



Syndicat Mixte pour le
SCoT du Bocage

DOCUMENT **D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES**



*Document approuvé par
le Comité Syndical
en date du 7 février 2013*

A+B
Urbanisme
&
Environnement



SOMMAIRE

<i>Introduction — L'ORGANISATION DE L'ESPACE DU BOCAGE VIROIS : UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT, DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA PRÉSERVATION DES SITES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</i>	<i>p 5</i>
<i>Partie 1 — ORIENTATIONS POUR AFFIRMER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET SOLIDAIRE DU BOCAGE VIROIS</i>	<i>p 11</i>
1.1. <i>Soutenir la vitalité du territoire par un renforcement de l'armature urbaine du Bocage</i>	<i>p 13</i>
1.2. <i>Limiter et maîtriser la consommation d'espace</i>	<i>p 24</i>
<i>Partie 2 — ORIENTATIONS POUR POURSUIVRE UNE STRATÉGIE DE DÉPLACEMENT ET UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ADAPTÉS AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE</i>	<i>p 37</i>
2.1. <i>Se donner les conditions de réussir le développement du Bocage Virois par une mise en adéquation de la stratégie de déplacement et de communication</i>	<i>p 38</i>
2.2. <i>Soutenir un rayonnement économique qui profite à l'ensemble du Bocage Virois</i>	<i>p 46</i>
2.3. <i>Assurer les conditions de valorisation de l'agriculture</i>	<i>p 52</i>
2.4. <i>Favoriser la diversité commerciale et les commerces de proximité</i>	<i>p 58</i>
2.5. <i>Favoriser le développement d'un tissu d'équipements et de services aux entreprises et aux particuliers</i>	<i>p 62</i>
2.6. <i>Engager une politique de dynamisation de l'activité touristique</i>	<i>p 66</i>
<i>Partie 3 — ORIENTATIONS POUR PRÉSERVER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE VALORISATION DU BOCAGE</i>	<i>p 69</i>
3.1. <i>Assurer les conditions de préservation et de valorisation des paysages</i>	<i>p 70</i>
3.2. <i>Favoriser l'émergence de formes urbaines de qualité</i>	<i>p 74</i>
3.3. <i>Favoriser l'attractivité des zones d'activités</i>	<i>p 81</i>
3.4. <i>Préserver la biodiversité, les équilibres et corridors écologiques du Bocage Virois</i>	<i>p 84</i>
3.5. <i>Préserver et gérer la ressource en eau</i>	<i>p 93</i>
3.6. <i>Adapter le développement aux risques et aux nuisances</i>	<i>p 95</i>
3.7. <i>Favoriser les économies d'énergie et développer les énergies renouvelables</i>	<i>p 97</i>





***INTRODUCTION - L'ORGANISATION DE L'ESPACE DU BOCAGE VIROIS :
UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT, DES ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES ET LA PRÉSERVATION DES SITES NATURELS, AGRICOLES
ET FORESTIERS***

***Introduction illustrée des grandes orientations de développement équilibré du
Bocage Virois développées dans les parties 1 à 3 suivantes.***





Rappel réglementaire

« Le Document d'orientations Générales rassemble les prescriptions permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable du SCoT. Les orientations qu'il développe, conformément à l'article R.122-3 doivent s'inscrire dans la réalisation des objectifs du PADD, eux-mêmes justifiés par le diagnostic. »

Article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) A la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites.»

Le DOG est donc le document prescriptif du SCoT. Il définit *des orientations* devant guider l'écriture des documents qui doivent lui être compatibles : Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local d'Habitat, Schéma de Développement Commercial... et certaines opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat (ZAC, ZAD...) conformément à l'article L122-1-15 du code de l'urbanisme.

Le présent DOG comprend également des recommandations qui doivent servir d'incitation pour la mise en œuvre du SCoT. Ces recommandations sont présentées en caractères italiques.



L'organisation de l'espace pour un développement équilibré du Bocage

L'armature urbaine du Bocage

Pôles d'équilibre

- Vire et son agglomération**
Pôle économique, urbain, administratif, universitaire, de recherche
Pôle de renouvellement urbain et de développement prioritaire
- Pôles d'équilibre de la première couronne de Vire** inscrits dans le Pôle virois
- Pôles d'équilibre ruraux** (hors aire de Vire)
Pôles d'habitat, d'équipements, de services et de commerces (développement prioritaire)

Aire du réseau de solidarités rurales

- Bourgs ruraux, assurant un rôle de centralité (équipements publics, commerces...), solidaires des autres bourgs ruraux et des Pôles d'équilibre (fonctions partagées, complémentaires)

L'armature économique du Bocage

- Zone d'activités économiques stratégique
- Zones d'équilibre : zone d'activités économiques d'intérêt intercommunal
- Des zones de proximité (proches de Vire et des bourgs ruraux) *non cartographiées*
- Economie touristique et de valorisation de la filière "bois" à développer sur le Bocage

L'accessibilité au Bocage, aux pôles et l'économie des déplacements

AXES ROUTIERS DESSERVANT LE BOCAGE

- Autoroute A 84, 2x2 voies
- Réseau primaire structurant

DES PROJETS ROUTIERS PROPICES AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU BOCAGE

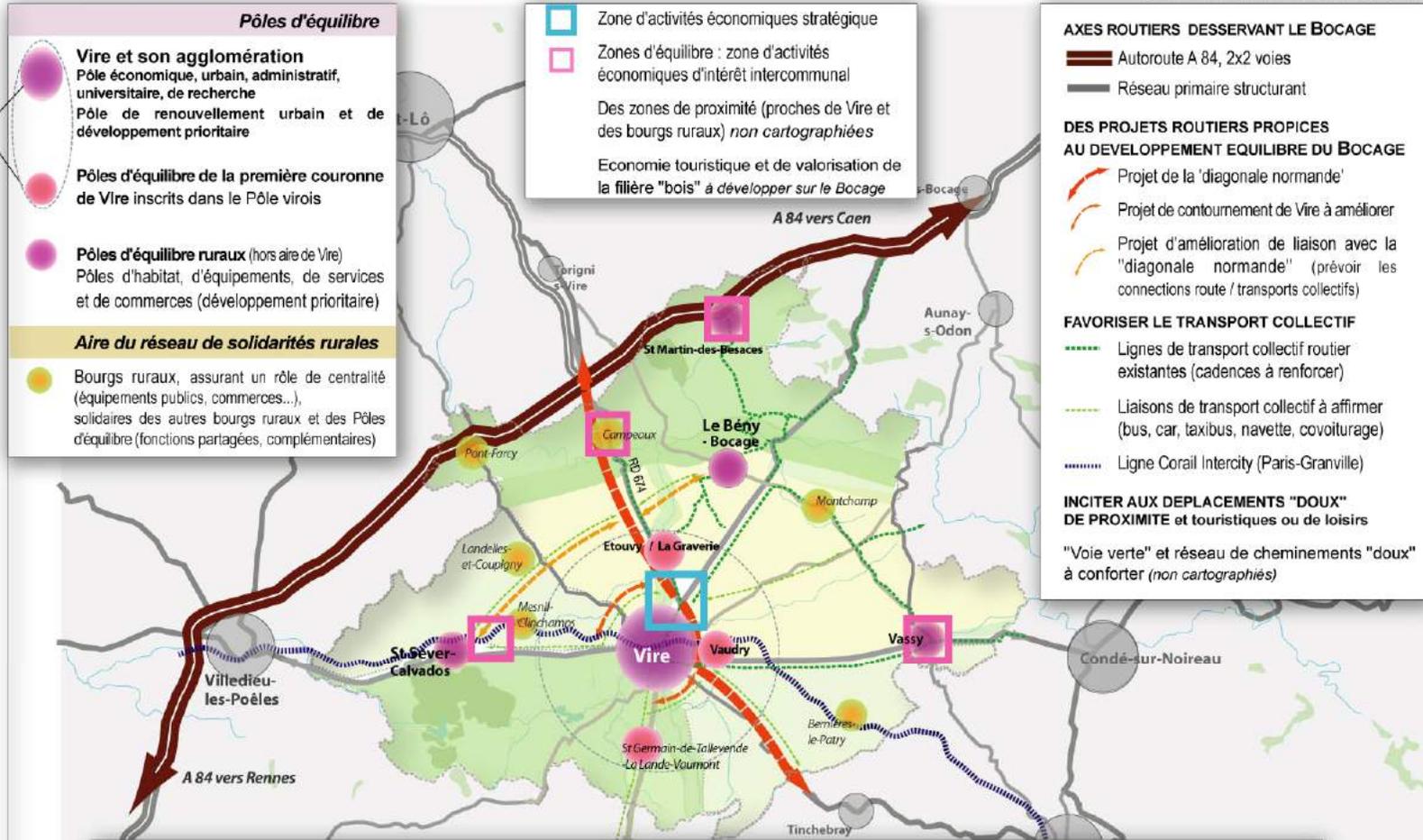
- Projet de la 'diagonale normande'
- Projet de contournement de Vire à améliorer
- Projet d'amélioration de liaison avec la 'diagonale normande' (prévoir les connections route / transports collectifs)

FAVORISER LE TRANSPORT COLLECTIF

- Lignes de transport collectif routier existantes (cadences à renforcer)
- Liaisons de transport collectif à affirmer (bus, car, taxis, navette, covoiturage)
- Ligne Corail Intercity (Paris-Granville)

INCITER AUX DEPLACEMENTS "DOUX" DE PROXIMITE et touristiques ou de loisirs

"Voie verte" et réseau de cheminements "doux" à conforter (*non cartographiés*)



Des grands ensembles exploités et entretenus par l'agriculture

- Secteur à forte valeur paysagère et environnementale : mosaïque de milieux naturels notamment liés à l'eau et aux boisements et de secteurs plus agricoles (prairies, prés pour élevage)
- Espace de transition semi-bocager aux paysages vallonnés
- Secteurs plus ouverts et concernés par une agriculture plus intensive devant concilier gestion de la ressource en eau, gestion des espaces boisés et développement urbain et économique du pôle Virois

Février 2013



Les grands axes de l'organisation de l'espace et du développement équilibré du Bocage

DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ADAPTE à l'armature urbaine et à l'économie de l'espace

1° LE PÔLE VIROIS :

Rayonnement nécessaire à l'attractivité du Bocage
= renforcer sa place en tant que pôle d'habitat (en lien avec le
taux d'activités, d'équipements, de services et de commerces) ;

2° LES PÔLES D'EQUILIBRE

Renforcement nécessaire pour développer leur capacité à
maintenir des équipements, services, commerces,
qui profitent à l'ensemble des communes rurales environnantes

3° LES BOURGS RURAUX et les CENTRALITES LOCALES

(bourgs, villages ou hameaux structurants)
Consolidation et affirmation de centralités
pour continuer à entretenir la vitalité du Bocage et
préserver les conditions de valorisation agricole du Bocage

COUVERTURE DU TERRITOIRE PAR LES EQUIPEMENTS, SERVICES nécessaires à la population

1° EN CORRELATION AVEC L'ARMATURE URBAINE

2° S'APPUYANT SUR DES AUDITS D'EQUIPEMENTS
permettant de justifier d'une stratégie de programmation en
équipements d'intérêt collectif à réfléchir à l'échelle intercommunale

PRESERVATION ET VALORISATION DES RESSOURCES DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'IMAGE DU BOCAGE :

placer l'environnement au coeur de l'attractivité du Bocage en
y suscitant l'envie d'habiter et d'être acteur économique

1° Préservation de l'environnement et de la qualité paysagère
des secteurs boisés et bocagers en particulier au Sud et au
Nord du territoire ainsi que des vallées (Souleuvre, Vire,
Virène), supports d'une possible valorisation touristique;

2° Préservation et gestion dans le sens d'une capacité de
renouvellement et d'exploitation du patrimoine 'boisé' du
Bocage, support d'une possible valorisation de la filière 'bois';

3° Préservation et optimisation de la gestion de la ressource en
eau, offrant des capacités de valorisation tout en poursuivant des
objectifs de gestion qualitative et quantitative de la ressource

ADAPTATION DES DEPLACEMENTS AUX AMBITIONS DU BOCAGE

1° AMELIORER LA CONNEXION DU BOCAGE AUX GRANDS FLUX

Rayonnement nécessaire à l'attractivité du
pôle virois, de la ZE (zone économique) et
du Bocage

= inscrire la "diagonale normande" ;

= développer le réseau de co-voiturage

= généraliser la couverture numérique à
très haut débit

2° FAVORISER LE DESENCLAVEMENT DE L'INTERCOM SEVERINE ET LA RELATION DES PÔLES D'EQUILIBRE AVEC LE PÔLE VIROIS

Renforcement nécessaire de ses
capacités de valorisation notamment
touristique : ménager l'amélioration de
= liaison St-Sever - RD 674

= contournement de Vire et entrée Ouest

= liaison cadencée ferroviaire

= co-voiturage

3° PENSER ECONOMIE DE

DEPLACEMENT ET CONVIVIALITE :

une carte à jouer en agglomération et en
milieu rural :

co-voiturage, déplacements "doux",
transports en commun

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPLEMENTAIRE "nourissant" l'habitat et l'armature urbaine

1° L'ATTRACTIVITE ET LA COMPETITIVITE VIROISE :

. AFFIRMER UNE ZONE ECONOMIQUE (ZE) STRATEGIQUE
(économie à dominante industrielle)

Rayonnement nécessaire à l'attractivité du Bocage et au
maintien des emplois et des actifs sur le territoire

= affirmer sa place et lui assurer les conditions nécessaires à
son rayonnement : cf. déplacements, équipements, services ;

. SOUTENIR LA VIE COMMERCANTE DU CENTRE-VILLE
par une stratégie de développement commercial
complémentaire entre centre et périphérie

2° LA VITALITE DU BOCAGE :

. FAVORISER DES ZONES D'EQUILIBRE

Développement nécessaire pour maintenir des activités
artisanales et des emplois de proximité animant les pôles
d'équilibre et le réseau de solidarités rurales

. PRESERVER LA VIE DES CENTRES-BOURGS

en priorité des pôles d'équilibre et des bourgs ruraux

3° LES BOURGS RURAUX et les centralités locales
(bourgs, villages)

Consolidation et affirmation de centralités
pour continuer à entretenir la vitalité du Bocage et
préserver les conditions de valorisation agricole du Bocage

4° L'AGRICULTURE VIROISE ET LES PRODUITS DERIVES

DE L'EXPLOITATION DES RESSOURCES DU BOCAGE :

filière "bois", éco-tourisme, vente directe à la ferme, marchés
locaux, AMAP, ...

5° LE TOURISME : le circuit de produits diversifiés :

. Vire et le tourisme "industriel" et culturel ;

. Vallée de la Souleuvre et de la Vire aval : hauts lieux paysagers ;

. Forêt de St-Sever-Calvados et les retenues d'eau du Gast et
de la Dathée ;

. Tourisme "vert" et de découverte (bocage, forêt, eau) voire de
sensation.





PARTIE 1 - ORIENTATIONS POUR AFFIRMER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILBRÉ ET SOLIDAIRE DU BOCAGE VIROIS

*Une approche **environnementale** et **économique** du développement
devant profiter à l'ensemble du territoire*





1.1. Soutenir la vitalité du territoire par un renforcement de l'armature urbaine du Bocage

1.1.1. Vers un renforcement de l'armature urbaine

Cette grande orientation s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L. 122-1-4 du Code de l'urbanisme et notamment des objectifs de *revitalisation des centres urbains* (pôle virois) et *ruraux* du Bocage.

Le PADD met en avant les objectifs de renforcement de la vitalité démographique pour :

- asseoir la place et le rayonnement du Pôle Virois, "locomotive" du développement du Bocage,
- relayer le dynamisme du Pôle virois en campagne par le renforcement des Pôles d'équilibre ruraux, en tant que centres de relais et d'ancrage du développement local, tels qu'ils doivent être perçus dans la conscience collective.
- préserver la vitalité démographique et maîtriser la croissance dans le respect des activités agricoles.

Le soutien de la vitalité démographique et urbaine du Bocage est traduit au P.A.D.D. par une volonté de maintenir le rythme de croissance démographique de ces dernières années, qui permettrait d'atteindre les 41500 habitants à l'horizon 2020 et les 44000 habitants vers 2030 (décliné dans l'orientation 1.1.2.).

Le renforcement de l'armature urbaine s'impose pour :

- Favoriser le rayonnement du développement du Bocage à travers celui du Pôle virois
- Préparer les pôles d'équilibre ruraux à assumer un rôle de relais entre le pôle virois et les centralités rurales.
- Organiser le développement en campagne au sein du réseau de solidarités rurales autour de centralités qui aident à préserver les conditions d'une valorisation économique, agricole et touristique du territoire : un territoire pour tous.

Ces objectifs se déclinent en trois grandes orientations :

Conférer plus de force aux centralités du Pôle virois et des Pôles d'équilibre (1.1.3)

Organiser le développement en campagne sur des bourgs ou hameaux structurants (1.1.4)

Exclure la dispersion des logements en campagne (1.1.4, 1.1.5, et 1.2.4)



Rappel contextuel - Rappel du PADD

L'armature urbaine du Bocage Virois se caractérise aujourd'hui par :

- Sa ville-centre, Vire, centre administratif (sous-préfecture), urbain, économique,
- Des bourgs centres (essentiellement les chefs-lieux de canton) développant leur propre bassin de vie,
- Un tissu de petits bourgs, de hameaux et de « lieux-dits » qui parsèment la campagne.

Cependant, suite à un développement non hiérarchisé de cette armature urbaine, la ville centre s'essouffle et les principaux bourgs peinent à jouer leur rôle de relais face à des communes rurales confrontées à des déséquilibres.

Face à ce constat, le PADD prévoit un renforcement de l'armature urbaine du territoire pour en assurer l'équilibre en affirmant le rôle de chacun :

- Le Pôle Virois que représentent la ville-centre et les communes de sa première couronne (La Graverie-Etouvy, Vaudry et Saint-Germain),
- Les pôles d'équilibre : les chefs-lieux de canton (Bény-Bocage, Saint-Sever et Vassy) et Saint-Martin-des-Besaces qui, du fait de sa position géographique particulière (extrême nord du territoire) et de la proximité de l'A84, s'est développé comme un véritable bourg centre,
- Le tissu de petits bourgs, de hameaux et de « lieux-dits » au sein duquel se distinguent des bourgs plus consistants pouvant assurer un rôle de relais.

Trois profils de « bourgs relais » se différencient dans le Bocage Virois :

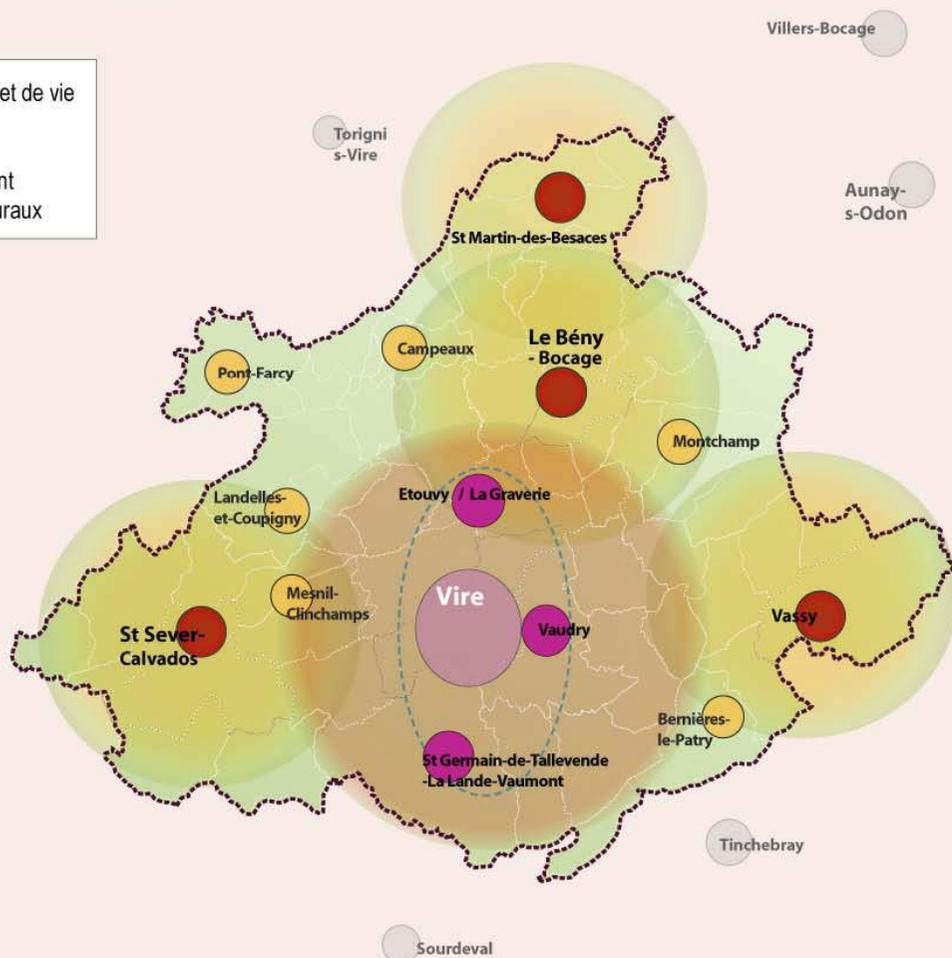
- D'anciens pôles ruraux qui ont perdu de leur importance territoriale mais ont conservé des équipements et services de proximité (Landelles-et-Coupigny et Bernières-le-Patry),
- Des villages qui prennent de l'importance du fait de leur situation dans l'espace péri-urbain d'une ville (Mesnil-Clinchamps),
- Des villages qui ont développé un certain nombre de commerces et services de proximité du fait de leur éloignement des pôles (Montchamp, Campeaux, Pont-Farcy).



L'organisation urbaine et le développement équilibré du Bocage

CAEN

- Aires de rayonnement et de vie du Pôle virois
- Aires de développement des pôles d'équilibre ruraux



Pôles d'équilibre

- Vire et son agglomération**
Pôle économique, urbain, administratif, universitaire, de recherche
Pôle de renouvellement urbain et de développement prioritaire
- Pôles d'équilibre de la première couronne de Vire** inscrits dans le Pôle virois
- Pôles d'équilibre ruraux** (hors aire de Vire)
Pôles d'habitat, d'équipements, de services et de commerces (développement prioritaire)

Aire du réseau de solidarités rurales

- Bourgs ruraux, assurant un rôle de centralité (équipements publics, commerces...) solidaires des autres bourgs ruraux et des Pôles d'équilibre (fonctions partagées, complémentaires)
- Autres communes du réseau de solidarités rurales

Villedieu-les-Poêles

St-Lô

Torigni s-Vire

Villers-Bocage

Aunay-s-Odon

Condé-sur-Noireau

Flers

Sourdeval



1.1.2. Développer le parc de logements afin de répondre aux objectifs de croissance démographique

A l'horizon 2020, le besoin en nouvelles résidences principales permettant de pérenniser le regain démographique de ces dernières années est estimé à près de 2500 logements* nouveaux (calculés pour la période 2007 à 2020) puis à près de 4800 logements à l'horizon 2030 prenant en compte l'incertitude entourant l'évolution de la taille moyenne des ménages. Face au desserrement des ménages, un peu plus de 50 % de ces nouveaux logements s'avèrent nécessaires pour espérer maintenir le niveau de population actuelle.

La comptabilisation de ces logements nouveaux devra prendre en compte :

- les programmes de logements dédiés aux personnes âgées, de type résidences ou foyer logements à l'exception des résidences médicalisées type maisons de retraite,
- l'excédent ou le déficit de logements issu de programmes de démolition - construction.

L'effort de production de logements doit permettre de renforcer les centralités urbaines : il doit permettre tout d'abord d'enrayer le desserrement démographique de Vire, ville centre du pôle virois, de soutenir à plus long terme les efforts de renouvellement urbain et de retour à la vitalité démographique du pôle virois et de renforcer les pôles d'équilibre.

Chaque structure intercommunale aura en charge de préciser les capacités et besoins en logements de chaque commune, en fonction des perspectives d'évolution démographique prenant en compte les dynamiques en cours et les objectifs de renforcement de l'armature urbaine poursuivis par le P.A.D.D. (cf. conditions de réalisation des logements - p.18).

Eléments de compréhension

Définitions :

*Logements : résidences principales (logements assurant l'habitat à l'année).

**Supplément de résidences principales (soit nouveaux logements) résultant de :
- la construction de nouveaux logements,
- la reprise d'anciens bâtiments aboutissant à la création de logements (faisant l'objet de déclaration préalable ou de permis de construire), hors changements de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial,
- la différence entre création de logements principaux et suppression de logements dans le cadre d'opération de déconstruction / reconstruction (renouvellement urbain).

	Besoins en logements* nouveaux pour 2020 (à partir de 2007)	Besoins en logements* par an d'ici à 2020	Besoins en logements* nouveaux pour 2030 (à partir de 2007)	Besoins en logements* par an entre 2020 et 2030	Pour repère croissance des RP / an entre 1999 et 2007
CC Vassy	450	35	790	35	27
CC Vire	980	75	2030	105	66
Intercom Séverine	430	33	760	33	22
CC du Béný - Bocage	650	50	1170	50	43
SCOT BOCAGE	2 510**	193**	4750**	223**	158

La programmation de logements à l'échelle intercommunale ou communale réalisée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, devra s'appuyer sur ces orientations tout en respectant les orientations relatives aux pôles virois et d'équilibre et aux communes relevant du réseau de solidarités rurales (cf. points suivants 2. et 3.). Pour répondre aux besoins en logements définis ci-dessus, la programmation de logements réalisée dans le cadre des documents d'urbanisme devra prendre en compte les logements réalisés depuis 2007. Elle pourra également être ajustée de manière à tenir compte de la part de résidences secondaires qui pourrait concerner environ 5 % de la production de logements nouveaux voire environ 20 % sur l'Intercom Séverine.

A l'issue des évaluations régulières du SCoT (dont celles prévues par le Code de l'Urbanisme) et en application des principes de solidarité affichés par le SCoT, les besoins en logements par structure intercommunale pourront être réajustés dans le DOG dès lors qu'ils respectent les objectifs fondamentaux du PADD.



1.1.3. Recentrer en priorité l'effort de production de logements sur les pôles structurants l'armature urbaine

Rappel contextuel

Poids des pôles virois et d'équilibre et des communes du réseau de solidarités rurales (RSR) en 2007, au regard de leur parc de logements :

Pôle virois :	44 %
Pôles d'équilibre ruraux :	13 %
Pôle virois + pôles d'équilibre ruraux :	57 %
Communes du RSR :	43 %

Evolution du parc de résidences principales entre 1999 et 2007 : plus grande diffusion de la construction sur le territoire et léger effritement du poids des pôles virois et d'équilibre :

Répartition de la part de croissance des résidences principales sur le Bocage, sur la période 1999 à 2007 :

Pôle virois :	40 %
Pôles d'équilibre ruraux :	12 %
Pôle virois + pôles d'équilibre ruraux :	52 %
Communes du RSR :	48 %

Poids des communes du pôle virois et d'équilibre au sein de leur structure intercommunale, au regard de leur parc de logements principaux en 2007:

	En % des logements (RP) de leur communauté de communes
Vassy :	31 %
Vire, St Germain de T. et Vaudry :	87 %
Saint-Sever-Calvados :	19 %
Le Bény-Bocage, St Martin des B. et La Graverie, Etouvy :	44 %

■ Estimation des besoins en logements :

Le pôle virois et les pôles d'équilibre ruraux doivent accueillir au moins 59% à 60 % de la production de nouveaux logements (à l'horizon 2020 et 2030) :

Cet effort de production doit se traduire à l'échelle de chaque structure intercommunale par une plus forte proportion d'apport de logements confortant le pôle virois et renforçant les pôles d'équilibre ruraux.

Les Communautés de communes pourront moduler les répartitions dans le cadre de l'élaboration d'un PLU ou d'un PLH en fonction de leur projet, en respectant l'armature urbaine définie par le PADD.

	Besoins en logements pour 2030	Besoins en logements par an (moyenne)	Part de logements à réaliser au sein de chaque CC sur les pôles
CC du canton de Vassy	790	35	dont Vassy : 33 %, soit ~ 260 logements
CC de Vire	2030	88	dont Communes du Pôle virois de la CC de Vire : 88 à 90 %, Soit entre 1790 et 1830 logements
Intercom Séverine	760	33	dont St-Sever-Calvados : 25 %, soit ~ 190 logements
CC du Bény - Bocage	1170	50	dont Le Bény-Bocage, St-Martin-des-Besaces, et La Graverie / Etouvy : 50 %, soit ~ 585 logements
SCOT BOCAGE	4750	206	dont Pôles : ~ 60 % soit ~ 2850 log

ET

	Besoins en logements pour 2030	Besoins en logements par an (moyenne)	Part de logements par rapport aux besoins du SCoT
PÔLE VIROIS *	2045 à 2085	85 à 91	soit 43 à 45% des besoins du SCOT
PÔLES D'ÉQUILIBRE RURAUX	770 à 780	33 à 34	soit 16 à 17% des besoins du SCOT

* Pôle virois = Vire, Saint-Germain-de-Tallevende - La-Lande-Vaumont, Vaudry, La Graverie et Etouvy



■ Conditions de réalisation des logements sur les pôles :

Les conditions de réalisation des logements devront de manière générale prendre en compte les orientations de limitation de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier précisées au chapitre 1.2..

L'effort de production de logements devant être réalisé sur le pôle virois et les pôles d'équilibre pourra être légèrement ajusté par l'organe exécutif de chaque structure intercommunale concernée, dans une limite de +/- 5 % des besoins précédemment définis pour chaque pôle.

La production de logements attendus devra être suffisamment bien échelonnée dans le temps, des variations pourront être consenties d'une année sur l'autre afin de s'adapter aux spécificités locales. Mais en tout état de cause, il faudra respecter la moyenne de production annuelle pour chaque pôle.*

Les structures intercommunales et les communes, compétentes dans la programmation de la production de logements (à travers leurs documents d'urbanisme), doivent veiller à mettre en adéquation leur programmation de logements et la gestion des ouvertures à l'urbanisation avec leurs capacités d'accueil.

Elles doivent notamment s'assurer que les différents réseaux (voirie, eau, électricité et l'assainissement) soient dimensionnés et en capacité suffisante pour garantir le projet d'urbanisation envisagé. Si des travaux d'adaptation sont nécessaires, ils devront être programmés de telle sorte que leur réalisation permette l'ouverture à l'urbanisation.

Dès l'élaboration du document d'urbanisme (P.L.U., carte communale) ou de la conception du projet, les collectivités compétentes s'assurent auprès de l'établissement public ou de l'organisme compétent, qu'un projet ne remet pas en cause les capacités des installations (réseaux, station d'épuration). Les études de zonage d'assainissement doivent être prises en compte dans les choix d'urbanisation d'un secteur.

Tout projet d'urbanisation doit justifier de sa compatibilité avec les capacités des réseaux et avec les capacités épuratoires du milieu naturel.

* Recommandation :

Les collectivités compétentes en planification urbaine réaliseront de préférence tous les trois ans un bilan des logements réalisés et des besoins en logements à satisfaire pour le restant de la durée de mise en œuvre de leur document d'urbanisme.



Éléments de compréhension

Définitions :

Agglomération :

Ensemble urbain, regroupant diverses vocations (habitat, activités, équipements, espaces urbains d'intérêt collectif) organisé autour d'un noyau traditionnel, le centre-ville de Vire, disposant de commerces, services, équipements.

Bourg :

Ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements (notamment de l'église), de services et le cas échéant de commerces de niveau communal.

Hameau structurant (plus de 8 logements) :

Hameau regroupant au minimum 8 à 10 habitations, suffisamment proche d'un bourg et marqué par la présence d'un lieu de vie/espace de convivialité (exemples : ancien noyau traditionnel, place, espace public, commun de village, activité, chapelle ou autre équipement recevant du public) qui soit à même de participer à la vie communale.

Hameau :

Groupement de constructions, comprenant un minimum d'environ cinq habitations suffisamment proches les unes des autres pour en définir une enveloppe urbaine bien constituée.

Lieu-dit / habitat isolé :

Ensemble bâti regroupant moins de cinq habitations ou habitat isolé.

Dent creuse : espace non bâti entre des parcelles bâties au sein d'une enveloppe urbaine (cf. page suivante)

1.1.4. Organiser le développement au sein du réseau de solidarités rurales

■ Estimation des besoins en logements :

Les communes liées au réseau de solidarités rurales pourront réaliser **39 à 41 % maximum** de la production de nouveaux logements du SCoT (résidences principales) à l'horizon 2020 et 2030, soit :

- environ 1900 logements à l'horizon 2030,
- une moyenne d'environ 80 logements / an.

Cette production de logements doit contribuer à soutenir la vitalité en campagne.

Par structure intercommunale, la production de logements devra respecter le réseau de solidarités rurales dans les proportions suivantes :

	Besoins en logements pour 2030	Besoins en logements par an (moyenne)	Part de production de nouveaux logements en réseau de solidarités rurales
CC Vassy	790	35	dont RSR : 67 % soit ~ 530 logements
CC Vire	2030	88	dont RSR : 10 à 12 % soit entre 200 et 245 logements
Intercom Séverine	760	33	dont RSR : 75 % soit ~ 570 logements
CC du Bény - Bocage	1170	50	dont RSR : 50 % soit ~ 585 logements
SCOT BOCAGE	4750	206	dont RSR : ~ 40 % soit ~ 1900 logements



Eléments de compréhension

Définitions :

Une "dent creuse" est un espace non construit entouré de parcelles déjà bâties et localisé au sein d'une enveloppe urbaine, que cette dernière soit constitutive d'un bourg ou d'un hameau.

Des dents creuses peuvent également être repérées sur des hameaux du SCoT bocage. Elles devront être appréciées en fonction de la consistance de l'enveloppe urbaine dans laquelle elles s'inscrivent.

Dents creuses en enveloppes urbaines de bourg :

Une dent creuse représente une opportunité d'urbanisation.

Au regard de sa situation au sein de l'enveloppe urbaine, elle peut aussi constituer un espace pouvant développer d'autres formes de valorisation (espace d'aération urbaine, espace de stationnement...)

Dents creuses en enveloppes urbaines de hameaux :

En tout état de cause, leur définition ne devra pas concerner de grandes unités foncières agricoles et ne pas compromettre les accès aux parcelles agricoles (ou ne pas aboutir à l'enclavement de terrains).

Une parcelle libre entourée d'une habitation ou de plusieurs habitations ne pourra être assimilée à une dent creuse dès lors que les habitations riveraines génèrent une forme de mitage de l'espace.

■ Conditions de réalisation des logements en réseau de solidarités rurales :

Les conditions de réalisation des logements devront de manière générale prendre en compte les orientations de limitation de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier précisées au chapitre 1.2..

La répartition des besoins en nouveaux logements sera assurée par les communes ou communautés de communes compétentes, en ayant pour objectif de respecter l'armature urbaine (cf. pages 17 et 19 : clés de répartition de la réalisation des logements entre pôles et réseau de solidarités rurales) tout en suivant les critères de priorité suivants.

Au sein du réseau de solidarités rurales, la production de logements nouveaux sera réalisée :

I) Par renouvellement urbain et par extension limitée de l'urbanisation :

1) en priorité sur les bourgs ruraux les plus consistants (bourgs-relais), participant à l'équilibre du développement sur le territoire en complémentarité du pôle virois et des pôles d'équilibre ruraux : Bernières-le-Patry, Campeaux, Pont-Farcy, Landelles-et-Coupigny, Mesnil-Clinchamps, Montchamp

2) de manière maîtrisée sur les bourgs ruraux suivants (en dents creuses, par reprise du bâti ou en continuité directe) :

- a) les bourgs ayant pour enjeu le maintien d'équipements scolaires, de commerces,
- b) les bourgs étant ou devant être desservis par une ligne de transports collectifs ou par un réseau de covoiturage, facilitant leur liaison avec un bourg rural visé ci-dessus (cf. 1 ou 2), avec un pôle d'équilibre ou avec le pôle virois.

3) de manière limitée sur les autres bourgs et sur les hameaux de plus de 8 logements susceptibles d'affirmer ou de développer un lieu de vie / espace de convivialité (cf. définition page précédente)

Ces possibilités au sein de hameaux de plus de 8 logements seront considérées :

- dès lors que le bourg ne représente pas la centralité urbaine dominante de la commune,
- ou lorsque le bourg ne dispose plus de capacités de développement (ex de contraintes : route départementale, voie ferrée, exploitations agricoles, zones inondables...),
- et sous réserve de :
 - . concerner au maximum de 1 à 2 hameaux par commune faisant office de centralités urbaines (cf. définition du hameau de plus de 8 logements en page précédente), ancrées sur un tissu urbain regroupant d'anciens bâtiments et des maisons plus récentes ;
 - . respecter les critères énoncés en fin du présent paragraphe.



II) Par renouvellement urbain seulement pour les autres hameaux (comblement de 'dents creuses', reprise de bâtiments en pierre, reprise de logements vacants, friches urbaines ou friches d'activités)

III) Par changement de destination ou reprise de logements vacants uniquement pour ce qui concerne les lieux-dits

Les critères suivants sont applicables à l'ensemble des projets de construction réalisés sur les communes du réseau de solidarités rurales.

- . Ils doivent justifier d'une desserte par l'ensemble des voiries et réseaux devant avoir les capacités suffisantes ;
- . A défaut d'un assainissement collectif (ou semi-collectif) aux normes, une étude d'assainissement devra montrer des sols aptes à l'assainissement non collectif et assurer une compatibilité des rejets avec le milieu récepteur et sans risque de gêne ou de nuisances pour l'habitat environnant ;
- . Ils doivent au minimum respecter les règles de réciprocité avec les exploitations agricoles définies à l'article L. 111-3 du code rural.

Des critères supplémentaires pourront être retenus à la discrétion des structures intercommunales ou des communes, dans le respect du Code de l'urbanisme et de l'intérêt général : respect de perspectives paysagères, du patrimoine, stationnement ...

1.1.5. Permettre la création de logements par changements de destination

■ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, à savoir d'anciens bâtiments en pierre (à condition de ne pas gêner les activités et exploitations agricoles en respectant les règles de réciprocité et sous réserve qu'il ne génère pas une forme de mitage de l'espace agricole ou naturel).

Les documents d'urbanisme veilleront à inventorier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments étant à même de créer des logements.

En espace agricole et de préférence en espace naturel, ils devront identifier dans les documents graphiques les anciens bâtiments agricoles pour lesquels l'intérêt patrimonial et architectural motive la possibilité d'admettre le changement de destination.

Le document d'urbanisme devra justifier la possibilité de changement de destination, prenant au minimum les critères suivants :

- Intérêt patrimonial ou architectural,
- Absence de gênes pour les exploitations et activités agricoles (respect des règles de réciprocité),
- Absence de création de forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- Superficie minimale du bâtiment adaptée à la création d'un logement,
- Possibilités et conditions de réalisation de l'assainissement (dans le respect de la réglementation en vigueur),
- Prise en compte de l'environnement du bâtiment pour éviter toute nuisance ou gêne pour l'habitat environnant ou l'environnement agricole ou naturel.



Rappel contextuel

La production de logements des collectivités, en premier lieu de celles disposant de services, commerces facilement accessibles à des populations spécifiques (pôle virois, pôles d'équilibre ruraux), doit répondre aux besoins liés :

- au desserrement des ménages,
- à une tendance poursuivie de vieillissement de la population,
- aux jeunes.

Elle doit aussi pouvoir accompagner les aléas et évolutions économiques locales, en assurant à la fois :

- une disponibilité en logements à de "nouveaux" actifs devant s'implanter près de leur lieu d'emploi,
- une offre en logements adaptés à des personnes en perte d'emplois ou à des personnes défavorisées.

* Définition du "logement aidé" :

tout logement bénéficiant d'une aide visant à réguler le marché libre afin de générer la mixité sociale. Il s'agit du logement social, du logement subventionné par des fonds provenant de l'Etat, des collectivités territoriales, de la Caisse des Dépôts et Consignations, du 1% logement, des caisses d'allocations familiales...

Le logement aidé concerne aussi bien la location que l'accession.

** Définition : Les "populations spécifiques" visent :

- . Les jeunes (internes, étudiants, jeunes actifs...)
- . Les personnes âgées,
- . Les personnes en situation de handicap,
- . Les personnes ou familles en situation de fragilité temporaire,
- . Les personnes et les familles défavorisées,
- . Les gens du voyage.

1.1.6. Soutenir l'effort de diversité de l'offre en logements et de mixité sociale

■ Assurer une plus forte diversité des logements sur les pôles qu'en réseau de solidarités rurales

La diversité des logements doit au minimum être assurée à travers les documents d'urbanisme par :

- La localisation de l'offre en logements (centre-ville, centre-bourg, franges, hameaux, changements de destination)
- La typologie de l'offre en logements : accession / location, collectifs / intermédiaires / individuels,
- La taille des logements ou des terrains à bâtir.

Le panel de logements proposé à l'échelle du SCoT doit intéresser tout type de ménages, mais plus particulièrement assurer l'accès au logement aux ménages actifs et aux populations "spécifiques" par une offre en logements aidés*.

Dans cette optique, le pôle virois et les pôles d'équilibre ruraux devront assurer une offre plus diversifiée en logements que sur les communes du réseau de solidarités rurales, qui ont quant à elles davantage vocation à garantir une offre "résidentielle" pouvant néanmoins rester diversifiée dans sa typologie.

■ Favoriser l'accueil des populations spécifiques en priorité sur le pôle Virois

La part de logements aidés doit se concentrer pour l'essentiel sur le pôle virois bénéficiant du meilleur taux d'équipements et de conditions d'accessibilité plus favorables à l'accueil de populations "spécifiques", notamment de jeunes ménages et de personnes âgées.

La production de logements aidés devra être renforcée sur le pôle Virois de manière à représenter au moins 25% de la production de ses 'nouvelles' résidences principales. Cette production sera ventilée entre accession aidée au logement et locatif aidé.

La production de logements, par remise sur le marché de logements vacants ou création de nouveaux logements, doit au minimum permettre de maintenir son offre actuelle en logements locatifs sociaux.

Cette production de logements aidés pourra être précisée dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes de Vire

Le PLU intercommunal de Vire précisera les besoins en accueil et habitat des gens du voyage (extension de l'aire d'accueil, ou structure complémentaire, par exemple de sédentarisation) tout en appliquant le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.



Rappel contextuel

2417 logements locatifs sociaux sur le SCoT du Bocage virois en 2007, représentant :

- . **14,5 %** des résidences principales du SCoT
- . **34 %** du parc de logements locatifs du Bocage virois

Part de logements locatifs sociaux

par structure intercommunale en 2006-2007

CC de Vire :	25 % des résidences principales de la CC
ville de Vire seule :	33 %
Intercom Séverine :	6 %
CC Bény Bocage :	4 %
CC de Vassy :	4 %
Total :	15 %

Les logements locatifs sociaux sont essentiellement concentrés sur la Communauté de communes de Vire et plus spécifiquement sur la ville de Vire.

CC de Vire :	84 % des locatifs sociaux du SCoT
dont Vire (ville) :	81 %
Intercom Séverine :	7 %
CC Bény Bocage :	5 %
CC de Vassy :	4 %

Art. L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme

“ Le règlement [du P.L.U.] peut :

16°. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.”

* : P.L.U.i : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

■ Favoriser l'offre en logements aidés* sur les autres communautés de communes

Les pôles d'équilibre et les bourgs ruraux structurants bénéficiant d'un minimum d'équipements et de services de proximité pourront participer à la production de logements aidés (de préférence en accession pour les bourgs ruraux).

Cette production de logements spécifiques sera précisée par les documents d'urbanisme locaux, s'il y a lieu en cohérence avec le programme local de l'habitat.

Les PLH et les P.L.U.i* pourront préciser les besoins en logements adaptés aux populations spécifiques.

■ Mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans les opérations de logements

Les P.L.U. ou P.L.U.i visant les pôles virois et pôles d'équilibre et le cas échéant ceux des bourgs ruraux structurants, selon les choix opérés des structures intercommunales, devront programmer et répartir la production de logements locatifs sociaux. Ces choix prendront en compte :

- des objectifs de **mixité sociale** par quartier ou îlot urbain,
 - les conditions de déplacements et d'accès aisé aux **services, commerces** de centres-villes ou de bourgs **et aux équipements publics** ;
- et le cas échéant :
- des opportunités de valorisation d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural,
 - des possibilités de renouvellement urbain ou de "remise sur le marché" de logements délaissés ou vacants.

La programmation de logements aidés par les documents d'urbanisme s'appuiera sur les outils juridiques en vigueur, en particulier :

- Définition d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Mise en place éventuelle d'emplacements réservés dans le cadre des P.L.U.,
- Intégration au règlement de secteurs à requalifier, à urbaniser, de dispositions imposant une part de logements à réaliser dans des objectifs de mixité sociale,
- Utilisation du droit de préemption urbain pour faciliter la réalisation d'opérations intégrant la production de logements locatifs sociaux,
- ...

La définition de secteurs propices à l'accueil de populations spécifiques prendra en compte les conditions et facilités d'accès aux services, commerces, équipements publics tout en poursuivant des objectifs de mixité sociale (cf. déplacements et desserte par les transports collectifs ou par mode de déplacements "doux").



1.2. Limiter et maîtriser la consommation d'espace

Rappel contextuel

Rappel du PADD : Renforcer les pôles virois et d'équilibre

Affirmer le réseau de solidarités rurales

- Redonner de la consistance urbaine aux bourgs et aux hameaux structurants pour affirmer des centralités

Assurer une gestion économe de l'espace

Mettre en place des politiques foncières adaptées

Privilégier le renouvellement urbain, prévoir en complément les extensions urbaines

Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Les évolutions de la société, les progrès techniques et l'essor de la mobilité ont généré ces dernières décennies un étalement urbain. Les conséquences de ce phénomène sont nombreuses :

- consommation du foncier, ressource non renouvelable,
- disparition et morcellement de terres agricoles et d'espaces naturels,
- altération du paysage et des formes urbaines et patrimoniales traditionnelles,
- pollutions de l'eau et de l'air liées à l'imperméabilisation des sols et le recours systématique aux véhicules motorisés,
- dégradation du lien social amplifiée par l'absence de lieux de rencontre et de services de proximité.

Le SCoT entend répondre aux besoins en logements du Bocage tout en limitant la consommation d'espace, ceci en fonction de l'armature urbaine.

Premier paramètre de limitation de la consommation d'espace : l'urbanisation prioritaire au sein du tissu urbain existant par :

- renouvellement urbain ou requalification d'îlots bâtis et de friches urbaines ou d'activités (espaces délaissés, bâti ou ayant été bâti)
- utilisation de "dents creuses" (espaces non bâtis insérés dans le tissu urbain),
- incitation à la reprise de logements vacants ou de logements 'anciens'.

Second paramètre de limitation de la consommation d'espace : l'adoption de formes urbaines optimisant l'utilisation de l'espace tout en restant adaptées à leur environnement.

- Inciter à l'intégration de nouvelles formes d'habitat plus économes et plus adaptées à leur environnement
- Encadrer, orienter le développement des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement...) par les orientations d'aménagement du P.L.U.

Troisième paramètre de limitation de la consommation d'espace : la répartition et la densité des apports en logements.

Le SCoT privilégie le renforcement de l'habitat des pôles virois et d'équilibre ruraux pour lesquels les densités urbaines doivent être plus élevées.

En conséquence, les extensions urbaines pouvant être admises sur les communes du réseau de solidarités rurales sont limitées et circonscrites à des centralités allant des bourgs relais structurants aux villages ou hameaux de plus de 8 logements.

Quatrième paramètre de limitation de la consommation d'espace : l'arrêt de la création d'un habitat dispersé en campagne, sauf permettre la reprise d'anciens logements et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural ne gênant pas les activités agricoles.

Cinquième paramètre de limitation de la consommation d'espace : la gestion raisonnée des espaces destinés aux activités économiques par un choix de localisation de zones d'activités (ZA), des opérations de requalification de ZA et de réaménagement de friches d'activités, une rationalisation des aménagements...

Ces paramètres sont développés dans les chapitres suivants.



1.2.1. Penser 'renouvellement urbain' avant de penser 'extension urbaine'

Comme indiqué précédemment, l'urbanisation doit se réaliser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine avec une logique d'économie d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles, à quelque niveau de l'armature urbaine que ce soit.

■ Repenser des îlots urbains et leur densité en rapport avec leur contexte

La ville de Vire et l'ensemble des pôles d'équilibre doivent en priorité engager à travers leur document d'urbanisme une réflexion sur le devenir, la vocation et la revalorisation d'espaces ou d'îlots urbains ou de bâtiments représentant :

- Des bâtiments dont la vocation présente n'a plus sa place dans son contexte (exemple : des bâtiments d'activités peu compatibles avec l'habitat environnant, demandant à s'interroger sur le potentiel de relocalisation sur un site plus adapté de ces activités),
- Des bâtiments amoindrissant la qualité paysagère ou l'image d'un secteur,
- Des bâtiments dégradés, vétustes ou peu adaptés aux conditions d'habitat,
- Des espaces urbains délaissés au sein de l'enveloppe urbaine (exemple : friches d'activités),
- Des espaces occupés par des garages ou du stationnement de surface peu valorisants et ne permettant pas une optimisation de l'utilisation des sols,
- ...

Les objectifs de requalification urbaine ou de renouvellement urbain devront alors :

- envisager la densité et les formes urbaines de ces îlots ou au contraire leur valorisation en espace d'intérêt collectif en rapport avec l'armature urbaine et avec l'environnement dans lequel ces sites s'inscrivent. Une densité urbaine plus conséquente est escomptée en centre-ville ou en centre-bourg des pôles d'équilibre ;
- permettre de dégager des objectifs de production de logements à dix ans ou à vingt ans devant être pris en compte dans les besoins de création de logements du document d'urbanisme ;
- préciser dans la mesure du possible les modalités et procédures escomptées de réalisation de ces opérations : maîtrise d'ouvrage de l'opération publique ou privée (pouvant poser la question de la maîtrise foncière), mode opératoire (ZAC, permis d'aménager, permis de construire...).

Les sites de renouvellement urbain seront identifiés au PADD des PLU et feront l'objet d'orientations d'aménagement dans les PLU.



Rappel contextuel :

Outre une économie sensible de l'espace agricole, la densité au sein d'un quartier d'habitation, si elle est bien conçue, peut permettre d'offrir des contreparties :

- un prix ou un loyer plus abordable grâce à une moindre charge foncière,
- des coûts d'équipement (réseaux, voirie) réduits,
- des coûts d'entretien des VRD et espaces publics mais aussi de certains espaces privés (toiture) réduits par rapport à de l'habitat individuel,
- l'installation de services urbains, publics et privés, mais aussi d'équipements et de transports en commun,
- une réflexion architecturale plus aboutie se traduisant par des logements mieux aménagés et plus confortables,
- de nouvelles formes d'habitat permettant de rompre avec la monotonie des lotissements classiques d'habitations,
- une plus grande mixité sociale et générationnelle, une plus grande convivialité,
- le parcours résidentiel des ménages,
- une large ouverture sur le paysage urbain, les espaces verts et les éléments naturels du paysage,
- préserver ou redonner un «esprit village» à un ensemble aménagé,
- une logique de développement durable en cherchant des solutions pour la gestion des déchets, de l'eau ou encore de l'énergie.

1.2.2. Adopter des formes urbaines et des densités optimisant l'utilisation de l'espace

La densité urbaine sera traitée différemment en fonction de l'armature urbaine du territoire et de l'environnement des sites destinés à l'urbanisation.

■ Réseau de solidarités rurales :

La densité offerte au sein des communes du réseau de solidarité ou de pôles d'équilibre, s'obtiendra en privilégiant la réalisation de logements individuels groupés en complément d'une trame urbaine ancienne dans un objectif de maintien des formes urbaines traditionnelles.

Dans le cadre des extensions urbaines, les règlements des PLU devront encourager la réalisation de logements en mitoyenneté ou d'individuels groupés.

Les orientations d'aménagement des P.L.U. pourront imposer sur des sites destinés à des opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, la réalisation d'un minimum de constructions à usage d'habitat ou de logements.

Les orientations d'aménagement des P.L.U. pourront demander aux opérations d'aménagement de reprendre les formes urbaines anciennes rencontrées localement (exemple de la trame de centres-bourgs, hameaux anciens).

Le cas échéant, selon le contexte bâti environnant, des petits collectifs à faible volumétrie (R+1 de type maisons de bourgs, voire R+1+C) pourront être prévus en cœur du tissu urbain aggloméré, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

■ Pôles d'équilibres et communes du Pôle Virois (hors Vire) :

La densité au sein des pôles d'équilibre s'obtiendra par la réalisation de logements individuels groupés et/ou de logements intermédiaires* non seulement au sein de la trame urbaine existante, mais également au sein des opérations d'extensions urbaines.

Les P.L.U. devront adopter des dispositions à travers les orientations d'aménagement et/ou le règlement pour assurer une utilisation rationnelle des espaces destinés à l'urbanisation afin de respecter les densités urbaines requises.

Les orientations d'aménagement des PLU pourront préconiser la réalisation d'ilots de quartiers plus ou moins denses au sein des différentes opérations envisagées (que ce soit pour du renouvellement urbain ou des extensions urbaines).

Le cas échéant, selon le contexte bâti environnant, des petits collectifs à faible volumétrie (R+1 et R+1+C de type maisons de bourgs, voire R+2+C) pourront être prévus en cœur du tissu urbain aggloméré, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. La construction de petits collectifs sera en particulier recherchée pour les communes du pôle virois.

* cf. § spécifique sur l'habitat intermédiaire page suivante.



Rappel contextuel :

L'habitat intermédiaire présente l'intérêt de s'inscrire en continuité avec les caractéristiques du bâti local, il peut être réalisé en harmonie avec les formes urbaines existantes et participe à la création de lieux de proximité. Cet habitat associe des espaces appropriables par les habitants (jardins, terrasses, balcons). Ces logements bénéficient d'une entrée privative et les espaces collectifs des habitations sont réduits.

Il concerne à la fois le parc locatif (social ou non) et l'accession à la propriété.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). Il s'agit d'une forme urbaine « intermédiaire » entre collectif et individuel, pouvant trouver son inspiration dans les modes de bâti traditionnel plus ancien (longères...).

La réalisation de logements intermédiaires doit avoir pour effet de faciliter le parcours résidentiel et la mixité sociale et intergénérationnelle. Un jeune célibataire peut s'y installer, puis un jeune couple, puis une jeune famille... avant de résider en maison individuelle. Les séniors, qu'ils soient seuls ou en couple, recherchent souvent des logements plus petits, en rez-de-chaussée, avec moins d'entretien, un petit jardin ou juste une terrasse, plus proches des équipements, services et commerces, transports publics...

■ La ville de Vire :

La ville de Vire s'attachera en particulier à examiner ses possibilités de densification urbaine, y compris par la réalisation de logements collectifs, que ce soit en secteurs de renouvellement urbain ou en secteurs d'extension urbaine.

Le P.L.U. applicable à la ville de Vire devra adopter des dispositions, à travers les orientations d'aménagement et/ou le règlement, pour assurer une utilisation rationnelle des espaces destinés à l'urbanisation afin de respecter les densités urbaines requises.

■ Gestion des espaces de vie extérieurs liés à l'habitat :

Le développement urbain préconisé par le SCoT doit rechercher un équilibre entre densités urbaines et espaces verts ou récréatifs publics ou privatifs ou lieux de convivialité participant à la vie d'un quartier.

Les P.L.U., en particulier les orientations d'aménagement, des communes relevant du pôle virois ou des pôles d'équilibre ruraux devront intégrer cette réflexion afin d'assurer la présence d'espaces de vie "extérieurs" liés à l'habitat, qu'ils soient privatifs ou publics, qu'ils soient liés au bâti ou facilement accessibles.

Ce rapport entre densité urbaine et espace commun soulève plus particulièrement la question de la fonctionnalité des espaces communs et de leur usage et intérêt au sein d'un quartier.

La réalisation d'un diagnostic dans le cadre de PLU et PLUi représente l'opportunité d'identifier **les espaces communs** (privatifs ou publics), d'en apprécier leurs usages et leurs fonctionnalités, puis de définir ou redéfinir leur vocation et leur rôle pour les habitants, la biodiversité, le paysage... afin de favoriser le cas échéant la reprise de ces espaces pour de l'urbanisation ou au contraire en affirmer le maintien ou encore en définir de nouveaux.

■ Diversifier l'offre en logement par une offre nouvelle en habitat intermédiaire

Une part de la production des logements dans les pôles d'équilibre et le pôle virois devra être réalisée en habitat intermédiaire.



■ Privilégier la reprise de “dents creuses”, la réhabilitation de friches au sein d’enveloppes urbaines

Les “dents creuses” et les friches urbaines devront être identifiées dans les documents d’urbanisme locaux. Leur potentiel d’accueil / de reconversion devra être déterminé. Le potentiel (même théorique) d’apport de logements par valorisation de “dents creuses” ou de friches localisées au cœur d’une enveloppe urbaine doit être pris en compte pour participer à la production de logements nécessaires estimée par les documents d’urbanisme.

Les compléments d’urbanisation permettant de couvrir les besoins en logements devront donc prendre en compte les capacités de création (théorique) de logements au sein de l’enveloppe urbaine.

Ils pourront être ajustés pour apprécier les capacités de réalisation attendue de logements dans les dix années..

Les P.L.U. devront réfléchir aux modes de **valorisation des terrains en arrière de parcelles constructibles** afin d’éviter les constructions “en drapeau” ou en “second rideau” (cf. chapitres 3.2.2 à 3.2.3, et en particulier le schéma p82).

Recommandations :

Les communes pourront instituer la taxe sur le foncier non bâti pour lutter contre les phénomènes de rétention foncière en zone U et AU.

■ Favoriser la reprise des logements anciens et les capacités d’évolution des quartiers d’habitat pavillonnaires plus anciens

Les communes devront dresser le potentiel de reprise des logements vacants sur leur territoire.

La question du devenir et du potentiel de renouvellement des quartiers réalisés dans les années ‘50’ à ‘90’ devra se poser dans le cadre des PLU afin de permettre :

- une densification de quartiers d’habitat pavillonnaire ou d’îlots urbains en harmonie avec le contexte urbain ou environnemental dans lequel ces espaces s’inscrivent (tel que graduation des hauteurs du bâti, limitation des ombres portées, proximité de continuités écologiques...)
- une valorisation de bâti ou d’îlots bâtis (démolitions/reconstructions, requalifications, extensions, surélévation, amélioration du confort énergétique et acoustique, mises aux normes sanitaires...).

Les documents d’urbanisme, notamment par leur règlement, devront veiller à faciliter les potentialités de reprise de logements anciens pour améliorer leur confort, leur performance énergétique...

Recommandations :

Les possibilités de densification urbaine par élévation de bâtiments devront plus particulièrement être envisagées en centre-bourg ou centre-ville, en cœurs de vie urbaine ou le long des axes structurants de communication afin de souligner leur rôle de centralité ou leur dimension urbaine.



■ Part de production escomptée par renouvellement urbain, requalification urbaine ou valorisation de "dents creuses"

Les documents d'urbanisme locaux devront réaliser un diagnostic fin des enveloppes urbaines existantes pour en définir les capacités théoriques globales de production de logements.

En fonction de l'armature urbaine et du potentiel bâti des collectivités, il est escompté des documents d'urbanisme qu'ils poursuivent pour objectif de satisfaire une part des besoins en logements au sein des enveloppes urbaines existantes, que ce soit par renouvellement urbain (y compris requalification urbaine, reprise de logements vacants, changement de destination...) ou par utilisation de "dents creuses", comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Les documents d'urbanisme devront définir les modalités qui leur permettront d'intégrer et d'ajuster au regard des capacités réelles de mise en œuvre (par exemple foncières, techniques, financières, administratives et encore temporelles) les objectifs de renouvellement urbain et de valorisation des dents creuses ci-après :

	Part de logements par R.U. et valorisation de dents creuses (sur vingt ans)	Part de logements en extensions urbaines
Vire *	> 40 %	< 60 %
Pôles d'équilibre du pôle virois *	> 30 %	< 70 %
Pôles d'équilibre ruraux *	> 30 %	< 70 %
Autres secteurs (réseau de solidarités rurales)	> 40 %	< 60 %

* Les capacités de production de logements par renouvellement urbain, requalification urbaine ou par extension urbaine pourront être précisées et ajustées par un programme local de l'habitat (P.L.H.) ou par un P.L.U. intercommunal.



Rappel contextuel :

Renforcer la vitalité démographique et l'armature urbaine du Bocage virois

Les densités de constructions doivent être en rapport avec les objectifs suivants :

- Assurer une gestion économe de l'espace, en particulier de l'espace agricole
cf. chapitre 1.2. relatif à la gestion économe de l'espace.
- Réaliser une urbanisation qui soit en phase avec la vocation et l'image pouvant être escomptée de la centralité définie.

Définition :

Mode de calcul de la densité urbaine de projets d'urbanisation

La densité estime la surface moyenne de terrain requise pour chaque logement, englobant également la part de surfaces liées aux espaces communs (surfaces nécessaires à la voirie et aux réseaux, aux espaces publics ou d'intérêt collectif compris dans l'opération).

*Le calcul de la densité moyenne de l'urbanisation destinée à l'habitat intègre :

- . tout projet d'opération d'aménagement ou tout aménagement d'ensemble destiné à l'habitat réalisé en extension urbaine ou au sein de "dents creuses",
- . toute opération de renouvellement urbain ou de recomposition urbaine ayant pour fonction de (re)créer des logements nouveaux,
- . toute urbanisation à des fins d'habitat échappant à un aménagement d'ensemble qui serait réalisée en extension de l'enveloppe urbaine existante d'une ville, d'un bourg ou d'un village.

1.2.3. Assurer des densités urbaines en rapport avec l'armature urbaine

Les densités urbaines seront d'abord fonction de l'armature urbaine, les plus grands centres urbains devant recevoir des densités supérieures : les densités seront plus soutenues au sein du pôle virois (en particulier sur Vire et sur les pôles d'équilibre) qu'elles ne le seront sur les communes du réseau de solidarités.

Néanmoins, au sein du réseau de solidarités rurales, des densités moyennes légèrement supérieures sont escomptées des communes recevant les bourgs "relais" ruraux.

Le tableau en page suivante expose les densités urbaines escomptées en fonction de l'armature urbaine.

Ces densités requises sont des densités moyennes. Elles s'apprécient à l'échelle d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale).

Elles peuvent donc être différentes selon qu'elles s'inscrivent au cœur d'un centre urbain ou sur ses franges (couronne, extension) - *cf. chapitre relatif aux formes urbaines - gestion économe de l'espace.*

Les densités urbaines peuvent être supérieures pour affirmer une centralité, une densité inférieure peut être admise par ailleurs, mais en tout état de cause, la moyenne des densités des nouvelles urbanisations* doit respecter la valeur minimale affichée dans le tableau suivant.

Les PLU ou PLUi pourront définir ces densités par l'intermédiaire de Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à des opération d'extension ou de renouvellement urbain permettant la production de logements de manière à respecter une densité moyenne à l'échelle communale ou intercommunale.



Tout document d'urbanisme local devra respecter la densité moyenne requise en fonction de l'armature urbaine.

Densités urbaines* moyennes requises en fonction de l'armature urbaine

Armature urbaine	Communes concernées	Densité moyenne requise	Champs d'application
PÔLE VIROIS	Vire	35 logements /ha	Calcul visant les surfaces nécessaires aux opérations d'aménagement d'ensemble permettant une production de logements réalisées au sein des enveloppes urbaines et en extension urbaine
	Pôles d'équilibre : Vaudry, St Germain de T. Etouvy - La Graverie	15 logements /ha	
PÔLES D'ÉQUILIBRE RURAUX	Le Bénny-Bocage Saint-Martin-des-Besaces Saint-Sever-Calvados Vassy	15 logements /ha	
RÉSEAU DE SOLIDARITÉS RURALES	Communes recevant les bourgs "relais" ruraux : Landelles-en-Coupigny, Mesnil-Clinchamp, Campeaux, Pont- Farcy, Montchamp, Bernières-le-Patry	12 logements /ha	Calcul visant les surfaces nécessaires aux opérations de constructions de logements réalisés en extension urbaine
	Autres communes de la première couronne de Vire :	12 logements /ha	
	Autres communes : bourgs et/ou villages / hameaux structurants	8 logements /ha	

*Densité urbaine : nombre de logements par rapport à la surface du terrain d'assiette visé par l'opération d'aménagement ou par le projet d'urbanisation.

Remarque : le SCoT n'inclut pas les changements de destination dans le calcul de la densité urbaine.



Des **modulations de densités** communales pourront être admises mais de telle manière qu'elles respectent la hiérarchie de l'armature urbaine et que la densité moyenne des urbanisations programmées à l'échelle intercommunale ne soit pas inférieure à la densité moyenne requise au regard des valeurs minimales fixées ci-après.

Exemple :

Réflexion intercommunale regroupant 1 pôle d'équilibre rural devant recevoir 100 logements sur dix ans et deux communes rurales du réseau de solidarités rurales (RSR) devant accueillir 20 logements sur dix ans (10 chacune).

Densité moyenne requise par commune :

- . Pôle d'équilibre rural : 15 logements / ha soit en moyenne 1 logement sur 667 m²
- . Communes du RSR : 8 logements / ha chacune soit en moyenne 1 logement sur 1250 m²
- ▶ Densité moyenne globale : 13 logements / ha en moyenne soit 1 logement pour 760 m²

Modulation possible de la densité par commune permettant de respecter la densité moyenne requise :

- . Pôle d'équilibre rural : 16 logements / ha soit en moyenne 1 logement sur 625 m²
- . 1 commune du RSR : 9 logements / ha chacune soit en moyenne 1 logement sur 1110 m²
- . 1 commune du RSR : 7 logements / ha chacune soit en moyenne 1 logement sur 1430 m²
- ▶ Densité moyenne globale : 13,5 logements / ha en moyenne ou 1 logement pour 730 m²

Recommandation pour assurer la mise en œuvre des densités urbaines et limiter la consommation d'espace agricole :

Il est recommandé aux communes ou aux structures intercommunales compétentes pour la réalisation de document d'urbanisme de privilégier la réalisation de plan local d'urbanisme (PLU) ou de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) afin de se doter des outils permettant de maîtriser le développement urbain dans le temps et d'inciter à une utilisation rationnelle de l'espace dédié à l'urbanisation.

A titre d'illustration :

- ◆ *Le règlement du P.L.U. imposera un nombre minimal de constructions à usage d'habitation ou de logements à réaliser sur des secteurs destinés à l'urbanisation ;*
- ◆ *Les orientations d'aménagement du P.L.U. relatives à des secteurs à requalifier ou à des opérations de renouvellement urbain pourront édicter des dispositions assurant un aménagement d'ensemble avec création d'un minimum de logements requis sur le secteur concerné.*

Le zonage d'une carte communale et les règles nationales d'urbanisme qui lui sont applicables n'apportent pas ces garanties d'utilisation rationnelle et économe de l'espace et rendent incertaine leur compatibilité avec les densités minimales requises par les dispositions du présent SCoT et leur conformité avec le Grenelle de l'environnement.



1.2.4. Exclure la dispersion des constructions nouvelles en campagne

En espace agricole, les nouvelles constructions isolées n'étant pas destinées à l'activité agricole seront interdites.

Seul sera admis en zone agricole, sans forcément être rattaché à un hameau pré-existant, le logement de fonction de l'exploitant agricole ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de qualité, selon les conditions précisées ci-dessous.

Néanmoins, en campagne, les documents d'urbanisme pourront aussi autoriser les installations aisément démontable destinées à l'activité touristique ou de loisirs.

■ Permettre le logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ◇ Éviter qu'il génère une forme de dispersion de l'habitat et de mitage de l'espace : le logement de fonction doit rester proche (de l'ordre de 150 m au maximum) des principaux bâtiments constitutifs de l'exploitation agricole, leur implantation à proximité immédiate d'un lieu-dit (moins de 5 habitations) ou d'un hameau (plus de 5 habitations groupées) pouvant être admise si elle contribue à éviter l'impression de mitage de l'espace agricole.
- ◇ Inciter à la reprise de bâtiments existants pour aménager le logement de fonction, y compris par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,
- ◇ Exclure la réalisation de logement de fonction avant celle des bâtiments d'exploitation agricole,
- ◇ S'assurer que le logement de fonction accompagne bien un projet de développement d'une exploitation agricole inscrit dans la durée.
- ◇ **S'assurer que la construction du logement de fonction a bien une utilité directe pour l'exploitation (propriété et outils de production suffisants pour pouvoir être considérée comme exploitation agricole, nécessité de la localisation de la construction à proximité de l'exploitation, absence éventuelle d'une autre habitation...)**

■ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, à savoir d'anciens bâtiments en pierre à condition de ne pas gêner les activités et exploitations agricoles en respectant les règles de réciprocité et sous réserve qu'il ne génère pas une forme de mitage de l'espace agricole ou naturel.

Les documents d'urbanisme veilleront à inventorier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments dans les conditions prévues au paragraphe 1.1.5..

Les changements de destination auront vocation à accueillir des logements nouveaux ou des activités compatibles avec l'habitat et l'environnement du site.



1.2.5. Veiller à une gestion raisonnée des espaces destinés aux activités économiques

Le SCoT définit les principes généraux suivants quant aux choix de localisation de zones d'activités (ZA) visant à limiter l'étalement urbain, les déplacements domicile-travail et les risques d'incidences sur les milieux naturels :

- utiliser les friches industrielles jouissant d'une bonne localisation et présentant des opportunités de reconquête,
- conforter les ZA existantes en tirant parti de leur capacité d'extension,
- en cas d'impossibilité, s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante : à proximité des secteurs d'habitat (zone tampon à prévoir en fonction du degré de nuisances générées),
- valoriser les sites présentant les meilleures potentialités de développement : accessibilité et multi-modalité des transports, alimentation en énergie et en eau, assainissement, fibre optique/très haut débit, **faibles enjeux écologiques**, faible impact paysager...,
- proscrire toute urbanisation sur un site naturel protégé, sensible (sites Natura 2000, zones humides,...) ou à risque (inondation, mouvement de terrain...).

Avant tout projet de création ou d'extension de zones d'activités, un diagnostic du potentiel de renouvellement urbain destiné aux activités sera réalisé : requalification de ZA, réaménagement de friches d'activités (cf. chapitre 3.3)...

Le SCoT entend également prendre en compte les principes de gestion plus économe de l'espace dans une optique de rationalisation des dessertes en transports et de développement durable. Il s'agira en particulier d'économiser l'espace en rationalisant les aménagements et la taille des parcelles dédiées aux activités.

Une réflexion sur l'optimisation de la taille des parcelles, l'implantation du bâti sur la parcelle (permettre la mitoyenneté, limiter les emprises au sol liées au stationnement...) et sur les espaces publics (largeur de voies, nécessité des palettes de retournement...) sera menée selon le type et les besoins de l'activité.

D'une manière générale, des principes d'aménagement qualitatifs seront pris en compte dans tout projet de parc d'activités (cf. chapitres 2.2 et 3.2).



Rappel contextuel :

Le SCoT entend soutenir la vitalité démographique et urbaine du Bocage en maintenant le rythme de croissance démographique de ces dernières années qui permettrait d'atteindre les 41 500 à 42 000 habitants à l'horizon 2020 et les 44 000 habitants environ à l'horizon 2030, correspondant à une croissance démographique sur l'ensemble du SCoT de 6 % à l'horizon 2020.

Cette croissance démographique suppose un besoin en logements et en secteurs d'activités qui nécessite de gérer l'espace de façon économe (cf. chapitres précédents).

En effet, le SCoT affirme sa volonté de réduire sa consommation d'espace, cette dernière étant relativement importante sur le territoire du Bocage les années passées : 30,5 ha par an entre 1998 et 2006.

1.2.6. Atteindre un objectif global de réduction de la consommation d'espace

Le SCoT a fixé précédemment plusieurs orientations visant à promouvoir un développement de l'habitat et des activités permettant une réduction globale de la consommation d'espace à l'horizon 2030.

Sur la base de ces différentes orientations, le SCoT table sur une réduction de la consommation d'espace (réduction des surfaces artificialisées par l'habitat et les activités par rapport à la consommation calculée entre 1998 et 2006 et extrapolée en 2011), équivalente à :

- De -25% à -30 % de consommation d'espace à l'horizon 2030, soit une enveloppe maximale de consommation d'espace de 500 hectares à l'horizon 2030*.

Cet objectif s'applique à l'ensemble du territoire du SCoT de la manière suivante :

	Surface moyenne consommée par an entre 1998 et 2011	Surface en moyenne par an (en hectares) sur la période de 2011-2030	Enveloppe maximale de consommation d'espace à l'horizon 2030 (en ha)
CC Vassy	6,6	4,2	83
CC Vire	9,1	10,9	217
Intercom Séverine	7,8	4,6	92
CC du Bény - Bocage	9,8	5,3	107
SCOT BOCAGE	33,3	24,9	500

** Incluant la consommation d'espace liée aux zones d'habitat, aux zones d'activités économiques et aux équipements et infrastructures qui leur sont liés, hors consommations liées aux zones commerciales qui seront définies dans le DAC.*





PARTIE 2 - ***ORIENTATIONS POUR POURSUIVRE UNE STRATÉGIE DE
DÉPLACEMENTS ET UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
ADAPTÉS AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE***

***Une approche **environnementale** et **économe** du développement
devant profiter à l'ensemble du territoire***



2.1. Se donner les conditions de réussir le développement du Bocage virois par une mise en adéquation de la stratégie de déplacement et de communication

Rappel des orientations générales du P.A.D.D. :

Poursuivre une stratégie de déplacements et un développement économique adaptés aux ambitions du territoire

Conforter l'armature urbaine par les déplacements

- Optimiser l'accessibilité et l'ouverture du Bocage virois sur l'extérieur :
 - Projet de "diagonale normande" et contournements de bourgs
 - Désenclavement ouest et liaisons inter-pôles
 - Amélioration de l'accessibilité ferroviaire et de la couverture par les communications numériques
- Faciliter la cohésion du territoire par les déplacements
- Offrir des alternatives au 'tout automobile'.

Créer les conditions d'un développement économique dynamique et solidaire

Rappel contextuel :

Le développement du Bocage virois s'appuie en premier lieu sur le rayonnement du pôle virois, "locomotive" économique du bassin de vie et d'emplois de Vire.

Le soutien aux activités économiques passe notamment par la réalisation de projets améliorant les conditions de desserte et d'accessibilité (essentiellement routières) du Bocage virois, en premier lieu des sites d'activités virois et ceux liés aux pôles d'équilibre ruraux.

2.1.1. Anticiper la réalisation des projets de voies améliorant les conditions d'accessibilité au Bocage Virois

Pour renforcer l'attractivité du Bocage et soutenir ses activités économiques, plusieurs grands projets d'amélioration de liaisons sont envisagés par le SCoT :

- Le projet d'amélioration de la liaison entre Vire et l'A 84 ("autoroute des Estuaires") et entre Vire et Flers, dans le cadre de la réalisation de la "diagonale normande", impliquant :
 - Le projet d'amélioration du contournement Est de Vire,
 - Les projets de contournement des bourgs aujourd'hui desservis et traversés par la RD 674,
- Le projet de contournement nord-ouest de l'agglomération viroise, permettant d'améliorer la liaison RD 524 - RD 674 et de regagner plus facilement le secteur d'activités de la Papillonnière pour les véhicules venant de l'ouest,
- L'amélioration envisagée à plus long terme de la liaison entre Saint-Sever-Calvados et la RD 674 puis avec le Bény-Bocage (pouvant s'appuyer sur une amélioration du tracé et du gabarit de la RD 81),
- La poursuite de l'adaptation de la RD 524 (St-Sever-Calvados - Vire) en "voie partagée".

Les documents d'urbanisme locaux (P.L.U., carte communale), en tant qu'outil de planification et de programmation du développement communal ou intercommunal (P.L.U.i), ainsi que les projets d'aménagement ou de construction nouvelle, devront anticiper la réalisation de ces différents projets routiers même si ceux-ci ne peuvent être envisagés qu'à très long terme.

Ils devront aussi prendre en compte, si le cas se présente, d'autres projets d'infrastructures que pourrait programmer à l'avenir le Conseil Général du Calvados.



L'inscription de ces projets aux documents d'urbanisme et leur prise en compte par les collectivités concernées pourra se traduire de la manière suivante :

- ☞ le projet routier est suffisamment bien défini, son tracé est connu : les documents d'urbanisme pourront inscrire le projet en emplacement réservé au P.L.U.,
- ☞ la définition du fuseau ou du tracé est en cours : les documents d'urbanisme ménageront les possibilités de réalisation du projet en définissant un fuseau d'inscription du projet dans lequel toute construction ou installation seront interdites, sauf les structures légères pouvant être aisément démontables liées et nécessaires à une exploitation agricole pré-existante ou à des activités liées aux milieux naturels et agricoles (observatoires, abris...), pouvant être précisées par les documents d'urbanisme.

Il s'agit ainsi d'éviter d'admettre des constructions ou des aménagements qui compromettraient ou rendraient plus incertaine ou onéreuse la réalisation de projets d'infrastructures ou d'amélioration de voirie.

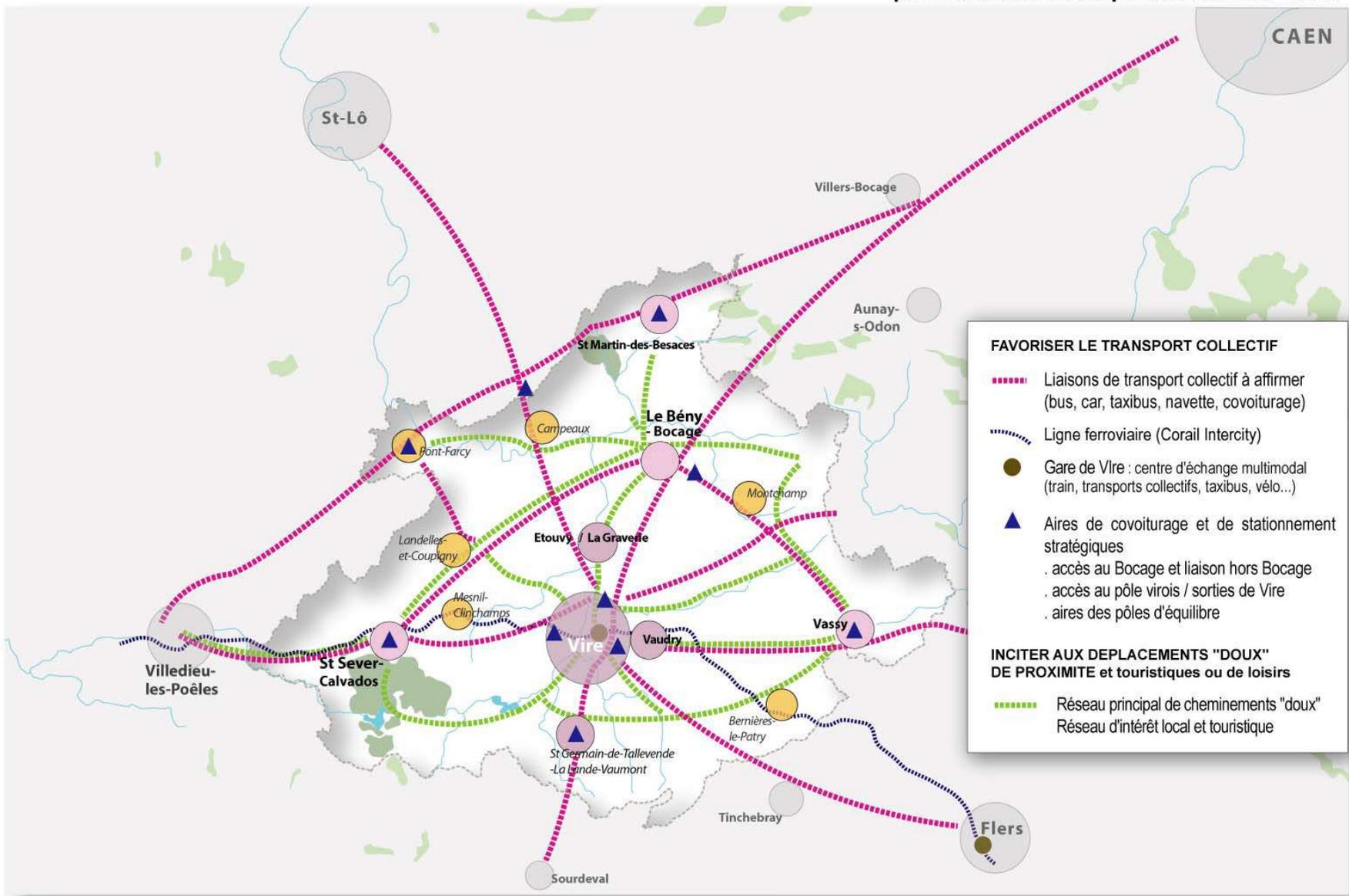
En tout état de cause, cette inscription aux documents d'urbanisme devra prendre en compte l'armature naturelle définie par le SCoT ainsi que la limitation des risques de nuisances sonores. Des mesures compensatoires pourront être mises en œuvre le cas échéant (replantation de haies bocagères, restauration de zones humides, aménagement de passages à faune, zone tampon paysagères...)

Recommandations :

- ☞ *Si le projet n'est pas défini et qu'aucune étude de fuseau n'est engagée: selon la nature du projet, les documents d'urbanisme réfléchiront leur développement tout en prenant en compte l'éventualité de la réalisation d'un tel projet, par exemple :*
 - *Hypothèse d'un projet de contournement de bourg : le document d'urbanisme pourra définir des secteurs en périphérie de bourg maintenus en espace agricole inconstructible permettant la réalisation du projet et orienter en conséquence ses choix de développement urbain,*
 - *Hypothèse d'une amélioration de tracé existant (exemple : RD 81) : le document d'urbanisme définira des reculs inconstructibles le long de cette voie qui soient suffisamment profonds pour faciliter des travaux d'élargissement voire de rectification de son tracé.*
En dehors de zone agglomérée, le document d'urbanisme évitera aussi les possibilités de construction nouvelle susceptible de prendre accès sur cette voie.



Accessibilité au Bocage et aux principaux centres d'emploi et de vie par des modes de transports collectifs et "doux"





2.1.2. Permettre une amélioration et une meilleure valorisation de la desserte ferroviaire et des transports en commun

Permettre la valorisation économique du ferroviaire

Les emprises ferroviaires nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la ligne devront être préservées de manière à faciliter le cas échéant la valorisation du transport ferroviaire.

Améliorer la liaison ferroviaire Paris-Granville

Le SCoT soutient tous travaux réalisés sur des infrastructures publiques, notamment sur des passages à niveaux ou au croisement de routes ou de projets de routes avec la ligne Paris-Granville, qui pourront concourir à améliorer les conditions de déplacement ferroviaire sur cette ligne.

Faciliter les conditions d'accès à la gare de Vire pour l'ensemble du territoire

Les projets routiers envisagés sur le territoire et le développement souhaité des modes de déplacement plus économes (co-voiturage, transports collectifs...) et "doux" (piétonniers et cyclables) sont conçus pour également faciliter des interconnexions entre ces modes de déplacement et plus particulièrement avec les gares existantes afin de favoriser l'accès aux grandes lignes de transport collectif (ferroviaire, réseau de transports en commun du Conseil général et de l'agglomération de Vire).

Les communes, en particulier celles inscrites dans la première couronne de Vire, étudieront dans le cadre de leur P.L.U., toute action visant à favoriser des conditions d'accès sécurisé et aisé (recherche de distance courte) de leurs principaux cœurs de vie et centres d'habitat avec les gares existantes ou à défaut avec les points d'interconnexion de réseaux permettant un accès aux gares.

Améliorer les dessertes en transport collectif vers Caen et au sein de l'agglomération viroise.

Au regard du nombre d'habitant travaillant sur l'agglomération caennaise, en particulier les ménages résidents sur la partie nord du territoire, le SCoT souhaite que soient développées ou maintenues toutes actions améliorant les conditions de relation entre Caen et Vire, que ce soit par :

- co-voiturage (cf. objectifs définis en page précédente), avec projet d'aire sur Vire,
- transport en commun : à ce titre, il est à préciser que le Conseil général vient de mettre en place en septembre 2011 une ligne de "bus vert" reliant en 1h30 Vire à Caen, ayant une vocation essentiellement de desserte scolaire (ligne 32).



Rappel des orientations générales du P.A.D.D. :

Conforter l'armature urbaine par les déplacements

- Faciliter la cohésion du territoire par les déplacements
- Offrir des alternatives au 'tout automobile'.

Rappel contextuel :

Sur un territoire rural comme le Bocage, le véhicule représente le principal mode de locomotion permettant aux ménages de regagner les cœurs de vie et d'activité, leur lieu de travail.

De plus en plus de ménages travaillent en dehors de leur commune de résidence et souvent de plus en plus loin. De plus en plus de ménages s'implantent sur le Bocage tout en ayant leur emploi dans des agglomérations extérieures au territoire (Caen, St-Lô, Flers...).

En revanche, Vire constitue un grand centre d'emplois, qui est à même d'accueillir à proximité immédiate (Vire et sa couronne) des actifs, pour lesquels les distances domicile-travail s'en trouveraient réduites.

Dans ces conditions, des modes de déplacement, plus économiques et écologiques peuvent être promus, tels le co-voiturage pour des distances plus conséquentes ou les pistes cyclables voire des cheminements doux pour ceux ayant l'opportunité d'avoir un emploi à proximité.

2.1.3. Optimiser le recours aux "éco-déplacements" : co-voiturage, cheminements "doux"

Le SCoT préconise et encourage le développement des modes de déplacement plus économiques et écologiques.

En fonction des échelles et des motivations de déplacement, les collectivités doivent poursuivre des objectifs afin de faciliter le recours :

- aux **déplacements automobiles mutualisés ou collectifs**, par le biais de *co-voiturage* ou de service de "*transport à la carte*" en priorité dans le cadre du réseau de solidarités rurales, permettant d'organiser des liaisons inter-communales, des liaisons domicile-travail et l'accessibilité aux équipements scolaires (au quotidien) ;
- aux **déplacements "doux"** (cycles, piétons), pour assurer des liaisons inter-quartiers, l'accessibilité aux équipements d'intérêt collectif, services et commerces dès qu'ils répondent à une logique de proximité et les continuités avec des cheminements de randonnée, les "voies vertes" du département et des itinéraires touristiques.

■ Définir des sites d'implantation attractifs d'aires de co-voiturage.

Le co-voiturage doit être encouragé en complément de liaisons par transport en commun.

Des aires de covoiturage doivent être aménagées afin de faciliter les liaisons vers les centres urbains et d'emplois régionaux et plus locaux :

- En priorité vers les agglomérations de Caen, St-Lô, Flers,
- Au sein du périmètre du SCoT vers Vire et les pôles d'équilibres ruraux.



L'aménagement d'aires de co-voiturage doit répondre ou bien à une étude d'usages et de pratiques ou à un retour d'expérience d'usagers établi à l'échelle communale ou intercommunale (s'appuyant sur les aires informelles par exemple).

Deux niveaux d'aires de co-voiturage peuvent être définis :

- Les aires de logique intercommunale intégrant à minima les aires de co-voiturage et de stationnement indiqués au document graphique ci-après :
Ce sont des aires organisées par les Communautés de communes, à proximité :
 - . des principaux pôles d'équilibres,
 - . d'infrastructures routières structurantes (de préférence à proximité des A84, RD 674, RD 577, RD 524, RD 512, ...),
 - . d'intersections routières ;
- Les aires de proximité (laissées à la discrétion des collectivités concernées) :
Elles peuvent être aménagées à proximité de bourgs ruraux, le long d'un axe routier structurant et de préférence en sortie de bourgs, par les communes ou par les Communautés de communes. Les PLU devront appréhender l'opportunité de leur réalisation.

Les aires de covoiturage devront faire l'objet d'un minimum d'aménagement, pouvant s'appuyer sur le cahier de recommandations réalisée par la Région Basse-Normandie.

Recommandations :

Il est notamment recommandé d'accompagner leur réalisation :

- *d'une signalétique adaptée, bien lisible et facilement identifiable depuis la voie publique,*
- *d'un aménagement paysager assurant leur insertion dans leur environnement,*
- *d'une gestion adaptée des eaux de ruissellement, au regard notamment de la sensibilité des milieux récepteurs (pris en compte éventuelle d'un positionnement dans un secteur concerné par un périmètre de captage d'eau potable...).*



■ Systématiser l'intégration des cheminements "doux" à la stratégie de développement des collectivités

Les collectivités devront définir notamment dans le cadre de la réalisation de leurs documents d'urbanisme, les circuits et bouclages de cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) à améliorer, à créer ou à restaurer, permettant d'offrir une alternative à l'automobile pour regagner des cœurs de vie et améliorant la qualité de vie des habitants par la mise à disposition d'un réseau facilitant des liaisons entre bourgs et campagne, entre cheminements "urbains" et circuits de promenade ou de randonnée.

Les collectivités locales devront également s'assurer lorsque le cas se présente de la réalisation de points d'échanges entre itinéraires piétonniers et/ou cyclables et les autres modes de déplacements favorables aux économies d'énergies (aires de co-voiturages, arrêt de bus et haltes ferroviaires...).

Cette réflexion appelle à une concertation étroite entre collectivités, en particulier au sein des structures intercommunales et avec le Conseil Général, afin d'assurer des liaisons cohérentes sur l'ensemble du territoire et un bouclage entre réseaux de cheminements "doux". Les pistes cyclables et chemins piétonniers et de randonnée mis en œuvre par les collectivités locales devront être raccordés au réseau du Conseil Général défini dans le cadre du "plan Vélo" et aux cheminements "doux" du PDIPR (Plan de Déplacements des Itinéraires pour la Randonnée).

Les P.L.U. devront :

- préciser les sentiers piétonniers, pistes cyclables à conserver, à créer ou à modifier,
- définir, le cas échéant, des emplacements réservés indiquant les intentions d'acquisitions foncières pour assurer des continuités de cheminements "doux".

2.1.4. Assurer des conditions de stationnements en adéquation avec les besoins

Les collectivités rechercheront à mutualiser les aires de stationnement et à les dimensionner au regard des besoins que ce soit pour des opérations de quartiers d'habitat, de zones d'activités ou pour des projets d'équipements d'intérêt collectif, et ceci en fonction de l'offre en stationnement existante à proximité.

Des parkings relais pourront être aménagés en entrée d'agglomération viroise, en particulier aux abords des surfaces commerciales, lorsque des services de transport en commun le permettent et le rendent nécessaire.

Lors des opérations de quartiers d'habitat, de secteurs d'activités économiques et secteurs commerciaux, de projets d'équipements d'intérêt collectif, de réaménagement d'entrée ou de centre-bourgs...des aménagements pour le stationnement des cycles devront être prévus. Au sein des secteurs d'habitat, ce besoin en aire de stationnement devra être apprécié au regard de l'importance de l'opération.



2.1.5. Améliorer la couverture en communications numériques

La desserte en très haut débit / fibre optique représente un critère de choix important pour les activités qui souhaitent s'implanter sur un territoire **et également pour les ménages susceptibles de s'implanter sur le territoire ou encore pour les actifs pratiquant le télé-travail** .

Le SCoT soutient toute initiative favorable à la généralisation de la couverture ADSL, et d'une desserte (très) haut débit, dès lors que cela s'inscrit en cohérence avec la Stratégie de Cohérence Régionale de l'Aménagement Numérique (SCORAN) adoptée par l'Etat et la Région Basse-Normandie le 8 octobre 2010.

Il est à préciser que le conseil général du Calvados développe le Réseau d'Initiative Publique (RIP), devant permettre de couvrir en communication électronique à haut débit toutes les zones d'activités et les zones blanches.

Le SCoT souhaite que les zones d'activités et les zones blanches encore existantes sur son territoire puissent bénéficier de l'accès à la communication électronique à haut débit.

Les PLU et opérations d'aménagement , y compris de renouvellement urbain, devront prévoir au minima la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique afin de rendre possible l'amélioration des conditions de desserte par les communications numériques, même si cela doit être réalisé sur du long terme.

Les ouvertures à l'urbanisation ayant vocation à recevoir des immeubles collectifs devront être envisagées en tant que besoins dans des secteurs suffisamment desservis en Haut débit ou pouvant l'être dans le cadre du Schéma Territorial Départemental d'Aménagement Numérique du Conseil Général du Calvados (STDAN).



2.2. Soutenir un rayonnement économique qui profite à l'ensemble du Bocage virois

Rappel d'orientations générales du P.A.D.D. :

Créer les conditions d'un développement économique dynamique et solidaire

- Valoriser et conforter les forces économiques du Bocage Virois
- Requalifier, moderniser, innover pour développer une économie moderne et compétitive
- Mettre en adéquation l'armature économique avec l'armature urbaine
 - Renforcer le rayonnement du Pôle d'activités Vire – La Graverie
 - Développer des parcs d'activités intercommunaux en soutien des Pôles d'équilibre
 - Organiser des zones de proximité (villages ou sites d'activités) au cœur du réseau de solidarités rurales

Rappel contextuel :

Porté par le moteur économique 'virois', le Bocage bénéficie d'un rapport d'emplois par actifs approchant l'équilibre, ce qui est une force et une singularité du territoire.

Si la "locomotive" économique viroise demande à être soutenue, les mouvements d'installation des ménages sur des communes plus rurales autour de Vire et des pôles d'équilibre ruraux témoignent de l'aspiration des ménages à habiter la campagne.

Les stratégies de développement économique doivent donc à la fois soutenir en priorité la force du Bocage représentée par le pôle économique virois mais aussi accompagner ces mouvements participant à la revitalisation du monde rural, sous réserve qu'elle soit organisée en harmonie avec les autres acteurs majeurs de l'économie locale que le projet soutient : les agriculteurs et les professions liées à l'agriculture.

2.2.1. Affirmer une armature économique du Bocage accompagnant l'armature urbaine

■ Organiser l'offre foncière en espaces d'activités

Pour offrir une bonne lisibilité de l'offre, le SCoT souhaite organiser de manière équilibrée sur le Bocage les disponibilités foncières en espace d'activités de manière à être en capacité de répondre de façon différenciée à la demande d'implantation ou d'extension des entreprises.

Pour répondre à cet objectif, le SCoT définit une armature économique du Bocage, en fonction de l'armature urbaine et des conditions d'accessibilité (présentes et à venir) du territoire :

- **Une zone stratégique, sur Vire / La Graverie** : espace d'activités économiques "moteur" du Bocage virois, proche du Pôle virois, bénéficiant d'un accès prioritaire aux RD 674 et RD 577.
- **Des zones d'équilibre**, ancrées sur des zones existantes accompagnant le développement des Pôles d'équilibre ruraux, à :
 - Saint-Sever-Calvados / Mesnil-Clinchamps (proche de la RD 524);
 - Campeaux (proche de la RD 674, en lien avec Le Bény-Bocage);
 - Saint-Martin-des-Besaces (proche de l'échangeur avec l'A 84)
 - Vassy (le long de la RD 512).
- **Des zones de proximité** (villages ou sites d'activités de proximité), répondant à des besoins très locaux de petites entreprises, proches de centralités urbaines telles que Vire, les pôles d'équilibre et bourgs ruraux structurants.

Leur localisation reste à la discrétion des communautés de communes, mais en reprenant les critères définis en page suivante.

Avec l'ambition de renforcer le tissu économique local pour maintenir le taux d'emplois actuel au sein des zones d'activités, le SCoT définit des besoins globaux de surfaces par type de zone d'activité suivantes :

- **Zone stratégique Vire / La Graverie** : environ 120 ha*
- **Des zones d'équilibre** : au maximum 10 ha par zone d'équilibre
- **Des zones de proximité** : moins de 4 ha

** intègre les 60 ha de la Papillonnière*



Rappel contextuel

Les surfaces de zones d'activités économiques
du Bocage virois en 2011

	Surfaces totales (en ha)	Surfaces disponibles (en ha)
Vire	218	17
CC Vire (Vire + Rouillours)	220	18
La Graverie	8	0,3
CC Le Bénvy Bocage	17	0,3
Intercom Séverine	9	5,4
CC de Vassy	9	1,8
Total SCOT	477 ha	46 ha

Environ 1/3 des emplois du SCoT se concentre sur les
zones d'activités économiques

	Surfaces utilisées	Nb entreprises	Effectifs (nombres arrondis)	Ratio nb emplois / ha
Vire	187	167	5220	27
CC Vire (Vire + Rouillours)	188	171	5290	28
La Graverie	7	7	25	5
CC Le Bénvy Bocage	16	16	140	9
Intercom Séverine	3	7	40	15
CC de Vassy	7	7	35	5
Total SCOT	622 ha	50 ha	5505	26

Source : ZACAL.fr - Calvados Stratégie - 2011

Ambition du SCoT : maintenir un équilibre emplois / ac-
tifs proche de 1 (ratio : 0,9 en 2006).

La localisation des zones d'activités reste à la discrétion des Communautés de communes mais devra de préférence s'appuyer sur des sites d'activités existants.

Les créations et extensions de zones d'activités économiques et leur ouverture à l'urbanisation devront pouvoir justifier :

- de conditions de desserte et d'accessibilité satisfaisantes, en particulier :
 - d'accès aisés à des axes routiers structurants,
 - de facilités de liaison avec le centre urbain le plus proche doté de commerces et de services,
 - de garanties de desserte par les communications numériques ;
- de capacités d'assainissement adaptées ;
- de possibilités de développement sans risque de conflits avec des habitations avoisinantes pouvant être appréciées en fonction de la nature des activités accueillies. Des possibilités de maintien d'espaces tampons minimum devront être prévues entre zone d'activités et secteurs d'habitat environnants, ces espaces tampons pouvant toutefois et le cas échéant accueillir des activités compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire non créatrices de nuisances notamment sonores (cf. chapitres n° 1.2 et 3.2.3).

L'armature économique du Bocage ne s'oppose pas au maintien des activités locales existantes réparties sur le territoire. Ces activités participant à la vie du Bocage, notamment en espace rural, doivent être conservées (voir aussi le chapitre 2.2.2.).

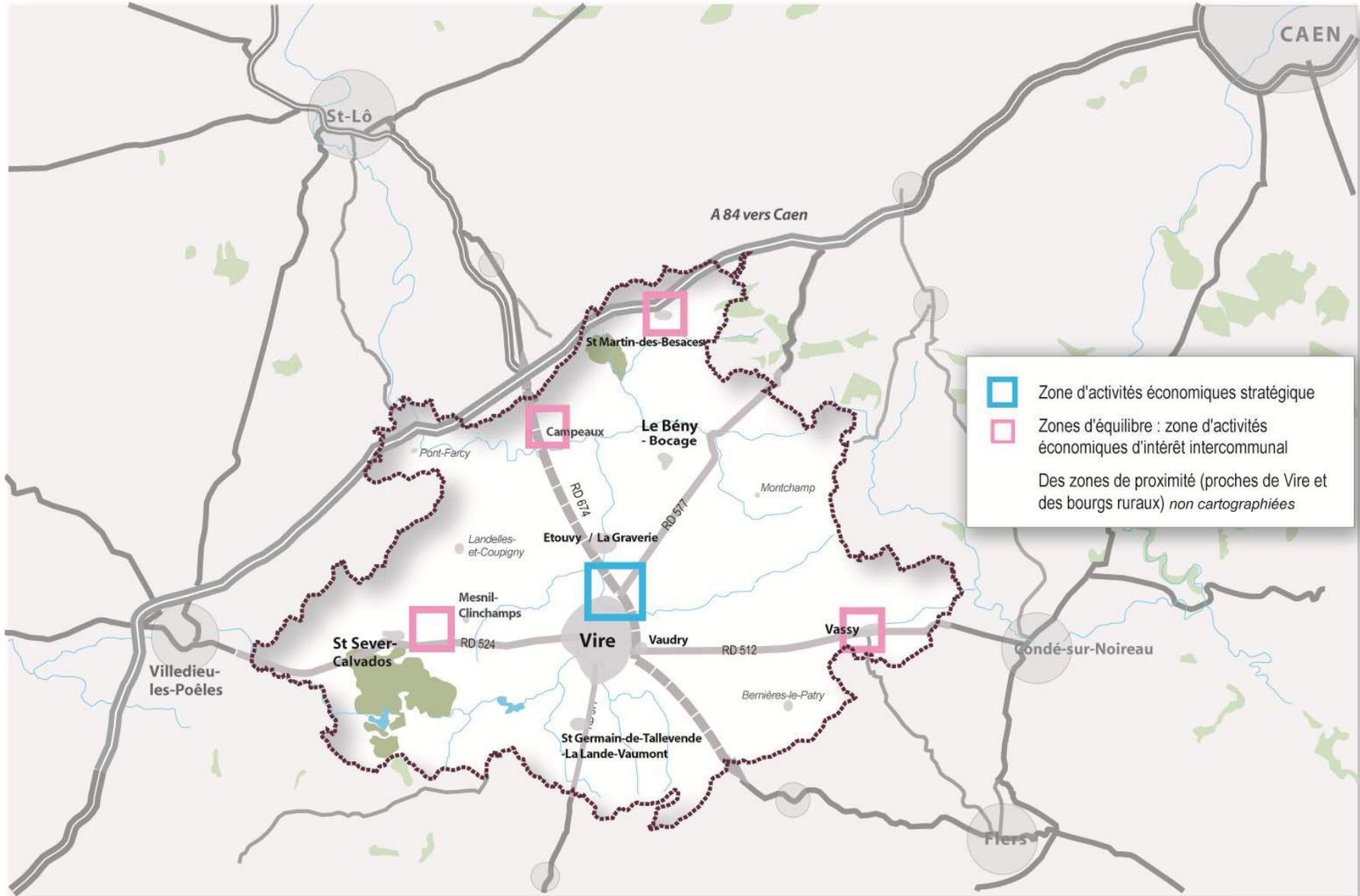
Les zones d'activités devront permettre l'accueil, dans le cadre d'une relocalisation, d'activités isolées en tissu urbain ou en campagne dès lors que ces dernières en exprime le besoin.

Les diagnostics des documents d'urbanisme devront faire un état des lieux synthétique de la localisation des sites d'activités et apprécier leur compatibilité avec leur environnement qu'il soit urbain ou naturel (nuisances sonores ou olfactives à proximité de zones d'habitat, trafic, sécurité des déplacements, paysage, continuités écologiques...).

Une concertation auprès des acteurs économiques pourra ensuite permettre de faire connaître les attentes des collectivités et d'identifier les besoins des acteurs économiques.



La participation des zones d'activités au rayonnement économique et à la vitalité du Bocage

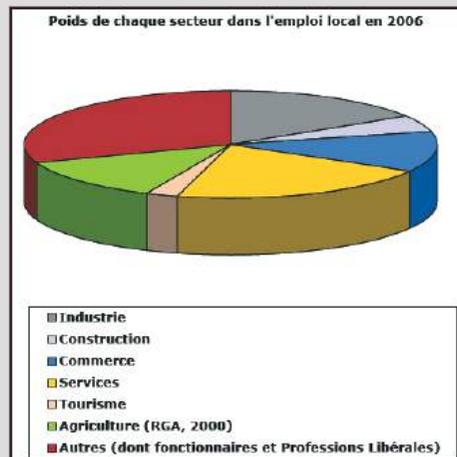




Rappel contextuel :

La vitalité économique du Bocage virois repose pour l'essentiel sur :

- La force, la tradition et l'ancienneté de son tissu industriel, essentiellement présent sur Vire (3ème zone d'emploi de la Basse-Normandie représentant 4,5% de l'emploi régional pour le bassin de Vire Flers Condé),
- Le diversité de ses activités.



Principaux critères devant orienter l'armature et la vocation des zones d'activités économiques :

- La proximité de centres urbains et du bassin d'actifs,
- La préexistence et la typologie d'un tissu d'entreprises, favorable à la mise en œuvre de synergies économiques,
- Les conditions de desserte et d'accessibilité des secteurs,
- Le potentiel "vitrine" des sites,
- Les capacités de traitement des effluents (capacités techniques et nominales des stations d'épuration);

...

■ Rechercher la complémentarité entre zones d'activités

Les collectivités doivent rechercher et afficher une complémentarité des zones d'activités à travers leur vocation, à savoir :

- **Zone stratégique de Vire / La Graverie** : vocation industrielle prioritaire.

La zone stratégique dite "Vire - La Graverie", doit accueillir en priorité des activités industrielles, demandant plus d'espace de développement.

Peuvent également y être intégrés, des entreprises artisanales, des services voire des équipements de superstructures, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux établissements industriels implantés sur la zone et que leur implantation justifie d'une proximité avec ces mêmes entreprises industrielles.

- **Zones d'équilibre** : vocation artisanale prioritaire

Ces zones sont destinées à recevoir en priorité des activités artisanales et, le cas échéant, de petites unités liées à l'activité industrielle, à motiver la relocalisation d'entreprises déjà implantées localement, par une offre foncière plus adaptée à leurs conditions de développement.

Ces secteurs doivent privilégier l'accueil d'activités dont la présence à proximité ou au sein d'une agglomération d'habitat doit être exclue (pour des commodités de voisinage).

Elles pourront néanmoins permettre sur des parties de secteur très limitées l'implantation d'activités de services voire d'équipements collectifs notamment liés aux entreprises existantes ou nécessaires aux actifs travaillant sur la zone.

- **Zones de proximité**, type *villages* ou *sites* d'activités : "petit" artisanat, services de proximité à la population

Ces sites doivent être réservés à l'accueil de :

- petit artisanat local, à savoir d'artisans locaux recherchant à s'implanter en recul des habitations pour pouvoir se développer plus facilement et améliorer le fonctionnement de leur entreprise,
- entreprises offrant des services de proximité (à la population locale) ou des structures réunissant des services à la collectivité ou aux entreprises en place (services collectifs ou mutualisés).



Recommandation :

- *une mise en relation systématique des collectivités locales avec les structures intercommunales,*
- *une mise en réseau des structures intercommunales entre elles et avec le Syndicat du SCoT (en tant que fédérateur ou conciliateur) pour répondre à des demandes d'implantation d'entrepreneurs sur la base de règles communes privilégiant la complémentarité.*

Dans cette optique, le SCoT recommande la mise en place de supports d'information et de communication auprès des acteurs économiques et porteurs de projets, afin de faciliter et promouvoir l'accueil et la reprise d'entreprises sur le territoire :

- *Base de données du foncier (dont foncier disponible, listing et typologie des entreprises...) établie avec l'appui des structures intercommunales à l'échelle du SCoT, le cas échéant en lien avec Calvados Stratégie, coordonnée au niveau du syndicat mixte du SCoT,*
- *Mise à disposition de la base de données auprès des structures intercommunales.*



Rappel contextuel :

Les stratégies d'implantation de services ou d'équipements d'intérêt collectif sont préconisées pour :

- Assurer l'attractivité des sites d'activités auprès des entrepreneurs et de leurs salariés,
- Participer à l'animation et à la vie de l'ensemble du territoire, notamment dans le réseau de solidarités rurales par une mutualisation de ces services et équipements pouvant profiter à plusieurs collectivités.

2.2.2. Accompagner le développement des zones d'activités, des équipements et services complémentaires assurant leur attractivité

Le SCoT soutient le développement de services, d'équipements d'intérêt collectif (exemple : cantines d'entreprises, crèches, espaces de sports ou récréatifs...) nécessaires ou complémentaires aux entreprises accueillies sur le territoire et pouvant susciter une vie sociale au sein d'un espace d'activités.

Leur implantation est préconisée sur les pôles urbains et d'équilibre proches des zones d'activités voire au sein même des zones d'activités s'ils sont liés ou nécessaires aux entreprises en place.

(cf. point 1. précédent et chapitre 2.2.1).

Ces dispositions devront le cas échéant être prises en compte :

- *lors de la conception des zones d'activités,*
- *par les documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux.*



2.3. Assurer les conditions de valorisation de l'agriculture

Rappel des orientations du PADD :

Favoriser le développement des activités et exploitations agricoles et de leur diversification

- Gestion économe de l'espace agricole,
- Diversification des activités, écotourisme, développement de filières agricoles "courtes",
- Gérer la ressource en bois et développer la filière bois-énergie.

Mettre en place des politiques foncières adaptées

Assurer une gestion économe de l'espace :

- Privilégier le renouvellement urbain, prévoir en complément les extensions urbaines,
- Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

2.3.1. Apporter une lisibilité aux perspectives de développement de l'agriculture : trouver un équilibre entre différentes formes de développement et l'agriculture

- Réaliser un diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme pour la définition des perspectives de développement des activités agricoles et de développement urbain :
Outil d'aide à la décision, le diagnostic doit apporter une lisibilité aux possibilités de développement des exploitations agricoles et aider à définir les marges de manœuvre du développement urbain des P.L.U. et cartes communales.
Il s'agit de se doter d'une meilleure connaissance des exploitations et activités agricoles et d'identifier les perspectives et les contraintes de développement ou les possibilités de reprise des exploitations agricoles.
Pour cela, le diagnostic devra :
 - Repérer les bâtiments d'exploitation agricole, notamment les bâtiments d'élevage ou susceptibles d'être porteurs de nuisances,
 - Repérer les tiers à proximité de l'exploitation ou les espaces dédiés à d'autres vocations (naturels, urbains, économiques), d'infrastructures...,
 - Identifier les distances de réciprocité autour des bâtiments agricoles,
 - Identifier les bâtiments agricoles désaffectés ou en friche et engager une réflexion quant à leur devenir (démolition, réutilisation...),
 - Identifier les axes et points sensibles de circulation des engins agricoles,
 - Présenter les perspectives de développement / reprise des exploitations (projets...),
 - Inventorier les surfaces épandables et les plans d'épandage.

Recommandation :

- Se doter d'un observatoire du foncier (autour des pôles virois et pôles d'équilibre)

L'observatoire du foncier s'inscrit dans la continuité du diagnostic agricole afin de mieux appréhender l'évolution et les mutations foncières.

Ses objectifs prioritaires : donner une lisibilité aux exploitants agricoles quant aux potentialités et contraintes de développement des activités agricoles et permettre aux collectivités d'apprécier les marges de manœuvre dont elles disposent pour assurer le développement urbain (habitat, équipements d'intérêt collectif, équipements commerciaux) et économique et les incidences de ce développement sur l'agriculture.

Modalités de gestion de l'observatoire du foncier : Communauté de communes, avec remontées des informations au Syndicat Mixte du SCoT pour faciliter la mise en œuvre de projet d'intérêt pour le Bocage virois.

Aires de veille prioritaire du foncier : couronnes du pôle virois et des pôles d'équilibre.



- Préserver les espaces agricoles en zone agricole (A) des P.L.U. et en zone inconstructible des cartes communales, au sein desquelles pourront se développer les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et celles répondant à un intérêt collectif.

Cette préservation doit viser en priorité :

- les secteurs agricoles de valeur agronomique et économique,
- des secteurs agricoles homogènes pour la viabilité des entreprises agricoles,
- des secteurs agricoles significatifs pour les épandages,
- **les abords des bâtiments constitutifs** d'une exploitation agricole, devant lui assurer des possibilités de développement à long terme.
- les parcelles identifiées pour la production AOC (appellation d'origine contrôlée) ou autres labels.

Des ajustements de la définition de la zone agricole devront être permis et encouragés pour l'adapter à l'environnement d'une exploitation agricole, prenant en compte des contraintes topographiques, physiques, des intérêts naturels ou des exigences de développement urbain, économique ou d'infrastructures d'intérêt général.

- Exclure la dispersion des logements en campagne

à l'exception de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles et des logements pour les agriculteurs dont l'activité nécessite une présence constante à proximité de l'exploitation.

(cf. chapitre 1.1.)



Rappel contextuel

La préservation des conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles notamment par la maîtrise du développement urbain vise à :

- Assurer des possibilités d'extension et de mise en place de nouveaux bâtiments agricoles, tout en respectant les règles de réciprocité minimales du Code rural,
- Inciter à la reprise d'exploitations et "d'outils" agricoles paraissant viables (bâtiments, installations, matériel, foncier...).

■ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles par une maîtrise du développement urbain :

La préservation des exploitations agricoles doit être garantie par des règles d'urbanisme dans les PLU ou cartes communales.

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- Définir des possibilités d'extensions urbaines dans une vision durable du territoire à travers le P.A.D.D. des P.L.U. ou par la définition de projets directeurs dans les cartes communales. Cette vision durable du projet doit apporter aux exploitants une lisibilité quant à leurs propres perspectives d'évolution de leur exploitation (cf. orientations relatives à la gestion économe de l'espace). Les extensions urbaines doivent rester maîtrisées et échelonnées dans le temps en distinguant des secteurs destinés à l'urbanisation à court terme, à moyen terme et à long terme. Les documents d'urbanisme devront évaluer les incidences des extensions urbaines sur l'espace agricole et les exploitations agricoles concernées et définir le cas échéant les modalités pour en maintenir leur pérennité.
- Exclure en milieu agricole l'apport de constructions dispersées et isolées,
- Exclure aux abords d'une exploitation agricole, l'apport de nouveaux tiers non agricoles qui serait de nature à rendre plus contraignante les possibilités de développement et de reprise d'une exploitation agricole,
- Inciter au développement d'exploitations agricoles à l'écart d'espaces occupés par des tiers non agricoles,
- Encadrer la création de logements de fonction d'exploitants agricoles, comme cela a été précisé en page 15 du présent document.

Les dispositions relatives aux conditions d'implantation de logements de fonction pourront être précisées dans la charte départementale de l'agriculture (en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture et le conseil général) que les documents d'urbanisme seront invités à suivre.



2.3.2. Garantir des *capacités d'évolution et de diversification* d'une agriculture prenant en compte son environnement

■ Faciliter les possibilités de diversification des exploitations agricoles

Le SCpT soutient les formes de diversification des activités agricoles qui peuvent contribuer à maintenir des entreprises viables.

En conséquence, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à :

- Faciliter l'aménagement de projets agri-touristiques, à condition de s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement, par un règlement d'urbanisme adapté.
- Permettre le changement d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, destinés à la réalisation de projets agri-touristiques (structures d'accueil de type chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), à l'organisation de points de vente de "produits à la ferme", sous réserve de s'assurer d'une bonne intégration et adaptation à l'environnement physique et humain (gestion des flux et du stationnement, assainissement aux normes à prévoir...).
- Favoriser le développement de la filière bois-énergie par l'exploitation raisonnée de la ressource en bois (cf. point suivant).

■ Assurer une gestion durable et raisonnée de la trame bocagère et de la ressource en bois

La ressource en bois représente un patrimoine du Bocage, pouvant être valorisée par la sylviculture ou bien en tant que complément d'activités et de revenus des exploitations agricoles.

Afin de faciliter l'exploitation de cette ressource, les collectivités organiseront dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de P.L.U. :

- Un inventaire de la trame de haies végétales et de boisements,
- Une concertation des propriétaires et exploitants de ce patrimoine boisé et du public destinée à les informer, à les sensibiliser voire à les faire participer à cet inventaire.

La méthodologie de cet inventaire est précisée au chapitre 3.1.1.

L'inventaire de haies ou de boisements à préserver ne devra pas compromettre :

- Les possibilités de restructuration foncière qui serait nécessaire au fonctionnement et au développement d'activités agricoles : l'inventaire des haies de "plein champ" au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ne doit être prévu aux P.L.U. qu'en raison de l'intérêt paysager remarquable d'une haie ou d'un secteur bocager, de l'intérêt écologique ou hydrologique (haies freinant le lessivage de sols, haies participant à des continuités écologiques...).

Préalablement, il est recommandé de travailler en concertation avec les exploitants concernés pour s'accorder sur les objectifs et modalités de préservation de ces haies ou sur les modalités de plantation compensatoire en cas de suppression souhaitée pour des motifs agricoles.

- Les possibilités d'exploitation sylvicole :

Cas des boisements soumis à des plans simples de gestion relevant du Code forestier :

Les P.L.U. devront prévoir leur inscription dans la zone naturelle N (suggestion de classement en secteur N indicé 'f' comme 'forêt') exprimant la vocation d'espace à dominante boisée permettant l'exploitation sylvicole et les constructions ou installations légères liées et nécessaires à cette exploitation relevant du Code forestier. Les P.L.U. devront éviter de les classer en espace boisé classé ou leur inventaire au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, sauf justification forte répondant à un intérêt général.



Rappel contextuel

Le diagnostic territorial comprend un chapitre sur l'agriculture qui caractérise l'agriculture sur le territoire du Bocage.

Les PLU pourront s'appuyer sur ce diagnostic et sur la carte des grands ensembles agricoles qui y est représentée pour engager les démarches de soutien aux exploitations agricoles préservant et valorisant les milieux à sensibilité naturelle et paysagère.

2.3.3. Soutenir les exploitations agricoles préservant et valorisant les milieux à sensibilité naturelle et paysagère ou adoptant une démarche 'éco-responsable'

■ Faciliter et soutenir les initiatives de valorisation d'espaces naturels ou bocagers

Le maintien et l'entretien d'espaces à forte valeur bocagère et sensibilité naturelle, dans des vallées ou sur des secteurs humides, autour des barrages du Gast et de la Dathée (ressource en eau), sur les unités bocagères conservées sur les marges du Bocage, au sud et sud-ouest, sur la partie septentrionale du Bocage, autour de la vallée de la Souleuvre et de la Vire, supposent des contraintes aux exploitations agricoles concernées.

Le SCoT et les documents d'urbanisme locaux pourront, en lien avec les acteurs du secteur, soutenir et guider les initiatives d'exploitants agricoles visant à :

- proposer une gestion raisonnée et durable de la trame bocagère :
 - . Entretien et exploitation des haies ou de boisements dans l'optique d'une valorisation durable de cette ressource,
 - . Programme de plantation de renouvellement du patrimoine boisé, inscrit dans une démarche de sauvegarde de la biodiversité, et impliquant des choix d'essences locales adaptées,
- valoriser les produits issus de l'agriculture locale par des circuits courts de commercialisation : organisation de vente à la ferme ou de marché local;
- développer des activités agri-touristiques, liées à la découverte de milieux bocagers ou de secteurs boisés ou humides, pouvant enrichir et compléter le panel de produits touristiques (cf. orientations relatives au tourisme) : randonnée, parcours équestre, sentiers de découverte et d'interprétation...

Recommandation :

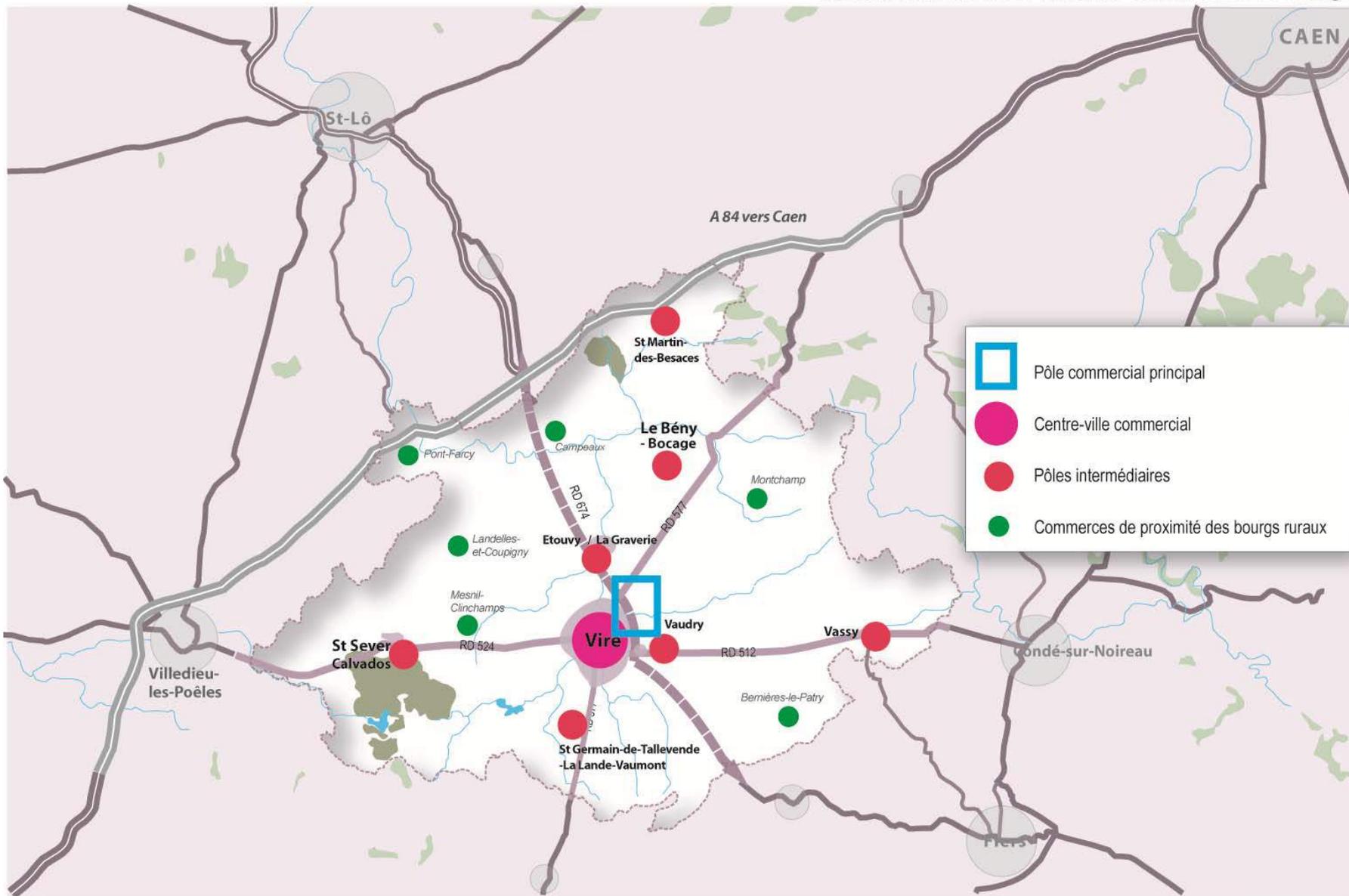
- . accompagner ces initiatives locales, en proposant le cas échéant une concertation ou un assistantat technique auprès d'associations ou de personnes-ressources étant à même d'enrichir le projet et d'émettre des précautions à prendre pour éviter toute atteinte de l'environnement, risque de dérangement d'espèces...
- . coordonner ces initiatives locales de manière à les inscrire dans un grand programme d'actions touristiques.

■ Faciliter et soutenir la modernisation de sièges d'exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation en milieu "sensible"

Le SCoT soutient la modernisation de sièges ou de bâtiments d'exploitation liée et nécessaire aux activités d'élevage et impose aux documents d'urbanisme locaux de permettre ces améliorations, notamment au sein de secteurs à valeur paysagère ou naturelle, dès lors que cette amélioration s'inscrit dans une démarche favorable à la préservation de l'environnement ou / et à une optimisation du fonctionnement de l'activité.



La hiérarchisation de l'armature commerciale du Bocage





2.4. Favoriser la diversité commerciale et les commerces de proximité

Rappel contextuel :

Les commerces et services marchands apportent une contribution essentielle à la création d'un environnement de services favorable au développement démographique et économique.

Si le développement commercial constitue un élément à part entière de toute stratégie de développement économique, il apparaît comme étroitement lié à l'armature urbaine et économique du territoire.

2.4.1. Mettre en place un Document d'Aménagement Commercial

Le syndicat mixte devra mettre en place un document d'aménagement commercial dans le cadre de la loi ENE **qui devra être mise en œuvre avant le 1er janvier 2016.**

L'ensemble des dispositions concernant le présent chapitre intervient en anticipation de la mise en place de ce document et pourra être réétudié et précisé dans le cadre de son établissement.

2.4.2. S'appuyer sur l'armature urbaine et économique du territoire pour favoriser la préservation de la diversité commerciale et des commerces de proximité

Le développement commercial s'appuiera sur l'armature urbaine et économique du territoire pour favoriser la diversité commerciale, rechercher une revitalisation des centres-villes et centre-bourgs, maintenir le commerce de proximité.

Le SCoT propose quatre niveaux de pôles commerciaux :

- le centre-ville commercial de Vire, dont la centralité urbaine, caractérisée par un bâti et une grande diversité des fonctions urbaines est la plus forte du territoire,
- un pôle commercial principal localisé au nord-est de Vire.
- les pôles intermédiaires, correspondant aux quatre pôles d'équilibres ruraux, comprenant des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs,
- les commerces de proximité constitutifs de centralités urbaines correspondant aux bourgs ruraux, disposant encore souvent d'un bon niveau de commerces,

Les marchés non sédentaires et les foires sont également à prendre en compte car ils apportent un complément d'offre, en matière d'offre commerciale de proximité, en cœur de ville ou de quartiers toute l'année. Ils jouent également un rôle important en terme de valorisation des produits locaux.

Les conditions d'implantations commerciales seront réglementées par les PLU et respecteront les objectifs déclinés aux paragraphes suivants.

En l'attente de la mise en place d'un Document d'Aménagement Commercial, ce sont également les PLU qui fixeront les conditions d'implantation commerciales du pôle majeur de développement de Vire/la Graverie.



Rappel contextuel :

L'armature urbaine et économique du territoire permet d'assurer une cohérence entre la localisation des commerces et transports, dont transports en commun, et d'aller dans le sens d'une maîtrise des flux des personnes et de marchandises.

Le SCoT inscrit également cette démarche dans une logique d'économie de l'espace, de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Plus globalement, de manière à densifier l'appareil commercial présent en centre-ville et en centre-bourgs, il est essentiel de privilégier l'implantation de nouveaux commerces à proximité de l'offre existante.

2.4.3. Soutenir de manière générale le commerce de proximité sur l'ensemble du territoire

Une politique d'accompagnement et de développement des commerces de proximité sur l'ensemble du territoire est nécessaire afin de :

- renforcer les polarités commerciales, par leur densification et leur extension, pour favoriser les achats à l'intérieur du territoire,
- conforter le dynamisme des centres-bourgs et des centres-villes, notamment en préservant les linéaires commerciaux existants et en favorisant la transmission et l'installation de commerces alimentaires, non alimentaires, d'artisanat commercial et de services,
- localiser l'offre des commerces au plus près de la demande et des tissus urbains,
- soutenir les initiatives de restructuration et de requalification des espaces commerciaux afin de valoriser leur image et d'éviter notamment l'apparition de friches,
- mettre en place des actions en faveur du maintien et du soutien des commerces (traitement de l'espace public, amélioration des conditions d'accès et de stationnement...),
- veiller au maintien et au développement des commerces non sédentaires en préservant et confortant les espaces d'accueil, en engageant des réflexions, par exemple, sur des marchés nocturnes, thématiques...

Dans le cadre des PLU, les collectivités locales devront réfléchir à leur développement urbain de manière à :

- localiser les nouveaux ménages de manière à favoriser la fréquentation des commerces de proximité,
- opérer un développement de l'outil commercial de manière à conforter les centralités urbaines existantes ou à participer à la mise en œuvre de nouveaux cœurs de vie.



2.4.4. Assurer une maîtrise du développement commercial en zones périphériques

Recommandation :

Afin de viser à densifier en premier lieu l'appareil commercial présent au sein des centralités urbaines et de ne pas risquer de recréer de nouvelles polarités commerciales périphériques ou de générer un éparpillement des commerces, les PLU pourront prendre des mesures afin :

- *d'opter pour une spécialisation de l'offre commerciale en périphérie urbaine dans une logique de diversification et de complémentarité de l'offre de centre-bourg,*
- *de décourager l'implantation de commerces dans des zones d'activités destinées à accueillir des entreprises industrielles ou artisanales (à l'exception des commerces et services nécessaires ou utiles à l'activité des entreprises présentes sur le site et des surfaces de vente liées physiquement à ces entreprises).*

2.4.5. Renforcer l'appareil commercial de proximité

Recommandation :

Les pôles intermédiaires, les pôles de proximité et le cas échéant, les autres bourgs du territoire bénéficiant de la présence de commerces, rechercheront :

- *à renforcer et conserver les commerces des centres-villes et centre-bourgs,*
- *à créer le cas échéant de nouveaux secteurs commerciaux, parfaitement insérés dans le tissu urbain et commercial existant, afin de renforcer l'offre commerciale de proximité,*
- *à initier une politique de traitement qualitatif des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), offre de stationnement adaptée, signalétique adaptée de paysagement et de traitement de l'espace public.*

Les PLU et PLUi pourront prévoir des dispositions spécifiques pour encourager le maintien des commerces de proximité en centre-ville ou centre-bourgs :

- *prévoir des dispositions spécifiques au zonage et règlement de manière notamment à interdire le changement de destination des commerces (création de sous-secteurs à vocation commerciale ou définition de linéaires commerciaux),*
- *mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité (loi du 2 août 2005 art. L.214-1 et L.214-1 du CU),*
- *s'appuyer sur l'article L 123-1-5-7bis du code de l'urbanisme pour garantir une diversité commerciale sur un secteur commercial,*



Rappel contextuel :

Le développement des modes de déplacement et l'allongement des distances domicile-travail ont permis l'évasion commerciale et ont modifié les comportements. Néanmoins, une nouvelle tendance de retour à une consommation plus locale est observée depuis quelques temps.

Le SCoT entend donc prendre en considération ces nouvelles pratiques de consommation.

Aussi, le soutien des commerces multi-services apparaît comme une solution pour le maintien/développement d'un tissu de commerces de proximité en zone rurale (en particulier des communes du réseau de solidarité rurale et le cas échéant des bourgs ruraux).

Il s'agit d'associer à une activité ou deux activités de base (boulangerie, épicerie, restaurant...) des activités complémentaires (bar, PMU, point poste, dépôt de gaz, relais colis, cartes téléphoniques, presse, tournées, française des jeux, dépôt de pain, dépôt d'ordonnances, relais pressing, articles de pêche, cadeaux, carterie, confiserie...)

- dans le cadre d'une création de zone dédiée à l'implantation de commerces en centre-ville ou centre-bourg, d'aménager un secteur dense, plutôt en alignement et si possible en continuité du bâti existant.

Pour cela, il ne sera pas forcément utile de prévoir un coefficient minimal d'emprise au sol afin de ne pas bloquer la densité du projet.

Le règlement du PLU pourra imposer la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et permettre la réalisation de logements à l'étage (ou aux étages) de ces derniers.

La commercialité de ces espaces devra être également renforcée par un traitement adapté et qualitatif de l'espace public. La définition d'orientations d'aménagement et de programmation pour ces secteurs est ainsi fortement recommandée au sein des PLU.

- de définir, au sein des PADD, les secteurs commerciaux dont le traitement urbain et paysager nécessite une amélioration et de déterminer le cas échéant des actions à mettre en œuvre et une programmation (Orientation d'Aménagement et Programmation).

2.4.6. Soutenir les commerces 'multi-services' en milieu rural

Le commerce multi-services en milieu rural doit être soutenu et il est nécessaire d'encourager les initiatives communales ou intercommunales de mise à disposition d'un point de vente (location), de locaux de stockage, d'aide à la mutualisation d'équipements ...

Les PLU devront s'interroger sur l'opportunité de mettre en place ce type de commerces et à minima veiller, dans le cadre de leur règlement, à ne pas interdire les activités compatibles avec l'habitat, que ce soit dans les bourgs ou dans les hameaux.



2.5. Favoriser le développement d'un tissu d'équipements et de services aux entreprises et aux particuliers

Rappel contextuel :

L'attractivité du Bocage, auprès des habitants, notamment des actifs et auprès des entreprises, peut être singulièrement renforcée par une offre adaptée en équipements d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient facilement accessibles aux populations intéressées.

La couverture en équipements, relativement satisfaisante sur le pôle virois, représente un atout non négligeable soutenant l'économie viroise.

2.5.1. Développer une programmation d'équipements d'intérêt collectif dans une logique intercommunale

Les collectivités doivent développer une logique intercommunale pour justifier du devenir ou de la création d'équipements d'intérêt collectif.

La programmation d'équipements ou l'expression de besoins nouveaux passe au préalable par un **état des lieux des équipements publics ou d'intérêt collectif existants**, devant être mené de préférence à l'échelle intercommunale.

La programmation d'équipements publics nouveaux doit s'appuyer sur un examen sommaire :

- ◆ des équipements existants à l'échelle intercommunale afin d'apprécier le besoin d'un équipement nouveau pour la collectivité ou le besoin d'en améliorer le fonctionnement ou l'accessibilité...
- ◆ des besoins ressentis et/ou exprimés qui permettraient de justifier de la création d'un équipement nouveau ;
- ◆ des possibilités de réaliser un investissement intéressant plusieurs collectivités, notamment pour celles appartenant au réseau de solidarités rurales afin d'inciter à une mutualisation du fonctionnement de ces équipements.

La programmation et les choix de localisation d'équipements d'intérêt collectif doivent prendre en compte :

- ◆ La vocation de l'équipement et le rayonnement attendu (communal, intercommunal... ?),
- ◆ Les facilités et conditions d'accès, routiers mais aussi par cheminements "doux" en particulier lorsque l'équipement s'adresse à une population locale,
- ◆ La proximité avec le potentiel d'utilisateurs (espaces d'habitat ou d'activités).

Les structures intercommunales ayant compétence dans le domaine économique pourront engager une réflexion sur d'éventuels besoins pouvant répondre aux besoins des entreprises, notamment de leurs salariés, tels que crèches d'entreprises voire des cantines, des équipements récréatifs dont l'utilisation pourrait être mutualisée.



Rappel contextuel :

L'outil informatique permet aujourd'hui à de petites structures ou à des entrepreneurs individuels des capacités de calculs, de création graphiques, de comptabilité... il y a encore quelques années réservées à un nombre restreint de grandes entreprises ou institutions.

Le développement des nouvelles technologies de la communication atténue les inégalités territoriales dans le contexte de la « nouvelle économie ».

Dans ce contexte, les services à la personne se sont également particulièrement développés depuis quelques années sur le territoire du Bocage.

Les services à la personne regroupent les métiers liés à l'assistance des personnes dans leurs tâches quotidiennes. Ils peuvent concerner les services à la famille (garde d'enfants, soutien scolaire, etc.), les services de la vie quotidienne (ménage, jardinage, etc.) ou les services aux personnes dépendantes (aide à la mobilité, téléassistance, etc.).

2.5.2. Favoriser le développement des entreprises de services

Pour un territoire tel que le Bocage, l'implantation de petites entreprises de services (qu'il s'agisse d'ingénierie, d'expertise comptable, de conseil, de formation, d'informatique, de reprographie, de communication/publicité, de colis-express...) représente une réelle potentialité de développement.

Elle implique la mise au point d'une stratégie d'accompagnement adapté, prenant notamment en compte la question de l'environnement de services dont auraient besoin les activités pour fonctionner. La présence d'un environnement de services suffisamment complet et performant constitue un facteur important dans les choix d'implantation des entreprises.

Il s'agit d'initier des synergies favorisant l'installation de telles entreprises de services en lien avec les choix opérés pour renforcer l'armature économique du territoire.

Dans le cadre de PLU, les collectivités devront s'interroger sur l'opportunité de mettre en place ce type d'activités.

2.5.3. Favoriser le développement des services à la personne

Créateurs de lien social et d'emplois durables, les services à la personne sont un enjeu essentiel de la cohésion sociale. Ils sont aussi un facteur clé de l'amélioration de la qualité de vie du Bocage.

Le SCoT préconise donc la mise en œuvre à l'échelle du Bocage d'une politique de soutien global sur l'ensemble du territoire de ce type de services, et en particulier pour les communes appartenant au réseau de solidarités rurales.

Le SCoT encourage par exemple les initiatives communales ou intercommunales de mise en réseau de ces services, de mutualisation d'équipements, de mise à disposition de lieux de rencontres et d'échange des connaissances, de mise à disposition de locaux pour le stockage de matériel... (exemple : maison pour permettre aux assistantes maternelles de recevoir les enfants et d'organiser des horaires de garde, des remplacements en cas de congés maladie, des promenades pour les grands pendant que les plus petits font la sieste ... exemple : matériel de jardinage mutualisé pour des jardiniers et local de stockage...).

Les PLU devront s'interroger sur l'opportunité de mettre en place ce type de services et à minima veiller, dans le cadre de leur règlement, à ne pas interdire les activités compatibles avec l'habitat, que ce soit dans les bourgs ou dans les hameaux.



2.5.4. Maintenir une activité économique adaptée dans le tissu urbain et milieu rural

Certains services sont liés au développement des entreprises, d'autres s'adressent aux particuliers, parfois ils concernent les deux. En conséquence, les demandes de localisation peuvent différer d'une activité à l'autre. Leur implantation doit tenir compte des clientèles auxquelles ils s'adressent.

Aussi, le SCoT souhaite en particulier soutenir, au niveau de chaque commune, un tissu économique artisanal souvent lié au secteur du bâtiment (peintre, maçon, couvreur, menuisier, plombier...). Ces entreprises, souvent familiales et dont les dirigeants sont pour la plupart originaires de la commune ou de communes riveraines, s'insèrent traditionnellement sans difficultés dans le tissu bâti des communes ou à la campagne, près du lieu d'habitation de ses dirigeants.

Aussi, elle peuvent également être amenées à souhaiter rechercher de nouveaux locaux pour permettre leur développement.

Ces activités ne doivent pas nécessairement se développer en zones d'activités à la périphérie du tissu urbain. Les activités tertiaires, technologiques et artisanales peuvent s'intégrer dans le fonctionnement urbain d'une ville ou d'un bourg et permettre la mixité des fonctions urbaines. Elle pourront également le cas échéant se développer au sein des villages ou de lieux-dits afin de garantir une mixité sociale et professionnelle en campagne. Les lieux d'implantation s'intégreront toutefois obligatoirement dans l'enveloppe urbaine des villages ou bourgs et ne devront en aucun cas être constitutifs d'un mitage de l'espace agricole.

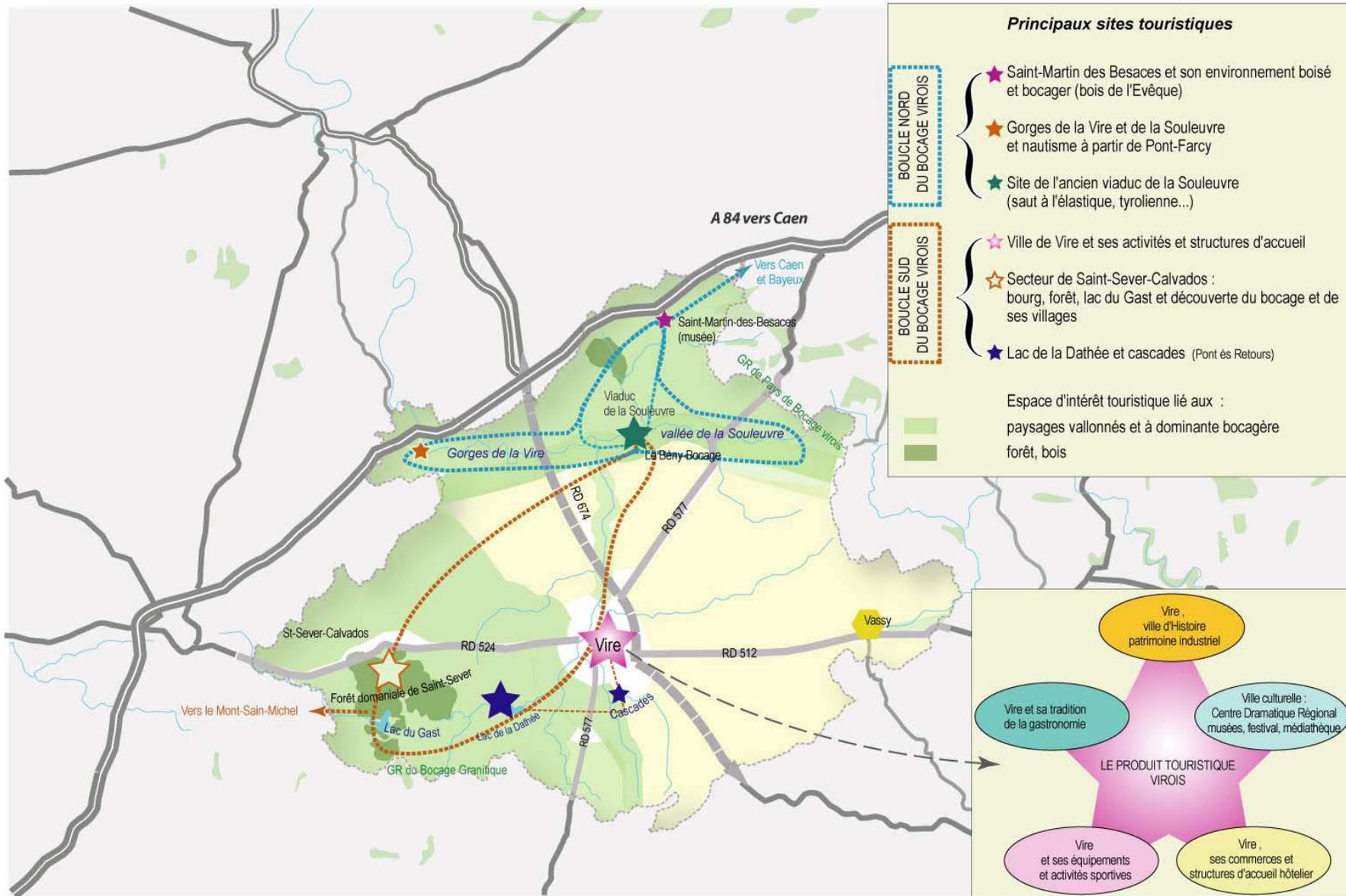
En tout état de cause, les Plan Locaux d'Urbanisme devront prendre en compte ces activités économiques à travers leur zonage et leur règlement.

Les PLU devront ainsi permettre l'installation et le développement des activités dans les zones urbaines sous réserve d'une compatibilité avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone. Dans le cas contraire, les activités devront s'implanter dans les zones de proximité.

Les projets devront faire l'objet d'une réflexion approfondie en terme d'insertion paysagère et architecturale et de limitation des risques de nuisances par rapport au voisinage.



L'offre touristique du Bocage virois





2.6. Engager une politique de dynamisation de l'activité touristique

Rappel contextuel :

Les activités touristiques constituent des activités économiques à part entière. Leur développement revêt tout autant un caractère d'intérêt général que celui des activités industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles.

2.6.1. Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs

La beauté des paysages, le cadre naturel et 'campagnard', le vallonnement et les ouvertures visuelles, la richesse du patrimoine ou encore la gastronomie constituent des traits caractéristiques du Bocage sur lesquels pourrait s'appuyer l'attractivité du territoire en tant que lieu de vacances, d'excursions, de promenade. Manifestement, cette activité n'est pas aujourd'hui à la hauteur du potentiel existant, il convient de la soutenir.

Les atouts spécifiques méritant une valorisation sont développés dans le chapitre 'paysage' au chapitre 2.6.6.

2.6.2. Favoriser l'hébergement touristique

L'un des facteurs qui freine également l'attractivité touristique du Bocage est la faiblesse de l'offre en matière d'hébergement touristique. C'est pourquoi le développement et la création de structures d'hébergement (que ce soit pour des habitations légères de loisirs, de gîtes et chambres d'hôtes ou encore de l'hébergement de haut de gamme...) constitue l'un des objectifs du SCoT afin de soutenir la fréquentation touristique du territoire.

Les documents d'urbanisme devront intégrer la réflexion relative aux potentialités et opportunités de création de structures d'accueil touristiques complémentaires. Ils doivent en particulier favoriser toute initiative de diversification des structures d'hébergement touristique.

Le développement de pôles touristiques doit permettre d'induire une dynamique forte et jouer un rôle catalyseur, notamment pour soutenir l'offre locale d'hébergement touristique.

Les initiatives publiques ou privées de création d'un hébergement de qualité pour accueillir les touristes pour les courts séjours ou les plus longs séjours, afin de les fixer sur le territoire sont encouragées.

2.6.3. Favoriser le développement de véritables pôles d'attraction touristiques

Tout en assurant la préservation de sites naturels fragiles d'une fréquentation soutenue par le public.

Les produits « phares » reconnus aujourd'hui comme les principaux sites de fréquentation du Bocage (cf. carte page suivante) seront développés et affirmés.

De nouveaux sites de détente/loisirs pourront être créés sur le territoire.

Recommandation :

Comme ce sont aujourd'hui les parties nord et sud du territoire qui présentent des sites touristiques 'phares', le SCoT recommande le développement d'un ou des site(s) d'attractivité touristique en partie centrale du territoire qui dispose également de potentiels afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire, notamment en lien avec l'activité agricole.



Rappel contextuel :

Le tourisme itinérant réunit dans un même concept circuits touristiques et randonnées, qu'ils se fassent à pied, à bicyclette, à cheval, en roulotte, en autocar, en camping-car, en canoë... Il a pour particularité de privilégier le trajet et le mode de déplacement à la destination. Il exige d'adapter l'offre, tant sur l'itinéraire lui-même qu'aux étapes (par exemple, pour un itinéraire cyclable, un gîte d'étape devra comporter un local vélo et des possibilités de réparation et d'entretien des cycles).

Les ménages, grâce aux fonctionnalités d'internet, préparent désormais leurs vacances à distance : ils regardent d'abord ce qu'offre un territoire donné comme potentialité de visites, randonnées, activités, hébergement, restauration... avant de choisir la destination.

Il importe donc aujourd'hui que le territoire du Bocage dispose d'un outil de communication unique, adapté et complet pour valoriser son offre.

2.6.4. Favoriser les liaisons cyclables et les itinéraires de découverte

Le SCoT soutient notamment les initiatives de liaisons cyclables du Pays ainsi que le développement de grands itinéraires de randonnée pédestre ou autres itinéraires de découverte.

Les aménagements pour le tourisme itinérant seront favorisés. Ils devront être aménagés en priorité le long des axes structurants (notamment itinéraire entre les plages du Débarquement et le Mont-Saint-Michel).

2.6.5. Favoriser une communication adaptée autour de l'ensemble des potentialités touristiques du territoire

Une stratégie de communication adaptée et globale à l'échelle du Bocage sera mise en place (et non simplement à l'échelle des communes ou de structures intercommunales).

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les différentes actions qui pourront découler de cette stratégie (création d'emplacements réservés, délimitation de zones à vocation touristique, délimitation de zones naturelles de loisirs...).

Recommandations :

- . la mise en œuvre d'actions de découverte du territoire depuis les principaux axes structurants (cf chapitre 2.6.6.)
- . la mise en place d'une signalétique et d'aménagements communs et identitaires (aire de stationnement, totem, carte d'informations...) le long des principales entrées routières,
- . une réflexion globale à l'échelle du Bocage visant à la mise en place de circuits thématiques de découverte du territoire (associés à une signalétique routière et un balisage adaptés),
- . un téléchargement gratuit de plans, topo-guides et autres informations... sur internet,
- . des tarifs forfaitaires selon le nombre de pôles touristiques visités (exemple : système de cartes 'découverte' ouvrant à des réductions selon le nombre de sites touristiques visités).



Rappel contextuel :

Les infrastructures routières constituent les voies principales d'accès et de perception des espaces bâtis ou non bâtis. Une perception qualitative du territoire est essentielle pour véhiculer une image positive du territoire.

Les paysages qui les bordent canalisent le regard. Ils permettent également de véhiculer une image du territoire en permettant, ou non, une identification qualitative des paysages situés en arrière plan.

Cette première image anticipe la perception que les visiteurs auront des entrées de villes et villages.

2.6.6. Favoriser la découverte touristique du territoire

■ Mettre en œuvre des actions de découverte du territoire depuis les principaux axes structurants

Les collectivités concernées par les principaux axes structurants du territoire devront se concerter pour harmoniser leurs actions. Ces dernières pourront concerner :

- .. La réalisation d'aires d'informations pour les visiteurs (aménagement urbains et paysagers qualitatifs, signalétique adaptée, cartes de localisations, informations touristiques...) aux 'portes stratégiques' d'entrée du territoire,
- .. La mise en place d'une signalétique adaptée, cohérente et harmonieuse à l'échelle du SCoT, à la fois pour identifier les « entrées » du territoire mais également pour le fléchage des itinéraires et lieux touristiques,
- .. Un règlement de publicité afin notamment de limiter et de qualifier l'affichage,
- .. Le maintien ou la création de cônes de vue privilégiés et de balcons panoramiques,
- .. La valorisation des entrées de ville,
- .. La mise en valeur des franges urbaines.

■ Mettre en œuvre des actions de découverte touristique du territoire

Recommandations :

- .. *Renforcer la lisibilité, l'identité, et l'accès aux grands sites « phares » du Bocage Virois afin de soutenir le développement du tourisme vert et culturel,*
 - .. *Développer et affirmer les produits "phares" autour des grands sites de fréquentation du bocage (Golf et Lac de la Dathée, Vallée de la Souleuvre, Vire, Forêt de St Sever) mais aussi créer de nouveaux sites de détente/loisirs au sein du territoire,*
 - .. *Mettre en place les conditions de découverte des zones rurales en développant les itinéraires thématiques de découverte, les pistes cyclables, les chemins de randonnée, les chemins de randonnées équestres et les services qui y sont liés (location de vélos, signalétique, fermes équestres,...),*
 - .. *Valoriser les balcons panoramiques et cônes de vues, le patrimoine et le petit patrimoine pour créer des itinéraires de découverte (y compris patrimoine de reconstruction d'après guerre),*
 - .. *Développer de structures d'accueil touristique de qualités,*
 - .. *Développer l'"agrotourisme" (camping à la ferme, ferme pédagogique...),*
- tout en assurant la préservation de sites naturels fragiles d'une fréquentation soutenue par le public.*



PARTIE 3 - ***ORIENTATIONS POUR PRÉSERVER
LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ
ET DE VALORISATION DU BOCAGE :
SON ENVIRONNEMENT, SON CADRE DE VIE, SON IDENTITÉ***



3.1. Assurer les conditions de préservation et de valorisation des paysages

Rappel contextuel :

Les espaces boisés jouent différentes fonctions :

- des fonctions paysagères,
- des fonctions en terme de potentiel de production d'énergies renouvelables,
- des fonctions hydrauliques, dans la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement,
- des fonctions en terme de corridors écologiques.

Par conséquent, il est important de maintenir et de protéger les espaces boisés sur l'ensemble du territoire.

Il est donc proposé de maintenir l'identité bocagère du territoire, pour toutes les entités paysagères caractéristiques du territoire : zones semi-bocagères au nord et au sud, espace agricole plus ouvert au centre du territoire, vallées et vallons boisés et ripisylves...

Tour à tour points de repère et témoins du rythme des saisons, les arbres sont autant de signatures qui donnent un sens au paysage, que les ambiances soient bocagères, semi-bocagères ou celles d'un territoire agricole ouvert.

3.1.1. Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés

■ Inventorier les haies et boisements

Les haies bocagères, talus boisés, bosquets, boisements, vergers, ripisylves, arbres isolés, remarquables ou localisés dans des endroits stratégiques (limitation d'impact visuel de bâtiments, paysage en mutation, ligne de crête, rives de voies routières et de chemins de randonnées...) sont autant d'éléments naturels et paysagers à identifier dans le cadre des diagnostics des PLU ou de cartes communales.

Cet inventaire doit permettre d'améliorer la connaissance du patrimoine boisé et bocager du territoire. Il donnera lieu à des protections adaptées à l'importance de l'élément dans le paysage et des fonctions naturelles qu'il remplit (rôle de corridor écologique, rôle d'infiltration et de rétention des eaux de ruissellement des systèmes fonctionnels « haies / talus / fossés »).

Les boisements les plus remarquables seront inscrits en espaces boisés classés (art. L130-1 du Code de l'urbanisme).

Les boisements faisant l'objet d'une exploitation forestière et sur lesquels sont mis en place des plans simples de gestion relevant du Code forestier pourront être intégrés dans une zone naturelle forestière spécifique (zone Nf) exprimant la vocation d'espace à dominante boisée permettant l'exploitation sylvicole et les constructions ou installations légères liées et nécessaires à cette exploitation relevant du Code forestier.

Les haies et autres éléments paysagers d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique seront protégés au titre du 7) de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour les communes en carte communale ou sans document d'urbanisme, le Conseil Municipal pourra prendre une délibération afin de préserver ces éléments du paysage. Tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt patrimonial ou paysager est soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h) et i) du Code de l'Urbanisme.



Les règlements des PLU définiront des mesures compensatoires en cas d'arrachage de haies (compensation des mètres linéaires ou surfaces boisées supprimées par replantations d'essences locales - règle minimale : 1 m linéaire planté pour 1 m linéaire supprimé).

Ce travail d'identification, de classement aux documents d'urbanisme et de définition de mesures compensatoires devra être réalisé en concertation étroite avec la profession agricole. L'inventaire des haies et boisements devra tenir compte des orientations relatives au volet agricole du présent DOG (cf. chapitre 2.3.2.).

Recommandations :

La mise en œuvre de ces dispositions relatives à la préservation et aux conditions de valorisation et de renouvellement du patrimoine boisé et bocager du SCoT pourra idéalement s'accompagner à l'échelle intercommunale :

- de la mise en place d'un inventaire exhaustif des haies pour connaître leur territoire, sous Système Informatique Géographique, et la mise en place d'un observatoire de la haie afin de suivre l'évolution de la trame bocagère dans le temps,
- de la réalisation d'un plan de gestion des haies, en lien avec la filière bois-énergie,
- de la mise en place de dispositifs d'accompagnement pour l'entretien et la replantation de haies,
- d'une gestion dans la durée du patrimoine arboré, sous toutes ses formes (arbres isolés, haies, ripisylves, bosquets, bois, forêts...).

■ Assurer un traitement paysager soigné des interfaces entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles

L'intégration paysagère des futurs bâtiments agricoles ou d'activités devra être recherchée, elle pourra s'accompagner de la plantation de haies d'essences bocagères, de boisements ou de vergers aux abords des bâtiments agricoles et des sites d'activités projetés.

Recommandations :

- .. la plantation de haies d'essences bocagères, de boisements ou de vergers aux abords de sites d'activités et des bâtiments agricoles existants,
- .. l'embellissement des entrées et abords de ferme par la plantation d'arbres et de haies champêtres, de vergers,
- .. une réflexion sur l'architecture et sur la colorimétrie pour faciliter globalement l'intégration paysagère du bâti,
- .. une réflexion sur l'implantation des annexes et sur le traitement des abords de la propriété (la perception de la propriété depuis la voie publique, le traitement des limites séparatives, la relation avec l'environnement naturel pour les arrières de parcelles en limite agricole).



Rappel contextuel :

La protection du patrimoine bâti est un enjeu largement médiatisé et autour duquel un large consensus peut être réuni. Le souci de préservation ne se limite d'ailleurs plus à des bâtiments remarquables reconnus mais s'étend, depuis quelques années, à des éléments de mémoire jusque là négligés, tel que le 'petit patrimoine' : calvaires, fontaines, puits, éléments de murs anciens, porches....

Le SCoT encourage ce souci de conservation mais ne réduit toutefois pas l'enjeu de qualité du cadre urbain à sa seule dimension patrimoniale. Le tissu urbain des communes est soumis à un renouvellement et à un développement ; il s'agit également de faire en sorte que ces opérations architecturales ou d'urbanisme intègrent une forte dimension qualitative.

Procédure de protection au titre des monuments historiques :

La demande de protection peut être faite par le propriétaire, l'affectataire, un tiers intéressé (collectivité locale, association...), le préfet de département ou de région, l'administration centrale ou régionale du ministère chargé de la Culture. Elle doit être adressée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Calvados. Un dossier de protection est ensuite établi par le conservateur régional des monuments historiques ou par le conservateur régional de l'archéologie et selon les cas, soumis à l'examen de commissions qui émettent un avis sur l'intérêt de cette protection.

Si la protection est officialisée, le propriétaire peut obtenir des aides de l'Etat pour sa restauration, son entretien. Ces aides sont différentes selon que l'immeuble est classé ou inscrit, ou encore pour les objets mobiliers.

3.1.2. Protéger et valoriser le patrimoine bâti

■ Inventorier le patrimoine bâti et le "petit patrimoine"

Dans le cadre de l'analyse paysagère des diagnostics des documents d'urbanisme locaux seront identifiés :

- .. Les éléments caractéristiques d'une urbanisation traditionnelle (villages, hameaux, structuration de bourgs, murets et murs d'enceinte...),
- .. Les constructions représentatives du patrimoine de la reconstruction d'après-guerre,
- .. L'habitat de caractère (grands corps de fermes, grandes propriétés, manoirs, châteaux...),
- .. Les églises, chapelles, patrimoine religieux (calvaire, croix, statues, pierres tombales...),
- .. Le "petit patrimoine" rural (fermes, granges, étables, pigeonniers, lavoirs, murets et murs d'enceinte, portails, four à pain...),
- .. Un patrimoine artisanal-industriel (fours, moulins...),
- .. Les ensembles de jardins...

Ces éléments paysagers seront préservés aux PLU au titre du 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir sera également requis pour les bâtiments de qualité patrimoniale.

Recommandation :

Les PLU pourront prévoir des dispositions spécifiques (article 11 des PLU) pour éviter la dénaturation de bâtiments de caractères inventoriés (ex : règles spécifiques sur les percements et ouvertures, sur les matériaux... sur l'harmonie des extensions avec la construction principale...)

Les PLU pourront définir des sous-secteurs spécifiques pour les secteurs de haute qualité patrimoniale (villages, châteaux...).

■ Compléter les protections ou les outils de valorisation :

Recommandation :

Les éléments ou ensembles patrimoniaux remarquables pourront être mis en valeur par un renforcement de leur protection et de leur classement (protection 'AVAP', demande de protection au titre des monuments historiques...)

Une charte paysagère et architecturale pourra être mise en place comme outil de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux et historiques. Cette charte sera de préférence élaborée à l'initiative des intercommunalités autour des sites touristiques afin de veiller à la mise en cohérence des actions menées, en particulier celles menées dans une logique de développement touristique.



Rappel contextuel :

Les bourgs, villages, hameaux et lieux-dits du territoire du SCoT du Bocage sont les lieux de sédimentation d'une longue histoire. Elle se traduit en général par une identité forte du bâti ainsi que par la relation unique entre le bâti et son environnement naturel et urbain.

Augmenter le nombre de constructions dans une commune, c'est se lier à cette histoire et s'y inscrire à son tour .

Le SCoT entend conforter la 'personnalité' du territoire par la promotion d'une architecture et d'un espace public de qualité.

Cette recherche doit pouvoir se conjuguer avec des formes architecturales et urbaines répondant aux nouvelles exigences environnementales.

■ Réfléchir les projets en fonction de la présence de patrimoine bâti et de "petit patrimoine"

Les nouvelles opérations urbaines devront prendre en compte les caractères identitaires et l'authenticité de différents secteurs bâtis de caractère afin que le développement urbain s'intègre dans les secteurs bâtis traditionnels

Une réflexion particulière en terme de qualité urbaine, architecturale et paysagère sera mise en œuvre lors des projets d'urbanisation situés à proximité de zones urbaines anciennes ou de qualité (réflexions sur d'éventuelles zones tampon paysagères en interface, sur une transition urbaine qualitative (espaces publics), sur des formes urbaines inscrites en continuité et en cohérence avec celles du passé...).

Recommandation :

Lors d'opération d'urbanisation, des modes de visualisation permettant d'anticiper l'impact visuel de l'opération sur son contexte urbain et paysager (photomontages, esquisses, perspectives...) seront utilisés.

■ Encourager l'innovation et la création architecturale et le recours aux énergies renouvelables

Les nouvelles formes architecturales s'intégreront correctement avec les formes architecturales du passé par la silhouette, le volume, les couleurs, les matériaux.

Les règlements des PLU ne contraindront pas les projets d'architecture contemporaine ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

Les règles des PLU permettront l'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies. Des dérogations relatives aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 du présent règlement). En cas de dérogation par rapport aux emprises publiques, l'isolation par l'extérieur ne devra toutefois pas générer de contraintes pour les déplacements de personnes à mobilité réduite.

L'objectif de préservation, restauration et mise en valeur du patrimoine, a fortiori du patrimoine inscrit ou classé, se conjugera avec les nouvelles exigences environnementales notamment en matière de maîtrise et de production d'énergie (ex. panneaux photovoltaïques, isolation par l'extérieur).



3.2. Favoriser l'émergence de formes urbaine de qualité

Rappel contextuel :

L'espace public joue un rôle déterminant dans la création des ambiances urbaines. L'enjeu consiste ici à concilier une approche fonctionnelle avec une approche esthétique s'inscrivant dans la durée.

3.2.1. Favoriser l'intégration des projets dans leur environnement

■ Réfléchir les aménagements dans le cadre d'une approche globale (Cf. chapitre 3.2)

L'ambition de qualité paysagère et urbaine portée par le SCoT doit se traduire, en particulier lors des élaborations et révisions de PLU et carte communale, par une réflexion approfondie sur la structure des agglomérations. Les extensions urbaines doivent être conçues dans la perspective d'une croissance organisée et s'inspirer d'une vision à long terme du développement de la commune. Il s'agit :

.. d'assurer la compacité des formes urbaines pour assurer la qualité du contraste entre espaces naturels et espaces bâtis et donc développer l'urbanisation en continuités des 'enveloppes' urbaines existantes,

.. de faire en sorte que la voirie des opérations urbaines contribue autant que possible à la création d'itinéraires nouveaux et reliant les différentes parties de la commune de manière commode et agréable pour piétons et cycles... (éviter les voies en impasse),

.. la voirie doit également être conçue pour préserver des continuités visuelles, créer des perspectives visuelles, ménager des points de vues de qualité sur les édifices remarquables, sur l'environnement naturel...

.. d'engager, dans le cadre des documents d'urbanisme, une réflexion globale sur la gestion des transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains afin de mettre en place un traitement urbain et paysager adapté. Des dispositions réglementaires pourront ensuite être prises dans le cadre des PLU (à l'art. 11 des zones U et AU par la définition des clôtures autorisées en limite de zone A ou N) et/ou formalisées dans le cadre des orientations d'aménagement.

■ Maîtriser les silhouettes des espaces bâtis en prenant en compte la topographie

L'urbanisation sur les coteaux devra tenir compte de la déclivité du terrain en intégrant notamment le bâtiment dans la pente.

Les nouvelles urbanisations proches des fonds de vallée devront s'organiser de manière à mettre en scène la rivière : maintien de cônes visuels, liaisons douces...



Rappel contextuel :

Les évolutions de la société, les progrès techniques et l'essor de la mobilité ont généré ces dernières décennies un étalement urbain. Les conséquences de ce phénomène sont nombreuses :

- consommation du foncier, (ressource non renouvelable),
- disparition et morcellement de terres agricoles et d'espaces naturels,
- altération du paysage et des formes urbaines et patrimoniales traditionnelles,
- pollution de l'eau et de l'air liées à l'imperméabilisation des sols et au recours systématique aux véhicules motorisés,
- dégradation du lien social amplifiée par l'absence de lieux de rencontre et de services de proximité.

3.2.2. Construire autrement et mettre en valeur le cadre de vie naturel et paysager

L'organisation des espaces à urbaniser, que ce soit pour de l'activité ou de l'habitat, s'appuiera sur la trame végétale existante, en particulier sur le maillage bocager, afin de déterminer les enjeux de sa conservation, renforcement, reconstitution, valorisation... et d'organiser la trame parcellaire et de définir les modalités de paysagement.

Dans le cadre des documents d'urbanisme et des opérations d'ensemble, une réflexion globale sur la gestion des transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains sera réalisée afin de mettre en place un traitement urbain et paysager adapté.

Des réflexions de type éco-quartiers, et les démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) intégrant toutes les dimensions environnementales : gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, orientation des constructions et valorisation des apports solaires, économie d'énergie (développement du BBC...) pourront être mise en œuvre.

Recommandations :

Les communes s'inspireront des figures suivantes :

Certains chemins ruraux deviennent des voies de desserte tandis que d'autres sont dédiés à la promenade.

Des itinéraires piétonniers sont créés pour connecter les différents quartiers et équipements et commerce(s).

Lorsque la topographie est marquée, les voies s'appuient sur les courbes de niveaux et les constructions sont réalisées dans la pente (en parallèle des courbes de niveaux) .

Les haies sont conservées, dans la mesure du possible, et les corridors écologiques préservés ou valorisés (cf. chapitre 3.1.1).

Des coupures d'urbanisation peuvent être instaurées afin que le bâti rural isolé ne serve pas de 'tête de pont' ou d'alibi à une extension urbaine linéaire.

Les constructions en 'double rideau' (parfois triple...) ne sont pas souhaitées car elle ne présentent pas de qualité en terme d'urbanisme et de paysage et présentent souvent l'inconvénient de générer des conflits de voisinage (problème d'intimité).



Rappel contextuel :

Le parcellaire et la voirie sont certainement les structures les plus durables des établissements humains. Ils constituent la trame stable à l'intérieur de laquelle se renouvelle le bâti, maison après maison.

C'est pourquoi le concept de qualité urbaine ne se réduit pas à la qualité architecturale des constructions et à l'aspect des espaces publics, mais concerne également la manière selon laquelle une agglomération se structure dans la durée.

L'absence de prise en compte de cette dimension se traduit de manière caractéristique par l'addition d'opérations d'aménagement - publiques ou privées - sans véritable vision d'ensemble du devenir du territoire.

C'est ainsi que dans beaucoup de petites communes, les extensions urbaines se réduisent à des lotissements implantés suivant la seule logique d'opportunités foncières. Situés à l'écart des villages et bourgs, fréquemment organisés autour de voies en impasse, ils n'apportent dans la plupart des cas aucune plus-value au maillage viaire, à la forme urbaine des villages et à l'identité du territoire.

3.2.3. Aménager des espaces publics de qualité

■ Améliorer la qualité des entrées d'agglomération (Cf. chapitre 3.2.)

Une analyse des entrées de villes et de bourgs sera engagée dans le cadre du diagnostic du PLU, en particulier pour les principaux axes de communication et les entrées de ville où se concentrent les activités.

Les ambitions communales afin d'améliorer les aspects négatifs relevés dans l'analyse devront être affichées au PADD au sein des PLU.

■ Offrir dans l'espace public une vraie place à chaque usager, exprimer par l'espace public une identité locale

Recommandation :

Les aménagements au sein des espaces publics seront réfléchis dans une optique de convivialité.

Il s'agit d'accorder la priorité aux personnes qui sont là, présentes pour faire quelque chose : se promener, consommer, se diriger vers des équipements publics... C'est assurer toute leur place aux piétons de tout âge, aux bicyclettes... et d'organiser la présence des véhicules en fonction de ces derniers et non l'inverse. C'est aussi ne pas opter systématiquement vers une séparation des usages par la création de bandes réservées mais instaurer un équilibre entre les usages pour que les espaces publics soient générateurs de véritables lieux de rencontres, d'un « être ensemble ».

Il s'agit également de faciliter les accès, les possibilités d'aller et venir, ceci en toute sécurité.

La valorisation des cœurs de bourg (requalification des espaces publics autour du bâti emblématique tels qu'églises, mairies, presbytères... , les traitements urbains et paysagers qualitatifs d'une voie à dominante routière 'routier' mais très empruntée régulièrement par des piétons/cycles (voies de liaison de quartier d'habitat avec des équipements publics par exemple) ...) sera privilégiée, afin de faire en sorte que les habitants se réapproprient ces espaces.

Les aménagements des espaces publics respecteront l'identité des villages, des bourgs ou des agglomérations. Ils devront être guidés par le principe de simplicité esthétique.



3.2.4. Freiner l'étalement urbain et optimiser le tissu urbain existant

A l'échelle de chaque commune, la question du développement urbain fera l'objet d'une approche et d'une réflexion globale notamment à travers la réalisation des documents d'urbanisme.

- Le développement de l'urbanisation devra s'appuyer sur une entité urbaine existante. Le développement de l'urbanisation à l'écart des zones urbaines existantes sera donc proscrit.
- L'urbanisation doit se réaliser en premier lieu au sein de l'enveloppe bâtie avec une logique d'économie d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.
- Le développement urbain doit ensuite s'opérer dans une logique « d'épaississement » de la forme urbaine actuelle pour lui donner du « corps ». Les extensions urbaines devront par conséquent être réalisées en complémentarité avec la forme urbaine actuelle et en respectant son principe d'urbanisation.
- Dans le cadre d'opération d'extensions urbaines, comme de renouvellement urbain, une optimisation des fonds de parcelles sera recherchée.
- Dans les hameaux non structurants, seul le comblement des "dents creuses" sera autorisé, si la desserte en réseau est suffisante.
- Le développement urbain sous forme linéaire est proscrit.

3.2.5. Générer des formes urbaines denses et de qualité

L'aménagement paysager et la qualité des espaces publics sont souvent les garants de la réussite de l'opération d'urbanisme offrant une certaine densité.

Les futures extensions urbaines et opérations de renouvellement urbain devront rechercher de manière générale :

- des formes urbaines et architecturales qualitatives,
- une limitation de la consommation d'espaces (choix de profils de voies adaptés, éviter dans la mesure du possible les palettes de retournement...),
- des identités de quartier, des cœurs de vie, des lieux de rencontres intergénérationnelles,
- une qualité paysagère et environnementale, en veillant par exemple à interdire l'implantation de nouveaux quartiers en ligne de crête,
- une limitation des consommations énergétiques,
- une limitation des risques de conflits de voisinage.

Recommandation :

Les PLU définiront des orientations d'aménagement et de programmation pour toutes les extensions urbaines et secteurs de renouvellement urbain afin de s'assurer que ces réflexions soient bien menées et que des actions concrètes puissent être mises en œuvre.



Figure 1 - Silhouette originelle d'un ancien bourg ou village

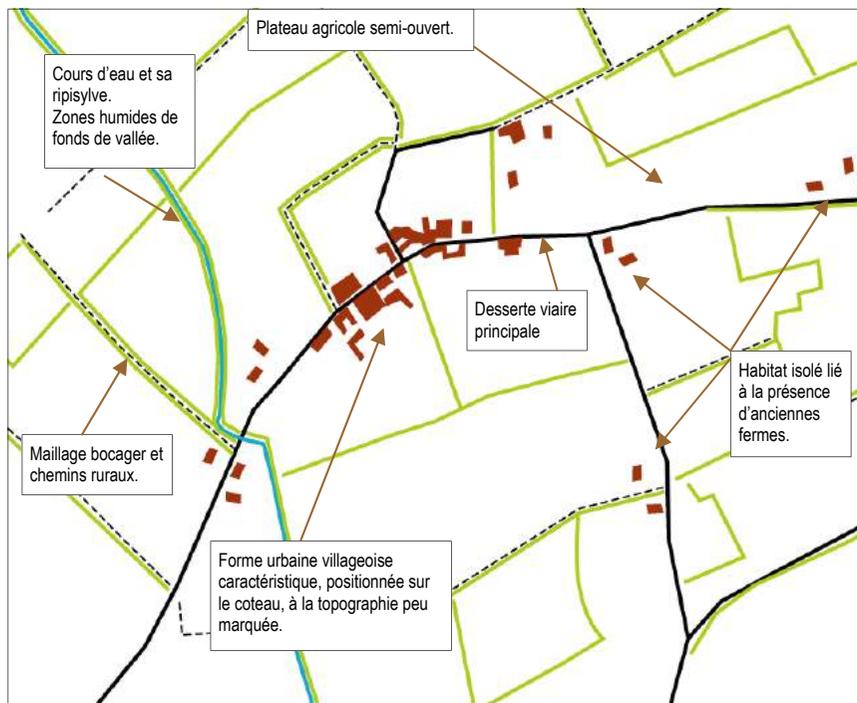


Figure 2 - L'urbanisation au gré des opportunités foncières est à proscrire.

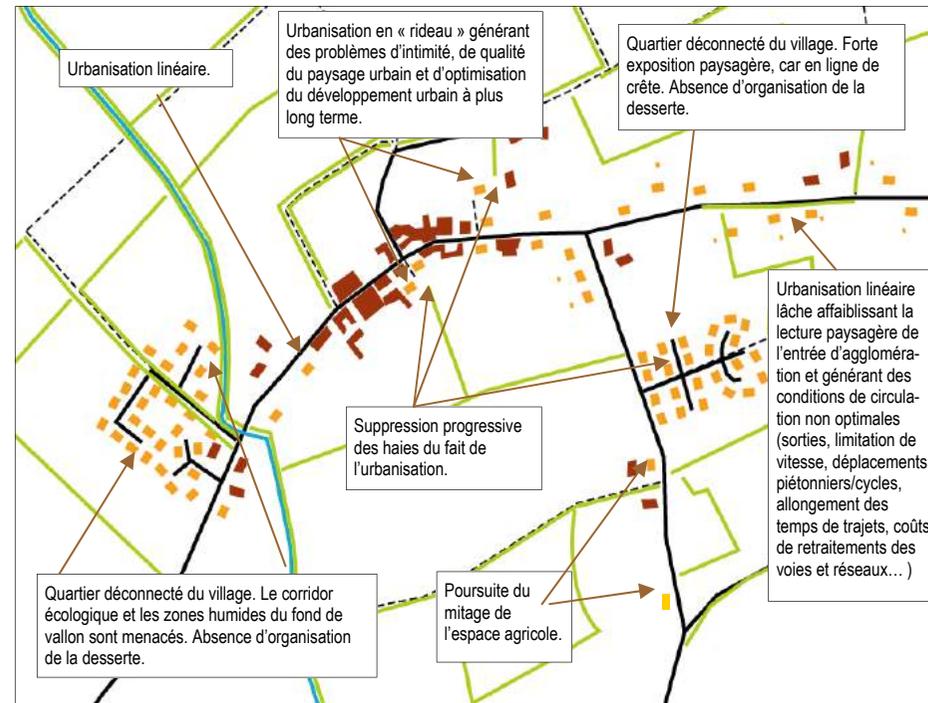




Figure 3 - Tirer parti du potentiel paysager et naturel pour concevoir le développement urbain.

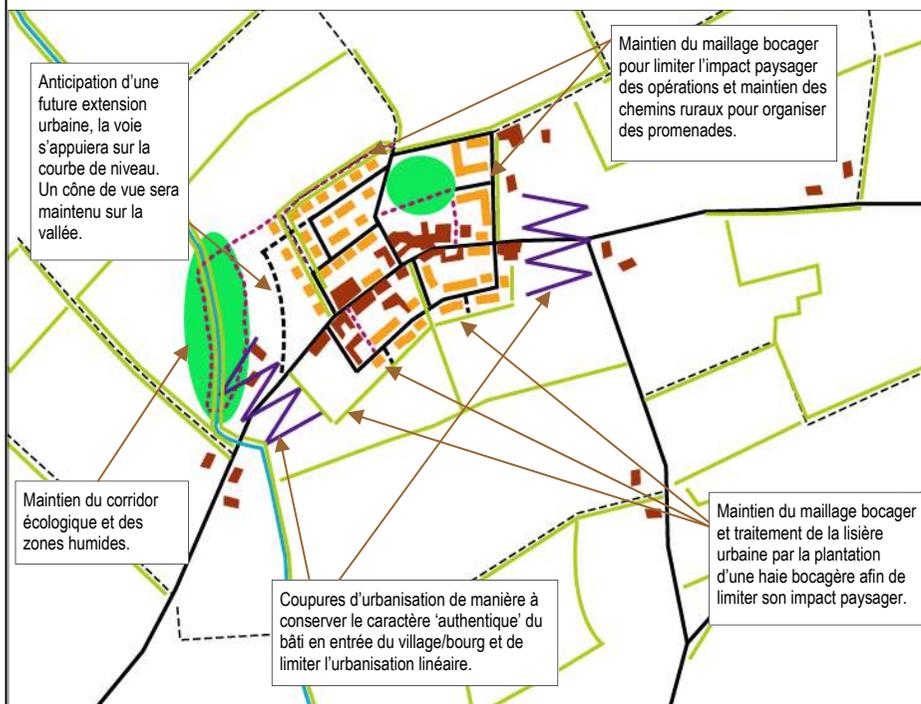


Figure 4 - L'encadrement et la maîtrise de l'urbanisation sont à généraliser.

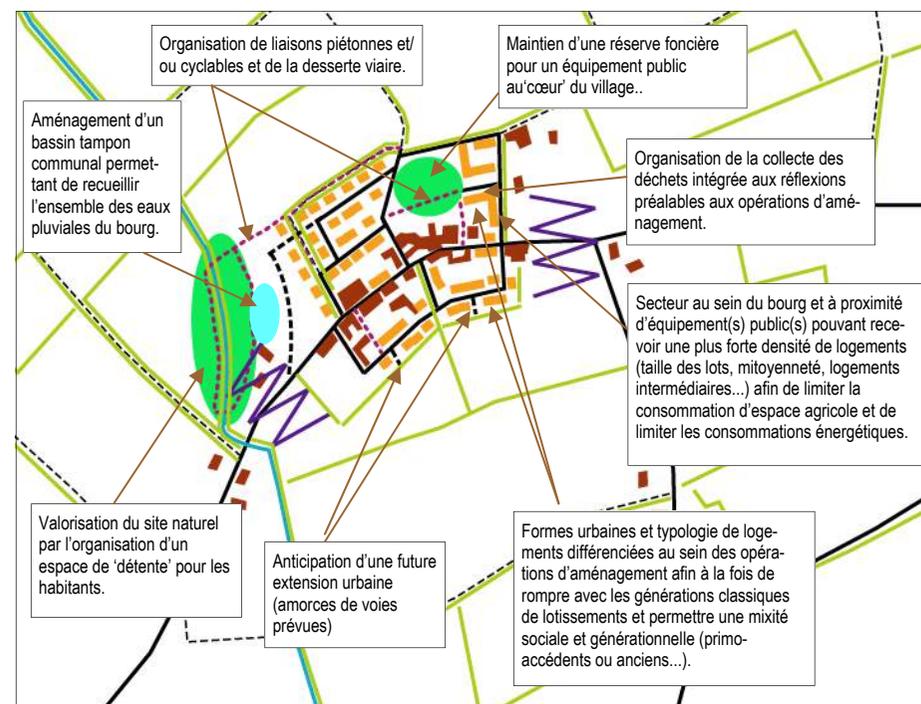




Figure 5 - Etat initial d'un développement urbain linéaire impliquant une forte consommation d'espace

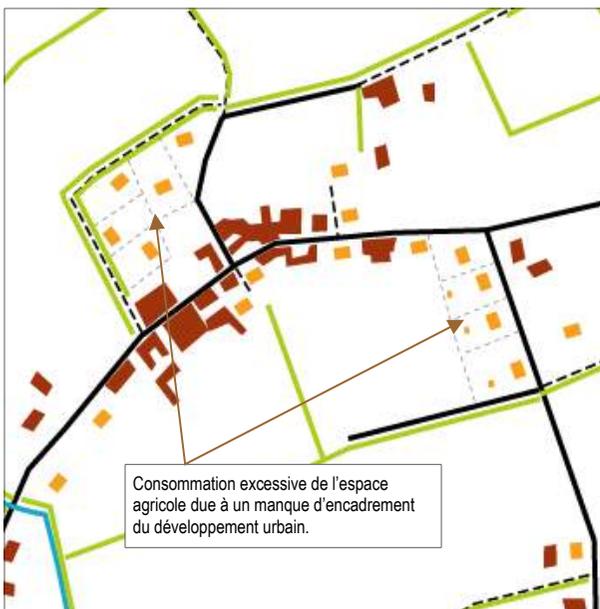


Figure 6 - En l'absence d'un encadrement urbain, la réalisation de constructions en double rideau sur les arrières de parcelles des constructions existantes vient :

- compromettre sur du plus long terme des possibilités de desserte du ou des terrain(s) localisés à l'arrière,
- affaiblir la lisibilité de l'organisation urbaine et la qualité paysagère du tissu urbain,
- augmenter les problèmes d'intimité et les risques de conflits de voisinage.

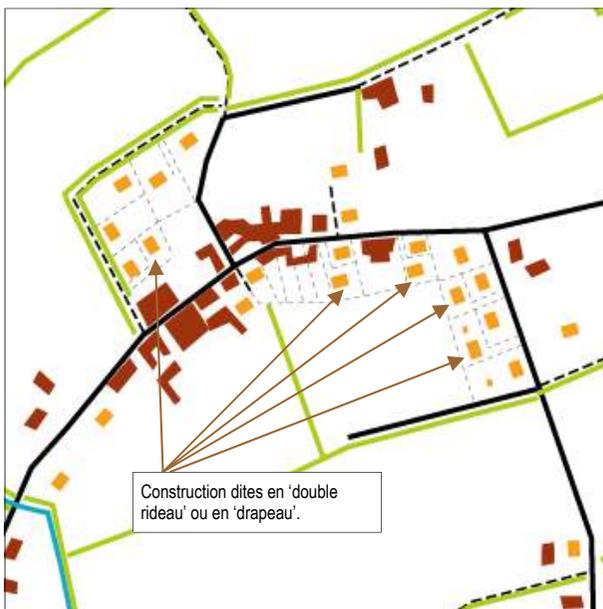


Figure 7 - Les réflexions urbaines et la concertation de la population menées dans le cadre des PLU doivent permettre une réflexion autour de l'optimisation des arrières des parcelles et amener les collectivités à prévoir des orientations d'aménagement et de programmation.

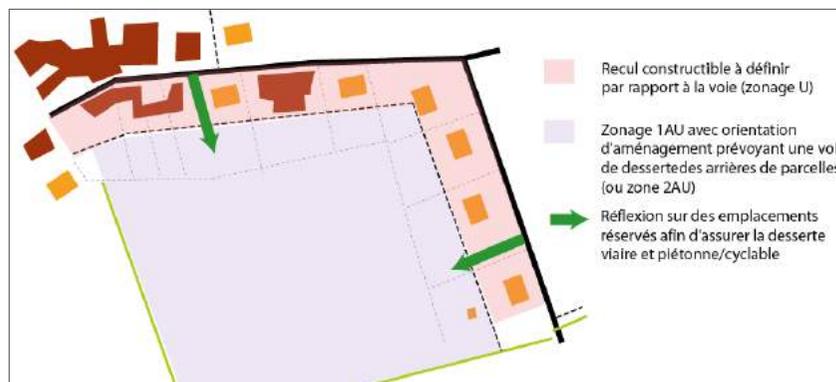
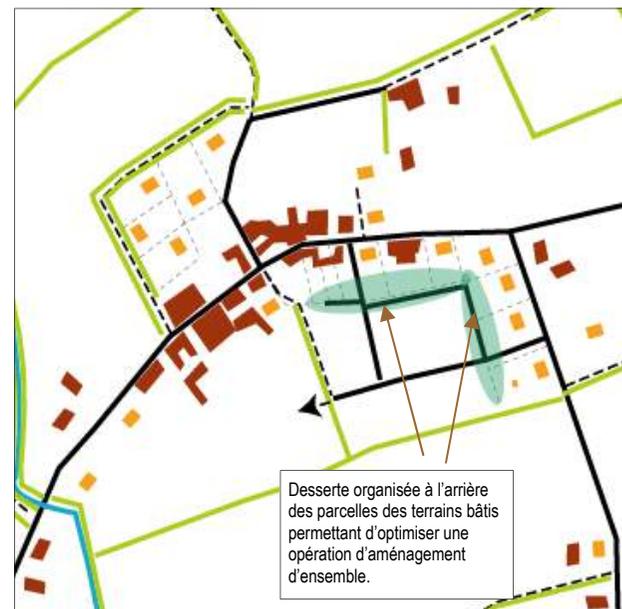


Figure 8 - L'optimisation des arrières des parcelles peut induire des prescriptions réglementaires spécifiques au plan de zonage des documents d'urbanisme.



3.3. Favoriser l'attractivité des zones d'activités

3.3.1. Principes généraux d'aménagement des zones d'activités

Les zones d'activités économiques occupent une place non négligeable dans l'organisation du territoire. La qualité environnementale de ces espaces est un des objectifs du SCoT. Leur insertion paysagère dans l'environnement est une priorité.

Pour toutes les zones d'activités, et quelle que soit la procédure d'aménagement retenue, des études préalables et un schéma d'aménagement qualitatif de la zone seront requis dans une logique de développement durable et de moindre impact environnemental.

Le développement linéaire le long d'un axe routier est proscrit. Seront seuls autorisés les aménagements en profondeur.

Recommandation :

Des réserves foncières seront mises en place en extension de l'existant afin d'anticiper les possibilités d'extension dans le cadre des opérations d'aménagement (maintien de possibilités de desserte).

3.3.2. Favoriser la requalification de zones d'activités et la reprise des anciens sites d'activités

Les anciennes zones d'activités du territoire du SCoT n'ont pas de vocation bien définie, les différents types d'activités sont mélangés et englobent parfois de l'habitat... Ce qui pose des problèmes de lisibilité du tissu économique.

Aussi, des activités sources de nuisances (bruit, odeurs, trafic...) sont amenées à se délocaliser avec le développement de l'habitat laissant des terrains en friche.

Quand une activité a le projet de se délocaliser sur un autre site, une réflexion sera engagée sur le devenir du site afin de ne pas le laisser en friche.

Recommandation :

La requalification des zones d'activités anciennes (améliorations des aménagements urbains et paysagers, du jalonnement, de la collecte des déchets, de la gestion des eaux pluviales, mise en commun de services...).

La reconversion des friches d'activités pour de l'habitat ou des activités tertiaires.

Le maintien de zones tampon (soit espaces verts, soit activités ou équipements compatibles avec l'habitat) entre les zones industrielles ou artisanales et les zones d'habitat.



3.3.3. Assurer l'intégration paysagère et environnementale des zones d'activités

Afin d'éviter toute banalisation du territoire et de maintenir une 'image' valorisante du territoire :

- une attention particulière sera portée à la prise en compte du grand paysage (cônes de vues, topographie...) mais aussi du paysage de proximité (rythme parcellaire, trame végétale, cônes de vue sur le clocher...);
- les éléments naturels du paysage, tels que bosquets, haies, ruisseaux... pouvant servir d'appui pour valoriser le site : clôtures naturelles, bassin paysager... seront pris en compte;
- la biodiversité (zones humides, haies, talus, espaces boisés...) sera préservée et l'armature naturelle du territoire sera préservée (cf. 3.4.). Il pourra être recherché, le cas échéant, à les préserver voire à les restaurer et à les intégrer aux opérations (sous forme de coulées vertes ou zones tampon) - cf illustration page suivante donnant un exemple d'une requalification de ZA.

3.3.4. Assurer des aménagements urbains et paysagers qualitatifs des zones d'activités

Les créations ou extensions des ZA doivent être considérées comme de véritables quartiers et composées comme tels avec :

- une hiérarchie des voies (piétons, cycles, automobiles),
- une desserte par les transports en communs et les cheminements « doux » (piétons, cycles),
- des espaces publics structurant l'espace et donnant une bonne lisibilité de la ZA,
- une colorimétrie et une volumétrie des bâtiments adaptées,
- des aires de stockage masquées,
- des enseignes intégrées à l'architecture des bâtiments,
- des parkings paysagers,
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers,
- une signalétique adaptée et cohérente à l'échelle du SCoT (Totems...).

La reprise de friches industrielles ou la requalification de zones d'activités doivent répondre à ces mêmes enjeux de qualité.



Exemple d'affirmation d'une zone humide comme un élément d'identité d'une zone d'activités à requalifier :

- mise en scène d'une vallée humide prolongée au cœur de la zone d'activités à requalifier,
- affirmation du traitement et de l'acheminement des eaux de surface par des noues et fossés,
- restauration d'un maillage bocager fort en accompagnement de cheminements piétonniers.



Source : Alter Paysages, ZA La Bourdonnais (La Mézière,35)



3.4. Préserver la biodiversité, les équilibres et corridors écologiques du Bocage Virois

Rappel contextuel

De grandes composantes naturelles, riches en biodiversité, qui nourrissent l'identité du Bocage Virois :

- le bocage, encore bien présent au Nord et au Sud du territoire, mais qui a régressé dans la partie centrale,
- les boisements : Forêt de St Sever, Forêt l'Evêque, crêtes boisées du synclinal bocain, formations boisées de pente des vallées de la Vire et de la Souleuvre...
- les vallées et zones humides accompagnant le réseau hydrographique dense du territoire.

Rappel des orientations générales du PADD :

L'objectif du SCoT est de préserver le patrimoine naturel du Bocage : sa biodiversité, ses équilibres et corridors écologiques

- Maintenir et savoir renouveler le patrimoine boisé du Bocage,
- Préserver la biodiversité en développant une véritable stratégie de préservation ou de restauration des corridors écologiques.

3.4.1. Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique majeur « réservoirs de biodiversité »

- Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique majeur en zone N des P.L.U. et en zone inconstructible des cartes communales :

Il s'agit des espaces naturels suivants, classés en sites Natura 2000, en Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, en Espaces Naturels Sensibles (ENS du département), et en ZNIEFF de type 1 (*cf. carte page suivante*) et des forêts les plus importantes :

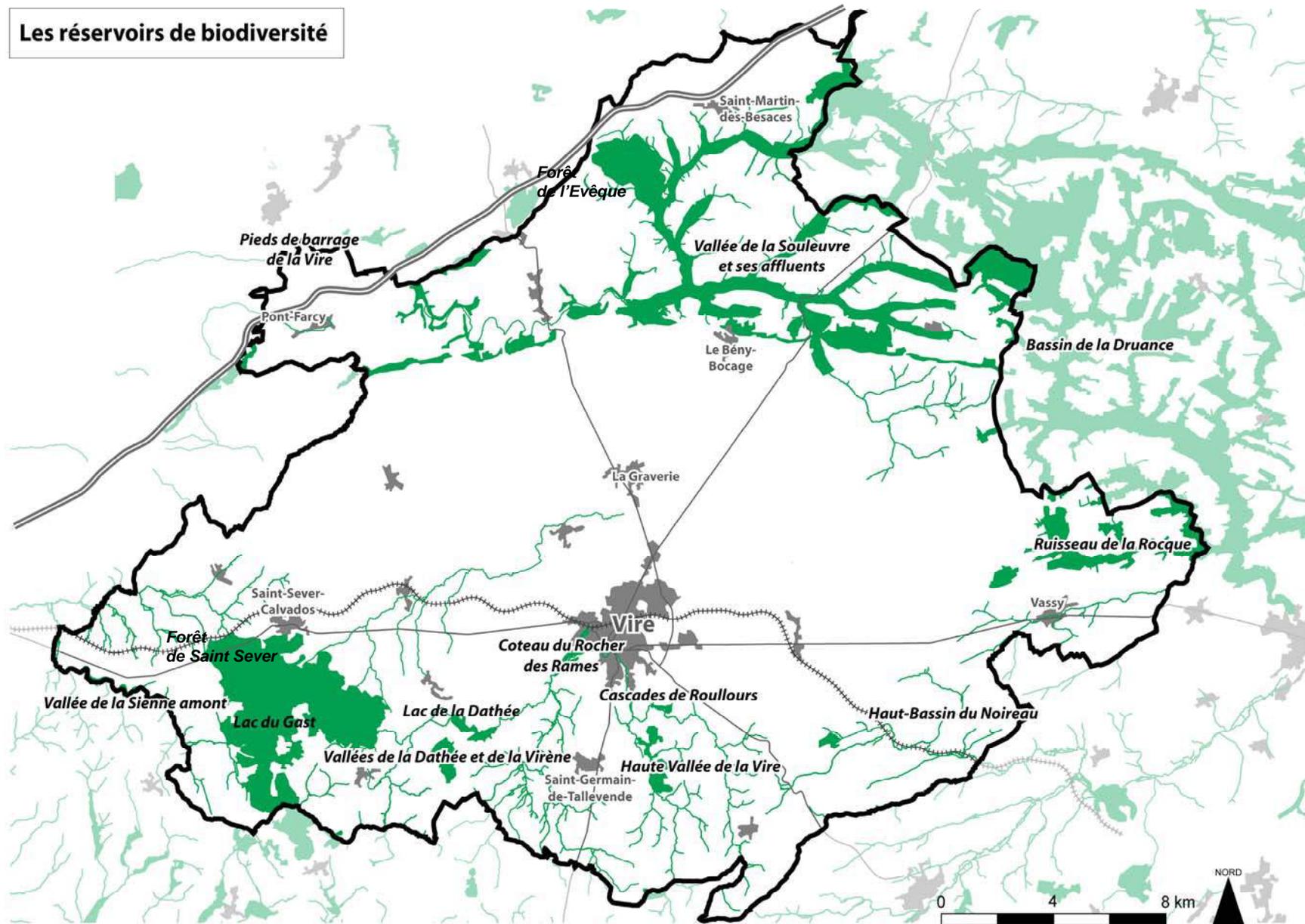
- ⇒ La **vallée de la Souleuvre** et ses affluents, le **ruisseau de la Rocque** inclus dans le bassin de la Druance, espaces naturels inscrits en site Natura 2000,
- ⇒ La **Haute Vallée de la Vire** incluant le site des Cascades de Roullours, jusqu'au Coteau du Rocher des Rames à Vire,
- ⇒ Les **pieds de barrage de la moyenne vallée de la Vire**, à Pont-Farcy,
- ⇒ Les **vallées de la Virène et de la Dathée**, incluant le **lac de la Dathée**,
- ⇒ La **vallée de la Sienna amont**, incluant le **lac du Gast**,
- ⇒ Le **Haut Bassin du Noireau**,
- ⇒ Les **cours d'eau identifiés** dans le SDAGE Seine-Normandie en tant que **réservoirs biologiques**.
- ⇒ Les **forêts de Saint Sever et de L'Evêque**

Pour les cours d'eau inventoriés en ZNIEFF de type 1, leurs berges, leurs ripisylves et leurs abords (zones humides et annexes hydrauliques notamment) font également partie de ces espaces naturels d'intérêt écologique qu'il conviendra de préserver. Ces espaces devront être délimités précisément dans le cadre des documents d'urbanisme et inscrits en zone naturelle N aux PLU ou en zone inconstructible des cartes communales. La distance à préserver de part et d'autre des cours d'eau sera adaptée en fonction de l'importance du cours d'eau, du terrain naturel bordant le cours d'eau (incluant les zones humides, la ripisylve, les boisements alluviaux...) et du parcellaire.

Dans les espaces naturels d'intérêt écologique majeur, seuls les projets d'aménagements légers de loisirs (cheminements doux par exemple) ou à vocation touristique sont autorisés à condition que leur impact sur les espèces et leurs habitats naturels soit négligeable et/ou qu'ils mettent en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ces impacts. De manière générale, il convient d'éviter de porter atteinte ou fragmenter ces « réservoirs biologiques » par de nouvelles infrastructures linéaires ou par l'urbanisation et d'améliorer la perméabilité des infrastructures existantes.



Les réservoirs de biodiversité





Rappel contextuel

Les **zones humides** peuvent constituer des milieux naturels de grand intérêt qu'il convient de préserver, car :

- ⇒ elles présentent une importante richesse biologique : elles constituent des zones d'alimentation, de refuge, de repos et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens, poissons, espèces végétales souvent remarquables et menacées...),
- ⇒ elles assurent des fonctions essentielles dans la gestion et la préservation de la ressource en eau :
 - **autoépuration de l'eau** : rétention des matières en suspension, stockage des nitrates, phosphates et de certains pesticides par les végétaux,
 - **effet tampon** entre les parcelles et les cours d'eau permettant de limiter les pollutions diffuses,
 - **régulation des débits** de crue et d'étiage,
 - recharge des nappes phréatiques,
 - fixation des berges par la végétation et **limitation de l'érosion** des sols.

Pour l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau, il est essentiel que soit assurée la continuité écologique. Elle concerne la libre circulation des espèces vivantes (notamment la migration des poissons) et le transport des sédiments.

3.4.2. Préserver et restaurer les autres espaces ou éléments naturels jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité et des équilibres écologiques

■ Préserver l'ensemble des cours d'eau et leurs abords (ripisylve, champ d'expansion des crues)

Les cours d'eau devront être identifiés dans le cadre des diagnostics des PLU ou des cartes communales, sur la base de la cartographie IGN, des photographies aériennes et de la connaissance des acteurs locaux (le cas échéant, ils seront identifiés conformément aux critères définis par les SAGE). L'ensemble des cours d'eau et leurs abords (ripisylves, champ d'expansion des crues, zones humides et zones inondables...) devront être préservés en zone naturelle N dans les PLU ou en zone inconstructible dans les cartes communales afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques et la qualité des eaux. La distance à préserver de part et d'autre des cours d'eau sera adaptée en fonction de l'importance du cours d'eau, du terrain naturel bordant le cours d'eau (incluant les zones humides, la ripisylve, les boisements alluviaux...) et du parcellaire.

Au sein des espaces urbanisés des aménagements légers pour les loisirs et les cheminements doux pourront être réalisés. Les nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques.

La continuité écologique, les profils et formes naturelles des cours d'eau devront être préservés ou favorisés de façon à ce qu'ils assurent le bon fonctionnement de l'hydrosystème. En ce sens, il conviendra de veiller à ce que les nouveaux projets d'urbanisation ne compromettent pas ce fonctionnement.

■ Préserver les zones humides et leur fonctionnalité

Dans un premier temps, il s'agit d'améliorer la connaissance des zones humides. Celles-ci devront être inventoriées en accord avec le SAGE puis protégées dans les PLU et cartes communales.

Aussi, une vigilance devra particulièrement être accordée aux extensions urbaines programmées dans le cadre des PLU : une délimitation précise des zones humides au titre de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009* devra être réalisée dans ces secteurs, pour s'assurer de la faisabilité des opérations et anticiper ainsi la réglementation loi sur l'eau. Des orientations d'aménagement devront alors être mises en place pour assurer la préservation des zones humides et leurs fonctionnalités.

Le principe de base repose donc sur l'inconstructibilité des zones humides identifiées, la compensation en cas d'incidences sur une zone humide devant constituer une exception à la règle. Les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans ce cas seront définies conformément au SDAGE ainsi qu'au SAGE du territoire concerné, en concertation et en accord avec la Commission Locale de l'Eau.

* Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.



Rappel contextuel

Les espaces boisés et bocagers jouent différentes fonctions :

- des fonctions paysagères,
- des fonctions en terme de potentiel de production d'énergies renouvelables,
- des fonctions hydrauliques, dans la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement,
- des fonctions en terme de corridors écologiques.

Pour l'ensemble de ces fonctions, il convient de maintenir et de protéger les espaces boisés et bocagers sur l'ensemble du territoire afin de :

- ⇒ maintenir l'identité paysagère et naturelle du territoire (notamment au Nord et au Sud),
- ⇒ améliorer la gestion qualitative (épuration des sédiments et des nutriments) et quantitative (infiltration, ralentissement des débits) des eaux de ruissellement,
- ⇒ pérenniser et restaurer les corridors écologiques basés sur les éléments et continuités boisées (ripisylve, bosquets et boisements, haies bocagères, vergers).

- Maintenir et renouveler le patrimoine boisé et bocager (talus, haies bocagères, boisements) :

Les haies bocagères, talus boisés, bosquets, boisements, vergers, ripisylves, arbres isolés, remarquables ou localisés dans des endroits stratégiques (limitation d'impact visuels de bâtiments, paysage en mutation, ligne de crête, rives de voies routières et de chemins de randonnées...) sont autant d'éléments naturels et paysagers que le SCoT demande d'identifier dans le cadre des diagnostics des PLU ou des cartes communales.

La méthodologie de cet inventaire est précisée au chapitre 3.1.1.

Afin de maintenir l'identité paysagère et naturelle du Bocage Virois ainsi que les équilibres et continuités écologiques du territoire, cet inventaire donnera lieu à des protections adaptées à l'importance des éléments dans le paysage et des fonctions naturelles qu'ils remplissent (corridors écologiques, rôle d'infiltration et de rétention des eaux de ruissellement des systèmes fonctionnels « haies/talus/fossé »...).

Les modalités de ces protections sont précisées au chapitre 3.1.1.

Un recul inconstructible de 25 à 30 mètres sera maintenu autour des réservoirs de biodiversités de la forêt de Saint-Sever et de la forêt L'Evêque. Seuls les projets touristiques pourront être admis au sein de ce recul et seront accompagnés d'une étude des incidences sur les milieux naturels et de la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires de manière à les éviter, les réduire ou les compenser.



Rappel contextuel - Eléments de définition

Les **réservoirs de biodiversité** sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Les **corridors écologiques** sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore.

Ils relient les « réservoirs de biodiversité ».

La préservation et la pérennité de la biodiversité passe par le maintien voire la restauration des corridors écologiques qui structurent le Bocage Virois.

Ces corridors s'appuient sur les éléments et continuités naturelles formées principalement par :

- les cours d'eau et leurs abords (ripisylve notamment),
- les zones humides,
- les milieux bocagers (prairies, haies bocagères),
- les boisements, bosquets, vergers...

Les **continuités écologiques** sont les éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutif d'un réseau écologique. Elles correspondent à l'ensemble des réservoirs écologiques, des corridors écologiques et des cours d'eau et canaux.

3.4.3. Préserver la biodiversité en développant une véritable stratégie de préservation et de restauration des corridors écologiques

■ Préserver, valoriser et restaurer l'armature naturelle du Bocage Virois

L'armature naturelle du Bocage Virois est composée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques définis à l'échelle du SCoT.

La préservation, la valorisation et la restauration de l'armature naturelle du Bocage Virois doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie, des paysages ruraux ou urbains et doivent permettre de limiter la fragmentation des habitats naturels qui, par leur destruction et leur dégradation, constituent la première cause de l'érosion de la biodiversité.

En effet, les espèces ont besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie. Plus leurs habitats naturels (zones de reproduction, zones d'alimentation, zones de repos, zones de halte migratoire qui peuvent être différentes pour une même espèce) sont détruits ou dégradés et plus les voies de déplacements des espèces entre ces habitats, c'est-à-dire les connexions entre les habitats (connexions ou corridors écologiques), sont dégradées (par destruction de milieux naturels « ordinaires » (zones humides, boisements, espaces agricoles bocagers), des haies, par certains obstacles tels que les routes, l'urbanisation, aménagements des cours d'eau...), plus la biodiversité régresse.

Afin de préserver la biodiversité, il apparaît donc essentiel de **préserver, voire de restaurer, l'ensemble des continuités écologiques, constituées des habitats naturels « réservoirs de biodiversité » et des corridors écologiques, et qui forment ainsi l'armature naturelle du Bocage Virois.**



La cartographie représentant l'armature naturelle du Bocage Virois est présentée sur la page suivante.

Sur cette cartographie, sont représentés :

- les réservoirs de biodiversité,
- les principales continuités écologiques terrestres et aquatiques à l'échelle du SCoT,
- la ceinture verte autour de l'agglomération viroise devant assurer la continuité écologique,
- les éléments et sites d'intérêt touristique et récréatif en lien avec l'armature naturelle du Bocage Virois : les voies vertes du Plan vélo départemental, les principaux sites touristiques et récréatifs,
- les principales entités urbaines, le réseau routier majeur (A84 + routes supportant un trafic routier de plus de 4000 véhicules par jour), le réseau ferré et le projet de Diagonale Normande : principaux milieux répulsifs et obstacles pouvant représenter une gêne pour le déplacement des espèces,
- les principaux points de rupture ou d'altération potentiels de l'armature naturelle (où les continuités écologiques sont altérées ou interrompues par les principales voies de communication ou les zones urbaines),
- des coupures d'urbanisation identifiées autour de l'agglomération viroise afin de maintenir des continuités écologiques et d'éviter une urbanisation linéaire le long des voies.

Cette cartographie de l'armature naturelle résulte d'un premier travail réalisé à l'échelle du SCoT, travail essentiellement cartographique. Cette première analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT devra être approfondie dans le cadre des PLU.

Les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du territoire du SCoT devront être préservés en zone Naturelle des PLU ou en zone inconstructible des cartes communales (il s'agit des espaces naturels mentionnés au chapitre 3.3.1.).

Dans le cadre du diagnostic des PLU, d'autres réservoirs de biodiversité pourront être identifiés à l'échelle locale et préservés en zone naturelle inconstructible.

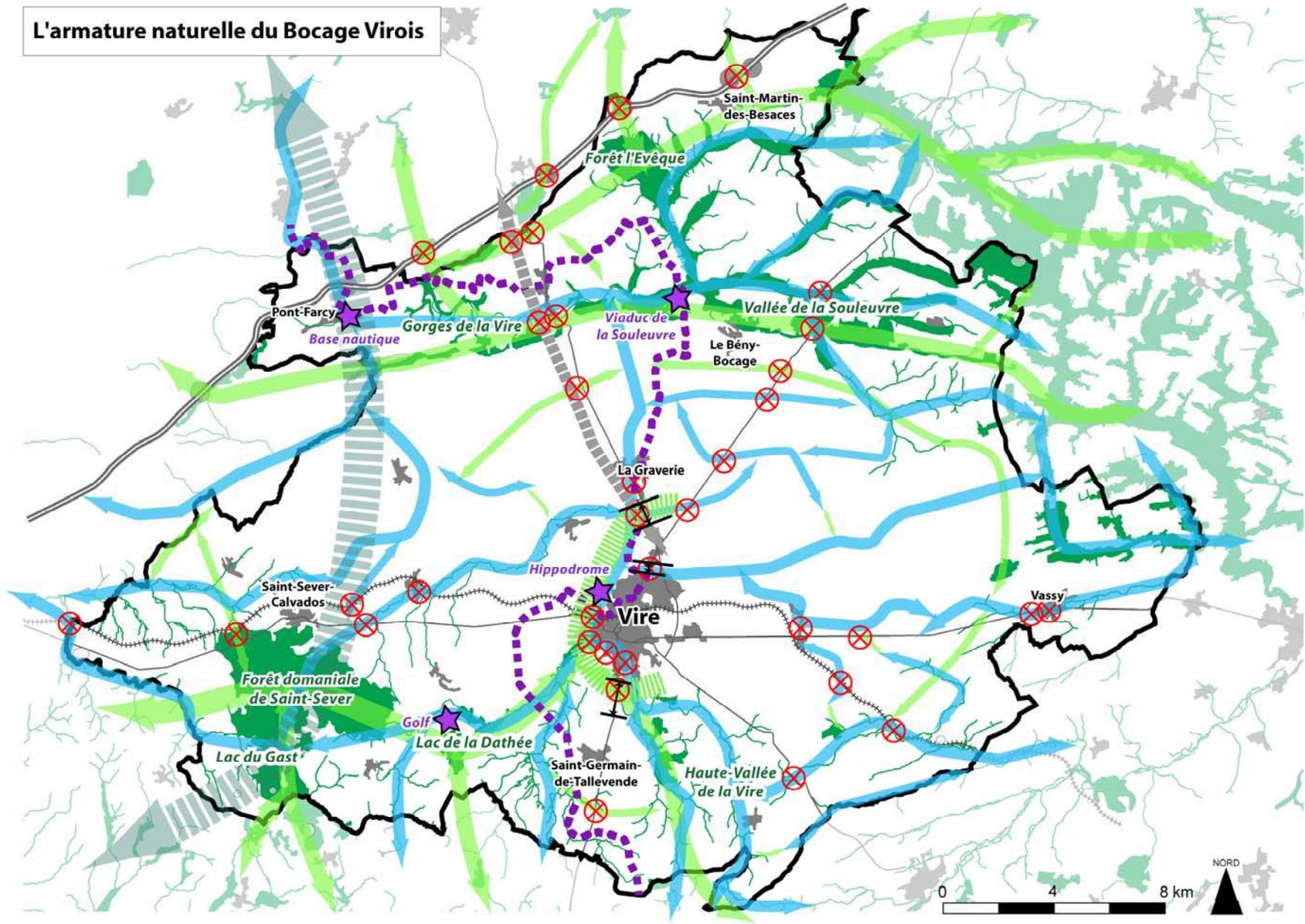
Il convient d'éviter de porter atteinte ou de fragmenter ces « réservoirs biologiques » par de nouvelles infrastructures linéaires ou par l'urbanisation et d'améliorer la perméabilité des infrastructures existantes.

Légende de la carte de l'armature naturelle du Bocage Virois (carte présentée page suivante)

	Réservoirs de biodiversité
	Continuités écologiques aquatiques
	Continuités écologiques terrestres
	Corridor majeur pour l'avifaune reliant la Baie des Veys à la Baie du Mont Saint Michel via le Lac du Gast
	"Ceinture verte" devant assurer la continuité écologique autour de l'agglomération Viroise
	Plan Vélo - Voies vertes
	Principaux sites touristiques et récréatifs
	Principaux points de rupture et d'altération potentiels des corridors écologiques
	Coupures d'urbanisation
	Projet de 'Diagonale Normande'
	Principales entités urbaines
	A84
	Réseau routier majeur
	Réseau ferré



L'armature naturelle du Bocage Virois





■ Identifier et préserver les grands corridors écologiques garants de la biodiversité du Bocage Virois et de ses échanges avec les espaces naturels extérieurs

Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les communes devront délimiter, à leur échelle, les grands corridors identifiés à l'échelle du SCoT, et les préserver en adoptant un tramage ou un zonage naturel ou agricole approprié. En milieu urbanisé, un zonage spécifique pourra être mis en place pour identifier les continuités écologiques assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver.

Les communes devront également identifier des continuités à leur échelle locale et le cas échéant définir les modalités de préservation dans leur PLU.

Afin de préserver et de mettre en valeur les continuités naturelles du territoire sans les dénaturer, le SCoT admet des dispositions spécifiques par rapport au bâti existant au sein des continuités écologiques. Au sein des continuités écologiques, sont ainsi admis :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments déjà existants dans ces espaces sauf si la démolition a été causée par un sinistre dû à des phénomènes d'inondations,
- la restauration et la valorisation des bâtiments existant déjà dans ces espaces,
- l'extension limitée des habitations ou activités existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création de logements nouveaux ou d'activités nouvelles,
- les changements de destination uniquement pour le bâti d'intérêt patrimonial à forte valeur historique, identitaire ou culturelle.

Les aménagements légers en lien avec l'armature naturelle du SCoT seront admis afin de valoriser ces espaces et permettre leur ouverture au public dans le respect des milieux naturels, de la faune et de la flore. Ces aménagements légers devront être facilement démontables et bien intégrés au paysage et à l'environnement. Il pourra par exemple s'agir d'aménagement de cheminements doux, de sentiers d'interprétation, d'aménagements légers de loisirs (bancs, panneaux d'information), d'appontement dans le cadre d'activités nautiques, sous réserve que soient prises des dispositions pour limiter les risques de dérangements ou de perturbation de la faune, de la flore et des milieux naturels.

Dans le cadre de projets d'intérêt collectif nécessitant la mise en place d'aménagements en dur (ex : local pour activités nautiques, sanitaires...), ceux-ci devront être identifiés dans les documents d'urbanisme. Des études préalables, notamment d'expertises faune-flore, devront être réalisées de façon à minimiser les impacts sur la faune, la flore et les milieux naturels, et sur l'environnement de manière générale. Des mesures de réduction ou de compensation des incidences devront être mises en place le cas échéant.



■ Identifier et préserver les grands corridors écologiques garants de la biodiversité du Bocage Virois et de ses échanges avec les espaces naturels extérieurs (suite)

Au sein des zones urbaines, les continuités écologiques pourront être mises en valeur sous forme de 'coulées vertes' avec la possibilité de réaliser des cheminements doux, de mettre en place des bancs et des tables, des aménagements légers de loisirs.

Autour de l'agglomération viroise soumise à des pressions urbaines, les continuités écologiques seront notamment préservées et valorisées par :

- l'identification et la préservation d'une 'ceinture verte' autour de l'agglomération viroise s'appuyant essentiellement sur la vallée de la Vire et permettant d'assurer les continuités écologiques,
- la définition de coupures d'urbanisation autour de l'agglomération viroise qui permettent de conserver des espaces de respiration et de garantir les continuités écologiques.

Le SCoT effectue une localisation de principe des coupures d'urbanisation (*cf. cartographie sur l'armature naturelle*). Dans les espaces concernés par ces coupures, l'urbanisation ne pourra pas se développer en formant des zones bâties linéaires, continues et implantées le long des voies. Ces coupures d'urbanisation pourront être mises en valeur par des aménagements légers (cheminements 'doux', aménagement pour les loisirs, la gestion des eaux pluviales (bassins paysagers qui devront toutefois être localisés à une distance suffisante des berges des cours d'eau (distance à apprécier selon la nature du cours d'eau et de ses berges et en conformité avec le SAGE...)). Les documents d'urbanisme définiront la taille et les modalités de mise en œuvre de ces coupures en s'appuyant sur les principes définis précédemment.

■ Restaurer des continuités écologiques, que ce soit pour leur intérêt local ou leur inscription dans des corridors d'intérêt régional

Pour les continuités écologiques dégradées, les nouveaux aménagements prévus dans ces secteurs devront permettre leur restauration (possibilité d'inscrire des orientations d'aménagement à cet effet).

Il pourra notamment s'agir de restaurer ou de remplacer des ouvrages hydrauliques afin de permettre la continuité écologique des cours d'eau et le déplacement des espèces aquatiques (notamment des poissons migrateurs), ou encore de restaurer des zones humides, des tronçons de berges et de ripisylve des cours d'eau, ou de replanter des haies sur talus avec fossé jouant un rôle d'infiltration et de rétention des eaux pluviales.



3.5. Préserver et gérer la ressource en eau

Rappel contextuel

Le Bocage Virois regorge d'un patrimoine hydrique, qui s'appuie sur :

- ◆ **son réseau hydrographique dense**, accompagné de nombreuses zones humides, représentant un réservoir d'eaux superficielles pouvant assurer l'alimentation en eau potable du territoire,
- ◆ **ses eaux souterraines**, dont le potentiel est mal identifié, mais ont longtemps fait l'objet d'une exploitation par les activités humaines locales (nombreux puits et points de captages).

La préservation et la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau s'impose au regard des intérêts pour :

- ◆ **satisfaire l'alimentation en eau potable** des collectivités prenant en compte les perspectives de croissance démographique et les usages des activités économiques,
- ◆ **préserver les équilibres et continuums écologiques**, l'eau représentant un vecteur essentiel de la qualité des corridors écologiques,
- ◆ **prévenir les risques d'inondation**, éviter d'amplifier les effets d'inondations représentant des risques d'atteinte à la sécurité des personnes et aux biens.

3.5.1. Garantir l'alimentation en eau potable et les usages de l'eau

■ Garantir et sécuriser l'alimentation en eau potable de la population et des activités

Il apparaît important d'assurer l'interconnexion des différents réseaux afin de garantir et sécuriser l'alimentation en eau potable. L'évolution récente de l'organisation des structures d'eau potable est un élément essentiel à cette sécurisation.

Recommandation :

Un diagnostic quantitatif de la ressource en eau potable pourra être établi afin d'assurer une mise à jour du bilan ressources/besoins datant de 2003 (analyse des volumes produits, distribués et consommés, estimation des besoins futurs) et d'analyser les besoins en fonction des prévisions démographiques du SCoT. La mise à jour des données quantitatives pourrait être réalisée à l'échelle des Syndicats Intercommunaux d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP).

■ Préserver les captages pour l'alimentation en eau potable

Le SCoT soutient la poursuite de la mise en place des périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable.

Au sein des espaces concernés par ces périmètres de protection, tout développement urbain susceptible d'amplifier les risques d'atteinte de la ressource en eau sera exclu. Toute nouvelle construction susceptible de s'implanter au sein de ces espaces, dans le respect de la réglementation en vigueur, ne devra pas compromettre la fonctionnalité du bassin versant et de la ressource en eau, tant en terme de quantité que de qualité.

A proximité de ces périmètres ou à proximité des captages ne bénéficiant pas de périmètre de protection, le développement urbain sera limité, maîtrisé et encadré. Ce développement devra prendre en compte le contexte hydrographique (réseau hydrographique superficiel et nappes d'eau souterraines selon le contexte) et les écoulements d'eau naturels qui alimentent les captages afin de ne pas perturber la fonctionnalité du système. Une attention particulière sera accordée au traitement des eaux usées et à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales dans le but d'éviter toute pollution des milieux récepteurs et de réguler les débits qui seront restitués à l'aval.

De manière générale, l'érosion des sols et le ruissellement devra être limité pour la préservation et l'amélioration de la ressource en eau superficielle sur le territoire du SCoT (maintien de la couverture végétale sur les terrains pentus, maintien des zones humides jouant un rôle « d'éponge »...).

■ Encourager les économies d'eau

Recommandations :

Les économies d'eau seront recherchées, notamment par :

- la réutilisation des eaux traitées et/ou traitement des eaux pluviales pour l'irrigation des cultures ou des espaces verts, ceci en tenant compte des éventuelles contraintes sanitaires,



- la réduction des fuites sur le réseau public,
- la mise en place de dispositifs économes en eau notamment lors de la construction ou la rénovation des bâtiments publics, de l'aménagement d'éco-quartier ou d'éco-hameau.

■ Préserver la ressource en eau superficielle et souterraine de manière générale

Les orientations relatives à la préservation des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords, du maillage bocager... énoncées au chapitre précédent, contribuent à garantir la préservation des ressources superficielles et souterraines, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif.

Des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement seront mises en œuvre notamment dans les milieux les plus sensibles (zones humides, champs d'expansion des crues, abords de cours d'eau...).

3.5.2. Améliorer la gestion des eaux usées

Les capacités des stations d'épuration seront prises en compte avant tout développement urbain. Il s'agit d'autoriser l'extension de l'urbanisation uniquement si les systèmes d'assainissement collectif de traitement ont des capacités suffisantes (à évaluer au regard de l'ensemble des projets devant se raccorder sur le même ouvrage collectif).

Dès l'élaboration du document d'urbanisme ou de la conception du projet, les structures intercommunales et les communes devront s'assurer auprès de l'établissement public ou de l'organisme compétent qu'il ne remet pas en cause les capacités des installations (réseaux, station d'épuration). Les études de zonage d'assainissement doivent être prises en compte dans les choix d'urbanisation d'un secteur.

En cas d'absence de station d'épuration, tout projet de document d'urbanisme et tout projet d'urbanisation devront justifier de leur compatibilité avec les capacités épuratoires des milieux récepteurs et l'aptitude des sols pour l'assainissement autonome. Une étude d'assainissement devra être réalisée et montrer des sols aptes à l'assainissement non collectif et assurant une compatibilité des rejets avec le milieu récepteur.

3.5.3. Maîtriser les eaux de ruissellement quantitativement et qualitativement, prévenir les risques d'inondation

Recommandations :

limiter l'imperméabilisation des sols, en priorité dans les secteurs en tête de bassin. Les PLU pourront prendre des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple définir un pourcentage d'espaces non imperméabilisés à préserver dans le règlement du PLU et/ou les orientations d'aménagement.

Les nouvelles opérations d'aménagement privilégieront l'emploi de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Une réflexion sur ce thème pourra être engagée dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement.

Les Communautés de communes pourront instaurer des Schémas directeurs de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale ou des sous-bassins versants.

La préservation des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords, des champs d'expansion de crues, du maillage bocager participent à la maîtrise des eaux de ruissellement et à la limitation des risques d'inondation. Afin de limiter ce risque, le classement en zone naturelle au PLU ou en zone inconstructible dans les cartes communales les zones inondables identifiées sur le territoire du SCoT est encouragé.



3.6. Adapter le développement aux risques et nuisances

Rappel contextuel

Le territoire du SCoT du Bocage Virois est concerné par plusieurs types de risques naturels :

- ◆ **le risque inondation**, risque le mieux connu,
- ◆ **le risque mouvement de terrain**, risque connu de façon plus localisée,
- ◆ **le risque sismique**, désormais mieux connu et pour lequel une nouvelle réglementation est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011, celle-ci prévoyant un nouveau zonage sismique et de nouvelles règles de construction parasismique, l'ensemble du territoire étant situé en zone 2 d'aléa faible,
- ◆ **le risque tempête**, difficilement prévisible.

L'exposition des populations du Bocage Virois aux risques technologiques est, à ce jour, relativement faible.

Il existe **un seul risque majeur** : le **risque industriel** pour lesquelles sont concernées les communes de Vire et de Vaudry en raison de la présence d'un site SEVESO seuil bas (Butagaz).

Il existe d'autres risques industriels au niveau des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), mais ceux-ci sont moins importants, ils ne font pas partie des risques majeurs.

L'ensemble du territoire est également concerné par le **risque transport de matières dangereuses**, notamment au niveau des principaux axes de circulation et des canalisations de transport de gaz.

3.6.1. Prévenir les risques naturels et technologiques

■ Prévenir les risques naturels et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens

Les objectifs du SCoT sont de limiter et de prévenir les risques naturels. Il s'agit également de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels.

Pour répondre à ces objectifs, les communes devront, dans le cadre de leur document d'urbanisme :

- interdire toute nouvelle construction dans les zones d'aléas forts concernées par les risques inondation et mouvement de terrain,
- protéger en zone naturelle les champs d'expansion des crues et les zones humides situées en point bas, le long des cours d'eau,
- prendre en compte les risques de remontées de nappe,
- mettre en œuvre les règles de construction parasismique conformément à la législation en vigueur.

Les orientations du SCoT relatives à la préservation des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords, du maillage bocager et celles relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la limitation des débits en eaux de ruissellement générées par le développement urbain permettent également de réduire et de limiter les risques d'inondation en aval.

■ Prévenir les risques technologiques et industriels, les nuisances sonores et risques de pollution

Le développement du Bocage Virois doit s'assurer de la sécurité des personnes et des biens à l'égard des risques technologiques et industriels.

Afin de prévenir ce type de risques, l'implantation de nouvelles activités potentiellement dangereuses ou bruyantes devra être positionnée à l'écart des zones d'habitat. Des zones tampon pourront être mises en place entre ce type d'activités et les zones d'habitat, ces zones tampon pourront être occupées par des activités non dangereuses (équipements, services, commerces...).

Concernant les sites existants potentiellement dangereux, ceux-ci devront être identifiés dans les documents d'urbanisme qui devront prendre les mesures nécessaires pour éviter l'exposition des populations aux risques éventuels (marges de recul de l'urbanisation, notamment des zones d'habitat, par exemple). Il s'agit notamment de prendre en compte les ICPE soumises à autorisation pouvant présenter un risque industriel ou des nuisances importants.

Les documents d'urbanisme devront également prendre en compte les risques liés au transport de matières dangereuses, notamment ceux liés aux canalisations de transport de gaz.



Rappel contextuel

Sur le territoire du SCoT du Bocage Virois, sont recensés :

- ◆ **184 sites BASIAS** (anciens sites industriels ou activités de services) dont environ la moitié se situe sur la commune de Vire,
- ◆ **1 seul site pollué BASOL** correspondant à l'ancienne usine à gaz de Vire.

Afin de prévenir l'exposition des personnes aux nuisances sonores, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les cartes de bruit et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs soumis à des nuisances sonores est conditionnée à la mise en place d'équipements spécifiques permettant de limiter l'exposition des populations à ces nuisances qui devront être intégrés au paysage (ex : murs anti-bruit, bâtiments « écrans »...).

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement urbain devront prendre en compte les éventuelles pollutions de sols sur d'anciens sites d'activités (répertoriés dans les bases de données BASOL et BASIAS). Ils devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter l'exposition des personnes à la pollution des sols (par exemple : mise en œuvre d'études et de travaux de dépollution des sols dans le cadre de nouveaux aménagements ou constructions, interdiction d'aménager des jardins potagers en site pollué...).

3.6.2. Préserver les ressources du sol et du sous-sol

Le développement des carrières doit respecter les orientations du schéma départemental des carrières.

Le développement des carrières sera encadré de manière à éviter une altération des fonctionnalités des corridors écologiques. Dans la mesure où aucune autre possibilité n'est envisageable, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

Recommandation :

La remise en état des anciens sites de carrières imposée par la réglementation permettra une valorisation environnementale (maintien ou recréation de milieux propices à une flore ou une faune adaptée à ces sites) ou des formes de valorisation touristique ou de loisirs respectueuses de leur environnement.

3.6.3. Garantir le traitement des déchets et inciter à leur valorisation

Recommandations :

Le SCoT encourage la réduction de la production des déchets à la source (actions de sensibilisation de la population, développement du compostage individuel...). Le SCoT favorise également la récupération de certains types de déchets par des entreprises spécialisées implantées sur le territoire (ex. ferrailleurs...)

Le SCoT soutient globalement les initiatives de valorisation des déchets, notamment les projets de méthanisation des exploitations agricoles.

Une réflexion préalable sera menée dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers d'habitat notamment afin de faciliter la collecte des déchets et leur tri. Cette réflexion préalable pourra également être réalisée dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités.

Ces préconisations pourront être reprises dans les orientations d'aménagement des PLU.



3.7. Favoriser les économies d'énergie et développer les énergies renouvelables

3.7.1. Promouvoir un développement économe en énergie

Le SCoT entend promouvoir un développement de l'urbanisation et une organisation du territoire qui soit favorable à la diminution des déplacements de véhicules individuels et plus économe en énergie.

A ce titre, il est demandé de :

- favoriser l'urbanisation autour des pôles d'équilibres et des bourgs ruraux pour rapprocher les habitants des équipements, commerces et services,
- favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs,
- freiner l'étalement urbain,
- favoriser une organisation logistique moins tributaire des transports routiers,
- favoriser la proximité.

Par ailleurs, le SCoT souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités, les équipements publics et plus globalement les aménagements urbains.

Pour ce faire il est recommandé :

- *d'engager, poursuivre ou développer les politiques de réhabilitation de l'habitat,*
- *éviter de compromettre, dans les règlements d'urbanisme, l'utilisation des techniques favorables aux économies d'énergie,*
- *intégrer dans le cadre de l'élaboration de PLU, les réflexions de type Approche Environnementale de l'Urbanisme,*
- *favoriser dans le cadre de l'élaboration de PLU, la réalisation d'un cahier de recommandations,*
- *optimiser l'efficacité de l'éclairage des espaces et équipements publics,*
- *optimiser l'efficacité des modes de chauffage des équipements publics,*
- *développer des projets urbains dans des logiques de constitution d'éco-quartiers ou d'éco-hameaux exemplaires en matière de consommation d'énergie, d'organisation des déplacements et d'équilibre du tissu économique et social,*
- *développer des projets de parcs d'activités dans une logique d'autosuffisance énergétique.*



3.7.2. Favoriser les énergies renouvelables

Le SCoT entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant le plus possible sur les ressources locales.

Les énergies solaires :

Le thermique et le photovoltaïque constituent un gisement que le territoire peut mobiliser.

Le SCoT soutient l'engagement d'une réflexion globale pour organiser son développement en lien avec le Pays et le département du Calvados.

Le SCoT souligne l'intérêt :

- de rechercher des sites d'implantation ne rentrant pas en concurrence avec l'activité agricole, la préservation du paysage et de l'armature naturelle,
- de favoriser au contraire des sites d'implantations sur des secteurs de délaissés : utilisation de certaines friches d'activités, sites d'anciennes décharges,
- de réfléchir à la mise en place de dispositifs dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments.

Filière bois :

Le développement de la filière bois énergie est concomitant au soutien affirmé du SCoT de développement d'une politique d'agro-foresterie* et doit s'appuyer sur une meilleure gestion du réseau bocager existant.

Le SCoT recommande et encourage ainsi la mise en place de plans de gestion bocager à l'échelle intercommunale.

L'éolien :

Le SCoT soutient le développement des parcs éoliens en relation avec le schéma éolien du Calvados et le schéma régional de Basse-Normandie.

Le développement de parcs éoliens devra toutefois prendre en considération le corridor majeur de l'avifaune défini dans le cadre de l'armature naturelle et prendre également en compte la présence de chiroptères dans le secteur de Burcy (éviter par exemple l'implantation d'éoliennes à trop forte proximité des haies et des espaces boisés localisés à proximité du clocher de Burcy).

Le SCoT soutient également le petit éolien, en particulier lors de la mise en place de nouveaux parcs d'activités ou d'équipements publics.

**Agro-foresterie = Mode d'utilisation des sols qui intègre des arbres dans les systèmes de culture. Il permet la production d'arbres et de cultures ou de bétail sur la même parcelle. Cela permet de diversifier et de maintenir la production afin d'améliorer les conditions sociales, économiques et environnementales.*

Syndicat Mixte pour le SCoT du Bocage

Hôtel de Ville
Rue Deslongrais
14 500 VIRE

Tel : 02.31.66.60.27 - Fax : 02.31.68.89.66

Mail : jhebert@scot-bocage.org

www.scot-bocage.org

A+B Urbanisme & Environnement

Bel Air, Route du Temple
44 270 SAINT-MEME-LE-TENU

Tel : 02.40.78.56.65

www.ab-urbanisme.fr