

VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

Proposition de réponse à l'enquête publique



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

0

Questions de la
commission d'enquête



Question 1 : changement de destination

Lorsqu'une personne demande le changement de destination d'un bâtiment, au vu des plans, on ne sait pas comment celui-ci est classé ! Compte tenu de ce constat, la commission a considéré que les demandes de changements ne concernaient que les bâtiments annexes, à classer en habitations. Ces classements demandent à être vérifiés. Une couleur dédiée offrirait une meilleure visibilité et permettrait de se situer plus facilement.

Réponse Villedieu Intercom

Pour améliorer la lisibilité des plans et identifier facilement les changements de destination, Villedieu Intercom prévoit de mettre à jour le règlement graphique. Actuellement, les bâtiments éligibles à un changement de destination sont signalés par un triangle bleu. Cette classification inclut également, par extension, les annexes et les locaux annexes.

Question 2 : haie

Lors de l'enquête de nombreuses observations ont signalé l'absence ou la mauvaise implantation des symboles des haies ! Comment ont-elles été recensées ?

Réponse Villedieu Intercom

La méthodologie mise en œuvre afin de procéder à l'inventaire des haies est annexé aux mémoires en réponse. Ce dernier a fait l'objet d'une démarche de concertation avec les communes et les agriculteurs du territoire.

Le travail d'analyse cartographie peut comporter des erreurs. Consciente des inexactitudes existantes, la communauté de communes fera évoluer le règlement graphique afin de permettre en dehors des secteurs disposant d'enjeux environnementaux de faire évoluer le linéaire bocager, après déclaration préalable.



Question 3 : prescription graphique

Sur le plan des prescriptions environnementales, le report des limites de zonages nuit à la lecture du plan et crée une confusion avec le symbole des haies identifiées.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter la lecture des prescriptions graphiques, Villedieu Intercom supprimera des plans les limites des zonages.

Question 4 : sobriété

Dans les réponses apportées aux questions posées par la DDTM, page 37, la CdC signale le développement « d'actions » visant à encourager les entreprises à optimiser le foncier. Quels genres d'actions sont envisagées ?

Réponse Villedieu Intercom

En réponse à la demande formulée par la DDTM, Villedieu Intercom a procédé à une actualisation de l'inventaire des dents creuses au sein des zones d'activité économique.

A partir de ce travail de recensement et de l'inventaire des zones d'activités économiques, les services « Développement économiques » engageront une démarche de sensibilisation des propriétaires sur les enjeux de densification des zones d'activités. Dans le cadre de la commercialisation des zones d'activités, la communauté de communes s'attachera d'être au plus proche des besoins réels des entreprises.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

1

A L'ECHELLE DE
VILLEDIEU INTERCOM



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : RD15

Observation registre numérique

Bonsoir,

Il semble indispensable que l'on puisse avoir la possibilité de construire à moins de 50 m de son habitation des annexes de type garage dans des dimensions raisonnables sans que cela soit attenant à la maison Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui
Bonne soirée

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement sur l'ensemble des zones autorise la construction d'annexe à l'habitation à moins de 30 mètres de la construction principale et que les surfaces de plancher et l'emprise au sol soient inférieures ou également à 50 m².



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : RD6

Observation registre numérique

La société Luxel – filiale d'EDF Renouvelables est spécialisée dans le développement, l'ingénierie, la planification, la mise en oeuvre et l'exploitation de parcs photovoltaïques au sol.

Dans le cadre de cette activité, j'ai analysé la compatibilité du PLUi avec un projet de centrale photovoltaïque au sol.

Sauf erreur de ma part, la rédaction actuelle du règlement de la zone N ne permet pas de réaliser un projet photovoltaïque et le règlement de la zone A permet seulement de développer un projet agrivoltaïque, et ce, sans tenir compte du contexte actuel sur le site ou de son historique. Cette clause engendre une exclusion des projets sur les terrains où il n'est pas possible de réaliser un projet agrivoltaïque alors même qu'il s'agit de sites ciblés par l'état pour développer un tel projet.

A titre d'exemple, avec la rédaction actuelle du PLUi, il ne serait pas possible de développer un projet de centrale photovoltaïque sur un site pollué, inculte, artificialisé..., des historiques pourtant propices pour ce type de projet.

Je souhaite savoir s'il est possible d'ajouter dans le futur règlement du PLUi, une mention qui pourrait permettre le développement d'un projet de centrale photovoltaïque, en zone N, et autre que agrivoltaïque en zone A, sur des sites avec un contexte et un historique spécifique (ex : pas d'activité agricole depuis plus de 10 ans, non forestier, site dégradé...).

Cette évolution du PLUi permettrait de valoriser un terrain "dégradé" de manière écologique avec une production d'énergie verte locale.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec les orientations du SRADDET Normandie, Villedieu Intercom ne souhaite accompagner le développement des installations photovoltaïques au sol en secteur agricole et naturel en dehors des projets intégrant la nomenclature « agrivoltaïsme ».

Le territoire ne souhaite par conséquent pas apporter de modification au règlement.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : R1/Tri

Observation registre papier

- Permis de démolir soumis à délibération du conseil communautaire : n'apporte pas de plus-value et rallonge le délai de décision.
- Hauteur de clôture entre la zone UA et UB
- Zone A en volumétrie, il est précisé non réglementé.
- Je suis en désaccord avec la décision de la DDTM concernant la parcelle ZH7 qui doit rester en zone UB, elle jouxte le cimetière et peut être divisé.

Réponse Villedieu Intercom

- Comme précisé dans la synthèse et proposition de réponses aux avis PPA, le « permis de démolir » ne sera pas soumis à délibération du conseil communautaire mais des conseils municipaux.
- En zone UA, la hauteur maximale des clôtures est fixé à 1,20 mètres (1,6 mètre pour les limites séparatives) et en zone UB à 1,6 mètres (2 mètres de hauteur en clôture).
- Contrairement à la zone urbaine, l'emprise au sol des constructions ne font pas l'objet d'un encadrement particulier du fait de l'interdiction de développer des constructions nouvelles.
- Du fait de la présence d'un logement existant sur la parcelle, de la proximité directe du cimetière et enfin de la taille réduite de la parcelle (moins de 2500 mètres) cette parcelle ne sera pas exclus de l'enveloppe urbaine U et pourra par conséquent faire l'objet d'une division parcellaire.

Observation registre numérique

Les zones naturelles actuellement indiquées sur les cartes de l'enquête publique sont définies par les services administratifs de l'état sans aucune concertation avec les locaux et aucune connaissance réelle du terrain.

Suite à la volonté politique de l'intercommunalité de VILLEDIEU LES POELES, le service administratif a réalisé des permanences afin de prendre les remarques des exploitants agricoles concernant les modifications de limites définies ensemble lors de ces journées.

Aucun de ces modifications de limite n'ont été prises en compte avant la cartographie définitive.

Est-ce que l'on est sur un PLUi défini avec des élus locaux ou bien uniquement sur des décisions arbitraires des services de l'Etat qui souhaitent purement et simplement mettre le département sous cloche ?

Je demande que l'ensemble des remarques lors des permanences réalisées à Villedieu les Poêles soient prises en compte.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom s'est engagé à concevoir un projet équilibré visant à renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant les activités agricoles et les espaces naturels. Dans les zones dites "naturelles", la communauté de communes n'a pas voulu interdire strictement le développement des activités, permettant ainsi aux agriculteurs de poursuivre leur croissance.

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, une démarche de concertation a été mise en œuvre auprès des acteurs agricoles :

Une réunion publique a notamment été organisée spécifiquement auprès des exploitations,,

Des entretiens individuels ont été menés auprès de ces derniers.

Les remarques formulées par chacun à permis d'aboutir à un projet équilibré entre pérennité de l'activité agricole et préservation des espaces naturels.



VILLEDIEU INTERCOM : Formalisation

Id : R10/Bes

Observation registre papier

Le tableau récapitulatif de la zone A page 127 du règlement est très restrictif car toute activité semble interdite mais si on lit le règlement pages 128 et 129, les autres activités peuvent être autorisées. Il semble qu'il y ait une ambiguïté qui pourrait être source de confusion à l'avenir.

Réponse Villedieu Intercom

Conscient des difficultés à lire le règlement écrit, la communauté de communes procédera à une remise en page du règlement écrit.

Observation registre numérique

On voit que le PLUi cherche à protéger les haies en les classant en EBC pour celles qui longent les cours d'eau et les secteurs en pente. Quelques linéaires de haies sont en loi paysage. Toutes les autres sont dites identifiées.

Je demande que les haies identifiées soient intégralement protégées dans le PLUi.

La protection du bocage doit s'accompagner d'une valorisation des haies en bois de chauffage et litière plaquette mais seulement si les haies sont classées et font l'objet d'un label et d'un plan de gestion au même titre que les boisements forestiers.

Le boisement identifié ne semble conforme à aucun texte réglementaire et semble une porte ouverte à l'agrandissement des parcelles et la destruction des linéaires anciens qui constituent de véritables puits de carbone et protègent les citoyens des inondations et des vents violents qui vont se multiplier dans le contexte du changement climatique. Je rappelle que depuis les années 60 le bocage manchois a perdu 70 000 km de haies.

Voir pièces annexées)

Réponse Villedieu Intercom

La protection des boisements est encadrée par divers textes législatifs et réglementaires en France, afin de préserver les forêts, les haies, et les espaces boisés, qui jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la qualité de l'air, la régulation des eaux et les paysages. En complément des textes existants dans le code forestier et du code de l'environnement. Le PLUi mobilise les articles suivants du code de l'urbanisme.

- Article L.113-1 et suivants : Le code de l'urbanisme permet de classer certains espaces boisés comme « espaces boisés classés » (EBC) dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi). Ce classement interdit les coupes et abattages d'arbres, ainsi que toute construction non autorisée, sauf exceptions pour l'entretien et la gestion forestière.
- Article L.151-23 et suivants : Les PLU peuvent aussi définir des zones naturelles (zones N) où les boisements sont protégés. Dans ces zones, les règles interdisent ou restreignent certaines activités pour préserver l'espace boisé et sa biodiversité.

Ces protections s'ajoutent à celles déjà prévues par le Code de l'environnement et le Code forestier. Les haies identifiées ne bénéficient donc pas d'une protection spécifique au titre du Code de l'urbanisme, mais restent protégées par ces deux autres codes. Le PLUi rappelle ainsi l'obligation de déclaration auprès de l'OFB.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Règlement graphique :

Sur les bâtiments identifiés aux documents graphiques : le service instructeur s'interroge sur les critères qui ont été retenus pour l'identification des bâtiments. Plus de 300 bâtiments semblent avoir été retenus. Il est fait application du principe prévoyant que les bâtiments accessoires à un bâtiment principal sont réputés avoir la même destination que celui-ci (article R421-14 CDU). La qualification du local accessoire s'établit sur un faisceau d'indices (éloignement du bâtiment principal, utilisation, dimensions, ...). Il semble que dans l'identification de ces bâtis ce critère n'ait pas été pris en compte.

Réponse Villedieu Intercom

Afin d'apporter des éclairages quant à la définition d'un local accessoire et de faciliter l'instruction des dossiers. Villedieu Intercom ajoutera une définition du local accessoire dans son règlement écrit (lexique) et dans la justification des choix.

Le règlement reprendra la définition du lexique national d'urbanisme : «Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Le faisceau d'indice mobilisé pour définir le caractère accessoire des constructions est le suivant :

- Usage du bâtiment principal,
- Eloignement du bâtiment principal,
- Caractéristique architecturale,



VILLEDIEU INTERCOM : Forme du document

Id : Courrier

Observation courrier

Sur l'aspect général du règlement écrit :

Pour une meilleure lecture du règlement un rappel des zones est nécessaire sur chaque page en plus de la différenciation opérée avec les couleurs. Un bandeau pourrait être mis sur chacune des pages rappelant la zone réglementée.

Il faudrait rendre plus lisible les règles spécifiques aux habitations dans les différents chapitres.

Réponse Villedieu Intercom

Conscient de la difficulté à lire et s'appropriier le document, la communauté de communes fera évoluer la forme du règlement écrit.



VILLEDIEU INTERCOM : Forme du document

Id : Courrier

Observation courrier

Dispositions générales :

Dans la partie "Zones soumises aux nuisances sonores le long des axes routiers structurants".

Le règlement de voirie départementale indique d'autres distances d'implantation par rapport aux voies, ne faut-il pas les indiquer aussi dans les dispositions générales.

Une carte du réseau routier départemental avec les zones tampons d'inconstructibilité serait utile pour les projets de construction.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du document, Villedieu Intercom ajoutera dans son règlement écrit les distances d'implantation et fera apparaître sur le règlement graphique les zones tampons d'inconstructibilité.



VILLEDIEU INTERCOM : Forme du document

Id : Courrier

Observation courrier

Zone UA, UB et UC (page 35,51,65) :

Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Il faudrait envisager dans la rédaction, la possibilité que plusieurs constructions soient édifiées et non une seule.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter la compréhension du document, Villedieu Intercom fera évoluer les dispositions de la manière suivante :

« Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions ».

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Zone UA (page 35) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Les secteurs en zone UA ne présentent-ils pas une densité importante ? Cette limitation implique que certaines parcelles ne soient déjà plus constructibles. Le développement des pôles du territoire serait donc limité par cette disposition ?

Zone UB, UC, 1AU (page 51, 65, 101) :

« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain".

Cette disposition peut être contraignante pour les petits terrains qui serait alors difficilement constructibles. Une exemption de la limitation de l'emprise au sol des constructions pourrait être envisagée pour les terrains d'une petite superficie. Cette exemption pourrait être élargie à l'ensemble des zones.

Zones UA, UB, UC, 1AU (page 39,55,69,104) :

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le service instructeur souligne qu'avec une telle formulation, les projets avec une toiture en monopente semblent écartés. Une toiture en monopente de 40° est techniquement difficile à réaliser.

Réponse Villedieu Intercom

Pour ne pas freiner les efforts de densification au sein du tissu urbain, le règlement sera ajusté pour encourager les divisions parcellaires. Ainsi, la règle des 60 % s'appliquera à la parcelle résultant de la division.

Nous vous confirmons que dans sa rédaction actuelle, le règlement ne permettra que très difficilement de réaliser des toits en monopente.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Zone UB et UC (page 56 et 70) :

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents."

La dernière phrase est peu compréhensible et n'apporte pas de valeur ajoutée à la disposition. Il serait pertinent d'élargir cette disposition à l'ensemble des clôtures et pas uniquement aux haies. Il faudrait également que cette disposition soit inscrite dans l'ensemble des zones du PLUi.

Un schéma pour illustrer cette règle serait pertinent.

Zone UX, 1AUX, AX et Nx (page 88, 114, 150, 227) :

Pour les zones à dominante économique : « La couleur des façades est limitée à des nuances de gris. ».

Dans les autres zones, les dispositions colorimétriques sont plus souples. Était-ce une volonté d'uniformiser strictement la couleur des façades en zone économique ?

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter la compréhension du document, la communauté de communes supprimera la dernière phrase et élargira la disposition à l'ensemble des clôtures et l'ensemble des zonages.

Afin de faciliter l'insertion paysagère des locaux d'activités, Villedieu Intercom a souhaité proposer des dispositions colorimétriques plus strictes que sur le reste des zones.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Zone UC (page 71) :

Erreur matérielle zone UC et non UB : "Dans les secteurs UB, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500m²."«

Zone 1AU (page 106) :

Erreur matérielle, zone 1AU et non UA : Dans les secteurs UA, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500m²."

Zones UA, UB, UC, UX , A, AX, AP, N, NT, NC, NX, NZ, NP (page 37, 53, 67, 88, 132, 146, 160, 175, 189, 202, 223, 238, 246) :

Art II.1.4, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement indique la règle générale dans les dispositions générales, puis les dérogations possibles dans les dispositions particulières. Il est indiqué notamment "des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension et changement d'affectation du bâtiment". Le service instructeur interpelle la collectivité sur le fait de viser dans les dérogations possibles les projets d'extension, cela annule la règle du dessus. En effet, il est prévu spécifiquement pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation le droit de prolonger cette implantation.

Réponse Villedieu Intercom

La communauté de communes corrigera les deux erreurs matérielles dans son règlement.

Dans le cadre de son règlement, Villedieu Intercom ne souhaite pas autoriser les extensions à déroger à la règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives. Par conséquent, la communauté de communes adaptera le règlement en conséquence.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Observation courrier

Zones UA, UB, UC, 1AU, A , AX, AP, N, NT, NC, NL, NX, NP (pages 38, 54, 68, 103, 133, 136, 147, 161, 164, 176, 179, 190, 193, 203, 213, 224, 247, 251)

Art II.2.1 Caractéristiques des façades : « L'emploi du blanc est interdit sauf pour les menuiseries, les enduits seront choisis dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

Il est autorisé le blanc cassé sur les façades dans la phrase suivante. Il serait plus approprié de préciser le blanc « pur ». Aussi, il est prévu de réglementer les nuances des enduits, mais est-ce un choix de la collectivité de ne réglementer que les enduits ? Qu'en est-il des bardages et autre revêtement de façade ?

Zones UA, UB, UC, 1AU, A , AX, AP, N , NT, NX, NP (pages 39, 55, 69, 104, 133, 147, 162, 176, 191, 224, 248) :

Article II 3. Caractéristique des toitures

« L'éclairage des combles doit être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent s'encaster au plus près du nu plan de la toiture ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. »

Le règlement impose l'éclairage des combles. Est-ce une volonté d'obliger cet éclairage ? Si non, il faut reformuler la disposition pour qu'elle ne s'applique qu'en cas de projet prévoyant l'éclairage des combles.

La notion de châssis vitrés mériterait d'être définie. Aussi l'obligation de les encastres « au plus près du nu plan de la toiture », ne serait-il pas préférable de quantifier cette obligation, fixer un maximum ? Car cette formulation laisse une large marge d'appréciation qui rend la règle inapplicable.

Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

Id : Courrier

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom modifiera le règlement de la manière suivante :

- Ajout de la mention « blanc pur » pour faciliter la compréhension de l'intention de la communauté de communes,
- Extension de la réglementation des nuances à l'ensemble des revêtements de façade.

Villedieu Intercom ne souhaite pas rendre obligatoire l'éclairage des combles mais davantage encadrer les solutions techniques retenues. A ce titre la formulation sera modifiée afin de lever l'ensemble des ambiguïtés.

La notion de « châssis vitrés » sera définie dans le lexique du règlement graphique. En ce qui concerne les conditions d'implantation, la communauté de communes n'a pas souhaité régir un maximum et laisse libre à l'interprétation des instructeurs l'analyse de l'implantation des fenêtres de toit au regard des contraintes techniques existantes.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Observation courrier

Zones UA / UB / UC / A / AX / AP / N / NT / NX / NP (pages 39, 55, 69, 134, 148, 162, 177, 191, 224, 249)

"L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont encastrés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux." : le terme « encastrés » signifie que les panneaux sont installés à fleur de toit. Il y a donc une incohérence dans ce paragraphe qui fait à la fois référence à l'encastrement et au plus près du nu de la couverture. Privilégier plutôt la formulation présente en zone UX page 89.

Id : Courrier

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter l'instruction du PLUi, Villedieu Intercom reprendra la formulation présente en page 89 :

- L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, 1Aux, A, Ax, Ap, N, Nt, Nc, NI, Nx, Nz, Np, :

Dans « caractéristiques des clôtures », la notion « ajouré » mériterait d'être définie.

Afin de faciliter l'interprétation du règlement, Villedieu Intercom ajoutera dans le règlement écrit une définition du terme ajouré ou à clairevoie de la manière suivante :

- Une clôture ajourée assure une transparence par une ou plusieurs ouvertures, l'objectif étant de créer des aérations et des respirations paysagères.

Zones UA / UB / UC / UX / 1AU / 1AUX / AX (pages 42, 58, 72, 91, 107, 117, 152)

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. : Le stationnement n'est pas règlementé pour les commerces et activités de services, il n'y a donc pas lieu de parler de surface de vente. De plus le calcul doit se faire soit par tranche entière soit par tranche entamée, il faut donc corriger cette phrase.

En cohérence avec l'intention de la communauté de communes, Villedieu Intercom modifiera le règlement en excluant les règles existantes sur le stationnement pour le commerce et les activités de services.



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zones UA / UB / UC / US / UX / 1AU / 1AUX / A / AX / AP / N / NT / NX / NP (pages 42, 58, 72, 81, 92, 107, 117, 136, 153, 164, 179, 193, 227, 230, 250)

Afin de faciliter la compréhension de la règle, la communauté de communes ajoutera dans le règlement la mention de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au code de l'urbanisme :

Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La disposition sur la possibilité de dérogation du stationnement sur le terrain d'assiette fait référence au code de l'urbanisme sans préciser l'article.

Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, 1AUX, AX, NX (pages 42, 58, 72, 81, 92, 107, 117, 153, 230)

En cohérence avec les intentions exprimées dans l'ensemble du PLUi sur le stationnement pour les activités, la Communauté de communes ne souhaite pas définir un nombre minimum de stationnement nécessaire.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Comment l'appliquer, le quantifier ? Un nombre minimum serait nécessaire.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zones UA, UB, UC, :

4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le tableau impose pour les autres logements : « au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60-80 m² »

La formulation mériterait également d'être revue pour plus de clarté car on peut comprendre également que si le logement fait moins de 60 ou 80 m², on n'exige pas de place de stationnement.

Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, AX, N, NT, NC, NX, NP (page 38, 54, 68 80, 89, 104, 150, 176, 179, 190, 203, 228, 248, 251) :

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

Est-ce une notion à aborder dans un règlement ? Il paraît difficile de le prendre en compte pour un service instructeur et les particuliers.

Zones 1AU et 1AUX (pages 100,112) :

Sont interdits : L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.

Une référence aux camping-cars serait nécessaire car ce type de demande est fréquente en mairie.

Villedieu Intercom confirme que son intention n'est pas d'exiger une place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² ou 80 m²

Villedieu Intercom propose de supprimer la mention de matériaux adaptés aux risques d'inondation.

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, la communauté de communes ajoutera une mention au stationnement de camping-cars dans le règlement écrit à titre d'illustration.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zones 1AUX (page 113) :

Les constructions doivent représenter une emprise au sol correspondant à au moins 20% de l'unité foncière. Cette emprise au sol est-elle suffisante pour des zones d'accueil d'activités économiques ?

En cohérence avec l'objectif d'optimisation des zones d'activités économiques, Villedieu Intercom fera évoluer le règlement écrit appliqué dans les zonages 1AUX et 2AUX afin d'exiger un pourcentage d'espace libre maximal de 20%.

Zones 1AUX (page 116) :

Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées [...] : Préciser qu'il s'agit de la limite entre la zone 1AUX et une zone A ou N.

Au regard des avis émis par les partenaires publiques associés, la communauté de communes souhaite supprimer les dispositions relatives aux limites entre les secteurs.

Zone A (page 128) :

En secteur Ar toute construction est interdite.
Il semble qu'il n'existe pas de secteur Ar.

La communauté de communes procédera à une correction de cette erreur matérielle en supprimant la mention au zonage Ar.

Zone A (page 128) :

En secteur A le camping à la ferme et les Cuma sont-ils autorisés ?

Le règlement en zone A autorise effectivement le développement des CUMA au titre de leur fonction agricole. En ce qui concerne les campings à la ferme, cette activité doit nécessairement s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole existante.

Afin de faciliter la compréhension des règles du PLUi, la communauté de communes ajoutera dans le règlement une définition du camping à la ferme (code de l'urbanisme article L. 111-1) et que le nombre d'emplacement est limité à 6 pour les campings à la ferme.



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zone A (page 129) :

Concernant les changements de destination, les bâtiments ne sont pas toujours déjà desservis par les réseaux, le mot « desservables », semble plus approprié. Il serait utile de rappeler que l'accord de la CDPENAF est obligatoire.

En cohérence avec les choix retenus, la Communauté de communes modifiera le règlement afin de mentionner le mot « desservables » davantage que desservis.

Zone A (page 130) :

Emprise au sol des constructions : il est précisé qu'elle n'est pas règlementée alors qu'il existe des dispositions dans le tableau de la page 127.

En introduction, nous rappellerons que l'ensemble des changements de destination doivent faire l'objet d'un accord par la CDPENAF.

Zone A (page 131) :

Pour les extensions des constructions non conformes, le règlement les autorise dans le prolongement des constructions existantes. Il serait nécessaire de préciser que cela est sous-réserve d'enjeu de sécurité notamment routière.

Villedieu Intercom mettra en conformité le tableau présenté en page 127 avec les dispositions réglementaires relatives à l'emprise au sol.

Zones UA, UB, UC, UX, A, AX, AP, N, NT, NC, NX, NP (page 38,54, 68, 89, 133, 147, 161, 176, 191, 203, 224, 248) :

Caractéristiques des façades : Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect. Le mot transformation se répète avec le mot modification, de même que dans la partie caractéristique des toitures.

La communauté de communes ajoutera dans le règlement la mention aux enjeux de sécurité routière notamment et de ne pas déroger aux règles relatives à l'implantation du bâti.

Villedieu Intercom supprimera dans le règlement l'expression « transformation » afin de faciliter la compréhension du document.



VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zone A, N, NT (page 134, 177, 191) :

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).

Cette disposition s'applique-t-elle pour toutes constructions, constructions principales (volume principal), extension, annexes...

Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente. Il y a un doublon par rapport aux dispositions précédentes.

La communauté de communes supprimera le doublon dans son règlement.

Zones A / AP / N / NP (page 138, 166, 182, 254) :

Il n'est pas possible de créer de lotissement en zones A et N. La zone n'est donc pas concernée par la création de voirie de desserte. La partie "Voirie" n'a ainsi pas d'application possible.

En cohérence avec la vocation des secteurs A et N, la communauté de communes supprimera la mention à la voirie.

Zone AX, NX (page 141,219) :

Dans toutes les communes sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions à condition que la surface soit limitée à 200m² d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

Cette surface de 200 m² s'applique-t-elle pour les constructions existantes et nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi ?

Cette surface est-elle suffisante pour les entreprises de type travaux agricoles ou autres présentes dans les STECAL du PLUi. Une réflexion sur la mise en place d'un pourcentage d'extension par rapport à l'existant.

Afin de prendre en compte la spécificité des entreprises de travaux agricoles, la communauté de communes procédera à la création d'un sous-secteur pour lequel la surface maximale de 500 m².

Pour l'ensemble, ces surfaces supplémentaires s'entendent comme nouvelles à la date d'approbation du PLUi.

VILLEDIEU INTERCOM : Règlement

Id : Courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

Zone N (page 172) :

Les dispositions sur le changement de destination en zone N sont différentes qu'en zone A.

La communauté de communes assurera une cohérence entre les dispositions appliquées pour les changements de destination entre les secteurs A et N.

Zone NT (page 185, 186) :

Dans le tableau page 185, la sous-destination entrepôt n'est pas autorisée. Les activités en zones Nt, n'auront-elles pas besoins de locaux de stockage ?

La zone NT ne semble pas concernée par le changement de destination.

La communauté de communes ne souhaite pas autoriser en secteur Nt les bâtiments relevant de la sous-destination « entrepôt ».

Zone NT (page 187) :

La hauteur des constructions, des extensions et des annexes à l'égout du toit est limitée à 3m. Est-ce adéquate et utile dans cette zone ?

En cohérence avec les projets portés dans le cadre du secteur NT (cabane dans les arbres), la communauté de communes ne souhaite pas maintenir une hauteur de 3 mètres.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

2

BESLON



BESLON : haie

Id : R1/Bes

Observation registre papier

Demande le référencement du talus séparatif entre les parcelles YD71 et 72 implanté en 2016.



Monsieur et Madame Alloteau, résidant au 432 route du chesnay 50800 Beslon... demande de référencement du talus séparatif entre les parcelles YD 71 et 72 implanté en 2016.

Réponse Villedieu Intercom

L'analyse orthophotographie fait apparaître une haie plantée récemment et un talus assurant la jonction entre les parcelles YD 71 et 72, Villedieu Intercom propose par conséquent de faire apparaître ces dernières à titre d'information dans le PLUi (trait de couleur marron).



BESLON : haie

Id : R2/Bes

Observation registre papier

Beslon :

Je suis locataire de la parcelle ZV 153 et propriétaire de la ZV 28. Entre ces 2 parcelles une haie est classée et je souhaite qu'elle n'y soit pas . Merci de rectifier



Réponse Villedieu Intercom

La haie assurant la jonction entre les parcelles mentionnées contribue aujourd'hui à la préservation des espaces naturels et des paysages de Villedieu Intercom. Elle est couverte par un périmètre de protection Natura 2000 (oiseaux).

Il n'apparaît par conséquent pas pertinent de procéder à la suppression de la haie du PLUi et de faire évoluer son classement en EBC.

BESLON : zonage

Id : R4/Bes

Observation registre numérique

- Parcelle ZO 35 : Espaces et alignements d'arbres à protéger à enlever.



- Parcelle ZL 32 : Alignements d'arbres à protéger à enlever



- Parcelle ZI 24 : Diminuer la zone naturelle au Nord Est pour la repasser en agricole.

Réponse Villedieu Intercom

- En ce qui concerne la parcelle ZO 35 et ZL 32: cette dernière est couverte par un périmètre de ZNIEFF de type 2. Les enjeux environnementaux associés justifient le classement en espace naturel et EBC des haies présentes sur le site. La communauté de communes ne fera par conséquent pas évoluer le zonage et les prescriptions graphiques.
- En ce qui concerne la parcelle ZL 24 : L'ensemble de la parcelle dispose d'ores et déjà d'un classement agricole. Il n'apparaît conséquent pas nécessaire de faire évoluer le zonage.

BESLON : multiples demandes

Id : R5/Bes

Observation registre numérique

Passer la parcelle ZP 7 de N en A et enlever la zone humide.

Parcelle ZH 9 : zone humide à enlever.

Parcelle ZI 24 : enlever la haie identifiée au Nord.

Parcelles ZO 6, ZO 13, ZO 14, ZO 15 et ZL 46 : enlever les zones humides

Réponse Villedieu Intercom

- En ce qui concerne les zones humides : Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.
- En ce qui concerne le zonage N : Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.
- En ce qui concerne la haie, après vérification, nous procéderons à la suppression de la haie mentionnée qui n'existe plus.



BESLON : multiples demandes

Id : R6/Bes

Observation registre numérique

Projet de réhabilitation d'une ancienne maison fermé en cours.
Je voudrai que le projet aboutisse.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment mentionné (parcelle ZL 48) constitue d'ores et déjà une habitation. Il n'apparaît dès lors pas nécessaire d'ajouter un changement de destination ou de faire évoluer le PLUI.



BESLON : zonage

Id : RD11

Observation registre papier

Bonjour madame, monsieur,

J'ai obtenu un certificat d'urbanisme pour la vente d'un bâtiment se situant au 819 le mesnil-eudes 50800 Beslon et je ne le trouve pas sur vos plans. Je vous demande une dérogation concernant ce bien. Veuillez recevoir mes sincères salutations.



Réponse Villedieu Intercom

Le PLUi permet sur la parcelle mentionné (YB39) permet actuellement un changement de destination et la transformation d'un bâtiment en logement.



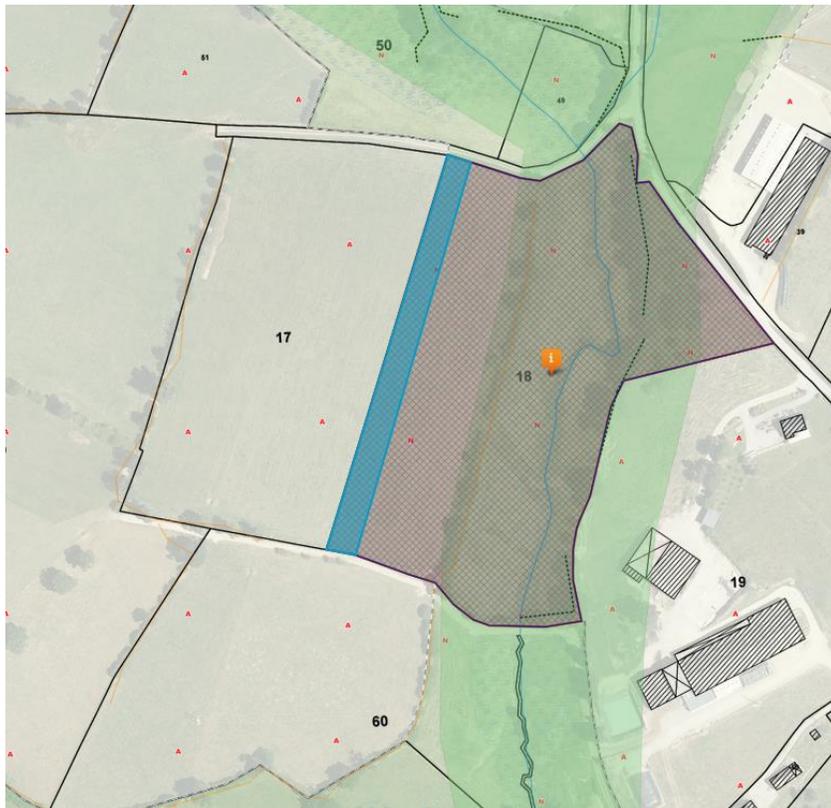
BESLON : zonage

Id : R3/Bes

Observation registre papier

Beslon :

2018, je suis locataire de la parcelle ZO 18 et je souhaiterais que la zone naturelle soit diminuée.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard de la configuration de la parcelle et du périmètre de la ZNIEFF de type 2 présente, la communauté de communes propose de basculer partiellement la parcelle ZO 18 vers un espace agricole selon la méthodologie suivante :

- Ensemble du périmètre ZNIEFF conservé en zone N,
- Reste de la parcelle basculé (le long de la parcelle ZO 17) en Agricole.



BESLON : haie

Id : R12/Bes

Observation registre papier

Réclame une mesure de souplesse sur l'exploitation et l'entretien des haies classées en EBC (Espaces boisés classés). A savoir permettre la coupe du bois sur talus ou à plat, afin de régénérer du bois nouveau (article du code rural).

Ainsi que l'abattage d'arbres arrivées à maturités avant déperdition de leurs valeurs, avec mesures de remplacement afin de garder à long terme le caractère et le respect du paysage.

Permettre l'abattage d'un talus dans la condition de reconstruction d'un autre permettant un meilleur résultat environnemental (ex. coupe de pente ?).

Garder la déclaration préalable pour les talus, mais assouplir pour les coupes.

Réponse Villedieu Intercom

Après concertation avec les agriculteurs et au regard des différentes demandes formulées par les agriculteurs et les communes, Villedieu Intercom souhaite assouplir les dispositions de protection des haies et alignements d'arbres. Ainsi en dehors des espaces disposant d'une protection environnementale forte (ZNIEFF, Natura 2000, Mont Robin...), le linéaire de haie disposera d'une protection au titre de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme ou seront identifiés.

Ainsi l'ensemble des assouplissements évoqués dans la contribution écrite de la commune pourront être mise en œuvre. Le projet prévoit néanmoins de conserver les déclarations préalables pour les suppressions d'arbres, haies et/ou talus et les coupes à ras.

En ce qui concerne l'intégration d'une plus grande souplesse dans le traitement des EBC, nous tenons à souligner que les règles de ces derniers sont définies à l'échelle nationale pour garantir une protection homogène.

BESLON : haie et zonage

Id : R7/Bes

Observation registre papier

Stoyan Laville , gérant SCEA de la Montardière

Ma maison d'habitation ZW 34, 33 et 32 avec une haie EBC non existante à supprimer

Parcelle YR 17 avec une haie EBC non existante à supprimer.

Parcelle ZT 32 et 33, classées zones naturelles à passer en agricoles



Réponse Villedieu Intercom

- Maison: Après vérification, nous procéderons à la correction d'une erreur matérielle sur le lieu d'habitation en supprimant la haie mentionnée. Cette dernière n'existe en effet plus.
- Parcelle YR 17 : Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Zonage : Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.

BESLON : haie et zonage

Id : R8/Bes

Observation registre papier

La parcelle ZK 23 qui est zone naturelle protégée doit passer en zone agricole protégée.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver les ressources en eau, Villedieu Intercom propose d'élargir le périmètre de protection existant en intégrant au zonage AP les parcelles suivantes :

- ZK 22, 23, 24 et 38.



BESLON : zone humide

Id : R9/Bes

Observation registre papier

Sur les parcelles YC 8, YC 5 et YC 4, il faut diminuer la zone naturelle. En effet, cette zone n'est pas humide sur la partie nappes phréatiques.

Sur la parcelle YB 7, le cours d'eau qui la traverse n'existe plus depuis plusieurs années (au moins 10 ans).

Sur la parcelle ZV 60, la zone humide n'existe pas. En revanche, l'enclave de la parcelle YC 4 peut être identifiées en zone humide.

Réponse Villedieu Intercom

- Zone humide : Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site
- Les cours d'eau recensés sur les plans et les prescriptions environnementales sont issus des données de la police de l'eau. La communauté de communes n'est par conséquent pas en mesure d'actualiser cette donnée.



BESLON : zonage

Id : R11/Per/Bes

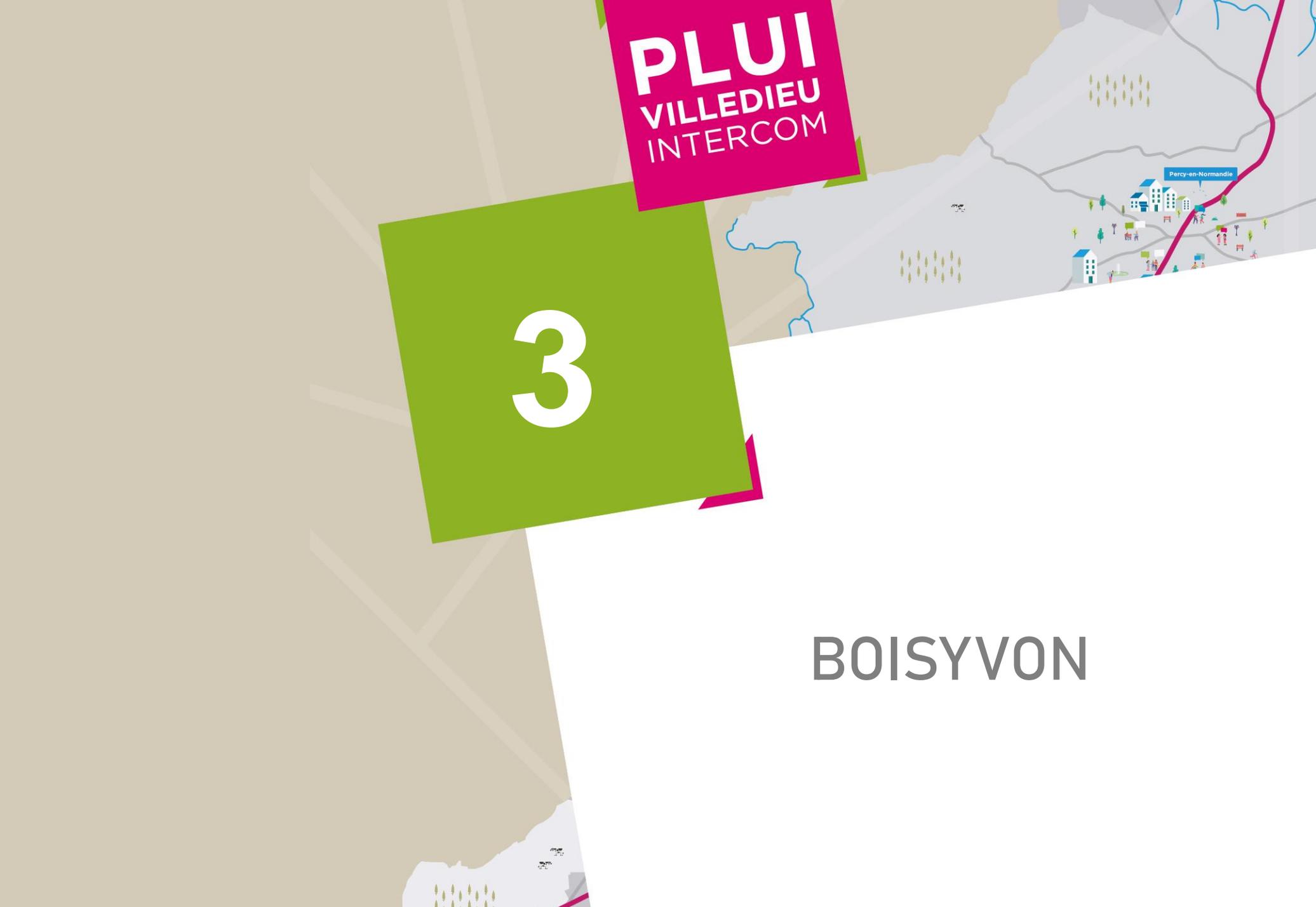
Observation registre papier

Je m'oppose aux zones naturelles des parcelles (voir 18 parcelles détail)... elles doivent être reclassées en A.

Réponse Villedieu Intercom

Comme précisé dans la contribution, l'ensemble des parcelles mentionnées sont situés sur un périmètre de protection rapproché (captage) existant. Elles font à ce titre l'objet d'un classement en secteur Np. Le reclassement en Ap de l'ensemble des parcelles n'aurait pas d'incidence sur le droit de l'urbanisme (règlement similaire).

De ce fait, Villedieu Intercom ne fera pas évoluer le classement en vigueur.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

3

BOISYVON

BOISYVON : registre cadastral

Id : R1/Boi

Observation registre papier

Observatoires faites au niveau des talus séparant les champs privatifs et figurant sur les plans (WA48, 43, 67, 68, 69, 72, 49, 44, 50, 51, 52, 53), WA46 et 47 une seule parcelle dorénavant. Propriété de M et Mme Lucien Lemandilé - exploitante Mme Carole Prianis.

WA73, 74, 75 et 76 : 1 seule parcelle

WA80 et 81 : idem,

WA124 et 125 : idem

Propriété de Mme Carole Prianis Exploitante

Réponse Villedieu Intercom

Le registre cadastral et son découpage parcellaire ne relève pas de la compétence de Villedieu Intercom. Le territoire n'est pas en mesure de faire évoluer la cartographie malgré son exploitation par une seule et même agricultrice.



BOISYVON : haie

Id : R2/Boi

Observation registre papier

Propriété de M Eric Lefandais à la Tournais - WS 350 : alignement d'arbres n'existent plus depuis une vingtaine d'années



Réponse Villedieu Intercom

L'analyse des images satellites et des photographies montre en effet qu'une haie mentionnée dans le PLUi sur la parcelle WB 350 n'existent plus depuis plusieurs années. Elle sera par conséquent supprimé.



BOISYVON : haie

Id : R2/Boi

Observation registre papier

Propriété de Florent Le Landais à la tournais - W341 : alignement d'arbres n'ayant jamais existé.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'image satellite et des constructions existantes sur la parcelle, la haie mentionnée sur le PLUi n'existe en effet plus aujourd'hui. La communauté de communes supprimera cette mention du PLUi.



BOISYVON : haie

Id : R2/Boi

Observation registre papier

Propriété de M Nicolas Lelandais Le Guérande WB345 : alignement d'arbres n'existent plus depuis plusieurs années.



Portion de talus de la parcelle WB74 allant de la route vers le champ sur une longueur de 50 mètres. Au bout de ce talus , il n'existe plus d'arbres comme mentionné sur le plan.

Propriété de M Eric Lelandais à la Tournais - talus n'existant plus WB339 sur la moitié.

Réponse Villedieu Intercom

L'alignement d'arbre mentionné dans le PLUi ne borde pas la parcelle WB-345 mais la parcelle 74. Villedieu Intercom procédera à la correction du document.

En ce qui concerne l'arbre mentionné sur la parcelle WB74, ce dernier arbre n'apparaît pas sur le plan de zonage.

En ce qui concerne la parcelle WB-339, l'analyse aérienne confirme l'absence de haie sur une partie de la parcelle. La communauté de communes corrigera par conséquent le linéaire repéré.



BOISYVON : haie

Id : R3/Boi

Observation registre papier

Nous sommes propriétaires de la parcelle B51 et nous voudrions que les haies ne soient pas classées EBC.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des enjeux environnementaux présents sur la parcelle (présente d'un cours d'eau, de ZNIEFF de type 1 et 2, zone humide...), la communauté de communes ne souhaite pas donner suite à la demande de reclassement des haies.

BOISYVON : haie

Id : R5/Boi

Observation registre papier

Observations déjà mentionnées le 24 /10/2023 mais toujours d'actualités.

La parcelle D0117 qui se situe dans le bourg comprend une partie en zone humide, une partie en ... et une aptitude moyenne.

Cette parcelle est cultivée en maïs, elle comprenait deux parties partagées par un ruisseau qui a été remblayé par l'actuel propriétaire Monsieur Gautier. De plus il y a un groupe d'eau qui dessert plusieurs habitations d'où interrogation sur l'épandage de digestat sur les cultures actuelles. Il serait souhaitable qu'une protection de la parcelle soit établie d'autant plus que cette dernière était partagée autrefois par un ruisseau remblayé depuis.

Réponse Villedieu Intercom

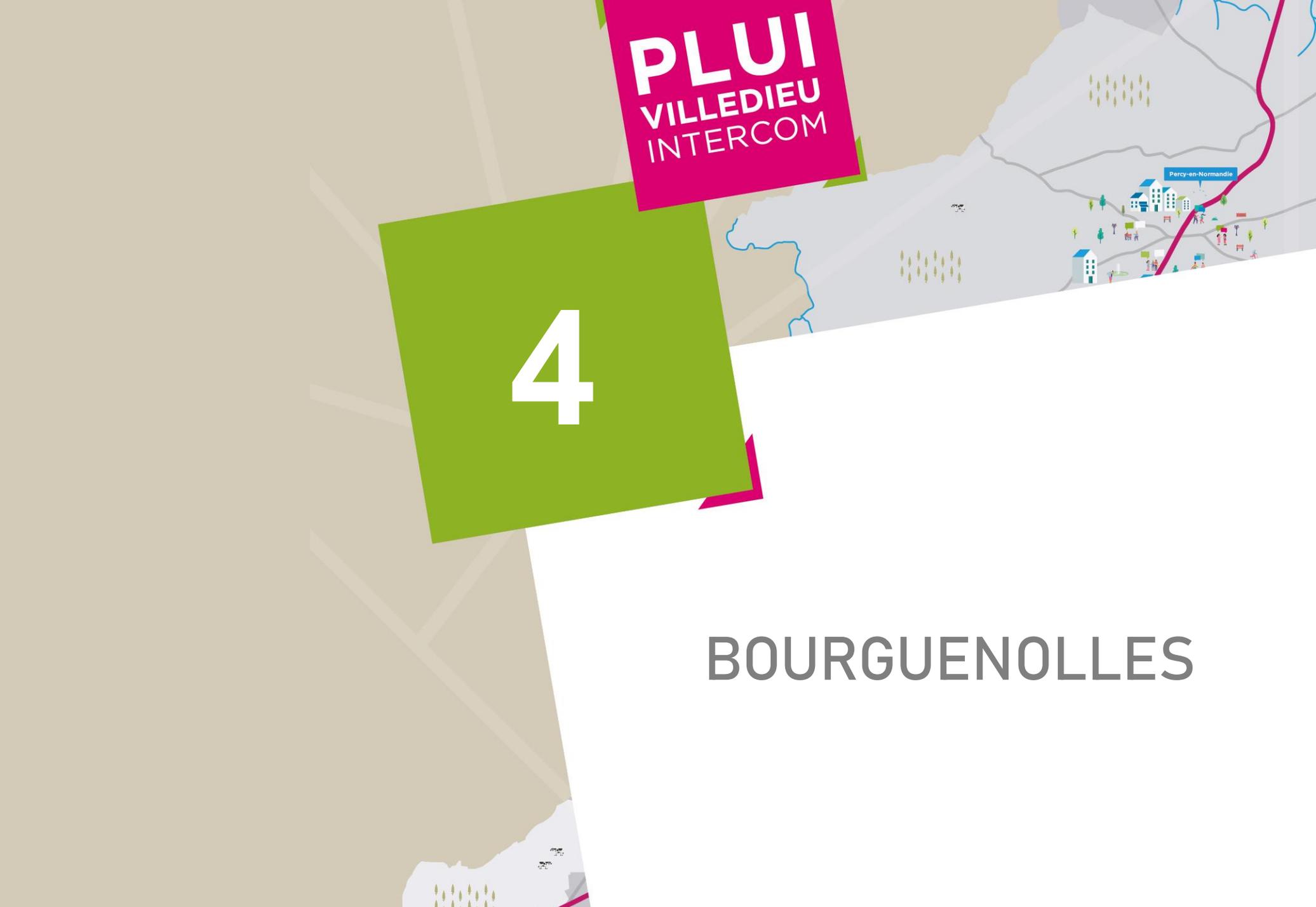
Nous vous invitons à vous reporter à la réponse aux avis PPA, p. 111 :

Le PADD de Ville dieu Intercom fixe les objectifs suivants :

- Sites de captages d'eau réservée à la consommation humaine, ces secteurs concentrent des enjeux d'ordre sanitaire et sont soumis à des risques de pollution de la ressource. Afin d'éviter de potentielles incidences, l'occupation et l'usage des sols dans les périmètres de protection de captages d'eau potable seront encadrés et adaptés aux enjeux environnementaux présents.
- 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).

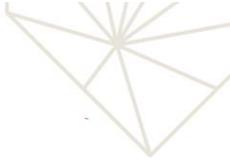
A cet égard, Villedieu Intercom propose de modifier le zonage de ce secteur de captage d'eau afin que celui-ci soit couvert par une zone Ap au même titre que les parcelles concernées par le périmètre de protection (30, 31, 266 et 265).



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

4

BOURGUENOLLES



BOURGUENOLLES : Changement de destination

Id : R8/Sie/Col

Observation courrier

... 53 route de l'épine 50800 Bourguenolles.

Propriétaire de la parcelle ZA-34. Je demande que le bâtiment situé au nord de la parcelle bénéficie d'un changement de destination. Longère avec cheminée portes et fenêtres.



Je demande la possibilité de construire une habitation à l'ouest de l'habitation existante.

Réponse Villedieu Intercom

Du fait du classement en Uc de la parcelle, cette dernière pourra faire l'objet de travaux de rénovation du bâti et accueillir à terme une nouvelle habitation.



BOURGUENOLLES : haie

Id : R2/Bour

Observation courrier

Je suis propriétaire de la parcelle Z681 à Bourguenolles classé en zone A, je voudrais remplacer la haie et le talus par une clôture pour la sécurité de mon animal.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom s'est attaché à identifier des linéaires boisés et des haies à préserver afin de protéger l'identité paysagère du territoire et limiter les risques d'érosion et de ruissellement. A ce titre, une haie située le long de la parcelle C 681 fait l'objet d'une protection et ne peut à ce titre être remplacé par une clôture. Pour autant, le règlement de la zone A permet la réalisation sous condition de clôtures tant que ces dernières ne portent pas atteinte à la haie existante.



BOURGUENOLLES : haie

Id : R3/Bour

Observation courrier

Propriétaires des parcelles A35, A32, A31, A33, A30, A29 à Bourguenolles (en zone A). Sur la A35, il y a un gîte. Sur la A32, il y a une dépendante d'environ 50 m² je voudrai l'agrandir pour aménager une salle de loisirs d'environ 10x20 m (baby foot, ping-pong, flipper, billard) avec baie vitrée.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et de la proximité immédiate d'un gîte, ce dernier peut d'ores et déjà être considéré comme une annexe à l'habitation. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'ajouter un changement de destination.

Ce dernier permettra de procéder à la construction d'une extension à l'habitation.

BOURGUENOLLES : haie

Id : R5/Bour

Observation courrier

M. Lemenager Eric et Arnaud, propriétaire des parcelles C448 à Bourguenolles et C207 où il y a un talus qui n'est plus présent. Dans les parcelles C267 et C528 la zone humide n'est pas présente et reste en dessous. Dans la parcelle B695 pas de haie en rouge.



Réponse Villedieu Intercom

Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.

Au regard des enjeux environnementaux présente sur les parcelles mentionnées et après vérification (photographie aérienne), Villedieu Intercom maintiendra les haies identifiées.



BOURGUENOLLES : haie et zone humide

Id : R6/Bour

Observation courrier

- M. Menard exploitant de C119 à Bourguenolles, où il y a une haie identifiée longeant la départementale qui peut gêner la visibilité, vu avec la DDE.
- Entre les parcelles C370 et 371, il n'existe pas de haies réellement. Sur la parcelle C17 est mentionné une haie qui est dans un ruisseau et qui n'a pas lieu d'être pour entretenir le ruisseau.
- Il n'existe pas de limites de zones entre C161 et 160, entre C158 et 98.
- Sur la parcelle C142 une bande de zone humide mentionnée n'existe pas. Sur la C95 une bande de zone humide n'est pas justifiée. Sur la parcelle C107, il n'y a pas de zone humide tout est cultivé. Il n'y a pas de zone humide dans la C152.

Réponse Villedieu Intercom

- Malgré l'identification de la haie sur les planches graphiques, le conseil départemental sera en mesure d'engager des travaux d'entretien de la haie afin de limiter les contraintes sur la circulation. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de modifier le PLUi.
- Sur les parcelles C370 et 371, après vérification (photographie aérienne) les haies seront maintenues dans le PLUi.
- Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la prélocalisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification.

BOURGUENOLLES : zonage

Id : R7/Bour

Observation courrier

Ayant un CU accordé village Le Bourrelière C649 sur parcelle 650. Un futur acquereur a présenté un permis de construire et on lui a refusé (dommage que c'est dents creuses ne pas pouvoir les utiliser).

De même village le Bois Saint Jean, parcelle 826 presque idem, le CU a été refusé pourtant assez ... village et entre deux habitations aurait bien mérité d'être renoué (... pas en très bon état mais si on avait une construction à la place cela serait mieux)

Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle C650 comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation. D'autre part au regard de la méthodologie de repérage des espaces urbains, la Communauté de communes ne souhaite pas densifier outre mesure le hameau.

Afin de préserver les activités agricoles (contraintes nouvelles et gestion des conflits d'usage), le PLUi de Villedieu Intercom n'a pas souhaité favoriser la densification de hameau constitué lorsque ces derniers disposaient d'une activité d'élevage à proximité. Le village Le bois Saint Jean est concerné par cette disposition.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

5

CHAMPREPUS



CHAMPREPUS : Changement de destination

Id : R1/Champ

Observation registre papier

Monsieur Vivier Georges, de Champrepus, parcelle B 1076 et B 998 t 1077 et 583. Je demande que le bâtiment cadastré B 998 bénéficie d'un changement de destination. C'est un bâtiment en pierre.

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment sur la parcelle B-998 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



CHAMPREPUS : Changement de destination

Id : R2/Champ

Observation registre papier

Mme Eliane Enquebecq, née Leprovost, 2 rue de l'église 50330 Clitourps, Parcelle C-447, C-182, C-505, 1500 route granville. Je demande que l'ensemble du bâti de la propriété bénéficie d'un changement de destination (aucun objet agricole). C'était 4 habitations en pierre et une ancienne étable en pierre au nord est de l'habitation.



La provotière : parcelle C-370 et 371 : 1 habitation et une longère demande que ces deux bâtiments bénéficient d'un changement de destination car il n'y a plus d'activité agricole. Bâtiment en pierre.

Réponse Villedieu Intercom

Les bâtiments situés le long de la route de granville constituent d'ores et déjà des habitations et ne nécessitent pas d'autoriser un changement de destination pour accompagner la rénovation du bâti.

Le bâtiment au nord-est de la parcelle répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Nous alertons que l'accès à ce nouveau logement devra nécessairement être mutualisé avec les logements voisins.

Les bâtiments présents sur les parcelles C-370 et 371 répondent aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

CHAMPREPUS : Changement de destination

Id : R3/Champ

Observation registre papier

SARL LEMARDELE Stéphane
MACONNERIE GENERALE
Neuf et Restauration
Le bourg
50800 CHAMPREPUS



Madame le maire

50800 CHAMPREPUS

Nos réf : VL 51/24
Objet : demande de permis de construire

Champrépus,
le 23 octobre 2024

Madame,

Par la présente, nous nous permettons de vous faire une demande d'un permis de construire pour un projet d'extension de notre établissement.

En effet, la SARL LEMARDELE Stéphane, maçonnerie générale et rénovation, située à Le bourg 50800 CHAMPREPUS, créée depuis le 2 janvier 2006, n'a plus les locaux adéquats.

Avec nos 12 ouvriers/employés/apprentis, nous envisageons d'agrandir les bureaux et commodités (vestiaires, cuisine, etc...), d'un bâtiment professionnel pour parquer les véhicules et stoker le matériel.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre demande, nous vous prions de croire, madame, à l'expression de nos sentiments distingués.

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'S. Lemardele', written over a light blue horizontal line.

Réponse Villedieu Intercom

Les bâtiments de l'entreprise de maçonnerie générale Lemardele Stéphane dispose actuellement d'un zonage Ux. Ce dernier permet la construction de nouveaux bâtiments dans l'enceinte de l'entreprise.

CHAMPREPUS : Changement de destination

Id : R4/Champ

Observation registre papier

Parcelle C 561 : nous demandons l'extension de la zone NX à cette parcelle



Réponse Villedieu Intercom

Afin de ne pas impacter le développement de l'activité présente sur la parcelle C 561, la communauté de communes a souhaité créer un STECAL. Ce dernier a vocation à demeurer de taille limitée et ne doit pas avoir d'impact significatif sur l'environnement.

La parcelle C 561 se situe actuellement dans un secteur Natura 2000. Il n'apparaît par conséquent pas opportun de poursuivre son urbanisation sur l'ensemble de la parcelle.

CHAMPREPUS : zonage

Id : R1/Fleu

Observation registre papier

Pour la commune de Champrepus : zone N non justifiées A248, 247, 246, 676 et la 244 et 304. Zone N à diminuer le bas de la 283 non justifié, les B916 et 917 sont prises en intégralité alors de seulement un périmètre autour des ruisseaux devrait être pris en compte.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2.

Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant.

Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.



CHAMPREPUS : haie

Id : R1/Fleu

Observation registre papier

Haies classés non justifiées : A270, A264, 265, 266, 267, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 304, 305, 311, 310, 312, B109 (haie inexistante) B120, B917.

Réponse Villedieu Intercom

Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

6

CHERENCE-LE-HERON

CHERENCE LE HERON : haie et changement de destination

Id : R1/Cher

Observation registre papier

Les alignements de haie et arbres sont inexistants depuis plusieurs années sur la parcelle ZI 93.

CUB 0501302430007 obtenu le 11 septembre 2024, je souhaite conserver la possibilité de changer de destination le bâtiment agricole concerné par ce cub en maison d'habitation dans le PLUi.



Réponse Villedieu Intercom

Après vérification de la parcelle ZI-93, Villedieu Intercom procédera à la correction d'une erreur matérielle en supprimant la haie mentionnée.

La cristallisation des droits est un principe juridique important en matière d'urbanisme, particulièrement pertinent lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré, il permet de "cristalliser" les droits de son bénéficiaire, ce qui signifie que les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du certificat restent applicables pendant un certain temps, même si ces règles changent par la suite en raison d'une révision du PLUi. Dans ce cadre, un certificat d'urbanisme a pour effet de figer les droits pendant une période de 18 mois pour un certificat d'urbanisme d'information, et de 18 mois pouvant être étendus à 24 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Cela signifie que le bénéficiaire peut se prévaloir des règles en vigueur au moment de l'obtention du certificat, notamment en matière de constructibilité, de desserte ou de zonage, malgré l'évolution ultérieure du PLUi. Cette cristallisation des droits constitue une protection pour les porteurs de projets, leur permettant de se projeter avec une certaine sécurité juridique pendant la durée de validité du certificat. Le PLUi n'aura par conséquent pas d'impact sur les projets.

Au-delà de cette cristallisation des droits, Villedieu Intercom autorisera dans le règlement graphique un changement de destination sur la parcelle ZK 111.

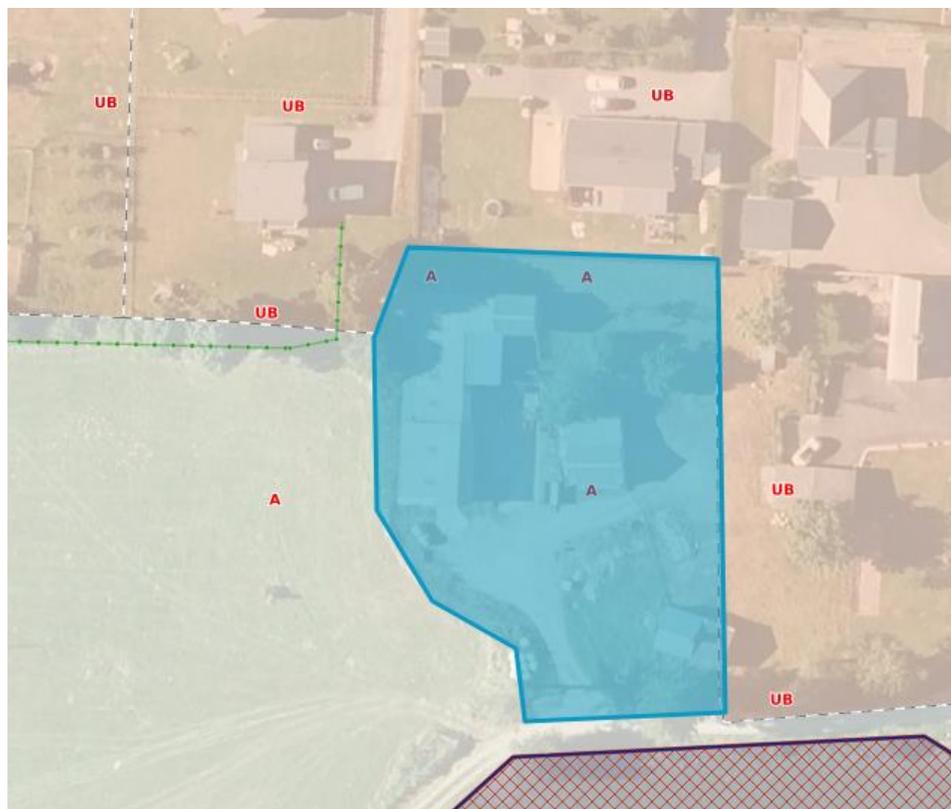


CHERENCE LE HERON : zonage

Id : R2/Cher

Observation registre papier

Parcelle ZH 25, étant enclavée à proximité immédiate des parcelles construites. Pourriez-vous étudier la partie où il y a déjà des constructions, merci à vous pour cette prise en compte. Merci.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'implantation de la parcelle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et de l'absence d'activité agricole sur la parcelle et à proximité directe, Villedieu Intercom procédera à la correction de cette erreur matérielle en intégrant l'ensemble des bâtiments dans l'enveloppe urbaine (zonage Ub). Le fond de parcelle demeurera pour sa part en secteur agricole.





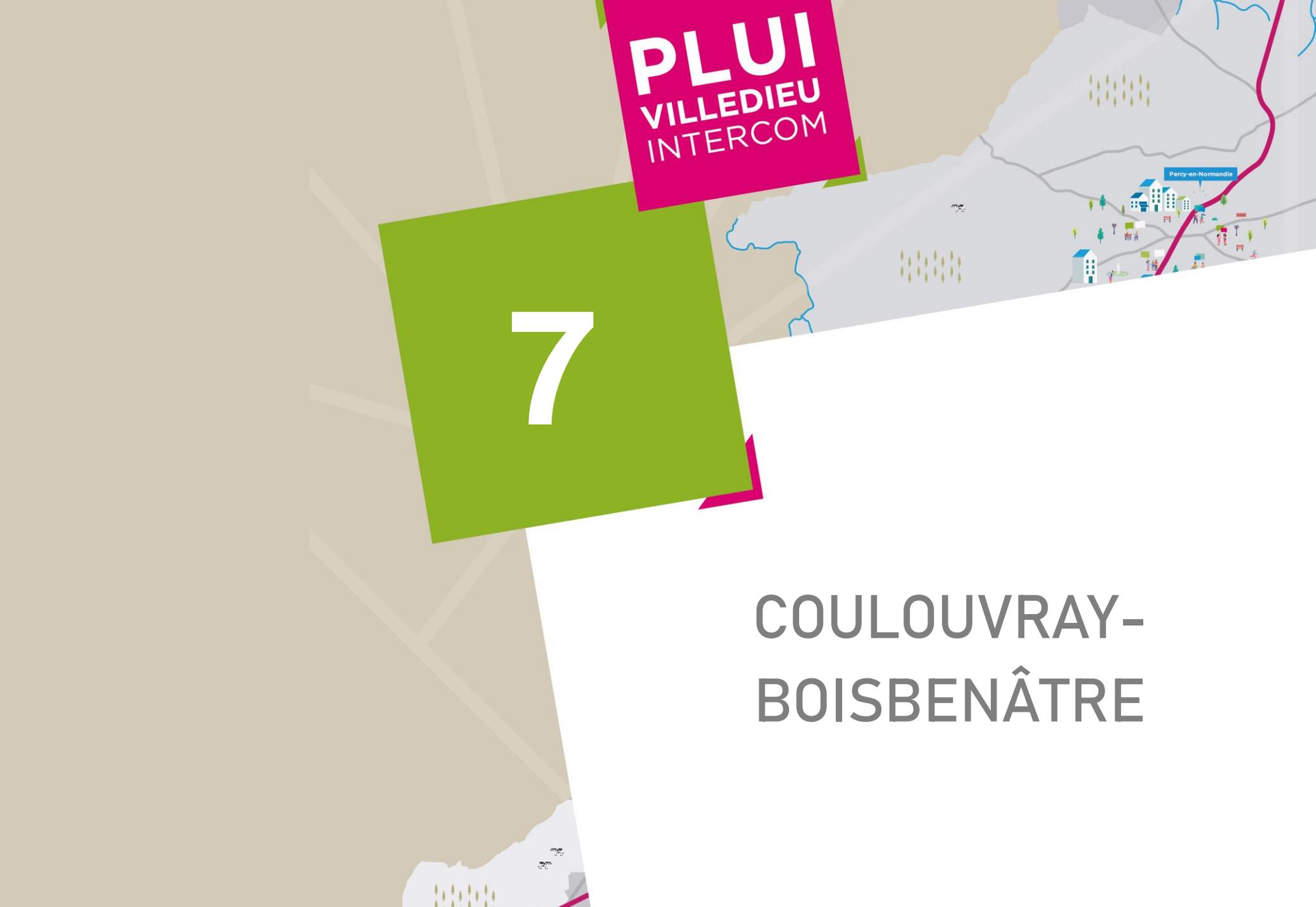
CHERENCE LE HERON : haie et changement de destination Id : R3/Cher

Observation registre papier

Suite à la vente de ce bâtiment, la propriétaire atteinte de maladie n'a pas continué son projet, décédée de suite dans l'attente de mise à jour des documents afin que l'héritier puisse à nouveau reprendre le dossier, je souhaite que l'on maintienne ce bâtiment en changement de destination sortie du terrain sur le chemin communal eau et électricité à proximité.

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment présent sur la parcelle ZH 32 dispose d'ores et déjà d'une autorisation de changement de destination. Il n'est dès lors pas nécessaire de faire évoluer le PLUi.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

7

**COULOUVRAY-
BOISBENÂTRE**



COULOUVRAY-BOISBENATRE : haie

Id : R1/Cou

Observation registre papier

M. a acquis la parcelle AI152 d'une superficie de 40 ares environ. Je souhaite procéder à l'arrasement des talus bordant ma parcelle AI249



Réponse Villedieu Intercom

Dans le but de préserver les paysages et de maintenir les fonctions écologiques et environnementales des haies et talus, Villedieu Intercom a identifié trois types de haies : EBC, EPP et haies identifiées. Les haies présentes sur la parcelle concernée sont identifiées uniquement à titre informatif. Par conséquent, le PLUi ne prévoit pas de protection au titre du code de l'urbanisme mais rappelle la nécessité de procéder à une déclaration auprès de l'Office Français de la Biodiversité.



COULOUVRAY-BOISBENATRE : haie

Id : R2/Cou R9/Cou

Observation registre papier

Je suis propriétaire des parcelles suivantes qui comportent des anomalies :

- WA4 : Dans sa partie base en direction du cours d'eau une haie (EBC) qui long un chemin ne fait que la moitié de la longueur indiquée. Inversement avec la WA12 de l'autre côté du chemin qui est 2 fois plus longue que celle indiquée, en fait il faudrait permuter les longueurs de haie de ces 2 parcelles.
- AC54 : Ce n'est pas un bois classé. Nous l'appelons le pré Frémont, il y a bien des saules qui poussent à quelques placents mais nous refusons qu'il soit mis en bois classé,
- AC53 : C'est bien un bois mais je refuse qu'il soit mis en bois classé.
- AN186 : Une prairie permanente bordant un boisement à protéger . AN193 : le boisement à protéger à son zonage qui empiète sur la parcelle d'herbage.
- AN167 : le zonage du boisement à protéger AN193 empiète également sur la parcelle en herbage.
- AN184 : Entre les 2 parcelles A184 et A112, le chemin goudronné n'est pas indiqué (ce chemin mène à des habitations de la Mazurie).

Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux différentes demandes de modification :

- Après vérification, le tracé des haies sur les parcelles WA4 et 12 seront modifiés,
- AC 54 et 53 : Au regard des enjeux environnementaux (présence de zones humides, gestion des ruissèlements, préservation de la qualité des cours d'eau...). La communauté de communes a souhaité protéger les espaces boisés.
- Afin de limiter l'impact de la protection du boisement sur l'activité agricole, le périmètre en EBC des parcelles AN186 et AN167 seront redessinés.
- Le découpage parcellaire et la mention des routes ne relève pas de la compétence de Villedieu Intercom



COULOUVRAY-BOISBENATRE : changement de destination Id : R3/Cou

Observation registre papier

Schulte Marc et Nathalie,

Nous sommes propriétaires de la parcelle (AH) 270 sur laquelle est implanté un bâtiment. Nous demandons qu'il fasse l'objet d'un changement de destination (bâtiment 139)

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.





COULOUVRAY-BOISBENATRE : changement de destination Id : R4/Cou

Observation registre papier

M. Barbot Sebastien et Mme Barbot Monique : nous sommes propriétaires de la parcelle (AI)135 et 139 sur laquelle est implanté les bâtiments 134 et 138. Nous demandons qu'ils fassent l'objet d'un changement de destination, un CU est accepté (CUb0501442350023. Nous avons acheté la parcelle 267 pour permettre l'accès à la parcelle 0139.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.





COULOUVRAY-BOISBENATRE : changement de destination Id : R5/Cou

Observation registre papier

Mme Maillard Valérie

Je suis propriétaire de la parcelle AT103 sur laquelle est implanté 2 bâtiments (AT98 et 101). Je demande qu'il bénéficie d'un changement de destination



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment cadastré en AT101 peut être considéré comme une annexe à l'habitation et ne nécessite par conséquent pas d'autorisation à un changement de destination.

Le bâtiment sur la parcelle AT98 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment sera par conséquent ajouter dans le PLUi.



COULOUVRAY-BOISBENATRE : changement de destination Id : R6/Cou

Observation registre papier

Atlas des changements de destinations. Je suis propriétaire des bâtiments suivants : Parcelle AM233, AM 251, Je demande qu'il bénéficie d'un changement de destination.

Les parcelles 255 sur laquelle vous avez attribué un changement de destination est une maison habitée.

Les parcelles AM237 et 250 sur lesquelles vous avez attribué un changement de destination correspondent à ma demande.

Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux différentes demandes, Villedieu Intercom procédera aux modifications suivantes dans son PLUi :

- Suppression du changement de destination sur la parcelle AM255 qui correspond bien à une habitation,
- Ajout des changements de destination sur les parcelles AM233 et 251.

COULOUVRAY-BOISBENATRE : changement de destination Id : R7/Cou

Observation registre papier

Atlas des changements de destination : je suis propriétaire du bâtiment AD 63 sur la parcelle AD 64, je demande que celui-ci bénéficie du changement de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.



COULOUVRAY-BOISBENATRE : arbres remarquables

Id : R8/Cou

Observation registre papier

Sur les parcelles AM 85 et 86 a été notifié des arbres remarquables alors que ce sont des arbres en fin de cycle et qu'il serait nécessaire de les abattre.

Je tiens à préciser que la commune de Coulouvray Boisbenâtre n'a pas été remembrée pour des raisons idéologiques des générations précédentes. L'activité agricole en est fortement impactée (accès difficile, petites parcelles), d'où le faible nombre d'exploitation viable dans notre commune. C'est pour cette raison que je tiens à vous interpeler Monsieur le Commissaire enquêteur et les élus de Villedieu Intercom de ne pas interdire l'agrandissement de certaines parcelles et l'accès de chemin afin de correspondre à nos exigences économiques et sociales pour maintenir un tissu rural dynamique. Tout ceci en concertation avec Villedieu Intercom pour que notre commune ne devienne pas une friche et une commune morte.

Réponse Villedieu Intercom

Pour éviter de freiner le développement des activités agricoles et en concertation avec la Chambre d'Agriculture, le classement des haies situées sur les parcelles AM 85 et 86 sera modifié pour bénéficier d'une protection au titre de la loi paysage (actuellement classées en EBC). Ce nouveau règlement permettra d'assurer l'entretien et le renouvellement des haies. Un abattage pourra être envisagé, sous réserve de déposer une déclaration préalable auprès de la commune et de se traduire par la mise en œuvre de mesure de compensation sur la même unité foncière.



COULOUVRAY-BOISBENATRE : arbres remarquables

Id : R10/Cou

Observation registre papier

M. Daniel Tourgis - Maire de Coulouvray Boisbenatre. La commune n'étant pas remembrée, l'activité agricole en est impactée, accès difficile, chemins ruraux et petites parcelles.

J'interpelle la commission d'enquête publique et les élus de Villedieu Intercom à autoriser l'agrandissement de certaines parcelles et l'agrandissement des chemins afin d'améliorer les conditions d'exploitations.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend en considération cette remarque relative à la nécessité de faciliter la recomposition parcellaire agricole. Cependant, nous souhaitons souligner que l'absence de remembrement sur notre territoire a contribué à la préservation des paysages locaux ainsi que des linéaires de haies bocagères. Ces éléments renforcent l'attractivité du territoire et jouent un rôle important dans l'adaptation au changement climatique. Il reste néanmoins possible d'agrandir et de réorganiser le parcellaire, sous réserve de respecter les haies identifiées et les dispositions prévues par la loi paysage.

PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

8

FLEURY





FLEURY : zonage

Id : Cour/Sie/Fleu

Observation registre papier

Mr et Mme John Godard (ref Cour/Sie/Fleu) écrivent :
« Commune de Fleury : parcelle ZE 01.

Depuis 2010, nous essayons d'obtenir un CU sur une partie de notre terrain (2500m² sur 11000m²) en vue de construire 1 ou 2 maisons

Il n'y a pas d'intérêt agricole. L'électricité, l'eau et le téléphone sont en partie sur le terrain . Nous avons pensé qu'il était dans l'intérêt de la commune d'urbaniser davantage...proximité de l'A84 et de la ZA de Carquerel, scolarisation si installation d'une famille etc....

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien qu'ancien le projet d'aménagement de la parcelle ZE01 exposé dans votre courrier ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le quartier de la Chanteraine ne répond en effet pas à la définition du hameau retenu lors de l'élaboration du PLUi et communément admis dans le code de l'urbanisme (présence de 15 logements en continuité urbaine).



FLEURY: zonage

Id : R1/Bour/Fleu

Observation registre papier

Propriétaire de la parcelle à Fleury ZK 251 classé en zone 2AU, nous voudrions la vendre constructible.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom a planifié l'ouverture progressive à l'urbanisation de différentes parcelles en extension urbaine. Cette approche, cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, s'est traduite par la création de secteurs 2AU, destinés à être urbanisés à moyen terme.

Ainsi, cette contribution ne nécessite pas de modifications du PLUi, car elle s'inscrit pleinement dans les orientations retenues.

FLEURY: Changement de destination et dents creuses

Id : R5/Fleu

Observation registre papier

Dolley Isabelle, la briançière, Fleury - 12 route du château d'eau.

Batiment situé 10 route du château d'eau - parcelle ZD57, le bâtiment est à usage de garage et peut-être rénové selon sa construction. Pourquoi n'est-il pas classé en triangle bleu ? Le bâtiment est d'une très belle construction avec une belle toiture.

La parcelle ZE92 d'une contenance de 1h40 est entourée de 13 maisons d'habitation. Il s'agit d'une vraie dent creuse. Pourquoi n'est elle pas mise en zone à redensifier ?



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment situé sur la parcelle ZD57 constitue une annexe à l'habitation. Il n'est par conséquent pas nécessaire de l'identifier afin de permettre un changement de destination.

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZE92 comme une dent creuse. Son développement constituerait une extension de l'urbanisation de par sa taille notamment



FLEURY: zonage

Id : R9/Sie/Fleu

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle ZP 34 classée en A. Cette parcelle étant entourée que de pavillons, je demande à ce qu'elle soit classée constructible.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle comme une dent creuse. Son développement constituerait une extension de l'urbanisation de par sa taille notamment.

FLEURY: zonage et changement de destination

Id : R14/Sie/Fleu

Observation registre papier

Je suis propriétaire (usufruitière) de la parcelle ZD-58 sur la parcelle au nord de cette dernière il y a un bâtiment en pierre et ... (couvert en ardoise). Je demande que le bâtiment bénéficie d'un changement de destination.



Pour la parcelle ZE 80, classée en agricole et entourée de maisons, je demande qu'elle soit classée en constructible.

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment situé à l'avant de la parcelle ZD-58 satisfait pleinement les critères définissant un changement de destination. En conséquence, Villedieu Intercom l'intégrera dans le règlement graphique.

Dans le but de limiter le mitage des parcelles agricoles et en conformité avec la réglementation en vigueur, Villedieu Intercom a choisi, dans le cadre de son PLUi, de privilégier le développement des centralités existantes ainsi que de certains hameaux constitués. Le hameau de Chanteraine n'est pas considéré comme une zone de développement prioritaire dans le PLUi.

Par ailleurs, pour être qualifié de 'dent creuse', un terrain doit avoir une superficie limitée, inférieure à 3 000 m². Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZE-80 (plus d'un hectare) irait à l'encontre des enjeux de sobriété foncière.



FLEURY: haie

Id : R6/Fleu

Observation registre papier

Patrice Guérin, porte de la Blottière, village la Vospellière, propriétaire de la parcelle.

- ZL 124, les 2 talus représentés sur les plans sont non existants.



- ZL 15, le talus représenté en milieu de parcelle non existant.

Un plan a été joint qui représente ces faits.

Réponse Villedieu Intercom

Après vérification, Villedieu Intercom procédera aux corrections suivantes :

- Suppression de la haie identifiée sur le contour de la parcelle ZL 124
- Suppression de la haie identifiée sur la parcelle ZI 15.

FLEURY: zonage

Id : R7/Fleu

Observation registre papier

M² et M^{me} Joël LEBONVIER 6 ete du Docteur LARSONNEUR
50800 Fleury Courrier 3

J'écris ces quelques lignes pour attirer l'attention des responsables du PLUI, j'ai deux bâtisses existantes dans deux parcelles :

- 1 Bâtisse dans la parcelle ZE 19 avec 650m² environ qui n'attend qu'une rénovation, parce que dans cette parcelle 19 une autre construction a été renové en 2007.
- quand à la bâtisse dans la parcelle ZE 21 elle aussi peut-être renové (c'est une ancienne maison) sur le plan vu en mairie elle a un triangle bleu A.

J'ai eu l'occasion de rencontrer sur place après ma demande le 1 Février 2024 M^{me} Dolley L, M^{me} Huot E et M^{me} Vespa D je leur expliquait que je préférerais pouvoir intégrer dans la zone constructible une partie de la parcelle ZE 97 (Nouvelle parcelle ne figurant pas sur vos plans) Dent creuse qui est coincée entre une parcelle construite (ZE 19) et une parcelle ZE 17 qui est en beige sur vos plans, une partie de la parcelle ZE 17 est en prolongement de la lande le long de la route du docteur Larsonneur elle fait partie du village de La Herrière, vous pouvez donc agrandir la zone constructible.

Il me paraît aussi assez logique de retenir dans les parcelles ZH 51 et ZH 50 2 terrains qui pourraient être aussi constructibles cela ne gênerait en rien l'activité agricole dans le secteur, la construction dans la parcelle 21 impacte beaucoup plus.

J'ai parlé au téléphone le 29/01/24 avec M^{me} Huot E qui me signalait que lors de notre rencontre le 11/2/24 les plans que nous pouvons voir lors de l'Enquête Publique étaient déjà en cours d'impressions, alors que suite à notre rencontre sur place avec les élus M^{me} Dolley

Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux différentes questions soulevées par le courrier :

La parcelle ZE-19 constitue d'ores et déjà une habitation. Il n'est par conséquent pas nécessaire de modifier le PLUI pour engager des travaux de rénovation du bâti.

La bâtisse présente sur la parcelle ZE-21 peut comme souligné dans le courrier faire l'objet d'un changement de destination. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de modifier le document.

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

FLEURY: zonage

Id : Courrier

Observation courrier



Courrier 1

Monsieur le Président
de la Commission d'enquête
Villedieu Intercom
11, rue Pierre Paris
50800 VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY

Objet : observations enquête publique PLUI

Fleury, le 25 octobre 2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI de Villedieu Intercom, la commune de Fleury a pour extension de l'habitat en 1 AU, les parcelles cadastrées, ZL 26 d'une contenance de 30 583 m² et ZN 9 d'une contenance de 8 440 m².

La parcelle ZN 9 est très pentue et très difficile à la construction.

La parcelle ZL 26 est excentrée de notre cœur de bourg où se situe nos écoles et nos infrastructures sportives, avec la traversée de la départementale 924.

Serait-il possible de transférer la contenance de ces deux parcelles (ZL 26 et ZN 9) sur les parcelles en cœur de bourg ZK 256 d'une contenance de 16 576 m² et la parcelle ZK 124 d'une contenance de 17 127 m² ?

Je vous joins les plans des parcelles afin que vous puissiez donner votre avis sur notre demande.

La commune de Fleury souhaite un agrandissement du parking de covoiturage situé à la sortie 37 de l'autoroute A84 afin d'y stationner des poids lourds.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Maire, DE FLEURY
Daniel VESVAL

Mairie – 10 rue de l'Eglise – Le Bourg – 50800 FLEURY
☎ 02.33.51.13.57 – @ mairie.fleury2@wanadoo.fr

Réponse Villedieu Intercom

En l'état et au regard de l'avancement des travaux d'élaboration du PLUi (phase enquête), Villedieu Intercom n'est pas en mesure de donner suite à la demande de la commune de Fleury pour faire évoluer ses secteurs de projet.

En effet, un changement de secteur de projet viendrait :

- Fragiliser l'équilibre économique du PADD,
- Fragiliser la démarche de consultation des PPA, qui doivent être en mesure de s'exprimer sur chacun des secteurs de projet (ouverture à l'urbanisation),
- Rendre « insincère » l'enquête les citoyens n'ayant pas été en mesure de s'exprimer sur ce projet.

Nous invitons en l'état la commune à mener en lien avec Villedieu Intercom l'ensemble des études nécessaires pour faire évoluer le plan de zonage et à en présenter une nouvelle version lors d'une première révision.

FLEURY: zonage

Id : R1/Fleu

Observation registre papier

Pour la commune de Fleury : Quesnel Damien et Anne Charlotte, GAEC la Vicomterie : parcelle Z073 mise en N au lieu de A

Parcelle ZL64, ZL130, ZL133, ZL63, ZL98, ZL 99 : à remettre en A sauf 10 m de chaque côtés des cours d'eau.

Dents creuses non mises en projet de construction. Au lieu de la ZL 26 (mise en projet de construction) de nombreuses dents creuses ne sont pas prises en compte (ZL149, 63, 57, 244, 230, 231, 251, ZK 134, 258, 124, 256, 108, 107, ZE 92, 39, 80, 62, la moitié de la ZK65, 84 pour un total de 12 566 m. La mise en projet de construction de la ZL026, nous poserait des contraintes supplémentaires pour nos distances d'épandages vis-à-vis des riverains sachant que nous avons déjà 40% de notre surface qui est non épandable en lisier + ZNT riverains + nuisances à nos activités agricoles (bruits, poussières, odeurs...)

Les parcelles ZN 55, ZN 163, ZN 167, ZN 165 sont classées en zone artisanale, or de nombreux terrains ne sont pas encore remplis :

FLEURY, derrière SM3, 57000m²

LA COLOMBE (Hurel, la Poste, clinique vétérinaire) 50000m²

Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2.

Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.

Au regard de l'usage des parcelles mentionnées dans l'avis, des discontinuités d'urbanisation existantes et enfin de leur dimensionnement (plusieurs hectares en cumulés), nous ne pouvons pas considérer ces dernières comme des dents creuses. Leurs aménagements s'apparenteraient à une extension urbaine excessive dans un contexte de sobriété foncière et de préservation des terres agricoles. Afin de limiter l'incidence du projet de densification sur l'activité agricole (périmètre d'épandage), la communauté de communes intégrera dans l'OAP présente sur la parcelle ZL 26 des prescriptions graphiques encadrant les constructions futures (marges d'inconstructibilité).

La communauté de communes a souhaité dans le cadre de son PLUi accompagner le développement économique et de l'emploi en identifiant des secteurs de développement futur. Leur aménagement sera conditionné par la commercialisation des parcelles qui demeurent disponibles.



FLEURY: haie

Id : R1/Fleu

Observation registre papier

Haies : ZO 144 dans le sens de la pente en points verts non justifiées, ZL119 haies en points verts à remettre en marron, ZL21 haies en points verts au milieu non justifiée. ZL130, 131, 64, 63, 98, 99 haies classées non justifiées.

Réponse Villedieu Intercom

Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



FLEURY: zonage

Id : R2/Fleu

Observation registre papier

Nous sommes exploitant des parcelles ZA 13 et 12 sur la commune de Fleury, actuellement en zone N et nous voudrions qu'elles soient classées en zone A

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des enjeux environnementaux et de préservation des paysages, Villedieu Intercom a souhaité classer les parcelles mentionnées en zone naturel. Ce classement en zone naturel ne génère pas de contraintes particulières pour les exploitants tant en termes d'usage des sols que de construction de nouveaux bâtiments (cf. règlement). Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de procéder à une modification du plan de zonage.



FLEURY: zonage

Id : R4/Fleu

Observation registre papier

Quesnel Hubert, retraité agricole et conseiller municipal. Suite à plusieurs réunions pour le PLUi, on nous a vendu le PLUI comme étant la solution pour préserver les terres agricoles et densifier les zones à urbaniser pour lesquelles j'ai toujours été pour. Cependant, aujourd'hui le PLUi arrive au terme et je m'aperçois qu'il n'y a aucune dents creuses de notifiées dans le PLUi ce qui me choque beaucoup. Ex : une parcelle au village Chanteraine de 1,4 hectares entourés de 13 maisons n'est pas inscrites. Une parcelle de 3 hectares village le Domaine, bordant des terres agricoles a été retenue alors que plusieurs dents creuses dans toute la commune n'ont pas été prise en compte.

Réponse Villedieu Intercom

Plusieurs critères participent à la définition d'une dent creuse. La taille limitée des unités foncières mentionnées s'avère particulièrement conséquente (plusieurs hectares) et ne peuvent à ce titre être défini comme des dents creuses. Leurs urbanisations s'apparenteraient à une consommation d'espace naturel, agricole et forestier et seraient contraire à la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi "Climat et résilience".

L'unité foncière de 3 hectares mentionnée dans l'avis correspond à un secteur d'extension et d'urbanisation future retenu en concertation avec la commune de Fleury.

FLEURY: zonage

Id : R10/Bes/Fleu

Observation registre papier

L'extension de la zone urbanisée au sud est stupide, il faut prioriser les dents creuses.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de son projet d'aménagement, Villedieu Intercom s'engage dans une démarche de sobriété foncière, visant à optimiser l'utilisation des espaces disponibles tout en limitant l'artificialisation des sols. Cette approche se traduit notamment par une réduction des projets d'extension urbaine, favorisant ainsi un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement. Une attention particulière est portée à l'intégration et à l'aménagement des dents creuses, qui désignent des espaces non construits, de taille limitée (moins de 2500 m²), situés au sein ou à proximité immédiate du tissu urbain existant. Ces espaces, souvent sous-utilisés, représentent une opportunité pour densifier de manière cohérente et équilibrée les zones urbaines, tout en préservant les terres agricoles et les espaces naturels. L'identification des secteurs propices à l'urbanisation s'appuie sur une démarche collaborative et concertée. En effet, les élus locaux et les acteurs du territoire ont été étroitement associés au processus de décision, permettant ainsi de définir des projets d'extension urbaine en accord avec les besoins et les spécificités locales. Cette méthode participative garantit une planification adaptée, tout en renforçant l'adhésion des parties prenantes. Par cette stratégie, Villedieu Intercom souhaite concilier développement territorial et préservation des ressources foncières, en privilégiant des solutions qui répondent aux enjeux écologiques, sociaux et économiques de son territoire.

FLEURY: zonage

Id : RD19

Observation registre numérique

Je souhaiterai que la parcelle ZC 96, route de la petite fontaine à Fleury, soit classée en zone Uc. Elle est située entre plusieurs habitations, elle disposait jusqu'à il y a peu d'un CUb, elle ne peut en aucun cas compromettre l'activité agricole et en termes d'urbanisme, cette parcelle s'apparente à une dent creuse au sein d'un hameau comportant de nombreuses habitations. A défaut, je souhaiterai que le bâtiment d'environ 90 m2 situé sur la parcelle ZC 96 soit identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme. Cet ancien bâtiment agricole d'environ 90 m2 est en excellent état (que ce soit la toiture ou les menuiseries) et n'a plus du tout de fonction agricole.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Au regard de ses caractéristiques le bâtiment mentionné pourra faire l'objet d'un changement de destination.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

9

LA BLOUTIERE



LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R1/Blou

Observation registre papier

Demande que le bâti cadastré A21 au 6 rue de l'hôtel au Brait soit étoilé (ancienne maison d'habitation)



Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'usage actuel du bâtiment et des caractéristiques du bâti, la parcelle A21 ne nécessite pas d'autorisation de changement de destination et peut d'ores et déjà être mobilisé pour de l'habitat.



LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R2/Blou

Observation registre papier

Ma mère Mme Lecuyer Henriette est propriétaire de la parcelle B116 (zone UC), elle désire acheter 5a 37 ca sur la parcelle B115 en zone. Je voudrai savoir si elle pourra remplacer sa fosse par un système d'assainissement agréée par le SPANC sur cette parcelle.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement permet en zone agricole de procéder à la construction des installations d'assainissement.



LA BLOUTIERE : zonage

Id : R3/Blou

Observation registre papier

Je suis propriétaire des parcelles B163 et 164, je demande à ce que ces parcelles, qui sont actuellement en zone N soient classées en zone A.



Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec l'usage agricole, la communauté de communes fera évoluer le classement de la manière suivante :

- L'ensemble du périmètre intégré au périmètre de la ZNIEFF de type 1 et 2 disposera d'un classement N,
- Le reste des parcelles disposeront d'un zonage Agricole.



LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R4/Blou

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle B837 sur laquelle il y a un garage de 50 m² je voudrais le rénover pour en faire une maison de 60 m².



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et de son environnement immédiat, ce dernier peut être considéré comme une annexe à l'habitation et peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'identifier ce bâtiment dans le PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R6/Blou

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle C652 en zone A sur laquelle il y a un vieux bâtiment. Je voudrais le remettre en état. Il était habitable, il y a longtemps.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément à la demande de la commune et publié p. 146 du document de synthèse des avis PPA :

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

Id : R7/Blou

Observation registre papier

je suis propriétaire de la parcelle B750 en zone UB. Il y a ma maison d'habitation je voudrais vendre une partie du terrain pour faire construire 2 maisons il y a des maisons d'habitations en face et de chaque côté.

Réponse Villedieu Intercom

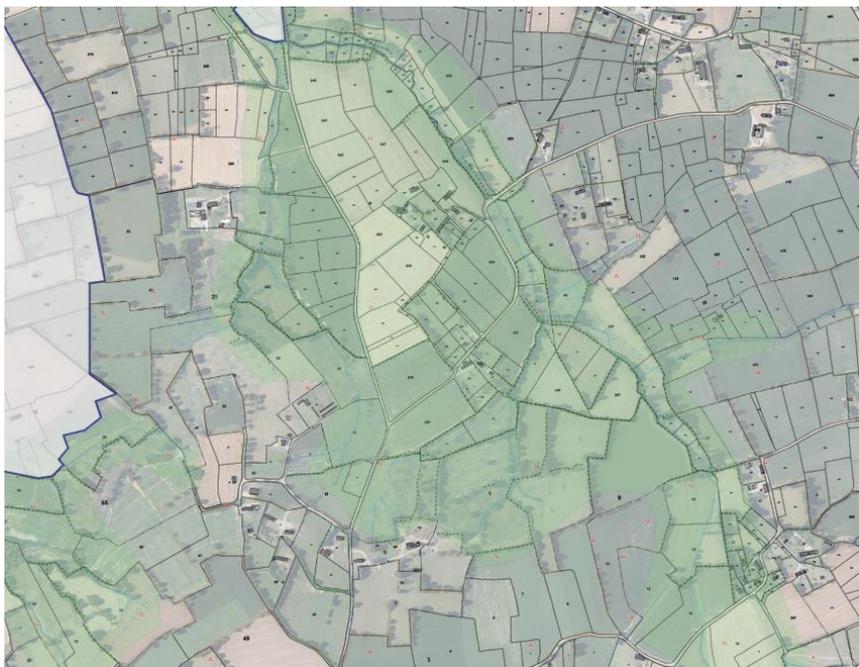
Le zonage en UB de la parcelle concernée par le projet permet d'ores et déjà d'assurer une densification douce et de construire de nouveaux logements. La demande n'appelle par conséquent pas à réaliser des modifications particulières.

LA BLOUTIERE : zonage

Id : R8/Blou

Observation registre papier

Co-gérant de la société SCEA Hamel... 1 route de la vierge 50800 La Bloutière conteste les parcelles en zone N au numéro C307, 702, 701, 595, 596, 1030, 591, 816, 815, 587, 585, 586, 581, 580, 579, 578, 563, 564, 809, 811, 812, 814



Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec l'usage agricole, la communauté de communes fera évoluer le classement de la manière suivante :

- L'ensemble du périmètre intégré au périmètre de la ZNIEFF de type 1 et 2 disposera d'un classement N,
- Le reste des parcelles disposeront d'un zonage Agricole.



LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R9/Blou

Observation registre papier

Sur parcelle B-825, la Bloutière. Il s'agit d'une maison d'habitation et d'un bâtiment à rénover. Enlever le triangle bleu.

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment à rénover ne peut s'apparenter en l'état en un annexe à l'habitation. A ce titre, en l'absence de mention autorisant un changement de destination (triangle bleu) ce dernier ne pourra faire l'objet d'une transformation en nouveau logement. Nous vous proposons par conséquent afin de ne pas entraver d'éventuel projet futur de maintenir cette mention. Cette dernière n'aura pas d'impact sur la fiscalité de votre bien et ne vous obligera nullement à engager des travaux.

LA BLOUTIERE : changement de destination

Id : R2/Blou

Observation registre papier

Mme Lecuyer est propriétaire de la parcelle B704, zone UC sur laquelle il y a un garage. Nous voudrions la mettre en vente en vue d'une construction. Nous avons un devis du SDEM50 pour amener l'électricité sur une longueur de 83 mètres. Un 1er certificat d'urbanisme nous a été refusé par la préfecture parce que la distance de raccordement électrique était "soi-disant" de 234 mètres. Nous avons donc refait une demande de CU en tenant compte du devis du SDEM 50.

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle B704 dispose dans le PLUi d'un classement en zone UC comme le précise la contribution écrite. Le projet de densification de la parcelle sera par conséquent possible à terme.

sdem50
Remis au
rue de la Vierge
le 21/7
15/07/2024

Madame LECUYER Henriette
40 route de la Vierge
50800 LA BLOUTIERE

Affaire suivie par Nicolas GAULTIER
Ref : FB / APS 060064
Objet : Dems pour raccordement électrique
Commune de LA BLOUTIERE

Madame,

En réponse à votre demande concernant l'alimentation en énergie électrique de la parcelle B 704 sise - 9 rue du Bourg - sur la commune de LA BLOUTIERE, je vous informe qu'une extension du réseau de 83 m est à prévoir, à votre charge.

En effet, l'ordonnance du 23 août 2023 modifiant le code de l'énergie stipule que :

« L'intégralité de la contribution due au titre de l'extension est payée par le demandeur du permis ».
Cette nouvelle règle s'applique aux autorisations d'urbanisme **déclarées à compter du 10 septembre 2023.**

Ainsi, en application du barème en vigueur, le montant de votre participation pour la longueur de l'extension à réaliser est donc de : **4.788,00 € TTC (1).**

> 1 500,00 € + 30 € x 83 m = 3 990,00 € HT + 798,00 € TVA 20 %

Cette participation, établie en fonction des informations fournies et des travaux à réaliser par le SDEM50, est ferme pendant la durée de validité de cette proposition (1).

Le délai prévisionnel de la réalisation des études d'exécution et des travaux est d'environ 4 mois à réception de votre accord sur la présente proposition de raccordement, sous réserve de l'obtention par le SDEM50 des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.

Je vous serais obligé de bien vouloir me retourner l'accord demandeur ci-annexé dûment complété accompagné de l'attestation de permis de construire et procéder au règlement d'un acompte de 50 % soit **2.394,00 €**. Le solde sera à régler après la réalisation des travaux, à réception de la demande de paiement. En cas de désistement de votre part, les dépenses engagées par le SDEM50 vous seront facturées.

Par ailleurs, en cas de modification des caractéristiques du raccordement, une nouvelle proposition vous sera adressée.

Le branchement individuel et le comptage **différent** entre le réseau construit par nos soins et votre construction seront réalisés par ENEDIS (voir notice jointe). Aussi, je vous recommande de faire sans attendre votre demande sur le site internet : <http://blou2.comptes-raccords-projets.fr>, et de transmettre en retour le numéro de dossier qui vous sera attribué (ex : 2016CSE215282) à l'adresse suivante : facturation.blou@sdem50.fr.

En l'absence de ce numéro, nous ne pourrions pas réaliser les travaux.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Par la Subdélégation Intercommunale
Président de l'Intercommunalité
M. Nicolas GAULTIER

P. J. : extrait de plan + photos

1) Devis valable jusqu'au 31/12/2024

ZA du Flacaud - 5 rue Célestin GÉRARD - 50180 AIGNEAUX - Tél 03 33 77 18 95 - Email : sdem@villedieu50.fr - www.sdem50.fr



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

10

LA CHAPELLE-CECELIN



LA CHAPELLE CECELIN : zonage

Id : R2/Chap

Observation registre papier

Ma résidence principale se trouve sur la parcelle ZE 39 (zone A) dont je suis propriétaire. Je me suis positionné comme acheteuse de la parcelle voisine ZE 33 sur laquelle se trouve des bâtiments agricoles. Je voudrais savoir si je pouvais y aménager un camping à la ferme.

Réponse Villedieu Intercom

Sous réserve de respecter la définition du camping à la ferme, limitée à un maximum de 6 emplacements, le règlement du PLUi favorise et soutient la diversification des activités agricoles sur le territoire.

LA CHAPELLE CECELIN : changement de destination

Id : R3/Chap

Observation registre papier

Localisation		A cacher / préciser
Commune	La Chapelle-Cécelin	
N° parcelle	ZC59	
N° du bâtiment/plan	6	
Lieu-dit/adresse	Route du Champ Bourdon	
Bâti non isolé	Dans un village, hameau, un ancien corps de ferme	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Proximité avec un bâtiment agricole	Dans le périmètre de 250 m	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Proximité d'une terre agricoles sensibles ou fondamentales	Parcelle limitrophes	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Ancienne usage agricole (Dépendance, grange, étable)	Grange	
Etat du bâtiment	Ruine	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Etat du bâtiment (détailler + photo)	Murs, charpente et toiture en état correct	
Capacité à accueillir un logement ou l'activité ciblée	Emprise au sol de 60m² minimum	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Destination envisagée (logement, entreprise, artisanat, etc.)	Logement	
Desserte	Chemin rural	<input checked="" type="checkbox"/>
	Voie locale	<input checked="" type="checkbox"/>
	Accès existant et sécurisé	<input type="checkbox"/>
Assainissement et réseaux	Raccordable au réseau collectif	<input type="checkbox"/>
	Parcelle en capacité de réseau autonome	<input checked="" type="checkbox"/>
	Raccordable eau potable / électricité / internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Commentaire		

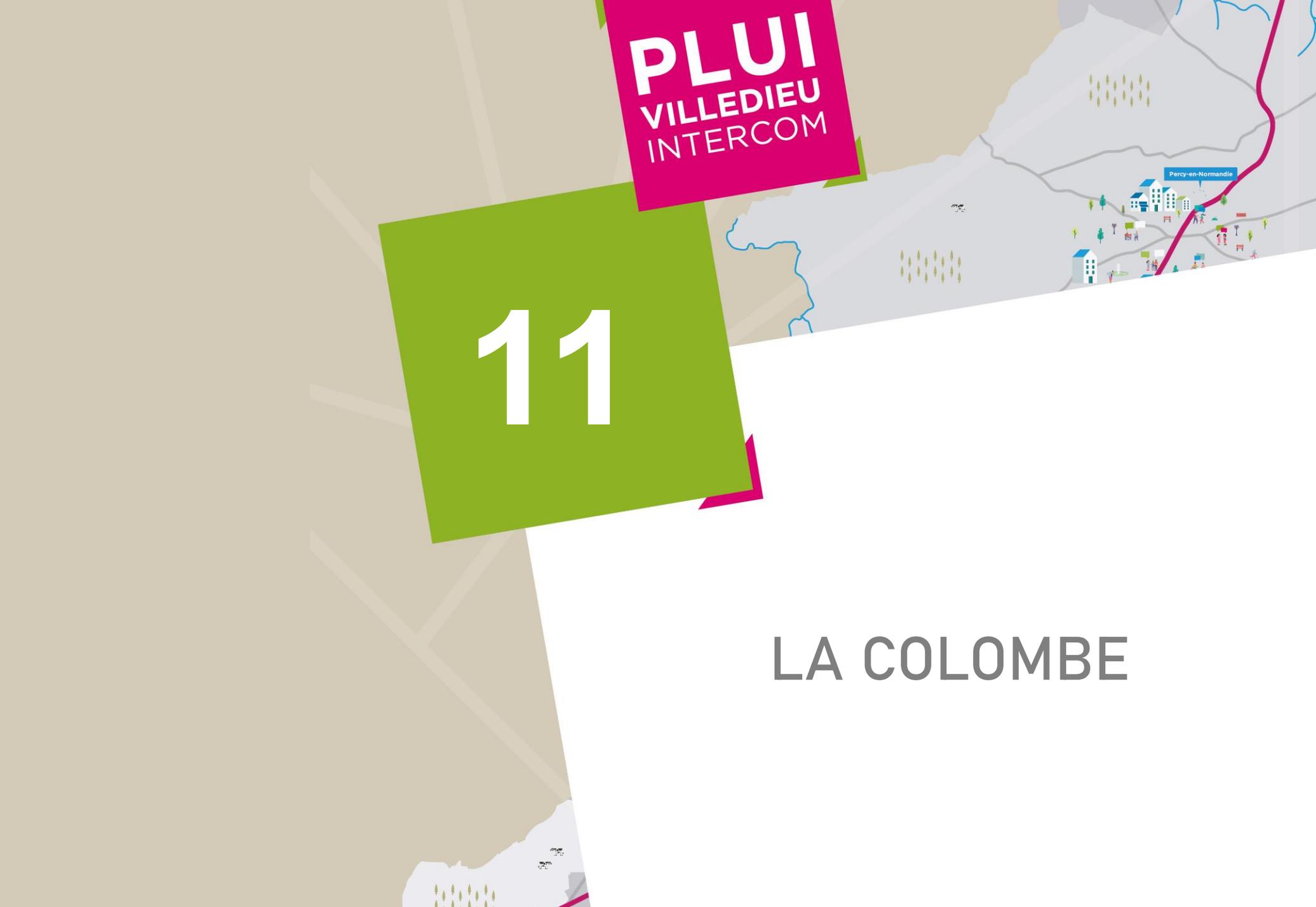


Réponse Villedieu Intercom

A la lecture des plans de zonage soumis à la concertation, l'ensemble des fiches changements de destination communiquées ont bien été intégré dans le PLUI.

Le bâtiment n°6 ne relève pour sa part pas d'un changement de destination. Ce dernier peut en effet être considéré comme une annexe à l'habitation aujourd'hui. Il peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet de travaux et être transformé en habitation.

Parcelles ZE 21, ZD 18, ZD 75, ZC 59, ZB 26 et ZC 13 : je demande le changement de destination pour les 6 bâtiments.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

11

LA COLOMBE

LA COLOMBE : zonage

Id : R1/Col

Observation registre papier

Propriétaire d'une partie de la parcelle ZP 31, permis de construire déposé, étude SPANC effectuée et accordé. J'aimerais savoir ce qui en est de ce terrain et de l'avenir de mon projet de construction d'une maison individuelle CU Obtenu.



Réponse Villedieu Intercom

Tout d'abord nous tenons à préciser que l'obtention d'un certificat d'urbanisme permet de cristalliser les droits à la construction pendant 18 mois. A ce titre conformément au document en vigueur lors du dépôt, votre permis de construire devrait être validé.

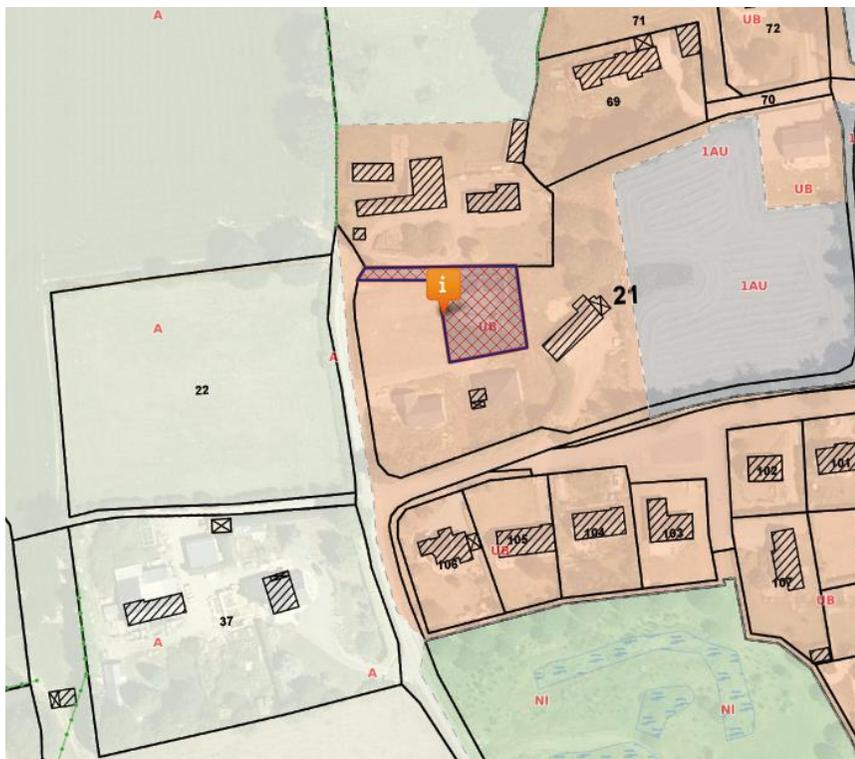
Nous tenons à souligner que dans le cadre du PLUi, la parcelle ZP 31 disposera d'un classement en zone agricole et ne pourra par conséquent pas faire l'objet de construction neuve. Nous vous invitons par conséquent à inscrire votre projet dans un calendrier bref afin de ne pas rendre ce dernier caduc.

LA COLOMBE : zonage

Id : R2/Col

Observation registre papier

Patrick Braclat, le 21/10.2024. Je suis propriétaire de la parcelle ZM 22 de 6600 m². Je demande à ce que cette parcelle devienne constructible car les réseaux sont arrivés et que je peux dégager une bande de 15 m de largeur, pour ne pas gêner le plan d'épandage, les réseaux et l'eau ont été amenées pour les parcelles ZM 87, 88, 89 et 90.



Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZM 22 comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...).



LA COLOMBE : zonage

Id : R3/Col

Observation registre papier

Propriétaire de la parcelle 42 – section ZN, 91 route de la liberté La Colombe, je souhaite construire un garage pour un camping-car et une voiture à 25 mètres de la maison d'habitation qui est louée...

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle ZN-42 dispose d'un zonage agricole. Le PLUi en cours d'élaboration y autorise :

- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et que les surfaces de plancher et d'emprise au sol soient inférieures ou égales à 50m².

Ainsi si le projet de garage envisagé répond à ces conditions de superficie, ce dernier sera réalisable sur la parcelle ZN-42.



LA COLOMBE : haie et changement de destination

Id : R5/Col

Observation registre papier

Nous sommes propriétaires des parcelles ZS 82 au 79 route de la liberté et ZD 60 rue du hamel baignée, nous avons constaté deux anomalies concernant les haies. Sur la parcelle ZS 82 une haie est notifié tandis qu'elle n'existe pas et sur la parcelle ZD 60 également la haie n'est pas présente.

Sur la parcelle ZD 42, nous souhaitons que notre bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sachant qu'il porte déjà le numéro 50 rue du hamel baignée.



Réponse Villedieu Intercom

Après vérification de la présence de haie sur les parcelles mentionnée, Villedieu Intercom propose de réaliser les ajustements suivants :

- Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle ZS 82 (absence de haie),
- Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle ZD 60 (absence de haie),

Au regard des caractéristiques du bâtiment implanté au 50 rue du Hamel Baignée, Villedieu Intercom procèdera à l'ajout d'un changement de destination.



LA COLOMBE : zonage

Id : R6/Col

Observation registre papier

Nous constatons que notre propriété n'a pas été dans sa totalité mise en zone aggloméré. Nous demandons que cela soit rectifié (lot AB-172)

Réponse Villedieu Intercom

En raison de la présence d'un périmètre de protection des captages d'eau, toute nouvelle construction est interdite dans le fond de la parcelle concernée. Ce périmètre de protection vise à préserver la qualité des ressources en eau potable en limitant les aménagements et activités susceptibles de les polluer. Les zones situées dans ces périmètres sont soumises à des restrictions strictes, définies par la réglementation, pour éviter tout risque de contamination. Ainsi, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée pour des constructions dans cette partie de la parcelle, afin de garantir la protection durable de la ressource en eau.



LA COLOMBE : Changement de destination

Id : R7/Col

Observation registre papier

Suite à une demande de PLU. Nous souhaitons vendre pour restaurer une ancienne maison d'habitation et un bâtiment pour changement de destination (parcelle AB 194 et ZL 57) :



Réponse Villedieu Intercom

Les parcelles AB 194 et ZL 57 sont situées en espaces de protection de captages d'eau et sont par conséquent limitées dans leur constructibilité.

D'autre part, les bâtiments présents sur ces dernières ne répondent pas à la définition retenue par la communauté de communes dans le cadre de son PLUi pour qualifier un changement de destination.

- Le premier bâtiment (à gauche) constitue en l'état une ruine,
- Le second bâtiment dispose d'une taille inférieure à 60 m²

LA COLOMBE : Haie

Id : R8/Col

Observation registre papier

Demande que le classement de la haie entre la parcelle ZK 24 et ZK 5 et entre ZK 56 et ZK 31 ne soit pas classé haie et alignement à protéger mais simplement haie identifiée.

Cette haie n'a pas de « caractère » entre l'érosion. Par contre la partie de haie nous appartenant entre le ZK 47 et ZK 5 (que nous appartient) à un rôle environnemental important.

La haie classée entre le ZL 83 et AB 42 doit être retiré sur sa partie centrale car elle n'existe plus.

La haie sur la parcelle ZL 151 est taillé à 2 mètres de haut entre la parcelle et le bâtiment agricole. La classer éventuellement (non identifiée).



Réponse Villedieu Intercom

Afin de ne pas impacter de manière significative l'activité agricole, Villedieu Intercom fera évoluer le classement des haies présentes sur les parcelles ZK 4 et 5, en les reclassant comme des haies identifiées.

En réponse à la demande du pétitionnaire, la haie assurant la jonction entre la parcelle ZK 47 et 5 fera l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23.

Au regard de la photographie aérienne de la haie existante entre les parcelles ZL 83 et AB 42, cette dernière sera modifiée afin de retirer sa partie centrale aujourd'hui inexistante.

La haie implantée sur la parcelle ZL 151 ne dispose en effet pas d'intérêt environnemental manifeste et dispose d'une taille à 2 mètres d'altitude. Néanmoins afin de préservation l'intégration paysagère du bâtiment, la haie sera uniquement identifiée.

LA COLOMBE : haie et zonage

Id : R9/Col

Observation registre papier

Demande que la haie d'arbres à protéger sur les parcelles ZK 56 et ZK 3, ZK 45 doit être conservée.

Demande à ce que la haie d'arbres située entre les parcelles ZK 5 et ZK 47 soit classée haies et arbres à protéger. Ces deux talus et haies d'arbres protègent le bourg de La Colombe des inondations.

Demande que le terrain de sport classé US reste secteur d'équipement d'intérêt collectif et de services public (terrain occupé aujourd'hui en partie par des jeux d'enfants et ayant un projet de city-stade).

Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux différentes demandes de la commune :

- Le secteur US est d'ores et déjà exclusivement dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de procéder à un changement du PLUi.
- L'ensemble des haies mentionnées disposent d'ores et déjà d'une protection dans le PLUi,
- Conformément à la demande de pétitionnaire, la haie assurant la séparation entre les parcelles 47 et 5 disposera d'une protection au titre de la loi Paysage.



LA COLOMBE : haie

Id : R10/Col

Observation registre papier

Le talus ZK-11 et ZK-63 est toujours existant. Les 2 petits talus sur la parcelle ZK 63 ne sont plus existant.



Réponse Villedieu Intercom

Le talus entre les parcelles ZK 11 et 63 figure bien sur le règlement graphique du PLUi.

Les deux talus mentionnés sur la parcelle ZK 63 ne sont mentionnés qu'à titre informatif. Il s'agit néanmoins d'erreur matériel. Nous procéderons par conséquent à leur suppression.

LA COLOMBE : zonage

Id : Courrier

Observation registre papier

Monsieur le commissaire enquêteur, Monsieur le président de l'Intercom,

Nous avons une carte communale rue du Hamel à la Colombe. Carte communale qui sera supprimée à la mise en place du PLUi. Aujourd'hui sur cette carte communale nous avons 3 permis de construire et 5 CUB de déposer en cours d'instruction.

Je demande que ces terrains restent urbanisables à proximité de Villedieu Les Poêles et de la zone d'activité de La Colombe, terrains desservis par une voie communale et n'ayant de PAC agricole.

Au cours des commissions du PLUi, il était convenu que les 3 communes qui participent au développement de Villedieu les Poêles seraient équitables en surface urbanisable. Je constate aujourd'hui par la commission de La Colombe ce n'est pas le cas.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi et conformément aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Villedieu Intercom s'est efforcé de permettre à chaque commune de bénéficier d'opportunités de développement adaptées. Une attention particulière a été accordée aux centralités, afin de soutenir leur croissance et renforcer leur attractivité. Ainsi, comme l'indique la justification des choix d'aménagement, le scénario retenu prévoit la création de 44 nouveaux logements dans la commune de La Colombe, incluant une extension urbaine sur une superficie de 2,5 hectares.

En ce qui concerne les certificats et les permis de construire en cours :

- La cristallisation des droits est un principe juridique important en matière d'urbanisme, particulièrement pertinent lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré, il permet de "cristalliser" les droits de son bénéficiaire, ce qui signifie que les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du certificat restent applicables pendant un certain temps, même si ces règles changent par la suite en raison d'une révision du PLUi. Dans ce cadre, un certificat d'urbanisme a pour effet de figer les droits pendant une période de 18 mois pour un certificat d'urbanisme d'information, et de 18 mois pouvant être étendus à 24 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Cela signifie que le bénéficiaire peut se prévaloir des règles en vigueur au moment de l'obtention du certificat, notamment en matière de constructibilité, de desserte ou de zonage, malgré l'évolution ultérieure du PLUi. Cette cristallisation des droits constitue une protection pour les porteurs de projets, leur permettant de se projeter avec une certaine sécurité juridique pendant la durée de validité du certificat. Le PLUi n'aura par conséquent pas d'impact sur les projets.
- L'aménagement engagé des parcelles figurant sur le plan joint au courrier pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des permis de construire soit déposé dans les prochains mois et que le certificat soit toujours valides.

LA COLOMBE : zonage

Id : Courrier

Observation registre papier

Mr le commissaire enquêteur, Mr le Président de Villedieu intercom, Mr le Maire de la Colombe et les élus municipaux,

Quelques remarques, puis des interrogations sur le Plui de Villedieu Intercom.

Tout d'abord depuis trois ans dans la construction du Plui, les volontés exprimées par les élus de Villedieu intercom concernant la concertation avec le milieu agricole n'ont pas été relayées suffisamment au niveau communal.

En effet il a fallu interroger le Maire et les élus pour avoir des informations, j'ai pu avoir une rencontre Mr Soulard et Mme Gosset mais elle était à mon initiative.

Villedieu-Intercom a de son côté organisé des rencontres avec la profession agricole, nous avons pu nous y exprimer et travailler de manière constructive.

Cependant il m'apparaît important de redire qu'il aurait été intéressant dès le début du PLUI, de réunir les agriculteurs autour du Maire et des élus pour entendre leurs ressentis sur ce projet d'aménagement du territoire : comment vouloir aménager une commune sans organiser des rencontres avec ceux qui y travaillent tous les jours.

Par la suite nous n'avons pas vu dans les différents travaux du conseil municipal quel était le projet de politique générale porté par la commune. Vouloir augmenter le nombre d'habitants sur une partie du territoire n'a de sens que si l'on définit le pourquoi !

Par exemple une volonté de soutenir ses écoles, ses services périscolaires, ses commerces de proximité, ses artisans locaux.....

Dernière remarque cette fois-ci à l'adresse des élus de l'intercom, vous avez désigné la commune de La Colombe comme faisant partie des pôles communaux prioritaires, c'est certes judicieux de part la proximité de Villedieu et Percy, mais il aurait été intéressant de tenir compte de la situation du bourg en tant que tel.

En effet le bourg de La Colombe est un bourg très rural avec deux sièges d'exploitation mitoyen de l'agglomération, un à l'Est et l'autre à l'Ouest. Il faut ajouter à cela un périmètre de captage des eaux potables de Villedieu qui englobe tout ou partie de la zone agglomérée et de fait qui contraint le développement de l'urbanisme.

Sur ce point, en consommation de l'espace agricole la commune de la Colombe a su depuis 25 ans libérer un maximum de surfaces, c'était important car il le fallait pour donner des perspectives de développement, (Autoroute, parc d'activités, lotissements communaux.), mais cela réduit évidemment d'autres extensions pour aujourd'hui.

1/ Pour en venir aux interrogations je commencerai en reprenant ma dernière remarque sur la configuration du bourg de la Colombe, mais aussi de ses territoires limitrophes avec Villedieu. Nous avons lors de la création du Parc d'activité de La Colombe mis en place une carte communale partielle. Cette carte définissait des zones constructibles en limite de Villedieu. Nous constatons que tout a été retiré du nouveau schéma d'aménagement. Il en est plus judicieux de conserver des terrains à aménager dans ce secteur en limite de Villedieu plutôt que de chercher des extensions qui jouxtent le milieu agricole. Mr Soulard m'a expliqué qu'il avait défendu cette approche avec son conseil municipal, mais je considère que ce point n'a pas été suffisamment défendu ou suffisamment entendu.

Nous avons manifestement dans ce projet, une erreur significative quand à l'analyse de ce point précis et je demande qu'il soit retravaillé.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément à la logique d'élaboration d'un document à l'échelle intercommunale, la concertation a été menée au niveau communautaire plutôt qu'à l'échelle communale.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom a initié une démarche de concertation approfondie avec les acteurs du territoire, en particulier les agriculteurs. Des permanences et des réunions ont été organisées afin d'intégrer les enjeux spécifiques de chacun. Dans un souci d'équilibre, la communauté de communes a veillé à concilier les attentes du secteur agricole avec les impératifs environnementaux majeurs. Pour de plus amples renseignements, nous vous invitons à vous reporter sur le bilan de la concertation annexé au PLUi.



LA COLOMBE : zonage

Id : RD3 / 4

Observation registre numérique

Ayant fait une demande de CU le 20 MAI 2023 n° de CU 05013723J0010 puis une demande de DP en date du 21 mars /2024 N° DP = 05013724J0004 25 rue du Hamel parcelle N° ZP 29 . ne division a été faite de celle-ci pour mise en vente d'un lot pour construction avec accord de vos service administratif ; métrage par géomètre puis accord sur une nouvelle parcelle ZP N° 226

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle ZP 29 de la commune de La Colombe fait actuellement l'objet d'un zonage agricole. Elle ne sera par conséquent plus constructible après l'entrée en vigueur du PLUi pour autant, l'attribution d'un CU cristallise des droits pendant 2 ans. Nous invitons le futur acquéreur à déposer un permis de construire dans les plus brefs délais afin de ne pas rendre le projet impossible.

LA COLOMBE : zonage

Observation registre numérique

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Villedieu Intercom, nous souhaitons mon frère et moi-même, propriétaires de la parcelle ZP 60, rue de la Sienne à la Colombe, déposer une requête visant à modifier le statut de celle-ci. Ceci afin de la rendre constructible. En effet, les constructions récentes sur les parcelles environnantes, l'accessibilité aux réseaux et l'accessibilité via la rue de la Sienne et non depuis la route de la liberté, sont sauf de erreur de notre part avérés. Nous n'excluons pas que ce statut de parcelle constructible puisse n'être validé que de façon partielle. En espérant un retour positif à notre requête, nous restons disponibles.



Id : RD10

Réponse Villedieu Intercom

La route départementale D999 longeant la parcelle et permettant de relier Villedieu les Poêles à Percy-en Normandie est classé en axe routier structurant dans le règlement de voirie départementale et la RD 453 dispose pour sa part d'un classement en route d'intérêt local. Le classement de ces deux voiries dans le règlement départemental de voirie vient aujourd'hui contraindre très fortement la constructibilité de la parcelle ZP60. Les marges de recul qui s'appliquent sur la parcelle sont respectivement de 35 mètres le long de la RD999 et de 15 mètres pour la RD453.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, l'aménagement d'un accès sur la route de Sienne ne souhaite pas souhaitable. En effet, l'accès à la parcelle situé dans un virage n'offre pas une visibilité suffisante pour assurer une desserte en sécurité. Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom ne souhaite pas donner suite à la demande.

LA COLOMBE : zonage

Id : R5/Sie/Maur

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle ZM75, il se trouve qu'une partie est classée en zone A. J'aimerais que la totalité de la parcelle soit urbanisable, compte tenu que l'entrée existe en accord avec la DDE.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZM 75 comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation. D'autre part afin de maintenir une harmonie paysagère, la Communauté de communes ne souhaite pas densifier outre mesure le hameau.



LA COLOMBE : zonage

Id : RD21

Observation registre numérique

je suis patrick BRACHET propriétaire de la parcelle ZM 22 de 6600m², mon père a reçu cette parcelle zm22 en échange des parcelles 105, 104 et une partie de la parcelle 121 lors du remembrement de la colombe en 1998-2000. A cette époque il n'y avait pas de constructions ni de plan d'eau c'était considéré comme du pré agricole (surtout la partie basse du terrain). Pour le remembrement, le conseil municipal n'a pas laissé le choix à mon père âgé à l'époque de 70 ans pour cet échange, et dès le remembrement acté, des maisons ont été construites et un plan d'eau a vu le jour et est devenu communal. Je ne comprends pas que la parcelle ZM22 qui a été inscrite au PLUI en 2022/2023 par Mme Champbertault, maire de l'époque ne soit plus inscrit sur la proposition actuelle du PLUI. Cette parcelle ZM22 est équipée de l'eau et de l'électricité qui ont été installés lors de la création du lotissement. Cette parcelle a été enlevée du projet à la demande du GAEC Bourdon (ancien maire) pour ne pas perturber son plan d'épandage. Me concernant, il est possible de geler une bande de 15 mètres sur mon terrain longeant la terre agricole du GAEC Bourdon et ainsi conserver l'épandage tel qu'il est.

Réponse Villedieu Intercom

La modification du zonage de la parcelle ZM 22 pourrait être perçue comme une extension et une artificialisation disproportionnée des espaces agricoles et naturels, en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. De plus, l'analyse issue de la démarche de prélocalisation des zones humides révèle que ce site présente des enjeux environnementaux majeurs nécessitant une préservation. En conséquence, cette parcelle ne devrait pas être destinée à l'urbanisation dans un avenir proche.

LA COLOMBE : cristallisation

Id : courrier

Observation registre numérique

Nous avons une carte communale qui va être supprimée. Il y a 3 demandes de PC et 5 demandes de CU en cours d'instruction. Je demande que ces terrains restent urbanisables. J'estime que la commune n'est pas équitablement traitée en surfaces urbanisables.

Réponse Villedieu Intercom

La cristallisation des droits est un principe juridique important en matière d'urbanisme, particulièrement pertinent lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré, il permet de "cristalliser" les droits de son bénéficiaire, ce qui signifie que les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du certificat restent applicables pendant un certain temps, même si ces règles changent par la suite en raison d'une révision du PLUi.

Dans ce cadre, un certificat d'urbanisme a pour effet de figer les droits pendant une période de 18 mois pour un certificat d'urbanisme d'information, et de 18 mois pouvant être étendus à 24 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Cela signifie que le bénéficiaire peut se prévaloir des règles en vigueur au moment de l'obtention du certificat, notamment en matière de constructibilité, de desserte ou de zonage, malgré l'évolution ultérieure du PLUi. Cette cristallisation des droits constitue une protection pour les porteurs de projets, leur permettant de se projeter avec une certaine sécurité juridique pendant la durée de validité du certificat. Le PLUi n'aura par conséquent pas d'impact sur les projets. Ainsi, l'ensemble des demandes formulées sur la commune de La Colombe reste d'actualité.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

12

LA HAYE-BELLEFOND



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

13

LA LANDE-D'AIROU



LA LANDE D'AIROU : cadastre

Id : R1/Lan

Observation registre papier

Nous sommes propriétaire de la parcelle ZB44, située en zone UC sur le projet de PLUi. Nous constatons qu'il manque un bâtiment dans l'angle Sud-Est de la propriété. Cette parcelle étant d'une superficie d'environ 5600 m², nous avons le projet de demander une division parcellaire.

Réponse Villedieu Intercom

Le classement en UC de la parcelle ZB44 permet de procéder à une division parcellaire et de procéder à la construction de logement en densification. Le projet mentionné dans la contribution ne nécessite pas de modifier le document.

En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux.

LA LANDE D'AIROU : changement de destination

Id : R2/Lan

Observation registre papier

Bliard Marie Catherine : Je suis propriétaire de la parcelle ZB76. Je souhaite que le bâtiment à l'Est de la parcelle bénéficie d'un changement de destination, habitation et bureau pour mon activité agricole professionnelle.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'activité exercée par Madame Bliard, la réhabilitation de locaux à destination d'un logement de fonction est possible dans le cadre du PLUi, à condition que la parcelle n'en dispose pas d'ores et déjà d'un, comme le précise la jurisprudence.

Le bâtiment ne semble pas remplir totalement des conditions nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination (absence de réseau, de voirie de desserte...).



LA LANDE D'AIROU : zonage

Id : R3/Lan

Observation registre papier

Je suis locataire des parcelles autour de la ferme de la faullerie (environ 50 hectares), c'est le siège de l'exploitation.

Les parcelles C157, 158, 90, 92, 168, 152, 153 et 15' sont en zone naturelle alors qu'elles sont intégralement ou partiellement labourées de manière périodique (tous les 5 ans). Elles sont considérées labourables au sens de la PAC.

De plus la C92 se situe à l'extrémité de la stabulation existant et peut permettre l'extension de la construction à l'avenir.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale (ZNIEFF de type 1 et 2 ou zone Natura 2000....).

Les parcelles mentionnées dans le cadre de la contribution font actuellement l'objet d'un classement en zone Natura 2000. Ce classement n'impacte pas l'activité agricole néanmoins.

Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des périmètres de prescription environnementale



LA LANDE D'AIROU : haie

Id : R13/Sie/Lan

Observation registre papier

Je demande que les haies classées à l'est de la parcelle ZE 30 soient remises en haies identifiées.

Réponse Villedieu Intercom

Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



LA LANDE D'AIROU : zonage

Id : R10/Bes/Lan

Observation registre papier

Les parcelles classées en zone naturelle ZB 74, 68, 21 et E 174, 175, 894, 173, 176, 181? 184, 185, 934, 897 et 172 sont à remettre en zone agricole.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2 et par un périmètre Natura 2000.

Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des périmètres de prescription environnementale.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

14

LA TRINITE

LA TRINITE: changement de destination

Id : R2/Tri

Observation registre papier

2 changements de destination ne figurent pas sur le plan :

- 1 La Poulinière navet – ancienne grange – parcelle ZE80
- 1 la Gérinière – ancienne grange ZL 66



Réponse Villedieu Intercom

En ce qui concerne l'ancienne grange situé au lieu-dit La Poulinière Navet, l'ajout d'un changement de destination sur le bâtiment viendrait à l'encontre de la volonté de Villedieu Intercom et de la CDPENAF de n'autoriser ces derniers qu'à la condition où ils ne viendraient pas impacter de manière significative l'activité agricole.

La parcelle ZE 80 se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation (cf. photo).

Au regard des données cadastrales, nous ne parvenons pas à identifier d'ancienne grange sur la parcelle ZL 66 (absence de bâtiment cadastré). Son aménagement serait néanmoins compromis du fait de l'application des marges de recul nécessaires vis-à-vis de la route des Estuaires (A84). La parcelle mentionnée (voir page suivante est la ZL 12)

LA TRINITE : Changement de destination

Id : R4/Tri

Observation registre papier

Réponse Villedieu Intercom

*Registre de la Trinité
Observation Lundi 16 octobre 2024*

Commune	LA TRINITE	
N° parcelle	ZL 66	
N° du bâtiment à reporter sur le plan	18	

Photographie du bâtiment

Localisation	A cocher / préciser	
Lieu-dit/adresse	1, La Baradière	
Bâti non isolé	Dans un village, hameau, un ancien corps de ferme	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Proximité avec un bâtiment agricole	Dans le périmètre de 250 m	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Proximité d'une terre agricoles sensibles ou fondamentales	Parcelle limitrophes	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Ancienne usage agricole (Dépendance, grange, étable)	Grange	
Etat du bâtiment	Ruine	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Etat du bâtiment (détailler + photo)		
Capacité à accueillir un logement ou l'activité ciblée	Emprise au sol de 60m² minimum	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Destination envisagée (logement, entreprise, artisanat, etc.)		
Desserte	Chemin rural	<input checked="" type="checkbox"/>
	Voie locale	<input type="checkbox"/>
	Accès existant et sécurisé	<input type="checkbox"/>
Assainissement et réseaux	Raccordable au réseau collectif	<input type="checkbox"/>
	Parcelle en capacité de réseau autonome	<input checked="" type="checkbox"/>
	Raccordable eau potable / électricité / internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Commentaire	Changement de destination possible	

Le bâtiment sur la parcelle ZL-12 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment est d'ores déjà inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUI.





LA TRINITE : zonage

Id : R3/Tri

Observation registre papier

Concernant la parcelle ZH 97 sur la zone UB, je souhaite construire en lieu et place une dépendance existante.

Réponse Villedieu Intercom

Le projet évoqué dans la contribution écrite peut être mise en œuvre dans le cadre du règlement de la zone UB.



LA TRINITE : Changement de destination

Id : R16/Sie/Tri

Observation courrier

Propriétaire de la parcelle ZL - 9 à la Trinité

Demande que le bâtiment situé au Nord-Est de cette parcelle bénéficie d'un changement de destination (maison en pierre avec cheminée, eau et électricité).

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes considère ce dernier comme une habitation. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'ajouter un changement de destination.



LA TRINITE : arbre

Id : R2/Bes/Tri

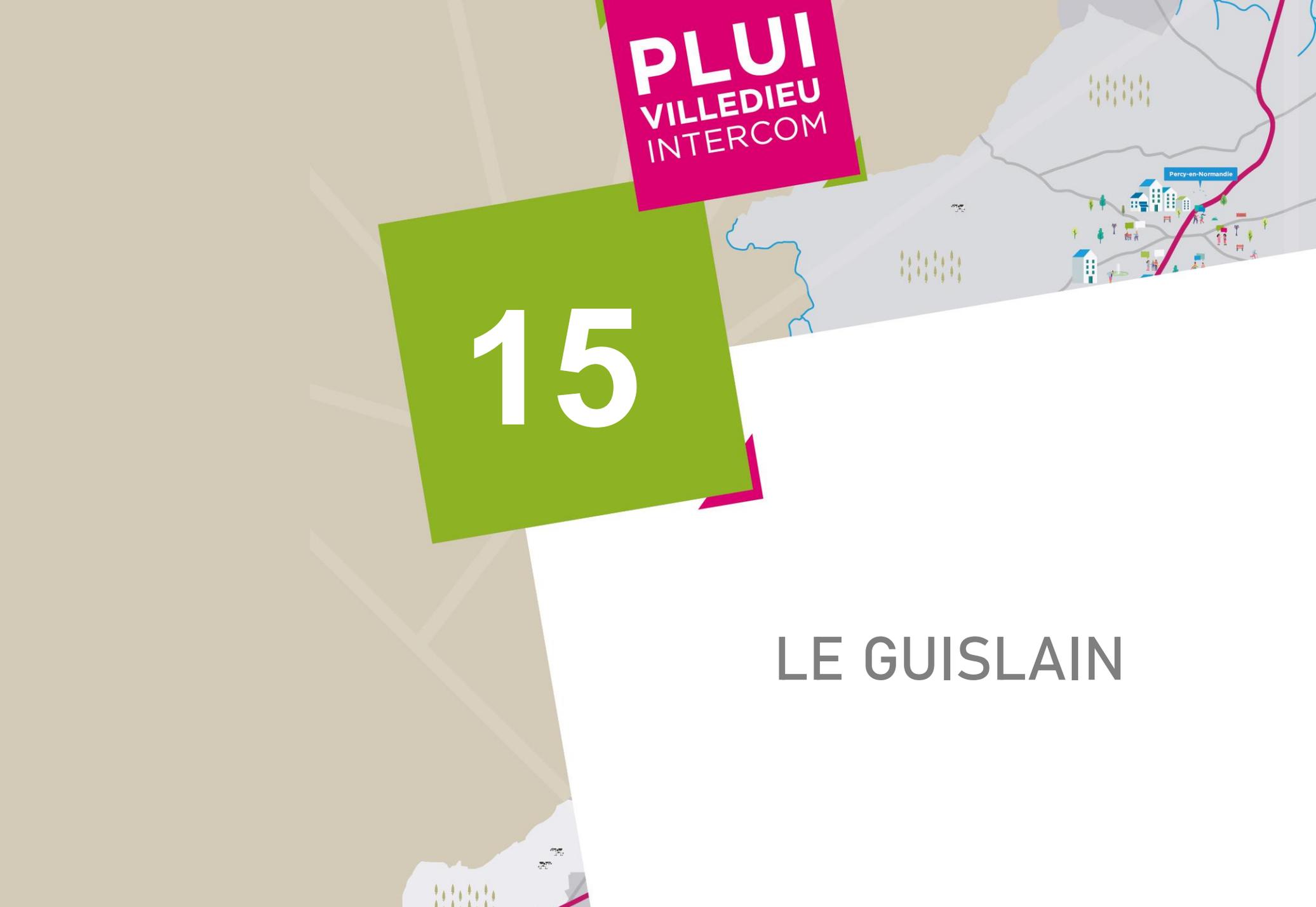
Observation courrier

Locataire de la parcelle ZK 7, il y a des arbres protégés sur la carte alors qu'il n'y en a pas.

Réponse Villedieu Intercom

Après vérification, la parcelle ZK 7 dispose bien sur sa limite avec la parcelle ZK 50 d'un alignement d'arbre. Ce dernier sera par conséquent conservé dans le PLUi.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

15

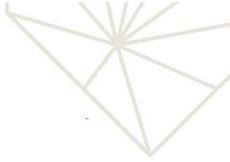
LE GUISLAIN

PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

16



LE TANU



LE TANU : haie

Id : R4/Lan

Observation registre papier

Le Tanu - je suis propriétaire exploitant des parcelles A-8 - 10 et 673. La haie identifiée dans le sens de la pente n'existe plus pour faciliter le labour de ces parcelles.



Réponse Villedieu Intercom

Suite à une vérification photographique, nous confirmons que la haie mentionnée dans le règlement graphique ne semble en effet plus exister. Nous procéderons par conséquent à une correction du document.

LE TANU : zonage

Id : Courrier

Observation courrier

Comme vous nous y avez invités lors de votre permanence dans notre commune le 4 octobre dernier, je vous fais parvenir par courrier nos demandes d'inscriptions au registre concernant l'enquête en objet :

1. Demande d'intégration de la parcelle 286 de la section B en 1 AU ou 2 AU. Le quartier auquel appartient cette dent creuse comporte en effet 16 logements habités et 1 bâtiment couvert par un certificat d'urbanisme positif en vue de sa réhabilitation,
2. Demande d'intégration de la parcelle 23 de la section C en 1 ou 2AU, il s'agit d'une dent creuse entre deux propriétés, une habitée sur la parcelle 17, et une dont le nouveau propriétaire a déposé une déclaration préalable de travaux pour rénovation, sur la parcelle 25. Deux propriétés habitées font face à ces parcelles 23 et 25 de l'autre côté de la RD. L'ensemble constituerait selon nous un tout urbanisable cohérent.
3. Demande d'intégration de la partie de la parcelle 594 (section 377 A) longeant la RD face à l'ancienne, mairie de Noirpalu. Cette parcelle fait partie de l'ensemble urbanisé de Noirpalu, qui compte 19 logements habités. Elle se situe dans le prolongement direct de la parcelle 593, déjà urbanisée.
4. Demande le passage en 1AU des parcelles 57, 58, et 603 (également section 377 A) retenues actuellement en 2AU.

Réponse Villedieu Intercom

Comme précisé dans le mémoire en réponse des avis PPA (tome 1). Au regard du code de l'urbanisme, la Communauté de communes doit programmer tout au long de son PLUi un nombre de logement à construire cohérent avec les tendances observées au cours de ces dernières années et s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière en limitant sa consommation d'espace ENAF à l'horizon 2050.

L'ouverture à l'urbanisation d'un trop grand nombre de secteur tant à l'échelle communale qu'intercommunale viendrait fragiliser le document d'urbanisme dans son ensemble. Il apparaît à ce titre risquer de procéder au classement de l'ensemble des secteur 2AU de la commune du Tanu en 1AU.

Pour autant, afin de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux ménages, la Communauté de communes fera évoluer le classement du secteur du centre bourg de Noirpalu. La parcelle B286 dispose d'ores et déjà d'un zonage en UC (constructible). L'aménagement des parcelles C23 et A594 constituerait une extension à l'urbanisation.

Le second secteur en 2AU fera l'objet d'une analyse dans le cadre de prochaine modification



LE TANU : zonage

Id : R11/Sie/Tan

Observation registre papier

Je suis exploitant agricole de parcelles situées sur la commune « Le Tanu, village bois fou. Je constate que les parcelles C 562 et 298, 347 sont classées en naturelles. Ces parcelles sont cultivées depuis 10 - 15 ans et je souhaite qu'elles restent en zone agricole.

Concernant le classement des haies, je constate que la haie située entre la C 348 et 349 est interrompue par un passage pour des engins.

Merci de bien vouloir prendre en considération mes demandes.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des enjeux environnementaux existant sur les parcelles agricoles mentionnées, ces dernières étant couvertes par des ZNIEFF de type 1 et 2, il n'apparaît pas opportun de modifier le zonage des parcelles.

Néanmoins au regard de la faible partie de la parcelle C-562 impacté, nous vous proposons d'ajustement le classement de cette dernière en maintenant sa partie basse en naturel.

Après vérification, il existe bien un passage entre les parcelles C-348 et 349. A ce titre, le tracé de la haie sera modifié.

LE TANU : changement de destination

Id : R1/Sie/Tan

Observation registre papier

Mon père est propriétaire des parcelles 139, 145 et 612. en zone A. L'activité agricole ne perdurera pas. Est-il possible de réhabiliter et de créer des logements une fois la cessation d'activité ?

Sur la parcelle 149, il existe une petite étable qui n'apparaît pas sur le cadastre. Est-il possible de la transformer en habitation ?



Réponse Villedieu Intercom

Afin de valoriser le patrimoine vernaculaire et les anciens bâtiments agricoles, la Communauté de communes de Villedieu Intercom a souhaité favoriser le changement de destination dans les espaces agricoles.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ont été défini en concertation avec la chambre d'agriculture notamment :

- « La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution d'anciens bâtiments agricoles en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc. » - extrait de la justification des choix

Au regard des caractéristiques du site mentionné dans l'avis et de l'absence de projet de reprise de l'exploitation, la Communauté de communes en concertation avec la commune de Le Tanu souhaite autoriser le changement de destination de cet ensemble. Néanmoins la mise en œuvre de ce projet sera conditionnée par un avis favorable de la CDPENAF.



LE TANU : zonage

Id : R1/Sie/Tan

Observation registre papier

... la ferme se situe en zone agricole, parcelles 139, 145, 612 or l'activité agricole ne perdurera pas sur cette exploitation. Est-il possible de réhabiliter et créer des logements.... Par ailleurs sur la parcelle 149, il existe une petite étable qui n'est pas sur le cadastre. Est-il possible de la transformer en habitation.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

17

MARGUERAY



MARGUERAY : changement de destination

Id : R2/Mar

Observation registre papier

Plan avec les anciens numéros de parcelles. Nous demandons que le bâtiment situé sur cette parcelle ZD122 puisse faire l'objet d'un changement de destination comme mentionné sur le plan présenté.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement graphique autorise d'ores et déjà le changement de destination des bâtiments de la parcelle ZD122.



MARGUERAY : cadastre

Id : R2/Mar

Observation registre papier

Parcelle ZD 102 devenue ZD 122.

Plan avec les anciens numéros de parcelles (plan non à jour).
Nous demandons que le bâtiment situé sur cette parcelle ZD 122 fasse l'objet d'un changement de destination comme mentionné sur le plan présenté.

Réponse Villedieu Intercom

Le parcellaire cadastrale fera l'objet d'une mise à jour lors de l'approbation du PLUi.



MARGUERAY : changement de destination

Id : R3/Mar

Observation registre papier

Parcelle ZB4, commune de Margueray – le Champ Huet.

Demande que le bâtiment situé au nord de la parcelle bénéficie de la possibilité d'un changement de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

MARGUERAY : zonage

Id : R4/Mar

Observation registre papier

A l'attention de Messieurs Charly Varin et Léon Dolley,

Notre exploitation, le GAEC de la gendrinière, dont le siège social est au 278 rue de la gendrinière à Margueray se situe en zone A (Agricole). Mais nous possédons également un second site de production au 532 rue de rousseville à Margueray, qui quant à lui se situe en zone NP (zone naturelle concernée par un secteur de protection de la ressource en eau et de captage d'eau). Sur ce second site, les bâtiments logent environ 70 bovins sur une aire paillée. Il y a la présence d'une fumière couverte pour pouvoir recevoir les différents effluents d'élevage. Nous avons également un silo bétonné pour stocker nos ensilages.

50% de notre surface labourable est située en zone NP et nous atteignons les 60 en ce qui concerne la SAU totale de notre exploitation. C'est pour cela que nous demandons que le classement de la zone NP soit modifié afin de permettre la pérennité de notre exploitation.

En consultant les différentes cartes de zonages, nous pouvons remarquer que sur la commune de La Colombe, apparaissent au moins 3 zones distinctes classées en AP. Parmi ces zones, il y en a au moins une de petite taille, à proximité immédiates du bourg. Il est donc possible de créer des petites zones. Sur l'ensemble des 27 communes du futur PLUi de Villedieu Intercom sur cette commune (La Colombe) Nous vous interrogeons donc à ce sujet :

- Pourquoi les zones AP ?
- Pour quelles raisons les retrouve t on uniquement sur la commune de La Colombe ?
- Pourquoi n'y a-t-il pas de zones AP sur la commune de Margueray ?

Réponse Villedieu Intercom

Les zones AP ont pour vocation de protéger les secteurs de captage d'eau en limitant les activités et aménagements pouvant compromettre la qualité des ressources en eau potable. Dans le cadre du PLUi, ces zones s'étendent sur environ 192 hectares à l'échelle du territoire communautaire, offrant ainsi une protection accrue autour des points de captage. En parallèle, un dispositif équivalent est appliqué aux zones naturelles sensibles sous le classement Np, visant à préserver la biodiversité et les écosystèmes associés. Ce zonage couvre un total de 520,65 hectares, permettant la sauvegarde d'espaces naturels à forte valeur écologique et la préservation durable des ressources locales. Bien que la commune de Margueray ne dispose pas de zonage AP, elle bénéficie d'un classement Np équivalent, notamment au lieu-dit L'Hôtel Es Blins. Pour limiter l'impact de ces périmètres de protection sur l'activité agricole, la communauté de communes prévoit d'ajuster les zonages AP et Np, en excluant de leur périmètre les sièges et établissements secondaires des exploitations agricoles. Cette évolution permettra de mieux concilier protection de l'environnement et maintien des activités agricoles sur le territoire.



MARGUERAY : zonage (suite)

Id : R5/Mar

Je soussigné MANSON Pierre, maire de la commune de Margueray demande que ma commune soit réexaminée au niveau du zonage classé en NP (zone naturelle concernée par un secteur de protection de la ressource en eau et de captage d'eau), dans le but de pouvoir maintenir et développer une activité agricole sur notre commune. Dans le zonage se trouve un ensemble de bâtiment de production agricole situé sur la parcelle ZC 93, je précise que cet ensemble fait partie du GAEC de la Gendrinère qui exploite sur deux sites différents, dont un effectivement en dehors de la zone NP, où se trouve le siège de l'exploitation et l'autre malheureusement à l'intérieur de cette zone NP, ce qui va donc impliquer d'emblée un obstacle pour la production et le développement agricole sur ce dernier site.

Rappelons que les deux associés du GAEC de la Gendrinère ont repris l'exploitation (achat de l'ensemble des bâtiments et location du foncier) d'un couple d'agriculteurs partis récemment à la retraite et dont c'était leur outil principal de production laitière. Ceci dans le cadre du développement de leur exploitation agricole et ce qui permis l'installation d'un jeune agriculteur au 1^{er} janvier 2023, d'ailleurs cet ensemble de bâtiment est intégré dans le DEXEL (Diagnostic Environnement de l'Exploitation) de leur dernier projet de construction pour respecter les normes environnementales.

Dans le cadre de la protection des captages d'eau potable, la législation impose des règles strictes pour limiter les risques de pollution et garantir la sécurité des ressources en eau. Ces règles sont précisées par le Code de la santé publique et le Code de l'environnement, et elles varient selon les trois types de périmètres de protection définis pour les captages d'eau potable : immédiat, rapproché, et éloigné.

Ces périmètres de protection sont définis par un arrêté préfectoral, généralement après une étude hydrogéologique qui délimite les zones à risque autour du captage. Les services de l'État, en collaboration avec les collectivités locales, sont chargés de veiller au respect de ces règles et de mettre en œuvre des plans d'action pour protéger durablement la qualité de l'eau potable. Ces règles visent à assurer une protection maximale contre la pollution pour les ressources en eau potable, et tout manquement à ces réglementations peut entraîner des sanctions pour les contrevenants.

Le périmètre retenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi s'appuie sur ces arrêtés de protection.

En cohérence avec les activités agricoles présentes sur le site, Villedieu Intercom fera évoluer le zonage de Np à Ap. Pour limiter l'impact de ces périmètres de protection sur l'activité agricole, la communauté de communes prévoit d'ajuster les zonages AP et Np, en excluant de leur périmètre les sièges et établissements secondaires des exploitations agricoles. Cette évolution permettra de mieux concilier protection de l'environnement et maintien des activités agricoles sur le territoire.



MARGUERAY : haie

Id : R3/Bes/Mar

Locataire de la parcelle ZD 42, je voudrais supprimer une portion de haies et alignements d'arbres à protéger (à gauche).

Les haies mentionnées sur la parcelle ZD 42 le sont à titre d'information. Par conséquent après déclaration préalable auprès de l'OFB, vous serez en mesure de faire évoluer les alignements d'arbres.





MARGUERAY : haie

Id : R2/Per/Mar

Je suis propriétaire de la parcelle ZB 69 qui a toujours été inscrite comme un verger et qui n'apparaît plus en tant que tel ! Nous demandons que cette parcelle soit classée « verger » au titre de l'article L151 - 23 du CU. Cette demande est liée à la production et à la replantation progressive de pommiers.

La suppression de la protection des vergers a été décidée après consultation des acteurs locaux, Afin de protéger la parcelle mentionnée, la communauté de communes propose de faire figurer dans le règlement graphique une protection au titre de la loi paysage néanmoins.



MARGUERAY : zonage

Id : R3/Per/Mar

Je suis propriétaire de la parcelle ZC 15 comprenant une maison. Je souhaite qu'elle conserve le statut de maison d'habitation.

Le zonage du PLUi n'a pas d'incidence sur le statut de la maison d'habitation. Cette dernière conservera ce statut à l'avenir.



MARGUERAY : changement de destination

Id : R4/Per/Mar

Nous sommes propriétaires de la parcelle ZC 80. Nous demandons que le bâtiment en pierres situé au nord de la parcelle fasse l'objet d'un changement de destination.



Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

18

MAUPERTUIS



MAUPERTUIS : changement de destination

Id : R2/Mau

Observation registre numérique

Après vérification de la carte du règlement graphique, nous avons constaté que les modifications de destination définie par le conseil municipal n'ont pas été prises en compte.

Nous vous demandons donc de bien vouloir prendre en compte le bâtiment sur la parcelle B543 situé à la « Croix Marié » et le bâtiment sur la parcelle A761 au village « La Pagerie » en changement de destination.

De même, nous avons signalé que le bâtiment situé à « La Caderie » sur la parcelle 1556 ainsi que le bâtiment situé à la « Farcière » sur la parcelle B59 ne peuvent plus être considérés comme habitations. Ces derniers sont en ruine depuis de très nombreuses années.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément au code de l'urbanisme, qui encadre les procédures d'arrêt et d'enquête, les documents présentés lors de l'enquête n'ont pas été modifiés malgré vos diverses demandes. Nous vous confirmons que celles-ci seront bien prises en considération lors de l'approbation, et nous vous invitons à consulter la section dédiée aux réponses aux avis des PPA.



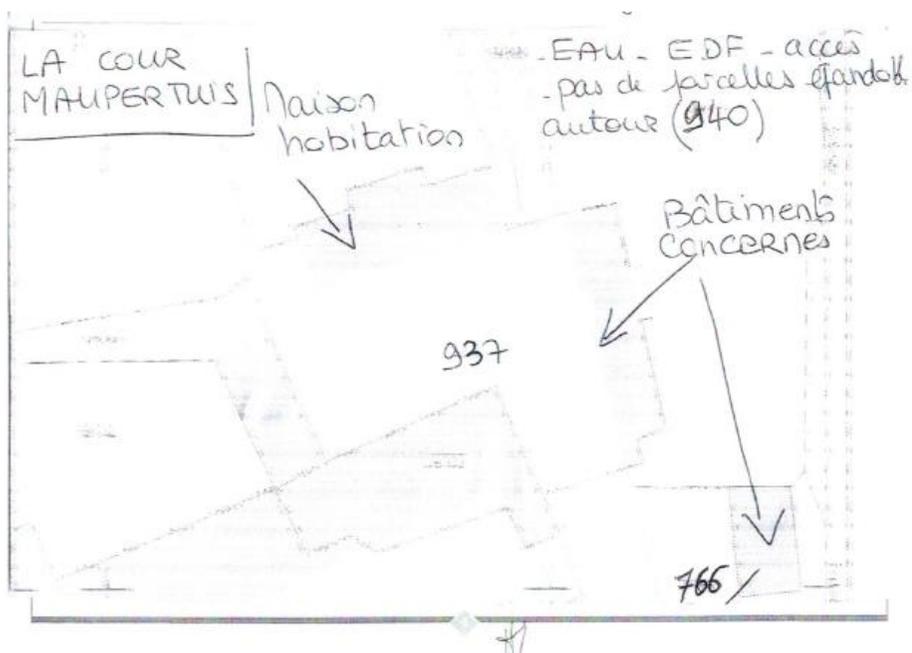
MAUPERTUIS : changement de destination

Id : R3/Mau

Observation registre numérique

Je soussigné,

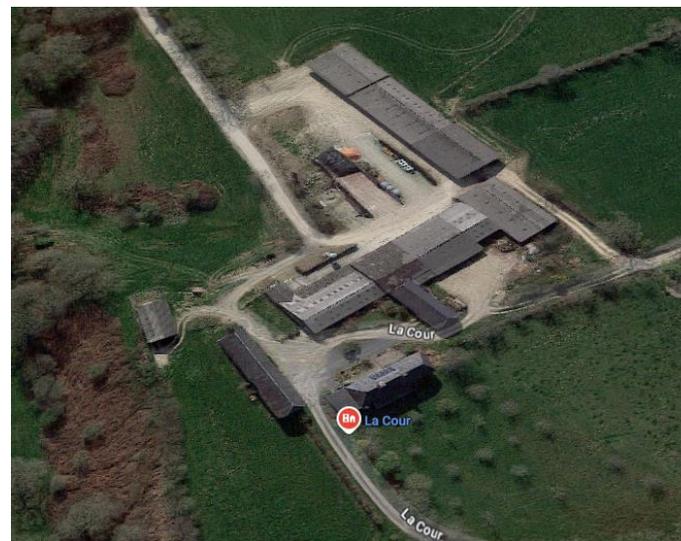
Voisin Agathe, propriétaire demande à ce que les bâtiments désignés ci-dessous (937 et 766) soient pris en compte dans le PLUi pour pouvoir les transformer en habitation à l'avenir.

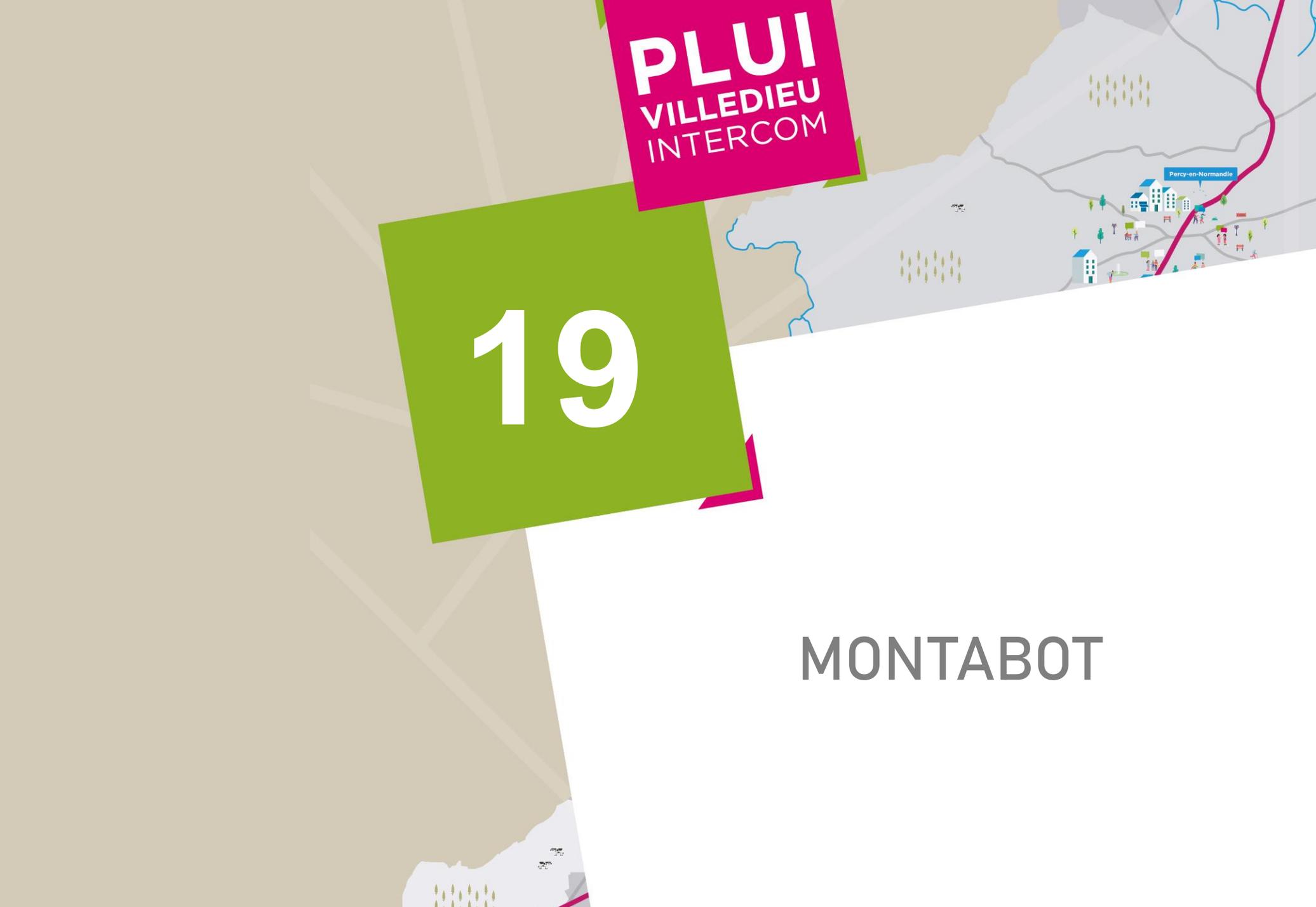


Réponse Villedieu Intercom

Si les deux bâtiments mentionnés disposent bien des caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination, ces derniers se situent à proximité immédiate de l'exploitation agricole (moins de 100 mètres des bâtiments existants).

A ce titre, un changement de destination pourrait être amené à compromettre à terme l'activité et handicaper une potentielle reprise de l'activité. A ce titre et conformément à la charte appliquée par le CDPENAF, Villedieu Intercom ne souhaite pas autoriser les changements de destination sur ces bâtiments.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

19

MONTABOT



MONTABOT: zonage

Id : R2/Sie/Monta

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle Z09 à Montabot sur laquelle est implanté 3 bâtiments (zone naturelle). Je souhaiterais implanté 1 bâtiment couvert en photovoltaïque. Je souhaite connaitre les conditions

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement appliqué en zone N permet sous condition (atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) permet la construction de bâtiment agricole. Ainsi si le PLUi permet la construction de bâtiment agricole, le projet devra s'attacher à préserver le linéaire bocager existant (prescription graphique).



MONTABOT: haie

Id : R1/Mont

Observation registre papier

M. Fains Christian demande autorisations, abattage talus / parcelles ZI79 et 23 pour optimisation, gestion des terres agricoles



Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de son projet de territoire (PADD), Villedieu Intercom a réaffirmé sa volonté de préserver les identités paysagères de l'ensemble de ses communes et de maintenir le linéaire bocager existant.

La haie située entre les parcelles ZI79 et 23 fait l'objet d'une protection graphique dans le PLUi, son abattage est conditionné par la mise en œuvre d'une déclaration préalable et la mise en œuvre de mesure de compensation.



MONTABOT: haie

Id : R3/Bes/Monta

Observation registre papier

Locataire de la parcelle ZM 80, je voudrais remettre la haie et alignements d'arbres à protéger le long du chemin.

Réponse Villedieu Intercom

L'ensemble des haies présente sur la parcelle ZM 80 dispose d'ores et déjà d'une protection.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

20

MONTBRAY



MONTBRAY : zonage

Id : R1/Montb

Observation registre papier

M Enguelard ... Pierrette,

Parcelle ZD 56, côté impasse de la blandelière en longeant la route départementale.

A côté ZD 55 longeant l'impasse la Blandelière, je souhaiterais que cette parcelle soit constructible.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.



MONTBRAY : changement de destination

Id : R2/Montb

Observation registre papier

Thierry Lemoine

Je constate qu'il n'y a plus aucun terrain constructible ZI 76, 77, 167 de l'ancienne carte communale. Je demande à répertorier les bâtiments agricoles qui se trouvaient dans la carte communale en constructible ;

- ZI 167
- ZI 176
- ZI 76

Dans le cadre d'un changement de destination

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Au regard des caractéristiques des bâtiments, la communauté de communes procédera à l'ajout de changement de destination sur les parcelles mentionnées.



MONTBRAY : zonage

Id : RD12

Observation registre numérique

Lors de l'achat de la parcelle ZK42 située sur la commune de Montbray, celle-ci était en zone dite constructible. A la suite de l'élaboration du PLUI, il a été décidé de rendre inconstructible et en zone agricole cette parcelle. Cette parcelle est située en centre bourg, un cahier des charges a été établi par la SAFER lors de l'acquisition avec un objectif de création de gites et ainsi conserver et dynamiser le patrimoine local (voir extrait du cahier des charges de la SAFER, point 102-1-1-1 en pj). Une rencontre a eu lieu avec Mr Varin avant la cloture du PLUI, les dépendances ont été identifiées comme pouvant être transformées, il en manque une dont l'objectif était de la transformer en gîte. (voir plan en pj). Nous demandons la justification du passage en zone agricole sachant que la parcelle était en zone urbaine et qu'un cahier des charges de la SAFER nous impose des objectifs. Le changement de destination du bâtiment spécifié sur le plan comme les autres.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de ne pas impacter le développement des activités agricoles, la communauté de communes a privilégié le classement des exploitations existantes en secteur agricole.

Afin de permettre néanmoins le développement de nouvelles activités, le PLUi permet d'ores et déjà de procéder à un changement de destination des bâtiments existant (un changement de destination supplémentaire sera ajouté sur le dépendance manquante). Ainsi, le plan de zonage et le règlement appliqué à la zone A ne vient pas empêcher la mise en œuvre du projet tel que décrit dans la convention SAFER.



MONTBRAY : zonage

Id : RD13

Observation registre numérique

Suite à lecture des plans de zonage sur la commune de Montbray, la parcelle ZI 51 ou est implantée mon entreprise de stockage et distribution de carburant et de mécanique est en zone agricole.

Demande de modification du zonage correspondant à l'activité

Réponse Villedieu Intercom

Au regard de sa situation isolé au sein de l'espace agricole, l'activité implanté sur la parcelle ZI 51 ne peut pas faire l'objet d'un zonage urbain ou à vocation économique.



MONTBRAY : zonage

Id : R2/Mor/Montb

Observation registre numérique

GAEC de la Renaudière exploitant les parcelles :

- ZL 58 indique que la haie identifiée n'existe pas
- ZM 40 : indique que le bout de haie identifiée en prolongement de la limite de propriété n'existe pas,
- ZM 40 : Indique que le bâtiment n'existe plus
- ZM 30 : Indique que le cour d'eau en limite avec la commune de Beslon n'existe plus
- ZL 11 : Indique que le cour d'eau n'existe plus

Réponse Villedieu Intercom

Les informations relatives au bâti présent sur les plans du PLUi sont issues des données cadastrales. La communauté de communes n'est pas en mesure de procéder à l'actualisation de cette donnée.

Les cours d'eau recensés sur les plans et les prescriptions environnementales sont issus des données de la police de l'eau. La communauté de communes n'est par conséquent pas en mesure d'actualiser cette donnée. A défaut de présence d'un cours d'eau, la cartographie fait apparaître des zones humides.

En ce qui concerne les haies après vérification, Villedieu Intercom procédera aux ajustements suivants :

- Les photographies aériennes confirment la présence d'un alignement d'arbres sur la parcelle ZL 58. Cette dernière située dans un secteur de protection ZNIEFF de type 2 sera par conséquent conservé,
- A partir des données communiquées, nous ne sommes pas en mesure d'identifier la haie mentionnée dans l'avis sur la parcelle ZM 40.

MONTBRAY : zone humide et haie

Id : R15/Sie/Montb

Observation registre numérique

Je suis propriétaire de la parcelle ZH 72, suppression de la zone humide.

En ce qui concerne la ZH 60, il n'y a pas les petits retours de haies, l'alignement d'arbres à protéger en tant qu'EBC n'existent pas.



En ce qui concerne la ZH 5, la haie et l'alignement d'arbres à protéger en tant qu'EBC est à supprimer

Réponse Villedieu Intercom

Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.

En ce qui concerne la parcelle ZH-60, la photographie aérienne met en lumière une densité d'arbres importante le long de la drôme. Cette densité explique en grande partie le tracé de l'EBC. En ce qui concerne l'alignement d'arbres, nous ne parvenons pas à identifier de quels arbres, il s'agit à la lecture des plans.

Enfin en ce qui la parcelle ZH-5, l'alignement d'arbres qui apparait existant, est implanté sur un espace en ZNIEFF de type 2. Il n'apparait par conséquent pas judicieux de supprimer le référencement de la haie en EBC.



MONTBRAY : zonage

Id : R1/Mar/Mont

Observation registre papier

Commune de Montbray parcelle ZW 71 demande que cette parcelle soit classée en zone constructible. J'ai l'intention d'y construire un atelier pour mon activité professionnelle des devis sont déjà réalisés pour ce projet.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZW71. L'aménagement de la parcelle ZW71 s'avère en effet incohérent avec la volonté de Villedieu Intercom de préserver les paysages.



MONTBRAY : changement de destination

Id : R3/Montb

Observation registre papier

Parcelle ZH 73 avec maison et bâtiment.

Cette parcelle est actuellement divisé en deux avec deux nouveaux numéros :

- ZH 75 pour la maison,
- ZH 76 pour le bâtiment à droite de la parcelle ZH 30.

Je demande donc un changement de destination pour le bâtiment situé sur la ZH 76.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.



MONTBRAY : zone humide

Id : R5/Mont

Observation registre papier

Parcelle ZS 108 une zone humide est notée, alors que cette parcelle est séchante, pas de zone humide.

Parcelle ZL 11, une zone humide également mentionnée qui n'existe pas sur le terrain.

Réponse Villedieu Intercom

Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

21

MORIGNY



MORIGNY : changement de destination

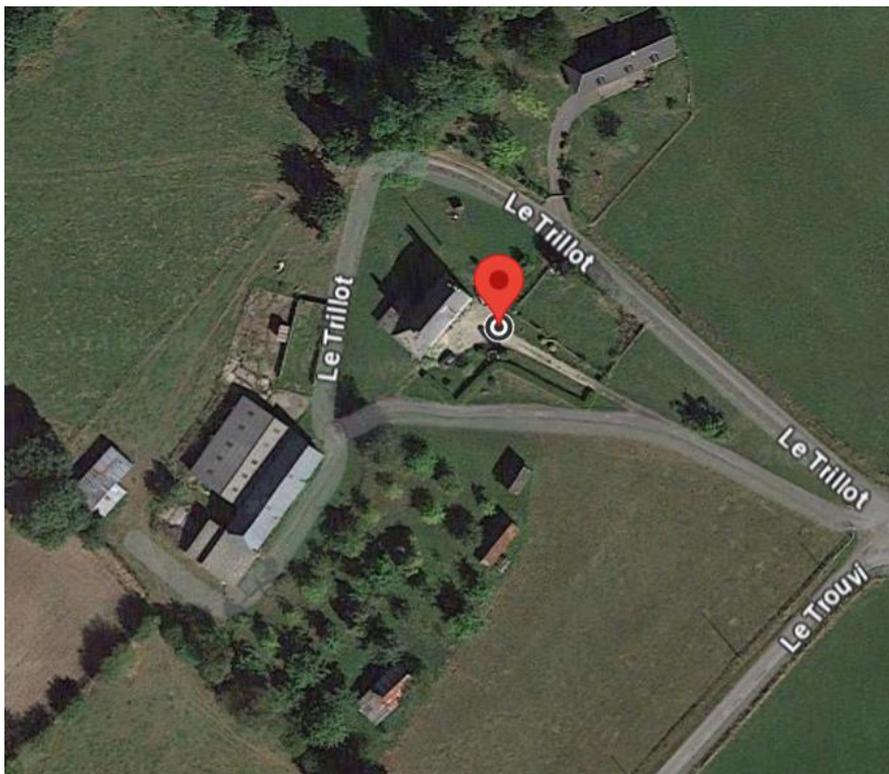
Id : R1/Mor

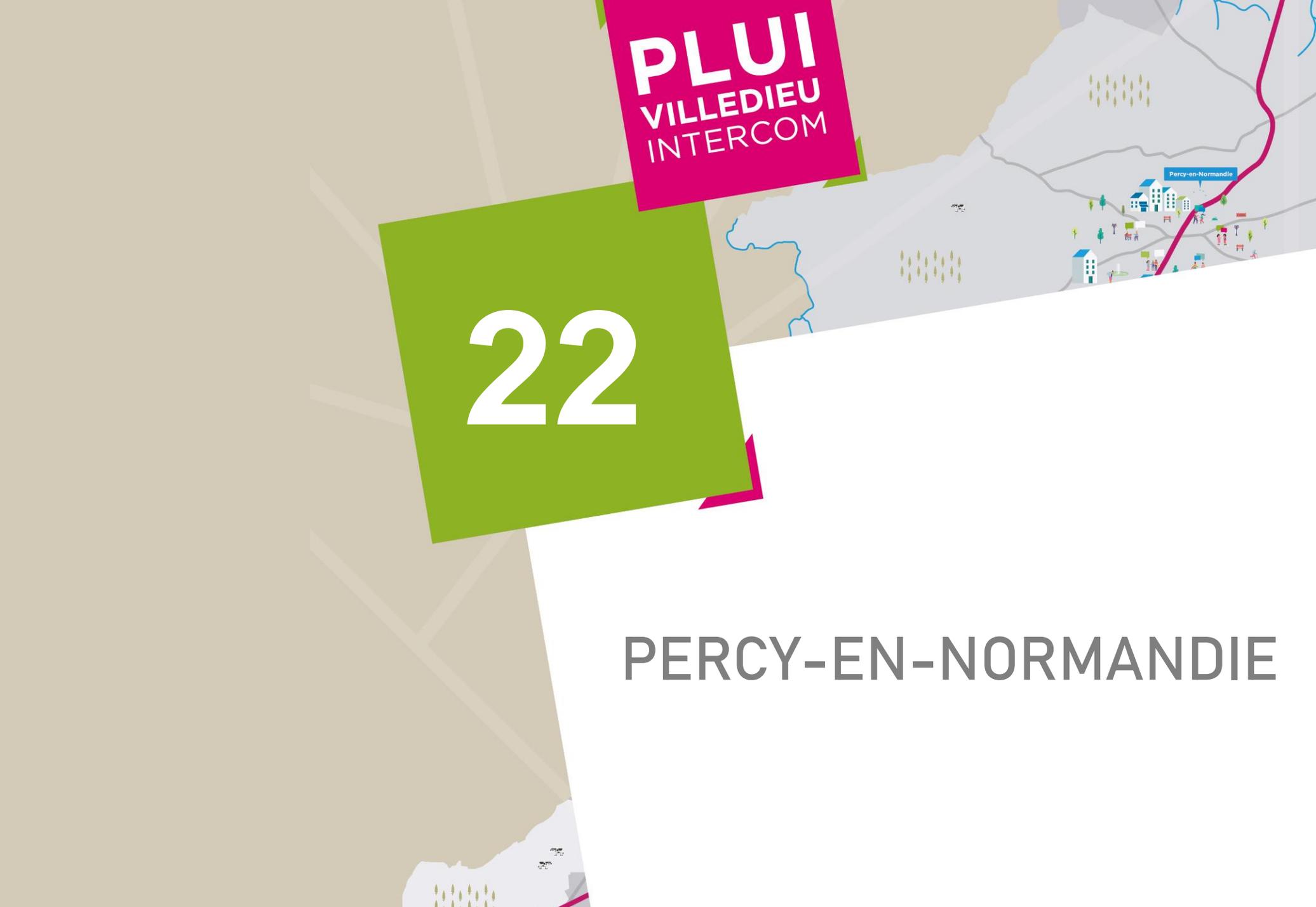
Observation registre papier

Propriétaires de la parcelle ZL 8 « Le Trillot » à Morigny, demande que le bâtiment sud-ouest de la maison d'habitation bénéficie d'un changement de destination. Ce bâtiment n'a plus d'utilité agricole. Il bénéficie d'un potentiel (murs en pierres de qualité) pour être converti en habitation.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

22

PERCY-EN-NORMANDIE

Observation registre papier

Je souhaite un changement de destination pour un bâtiment situé sur la parcelle YA 3 – parcelle de 41 ares 25ca.

Je souhaite que le bâtiment agricole puisse être rénové (face à la route bâtiment le plus à droite) bâtiment de 80 m².

En accord avec la mairie, je possède l'eau et l'électricité.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et de son environnement immédiat, ce dernier peut être considéré comme une annexe à l'habitation et peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'identifier ce bâtiment dans le PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

PERCY EN NORMANDIE : divers

Id : R3/Montb/Per

Observation registre papier

Deslandes Romain et Coralia

- Parcelle ZH 65, le point violet isolé sur cette parcelle n'a pas lieu d'être, il ne correspond à rien. .
- Parcelle ZH 65, la haie et les arbres (point vert) n'existe pas.
- Parcelle ZE 80, les arbres en point vert qui longe la route n'existe pas.



Réponse Villedieu Intercom

Après vérification, la communauté de communes procédera aux modifications suivantes :

- Suppression de l'arbre isolé identifié sur la parcelle ZH 65 (ce dernier ne correspond pas à un arbre en particulier).
- Suppression des haies présentes à l'angle de l'exploitation agricole.

Les arbres présent en parcelle ZE 80 seront conservés comme la photographie ci-contre.

PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : R4/Col/Per et courrier

Observation courrier

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec l'occupation du sol et l'activité existante, le périmètre demandé sera intégré au zonage Us.



*Remis le 21/10
à M. La Colombe
JP*

Percy-en Normandie, le 21 octobre 2024

Contributions de la ville de PERCY-EN-NORMANDIE sur le PLUI de VILLEDIEU INTERCOM
auprès du commissaire enquêteur

1/ Agrandissement de la zone US



La commune est propriétaire de la parcelle 393 AE n°30 qui est classée en zone N. Un bâtiment est existant sur la parcelle et est utilisé par une association de Percy en Normandie.

Plan PLUI arrêté au 23/05/2024

Dernièrement, des containers de stockage pour du matériel des associations ont été déposés dans le prolongement du bâtiment sur un espace public déjà aménagé.

Afin d'être en conformité avec les droits des sols, la commune de PERCY-EN-NORMANDIE demande le classement d'une partie de la parcelle 393 AE n°30 en zone US.



PERCY EN NORMANDIE : zonage

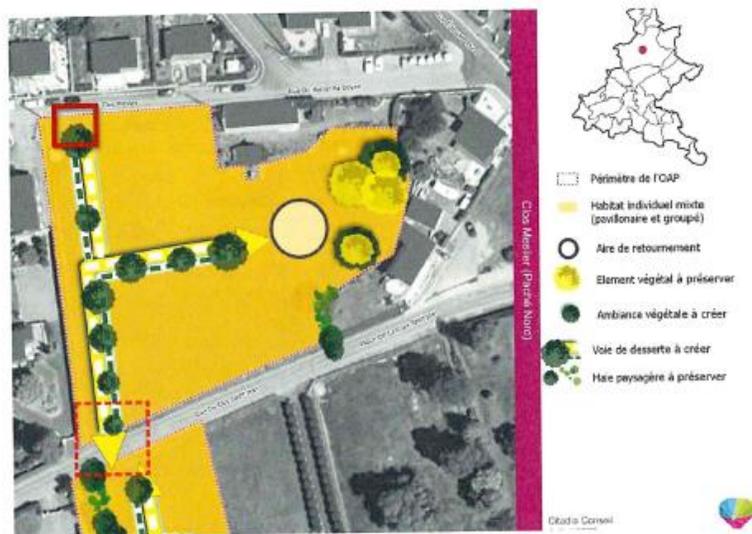
Id : R4/Col/Per

Observation courrier

2/Observation sur l'OAP Clos-Meslier (Paché Nord) du document 3.1 OAP sectorielles page74

La commune de PERCY-EN-NORMANDIE propriétaire de l'ensemble de la parcelle concernée par l'OAP envisage la création d'un lotissement communal. L'OAP du PLU actuel de la commune de Percy prévoyait 6 parcelles, le futur PLUI prévoit 9 parcelles.

Compte tenu de la configuration du site et de l'aménagement proposé dans le cadre du PLUI (une voirie située à l'Ouest et un espace boisé à préserver à l'Est, il nous paraît difficile d'aménager 9 parcelles.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des contraintes d'aménagement existante sur le site, la communauté de communes fera évoluer l'OAP en reprenant les caractéristiques mentionnées dans l'OAP en vigueur.

La densité sera relevée sur le secteur de projet du Paché Sud à 18 logements / hectares afin de maintenir les objectifs de densité brute sur l'ensemble de la commune.



PERCY EN NORMANDIE : haie

Id : R2/Bes/Per

Observation registre papier

Percy :

Je suis locataire de la parcelle YD 5 et des arbres remarquables sont identifiés sur la carte alors qu'il n'y en a pas.

Réponse Villedieu Intercom

Le Plan de zonage ne fait pas apparaître de prescription graphique au titre des arbres remarquables (présence de haie et de zone humide). Il n'apparaît dès lors pas nécessaire de modifier le document.

Observation registre papier

Pouvez-vous me dire à quoi correspond la légende en bleu (remontés de nappes phréatiques). Je suis locataire de cette parcelle.

Zones humides

 Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (DREAL Normandie)

Éléments de contexte

 Cours d'eau Police de l'eau - DDTM

Location de la parcelle ZD 4, je voudrais supprimer le doublon de haies et alignement d'arbres à protéger

Réponse Villedieu Intercom

Les zones en bleu sur le plan correspondent à un repérage des zones humides sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'une pré localisation réalisée par les services de la DREAL.

Zones Humides

Les zones humides sont repérées graphiquement sur les plans des prescriptions environnementales.

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont proscrits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Seuls y sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune ...)
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les travaux de restauration, de conservation, de mise en valeur ou d'entretien de zones humides.

Si une zone humide est détériorée par une de ces installations, elle devra être compensée par la création d'une surface équivalente de zone humide présentant les mêmes fonctionnalités.

Après vérification, la communauté de communes supprimera les doublons de haies existantes sur la parcelle ZD 4.



PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : RD7

Observation registre numérique

Par la présente, je vous sollicite afin que la parcelle AC 0316 soit reconsidérée en UX et non en N. Mon intention est de transmettre celle-ci à mon fils Lionel Chardron propriétaire de la parcelle voisine (AC 0314) qui a un projet de construction si la parcelle AC 0316 devient UX car celle-ci lui permettrait de déplacer la zone de stationnement et d'exposition actuelle de l'AC 0314 vers la AC 0316.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des enjeux environnementaux existants sur l'ensemble de ces parcelles (ZNIEFF de type 2), les parcelles mentionnées disposent d'ores et déjà dans le PLU de Percy en Normandie d'un zonage N.

A ce titre, la Communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer le règlement graphique.

PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : RD8

Observation registre numérique

Etant propriétaire de la parcelle ZM61 sur le chefresne lieu dit la huberdière et après consultation du PLUI, je me permets de vous solliciter afin de demander le passage de ce terrain en zone constructible. Ce terrain est très accessible et peut permettre aussi bien le développement d'entreprises que la création de logements d'habitation.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZM 61 comme des dents creuses (éloignement et discontinuité par rapport à l'enveloppe urbaine, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation.



PERCY EN NORMANDIE : changement de destination et haie

Observation registre numérique

Je suis propriétaire de la parcelle ZK 46 et 47 sur lesquelles sont implantés 3 bâtiments dont 1 maison d'habitation. Je demande que le bâtiment le plus à l'est face l'objet d'un changement de destination.



ZE 36 haie la plus à l'est n'existe pas.

ZK 42 et 43 les haies ne se situent pas en limite de propriété suite au dernier remembrement ce qui peut poser problématiques à l'avenir.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

En ce qui concerne les haies :

- Sur la parcelle ZE 36, la communauté de communes corrigera l'erreur en retirant la portion de haie que n'existe plus.
- Les contraintes liées aux haies identifiées sont relativement limitées. En n'étant pas en mesure de tracé de manière précise les haies, Villedieu Intercom maintiendra les haies à leur emplacement actuel.



PERCY EN NORMANDIE : Changement de dest.

Id : R1/Per

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle Z 38, 2 bâtiments font l'objet d'un changement de destination, je demande que le 3^{ème} (un ancien pressoir) le soit aussi.

Réponse Villedieu Intercom

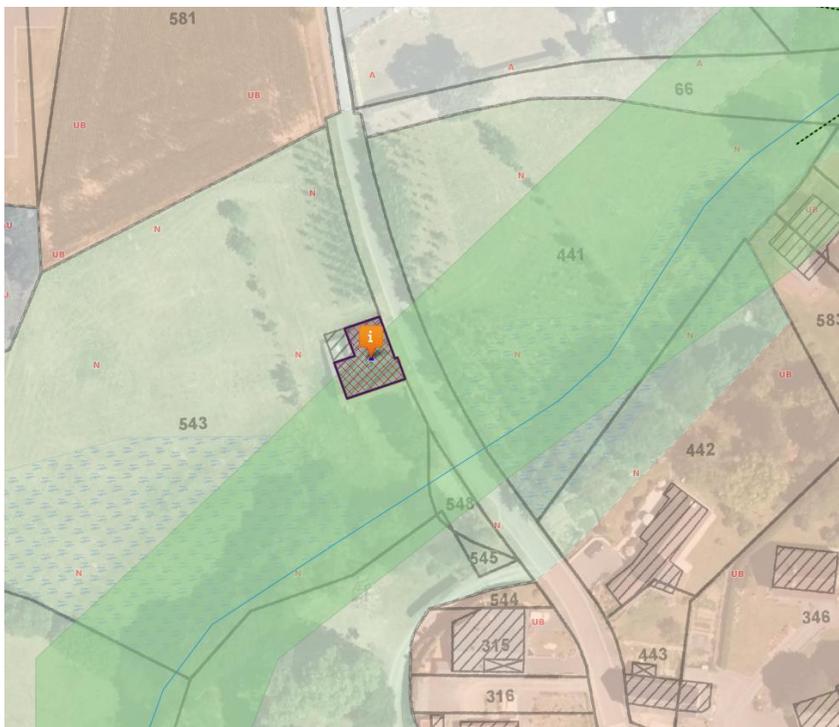
Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : R5/Per

Observation registre papier

Parcelle classée auparavant AB 5 ! Mais sur le projet PLUi, il s'agit des parcelles AB 548 et 545. A côté la parcelle 543. Et un bâtiment qui correspond sans doute à AB 5. Les séparations de parcelles ont été modifiées. Un adjoint au maire nous a dit qu'une zone constructible avait été oubliée dans le plan précédent. Or je m'aperçois que cette zone est classée N. Cela change tout.



Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

Réponse Villedieu Intercom

Malgré la proximité du tissu urbain, au regard de l'usage des parcelles, nous ne pouvons pas considéré que l'ensemble des parcelles mentionnées sont des dents creuses et intègrent l'enveloppe urbaine (discontinuité du tissu urbain).

L'urbanisation de ces parcelles n'est pas souhaitable au regard des enjeux environnementaux présent sur ces dernières (zone humide, ZNIEFF de type 2...).

PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : R6/Per

Observation registre papier

Nous sommes propriétaires de la parcelle ZD 56 classée A. Nous souhaiterions qu'une partie devienne constructible (partie D 238 : le travers) accès possible par le chemin communal.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, le PLUi s'attache à concentrer l'ensemble des productions de logements dans les centres villes et les hameaux constitués ce qui n'est pas le cas du manoir présent sur la parcelle ZD 56.

Son aménagement correspondrait à une extension urbaine.



PERCY EN NORMANDIE : zonage

Id : R7/Per

Observation registre papier

Parcelle ZW 9 : la haie classée EBC est inexistante à l'ouest de la ZW 48 de l'autre côté du cours d'eau.



Parcelle XX22 : le bâtiment n'existe plus et la haie qui est à l'ouest classée EBC n'existe pas.

Réponse Villedieu Intercom

Après vérification, Villedieu Intercom procédera à la correction de l'erreur matérielle et supprimera la haie.

En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux.



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R8/Per

Observation registre papier

Parcelle ZD 43 : le plus petit bâtiment n'existe plus.

Réponse Villedieu Intercom

En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant ou inexistant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux.



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R9/Per

Observation registre papier

Parcelle ZL 58 : la zone humide n'existe pas. Sur la YM 25, la haie identifiée n'existe pas.



Réponse Villedieu Intercom

Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.

En ce qui concerne la haie, après vérification, la Communauté de communes procédera à la correction de l'erreur matérielle.



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R10/Per

Observation registre papier

Au vu des circulations observées depuis des années (mamans et enfants surtout). Nous suggérons qu'un chemin de circulation douce soit créé entre la médiathèque et le centre aéré. Le trajet suivrait la limite entre les parcelles AC 291 et AC 247. Nous sommes contents du pôle de santé

Réponse Villedieu Intercom

La ville de Percy-en-Normandie a pris note de la demande et s'attachera dans son projet d'aménagement à y apporter une réponse..



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R12/Per

Observation registre papier

Parcelle ZC 20 : je m'oppose à la demande de mon propriétaire concernant sa demande de réhabilitation d'un bâtiment (réduction de ma surface d'épandage et proximité de mon siège d'exploitation).

Réponse Villedieu Intercom

Conformément à la volonté du PLUi de préserver les activités agricoles, la communauté de communes ne procédera pas au classement du bâtiment présent sur la parcelle ZC 20 comme étant susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R13/Per

Observation registre papier

Parcelle ZY 94 : une vieille maison n'est pas répertoriée. Il y a eu un CU accordé le 19.01.2022 avec l'accord de la CDPENAF en date du 08/06/2022. Je demande la réhabilitation en changement de destination.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de ne pas impacter de manière significative l'activité agricole, Villedieu Intercom ne souhaite pas donner suite à la demande.



PERCY EN NORMANDIE : Cadastre

Id : R14/Per

Observation registre papier

Je conteste le zonage N (parcelle ZD 143) et souhaite son classement en A.

Parcelles RY 20, ZC 37 et 38 et ZE 57, je conteste les haies en EBC

Parcelles ZE 56, 57, ZD 2, ZD 131, ZC 36, ZC 44, ZC 42, YM 17 et 18, les talus n'existent plus.

Réponse Villedieu Intercom

- Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.
- Après vérification, Villedieu Intercom procédera à la suppression des haies repérées sur les parcelles ZC 37, 38 et ZE 57. Ces dernières n'existent en effet plus sur les photographies aériennes.
- La communauté de communes procédera également à la correction des haies recensées sur les parcelles ZE 56, ZD 2 et 131, ZC 42. Pour les autres parcelles, le recensement demeure inchangé du fait de la présence de parcelle sur les photographies aériennes.



PERCY EN NORMANDIE : changement de dest. et haie Id : R4/Vilbo/Per

Observation registre papier

Voisin Bernard :

Je suis propriétaire des parcelles ZK 46 et 47 sur lesquelles sont implantés 3 bâtiments dont une maison d'habitation. Je demande que le bâtiment le plus à l'est fasse l'objet d'un changement de destination.

Parcelle ZK 36 : la haie la plus à l'Est n'existe pas.

Parcelles ZK 42 et 43 : les haies ne se situent pas en limite de propriété suite au dernier remembrement ce qui peut poser problème à l'avenir



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

Sur la parcelle ZK 36 le repérage fait apparaître la présence d'un linéaire de haies. A ce titre le repérage n'évoluera pas dans le PLUi.

Pour les haies situées sur les parcelles ZK 42 et 43, le règlement d'urbanisme permet de réaliser sous conditions les travaux nécessaires pour faire évoluer le linéaire de haie (déclaration, compensation...).



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

23

SAINTE-CECILE

Sainte Cécile: zonage

Id : R6/Sie/Céci

Observation registre papier

parcelle 1/AC/0034. « cette parcelle a été empiérrée sur sa totalité pour un usage de dépôt de bois. A l'origine le dépôt était sur la parcelle AC 0045, qui a été utilisée pour l'implantation de la laiterie et échangée contre la AC 0034. La AC 0045 est en UX, la AC 0034 était en N et doit passer en A avec le PLUi. Nous demandons de reconsidérer le classement en zone A d'une parcelle empiérrée et d'envisager un classement en U de cette surface, contigüe à des terrains accueillant des entreprises.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le respect des usages actuels de la parcelle et de son aménagement, la communauté de communes procédera à une modification du plan de zonage pour inclure une portion de la parcelle dans le secteur Ux, à proximité des parcelles AC 35 et 156.





Sainte Cécile: haie

Id : R1/Céci

Observation registre papier

Parcelle 1AU à Saint Cécile, je suis exploitant, plan d'épandage AE75... les plans ne sont plus à jour, il y a toujours le talus qui n'existe plus depuis longtemps.

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle AE 75 a été identifié comme secteur d'aménagement prioritaire par la commune de Sainte-Cécile. Son aménagement se traduirait nécessairement par une réduction du plan d'épandage.

Après vérification, la Communauté de communes procédera à la correction de cette erreur matérielle (haie)

Sainte Cécile: haie

Id : R2/Céci

Observation registre papier

Propriétaire de la parcelle AB140 à Sainte Cécile, lors de la délibération du 2 octobre 2013, ma parcelle devait être classé en zone UH. Ceci n'a pas été réalisé. Je demande à ce qu'elle le soit sur le PLUi



Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec l'identité rurale du territoire, Villedieu Intercom a introduit dans le cadre de son PLUi la possibilité de densifier certains hameaux constitués sous condition. Parmi ces conditions, nous retrouvons l'absence de nuisance potentiel à l'activité agricole et la présence de 15 logements minimum au sein de l'espace urbanisée. La parcelle AB140 répond à aucun de ces deux critères et fait par conséquent l'objet d'un zonage agricole.



Sainte Cécile: haie

Id : R2/Bes/Céci

Observation registre papier

Sainte Cecile :

Je suis locataire de la parcelle D 161, la haie et l'alignement d'arbres à protéger figurent sur la carte alors qu'en plein milieu un passage pour tracteur et animaux existent.



Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec la configuration du site et ses usages, Villedieu Intercom corrigera l'erreur de tracé de la haie. En effet cette dernière qui coupe actuellement un chemin sera retracé à l'intérieur de la parcelle D 161 à l'emplacement de la haie existante.



Sainte Cécile: haie

Id : R3/Fleu/Céci

Observation registre papier

Nous sommes propriétaires des parcelles AC 206, 207, 208, et 205 actuellement en zone A. Nous voudrions que ces parcelles deviennent constructibles.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles comme des dents creuses.



Sainte Cécile: changement de destination

Id : R3/Céci

Observation registre papier

Je suis partie prenante de parcelles B915, B914 et B218 village de la Quertière à Sainte Cécile en zone N. Il y a un four à pain et une ancienne étable. Je voudrais savoir s'il est possible de réhabiliter l'étable en maison d'habitation. Je suis en indivision avec mon frère et soeur, neveu et nièce.

Réponse Villedieu Intercom

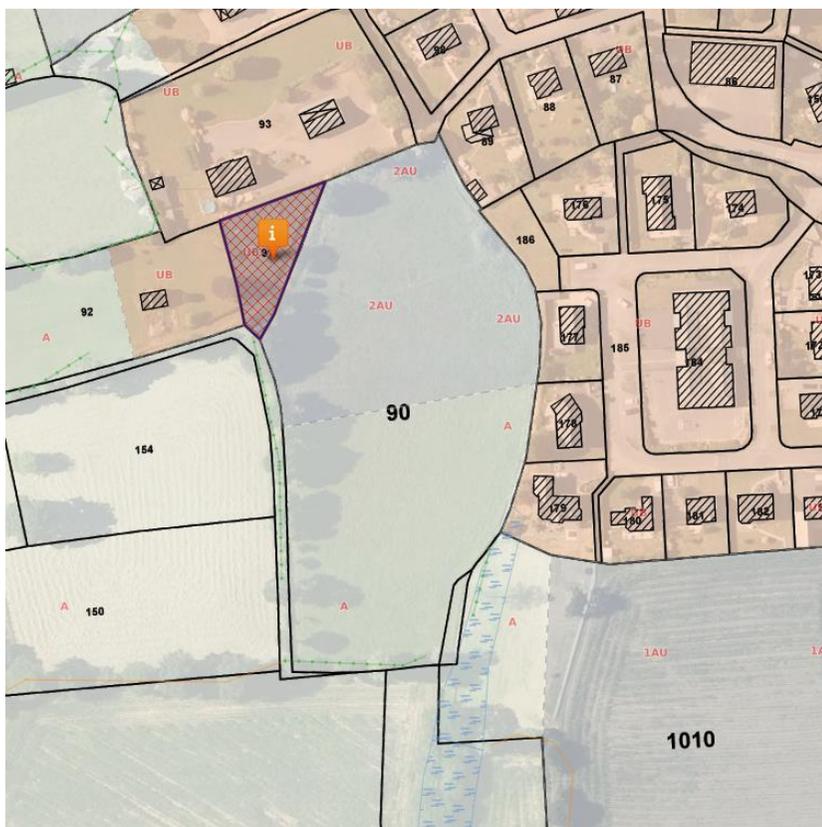
Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

Sainte Cécile: changement de destination

Id : R4/Céci

Observation registre papier

Je demande que l'ensemble de la parcelle (AE90) soit classée en zone constructible (zone 2AU). Cette parcelle est située à proximité de l'école ce qui représente un atout majeur pour de nouveau propriétaire



Réponse Villedieu Intercom

Conformément à la loi "Climat et résilience", le PLUi s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et s'attache à réduire l'artificialisation. Les ouvertures à l'urbanisation de nouvelle parcellaire à l'urbanisation s'avèrent par conséquent limitées. La parcelle AE90 malgré sa proximité avec l'école n'a pas été retenue dans sa totalité comme secteur de projet car elle constituerait une artificialisation trop importante des sols (0,7 hectare)..



Sainte Cécile: zonage

Id : R6/Bes/Céci

Observation registre papier

Stoyan Laville , gérant SCEA de la Montardière exploite sur la commune de Sainte Cécile, les parcelles suivantes : A 345, 353, 354, 357, 359, 358 actuellement reconnues en zones naturelles soit agricoles

Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Elles sont également couvertes par un périmètre de protection des points de captage.

Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des périmètres de prescription environnementale.



Sainte Cécile: zonage

Id : R10/Bes/Céci

Observation registre papier

Les haies sont à retirer du classement sur les parcelles B 677 et 678.

Réponse Villedieu Intercom

Les haies mentionnées sur les parcelles B 677 et 6788 ne disposent pas de protection spécifique dans le PLUi (parcelles identifiées). Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de faire évoluer le classement.



Sainte Cécile: zonage

Id : RD17

Observation registre numérique

Suite au décès de notre mère Marie Delabroise en juillet 2024, moi-même Serge Delabroise, ma soeur Clarisse Delabroise (résidente à Landelles et Coupigny), mon frère Stéphane (résident à Saint-Aubin des bois) sommes en indivision sur un ensemble d'environ 7 hectares, situé au 22 rue des Artisans à Ste Cécile. Notre terrain est enclavé, et par conséquent n'intéresse pas la Safer.

Aucun de nous 3 n'avons pas de projet de culture/élevage. C'est pourquoi, nous vous sollicitons afin d'obtenir qu'à minima les parcelles 0021, 0024, et 0023 soient éligibles à la construction. Cela contribuera à la densification du secteur. Ci-joint une capture des parcelles concernées. (voir plan joint)

Réponse Villedieu Intercom

Pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, le code de l'urbanisme et Villedieu Intercom favorisent le développement d'une nouvelle offre de logements au sein du tissu urbain et des hameaux existants. Dans le cadre du PLUi, le code de l'urbanisme n'autorise pas de nouvelles constructions dans ce secteur, malgré le risque que cet ensemble bâti devienne une friche agricole.

Au regard des caractéristiques des bâtiments, la communauté de communes ajoutera sur les bâtiments existants une autorisation de changement de destination.



Sainte Cécile: zonage

Id : RD18

Observation registre numérique

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Villedieu-Intercom, nous vous adressons une demande de dérogation à l'application du règlement de la voirie départementale.

L'article 5 relatif à la protection, aux nuisances et aux risques, « indique que les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 75 mètres d'une route départementale classée voie à grande circulation ». Nous souhaitons demander la possibilité d'implanter des bâtiments à environ 20 mètres de la route départementale 975, dans le cadre du redéveloppement de la friche industrielle située au 30 avenue Armand Ligot, 50800 Sainte Cécile, anciennement occupée par la Boucherie Saint Michel.

Cette demande est motivée notamment par le fait que ce retrait de 75 mètres empêche toute constructibilité sur cette zone, alors même qu'elle représente la « meilleure » partie du site dans la mesure où cette zone est plate. Le reste du site, est majoritairement en pente et présente une topographie peu favorable, ce qui rend les constructions complexes et trop onéreuses pour envisager un redéveloppement de cette friche.

Actuellement, les bâtiments existants sur le site sont implantés à moins de 75 mètres de la route. De plus, la zone de retrait des 75 mètres le long de la RD 975 et recouverte d'enrobés. (parking et voirie).

Enfin, la RD 975, certes classée voie à grande circulation, a récemment été réduite de 4 voies à 2, notamment en raison de sa faible fréquentation depuis l'ouverture de l'autoroute 84 en 2003. Nous précisons que notre demande de dérogation n'intègre pas la zone où sont situées les servitudes du PPRNP / PPRI indiquées dans le PLU-I.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de ne pas entraver le projet de reconquête de cette friche, Villedieu Intercom étudiera avec l'ensemble des parties prenantes l'opportunité de mener une étude dérogatoire dite « loi barnier » pour réduire les marges de recul dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

24

**SAINT-MARTIN-LE-
BOUILLANT**



SAINT MARTIN LE BOUILLANT : zonage

Id : R17/Sie/Mabou

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle ZA52. Je demande que le bât sud fasse l'objet d'un changt de destination

Parcelle ZA64 : classée en N. Je souhaite qu'elle soit classée en A en prenant en référence le plan des risques naturels

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle. Nous alertons néanmoins sur le fait que le changement de destination réalisée sur ce bâtiment pourra à terme avoir un impact sur l'activité de l'exploitation agricole et sur son évolution.

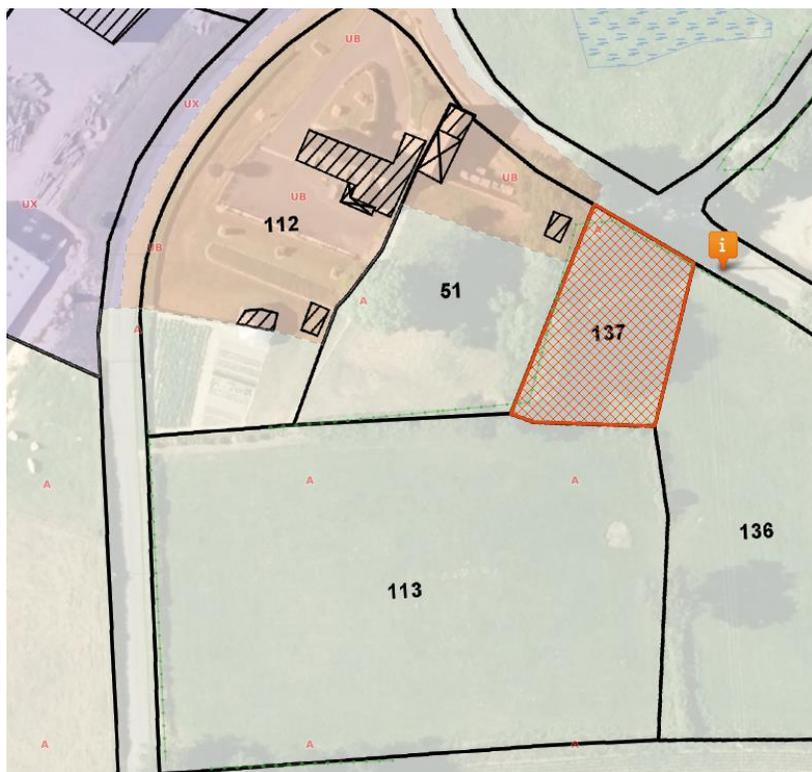
Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2.

SAINT MARTIN LE BOUILLANT : zonage

Id : R1/Mabou

Observation registre papier

parcelles ZL 51 et ZL 13. Je demande que ces parcelles soient classées en zone constructible. L'ensemble possède une arrivée d'eau avec compteur et la ligne électrique passe au bord du terrain. Cet ensemble s'apparente à une dent creuse, étant située entre deux habitations



Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles comme des dents creuses



SAINT MARTIN LE BOUILLANT : Changement de dest. Id : R2/Mabou

Observation registre papier

Parcelle ZE 115 : Je demande que le bâtiment situé au Nord de la parcelle bénéficie d'un changement de destination.

Signale que le plan des prescriptions environnementales manque de précision et signale dans le village l'absence d'un ruisseau et de plusieurs haies.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

25

SAINT-MAUR-DES-BOIS



Saint Maur des Bois: changement de destination

Id : R2/Maur

Observation papier

Nous réitérons notre souhait que notre parcelle ZA 163 ne soit pas incluse dans les terrains constructibles. En effet, nous l'avons acheté après l'achat de notre maison sur la ZA146 pour être serrains avec nos 3 enfants. Aujourd'hui, cela ne change rien sur nos impôts fonciers mais dans 10 ans rien ne nous le garantie. Nous ne comprenons pas cette insistance pour l'inclure alors que ce terrain est notre propriété privée.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement de voirie départemental et le règlement du PLUi qui impose une marge de recul de 35 mètres par rapport aux axes structurants (dont D924) rend d'ores et déjà inconstructibles la parcelle mentionnée.

Nous tenons également à souligner qu'un classement en zone U ne contraint aucunement le propriétaire à réaliser une construction.



Saint Maur des Bois: changement de destination

Id : R3/Maur

Observation papier

M. Guillouet Yves, ma mère est propriétaire à Saint Maur des Bois de la parcelle ZC 58 sur laquelle, il y a un bâtiment étoilé (changement de destination). Il s'avère que ce bâtiment est divisé en 2 parties mitoyennes. Ma mère est propriétaire d'une de ces parties et elle voudrait savoir si le changement de destination est valable pour les 2 parties.

Réponse Villedieu Intercom

Nous vous confirmons que le changement de destination est valable pour l'ensemble du bâtiment.



Saint Maur des Bois: changement de destination

Id : R4/Maur

Observation papier

M Patrick Damon, À Saint Maur des Bois,... demande (*texte peu lisible*) :

Que la petite maison (datée 1726) sur la parcelle ZC 31, à usage d'habitation et louée durant de longue année, conserve sa destination. Observation faite que des travaux de couvertures importants ont déjà été réalisés. C'est d'ailleurs un bel exemple du patrimoine rural.

Que le petit corps de ferme à la « Gardeblaire » (daté 1734) désenclavé par le remembrement puisse changé de destination et être restauré pour réhabilitation dans le respect du patrimoine,

Quelques très anciennes maisons (XII-XIIIèmes siècles) sur la parcelle ZC 7, sur laquelle des travaux sont en cours en vertu PC obtenu, le projet soit maintenu,

Et parcelle ZC 13, un petit manoir, dans sa seule partie haute au sud c'est-à-dire en bordure de la route de Saint Maur à La Chapelle-Cécelin, soit située en zone urbaine ou à urbaniser.

Observation faire qu'au nord de la parcelle ZC 7 existe un bâtiment notamment à usage de grange, sans eau et électricité et parfaitement inaccessible de la voie publique.

Il me semble donc qu'il y a une erreur quant au changement de destination qui devrait être la parcelle ZC 31.

Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux différentes questions :

- Comme précisé dans la contribution la parcelle ZC 31 accueille d'ores et déjà d'un logement. Il n'apparaît pas nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de maintenir cet usage,
- Sur la parcelle ZC 51, un changement de destination sera autorisé afin d'accompagner le renouvellement du bâti,
- Les maisons présentes sur la parcelle ZC 7 disposent d'ores et déjà d'un usage d'habitation. Il n'apparaît pas conséquent pas nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de mettre en œuvre le projet en cours,
- Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, le PLUi s'attache à concentrer l'ensemble des productions de logements dans les centres villes et les hameaux constitués ce qui n'est pas le cas du manoir présent sur la parcelle ZC 13,
- Enfin contrairement à ce que précise le plan de zonage, la parcelle ZC 31 n'est plus éligible à un changement de destination. En effet ce bâtiment est trop proche de l'axe routier.



SAINT MAUR DES BOIS : zonage

Id : R5/Maur

Observation papier

Madame Sylvie Marie, maire de Saint Maur des Bois et des adjoints demandent à ce que la parcelle ZA 158 ne soit pas en zone urbanisée.

- La présence de « jonc » sur le bas de la parcelle,
- La présence d'un petit ruisseau avec mare naturelle qui se forme d'une façon plus ou moins importante en cas de forte pluie.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des enjeux environnementaux existant sur la parcelle, Villedieu Intercom ajoutera sur la parcelle une prescription graphique permettant de protéger ce secteur (zone humide).

En effet, au regard de la situation de la parcelle au cœur du hameau, il n'apparaît pas pertinent de procéder à un changement de zonage.



SAINT MAUR DES BOIS : zonage

Id : R6/Sie/Col

Observation papier

Je suis propriétaire de la parcelle ZA 158, en zone A. Elle peut être considérée comme une dent creuse, j'ai obtenu le CU le 06/07/2022, sachant que les branchements d'eau et d'électricité sont réalisés et que l'entrée existe.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément au code de l'urbanisme, la durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois. Par conséquent sauf renouvellement au cours des derniers mois ce dernier n'est plus valide et ne permet plus de "cristalliser" des droits sur la parcelle mentionnée...

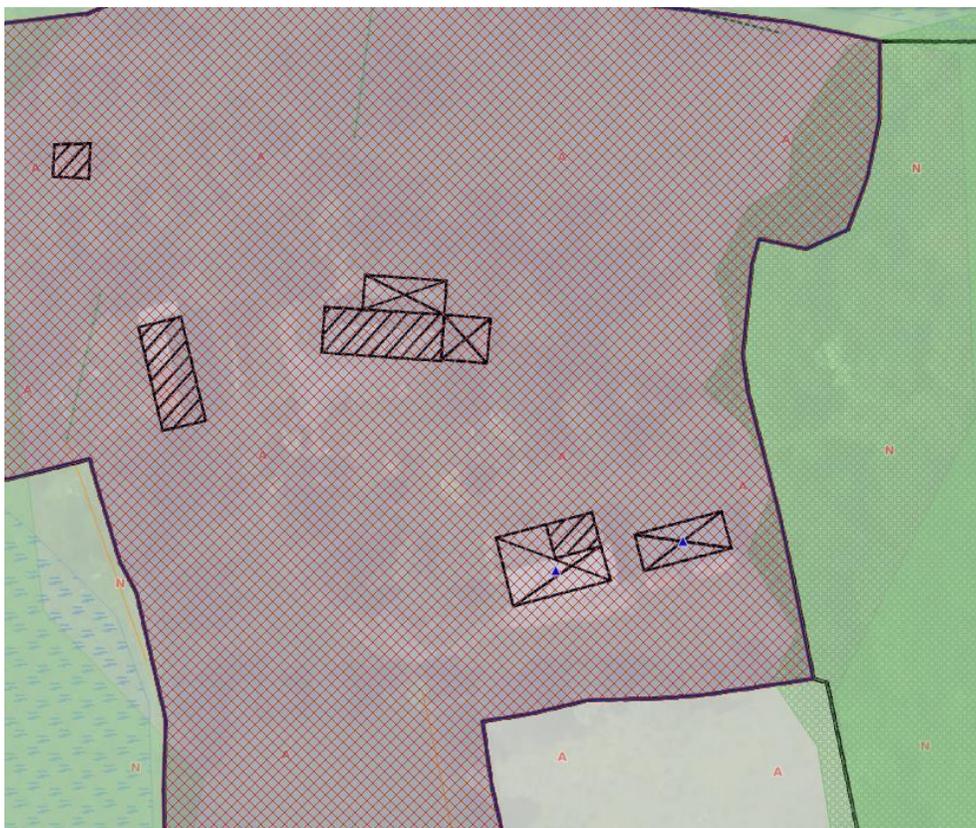


SAINT MAUR DES BOIS : zonage

Id : R4/Boi/Maur

Observation papier

Nous sommes propriétaires de la parcelle ZD 28 : nous voudrions que les 3 bâtiments soient classés en changement de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Les 3 bâtiments mentionnés dans l'avis font d'ores et déjà l'objet d'une autorisation de changement de destination.

Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de faire évoluer le PLUi.



SAINT MAUR DES BOIS : changement de dest.

Id : R1/Chap/Maur

Observation papier

Ma mère est propriétaire à Saint Maur des Bois, de la parcelle ZC 58 sur laquelle il y a un bâtiment étoilé (changement de destination). Il s'avère que ce bâtiment est divisé en 2 parties mitoyennes. Ma mère est propriétaire d'une de ces deux parties. Elle voudrait savoir si le changement de destination est valable pour les 2 parties.

Réponse Villedieu Intercom

Nous vous confirmons que le changement de destination s'applique à l'ensemble du bâtiment.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

26

SAINT-POIS



SAINT POIS : haie

Id : RD1

Observation registre numérique

Je souhaiterais obtenir des précisions concernant la désignation d'un "Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme" sur la commune de Saint-Pois. Pourriez-vous m'indiquer quel est le patrimoine bâti protégé qui correspond à l'emplacement indiqué sur l'image ci-jointe ?

Réponse Villedieu Intercom

La prescription surfacique correspond à un pont.





SAINT POIS : changement de destination

Id : R2/Vild/Poi

Observation registre papier

SCI Les laquettes. Mme Ricouet Françoise et Herzouck Maxime, gérants. Commune de Saint Pois château - parcelle A25 demandent des autorisations de changement de destination pour les communs (granges et écuries) orientation est/ouest (2 batiments concernés) en vue d'un projet de réhabilitation afin de développer une activité (activité de reception) publique ou privée.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.





SAINT POIS : changement de destination

Id : R1/Poi

Observation registre papier

Je demande que le bâtiment identifiée C566 bénéficie d'un changement de destination et que l'ensemble de cette parcelle devienne constructible.

Concernant les parcelles AC75 et C22 classées en agricole, je demande qu'elles deviennent constructibles.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.

Au regard de l'usage actuelle AC 75 et C22 (parcelles agricoles) et leur implantation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, un classement total ou partiel de ces dernières constituerait une extension de l'urbanisme et une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. Conformément à la loi « Climat et résilience », Villedieu Intercom a souhaité dans le cadre de son PLUi favoriser la densification du tissu urbain existant et à privilégier l'ouverture à l'urbanisme sur d'autres secteurs de la commune.

SAINT POIS : divers

Observation registre papier

RECU LE
31 OCT. 2024
Couture Y.P.

Recu le 31/10/24 au siège Villedieu JP

renvoie à Régis Heffe

revoir le plan Villedieu dit page 105 du rapport



Recu le 31/10/24 au siège Villedieu JP

Monsieur le Maire de Saint Pois

Mr Le Président de la commission d'enquête
Commissaire enquêteur
Villedieu Intercom
11 Rue Pierre Paris
50800 VILLEDIEU LES POELES

Saint Pois, le 30 octobre 2024

Monsieur le Président,

Comme convenu, voici nos remarques sur le PLUI :

Tout d'abord il apparaît que sur la carte reçue il m'a pas été tenu compte du travail que nous avons fourni conjointement sur la localisation des bâtiment identifiés comme changement de destination possible. Nous renouvelons donc nos propositions :

- Suppression de l'identification du bâtiment de la parcelle A466 et du bâtiment de la parcelle A467 et identification du bâtiment à l'est de cette parcelle A467
- Suppression de l'identification du bâtiment de la parcelle B440 et B441 et identification du bâtiment au sud de la parcelle B441.
- Suppression de l'identification du bâtiment A463 et identification du bâtiment de la parcelle A535.
- Identification du changement de destination du bâtiment situé au milieu de la parcelle C636
- Identification du changement de destination du bâtiment situé au nord de la parcelle C566
- Identification du changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle A251.
- Identification du changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle A486.

En ce qui concerne le patrimoine :

Sur le plan figure un lavoir au « Val d'Enfer », parcelle A371, celui-ci a été déplacé au « Pont de l'Épine » parcelle B265, un autre lavoir existe au « Val d'Enfer ». Il se situe à l'ouest de la parcelle A866 et au nord de A868

Maire de Saint Pois - 15 Grande Rue - 50670 SAINT POIS
Tel : 02 33 59 80 42 mail : mairie.spois@wanadoo.fr
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

- Deux valvaines ont été oubliés :
 - Celui sur la route de Mortain au nord-est de la parcelle C146
 - Celui situé sur la route de Villedieu à l'embranchement avec la route des carrières parce le B380.

Nous devons aussi vous signaler qu'à la suite d'une recrudescence de l'activité et la sortie fréquente de véhicules dans le bas du bourg en direction de Mortain, nous avons entrepris les démarches pour reculer le panneau d'entrée du bourg.

De ce fait les parcelles A358 A359 A360 impropre à l'agriculture et qui jadis avait un permis de construire, se retrouve à nouveau dans l'agglomération et de ce fait se trouve être une dent creuse entre les dernières habitations et l'entreprise de maçonnerie.

Enfin nous nous étonnons que dans le lotissement de « La Peuverie » la parcelle B458 sont considérées en zone humide alors que ces voisines les parcelles B457 et B456 ne le sont pas. Tous les travaux de terrassement et d'assainissement ayant été fait avant de lotir. Il semble incongru que le lotissement soit ainsi catalogué.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire :

Y LECOURT

Id : Courrier

Réponse Villedieu Intercom

Conformément au code de l'urbanisme, qui encadre les procédures d'arrêt et d'enquête, les documents présentés lors de l'enquête n'ont pas été modifiés malgré vos diverses demandes. Nous vous confirmons que celles-ci seront bien prises en considération lors de l'approbation, et nous vous invitons à consulter la section dédiée aux réponses aux avis des PPA.

L'ensemble des éléments de patrimoine identifiés dans le courrier seront ajoutés dans les prescriptions graphiques.

En ce qui concerne les parcelles AB 358, 359 et 360 :

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles concernées malgré le recul du panneau d'entrée d'agglomération comme une dent creuse. Son développement constituerait une extension de l'urbanisation de par sa taille notamment



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

27

VILLEBAUDON

VILLEBAUDON : extension

Id : RD14

Observation registre numérique

Suite à plusieurs demandes de CU refusés sur la parcelle cadastré 0-ZC-77 pour un projet de construction d'un garage annexe à l'habitation.

J'ai pu m'entretenir par téléphone avec une personne de la DDTM, concernant ce refus qui m'explique que cela est fait pour éviter de détruire des pâtures etc...hors mon terrain est encaissé de toute part. Un terrain a été mis en vente à proximité avec un CU positif. Comment est-ce possible?

Je vous demande donc d'accepté ma demande de CU et de classer ce terrain constructible.

Merci.



Réponse Villedieu Intercom

Le règlement du PLUi en secteur agricole autorise les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et que les surfaces de plancher et d'emprise au sol soient inférieures ou égales à 50m².

La demande ne nécessite pas de modification du PLUi.



VILLEBAUDON : zonage

Id : R1/Vilbo

Observation registre numérique

Je suis propriétaire des parcelles ZC 87 et 95 classées en zone agricoles dans le projet de PLUi, je demande que ces parcelles soient re-classées constructibles.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement applicable en zone agricole (zone A) autorise la réalisation d'extensions ou la construction d'annexes aux habitations existantes situées sur les parcelles 87 et 95.



VILLEBAUDON : zonage

Id : R2/Vilbo

Observation registre papier

Je suis propriétaire des parcelles ZC 82, 83 et 84 et je souhaiterais que les parcelles soient constructibles.

Remarque les parcelles ZC 78 et 85, ont obtenus un permis de construire il y a quelques années.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification des parcelles ZC 82, 83 et 84 ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire. Par conséquent votre certificat d'urbanisme demeure valide tant que le PLUi ne sera pas approuvé.

Nous tenons à souligner que le règlement applicable en zone agricole (zone A) autorise la réalisation d'extensions ou la construction d'annexes aux habitations existantes.



VILLEBAUDON : zonage

Id : R3/Vilbo

Observation registre papier

Je suis propriétaire de la parcelle ZD 93 classée en agricole, dans le projet de PLUi, je souhaite que cette parcelle soit classée constructible.

A la succession nous avons eu connaissance d'un plan avec des constructions et de la voirie à réaliser de Maître Verreck, notaire à Percy.

Réponse Villedieu Intercom

En raison des exigences réglementaires relatives aux distances d'éloignement des installations de traitement des eaux usées, la parcelle ZD 93 est en grande partie inconstructible. Ces distances (100 mètres) visent à protéger la qualité de vie des habitants et à prévenir les risques sanitaires associés aux nuisances éventuelles des installations de traitement.

Au regard de ces contraintes, limitant la constructibilité de la parcelle, la communauté de communes de communes n'est pas en mesure de donner suite à la demande.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

28

VILLEDIEU-LES-POÊLES-
ROUFFIGNY

VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: Haie

Id : RD9

Observation courrier

Mairie de Villedieu-Rouffigny (obs n°9 sur RD) Courrier du 16,10,2024 et documents (étude réalisée par Prigent) annexés au registre papier de Villedieu-Rouffigny

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le Projet Local de l'Urbanisme Intercommunal de Villedieu Intercom, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les remarques de la municipalité suivante, à savoir :

- Les haies bocagères : la cartographie proposée n'est pas un recensement intégral de toutes les haies bocagères conformément au document élaboré par la Commune Nouvelle de Villedieu les Poêles-Rouffigny au moment de la révision de son PLU, adopté par le conseil communautaire en date du 6 février 2020 (voir dossier joint en annexe du courrier).
- Les O.A.P : - La Croix au Grand : la voie d'accès est prévue sur une propriété privée distincte de l'entité foncière. - Ste Etienne : la voie d'accès est prévue sur une parcelle de terrain classée en zone UB avec une sortie sur une copropriété privée dénommée - Résidence Romane.
- Les règles d'alignement aux voies publiques sont restées à 3 mètres alors que notre commission urbanisme du Conseil municipal avait souhaité que cette règle soit réduite à un mètre pour les zones UB, UC, 1AU, moins contraignante pour des terrains de petite surface.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom donnera suite à la demande de la commune de Villedieu-Rouffigny en annexant l'inventaire réalisé dans le cadre du PLUi par celui de la commune.

Conformément aux engagements suite à l'avis formulé par la commune (cf. synthèses et propositions de réponses aux avis PPA p. 268 / 269), la communauté de communes fera évoluer les règles d'alignement aux voies publiques sur la commune.

Observation registre papier

Je suis propriétaire des parcelles ZC85, 86, 84 en zone N. La parcelle ZC84 est classé en EBC. Puis-je abattre des arbres ordinaires (acacias) en respectant le classement EBC.

Clotilde Le Chartier de Sédouy
22 allée des saules
Herouville Saint Clair

Herouville St Clair, le 20 janvier 2022,

A L'attention de Monsieur le maire de Villedieu les Poêles

objet : Requête dans le cadre de la procédure du PLU Intercommunal

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire pour vous demander le déclassement de la parcelle ZC 84 de notre propriété du Moulin fleury route de la foulerie à Villedieu les poêles.

Cette propriété héritée de nos parents en 1998, comporte une grande maison et 3 parcelles ZC 84 ZC85 et ZC 86.

Les parcelles zc 86 et 85 représentent le jardin de la maison mais la parcelle zc 84 est située immédiatement au nord de notre maison de l'autre côté de la route. Elle est constituée d'un terrain boisé extrêmement pentu de 8600 m2 actuellement classé en zone naturelle N ce qui implique de nombreuses restrictions pour son entretien.

Notre père a habité cette propriété jusqu'à son décès en 1998 il y a 24 ans. Un désaccord familial nous a empêché de la vendre jusqu'ici, mais nous venons d'obtenir l'autorisation de procéder à la vente.

Le classement en zone N de la parcelle ZC 84 est actuellement un handicap vis à vis d'acheteurs, car il ne permet pas un entretien facile de la parcelle, ni d'utiliser les arbres pour faire du bois de chauffage. C'est pourquoi je sollicite le déclassement de cette parcelle.

Cette parcelle est de grande taille et un prélèvement modéré et régulier éventuel pour du bois de chauffage ne serait pas préjudiciable à l'aspect boisé de l'ensemble. Elle est plantée d'acacias qui poussent très facilement et elle ne comporte pas d'arbres d'essence particulièrement intéressante ou remarquable. La ligne téléphonique située en contrebas serait préservée plus facilement également et la route serait plus lumineuse ce qui améliorerait la visibilité pour la circulation.

Nous vous remercions donc par avance de bien vouloir examiner notre requête de déclassement qui peut faire de cette parcelle ZC 84 un atout en cette période de prix élevé de l'énergie pour la vente de notre propriété et éviter ainsi que cette propriété ne continue à se dégrader à proximité du centre ville

Réponse Villedieu Intercom

Le classement en EBC des espaces boisés sur les parcelles ZC84, 85 et 86 ne permet sauf motif sanitaire l'abatage d'arbre et d'assurer une distinction entre les arbres.

Le choix de classer l'ensemble des parcelles et l'espace boisé en zone naturelle et en Espace Boisé Classé résulte de motifs environnementaux. En effet, ces derniers sont intégrés dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique pour la Faune et la Flore de la Sienne et ses principaux affluents.

Au regard des enjeux associés à ce classement, il n'apparaît pas opportun de modifier le classement de la parcelle et de supprimer l'EBC.

Afin d'assurer une gestion du boisement, le classement en EBC de la parcelle permet après déclaration préalable auprès des services de la DREAL des coupes d'entretiens raisonnées.

Observation registre papier

Je suis propriétaire AP 94. Je demande que la parcelle soit constructible toute ou partie, ou que la convention conservant le tout à l'égout en 1999, soit respecter (voir convention ci-joint).

Je demande que la parcelle AP 14 soit constructible, cette parcelle est entourée que de pavillons.

Je demande que la haie classée entre les parcelles :

- AP 14 et 15 soit mise en haies identifiées,
- AP 43 et 45 soit mise en haies identifiées,
- AP 81 et 82 soit mise en haies identifiées,
- AP 82 soit mise en haie identifiée,
- AP 80 et 81 soit mise en haie identifiée,
- AP 145 et 156 et 159 soit mise en haie identifiée,
- Et la hardonnière siège d'exploitation les haies autour du site sont mise identifiées.

Réponse Villedieu Intercom

Compte tenu de l'utilisation actuelle des parcelles AP 14 et 94, leurs aménagements représenteraient une extension de l'urbanisation, ce qui serait contraire à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. En effet, ces parcelles, d'une superficie respective de 2 hectares et de 1,5 hectare, remplissent actuellement une fonction agricole.

Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : R12/Sie/Fleu

Observation registre papier

Réponse Villedieu Intercom

Mr Suard Romain

Je suis propriétaire de la parcelle ZC-77 classé en A. Je souhaiterais que la parcelle devienne constructible pour un projet de construction d'une annexe à l'habitation. La parcelle d'une surface de 4 400 m² entièrement encaissée avec deux accès différents permettrait de réhabiliter le bâtiment existant pour un artisan ou commerçants et ainsi redynamiser la commune puis la construction d'un nouveau bâtiment.

En cohérence avec l'identité rurale du territoire, Villedieu Intercom a introduit dans le cadre de son PLUi la possibilité de densifier certains hameaux constitués sous condition. Parmi ces conditions, nous retrouvons l'absence de nuisance potentiel à l'activité agricole et la présence de 15 logements minimum au sein de l'espace urbanisée. La parcelle ZC-77 répond à aucun de ces deux critères. L'aménagement d'activités économiques viendrait de plus apporter des nuisances aux logements existants.

La parcelle ZC-77 a par conséquent vocation à demeurer agricole.

VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: extension

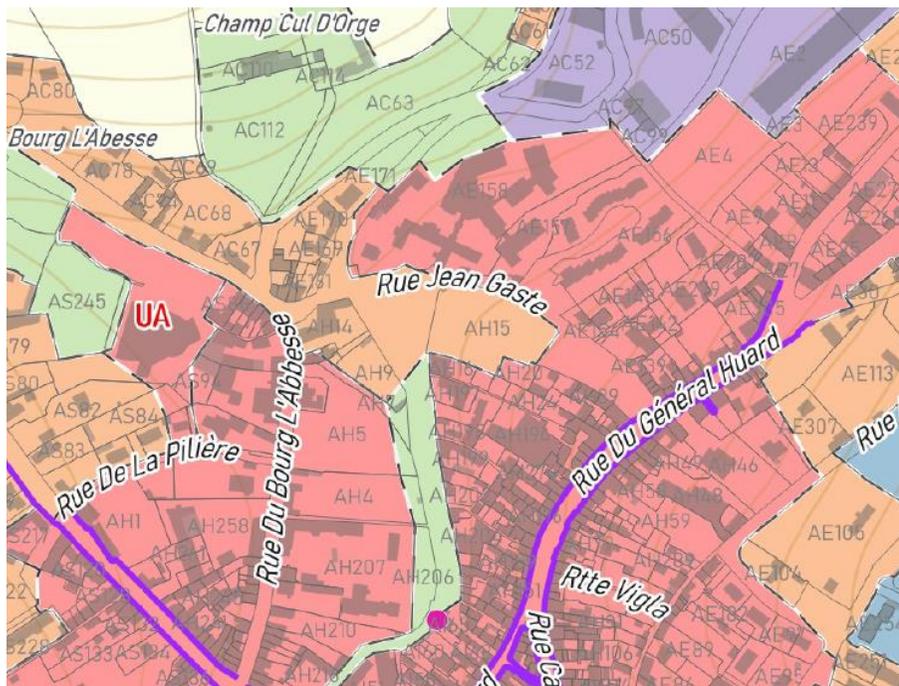
Id : R2/Hay/Vild

Observation registre papier

Je soussigné M. Alain Lengronne souhaite dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Villedieu les Poêles que mon terrain situé à Villedieu soit classé en parcelle constructible. Cette parcelle est située section 639 - AH - 20.

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle AH-20 de Villedieu les Poêles est d'ores et déjà constructible dans le PLUi. Néanmoins, le règlement du SPR de Villedieu ne permet pas en l'état de procéder à la construction de bâtiment sur cette parcelle.





VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : RD2

Observation registre numérique

Ma contribution concerne la commune de Villedieu les Poêles, le lieu-dit La Martinière pour les parcelles AM129, AM65, AM66, AM148, AM138, AM156, AM153.

Ces parcelles étaient sur le PLU en cours classées en zone UL (Zone Urbaine de Loisir) à l'exception de la parcelle AM 148 classée en zone UB (parcelle constructible). Ces parcelles sont aujourd'hui exploitées comme terres agricoles avec un verger sur la parcelle AM129 et le reste en pâturages pour de l'élevage.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément à la demande de la commune lors de l'arrêt du PLUi, la communauté de communes procédera aux ajustements nécessaires pour favoriser la mise en œuvre du projet de centre de bien-être.

A ce titre, les parcelles seront partiellement basculées en 1AU (en dehors de la grange qui demeure en Ub) et fera l'objet d'une OAP spécifique.



VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : RD5

Observation registre numérique

Réponse Villedieu Intercom

Ayant acquis une maison 8H fontaine minérale à Villedieu les Poêles Rouffigny, cadastré AB 101 nous demandons ,qu'une partie de ce terrain soit classé en zone constructible. ce terrain est classé UB lors du précédent PLU . cette parcelle d'environ 1600 m2 s'apparente à une dent creuse.

L'ensemble de la parcelle AB 101 dispose d'un classement UB. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'apporter des modifications au PLUi.

VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: haie

Id : R3/Sie/Vild

Observation registre papier

Les haies protégées ne suivent pas les limites du terrain sur le plan de prescriptions environnementales et ne couvrent pas la totalité des haies. Volontaire ou non ?

Réponse Villedieu Intercom

Après vérification, un décalage apparaît dans le repérage de l'implantation des haies couvrant la parcelle AP161. Ces dernières suivent en effet les limites de la parcelle et seront par conséquent modifier sur les prescriptions graphiques afin de tenir compte de cette erreur. Le tracé sera également étendu le long de la parcelle AP 158, afin de s'inscrire en cohérence avec les prescriptions existantes dans le document d'urbanisme en vigueur.

VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : R4/Sie/Vild

Observation registre papier

Je suis propriétaire des parcelles AD 12, 13 et ZC 28. Dans le projet de PLUi, je constate que ces parcelles deviennent agricoles. Je souhaite logiquement que ces parcelles soient classées constructibles de nouveaux en particulier la parcelle AD12 qui est sur l'agglomération de Villedieu et ou est implanté ma maison comblant ainsi une dent creuse.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles mentionnées comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation.



VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: haie

Id : R1/Vild

Observation registre papier

Mr René Tapin, propriétaire de la parcelle 137 et M. et Mme Dominique Lauranson, propriétaire de la parcelle 136, demandent que la haie talus entre ces deux parcelles soit classée en tant qu'EBC car elle est en rupture de pente et retient l'eau en cas de fortes pluies.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec la demande formulée par les deux propriétaires, la haie assurant la séparation entre les parcelles 136 et 137 fera l'objet d'un classement en EBC.

Observation registre papier

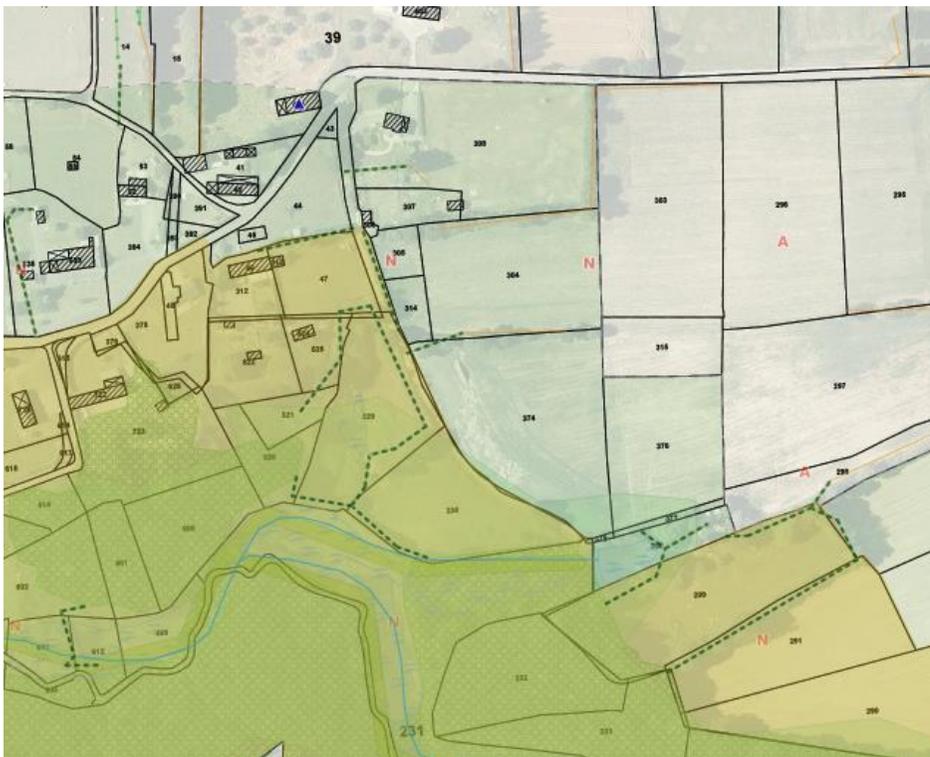
Monsieur Lecellier Benoit, propriétaire des parcelles D304, D376, C 163, D272, D89 et D130 qui sont actuellement classé en zone N sur votre plan. Je demande le classement en zone agricole (parcelle non humide).

Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2 ou se situe à proximité directe.

Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant.

Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des périmètres de prescription environnementale





VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : R1/Mau/Vill

Observation registre papier

Habitat le 5 la Mainerie à Rouffigny, parcelle C361 et 188? Je souhaite installer 4 yourtes sur la parcelle 188 ainsi qu'un bloc sanitaire. Je vais déposer prochainement déposer une demande et demande que ce soit pris en compte par le PLUi

Réponse Villedieu Intercom

La mise en œuvre d'un projet d'habitat léger à vocation touristique en zonage agricole nécessite de procéder à la création d'un STECAL. En effet, le règlement en zone A et N ne permet pas en l'état de procéder à l'accueil d'habitat léger de loisirs (yourtes).

A ce stade de l'élaboration du PLUi, la création de STECAL adapté au projet exposé n'est plus envisageable. Nous invitons le porteur de projet à renouveler sa demande ultérieurement.



VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zh

Id : R4/Bes/Vild

Observation registre papier

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu :

Parcelle A0 98 enlever la zone humide.

Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.

VILLEDIEU LES POÊLES ROUFFIGNY: zonage

Id : RD20

Observation registre numérique

L'Immobilière Groupe Casino (IGC) est propriétaire de biens immobiliers sur la commune de Villedieu les Poêles, dont notamment la parcelle cadastrée section AD n°0014 d'une contenance de 11 076 m². Cette parcelle est à juste titre classée en zone UE (zone économique), au titre du PLU en vigueur.

Nous avons pris connaissance du projet d'élaboration du PLUi porté par la CC Villedieu Intercom, dont vous assurez la fonction de Commissaire-Enquêteur, et consistant en l'élaboration d'un PLUi intégrant notamment la commune de Villedieu-les-Poêles. C'est à ce titre que nous tenons à vous faire part de nos remarques, au sein de la présente contribution que nous vous saurions gré de bien vouloir intégrer au sein du registre d'enquête.

Nous avons constaté que le projet d'élaboration du PLUi comportait, pour la parcelle cadastrée section AD n°14, dont IGC est propriétaire, une modification de classement conduisant à la reclasser en zone agricole A.

Nous sommes surpris par cette modification de classement, considérant que le positionnement géographique de cette parcelle en « dent creuse » justifie pleinement d'y voir supporter un projet d'activité économique. Le maintien de sa vocation et de son classement en zone urbaine U à vocation économique, comme le mentionne le PLU en vigueur, nous semble donc opportun.

Si, au travers de notre parc immobilier et foncier localisé dans l'ensemble des régions de France, nous nous attachons à prendre en compte la question de l'artificialisation des sols, nous considérons que l'attractivité de cette parcelle, sa localisation et sa desserte ne sauraient entraîner un classement en zone agricole. Bordée par un ensemble de bâtiments industriels, commerciaux et de logements, un projet de déclassement d'une telle parcelle vers une destination agricole nous semble présenter une erreur d'interprétation. Nous vous saurions ainsi gré de bien vouloir donner un avis favorable au maintien de la parcelle cadastrée section AD n°0014 en zone d'activités économiques, au même titre que la parcelle cadastrée section AD n°154, dont l'IGC est également propriétaire et qui présente des caractéristiques similaires.

Réponse Villedieu Intercom

Compte tenu de l'usage actuel et des objectifs de densification des zones dédiées aux activités économiques, Villedieu Intercom ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation le secteur mentionné ni de soutenir le développement d'une nouvelle offre commerciale sur ce site.