

# Plan Local d'Urbanisme

## Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du  
Document soumis à débat en Conseil municipal du 5 septembre 2019, puis Conseil communautaire du 25 septembre 2019

### **PHARO architectes associés – Mandataire**

*Architecture et Urbanisme*

63 boulevard OYON 72100 LE MANS



### **EDATER**

Stratégie territoriale et politique de l'habitat

2 avenue du 6 juin 14000 CAEN



### **GAMA Environnement**

Démarche environnementale - Concertation

21 avenue de la Croix Guérin 14000 CAEN



### **GB Infographie**

Numérisation - SIG

19 rue Pierre Mendès France

82100 CASTELSARASIN



## SOMMAIRE

### Introduction : Un territoire de vie en milieu rural 3

### Axe 1 : Développer l'habitat en relation avec l'offre d'emploi et en préservant les équilibres des territoires 5

1. Permettre un accueil de population correspondant à une évolution annuelle de +0,86% jusqu'en 2030 5
2. Assurer une production de logement suffisante pour réaliser le scénario démographique 5
3. Assurer une répartition équilibrée de la production de logements entre les pôles et l'espace rural 6
4. Proposer une offre de logements adaptée aux besoins et particulièrement diversifiée sur les pôles 7

### Axe 2 : Encourager un développement économique local 8

1. Développer les activités artisanales, commerciales et les services, en complément de l'offre industrielle du pôle virois 8
2. Saisir les opportunités liées au développement économique 9
3. Développer les activités agricoles dans une logique de valorisation du territoire 9
4. Mettre en place une stratégie de développement touristique 10

### Axe 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en valorisant le cadre de vie rural 12

1. Préserver et valoriser les paysages identitaires 12
2. Lutter contre la standardisation du paysage des espaces bâtis 12
3. Valoriser les espaces publics des bourgs 13
4. Préserver le patrimoine bâti 14
5. Organiser le développement urbain sur les pôles et construire des formes bâties en correspondance avec le caractère rural 14
6. Renforcer l'offre commerciale à Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage, Campeaux et La Graverie 15

7. Développer les services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population 15
8. Optimiser les infrastructures existantes et développer les services numériques 15
9. Faciliter les mobilités sur l'ensemble du territoire 16
10. Limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances 16

### Axe 4 : Préserver les ressources locales et limiter l'impact du développement sur l'environnement 17

1. Produire des formes bâties répondant aux enjeux du développement durable 17
2. Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques 18

### Cartes de synthèse 20

## Un territoire de vie en milieu rural

La Commune de Soulevre en Bocage affiche l'ambition de poursuivre son développement en s'appuyant sur sa forte attractivité, affirmée notamment depuis le début des années 2000.

Cette attractivité s'est appuyée sur la qualité du cadre de vie communal : le bocage, les paysages typiques de la vallée de la Soulevre ou l'identité du patrimoine bâti. Cet attrait s'explique également par un positionnement géographique avantageux de la Commune, aux portes de Vire et de l'agglomération Caennaise (via l'A84). Le territoire a ainsi pu bénéficier d'un développement résidentiel important, accueillant des populations ayant leur lieu de travail sur les pôles environnants.

L'objectif doit être de poursuivre la croissance démographique, mais dans une logique d'équilibre avec les territoires voisins, en évitant toute dérive vers des logiques de développement uniquement résidentiel.

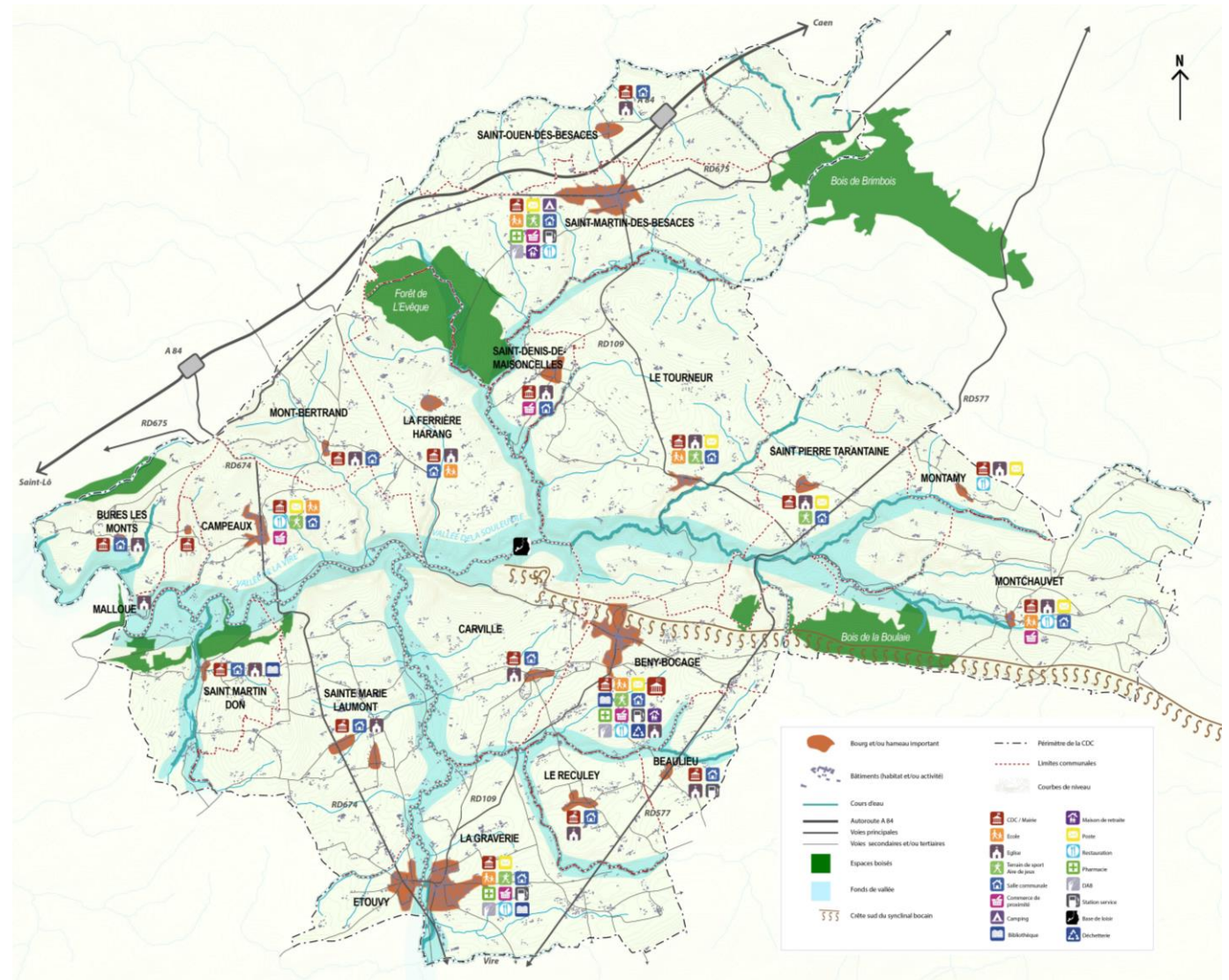


Figure 1 : Carte de synthèse du diagnostic, CAUE du Calvados

Pour cela, l'augmentation de population doit être maîtrisée, et adossée à un développement économique local, de façon à assurer une correspondance entre accueil de population et développement de l'emploi local. On participera ainsi à une logique d'enracinement des populations sur le territoire, tout en renforçant son identité.

Il s'agit également d'assumer les limites du territoire et de préserver les ressources locales en limitant l'impact du développement sur l'environnement.

Le territoire communal doit conforter l'armature urbaine définie au SCoT, afin que la dynamique des pôles rayonne sur l'ensemble du territoire.

3 pôles d'équilibre sont ainsi identifiés sur le territoire communal : Saint Martin des Besaces, Le Bény- Bocage et Etouvy-La Graverie. La commune de Campeaux, disposant d'une offre en commerces est d'autre part identifiée comme pôle secondaire (« bourg relais »).

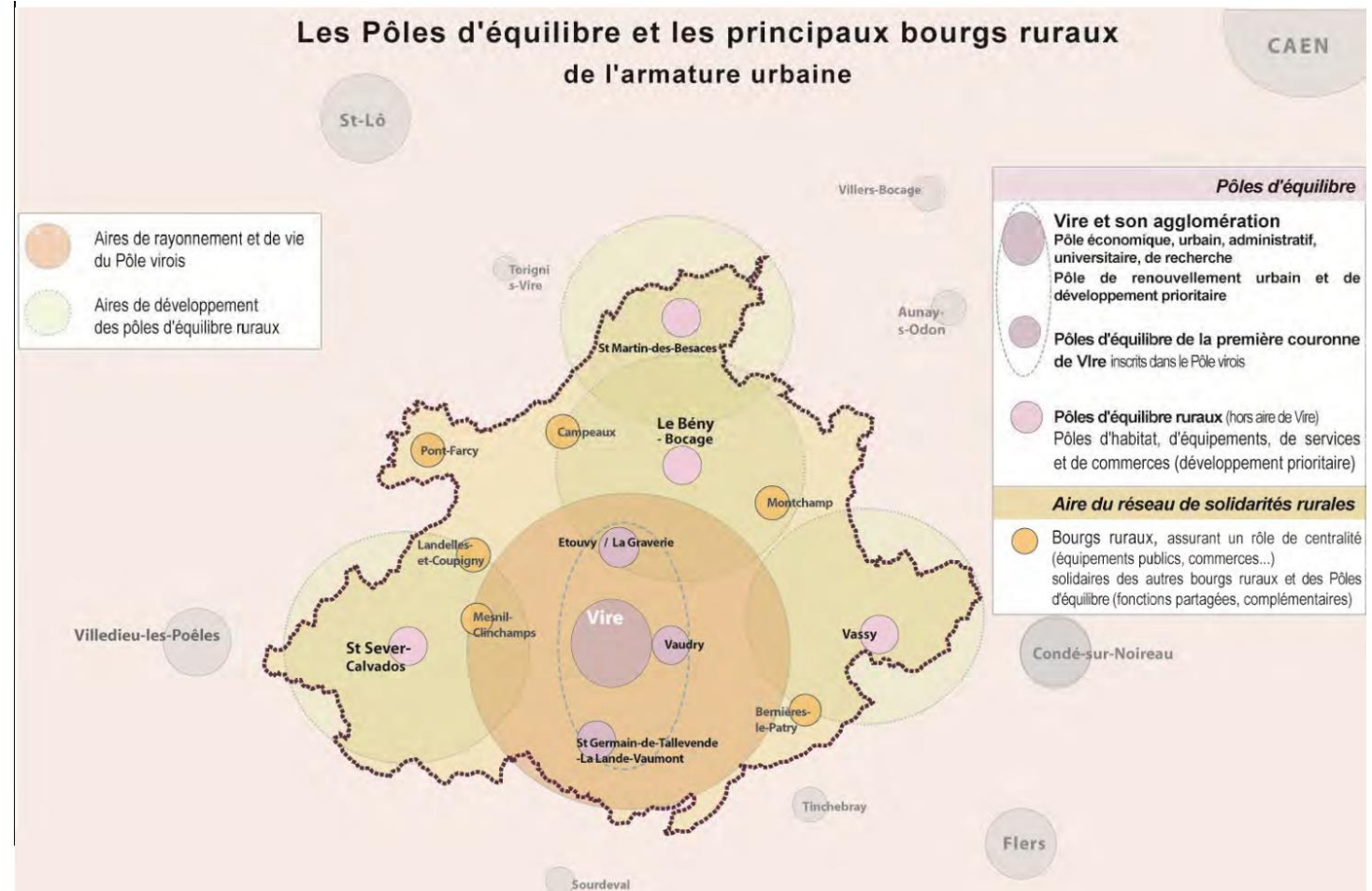


Figure 2 : Armature urbaine du SCoT, SM SCoT du Bocage

## **Axe I : Développer l'habitat en relation avec l'offre d'emploi et en préservant les équilibres des territoires**

### **1.1. Permettre un accueil de population correspondant à une évolution annuelle de +0,86% jusqu'en 2030**

Ce scénario vise environ 9 920 habitants en 2030, soit +1 409 habitants par rapport à 2011.

Cette progression s'inscrit dans la continuité des tendances observées sur le territoire entre 1999 et 2007. Elle est inférieure aux niveaux de croissance de 2007-2011 (+1,54% par an) mais est en cohérence avec les projections développées au SCoT du Bocage (à savoir la poursuite des tendances 1999-2007).

La Commune entend profiter de son attractivité pour accueillir des populations sur son territoire, en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie, la proximité de Vire, de Saint Lô et la desserte par l'A84 vers Caen.

L'objectif est de définir une projection démographique équilibrée, c'est-à-dire permettant d'assurer un renouvellement de la population et de conforter les pôles du territoire, mais qui soit suffisamment maîtrisée pour rester en correspondance avec la capacité de développement de l'emploi localement, sans concurrencer le pôle Virois qui peine à maintenir sa population. Le maintien d'une dynamique forte sur le pôle Virois est effectivement une condition nécessaire à la vitalité de l'ensemble du territoire du SCoT du Bocage.

### **1.2. Assurer une production de logement suffisante pour réaliser le scénario démographique**

Pour réaliser le scénario démographique, il est nécessaire de créer un total de 826 logements entre 2014 et 2030. Soit un total d'environ 50 logements par an en moyenne. En tenant compte des 67 logements construits entre 2014 et 2018, le besoin établi pour la période 2019-2030 est de 759 logements.

Cette production permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Renouveler le parc de logements
- Prendre en compte la transformation de résidences secondaires en résidences principales
- Agir contre la vacance des logements
- Répondre au phénomène de desserrement des ménages
- Accueillir de nouvelles populations

La création de nouveaux logements ne se traduit pas uniquement par la construction neuve d'habitations. Elle doit également s'opérer par la valorisation du bâti existant.

Aussi, une action ciblée de résorption de la vacance des logements doit être engagée. L'objectif est d'inverser la tendance et de réduire de 20 unités le nombre de logements vacants recensés en 2011. Soit passer de 329 logements vacants en 2011 (7,8% du parc de logements) à 309 en 2030 (6,1%). Cette mobilisation des logements vacants doit conduire à redynamiser les communes, à valoriser le patrimoine et donc à renforcer l'attractivité du territoire.

Les actions publiques engagées contre la vacance des logements pourront s'opérer suivant différents modes selon les cas : aides à la réhabilitation, acquisition-revente, voire parfois la démolition-reconstruction.

La création de logements peut aussi s'opérer par le réemploi d'anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usage professionnel et qui constituent un patrimoine bâti de qualité. Des possibilités de transformation de ces bâtiments doivent être offertes, dans des conditions à encadrer.

Ces opérations ne doivent être possibles que si :

- Elles contribuent à valoriser un patrimoine bâti de qualité présentant une surface significative,
- Elles n'engagent pas de contraintes nouvelles pour les activités agricoles,
- Les conditions de desserte par les réseaux sont satisfaisantes.

Ces opérations contribueront à créer des logements sans consommer d'espace agricole et en revalorisant le patrimoine bâti présent sur le territoire.

### **1.3. Assurer une répartition équilibrée de la production de logements entre les pôles et l'espace rural**

La production de logements sur le territoire sera orientée :

- Pour moitié sur les pôles de Saint Martin des Besaces, Le Bénvy-Bocage-Carville et Etouvy-la Graverie (soit environ 380 logements), y compris leur espace rural, de façon à renforcer ces pôles. Leur consolidation bénéficiera à l'ensemble du territoire communal car elle permettra de maintenir et de développer plus aisément les activités et services sur des centralités bien identifiées.
- Pour moitié sur les autres communes (soit environ 380 logements), dans l'objectif de maintenir la population et la vie sur chaque commune. Ces espaces ne doivent pas rester figés, mais au contraire poursuivre leur évolution de façon maîtrisée, en cohérence avec des capacités d'accueil plus limitées.

Le développement engagé doit permettre une poursuite de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire, à un rythme régulier. Il s'agit de maintenir les équilibres entre les communes et notamment entre les secteurs de regroupement pédagogique, de façon à pérenniser les équipements scolaires.

L'accueil de logements sur les communes devra être établi en cohérence avec les capacités d'accueil en termes d'équipements, de contraintes environnementales et de disponibilités foncières (capacités de densification notamment).

Les pôles du territoire doivent ainsi être renforcés tout en conservant leur caractère de village. Ils doivent assumer leur rôle au sein du territoire dans le maintien de services auprès des habitants : commerces, services, groupes scolaires.

On envisagera un maintien de l'équilibre entre les trois pôles pour équilibrer l'offre de services entre les parties nord (St Martin des Besaces), centre (Le Bénvy Bocage-Carville) et sud (Etouvy-la Graverie) de la Commune.

En complément de ces trois pôles, on cherchera à renforcer certains bourgs pour maintenir et développer des services dont bénéficient d'autres communes alentours. Ainsi, à l'ouest, Campeaux doit pouvoir renforcer son poids pour soutenir les commerces, l'école, les entreprises. Ce renforcement doit bénéficier à des communes peu équipées situées à proximité immédiate (La Ferrière Harang, Saint Martin Don, Bures les Monts, Malloué, Montbertrand), dans le même regroupement pédagogique. D'autant plus que Campeaux bénéficie d'une bonne accessibilité vers l'A84 et dispose d'opportunités foncières pour son développement (propriétés communales localisées proches des équipements du bourg).

A l'Est, Le Tourneur – St Pierre Tarentaine est également à renforcer pour accompagner le développement engagé par le nouveau groupe scolaire et la microcrèche sur Le Tourneur, et mettre à profit l'accessibilité vers l'A84.

#### **1.4. Proposer une offre de logements adaptée aux besoins et diversifiée, plus particulièrement sur les pôles**

L'offre de logements proposée doit être diversifiée et adaptée à la vocation des communes.

La diversité doit être appréciée en termes d'occupation (locatif, propriété, accession sociale), de taille de logement (nombre de pièces), de type (maison, appartement, plain-pied ou étage...), ou de taille de lot à bâtir (surface de parcelle). Une large diversité permettra de s'adapter à une demande aux besoins et moyens financiers variés.

Les pôles du territoire (Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage-Carville, Etouvy-La Graverie) disposent d'une gamme de service suffisamment large pour répondre aux besoins de tous types de populations. L'espace rural, moins équipé, pourra davantage accueillir des logements destinés à des populations plus mobiles.

Des actions sur les logements existants devront être engagées pour lutter contre les situations d'habitat indigne et diminuer les consommations énergétiques du parc de logement, sources de situations de précarité.

L'accessibilité des logements est un enjeu clé dans un contexte de vieillissement de la population. L'offre de logements à destination des personnes âgées doit particulièrement être développée dans les pôles du territoire, à proximité des commerces et services.

Dans la production neuve de logements, on favorisera le maintien de la part du locatif pour favoriser le parcours résidentiel des habitants et nouveaux entrants, et maintenir les effectifs scolaires.

Une offre de logements accessibles (petites surfaces, logement social, logements avec prêt bonifié...) doit être développée, et localisée prioritairement sur les pôles pour éviter les situations d'isolement.

Quelles que soient les typologies de logements produits, on veillera à adapter les caractéristiques architecturales au type d'espace concerné et de façon générale on portera une grande attention à l'intégration du bâti (intégration dans le cadre local et intégration vis-à-vis des constructions existantes) et à la qualité architecturale. Ces attentions étant des conditions d'attractivité pour le territoire.

## **Axe 2 : Encourager un développement économique local**

### **2.1 Développer les activités artisanales, commerciales et les services, en complément de l'offre industrielle du pôle virois**

Le développement de l'emploi local doit être une orientation prioritaire pour accompagner la croissance démographique et éviter le phénomène de « territoire dortoir ». La vocation industrielle du Bocage étant ciblée sur Vire, la Commune souhaite encourager principalement le développement des activités artisanales, commerciales et des services.

Pour favoriser ce développement économique, le territoire propose la poursuite d'une politique immobilière en favorisant en priorité le développement de petites offres accessibles aux TPE.

Une offre foncière est à développer en direction des entreprises pour leur offrir des possibilités d'installation et de développement sur le territoire. Cette offre est à développer sur les pôles, adossée aux bourgs de façon à opérer une interaction entre les futures zones d'activités et les services des bourgs (restauration, commerces...).

Les principales zones d'activités pourront être développées sur les pôles du territoire principaux (Saint Martin des besaces, Etouvy/La Graverie et Beny-Bocage) et secondaires qui disposent chacun d'un espace économique significatif. Il s'agit cependant de favoriser en priorité la requalification et l'extension des zones économiques existantes.

Au total, les extensions de ces espaces économiques pourront couvrir jusqu'à 20ha répartis sur les pôles. En effet, le SCoT du Bocage autorise jusqu'à 34 ha de développement, cependant le territoire a mené une réflexion pour adapter ce chiffre à son projet de territoire.

Le développement des zones économiques pourra s'accompagner de la mise en place de services complémentaires assurant l'attractivité de ces sites auprès des entreprises (services communs, mutualisation de locaux, espace animation...) ainsi que le développement prioritaire des infrastructures permettant l'accès au très haut débit.

En dehors des zones économiques, les activités existantes devront pouvoir se développer sur place de façon mesurée par des extensions.

Pour certaines activités économiques conséquentes actuellement installées dans l'espace rural, il pourra être nécessaire de ménager des possibilités d'extensions, voire de nouvelles constructions, de façon à pérenniser la vie de ces entreprises. Ces extensions et nouvelles constructions doivent cependant rester limitées en surface pour ne pas générer de besoins importants en voies ou réseaux sur des espaces aujourd'hui peu équipés et ne pas compromettre l'environnement naturel et agricole dans lequel s'implantent ces constructions.

En cas de développement important de ces activités, elles seront encouragées à rejoindre les espaces adaptés sur le territoire (zones d'activités).

De nouvelles activités devront pouvoir s'installer sur d'anciens sièges agricoles, dans la mesure où elles ne génèrent pas de gênes pour les activités agricoles, les habitations, les paysages et l'environnement naturel.

## 2.2 Saisir les opportunités liées au développement économique

Si une opportunité d'installation d'une entreprise particulièrement porteuse d'emplois ou valorisant le territoire se présente, le PLU pourra être adapté pour autoriser ce projet en particulier en dehors des zones économiques ou la création ex nihilo n'est pour l'heure pas possible. L'intérêt général de ce projet devra cependant être clairement démontré et cela devra être compatible avec la stratégie de développement du SCoT du Bocage.

## 2.3 Développer les activités agricoles dans une logique de valorisation du territoire

Les activités agricoles constituent un pan important de l'économie locale :

- par les emplois directs et indirects créés (agroalimentaire, matériels et travaux agricoles)
- par la valorisation de ressources locales
- par la participation à l'identité rurale du territoire
- par l'entretien des paysages de bocage

### 2.3.1 Préserver les terres agricoles

Les terres présentant un potentiel agronomique constituent une ressource à préserver de l'urbanisation, mais également du boisement ou de l'enfrichement. Ces espaces doivent pouvoir être valorisés par les activités agricoles en y limitant les contraintes à l'exploitation (distances minimales sanitaires entre activités agricoles et tiers).

Aussi, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent pouvoir se développer sur ces espaces, de façon à garantir un développement non contraint de l'agriculture.

## 2.3.2 Orienter l'habitat en-dehors des espaces agricoles

Le développement de l'habitat sur le territoire communal doit être orienté prioritairement en densification des espaces bâtis existants, de sorte à ne pas élargir les périmètres sanitaires d'éloignement entre activités agricoles (bâtiments, épandages) et les autres activités (habitat, artisanat...). Le positionnement des extensions urbaines doit également prendre en compte les impacts possibles sur les activités agricoles et les limiter au maximum : valeur agronomique des sols, proximité de bâtiments agricoles, terres d'épandage. Les extensions urbaines ne devront pas fragiliser des exploitations agricoles en activité.

### 2.3.3 Offrir des possibilités de diversification des activités agricoles

Les activités agricoles doivent pouvoir se diversifier, pour compléter leurs sources de revenus, valoriser les ressources locales et favoriser le maintien des emplois agricoles.

Il s'agit de permettre le développement de l'hébergement touristique, de la vente directe, de la transformation de productions sur place ou de l'accueil de public.

### **2.3.4 Encadrer l'évolution du bâti non agricole existant dans l'espace rural**

L'activité agricole doit rester prioritaire dans ces espaces. Ainsi, la transformation de bâtiments anciennement agricoles vers un usage d'habitat non agricole doit être étroitement encadrée. Tant que la poursuite de l'activité reste envisageable, la règle générale est d'interdire la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation, de façon à limiter l'installation de tiers en secteur agricole.

Néanmoins, certains bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et présentant une réelle qualité architecturale et patrimoniale pourront être transformés en habitation ou en hébergement touristique s'ils répondent à des critères précis.

Le bâti non agricole existant doit pouvoir évoluer de façon mesurée.

### **2.3.5 Garantir une évolution conjointe du bocage et des activités agricoles**

Le bocage est une structure paysagère créée par l'homme pour adapter l'espace aux pratiques agricoles. Celles-ci ont connu des évolutions majeures au cours des dernières décennies (mécanisation, chimie...) et le paysage de bocage s'est en conséquence ouvert.

Depuis les années 90-2000, la structure bocagère s'est davantage stabilisée sur le territoire.

L'objectif est aujourd'hui de préserver cette structure, sans la figer, en conciliant évolutions des pratiques agricoles et fonctions écologiques et paysagères du bocage. Il s'agit de permettre une évolution et une recomposition du bocage par les activités agricoles en équilibre avec les enjeux environnementaux et paysagers.

Les mesures de protection du bocage doivent ainsi être ciblées sur les haies assurant de réelles fonctions écologiques, mais également sur celles présentant des intérêts agronomiques : maintien des sols, abris pour les auxiliaires de culture, protection du bétail, ...

Elles doivent être souples (réglementation de l'arrachage uniquement) et évolutives (systèmes de compensation).

Le bois de haie (et des vergers) constitue par ailleurs une ressource encore peu exploitée : les potentiels de valorisation doivent pouvoir être explorés.

## **2.4 Mettre en place une stratégie de développement touristique**

La stratégie de développement touristique doit capitaliser sur l'image « bocage » du territoire et participer à faire connaître et valoriser des sites emblématiques, notamment la vallée de la Souleuvre. Cette stratégie doit être établie en lien avec les territoires voisins, à l'échelle du territoire du Bocage Virois.

L'identité du territoire doit être valorisée par un travail sur les « portes d'entrée du territoire » et les bourgs les plus importants. Il s'agit notamment de requalifier les espaces publics de Saint Martin des Besaces, première commune traversée depuis l'A84. Mais également des principaux bourgs, notamment autour des commerces et espaces de restauration : Le Bény-Bocage, Campeaux, La Graverie.

Le site de la Souleuvre est à développer de façon qualitative. Les objectifs de ce développement sont multiples : promouvoir cet espace en y développant les activités de loisirs « vertes » ainsi que des offres d'hébergement différenciantes, améliorer qualitativement l'accueil du public et préserver

l'identité paysagère et environnementale des lieux et intégrer le site dans des axes d'itinérance en lien avec le reste du territoire.

En matière de développement du site lui-même, on renforcera la vocation de loisirs du site en permettant le développement d'activités de plein air respectant l'identité « verte » et responsable de la gamme déjà présente. On favorisera en particulier le développement de la courte randonnée à destination des familles sur le site. Les projets à venir doivent participer à valoriser l'identité de la vallée. On y développera favorablement des animations ponctuelles, de façon à en faire également un lieu fédérateur pour la population de la Commune et encourager son appropriation par les habitants du territoire.

L'ouverture du site sur l'extérieur sera travaillée en développant les liaisons douces vers les bourgs proches (notamment pour la restauration : La Ferrière Harang, Le Bény-Bocage, Le Tourneur), d'autres points d'intérêt du territoire (chapelle Saint Quentin, Moulin Pinel) mais également vers les itinéraires de randonnée (piétonne, VTT, équestre) d'échelles locales ou régionales. Le développement d'un itinéraire de randonnée vers Vire utilisant pour partie l'ancienne voie de chemin de fer sera étudié.

Enfin en ce qui concerne l'aménagement du site et son entretien, la vallée de la Soulevre doit pouvoir conserver ses caractéristiques paysagères avec ses hauteurs boisées et son fond de vallée en prairies. On luttera contre l'enfrichement et le boisement du site pour préserver les vues ouvertes, par la mise en place d'un règlement spécifique. Les nombreux points de vue remarquables sur la vallée depuis les chemins de randonnée sont à préserver. Les accès et la signalétique sont à améliorer pour une identification plus facile du site. Les bourgs « portes d'entrée » de la Soulevre doivent soigner leurs abords de façon à offrir une image de qualité du territoire : La Ferrière Harang, Le Tourneur, Le Bény-Bocage. Les espaces de stationnement aux abords du site doivent également pouvoir être améliorés. Tous les aménagements à prévoir en lien avec la vallée de la Soulevre doivent présenter une image rurale, à dominante végétale. On préconisera l'utilisation de matériaux et revêtements rappelant l'identité du site (bois, prairies...).

D'autres sites présentent un potentiel de développement d'activités de loisirs ou de tourisme, tels que l'étang de Bény.

Les projets y sont à encourager, dans le respect du caractère naturel de ces sites.

Sur le reste du territoire, le maillage de chemins de randonnée est bien développé, il doit être valorisé et adapté pour « l'itinérance familiale » : faciliter les accès aux chemins, permettre des boucles courtes. Les points de vue et éléments de patrimoine jalonnant ces parcours sont à mettre en valeur.

En matière d'hébergement, on encouragera le développement de l'offre en gîte et chambre d'hôtes notamment via la réhabilitation du patrimoine bâti mais également le développement d'offres plus spécifiques à proximité des axes d'itinérances d'échelle régionale (particulièrement axes vélo) et de la vallée de la Soulevre : structures « insolites » et aires de camping-naturelles.

Dans une optique de développement du tourisme classique et d'affaires, les projets de développement de l'hôtellerie devront être encouragés en particulier dans le nord du territoire, il en est de même pour l'offre de restauration qui fait défaut sur le territoire en particulier en soirée.

## **Axe 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en valorisant le cadre de vie rural**

### **3.1 Préserver et valoriser les paysages identitaires**

Les paysages de bocage structurent le territoire et participent pleinement à son identité. La qualité du bocage, de ses haies et de ses chemins, est un facteur d'attractivité important.

Une protection ciblée pourra être mise en place pour assurer la préservation du caractère bocager, et notamment :

Les haies situées le long des itinéraires de randonnée

Les haies situées en extension des bourgs ou qui en constituent la limite : ces haies participent à intégrer le bâti dans le paysage et à créer des transitions douces entre espaces agricoles et espaces bâtis.

Les paysages communaux se distinguent également par un relief marqué, produisant des panoramas de grande profondeur. Sur ces espaces sensibles, une attention plus forte sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

Les vergers, bien que n'étant plus significativement valorisés pour la production de cidre, constituent un héritage historique encore présent, reliant le territoire à l'identité Normande. Certains vergers, assurant un rôle paysager et identitaire particulier, pourront être protégés ou reconstitués. Notamment en entrées de bourg et au sein des espaces publics.

Le verger peut aussi être employé dans l'espace agricole pour participer à l'intégration paysagère du bâti.

Les entrées de villages constituent des espaces sensibles, mettant en scène les silhouettes des bourgs et les églises. Une attention particulière doit être portée sur les entrées de bourg de Bures les Monts, La Ferrière Harang, Carville, Saint Martin Don et Mont-Bertrand.

Les extensions urbaines doivent, elles, rechercher une bonne intégration paysagère. Le choix de leur localisation prendra en compte les sensibilités paysagères des sites. On évitera les extensions sur les espaces en crêtes et en secteurs ouverts.

### **3.2 Lutter contre la standardisation du paysage des espaces bâtis**

Les formes bâties devront être adaptées au caractère rural des communes en reprenant les continuités bâties que l'on retrouve dans les bourgs : murs, mitoyennetés, bâti à l'alignement des rues. Les implantations du bâti devront garantir l'intimité des espaces privés par un bon traitement des limites séparatives.

Les nouvelles constructions devront respecter les codes de l'architecture traditionnelle en termes de formes/volumes et de couleurs. La création architecturale doit rester possible mais en apportant des garanties sur les qualités d'insertion paysagère des projets. Une vigilance particulière portera sur le mode d'implantation des constructions qui devront s'adapter au relief et se fondre dans le paysage.

On doit éviter les effets de contraste en termes de formes et de couleur qui contribuent à affaiblir l'identité architecturale locale. Sur les espaces ruraux, les nouvelles constructions devront utiliser pleinement le végétal (haies, vergers...) pour s'intégrer au paysage bocager.

Sur les espaces économiques, un effort d'intégration paysagère doit être réalisé :

- Utiliser le végétal en limites et à l'intérieur des zones d'activités
- Soigner la façade des bâtiments d'activités visibles depuis les principaux axes routiers
- Structurer les implantations des bâtiments et harmoniser leur architecture pour éviter les effets de désordre
- Privilégier le positionnement des espaces de stockage à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis l'espace public
- Agir sur l'intégration des enseignes

Cet effort doit valoriser l'environnement de ces espaces et contribuer à leur attractivité.

Le bâti agricole devra participer à cette recherche d'intégration en :

- évitant de s'implanter sur des secteurs paysagers sensibles
- s'adaptant au relief et en se fondant dans le paysage
- employant des haies et vergers autour des bâtiments au volume important

### 3.3 Valoriser les espaces publics des bourgs

Dans les bourgs, et notamment les pôles du territoire, les espaces publics doivent être valorisés pour jouer pleinement leur rôle social fédérateur. Il s'agit sur les places de centres bourgs, de valoriser les espaces devant les commerces, d'aménager des espaces de rencontre. Autour des écoles, des aires de jeux sont à créer.

Ces espaces publics doivent être correctement connectés entre eux par un réseau de liaisons douces de façon à faciliter leur accès. On prendra également en compte leurs conditions d'accessibilité.

La mise en place de certaines règles doit participer à améliorer la qualité des espaces publics :

- Intégration d'arbres sur les espaces de stationnement
- Intégration d'espaces verts plantés dans les nouvelles opérations de logements, en cohérence avec les espaces publics existant à proximité du projet

Dans les bourgs de Bény-Bocage et Saint Martin des Besaces, notamment, la place du végétal mérite d'être renforcée. Les végétaux utilisés en clôture ou sur les espaces publics doivent correspondre à l'identité locale et reprendre des essences endémiques.

La limite entre les espaces privés et publics doit être traitée harmonieusement et valoriser le paysage. Des règles particulières portant sur les clôtures sont à mettre en place.

### 3.4 Préserver le patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine identitaire (moulins, habitat traditionnel en schiste grès ou granit...) doivent être protégés par des règles spécifiques permettant de préserver leurs qualités, notamment lors de réhabilitations. Un permis de démolir obligatoire est à mettre en place pour ces entités de façon à donner un droit de regard à la collectivité sur l'évolution de son patrimoine.

Pour le bâti traditionnel présent en campagne et dans les centres bourgs, des règles précises doivent être mises en place pour préserver l'identité architecturale locale, en maîtrisant la qualité des interventions sur le bâti. De même sur certains secteurs, le bâti de la reconstruction pourra faire l'objet d'une attention particulière.

Les installations de production d'énergie renouvelable devront être bien intégrées dans le paysage urbain : panneaux solaires, pompes à chaleur, micro éoliennes....

Certains bourgs présentent un caractère villageois affirmé et sensible, nécessitant une vigilance plus forte : Le Bénay-Bocage, Bures les Monts, Carville, Saint Martin Don et La Ferrière Harang. Sur ces villages, au caractère traditionnel préservé et au paysage sensible, les éventuelles extensions urbaines devront faire l'objet de règles d'insertion paysagère et architecturale plus poussées.

Sur certains bourgs ou hameaux, cette sensibilité paysagère peut justifier une limitation des extensions urbaines : Bures les Monts, Carville, Saint Martin Don, La Ferrière Harang.

### 3.5 Organiser le développement urbain sur les pôles et construire des formes bâties en correspondance avec le caractère rural

Le développement urbain futur, et notamment l'accueil d'habitations, doit s'opérer de façon à privilégier les espaces équipés. Cette orientation permet de rentabiliser les équipements urbains existants (trottoirs, éclairage public, réseaux...) et d'assurer une plus grande proximité de services.

Pour la localisation des nouveaux logements, la priorité doit donc être accordée aux opérations de :

- densification des espaces urbains : division foncière, construction sur un espace non bâti (« dent creuse »), ...
- renouvellement urbain : démolition/reconstruction, transformation de bâtiments en logements, division immobilière, ...

Ces opérations doivent être localisées au plus proche des centres bourgs de façon à bénéficier de la proximité des services et contribuer à conforter la centralité.

Au-delà du réinvestissement des espaces urbains, l'accueil de nouveaux logements pourra s'opérer par des extensions urbaines, prioritairement en périphérie des pôles urbains du territoire. Ces extensions devront être réalisées de façon à s'inscrire en continuité des espaces bâtis existants, en relation avec les services des bourgs et en évitant tout étirement linéaire le long des voies. Cet étirement contribue effectivement à éloigner les habitations des services et génère des contraintes pour les activités agricoles.

Sur les bourgs et autres espaces de vie dans l'espace rural, on cherchera au maximum à mobiliser le potentiel d'accueil de logements à l'intérieur de l'enveloppe des villages.

### **3.6 Renforcer l'offre commerciale à Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage, Campeaux et La Graverie**

L'objectif est de favoriser le maintien et le développement de commerces dans les 4 pôles commerciaux : Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage, La Graverie et Campeaux.

On agira pour cela :

- sur la vacance des commerces et le maintien des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux, en maintenant notamment les vitrines
- sur la qualité des espaces publics des centres bourgs de façon à les rendre plus attractifs.

Il s'agira également de soutenir les commerces présents dans les autres bourgs et notamment les multiservices (Carville, Montchauvet) et d'autoriser l'installation de nouveaux commerces.

### **3.7 Développer les services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population**

L'objectif est de maintenir et de renforcer le panel d'équipements dans les pôles (Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage, Etouvy-La Graverie) et à Campeaux.

A proximité des pôles scolaires et sportifs, des réserves foncières sont à préserver pour le développement ultérieur d'espaces de sports, loisirs ou activités périscolaires.

D'autres équipements sportifs de rayonnement communal doivent pouvoir être réalisés suivant l'évolution des besoins et des moyens. Ces équipements sont à localiser de façon à leur permettre un accès facile. Les équipements culturels existants sont d'autre part à valoriser.

Enfin, la possibilité de développer des petites aires de loisirs à destination des enfants et adolescents (city-stades, aires de jeux et de détente, etc..) pourra être facilitée par la mise en place de réserves foncières à proximité des bourgs. Les espaces de loisirs et de détente existants seront valorisés.

L'offre de service en direction de la petite enfance est à analyser en fonction de l'évolution future des modes de garde. On pourra le cas échéant développer des structures d'accueil proches des écoles.

Ponctuellement, des surfaces peuvent être réservées pour l'extension de cimetières sur certains bourgs.

### **3.8 Optimiser les infrastructures existantes et développer les services numériques**

Pour optimiser les réseaux d'assainissement collectif, on privilégiera le développement urbain sur les secteurs desservis. Cette logique d'amortissement de réseaux est également à suivre pour les équipements de voirie, d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'éclairage public. L'accueil de logements sur les secteurs sous-équipés doit être limité.

Les réseaux de communication électronique doivent pouvoir être accessibles par le plus grand nombre. Les nouvelles entreprises seront accueillies en priorité sur les espaces desservis par le Très Haut Débit. On priorisera également l'accueil de logements sur les secteurs bien desservis par les réseaux numériques mais sans en faire un critère exclusif.

### 3.9 Faciliter les mobilités sur l'ensemble du territoire

Pour faciliter la mobilité sur le territoire, on priorisera le développement urbain sur les secteurs les mieux desservis par les axes routiers structurants et les services de transports collectifs.

Dans les secteurs de développement de l'urbanisation, on conservera les chemins existants pour créer des liaisons piétonnes dans les quartiers, vers les centres bourgs et les pôles d'équipements. Le traitement des voies devra être adapté aux usages :

- voies étroites et partagées entre automobilistes et piétons pour la desserte des logements
- voies plus larges et trottoirs pour les axes plus fréquentés
- déplacements piétons et cycles facilités par des parcours aménagés directs et sécurisés

De même dans les bourgs, les déplacements cycles sont à faciliter :

- par l'installation d'espaces de stationnement proches des équipements des pôles
- par la création de liaisons avec des chemins existants

De manière générale, les démarches alternatives aux déplacements automobiles individuels sont à encourager : covoiturage, transport en commun, Pédibus scolaire... Ponctuellement, des espaces pourraient être réservés pour aménager des aires de covoiturage.

Dans le cadre des aménagements urbains, les circulations d'engins agricoles doivent être prises en compte en évitant de rétrécir les voies où le transit de véhicules agricoles est aujourd'hui effectif.

Un nouvel axe routier est projeté pour renforcer l'axe Vire – Saint-Lô. Un espace doit être réservé pour ce projet, inscrit dans le schéma de développement de la diagonale normande dans une logique de désenclavement du sud normand.

### 3.10 Limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances

Les possibilités de construction seront limitées sur les voies secondaires ou les axes routiers présentant un risque (accidentologie, faible visibilité, conflit d'usage avec la profession agricole, coût d'entretien à maîtriser).

Afin de limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies de transit et donc les accès sur ces voies, on aménagera dans la mesure du possible, en épaisseur de l'existant et on cherchera à regrouper les accès sur les arrières afin de limiter ces risques.

## Axe 4 : Préserver les ressources locales et limiter

### l'impact du développement sur l'environnement

#### 4.1 Produire des formes bâties répondant aux enjeux du développement durable

Sur les secteurs de développement de l'urbanisation des pôles, on veillera à optimiser l'espace en :

- adoptant des règles d'implantation souples
- réduisant les largeurs de voies et en optimisant les espaces de stationnement
- mutualisant les usages de l'espace public (stationnement / espace végétalisé, espaces de jeux / dépressions de régulation des eaux pluviales...)

Il s'agira également de prendre en compte les contraintes d'entretien des espaces publics (tontes, tailles...) pour limiter les coûts et les interventions mécaniques.

Dans le même objectif, des densités moyennes minimales sont à respecter dans les espaces bâtis, graduées en fonction de l'importance de ces espaces.

Espaces bâtis	Densité moyenne minimale
<b>Pôles d'équilibre</b> Saint Martin des Besaces Le Bény Bocage Etouvy-La Graverie	15 log/ha
<b>Bourg relais</b> Campeaux	12 log/ha
<b>Autres bourgs et hameaux</b> (dont Carville)	8 log/ha

Figure 3 : Densités moyennes minimales

*Carville a été identifié au titre des « autres bourgs et hameaux » bien qu'il soit intégré au pôle de Bény Bocage. Ce choix se justifie par la taille réduite du bourg et le caractère rural de son organisation. Une densité élevée ne correspondrait pas à l'identité du village.*

#### Objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace :

La lutte contre l'étalement urbain nécessite d'optimiser l'utilisation de l'espace et de prévoir des superficies à urbaniser en correspondance avec les besoins. Le PLU mobilise les espaces situés à l'intérieur des enveloppes bâties pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'objectif est de modérer la consommation d'espace engagée pour la période 2020-2030, en limitant les extensions urbaines à 55 ha, soit une moyenne de 5,5 ha par an.

Pour économiser l'énergie, on devra produire des formes urbaines adaptées : mitoyenneté, volumes simples, implantations judicieuses au regard de l'ensoleillement. Une réflexion bioclimatique devra être intégrée dans l'aménagement des futurs quartiers, principalement sur les pôles :

- gérer les règles d'implantation par une approche bioclimatique (ensoleillement, éviter les ombres portées...) et non plus dictée par l'orientation de la rue desservant la parcelle
- autoriser les projets architecturaux contemporains ou originaux dès lors qu'ils apportent une réelle justification en matière de conception bioclimatique, et qu'ils démontrent des qualités d'intégration paysagère par le choix de couleur, l'utilisation de la végétation, l'adaptation au relief et la prise en compte de l'environnement bâti.

## 4.2 Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques

Il s'agira tout d'abord d'intégrer le critère « protection des espaces naturels » comme choix dans la localisation des futures constructions.

Les vallées de la Soulevre et de la Druance, ainsi que leurs affluents, constituent des milieux particulièrement sensibles, inscrits dans le réseau Natura 2000. Il s'agit de limiter les impacts du développement urbain sur les milieux naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Les exploitations agricoles existantes doivent toutefois pouvoir y poursuivre leurs activités, tout comme les activités touristiques présentes dans la vallée de la Soulevre, ainsi que l'accueil d'habitations de façon limitée et en continuité directe des espaces actuellement urbanisés.

D'autres milieux naturels sensibles viennent compléter les trames vertes et bleues (continuités écologiques) du territoire, notamment :

- la vallée de la Vire et ses affluents : zones humides, ripisylves (végétation de bordure de cours d'eau), coteaux boisés,
- les espaces boisés et notamment la Forêt L'Evêque, les Bois de la Boulaie, les Bois de Brimbois
- les lignes continues de la trame bocagère reliant les espaces boisés

La présence de ces milieux naturels sensibles doit constituer un critère déterminant dans le positionnement des zones de développement urbain. Dans cet esprit, la présence de zones humides doit être signalée et protégées, de façon à conserver leurs fonctions écologiques.

Les zones humides situées à proximité immédiate des espaces urbains (bourgs et hameaux) doivent être protégées mais pourront être mise en valeur et/ou aménagées de manière raisonnée (espaces verts pédagogiques, liaisons douces, gestion des eaux pluviales...)

Au-delà de leur rôle dans le maintien de la qualité des paysages, les haies bocagères assurent de multiples fonctions écologiques justifiant la mise en place de mesures de protection adaptées.

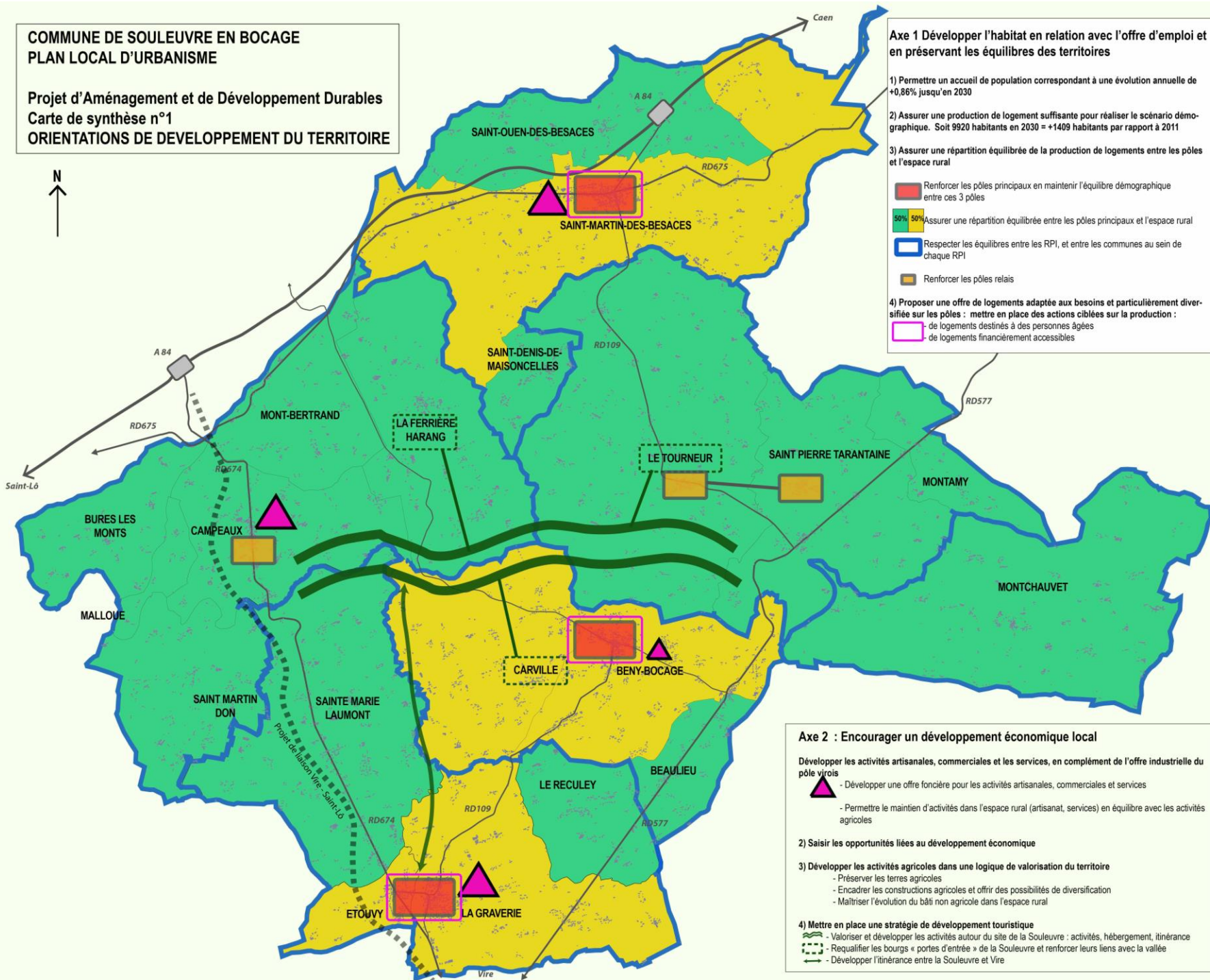
L'objectif est de protéger celles qui répondent aux critères suivants :

- Rôle de continuité écologique entre des ensembles boisés
- Rôle de stabilisation des berges et de régulation des cours d'eau : Ripisylve (végétation en bordure de cours d'eau)
- Fonction régulatrice des écoulements des eaux de pluie et frein aux ruissellements facteurs d'érosion

L’objectif de ralentissement des ruissellements nécessite d’intervenir également sur les espaces urbains en limitant au maximum l’imperméabilisation des sols. Pour cela, il s’agit de :

- Réduire les emprises de voirie et des espaces de stationnement autant que possible par le biais d’un maillage efficace des voies de desserte ou par un gabarit des voies adapté aux usages et au trafic
- Choisir des matériaux de revêtement perméables lorsque cela est adapté pour les espaces de stationnement moins fréquemment utilisés et pour les cheminements
- Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage, limitation de l’imperméabilisation) en tenant compte de la taille des terrains
- Tamponner et infiltrer l’eau de pluie tout au long de son cheminement par des dispositifs d’hydraulique douce paysagés (bassins à faibles pentes, noues...)

**COMMUNE DE SOULLEVRE EN BOCAGE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**  
**Carte de synthèse n°1**  
**ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**



**Axe 1 Développer l'habitat en relation avec l'offre d'emploi et en préservant les équilibres des territoires**

- 1) Permettre un accueil de population correspondant à une évolution annuelle de +0,86% jusqu'en 2030
- 2) Assurer une production de logement suffisante pour réaliser le scénario démographique. Soit 9920 habitants en 2030 = +1409 habitants par rapport à 2011
- 3) Assurer une répartition équilibrée de la production de logements entre les pôles et l'espace rural

- Renforcer les pôles principaux en maintenant l'équilibre démographique entre ces 3 pôles
- 50% Assurer une répartition équilibrée entre les pôles principaux et l'espace rural
- Respecter les équilibres entre les RPI, et entre les communes au sein de chaque RPI
- Renforcer les pôles relais

- 4) Proposer une offre de logements adaptée aux besoins et particulièrement diversifiée sur les pôles : mettre en place des actions ciblées sur la production :
  - de logements destinés à des personnes âgées
  - de logements financièrement accessibles

**Axe 2 : Encourager un développement économique local**

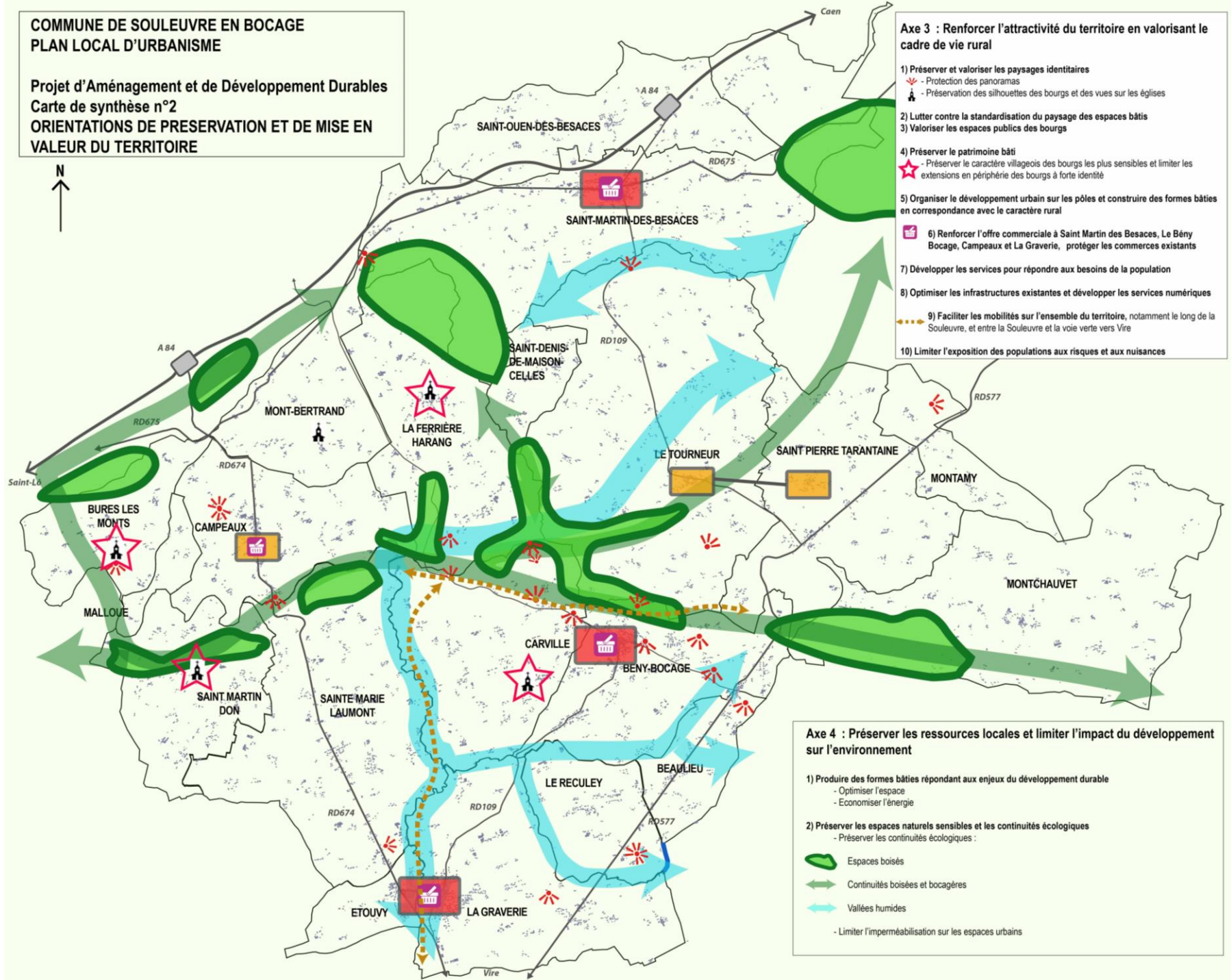
- Développer les activités artisanales, commerciales et les services, en complément de l'offre industrielle du pôle virois
- Développer une offre foncière pour les activités artisanales, commerciales et services
  - Permettre le maintien d'activités dans l'espace rural (artisanat, services) en équilibre avec les activités agricoles
- 2) Saisir les opportunités liées au développement économique
  - 3) Développer les activités agricoles dans une logique de valorisation du territoire
    - Préserver les terres agricoles
    - Encadrer les constructions agricoles et offrir des possibilités de diversification
    - Maîtriser l'évolution du bâti non agricole dans l'espace rural
  - 4) Mettre en place une stratégie de développement touristique
    - Valoriser et développer les activités autour du site de la Souleuvre : activités, hébergement, itinérance
    - Requalifier les bourgs « portes d'entrée » de la Souleuvre et renforcer leurs liens avec la vallée
    - Développer l'itinérance entre la Souleuvre et Vire

**COMMUNE DE SOULEVRE EN BOCAGE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
 Carte de synthèse n°2  
**ORIENTATIONS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE**






**Axe 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en valorisant le cadre de vie rural**

- 1) Préserver et valoriser les paysages identitaires
  - Protection des panoramas
  - Préservation des silhouettes des bourgs et des vues sur les églises
- 2) Lutter contre la standardisation du paysage des espaces bâtis
- 3) Valoriser les espaces publics des bourgs
- 4) Préserver le patrimoine bâti
  - Préserver le caractère villageois des bourgs les plus sensibles et limiter les extensions en périphérie des bourgs à forte identité
- 5) Organiser le développement urbain sur les pôles et construire des formes bâties en correspondance avec le caractère rural
- 6) Renforcer l'offre commerciale à Saint Martin des Besaces, Le Bény Bocage, Campeaux et La Graverie, protéger les commerces existants
- 7) Développer les services pour répondre aux besoins de la population
- 8) Optimiser les infrastructures existantes et développer les services numériques
- 9) Faciliter les mobilités sur l'ensemble du territoire, notamment le long de la Soulevre, et entre la Soulevre et la voie verte vers Vire
- 10) Limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances



**Axe 4 : Préserver les ressources locales et limiter l'impact du développement sur l'environnement**

- 1) Produire des formes bâties répondant aux enjeux du développement durable
  - Optimiser l'espace
  - Economiser l'énergie
- 2) Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques
  - Préserver les continuités écologiques :

-  Espaces boisés
-  Continuités boisées et bocagères
-  Vallées humides
- Limiter l'imperméabilisation sur les espaces urbains