

# Présentation des réponses et modifications pour approbation – Modification simplifiée n°1 – PLUi OUEST

En vert : demandes intégrées ou maintenues après les avis PPA, des communes et les avis du public

En rouge : demandes non intégrées après les avis PPA, des communes et les avis du public

## 1) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

<u>Avis du Conseil Départemental</u>	
Avis favorable avec remarques	
Remarques du Conseil Départemental	Réponses de Pré-Bocage Intercom
<p><u>Zones humides</u> : La modification de la règle concernant la protection des zones humides pour tenir compte de la doctrine de la DREAL peut être complétée par une liste non exhaustive de justificatifs recevables.</p> <p>Les éléments fournis par les pétitionnaires pourraient également être fournis à la DREAL afin de permettre la mise à jour des données cartographiques sur les zones humides du territoire.</p>	<p>La liste non-exhaustive de justificatifs ne peut pas être ajoutée au règlement écrit du PLUi.</p> <p>Une information sera ajoutée au règlement écrit indiquant que les éléments transmis pourront être envoyés à la DREAL pour permettre l'actualisation des cartes de zones humides.</p>
<p><u>Stationnement</u> : Il y a une contradiction dans ce paragraphe entre deux phrases : « ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations » et « ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments ».</p> <p>Ajouter la possibilité de ne pas réaliser tout ou partie des deux places demandées si le pétitionnaire démontre qu'un stationnement existe à proximité.</p>	<p>L'indication " à des fins d'habitations" va être supprimée. Le terme « transformation » sera également remplacé par le terme « rénovation ».</p> <p>Concernant la possibilité de ne pas réaliser tout ou partie des deux places de stationnement, la modification simplifiée propose un paragraphe « en cas d'impossibilité technique ».</p>
<p><u>Etoilage</u> : Indiquer dans le règlement écrit que tout projet est également dépendant du respect des conditions de sécurité et de salubrité publique (ex : trafic routier)</p>	<p>Cette notion sera intégrée au règlement écrit</p>

<p><u>Emplacement réservé</u> : suppression de l'emplacement réservé = plus qu'un seul accès pour le secteur 1AU.</p> <p>Cette suppression peut suffire mais la zone serait en vase-clos. Une impasse peut poser un problème pour l'intervention des secours en cas de sinistre. Le Département restera vigilant et refusera tout déboucher direct sur le site depuis la RD 577A.</p> <p>Mettre en cohérence l'emplacement réservé et les OAP.</p>	<p>M. Le Maire indique qu'un second accès pourrait être réalisé (flèche rouge). Celui-ci n'est pas réalisable pour le moment car une partie du futur accès se situe en zone Uc. L'OAP va être modifiée au sein de la modification simplifiée afin de ne présenter qu'un seul accès par l'impasse du buisson.</p> <p>Par la suite, au sein d'une autre procédure d'évolution du PLUi, cette OAP pourra être revue afin soit d'ajouter un nouvel emplacement réservé (flèche rouge), soit d'agrandir le zonage 1AU ou soit de passer la zone 1AU en zone 2AU.</p>
--	---

### Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable avec une remarque plus une remarque subsidiaire

<b>Remarques de la Chambre d'Agriculture</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<p><u>Périmètre de réciprocité</u> : Deux bâtiments sont étoilés sur la commune de Val de Drôme. Ils sont proches d'une autre exploitation agricole. Il peut y avoir une problématique avec le périmètre de réciprocité sauf si c'est dans le cadre d'une activité annexe de l'exploitation agricole.</p>	<p>Le projet de gîte rural sera une activité annexe à l'exploitation agricole et y sera liée. Le périmètre de réciprocité ne vient donc pas s'appliquer.</p>
<p><u>Bâtiments agricoles en zone naturelle</u> : la Chambre d'Agriculture propose de revoir les règles d'implantation (rayon de 100m) des nouveaux bâtiments agricoles en zone naturelle.</p>	<p>La remarque de la Chambre d'Agriculture ne fait pas partie du champ d'application de la modification simplifiée mais pourra être étudiée lors d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.</p>

## Avis de l'ARS

Avis avec remarques

<b>Remarques de l'ARS</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<p><u>Sous-destination hébergement hôtelier et touristique</u> : La notice de présentation ne permet pas de comprendre si la modification du règlement de la zone Uc est liée aux 5 projets de gîtes ou si d'autres projets d'hébergements touristiques sont envisagés.</p>	<p>L'intercommunalité a reçu des projets en ce sens et pour une question d'homogénéisation avec le PLUi Est qui autorise les hébergements hôteliers et touristiques en zone Uc, le règlement du PLUi Ouest est modifié.</p>
<p><u>Capacité de ressource en eau potable</u> : Préciser et justifier les besoins et la capacité de ressource en eau potable sur le territoire suite à l'ajout de nouveaux étoilages</p>	<p>Les projets d'étoilages sur le PLUi Ouest sont desservis par deux syndicats d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SMPE : Commune de Val de Drôme ; Communes de Seulline ; Commune de Cahagnes ; Commune de Caumont-l'Eventé</li> <li>- Régie Les Monts d'Aunay : commune de Les Monts d'Aunay</li> </ul> <p>Des demandes d'informations supplémentaires ont été faites auprès des syndicats afin d'avoir une attestation écrite sur la possible dessertes des nouveaux projets.</p> <p>Les tableaux fournis lors de l'élaboration des PLUi sont de nouveaux fournis avec des données actualisées pour le syndicat d'eau SMPE.</p> <p>Les capacités hôtelières de chaque projet est ajoutée.</p> <p>Ces données seront insérées au sein de la notice de présentation de la modification simplifiée n°1.</p>

<u>Intercommunalité Vire au Noireau</u>	
Avis favorable	
	<u>CCI</u>
Avis favorable	
	<u>SCoT</u>
Avis favorable tacite	
	<u>CDPENAF</u>
Avis favorable	

## 2) Remarques du public

### a. Registre de la commune de Val de Drome

Registre – Déposition de M. JAMES Jean-Baptiste, concernant le projet d'étoilage pour un futur gîte rural au sein de l'exploitation agricole située en face de l'exploitation vache laitière de M. JAMES sur la commune historique de Le Locheur située sur la commune de Val de Drôme. M. JAMES craint les conséquences que cela pourrait avoir sur son exploitation dans les années à venir (bruit, odeur, machine à traire à 50m qui est en route 4h par jours).

Registre – Déposition de M. LE FORESTIER Michel, Maire de la commune de Val de Drôme, concernant le carrefour au vieux bourg. Celui-ci est très dangereux (accidents assez fréquents) par manque de visibilité pour les usagers. Il semblerait que dans le passé, le département ait envisagé d'acheter les bâtiments qui jouxtent la D53, pour atténuer la dangerosité du carrefour.



**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Le périmètre de réciprocité ne vient pas s'appliquer car la création de gîte est liée à l'exploitation agricole. L'agence routière a été contactée par téléphone jeudi 10/11/2022. Elle indique que le carrefour est bien référencé comme dangereux et qu'un projet de dégagement de visibilité va être réalisé de l'autre côté de la RD sur du plus long terme. L'agence routière ne voit pas, pour le moment, d'inconvénient à l'aménagement d'un gîte.



## b. Registre de la commune de Caumont-sur-Aure

Registre - Déposition de Mme JUEL Madeleine, habitante sur la commune historique de Livry, souhaite un changement de destination sans travaux en habitation sur la parcelle B639 / B764.

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Le changement de destination vers de l'habitation n'est pas pris en compte au sein de la modification simplifiée.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom**



### c. Registre de la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom

Courrier – Déposition de M. DE GOUVILLE Antoine, habitant de la commune historique Aunay-sur-Odon située sur la commune Les Monts d'Aunay, demande à ce que la parcelle ZK 170 soit entièrement concernée par le zonage UC1.

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La demande de changement de zonage n'entre pas dans le champ d'application de la modification simplifiée. Cette demande pourra être réévaluée lors d'une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom**



Registre – Déposition de Mme LEMOINE Sophie, demande à ce que les mesures liées à la protection des haies identifiées figurent également en zone AUe comme indiqué au sein de la notice de présentation. Mme LEMOINE Sophie indique également que les notions d'adaptation et de réfection des constructions existantes sont absentes du règlement écrit en zone N. La dernière remarque concerne la légende inscrite aux précisions apportées aux règles d'implantation en annexe n°1. Celle-ci est difficilement lisible.

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Les éléments seront pris en compte au sein de la modification simplifiée.

Les demandes sont intégrées au PLUi.