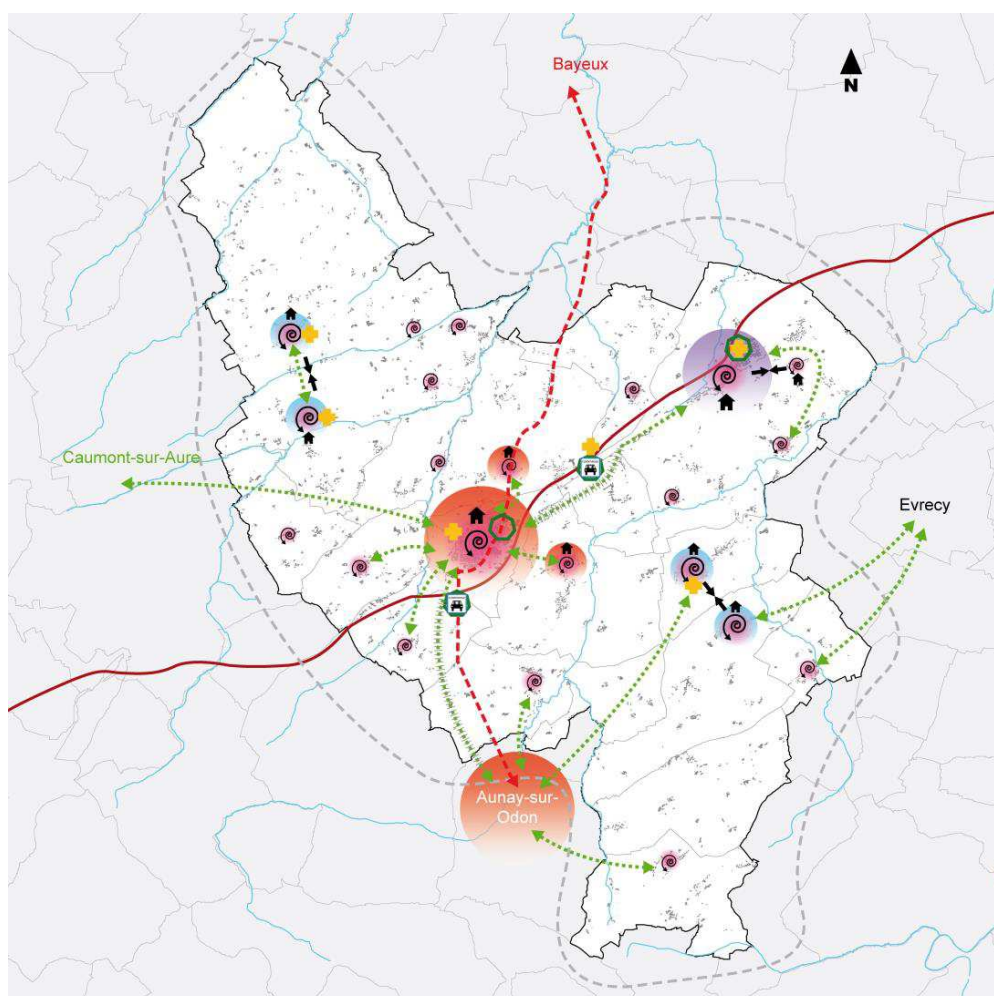


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Secteur Est de Pré-Bocage Intercom (et à l'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre d'étude).

17 JUIN AU 19 JUILLET 2019 inclus



Conclusions et avis de la commission d'enquête

Président de la commission d'enquête : Marcel VASSELIN
Membres de la commission : Sophie MARIE et Noël LAURENCE.

2^{ème} DOCUMENT

Sommaire

I-	PREAMBULE.....	3
II-	LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
III-	LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	8
	3-1- Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
	3.1.1- Positionnement des 14 permanences.....	9
	3.1.2- L'information du public.....	10
	3.2- La clôture de l'enquête.....	10
	3.3- La participation du public.....	10
	3.4- Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.....	11
	3.5- La réception du Mémoire en Réponse.....	11
IV-	L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	11

1- PREAMBULE.

Nous, soussignés, Marcel VASSELIN, Président de la commission d'enquête, Sophie MARIE et Noël LAURENCE, membres titulaires, désignés par décision du 30 avril 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E19000034/14), pour procéder à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Secteur Est, de Pré-Bocage Intercom et à l'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre de l'étude.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2224-10 et R.2224-8,
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-5 et suivants, définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
Vu le code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-19 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2015, donnant compétence à la communauté de communes de Villers-Bocage Intercom en matière d'élaboration et de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
Vu l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2016 portant fusion de Villers-Bocage Intercom et d'Aunay-Caumont-Intercom au 1^{er} janvier 2017, qui stipule que Pré-Bocage Intercom reprend les droits et obligations des anciennes collectivités dont elle est issue ;
Vu la délibération n° 2015-96 du 16 décembre 2015 de la CdC Villers-Bocage Intercom prescrivant l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
Vu la délibération n° 20190227-3, en date du 27 février 2019, de la CdC Pré-bocage-Intercom, décidant d'arrêter le projet du PLUi Pré-Bocage Intercom, Secteur Est, et de procéder au moment de l'approbation dudit PLUi, à l'abrogation des cartes communales existantes au sein du territoire du secteur Est ;
Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Exposons ce qui suit :

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 33 jours, **du lundi 17 juin à 9h00 au vendredi 19 juillet 2019 à 17h00**, par arrêté du 27 mai 2019 de Monsieur Gérard LEGUAY, Président de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom.

Cette enquête publique unique a été menée en totale conformité avec les prescriptions de l'arrêté rappelé ci-dessus et portant ouverture de l'enquête.

2- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

Constitution :

2.1- Rapport de présentation :

2.1.1- Diagnostic territorial.

A- Préambule :

1. Résumé non technique,
2. Méthodologie de l'évaluation environnementale,
3. Concertation,
4. Raisons de l'élaboration du PLUi,
5. Cadre juridique.

B- Diagnostic du territoire :

1. Présentation générale de Pré-Bocage intercom, Secteur Est,
2. Articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes,
3. Analyse socio-économique,
4. Fonctionnement de l'espace,
5. Analyse de la consommation de l'espace et des capacités de densification.

C- Analyse de l'état initial de l'environnement :

1. Les caractéristiques physiques et les risques,
2. Les milieux naturels,
3. L'analyse paysagère,
4. Prise en compte de la Trame verte et bleue,
5. Synthèse de l'état initial de l'environnement,
6. Hiérarchisation et spatialisation des enjeux,
7. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement,
8. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.

2.1.2- Justification du projet.

D- Analyse et justification des choix retenus pour l'élaboration du PLUi :

1. Principaux enseignements du diagnostic territorial,
2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
3. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace,
4. Présentation et justification de la délimitation des zones,
5. Outils réglementaires et Orientations d'Aménagement et Programmation,
6. La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme,
7. La compatibilité des dispositions du PLUi avec les documents supra-communaux.

E- Analyse des incidences et mesures :

1. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement,
2. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement,

3. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000,
4. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement.

F- Indicateurs de suivi.

2.1.3- Annexes :

- Délimitation des zones humides,
- Planche contact : Eléments de patrimoine, protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Planche contact : Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

2.2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

- 2.2.1- Orientation 1 : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom.**
- 2.2.2- Orientation 2 : Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement.**
- 2.2.3- Orientation 3 : Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire.**

2.3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

2.3.1- Le dossier pour la CDPENAF.

2.3.2- Etude Loi Barnier, L.111-6 du Code de l'Urbanisme : ZAC Fontaine Fleurie -1AU- Villers-Bocage – RD6.

2.3.3- Etude Loi Barnier, L.111-8 du Code de l'Urbanisme : Zone d'activité -1AUX -Villers-Bocage – A84.

2.3.4- Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques.

- Le Bocage,
- Les espaces publics,
- La gestion des eaux pluviales et la protection des zones humides,
- Les formes urbaines et l'énergie,
- Les orientations en matière d'habitat.

2.3.5- Les orientations d'Aménagement et de Programmation Spatialisées.

- OAP Secteur 1 : OAP n° 1 à 10,
- OAP Secteur 2 : OAP n° 11 à 21,
- OAP Secteur 3 : OAP n° 22 à 30,
- OAP Secteur 4 : OAP n° 31 à 39.

2.4- Règlement et zonage du PLUi

2.4.1- Secteur 1 :

- Plan des risques,
- Plan des servitudes,
- Règlement graphique d'Amayé-sur-Seulles,
- Règlement graphique d'Anctoville,
- Règlement graphique de Feuguerolles-sur-Seulles,
- Règlement graphique d'Orbois,
- Règlement graphique de Sermentot,
- Règlement graphique de Saint-Germain-d'Ectot,
- Règlement graphique de Torteval-Quesnay,
- Règlement graphique de Longraye,
- Règlement graphique de Saint-Louet-sur-Seulles,
- Règlement graphique du Secteur 1.

2.4.2- Secteur 2 :

- Plan des risques
- Règlement graphique de Villers-Bocage,
- Règlement graphique de Villers-Bocage (Zoom),
- Règlement graphique de Villy-Bocage,
- Plan des servitudes,
- Règlement graphique d'Epinay-sur-Odon,
- Règlement graphique de Longvillers,
- Règlement graphique de Maisoncelles-Pelvey,
- Règlement graphique de Tracy-Bocage,
- Règlement graphique du Secteur 2.

2.4.3- Secteur 3 :

- Plan des risques
- Règlement graphique de Monts-en-Bessin,
- Règlement graphique de Noyers-Bocage,
- Règlement graphique de Noyers-Bocage (Zoom),
- Plan des servitudes,
- Règlement graphique de Missy,
- Règlement graphique de Le Locheur,
- Règlement graphique de Tournay-sur-Odon,
- Règlement graphique du Secteur 3.

2.4.4- Secteur 4 :

- Plan des risques,
- Plan des servitudes,
- Règlement graphique de Parfouru-sur-Odon,
- Règlement graphique de Le Mesnil-au-Grain,
- Règlement graphique de Banneville-sur-Ajon,
- Règlement graphique de Maisoncelles-sur-Ajon,
- Règlement graphique de Landes-sur-Ajon,
- Règlement graphique de Saint-Agnan-Le-Malherbe,
- Règlement graphique de Courvaudon,
- Règlement graphique de Bonnemaïson,
- Règlement graphique du Secteur 4.

2.4.5- Plan global des risques sur le secteur Est.

2.4.6- Règlement graphique (Plan d'assemblage).

2.4.7- Plan des Servitudes d'Utilité Publique (Plan d'assemblage).

2.4.8- Règlement écrit PBI Secteur Est.

2.5- Annexes écrites.

2.5.1- Annexes sanitaires.

- Alimentation en eau potable,
- Assainissement des eaux usées,
- La défense contre l'incendie,
- Le réseau d'eaux pluviales,
- Les ordures ménagères.

2.5.2- Servitudes d'Utilité Publique.

- Introduction,
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique,
- Les fiches détaillées.

2.6- Annexes graphiques.

2.6.1- Plans du réseau AEP.

2.6.2- Plans du réseau électrique.

2.6.3- Plans du réseau des eaux usées.

2.6.4- Plans du réseau des eaux pluviales.

2.6.5- Plans des Servitudes d'Utilité Publique.

2.7- Bilan de la concertation.

2.7.1- Bilan de la concertation (Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire).

2.7.2- Bilan de la concertation et de la collaboration – Arrêt du projet.

2.8- Documents administratifs

- Arrêté du 20 mai 2019 du Président de la CdC Pré-Bocage Intercom (PBI) soumettant à enquête publique unique le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Secteur Est et le projet d'abrogation des Cartes Communales du même périmètre ;
- Extrait du registre des délibérations n° 2015-96 de la Communauté d'Agglomération de Villers-Bocage Intercom prescrivant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CdC Pré-Bocage Intercom (PBI), en date du 6 décembre 2017, actant de la tenue d'un débat sur les orientations du PADD du PLUi PBI Secteur Est ;
- Extrait du Registre des délibérations du Conseil Communautaire de PBI, en date du 21 février 2018, actant la décision d'appliquer au PLUi PBI Secteur Est, le contenu modernisé du PLU, à savoir, les articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme ;
- Extrait du Registre des délibérations du Conseil Communautaire de PBI, en date du 27 février 2019, présentant le bilan de la concertation et la décision d'arrêter le projet de PLUi de PBI Secteur Est.

2.9- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.10- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

3- LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

3.1- Organisation et déroulement de l'enquête.

- Par ordonnance du 30 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désigne M. Marcel VASSELIN en tant que président de la commission d'enquête, Mme Sophie MARIE et M. Noël LAURENCE en tant que membres de la commission pour mener l'enquête publique "unique" sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Secteur Est, de la Communauté de Communes « Pré-Bocage Intercom » ainsi que le projet d'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre de l'étude..
- Le 15 mai 2019, en présence de Monsieur Gérard LEGUAY, Président de la CdC Pré-Bocage Intercom, de Monsieur Jean-Yves BRECIEN, Vice-Président en charge de l'urbanisation, de Madame Sophie BIANCHI, D.G.A. en charge des déchets et de l'urbanisme et de Monsieur Pierre TIFAGNE, Chargé de mission PLUi, les membres de la commission d'enquête se retrouvent dans les locaux de la CdC afin de se faire présenter le dossier d'enquête et d'élaborer le déroulement de l'enquête publique.
- Cette enquête publique menée sur le territoire "Secteur Est" de la « Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom » concerne les 18 communes (25 communes historiques) qui constituent ce territoire.

Les communes de Pré-Bocage Intercom -Secteur Est-

Au 1 ^{er} janvier 2017	Au 1 ^{er} janvier 2016	Avant 2016	Population légale 2013 Insee
Amayé-sur-Seulles	Amayé-sur-Seulles	Amayé-sur-Seulles	203
Aurseulles	Anctoville	Anctoville	1093
	Longraye	Longraye	246
	Saint-Germain-d'Ectot	Saint-Germain-d'Ectot	304
	Torteval-Quesnay	Torteval-Quesnay	344
Bonnemaison	Bonnemaison	Bonnemaison	394
Courvaudon	Courvaudon	Courvaudon	214
Epinay-sur-Odon	Epinay-sur-Odon	Epinay-sur-Odon	664
Landes-sur-Ajon	Landes-sur-Ajon	Landes-sur-Ajon	411
Le Mesnil-au-Grain	Le Mesnil-au-Grain	Le Mesnil-au-Grain	69
Longvillers	Longvillers	Longvillers	375
Maisoncelles-Pelvey	Maisoncelles-Pelvey	Maisoncelles-Pelvey	267
Maisoncelles-sur-Ajon	Maisoncelles-sur-Ajon	Maisoncelles-sur-Ajon	201
Malherbe-sur-Ajon	Malherbe-sur-Ajon	Banneville-sur-Ajon Saint-Agnan-le-Malherbe	513
Monts-en-Bessin	Monts-en-Bessin	Monts-en-Bessin	425
Parfouru-sur-Odon	Parfouru-sur-Odon	Parfouru-sur-Odon	200
Saint-Louet-sur-Seulles	Saint-Louet-sur-Seulles	Saint-Louet-sur-Seulles	169
Tracy-Bocage	Tracy-Bocage	Tracy-Bocage	318
Val-d'Arry	Le Locheur	Le Locheur	270
	Noyers-Missy	Missy	1677
	Tournay-sur-Odon	Noyers-Bocage Tournay-sur-Odon	375
Villers-Bocage	Villers-Bocage	Villers-Bocage	3173
Villy-Bocage	Villy-Bocage	Villy-Bocage	809
Total			12714 hab.

L'enquête a été positionnée sur une durée de 33 jours, du **lundi 17 juin à 9h00 au vendredi 19 juillet 2019 à 17h00**.

3.1.1- Positionnement des 14 permanences.

Ce positionnement a été défini en tenant compte de la localisation géographique des communes, ceci afin de faciliter et d'encourager la participation du public.

- Le lundi 17 juin, de 09h00 à 12h00 à la CdC PBI, Aunay-sur-Odon (Siège),
- Le mercredi 19 juin, de 09h00 à 12h00 à Bonnemaison,
- Le samedi 22 juin de 09h00 à 12h00 à Villers-Bocage,
- Le lundi 24 juin de 15h00 à 18h00 à Aurseulles (Anctoville),
- Le mardi 25 juin de 16h30 à 18h30 à Malherbe-sur-Ajon,
- Le vendredi 28 juin de 15h00 à 18h00 à Val d'Arry (Noyers-Bocage),
- Le lundi 1^{er} juillet de 09h00 à 12h00 à Epinay-sur-Odon,
- Le mercredi 3 juillet de 16h30 à 18h30 à Courvaudon,
- Le jeudi 4 juillet de 13h00 à 16h00 à Longvillers,
- Le mardi 9 juillet de 16h30 à 18h30 à Villy-Bocage,

- Le jeudi 11 juillet de 10h00 à 12h00 à Amayé-sur-Seulles,
- Le lundi 15 juillet de 13h30 à 16h00 à Villers-Bocage,
- Le mercredi 17 juillet de 09h00 à 12h00 à Landes-sur-Ajon,
- Le vendredi 19 juillet de 14h00 à 17h00 à la CdC PBI, Aunay-sur-Odon (Siège de l'enquête).

NOTA : La Communauté de Communes « Pré-Bocage Intercom » 31, rue de Vire à Aunay-sur-Odon, 14260, Les Monts d'Aunay, est désignée "Siège de l'enquête".

3.1.2- L'information du public.

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse, dans les journaux **Ouest-France** du 30 mai 2019 et du 19 juin 2019 et **La Renaissance-Le Bessin** du 31 mai et du 21 juin 2019, ainsi que sur le portail Internet de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie (Cf. Annexe 1).
- 2) Les affichages, conformément à l'article 13 de l'arrêté en date du 27 mai 2019 (article R123-11 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 18 communes concernées ainsi qu'à la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie.
- 3) Un contrôle partiel des panneaux d'affichages a été effectué par les membres de la commission d'enquête lors de la visite du territoire et de la tenue des diverses permanences.

3.2 – La clôture de l'enquête.

Le vendredi 19 juillet 2019, à l'issue de la dernière permanence, les membres de la commission d'enquête ont procédé à la clôture de l'enquête publique.

3.3- La participation du public.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33 jours, du lundi 17 juin à 9H00 au vendredi 19 juillet 2019 à 17H00 avec une fréquentation régulière du public.

Les quatorze permanences judicieusement réparties au sein du territoire couvert par la CdC Pré-Bocage Intercom, secteur Est, avec la prise en compte systématique des communes en possession d'une carte Communale devant être abrogée, se sont déroulées sans incident. Les locaux étant adaptés, ils ont permis une consultation aisée des documents ainsi que le déroulement d'entretiens constructifs.

Le public a été très présent, les personnes préférant majoritairement rencontrer les membres de la commission d'enquête avant d'exprimer une requête ou de déposer des observations sur le registre d'enquête.

Il est à noter, également, le nombre important de consultations du dossier par voie électronique (385) et le dépôt, sur le registre dématérialisé, de 61 observations ou transferts de dépositions en provenance des divers registres d'enquête mis à la disposition du public.

3.4- Le Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom en date du 27 mai 2019, la commission d'enquête a procédé le 31 juillet 2019, à la remise du Procès-Verbal de Synthèse (cf. : *en annexe 2*), dans les locaux de la Maison de Services Publics, 31 rue de Vire, à Aunay-sur-Odon, en présence de Monsieur Jean-Yves BRECHIN, Vice-Président chargé de l'urbanisme, de Madame Sophie BIANCHI, DGA en charge des déchets et de l'urbanisme et de Monsieur Pierre TIFAGNE, Chargé de mission PLUi. Celui-ci comportait 14 commentaires et 75 questions.

3.5- Réception du Mémoire en Réponse.

Conformément à la réglementation, un exemplaire « papier » de ce Mémoire en Réponse a été reçu au domicile du président de la commission d'enquête, le 13 août 2019, dans le plus strict respect de l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom du 27 mai 2019.

4- L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123.19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu le Mémoire en Réponse du pétitionnaire ;

Nous soussignés, Marcel VASSELIN, président de la commission d'enquête, Madame Sophie MARIE et Monsieur Noël LAURENCE, membres de la commission d'enquête,

Déclarons :

- Que le dossier d'enquête mis à la disposition du public est très complet, voir redondant quelquefois, mais que les documents graphiques sont malheureusement très souvent illisibles en version papier, ce qui ne facilite pas leur utilisation. A ce titre, la commission d'enquête a demandé la fourniture des plans d'assemblage du règlement graphique, par communes, ainsi que les plans des divers réseaux AEP, zonages d'assainissement, etc., à l'échelle 1/10000^e, afin de pouvoir localiser les parcelles et les cheminements des réseaux existants sur le territoire, pour une meilleure appréhension des observations formulées.
- Que l'organisation du déroulement de l'enquête publique, compte-tenu de son positionnement calendaire par rapport aux retours des avis des PPA, s'est un peu faite dans la précipitation.
- Que la concertation du public concernant le dossier, a été menée dans le respect des procédures par la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom :
 - Tenue de 2 expositions à destination du public à la mairie de Villers-Bocage ainsi qu'au siège de la CdC de PBI ;

- Réunions publiques du 22 septembre 2017 et du 22 novembre 2018 respectivement consacrées au diagnostic territorial et au PADD ainsi qu'au projet de zonage et au règlement ;
- Réunions de présentation des orientations aux élus et aux Personnes Publiques Associées.

La prise en compte et l'intégration des remarques formulées, dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause le PADD et qu'elles étaient cohérentes avec les orientations retenues, démontre bien la volonté d'échanges de la Communauté de Communes envers ses administrés.

- Que les enjeux liés aux milieux naturels et aux continuités écologiques ont été respectés et préservés dans les études visant à instruire ce PLUi Secteur Est.
- Que la rédaction des OAP et du règlement écrit s'inspirant du guide de modernisation proposé aux collectivités locales en 2017, a été bien menée et qu'elle permet de traiter très précisément les spécificités du territoire couvert par le PLUi.
- Que les nombreuses signalétiques utilisées et superposées, au niveau du règlement graphique, compliquent quelque peu la lecture du document, nécessitant un besoin d'assistance pour un public non initié.
- Que la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom a été très attentive, lors de la préparation et durant l'enquête, au respect de la législation en vigueur, concernant en particulier :
 - L'information du public via la presse, par son site internet, au travers du registre d'enquête dématérialisé et les affichages en mairies ;
 - La mise en consultation du dossier d'enquête numérisé sur son site internet, mais également via le registre dématérialisé, ainsi que dans toutes les mairies des communes composant le territoire de la CdC Pré-Bocage Intercom, Secteur Est, une version papier étant, quant à elle, disponible dans toutes les mairies où se sont déroulées les permanences.
 - Le recueil des observations par un mail spécifique, sur registre dématérialisé et sur les registres papier à disposition, au siège de la Communauté de Communes, ainsi que dans les 18 communes qui composent le territoire.

Considérons :

- Que les objectifs de croissance démographique, visant à atteindre 14 230 habitants en 2035 sur le territoire, sont raisonnables et compatibles avec les orientations du SCoT du Pré-Bocage Intercom ;
- Que la répartition de la construction sur le territoire, élaborée à partir d'une densité répartie en 4 niveaux, permet d'équilibrer et de renforcer l'armature urbaine des pôles principaux, tout en maintenant une croissance significative et représentative de la population dans les communes rurales ;
- Que la volonté exprimée au travers du PADD du PLUi Secteur Est, de recentrer le développement de l'urbanisation dans les bourgs, est globalement appliquée sur l'ensemble du territoire ;
- Que l'engagement de PBI de réaliser un phasage précis de la mise en urbanisation des zones 1AU et de l'intégrer au dossier du PLUi Secteur Est, s'avère être une très bonne décision ;
- Qu'il serait souhaitable que cette planification soit élaborée en adéquation avec la compatibilité des réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées, mais aussi des besoins en matière de logements sociaux locatifs ;
- Que le développement du très haut débit, sur lequel le dossier n'est pas très étoffé, doit apparaître comme une volonté forte de Pré-Bocage Intercom, cette mise en œuvre étant indispensable au développement économique attendu sur le territoire ;
- Que l'engagement de PBI d'intégrer dans les OAP Thématiques (p14) du PLUi Secteur Est, une prescription visant à assurer une certaine homogénéité et une qualité architecturale dans l'aménagement des zones économiques est une bonne décision ;

- Que l'engagement de PBI d'identifier précisément, dans les OAP spatialisées du PLUi Secteur Est, les zones humides et de les traiter en espaces qualitatifs à préserver, s'avère très judicieux ;
- Que la décision de PBI de reprendre la carte schématique sur la trame verte et bleue du SCoT et de l'intégrer dans le PADD du PLUi Secteur Est, s'avère également judicieuse ;
- Que du fait de l'importance de cette trame verte et bleue sur le territoire, il est surprenant de ne pas trouver davantage de projets d'aménagements visant à développer le tourisme vert dans cette étude ;
- Que la décision de PBI, d'intégrer dans le PLUi Secteur Est, les préconisations de l'Article L.111-7 du CU concernant la distance d'implantation par rapport aux voies à grande circulation, des bâtiments agricoles, est appropriée ;
- Que la décision de PBI de permettre le développement des hébergements touristiques en zone N du PLUi Secteur Est, au même titre qu'il est autorisé en zone A et en adéquation avec les spécificités de la zone, est une très bonne décision ;
- Que le potentiel de densification des dents creuses, avec un objectif de 376 logements sur la période, est ambitieux, dans la mesure où il concerne un certain nombre de propriétés privées non acquises à la démarche ;
- Que le dimensionnement des emprises consacrées à la réalisation des projets nouveaux, sur certains bourgs ruraux, semblent parfois démesurés, par rapport au bâti existant ;
- Que le projet de ZAC de "La Fontaine Fleurie", à Villers-Bocage (OAP n° 11 de 320 logements), même s'il est prévu d'intégrer un certain nombre de logements sociaux sous la forme de logements en bande, risque de ne pas répondre totalement aux besoins soulevés du fait du resserrement des ménages ;
- Que la volonté de gérer le développement urbanistique de la ZAC, par tranches successives étalées sur les 15 prochaines années et en partant de la zone urbanisée située au Sud est judicieuse dans la mesure où elle permettra une croissance maîtrisée de Villers-Bocage, pôle principal du Secteur Est ;
- Que l'ouverture proposée du secteur 1AUX, au sud du secteur UX « La Cour au Marchand », semble justifiée, du fait du taux de remplissage constaté actuellement dans cette zone ;
- Que le classement en 2AUX de l'extension de la zone artisanale (12.3 ha), prévue en entrée de ville de Villers-Bocage, dans le but de travailler sur les aménagements paysagers et la préservation des cônes de vue du Château, s'avère être une très bonne décision ;
- Que les aménagements (dents creuses) envisagés par la municipalité, sur la Place du Marché aux Bestiaux et derrière le centre Richard LENOIR, de Villers-Bocage, sont judicieux dans la mesure où ils vont permettre de regrouper et de centraliser de nouveaux services à la personne au cœur de la ville ;
- Que la décision de PBI de créer un Emplacement Réservé, dans le PLUi Secteur Est, pour la concrétisation d'une liaison douce entre Villers-Bocage et Villy-Bocage (le long de la RD6), est aussi particulièrement judicieuse.

Recommandons :

- 1) D'identifier en tant que « Règlement Graphique », la chemise n° 5 du dossier mis en enquête publique ;
- 2) De réaffecter, dans les OAP Spatialisées, la commune de Parfouru-sur-Odon dans le secteur 3 alors qu'elle se trouve positionnée en secteur 4 ;
- 3) De remplacer dans le dossier, les plans d'assemblage sectoriels, beaucoup trop petits, par des plans à l'échelle 1/10000^e ;
- 4) De concevoir, à terme, des plans d'assemblage pour les communes nouvelles d'AURSEULLES, de VAL d'ARRY et de MALHERBE-SUR-AJON ;
- 5) De remplacer, dans le document 5.2, Annexes - Pièces Graphiques, les plans existants par des plans lisibles à l'échelle 1/10000^e ;

- 6) De veiller prioritairement, à la fourniture de logements adaptés aux besoins des familles, logements sociaux locatifs en zone urbaine pour ménages de taille réduite, familles à faibles revenus, primo-accédants, personnes âgées, etc., au sein des dents creuses mais aussi des secteurs urbains en attente de reconversion ;
- 7) De veiller, pour Villers-Bocage, à la mise en adéquation de la planification des projets avec les capacités nominales avérées de la station d'épuration des eaux usées de la ville ;
- 8) De généraliser, dans la formalisation des OAP ne bénéficiant pas d'un assainissement collectif, la mise en place d'une analyse systématique sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ;
- 9) De rendre obligatoire, pour les OAP de superficie conséquente, la mise en place d'une étude permettant de valider les dispositifs de collecte adéquats à la bonne maîtrise des écoulements des eaux de pluie, cités à l'article 1AU III.2.3 du règlement écrit, mais laissés actuellement à l'appréciation des lotisseurs ;
- 10) De porter une attention toute particulière, au titre de la réduction des nuisances liées au bruit (Loi Barnier), sur les habitations de la ZAC de la Fontaine Fleurie qui vont se situer à 25 mètres de l'axe de la RD 6, au lieu des 75 mètres fixés pour les voies à grande circulation (article L.111-6 du CU) : renforcement des mesures d'atténuation en complément à la végétation existante ;
- 11) De stipuler, dans le règlement écrit, l'obligation d'un contrôle et accord systématique du SPANC, pour toute construction nouvelle, extension et/ou changement de destination de bâtiments situés dans les zones ne disposant pas d'un assainissement collectif ;
- 12) De réexaminer la demande formulée par M. Gilbert MARIE, concernant la parcelle A 750 qui, du fait de son positionnement isolé et de sa superficie, n'a plus vocation à rester en zone agricole ;
- 13) De veiller scrupuleusement au respect des engagements formalisés dans le projet de PLUi, en matière de superficies urbanisables, compte-tenu des réponses du pétitionnaire face aux souhaits formulés par Messieurs Georges (Question 41 du PVS) et François (Question 60 du PVS) ;
- 14) De réexaminer la décision "après arbitrage" visant à officialiser l'urbanisation de la parcelle n° 57 de 5500 m², au lieudit « La Vimonderie » à Feuguerolles-sur-Seulles, alors que celle-ci n'est pas comptabilisée dans les parcelles à urbaniser au titre du projet de PLUi.

Et sous Réserve :

- 1) De la mise en place d'une planification rigoureuse des projets d'urbanisation en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable confirmées, au cas par cas, par les syndicats de production et de distribution en charge du territoire ;
- 2) D'une planification rigoureuse des projets d'urbanisation de la commune de Villy-Bocage, en adéquation avec les capacités de traitement d'une station d'épuration clairement identifiée, capable d'accueillir et de traiter ses rejets en eaux usées ;
- 3) Que tous les engagements formulés par le pétitionnaire dans ses deux Mémoires en Réponse (PPA et Commission d'enquête), soient entérinés par le Conseil Communautaire de la Communauté de Commune Pré-Bocage Intercom, à l'approbation du projet de PLUi PBI Secteur Est ;

Émettons un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de
La Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom, Secteur Est.**

**ATTENTION : Le fait de ne pas lever une seule des réserves formulées ci-dessus, transformerait
l'Avis Favorable de la commission d'enquête en un AVIS DEFAVORABLE.**

Les Monts d'Aunay le 19 août 2019



Sophie MARIE
Commissaire-enquêteur.



Marcel VASSELIN
Président de la commission d'enquête



Noël LAURENCE
Commissaire enquêteur