

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'abrogation des cinq cartes communales

Consultation des personnes publiques associées

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

57/59 avenue de la côte de Nacre

Péricentre 5 / Bâtiment D

14000 CAEN



GB Infographie

Numérisation - SIG

19 rue Pierre Mendès France

82100 CASTELSARASIN



1. Préambule :

La Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau (compétente en matière de planification urbaine) souhaite abroger les 5 cartes communales en cours sur le territoire de la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage, dans le cadre de l’approbation (prévue en 2020) du PLU.

Ce souhait s’explique par :

- La volonté de la commune nouvelle de développer le territoire à une échelle élargie et sur la base d’un projet partagé
- La nécessité de mettre à jour les documents d’urbanisme en compatibilité avec :
 - o Les évolutions législatives (meilleure prise en compte de l’environnement notamment)
 - o Les dynamiques actuelles du territoire
- Le risque de conflit entre le PLU et les cartes communales (dont le code de l’urbanisme ne prévoit pas le remplacement automatique à l’approbation du PLU)

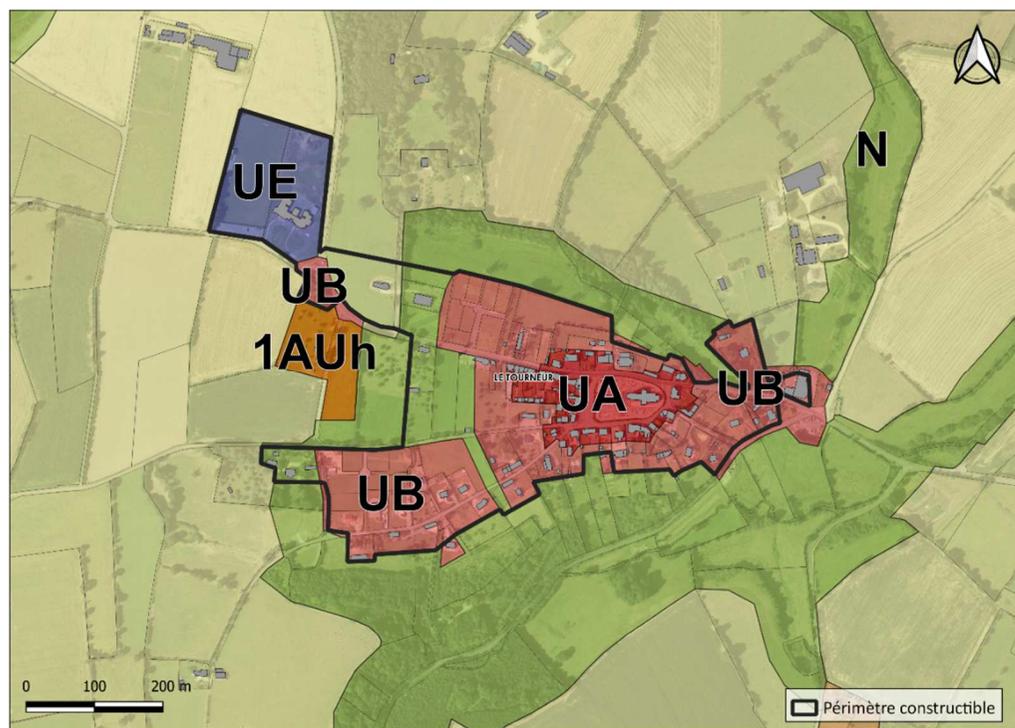
Ce dossier constitue ainsi la pièce sur laquelle les Personnes Publiques Associées (PPA) sont consultées dans le cadre de la procédure d’abrogation des Cartes Communales. Il présente de manière sommaire les évolutions prévues dans le projet de PLU en comparaison avec les cartes communales en cours.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLU sont disponibles dans le rapport de présentation (incluant une évaluation environnementale), sur lesquels les PPA ont déjà été consultées et ont pu émettre un avis.

2. Analyse par commune

2.1. Le Tourneur

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC...	... passée en non urbanisable / urbanisée dans le PLU	Surface supp. AU (en extension) dans le PLU	Surface supp. STECAL Az Ah dans le PLU	Ecarts possibilités d'urbanisation de la CC au PLU
Le bourg	19,6 ha	3,4 ha Dont zone N : 2,55 ha Dont zone A : 0,85 ha	1,35 ha	-	-2,05 ha
Porte-aux-Bissons	6,7 ha	2,3 ha Dont zone N : 0,3 ha Dont zone A : 2 ha	-	0,9 ha	-1,4 ha
La Pelle-Bouquière	2,9 ha	2,9 ha Dont zone N : 2,9 ha Dont zone A : 0 ha	-	-	- 2,9 ha
La Vieville	3,5 ha	3 ha Dont zone N : 0 ha Dont zone A : 3 ha	-	-	- 3 ha



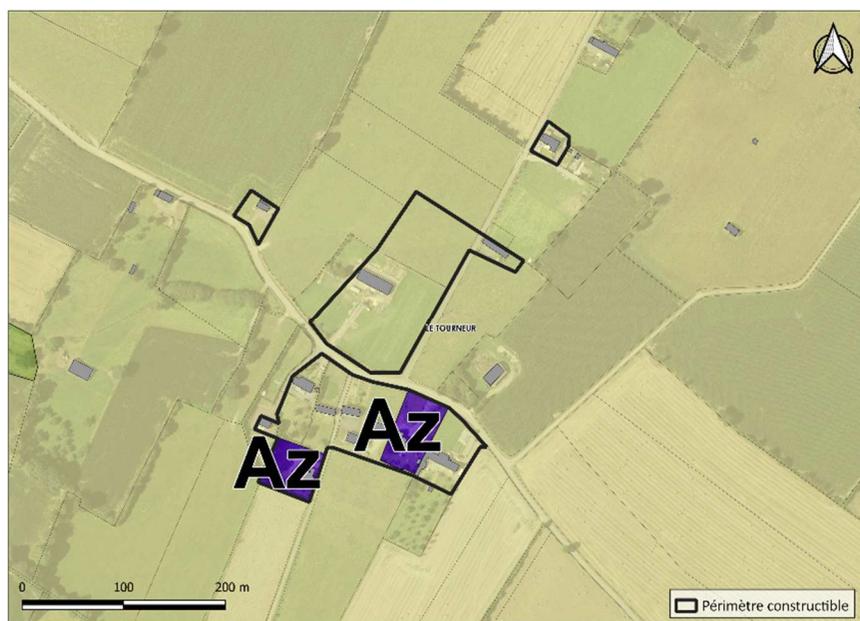
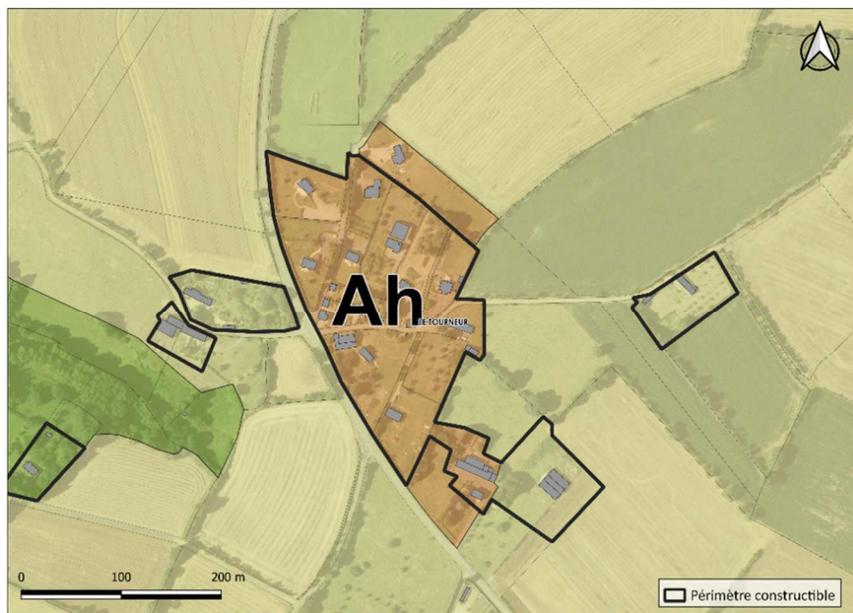
Le PLU offre un potentiel constructible (U, Ah et Az) inférieur à celui permis dans la carte communale. Ce sont au total 9,35 ha de zones urbanisables retirés en comparaison de la carte communale.

Les terrains choisis permettent notamment de réduire des zones urbanisables en extension du bourg, la délimitation du Ub vient « recentrer » les limites du bourg et conserver une coupure verte entre les deux parties urbanisées. Le PLU se dégage de la logique d'extension qui prévalait sur la carte communale, à savoir une extension le long des voies et de raccordement des deux zones urbanisées.

Le STECAL Ah (cf. carte page suivante) vient encadrer un hameau existant en reprenant en partie les limites de la carte communale et en ajustant au regard des zones urbanisées lors de l'application du document.

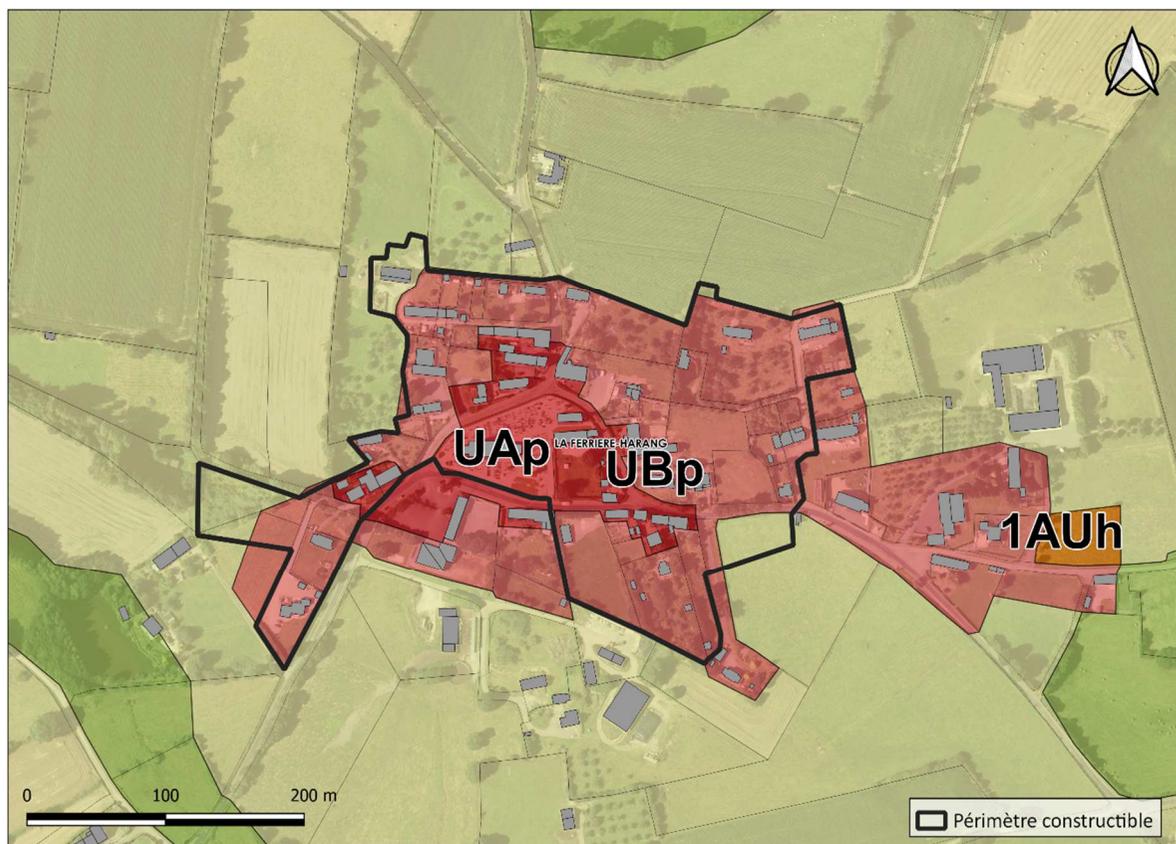
Les autres secteurs urbanisables disparates dans la CC passent en zone agricole ou AZ (deux parcelles strictement délimitées), limitant les incidences paysagères et environnementales des zones urbanisables initialement prévues dans le document antérieur.

L'impact du projet de PLU sur cette partie du territoire est donc nettement moindre.



2.2. La Ferrière-Harang

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC...	... passée en non urbanisable / urbanisée dans le PLU	Surface supp. AU (en extension) dans le PLU	Surface supp. U (en extension) dans le PLU	Surface supp. Ah dans le PLU	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLU
Le Bourg	6,7 ha	0,55 ha Dont zone N : 0 ha Dont zone A : 0,55 ha	0,22 ha	3,18 ha	-	+ 2,9 ha
La Vente	7,4 ha	3,3ha Dont zone N : 0 ha Dont zone A : 3,3 ha	-	-	1,12 ha	-2,2 ha
Les Bessardières	2,3 ha	0,17ha Dont zone N : 0 ha Dont zone A : 0,17 ha	-	-	0,07 ha	-0,1 ha



La différence de superficie offerte entre la carte communale et le PLU est faible.

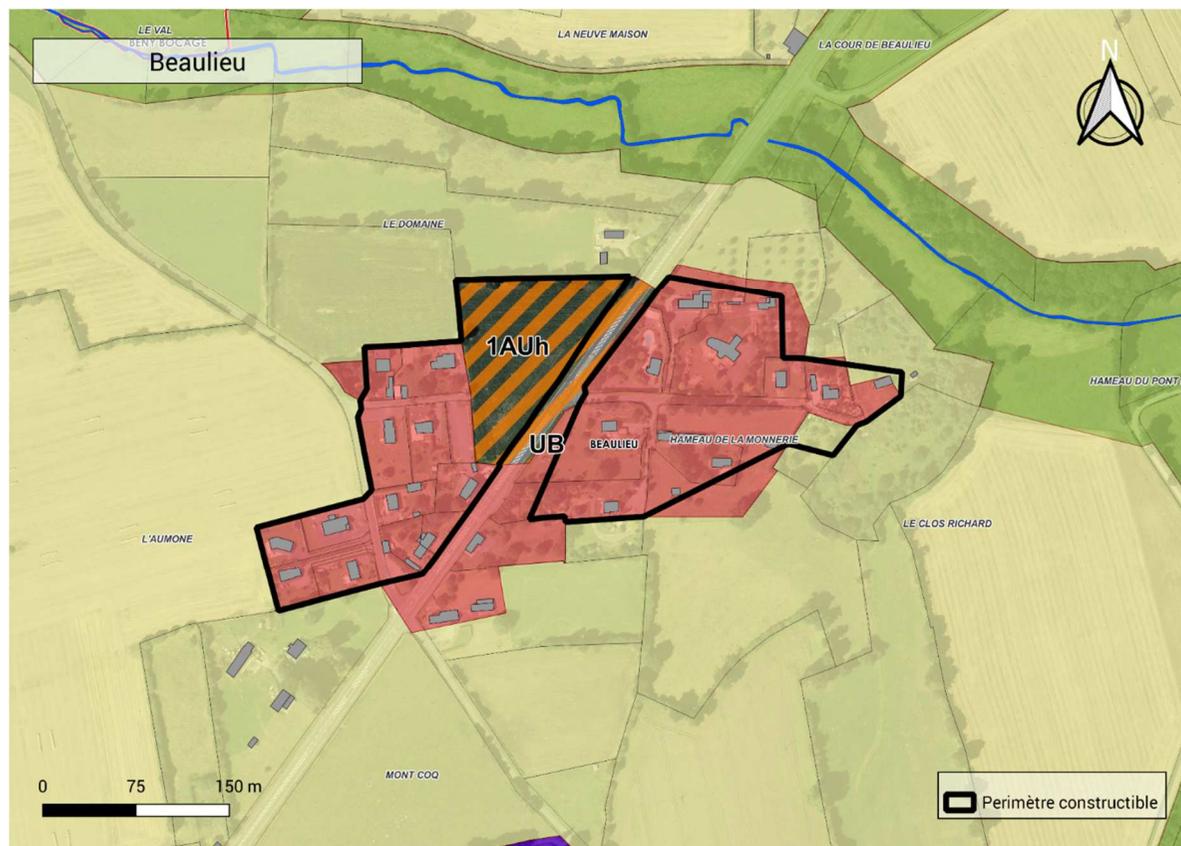
Le PLU autorise une ouverture de l'urbanisation à l'Est du bourg, accolée à une zone déjà artificialisée. La carte communale avait identifié des secteurs plus à l'Ouest. Le projet prévoit une augmentation de 2,9 ha par rapport à la carte communale dont une majorité pour intégrer des bâtiments jugés comme constitutifs de l'entité bâtie. La zone en extension a fait l'objet de nombreuses réflexions et de réductions notamment par sa localisation en limite du Natura 2000 (cf. Evaluation des incidences Natura 2000 de l'EE du PLU).

Pour les hameaux, le projet prévoit une réduction de la surface urbanisable de plus de 2 ha en comparaison de la carte communale qui laissait une possibilité de développement linéaire le long de la voie, notamment au niveau du hameau de la Vente. L'impact du projet de PLU est donc nettement moindre sur cette partie du territoire.



2.3. Beaulieu

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC...	... passée en non urbanisable / urbanisée dans le PLU	Surface supp. U (en extension) dans le PLU	Ecarts possibilités d'urbanisation de la CC au PLU	
La Monnerie	6,5 ha	0,15 ha	Dont zone N : 0 ha	1,66 ha	+ 1,51 ha
			Dont zone A : 0,15 ha		
Le bourg	3 ha	0,1 ha	Dont zone N : 0 ha	2,4 ha	+ 2,3 ha
			Dont zone A : 0,1 ha		



La carte communale de la commune de Beaulieu intègre trois zones constructibles, deux sur le Hameau de la Monnerie et une au niveau du Bourg.

Les zones ouvertes à l'urbanisation, surtout la principale au hameau de la Monnerie reste la même qu'aujourd'hui. Les différences entre la carte communale et le PLU sont les frontières urbaines et l'intégration de parcelles occupées par des bâtiments jugés constitutifs de l'entité urbaine du hameau.

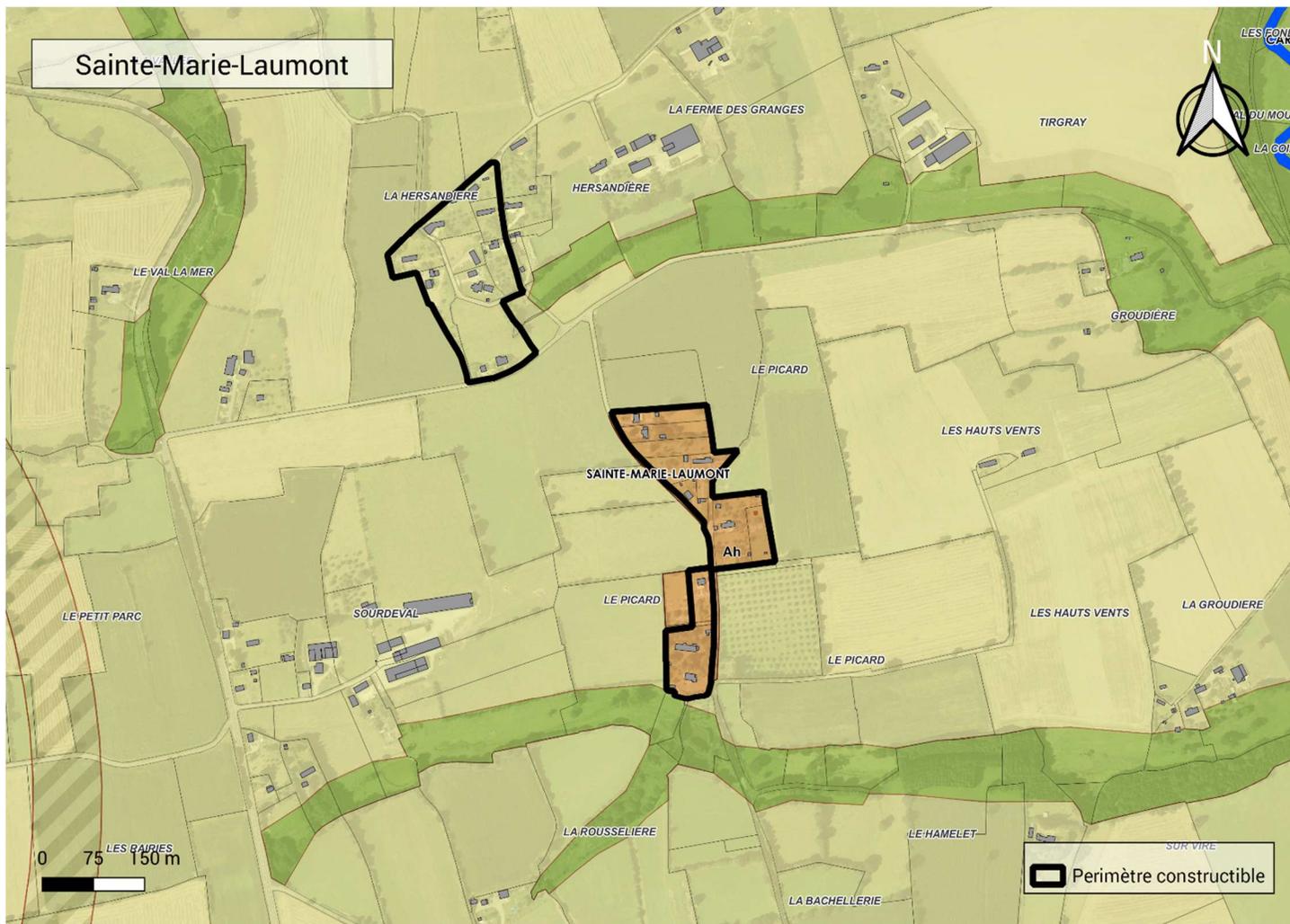
En effet, sur la partie hameau, le secteur à l'Ouest comprend aujourd'hui les parcelles situées au Sud, exclues de la carte communale.

Également, la partie Sud est intégrée à la zone urbaine sur le Bourg. Cela répond aussi à une uniformisation à l'échelle de la commune nouvelle de la délimitation des zones urbaines.



2.4. Saint-Marie-Laumont

	<i>Surface urbanisable et urbanisée dans la CC...</i>	<i>... passée en non urbanisable / urbanisée dans le PLU</i>		<i>Surface supp. AU (en extension) dans le PLU</i>	<i>Surface supp. U (en extension) dans le PLU</i>	<i>Surface supp. STECAL Ah / Az dans le PLU</i>	<i>Ecart s possibilités d'urbanisation de la CC au PLU</i>
<i>Hersandière</i>	3,5 ha	3,5 ha	<i>Dont zone A : 3,5 ha</i>	-	-	-	- 3,5 ha
<i>Picard</i>	3,5 ha	-	-	-	-	0,3 ha	+ 0,3 ha
<i>La Bachellerie</i>	4,1 ha	0,1 ha	<i>Dont zone A : 0,1 ha</i>	-	-	0,3 ha	+0,2 ha
<i>Le Mesnil</i>	5,4 ha	0,4 ha	<i>Dont zone A : 0,4 ha</i>	-	-	2,2 ha	+ 0,8 ha
<i>Françoisière</i>	11 ha	1,3 ha	<i>Dont zone A : 1,3 ha</i>	-	0,4	-	-0,9 ha
<i>Le Calvaire</i>	19 ha	8,6 ha	<i>Dont zone N : 3,1 ha</i>	1,35 ha	1,5 ha	-	-5,75 ha
			<i>Dont zone A : 5,5 ha</i>				
<i>La Bucaille</i>	2,2 ha	2,2 ha	<i>Dont zone A : 2,2 ha</i>	-	-	-	-2,2 ha
<i>La Trainière</i>	6 ha	0,7 ha	<i>Dont zone A : 0,7 ha</i>	-	-	-	-0,7 ha

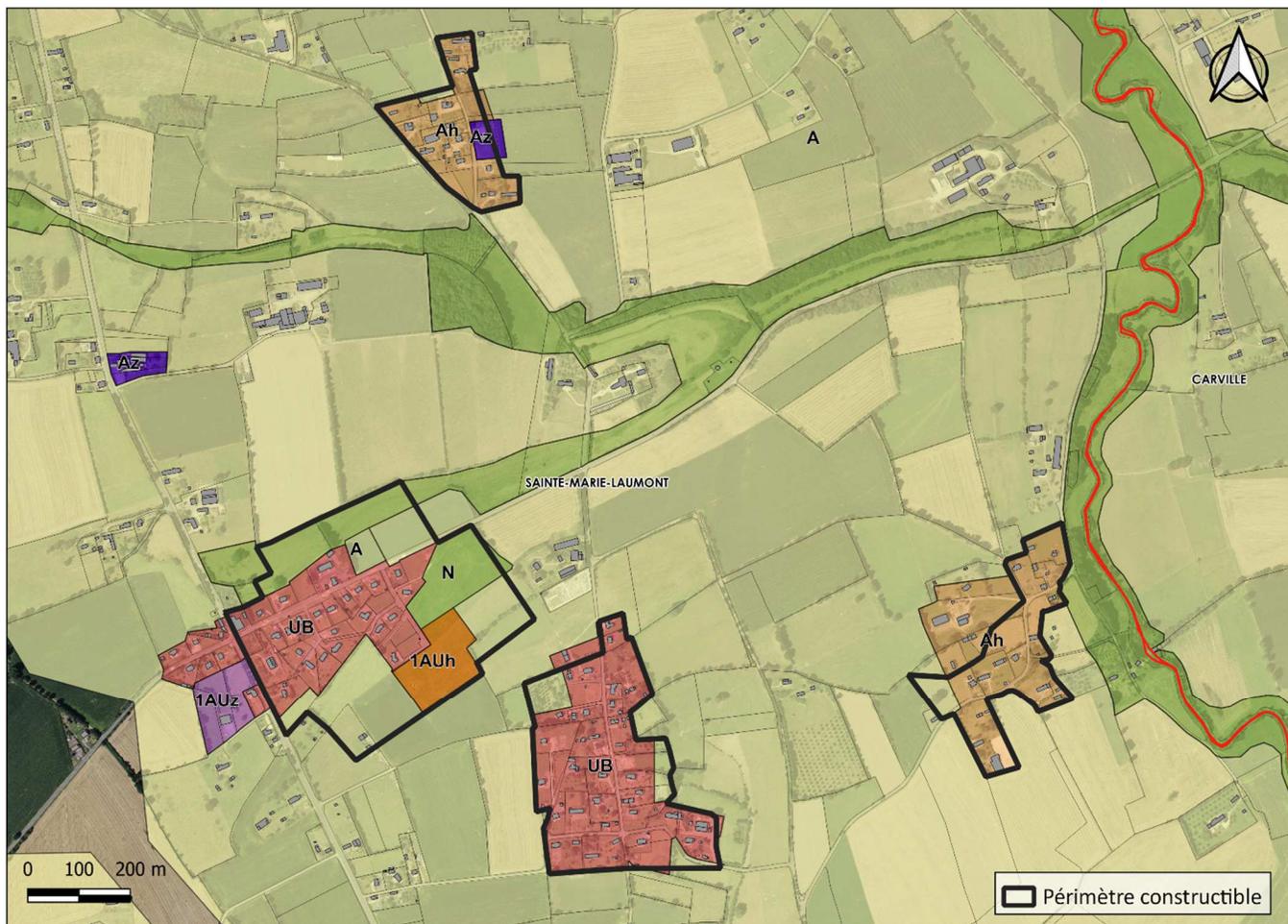


La carte communale de Sainte-Marie-Laumont délimite 8 secteurs constructibles.

La carte ci-contre montre le lieu-dit de la Hersandière au Nord.

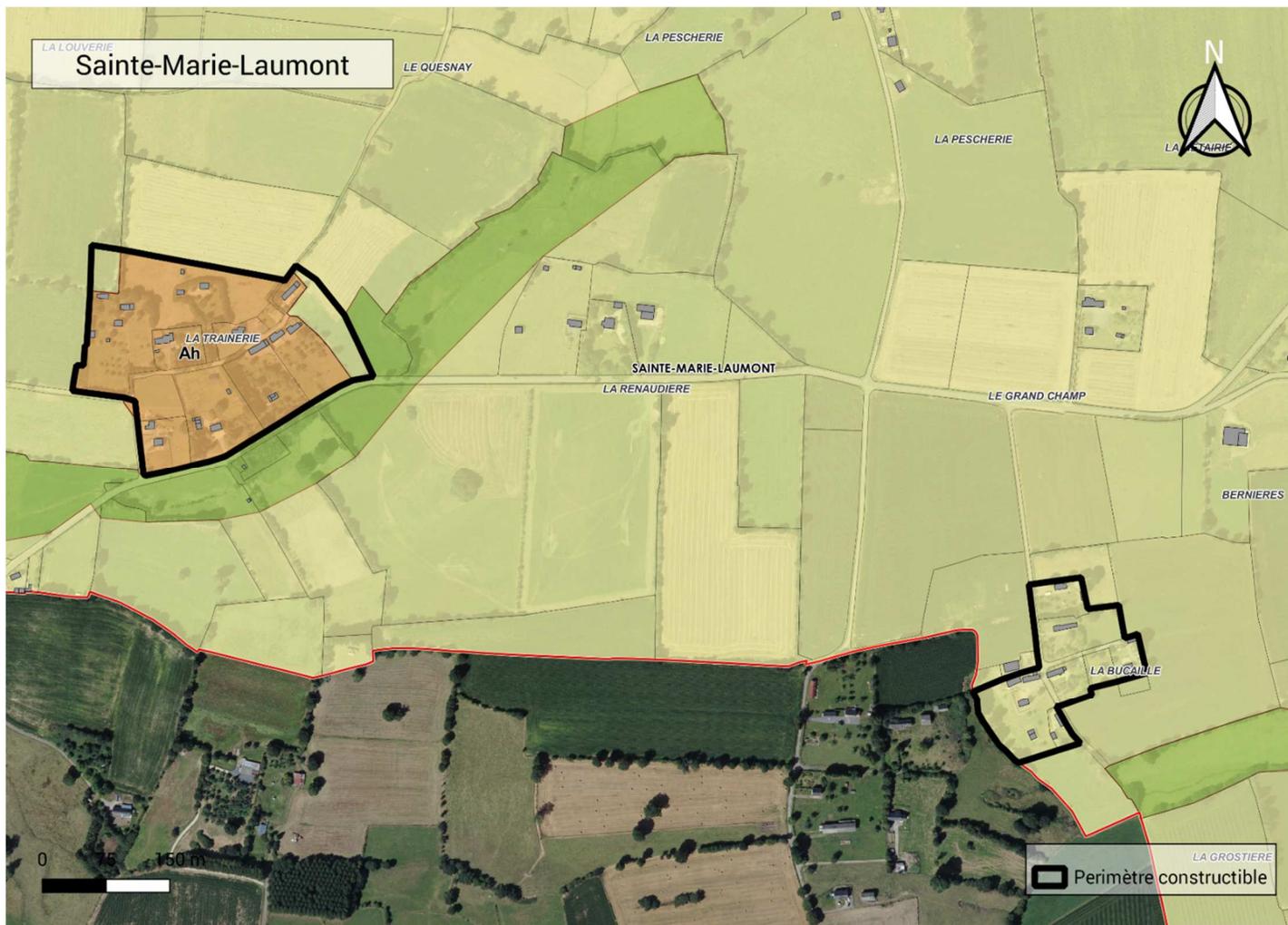
Aujourd'hui urbanisé, il n'aura plus la vocation à se développer dans le futur PLU. Sur ce secteur, la carte communale autorise les nouvelles constructions, elle est donc incompatible avec la réglementation du PLU.

Le lieu-dit Picard, plus au Sud, a été repris dans le PLU. La limite a été agrandie pour intégrer toute la parcelle à l'Ouest. Il y a peu de différence entre la carte communale et le PLU sur ce secteur.



La carte ci-contre montre quatre secteurs :

- Deux secteurs en Ah dans le PLU étaient aussi des zones de développement dans la carte communale. Le PLU a donc redessiné les limites de l'urbanisation de ces deux secteurs afin d'éliminer les secteurs de développement en extension et intégrer l'ensemble de l'unité bâtie.
- Le secteur U de la Françoisière (au sud de la carte) a été redécoupé afin de ne plus laisser de possibilités d'extension sur ce secteur. Le PLU a donc ajusté les limites aux parcelles bâties ou aménagées.
- Le secteur du Calvaire présente quant à lui de nombreuses différences entre les secteurs qui peuvent se développer dans la carte communale et le PLU. C'est ce qui explique la forte différence entre les surfaces disponibles sur la carte communale et le PLU (-5,75 ha). Les zones encore libres dans la carte communale n'ont pas été systématiquement traduites en AU. Par conséquent et suivant la nature et l'occupation du sol, certaines parcelles sont classées en N ou A (un peu plus de 3 ha sont classés en N). La démarche de PLU vient ici limiter les incidences liées à la consommation foncière sur le paysage, l'activité agricole et l'environnement.



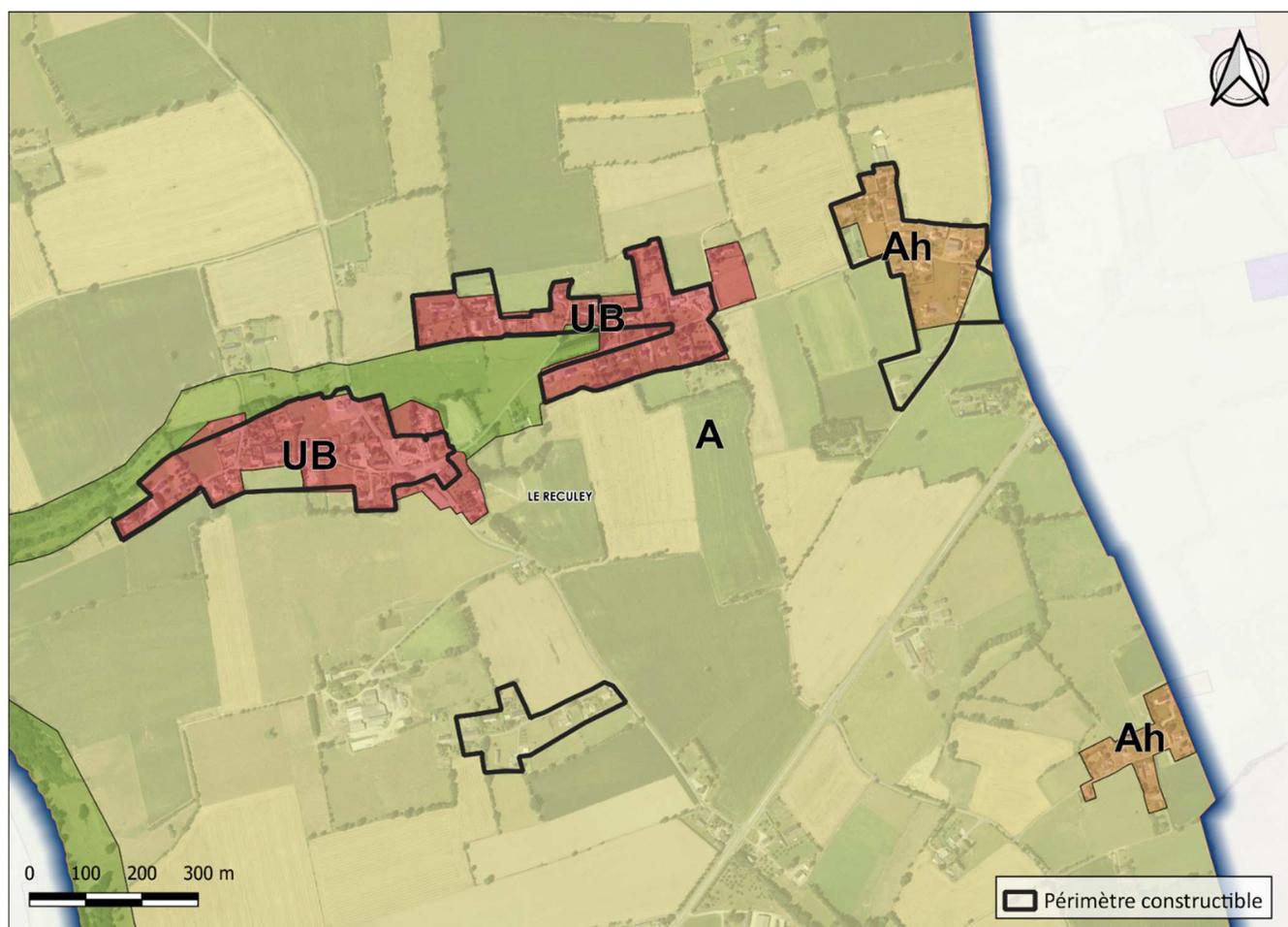
Le hameau « la Bucaille » a quant à lui été retiré du PLU comme zone de développement. Il se situe aujourd’hui en zone A, ce qui empêche toutes nouvelles constructions à usage d’habitation.

Le secteur de la Trainière a été classé en Ah et les limites ajustées à l’unité du hameau afin de ne pas créer de secteurs en extension. Ainsi, les parcelles au Nord-Ouest et à l’Est non bâties sont aujourd’hui classées en A dans le PLU.

Les différences entre chaque secteur démontrent que la carte communale et le PLU ne sont pas compatibles. Une abrogation de la carte communale de Sainte-Marie-Laumont est donc nécessaire afin de ne pas créer de conflits sur les terres ouvertes ou non à l’urbanisation et aussi dans le respect de l’intégrité du projet de PLU.

2.5. Le Reculey

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC...	... passée en non urbanisable / urbanisée dans le PLU		Surface supp. U (en extension) dans le PLU	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLU
Le Bourg	7,2 ha	0,4 ha	Dont en zone A : 0,4 ha	1,5 ha	+1,1 ha
Les Mariaux	6 ha	0,4 ha	Dont en zone A : 0,4 ha	0,7 ha	+0,3 ha
Le Haut Chemin	5,3 ha	1,6 ha	Dont en zone A : 1,6 ha	-	-1,6 ha
La Paillardière	2,2 ha	2,2 ha	Dont en zone A : 2,2 ha	-	-2,2 ha



La différence de superficie offerte entre la carte communale et le PLU est assez faible. Cette différence s'explique par le fait que la délimitation de l'urbanisation du bourg et les possibilités de constructions ne sont pas les mêmes entre les deux documents, notamment via l'ajout d'un secteur Ah au hameau Montcoq :

- Un secteur en Ah, donc en STECAL dans le PLU était une zone de développement plus large dans la carte communale.
- Le hameau de la Paillardière a quant à lui été retiré du PLU comme zone de développement. Il se situe aujourd'hui en zone A, ce qui empêche toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Le bourg est re-délimité par rapport au tissu urbain actuel avec un « épaissement » de ses limites d'un peu plus d'un hectare et la réduction de deux parcelles urbanisables dans la CC en zone A dans le PLU. Les choix opérés se justifient notamment par la prise en compte de la présence de zones humides au sein et en limite du bourg.

3. Synthèse

Globalement, le PLU permet :

- Un réajustement notable des surfaces urbanisables (environ 19 hectares réduits) et une uniformisation des limites pour les secteurs urbanisés
- Une localisation des zones de développement qui prend mieux en compte les sensibilités environnementales et paysagères
- L’adossement d’un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte

À ce titre, le PLU limite l’impact environnemental du développement et tente de se mettre en conformité avec les évolutions législatives en matière de planification.

Rappelons aussi que :

- Les justifications relatives au nouveau projet doivent être regardées de manière globale (dans le cadre d’un projet intercommunal) et sont disponibles dans le rapport de présentation du PLU
- L’abrogation des cartes communales est motivée par la nécessité de sécuriser juridiquement le PLU (risque de conflit entre le PLU et les cartes communales)