

# **E. Parti d'aménagement et justifications**

<b>1. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE AU PREALABLE .....</b>	<b>248</b>
1.1. Cadre réglementaire et juridique .....	248
1.2. Servitudes d'utilité publique.....	254
<b>2. OUTILS REGLEMENTAIRES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>255</b>
2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	255
2.2. Le règlement d'urbanisme .....	256
<b>3. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLU ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>280</b>
<b>4. TRADUCTION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....</b>	<b>296</b>
4.1. Evaluation des capacités de densification et de renouvellement urbains.....	296
4.2. Traduction des objectifs en matière de densité minimale.....	296
4.3. Tableau de superficie des zones .....	299

<b>5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE .....</b>	<b>301</b>
5.1. Le SCoT du Bocage.....	301
5.2. Les autres documents supra communaux.....	306
<b>6. ANNEXES .....</b>	<b>310</b>

# 1. Éléments à prendre en compte au préalable

## 1.1. Cadre réglementaire et juridique

### 1.1.1. Les dispositions de l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution

des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :**

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

→ **Justifications de la prise en compte dans le PLU :**

Sur les objectifs d'équilibre :

- La priorité est donnée à la densification des espaces bâtis dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles
- Des objectifs de densité minimale sont retenus et traduits dans les OAP, dans l'objectif d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en tenant compte des caractéristiques des différents sites (pentes, vues, environnement, etc.)

- ❑ Une correspondance étroite est recherchée entre les besoins estimés en surfaces à urbaniser et les possibilités de construction effectivement offertes dans ces zones
- ❑ Un équilibre est défini entre les pôles d'équilibre, le bourg relais (Campeaux) et l'espace rural. Cet équilibre se traduit notamment dans la répartition des capacités d'accueil de logements et d'activités sur le territoire suivant les objectifs définis au PADD
- ❑ Un diagnostic agricole a été réalisé pour identifier les exploitations, caractériser les terres exploitées par l'agriculture et mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les activités agricoles (voir plans en annexe du rapport de présentation)

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- ❑ Les paysages caractéristiques du bocage virois font l'objet de mesures de protection : couloirs de vue, principes d'intégration paysagère des constructions précisés aux OAP thématiques
- ❑ Les éléments de paysage de type vergers, haies font l'objet d'une protection spécifique
- ❑ Le patrimoine bâti identitaire fait l'objet de règles particulières : un inventaire a été réalisé dans le cadre du diagnostic. La liste des éléments de patrimoine apparaît dans la partie C du rapport de présentation.
- ❑ Le règlement permet le changement de destination de bâtiments dans une logique de valorisation du patrimoine local suite à un inventaire détaillé
- ❑ Le règlement intègre des prescriptions de nature à préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti. Ces règles sont graduées en fonction de la sensibilité de chaque secteur
- ❑ Un indice « p » (patrimoine) est défini sur les zones où la sensibilité patrimoniale est particulièrement marquée, assortie de règles particulières (bourgs de qualité patrimoniale)
- ❑ Les haies bénéficient de mesures de protection établies sur la base d'une étude spécifique menée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles font également l'objet d'une OAP thématique définissant les bonnes pratiques à adopter
- ❑ Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection spécifique aux plans de zonage, et des emplacements sont réservés pour compléter localement des boucles de randonnée.

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

- ❑ Le règlement du PLU permet d'assurer une mixité des fonctions dans les espaces urbains (logement, équipement, activités...) dès lors que les activités accueillies ne génèrent pas de nuisances notables, qui justifieraient alors leur installation en zones économiques dédiées.
- ❑ Des règles sont précisées au PLU sur les centres bourgs de St Martin des Besaces, Bény-Bocage, La Graverie et Campeaux pour préserver les linéaires commerciaux
- ❑ Des objectifs de mixité sociale sont intégrés dans certaines OAP sur les centres

bourgs de St Martin des Besaces, La Graverie et Bény Bocage, qui exigent la réalisation de petits logements destinés aux personnes âgées. Sur Bény Bocage, une zone est réservée pour l'accueil d'une Maison de Retraite

Sur les objectifs de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- ❑ Le règlement pose des exigences en termes de pose de fourreaux pour le déploiement des réseaux de communications électroniques
- ❑ La priorisation de l'accueil des nouveaux logements sur les pôles principaux est facteur de limitation des déplacements motorisés
- ❑ Les logiques de densification développées dans le PLU renforcent la capacité de développer les réseaux numériques et les services de transports en commun, en évitant d'accroître la dispersion de l'habitat et des activités.

Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publiques, de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances

- ❑ Les secteurs à forte sensibilité environnementale sont inscrits en zone N, dont le règlement limite les possibilités de construire et d'aménager : principales zones humides, Natura 2000
- ❑ Les périmètres de protection des captages d'eau sont signalés au règlement, renvoyant aux règles applicables dans les arrêtés dédiés à leur protection
- ❑ Les espaces forestiers sont inscrits en zone Nf, assortis d'inscription en espaces boisés classés, mais uniquement pour les espaces forestiers non soumis à un Plan de Gestion et situés en promontoire des vallées dans un objectif de maintien des sols et de lutte contre les pollutions
- ❑ Une attention particulière est portée sur les écoulements des eaux pluviales en secteur urbain. Le règlement et les OAP incitent les pétitionnaires à rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et à préserver une partie des terrains en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux directement dans le sol.
- ❑ La présence de risques naturels est prise en compte par le signalement au règlement graphique des zones à risques, ainsi que par la mise en place de règles destinées à protéger les biens et les personnes contre ces risques.
- ❑ Un certain nombre d'ouvrages de transport génèrent des nuisances sonores. Ceux-ci sont signalés et pris en compte dans les projets.
- ❑ Des emplacements sont réservés sur plusieurs communes pour l'aménagement de réserves incendie afin d'assurer une protection contre l'incendie.

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

- ❑ Les OAP précisent des principes bioclimatiques à intégrer aux opérations pour limiter les consommations énergétiques.

- ❑ Le règlement reste ouvert sur les installations de production d'énergie renouvelable. Dans le même esprit les règles d'implantations des constructions sont assouplies pour permettre des installations en mitoyenneté, engageant des économies d'énergie.
- ❑ Les orientations en termes de déplacement recherchent à favoriser les déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés. Ces objectifs se traduisent par des principes d'aménagement des voies mieux adaptées aux piétons et par la logique de recentrage de l'urbanisation autour des équipements et commerces.

### 1.1.2. Autres dispositions réglementaires à prendre en compte, concernant des domaines liés à l'urbanisme

- Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

#### → **Justifications de la prise en compte dans le PLU :**

Des actions sont engagées dans le PLU pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux :

- ❑ Protection des haies bocagères, notamment dans leur fonction anti érosive
- ❑ Protection des zones humides
- ❑ Limitation de l'imperméabilisation en secteur urbain
- ❑ Encouragement à mettre en place des dispositifs de gestion hydraulique favorisant l'infiltration dans les zones à urbaniser
- ❑ Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées
- ❑ Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (Natura 2000, zones humides, zones de remontée de nappe...)

- La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.  
Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de

l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

#### Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Parc d'activité technologique, 10 rue Bailey, La Folie Couvrechef 14052 CAEN CEDEX

#### → **Justifications de la prise en compte dans le PLU :**

- ❑ Plusieurs zones de sensibilité archéologique sont identifiées sur le territoire. Le règlement du PLU précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

*L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

Ces dispositions s'appliquent sur la commune de Soulevre dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 674 et 675, et dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A84.

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement en-dehors des secteurs urbanisés. Les plans de zonage délimitent les secteurs où s'appliquent ces dispositions.

Des dispositions particulières s'appliquent sur les entrées de bourg de Campeaux (entrée nord), St Martin des Besaces (entrée ouest), et Ste Marie Laumont.

Des dispositions particulières sont précisées aux OAP et traduites par des règles au règlement d'urbanisme des zones concernées.

### **Site n°1 : Traversée de Ste Marie Laumont :**

Etat actuel du site :



Le site est inscrit en zone 1AUz pour une superficie de 1,43 ha, réservé pour le développement d'activités économiques. Des activités sont déjà installées dans la zone, avec un bâtiment déjà existant le long de la RD 674.

Enjeux :

- Préserver ou recomposer les haies bocagères
- Préserver la qualité paysagère des abords de la RD 674
- Accueillir de nouvelles entreprises

Principes d'aménagement retenus :

Une OAP spatialisée sur le bourg de Ste Marie Laumont précise les modalités d'aménagement à respecter.

- Sécurité

- o L'accès aux activités devra s'opérer par l'accès existant sur la RD 674
- o Aucun nouvel accès vers le secteur 1 ne doit être aménagé sur la RD 674

- Prise en compte des nuisances

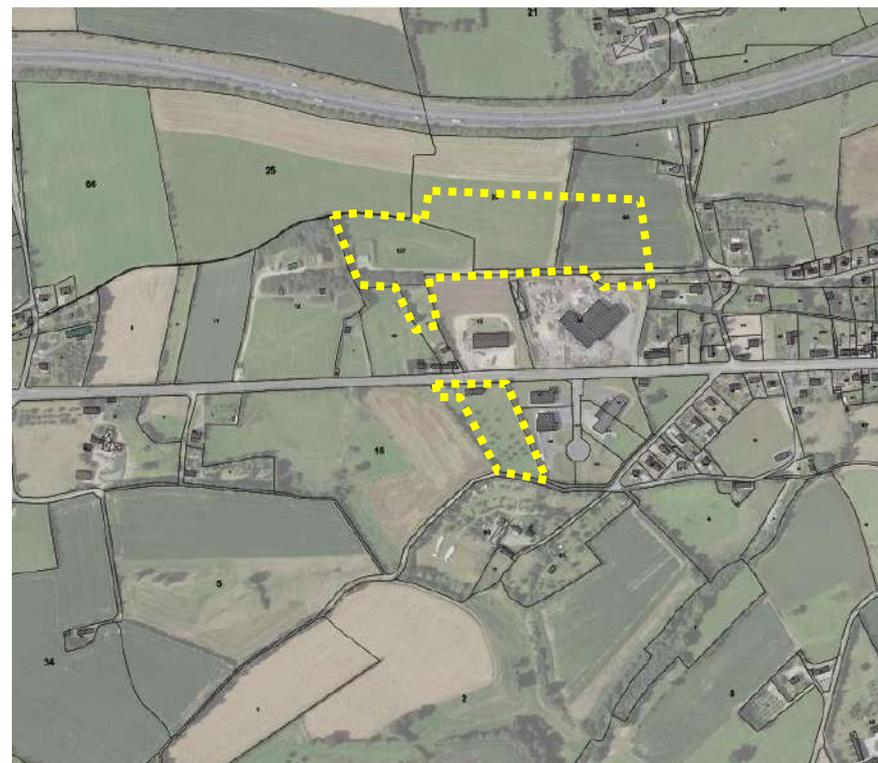
- o Une distance minimale de 10 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 674 et les nouvelles constructions.

- Qualités urbaines, architecturales et paysagères

- o Les haies existantes le long de la RD674 doivent être préservées, de façon à masquer les nouvelles constructions

**Site n°2 : Entrée ouest de St Martin des Besaces :**

Etat actuel du site :



Deux zones à urbaniser 1AUz sont définies sur cette entrée de bourg de part et d'autre de la RD 675. Le secteur nord couvre 2,92 ha et s'inscrit en arrière-plan d'une ZA existante.

Le secteur sud couvre 1 ha et est destiné à accueillir des extensions des entreprises existantes sur la ZA située sur sa bordure Est.

L'approche sur la zone est rectiligne et les vues relativement lointaines.

### Enjeux :

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Mettre en valeur l'entrée de bourg et valoriser les paysages
- Sécuriser les accès et circulations automobiles
- Sécuriser les liaisons piétonnes

### Principes d'aménagement retenus :

Une OAP spatialisée sur l'entrée ouest du bourg de Saint Martin des Besaces précise les modalités d'aménagement à respecter.

#### - Sécurité

o L'entrée de bourg doit être aménagée de façon à ralentir les circulations automobiles.

o Sur une première séquence, des aménagements paysagés (plantations) viendront resserrer les vues de façon à marquer l'entrée dans un nouvel espace. Cette séquence opère la transition entre l'espace rural et l'entrée en agglomération.

o Sur une deuxième séquence, les aménagements paysagés sont poursuivis le long de l'axe, mais seules les circulations automobiles y sont possibles. Les circulations piétonnes et cycles sont reportés sur d'autres voies parallèles à la RD 675.

o La troisième séquence sera aménagée en espace urbain, où l'ensemble des circulations (automobiles et piétonnes) sont assurées sur la RD 675. Ce qui nécessite des aménagements adaptés, en site propre, pour les piétons et les cycles, éventuellement séparés de l'axe routier par une bande plantée de végétation basse.

o Pour éviter la multiplication des sorties sur la RD 675, les accès seront regroupés sur des carrefours à aménager.

#### - Prise en compte des nuisances

o Pour limiter les nuisances que pourraient produire les entreprises (bruit notamment), on conservera des espaces tampon, plantés d'une végétation de hauteur moyenne, type bosquet de 3 à 4 mètres de développement en hauteur. La largeur de ces bandes tampon sera d'au moins 5 mètres. Ces espaces tampon sont à aménager entre :

\* Les terrains dédiés à des activités et ceux occupés par des habitations

\* Les terrains dédiés à des activités et le terrain de camping

o Une distance minimale de 20 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 675 et les nouvelles constructions (bâtiments d'activités ou habitations).

#### - Qualités urbaines, architecturales et paysagères :

o Les paysages d'entrée de bourg sont à mettre en valeur par l'aménagement de plantations le long de la RD 675, mais également aux pourtours de la zone.

\* Les vues depuis l'A84 devront être accompagnées de plantation de plusieurs rangées d'arbres haute tige.

\* Les espaces de stockage existants le long de la RD 675 devront être reportés à l'arrière des bâtiments de façon à ne plus être visibles depuis l'axe routier d'entrée de bourg.

o Pour les nouvelles constructions, les espaces situés entre les bâtiments et la RD 675 devront être traités de façon simple et valorisante. Les espaces de stockage sont interdits sur cet espace.

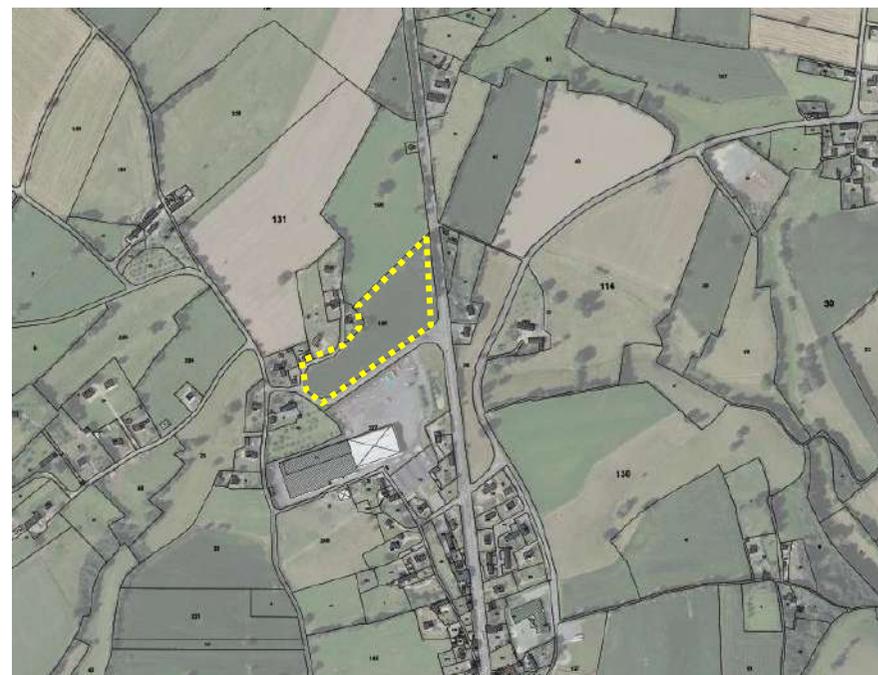
o Pour préserver un bon ordonnancement de l'entrée de bourg, les constructions devront aligner leur façade avant sur une ligne parallèle à l'axe de la RD 675

o Les clôtures installées le long de la RD 675 doivent être simples et discrètes. On devra utiliser des grillages métalliques de type maille soudée de couleur sombre.

o Les façades des bâtiments d'activités doivent être en harmonie entre elles. On ne devra pas employer de teintes vives.

### Site n°3 : Entrée nord de Campeaux :

#### Etat actuel du site :



La zone 1AUz couvre 2 ha et est destinée à l'accueil de nouvelles entreprises.

Enjeux :

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Mettre en valeur l'entrée de bourg et valoriser les paysages
- Sécuriser les liaisons piétonnes
- Sécuriser les accès et circulations automobiles

Principes d'aménagement retenus :

Une OAP spatialisée sur l'entrée nord du bourg de Campeaux précise les modalités d'aménagement à respecter.

- Sécurité

o L'entrée de bourg doit être aménagée de façon à ralentir les circulations automobiles.

o Sur une première séquence, les haies bocagères seront maintenues le long de la RD 674. Le carrefour d'entrée de Zone d'Activités sera maintenu à son emplacement actuel. Tous les accès aux entreprises seront orientés vers ce carrefour.

o Sur une deuxième séquence, les aménagements paysagés sont poursuivis le long de l'axe, mais avec une végétation plus basse, marquant l'entrée en agglomération. Les aménagements piétons seront préservés et renforcés pour assurer des déplacements piétons sécurisés vers le centre bourg. Une séparation végétale sera maintenue entre la chaussée de la RD 674 et le chemin piétons.

- Prise en compte des nuisances

o Pour limiter les nuisances que pourraient produire les entreprises (bruit notamment), on conservera des espaces tampon, plantés d'une végétation de hauteur moyenne, type bosquet de 3 à 4 mètres de développement en hauteur. La largeur de ces bandes tampon sera d'au moins 5 mètres. Ces espaces tampon sont à aménager entre les terrains dédiés à des activités et ceux occupés par des habitations.

o Une distance minimale de 20 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 674 et les nouvelles constructions (bâtiments d'activités ou habitations).

-Qualités urbaines, architecturales et paysagères

o Les paysages d'entrée de bourg sont à mettre en valeur par la préservation ou l'aménagement de plantations le long de la RD 674, mais également aux pourtours de la zone.

o Le verger existant en partie ouest de la zone doit être préservé.

o Les espaces de stockage devront être reportés à l'arrière des bâtiments de façon à ne plus être directement visibles depuis la RD 674.

o Pour les nouvelles constructions, les espaces situés entre les bâtiments et la RD 674 devront être traités de façon simple et valorisante.

o Les clôtures installées le long de la RD 674 doivent être simples et discrètes. On devra utiliser des grillages métalliques de type maille soudée de couleur sombre.

o Les façades des bâtiments d'activités doivent être en harmonie entre elles. On ne devra pas employer de teintes vives.

## 1.2. Servitudes d'utilité publique

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLU (voir détails dans le document n°5)
AS1	Protection des points de captage d'eau	Périmètres de protection définis autour de points de captage d'eau, application de dispositions d'arrêtés préfectoraux spécifiques.
AC1	Protection des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour du monument où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être demandé
I4	Lignes électriques	Obligation de libre accès pour l'entretien des lignes électriques THT (élagage, maintenance...).
T7	Circulation aérienne	Zone de dégagement où des hauteurs maximales sont fixées de façon à ne pas créer d'obstacle.
PT2	Centres radio électriques	Liaisons hertziennes. Protection contre les obstacles : hauteurs maximales à ne pas dépasser.
PT3	Télécommunications	Câbles de fibre optique

Pour plus de détails, voir le document n°5 « Servitudes d'utilité publique ».

## 2. Outils réglementaires et Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décomposées en 2 parties :

#### Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP thématiques mises en place doivent permettre, en complément du règlement, de conforter la mise en œuvre des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

OAP Thématiques	Orientations du PADD visées
A- Préservation des éléments de paysage identitaires (bocage, vergers)	2.3.5 Garantir une évolution conjointe du bocage et des activités agricoles 3.1 Préserver et valoriser les paysages identitaires 4.2 Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques
B - Couloirs de vue et intégration paysagère des constructions	3.1 Préserver et valoriser les paysages identitaires 3.2 Lutte contre la standardisation du paysage des espaces bâtis
C - Mise en valeur de l'architecture	3.2 Lutte contre la standardisation du

traditionnelle et intégration de l'architecture contemporaine	paysage des espaces bâtis 3.4 Préserver le patrimoine bâti
D- Traitement de l'espace public	3.3 Valoriser les espaces publics des bourgs
E- Traitement environnemental et paysager des sites d'activités	3.2 Lutte contre la standardisation du paysage des espaces bâtis
F- Bioclimatisme et intégration des énergies renouvelables	4.1 Produire des formes bâties répondant aux enjeux du développement durable

#### Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma ou tableau le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

*Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison*

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » ou « spatialisées » peuvent être détaillées en deux catégories :

- Les orientations, qui doivent être respectées suivant le principe de compatibilité décrit ci-dessus,
- Les recommandations, qui ne recouvrent pas de caractère obligatoire mais ont pour but d'apporter un éclairage aux pétitionnaires dans la réalisation de leur projet afin de prendre en compte au mieux le contexte dans lequel le projet s'insère.

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP.

Les OAP sont complétés par certaines dispositions réglementaires recouvrant à l'inverse un caractère impératif et devant de ce fait être respectées strictement. La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le P.L.U. doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.

La mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tel que décrit ci-avant et ci-après.

En cas de dispositions contradictoires entre les prescriptions des OAP et le règlement, ce sont les dispositions du règlement qui primeront.

## 2.2. Le règlement d'urbanisme

### 2.2.1. Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement définit, dans sa première partie, des dispositions communes applicables dans toutes les zones.

#### Dispositions particulières :

Ces dispositions portent notamment sur :

- **Les modalités d'application du permis de démolir.**

Orientation du PADD visée : 3.4 Préserver le patrimoine bâti

L'objectif est ici de permettre à la collectivité d'assurer un suivi du patrimoine bâti présent sur son territoire et de disposer d'un droit de regard sur son évolution.

- **Les modalités de réalisation de clôtures.**

Orientation du PADD visée : 3.3 Valoriser les espaces publics des bourgs

L'objectif est là encore de disposer d'un droit de regard sur les clôtures, à travers l'obligation de déclaration préalable pour toute installation de nouvelle clôture dans les zones U et AU.

- Les modalités de reconstruction
- **La protection des secteurs commerciaux** en permettant un retour à une occupation commerciale par la préservation des formes des accès et vitrines  
Orientation du PADD visée : 3.6 Renforcer l'offre commerciale à St-Martin des Besaces, le Beny-Bocage, Campeaux et la Graverie
- **Les secteurs de carrières**, pour autoriser la poursuite de leur exploitation.
- **Les périmètres des secteurs soumis à une orientations d'aménagement et de programmation**

Le règlement rappelle la nécessité pour tout projet d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation spatialisées mises en place sur certains secteurs du territoire communal tel que rappelé ci-avant.

- **Le changement de destination dans les zones A et N**

Orientation du PADD visée : encadrer l'évolution du bâti non agricole dans l'espace rural

Le règlement rappelle que le PLU autorise le changement de destination de bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, pour des usages spécifiquement mentionnés dans le règlement des zones concernées et dès lors que les autorisations nécessaires ont reçu l'avis favorable de la CDPENAF (en zone A) ou de la CDNPS (en zone N).

- **La protection d'espaces boisés par un classement** interdisant leur défrichement, en cohérence avec les objectifs de préservation des trames vertes et bleues et de lutte contre l'érosion des sols
- Orientation du PADD visée : 4.2 Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques

Cet outil a été mobilisé sur les espaces boisés situés en promontoire des principales vallées soumises à des risques d'érosion et de pollutions. Les espaces boisés classés ne concernent pas les bois faisant l'objet d'un plan de gestion, ni les bois de grande superficie déjà soumis aux règles sur les autorisations de défrichement.

### **Dispositions relatives aux risques et nuisances**

Les risques relevés sur le territoire sont cartographiés au PLU et font l'objet de règles visant à assurer la protection des personnes et des biens contre ces risques (Axe 3-10 du PADD). Les règles limitent ou interdisent les nouvelles constructions et aménagements : elles sont graduées en fonction de la nature et de l'importance des risques connus sur le territoire.

A travers le règlement, le PLU informe les demandeurs de la présence de ces risques et recommande la réalisation d'études ou la prise de précautions nécessaires à une bonne prise en compte des risques et nuisances. Il appartient donc au demandeur, à la lumière de ces informations non exhaustives, de s'assurer de la nature et de l'importance de certains risques ou nuisances, de mener les études nécessaires à sa prise en compte et d'adapter son projet en conséquence.

En l'absence d'études susceptibles de lever tout doute concernant certains risques majeurs (chutes de bloc, cavités), le règlement rappelle les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme selon lequel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

### **Dispositions relatives à la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques**

Ces dispositions portent notamment sur :

- **Les éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Il s'agit de répondre aux objectifs de l'axe 3 du PADD en ciblant les éléments sensibles, emblématiques et participant à la qualité des paysages.

On retrouve parmi ces éléments notamment :

- Les éléments de patrimoine bâti remarquable, dont l'inventaire a été établi par les élus des communes concernées sur la base de critères tels que

l'emploi de matériaux traditionnels, la volumétrie, l'architecture, la valeur historique et identitaire.

- Le bâti de la reconstruction à la Graverie
- Les alignements d'arbres le long d'allées de châteaux ou le long de la voie verte vers Vire
- Des arbres remarquables
- Certains vergers situés sur des entrées de bourg remarquables ou dans des espaces urbains (dispositions complémentaires dans les OAP thématiques « vergers »)

La protection de ces éléments de paysage répond également à l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire en mettant en valeur ses atouts.

Les règles applicables sont adaptées en fonction des caractéristiques et de la sensibilité de chaque type d'éléments (patrimoine majeur, petit patrimoine, arbre remarquable, alignements d'arbres, haie, verger).

L'ensemble des zones est également concerné par des couloirs de vue de haute qualité paysagère, correspondant aux principaux panoramas : le règlement précise ainsi des règles à respecter, adaptées aux objectifs d'intégration paysagère recherchés.

Ces couloirs de vue sont particulièrement sensibles à l'implantation de nouvelles constructions, qui mal intégrées, pourraient dégrader la qualité des paysages.

- **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Ces protections concernent principalement les haies (rôle paysager ou hydraulique) et les zones humides.

Concernant les haies bocagères, protégées pour des raisons paysagères ou hydrauliques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement et l'OAP thématique « bocage » détaillent des mesures destinées à assurer la préservation du maillage bocager dans son ensemble. L'entretien et l'exploitation de ces haies sont autorisés. Leur destruction est soumise à compensation obligatoire, en suivant des principes destinés à préserver le rôle paysager ou hydraulique qu'elles assuraient.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver l'entité dans sa globalité, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'élément dans ses grandes caractéristiques.

On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

La méthode de travail utilisée a consisté dans un premier temps à choisir des critères précis d'inventaire de façon à circonscrire le champ d'étude et harmoniser la prise en compte des haies à l'échelle communale.

Ce travail a été mené avec la commune pour profiter de l'expertise de terrain des élus et favoriser le partage et l'appropriation de l'inventaire.

Une première entrée cartographique a permis de proposer une première sélection de haies à la commission, sur la base de l'analyse des couches routes/chemins, topographie, cours d'eau.

Après ajouts/corrections par la commission, un travail d'élaboration de règles applicables pour la protection de ces éléments a été mené, pour être ensuite intégré au règlement du PLU.

Les règles et préconisations mises en place pour ces éléments sont différenciées suivant le rôle de la haie (hydraulique ou paysager), principalement sur les conditions de compensation en cas de nécessité d'arrachage.

Les zones humides reportées au règlement graphique proviennent de 2 sources :

- Des zones humides prédisposées inventoriées par la DREAL sur la base de photo-interprétations, en recoupement avec d'autres bases de données (géologie, topographie, risque de remontée de nappe...). Elles sont décomposées en 4 secteurs comportant chacun un indice de fiabilité : « très fiable », « fiable », « possible/probable » et « logique ». Les zones humides reportées en au règlement graphique comprennent les 4 secteurs, non décomposés sur le plan pour une question de lisibilité. Les données détaillées sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie. Ces zones humides n'ont pas fait l'objet de relevé de terrain (excepté pour des vérifications nécessaires à la validation de la méthodologie) et ne répondent pas stricto-sensu à la définition fixée dans les arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1<sup>er</sup> octobre 2009. Une vérification de leur contour et de leur

fonctionnalité est donc à opérer dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide.

- Des zones humides avérées, caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1<sup>er</sup> octobre 2009. Ces études ont été réalisées sur les zones à urbaniser les plus sensibles en matière de zones humides : elles sont annexées au rapport de présentation du PLU. Sur ces secteurs, les contours de la prélocalisation DREAL ont été effacés et remplacés par les nouveaux contours issus de ces études de caractérisation. Pour ces zones humides, il n'est donc pas nécessaire de réaliser des études complémentaires pour préciser leurs contour et fonctionnalité.

Le règlement précise en conséquence les règles applicables pour ces zones humides avérées, en cohérence avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie et des SAGE concernés.

### **Dispositions relatives au stationnement**

Les règles portant sur le stationnement visent plusieurs objectifs :

- Répondre de manière satisfaisante et adaptée aux besoins en stationnement,
- Favoriser les modes de déplacements doux en exigeant des aménagements pour les deux-roues,
- Ne pas encombrer l'espace public par le stationnement automobile,
- Optimiser l'espace par une mutualisation possible des espaces de stationnement.

Il n'a pas été fixé de normes minimales, de façon à exiger chaque fois un nombre de place adapté au projet dans une logique d'optimisation de l'espace.

Pour les opérations d'ensemble, au besoin, les règlements de lotissement pourront venir préciser des exigences en matière de stationnement, adaptées aux caractéristiques du projet.

### **Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

Le règlement fixe des règles portant sur les conditions d'accès, avec pour objectifs :

- D'assurer la sécurité des usagers, quel que soit le mode de déplacement,
- De garantir le bon fonctionnement des voies et chemins (largeur, fluidité...),
- De garantir la capacité d'accès des services de secours, de collecte des ordures ménagères et autres services,
- De mettre en valeur les cheminements doux.

Le règlement fixe également :

- les conditions d'accès aux réseaux d'alimentation en eau potable,
- les conditions d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales,
- les conditions de desserte par les réseaux électriques et communications électroniques.

Les obligations fixées en matière de gestion des eaux pluviales visent à limiter les ruissellements, sources d'érosion des sols, de perturbation du fonctionnement des milieux naturels et générateurs d'inondations.

Elles se traduisent par des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et à préserver les éléments naturels régulateurs (haies).

### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les emplacements réservés délimités doivent permettre :

- de conforter les liaisons douces sur le territoire en lien avec l'orientation 3.9 du PADD visant à faciliter les mobilités sur le territoire mais également, pour les itinéraires touristiques, l'orientation 2.4 visant à mettre en place une stratégie de développement touristique.
- de conforter certains équipements et réseaux (cimetière, réserve incendie, espaces verts) en lien avec l'orientation 3.3 qui vise à valoriser les espaces

publics et l'orientation 3.7 visant à l'amélioration des services et équipements à la population

- de créer des accès notamment pour desservir les futurs secteurs à urbaniser,
- d'améliorer certaines voies notamment départementales pour sécuriser les déplacements des usagers.

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau annexé au règlement écrit. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

## **2.2.2. Zones urbaines**

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la commune. Les secteurs urbanisés sont répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. intercommunal.

### **➤ Zone UA : centre ancien**

La zone UA comprend les espaces constitués principalement d'habitat ancien structurés. Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

Elle couvre ainsi des bourgs ou hameaux ayant un caractère urbain marqué par la continuité du bâti et l'alignement des constructions sur la rue.

Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien.

Elle comprend un secteur « p » pour patrimoine intégrant les bourgs à forte sensibilité patrimoniale où les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

#### Justification de la délimitation de la zone

La délimitation de la zone UA prend en compte les formes urbaines identitaires anciennes, liées notamment à la densité et à l'existence de fronts bâtis créés par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou à la présence de murs hauts.

#### Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer l'habitat avec les équipements, commerces et activités compatibles avec la présence d'habitat.

#### Objectifs de la zone et du règlement associé

La délimitation de la zone UA doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine des cœurs de bourgs en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux,
- que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans la trame urbaine existante sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).

- il veille à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans les entités historiques de la commune (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du front bâti.

- il définit des règles de hauteur et d'aspect extérieur permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de

l'architecture locale et de ses caractéristiques, et ainsi contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires. Le règlement permet la création architecturale : chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles particulières peuvent être applicables.

**L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble.**

**Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.**

**On s'appuiera, pour juger de la qualité de cette démarche, sur l'OAP thématique C2 « permettre l'innovation architecturale ».**

L'évolution du parcellaire est parfois également encadrée par des OAP « spatialisées » pour garantir l'atteinte des objectifs de densification (nombre de logements à atteindre) ou éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité.

#### ➤ **Zone UB : zone urbaine peu dense**

La zone UB est une zone urbanisée couvrant des secteurs d'habitat moins structurés mais toujours caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités).

Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation. Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

### Justification de la délimitation de la zone

La zone UB couvre des quartiers anciens ou neufs, dans les bourgs ou hameaux, dont les caractéristiques communes sont une densité plus faible et un recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives. Le traitement de l'espace public est davantage végétal (haies, bas côtés enherbés, fossés...).

Elle peut également intégrer des secteurs en cours d'aménagement ou de commercialisation tels que le lotissement du Houx à Campeaux ou la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement de la Hersendière à la Graverie.

Comme la zone UA, la zone UB comprend également un secteur « p » pour patrimoine intégrant les bourgs à forte sensibilité patrimoniale où les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

### Objectifs de la zone et du règlement associé

La zone UB est une zone de moindre qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UA.

Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification durable. A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes

- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).
- il définit des règles d'implantation plus souples qu'en zone UA destinées à favoriser la densification de la zone tout en garantissant la préservation de l'harmonie des espaces bâtis
- il définit des règles de hauteur et d'aspect extérieur permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures,

### ➤ **Zone UE : équipements**

#### Justification de la délimitation de la zone

La zone UE comprend les principaux sites d'équipements du territoire communal. Seuls les secteurs présentant une dominante d'équipements sont inscrits en UE. Le règlement réserve la possibilité de construction aux équipements publics ou d'intérêt collectif (Equipements sportifs, scolaires, EHPAD...) de façon à conserver la vocation de ces secteurs.

La zone UE comprend également les terrains utilisés par la foire annuelle d'Etouvy. Le classement en zone UE permet à la collectivité de disposer d'un Droit de Prémption Urbain.

Elle intègre également un petit secteur au nord du bourg de St-Ouen des Besaces en vue de la création d'une aire de covoiturage.

#### Destination de la zone

La zone UE est une zone monofonctionnelle à vocation d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à maintenir un niveau d'équipements optimal et à garantir des capacités d'adaptation aux évolutions démographiques. Le renforcement des équipements sera prioritairement envisagé dans ces secteurs ou dans leur continuité (zones 1AUe) afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements

#### Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre le maintien et le développement des pôles d'équipements.

S'agissant de secteurs sous maîtrise foncière publique, les règles définies sont souples. Le règlement de la zone UE prévoit les dispositions suivantes :

- il précise pour la zone UE, les constructions autorisées ou interdites (articles 1 et 2) en tenant compte de la vocation de la zone et de son occupation actuelle.
- il fixe les règles d'implantation permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des secteurs d'équipements.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact.

### ➤ **Zone UZ : activités**

La zone UZ est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques.

#### Justification de la délimitation de la zone

La zone UZ comprend les zones d'activités existantes, principalement situées sur les pôles de Bény Bocage, La Graverie, St Martin des Besaces et Campeaux.

#### Destination de la zone

La zone UZ est une zone monofonctionnelle à vocation d'activités économiques. Elle a vocation à favoriser le développement économique du territoire communal notamment dans les pôles d'équilibre en appui du développement de l'habitat et des équipements.

#### Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UZ visent à permettre l'accueil de nouvelles activités.

Le règlement de la zone UZ prévoit les dispositions suivantes :

- il précise pour la zone UZ et chacun de ses sous-secteurs, les constructions autorisées ou interdites (article 1). Il interdit notamment la construction d'habitations dissociées des entreprises ou des équipements, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier, et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances. Il interdit également l'implantation d'activités de commerces ou de services de proximité dans des secteurs souvent excentrés des cœurs de bourg et qui pourrait nuire à la préservation du tissu commercial des centres.
- il fixe les règles d'implantation permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités. Pour les voies départementales, il est fait application des règles issues du règlement de voirie départementale.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact

Certains équipements publics peuvent également être admis dans la zone notamment lorsqu'ils sont en lien ou peuvent se révéler nécessaires aux activités présentes.

### **2.2.3. Zones à urbaniser**

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le PLU distingue des zones 1AU directement urbanisables à la suite de l'approbation du document d'urbanisme, et des zones 2AU constituant des réserves foncières et qui supposent, pour être ouvertes à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U. communal.

Sur le territoire, les zones à urbaniser couvrent donc les secteurs du territoire intercommunal destinés aux extensions urbaines à court, moyen et long termes. Cette distinction assure un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'urbanisation future inscrites au PLU et ainsi une maîtrise plus forte par la collectivité de l'étalement urbain et de la consommation des terres agricoles et naturelles.

Cette distinction permet également de tenir compte du niveau de desserte de chaque secteur à urbaniser par les réseaux et voies conformément aux dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme.

Au même titre que les zones urbaines, les zones à urbaniser sont réparties au sein de différents secteurs afin de tenir compte de leur vocation future définie dans les orientations du PADD :

#### ➤ **Zone 1AUh : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture immédiate**

#### Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen termes, accompagnées de services et d'activités urbaines. Elle couvre les plus vastes secteurs constructibles définis pour accueillir le développement de l'habitat au sein du P.A.D.D.

Les zones 1AUh viennent compléter les potentialités de densification identifiées afin d'assurer, à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de chaque commune déléguée, une réponse équilibrée aux besoins en logements.

D'une manière générale, la délimitation des zones 1AU a été opérée en prenant en compte les contraintes paysagères, agricoles, environnementales, patrimoniales mais

également foncières (rétention foncière) existantes en périphérie des bourgs dans un cadre concerté avec les élus de chaque commune déléguée.

Pour les communes rurales, les secteurs à urbaniser en extension sont moins importants en surface afin de privilégier le confortement des pôles d'équilibre conformément aux orientations du PADD.

#### Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins en logements de la commune dès l'approbation du PLU.

Toutefois, dans un souci de rendre cette zone multifonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et de petits équipements de quartier permettant d'en assurer la convivialité.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUh reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UB.

Chaque zone 1AUh est délimitée par un périmètre d'OAP indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité.

L'objectif est de permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « habitat » ont pris en compte, en fonction des enjeux, les continuités des espaces publics, de la trame viaire et notamment des liaisons douces, de nature à créer des échanges entre les différents quartiers et à faciliter les connexions douces directes vers les pôles d'équipements, de commerces et des services, les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation, les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne.

#### ➤ **Zone 2AUh : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture ultérieure**

Les possibilités de construire dans cette zone sont gelées, tant que la commune ne décide pas de son ouverture à l'urbanisation, par la voie d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AUh ne dispose pas d'un niveau d'équipement suffisant pour être urbanisée immédiatement.

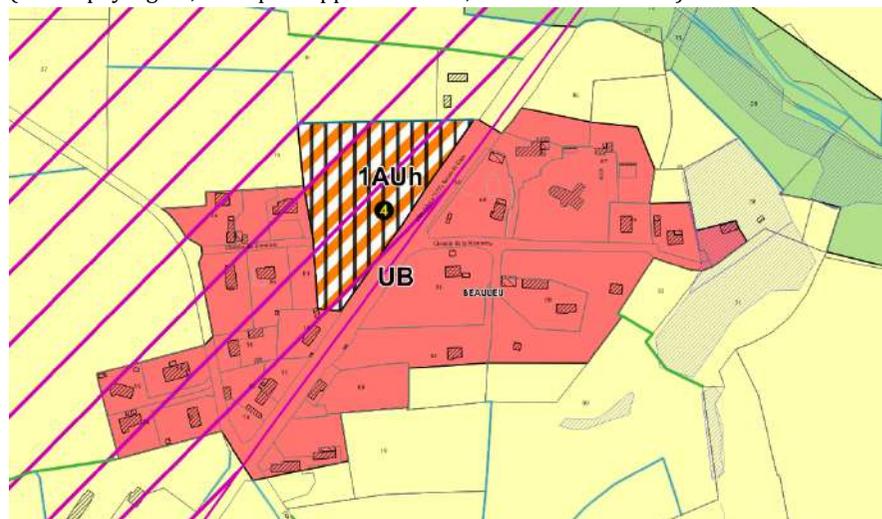
Le passage de tout ou partie d'une zone 2AUh en 1AUh peut être l'occasion de mettre à jour le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone.

#### Zoom sur les zones à urbaniser 1AUh et 2AUh :

##### *Sur Beaulieu*

Le développement est privilégié sur le hameau de la Monnerie, principale entité urbaine du territoire en bordure de la RD577.

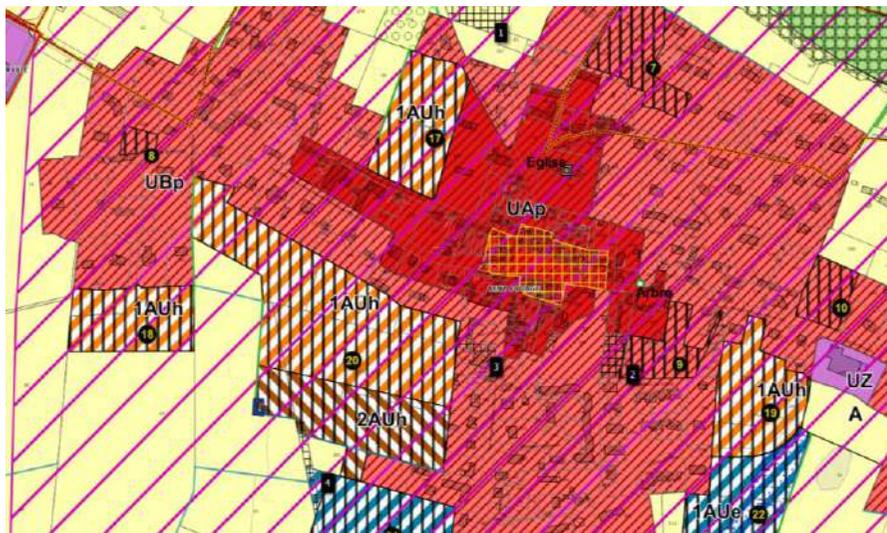
La zone à urbaniser vient s'inscrire dans la continuité d'une urbanisation récente et l'OAP mise en place (n°4) met en place les mesures destinées à protéger les nouvelles constructions des nuisances et risques liés à la proximité de la voie départementale (lisière paysagère, recul par rapport à la voie, interdiction d'accès).



*Sur le Beny-Bocage*

Les zones à urbaniser (OAP n°17, 18, 19 et 20) ont été positionnées sur les arrières du cœur de bourg de manière à maintenir une proximité avec les secteurs commerciaux et d'équipements du bourg et faciliter par ce biais les déplacements doux depuis les nouveaux quartiers.

Entre les secteurs OAP 18 et OAP20, un espace non construit est maintenu afin de prendre en considération la présence de secteurs humides à préserver de toute urbanisation ou aménagement susceptible de remettre en cause leur fonctionnalité.



*Sur Bure les Monts*

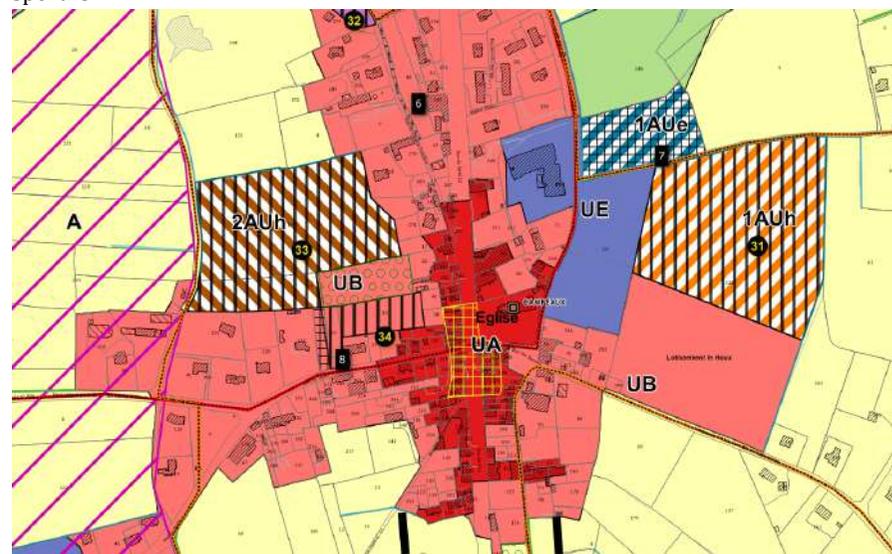
La zone à urbaniser vient combler une dent creuse localisée entre des habitations existantes en bordure du chemin du Jardin.



*Sur Campeaux*

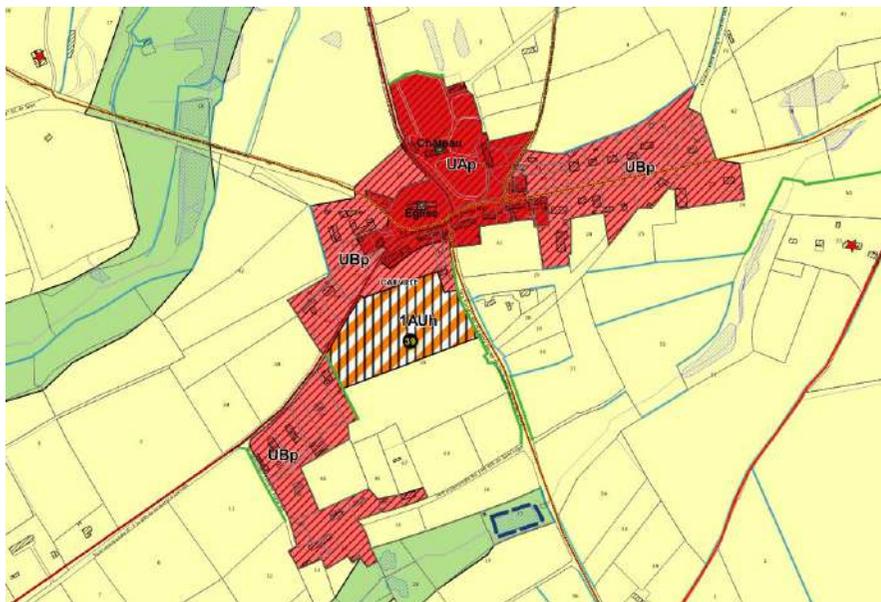
Les zones à urbaniser à vocation d'habitat prennent appui sur l'urbanisation existante à l'ouest et à l'est.

Le développement à court terme est privilégié à l'est du bourg dans la continuité du lotissement du Houx récemment aménagé et à proximité de l'un des pôles d'équipements principaux de la commune intégrant l'école et des équipements sportifs.



### Sur Carville

Le bourg présente une urbanisation relativement linéaire et peu de profondeur. La zone à urbaniser délimitée permet de stopper le développement linéaire le long des axes de circulation et de conforter l'habitat au plus près du centre historique et en reliant un secteur d'habitat récent légèrement excentré du cœur de bourg au sud-ouest.



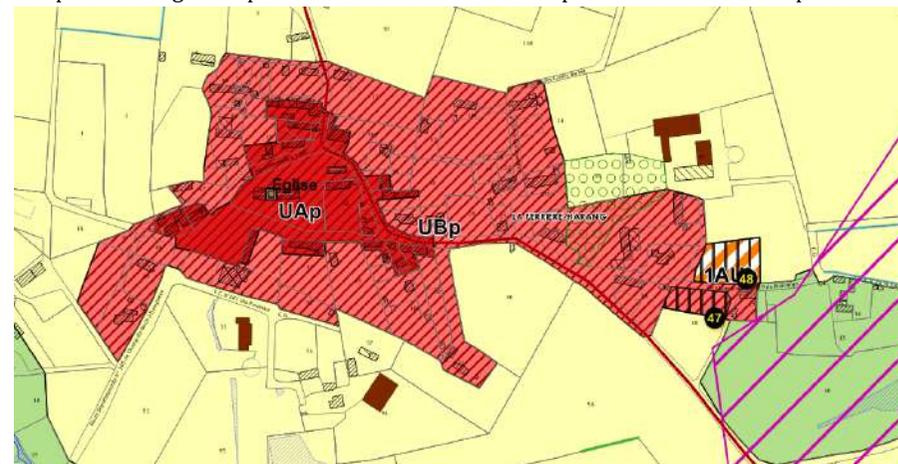
### Sur Etouvy

Le bourg laisse apparaître un vaste vide urbain au sud du centre historique et en bordure de la RD674. Les surfaces à urbaniser ont été délimitées en tenant compte des besoins de la commune (justifiant ainsi de ne pas classer l'ensemble de ce vide urbain en zone à urbaniser) et en privilégiant des secteurs localisés au cœur des espaces urbanisés du bourg (OAP n°42 et 43).



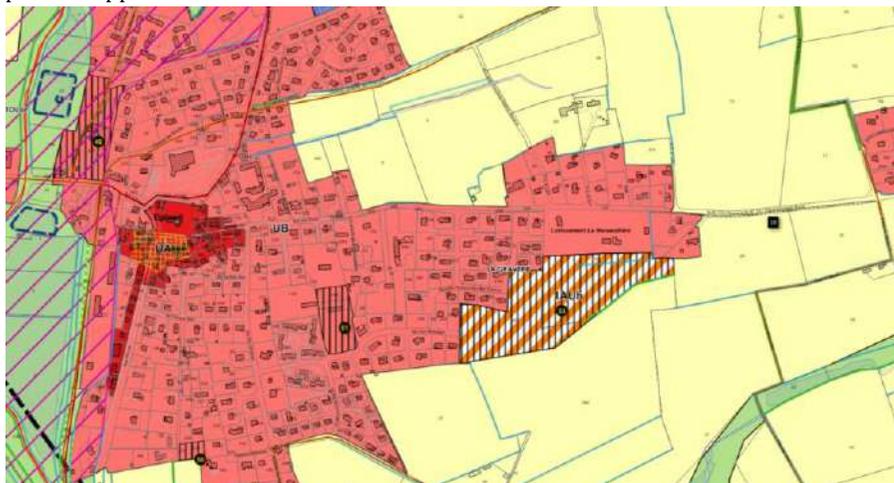
### Sur la Ferrière Harang

L'activité agricole est très présente en périphérie du bourg notamment sur sa lisière sud. Les élus communaux ont fait le choix de la création d'un petit secteur d'urbanisation à l'est (OPA n°48) face à un secteur de densification (OAP n°47). L'exploitation agricole proche doit cesser son activité prochainement sans reprise.



#### Sur la Graverie

Le développement de l'habitat est privilégié à l'est du bourg dans la continuité d'une 1<sup>ère</sup> tranche aménagée du lotissement de la Hersendière sur laquelle la zone 1AUh prendra appui.

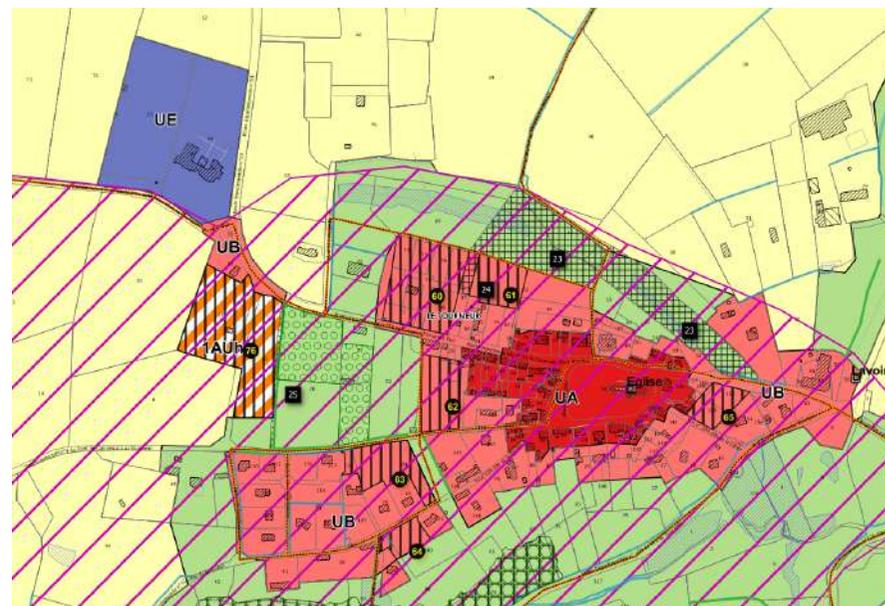


#### Sur le Tourneur

Le bourg est fortement contraint sur ses lisières Nord, Est et Sud par la délimitation de la zone Natura 2000.

En concertation avec les élus communaux, le choix a été fait de délimiter la zone 1AUh sur la lisière Ouest du bourg, face à l'école localisée dans la zone UE, qui constitue un élément d'attractivité de la commune et génère des déplacements quotidiens.

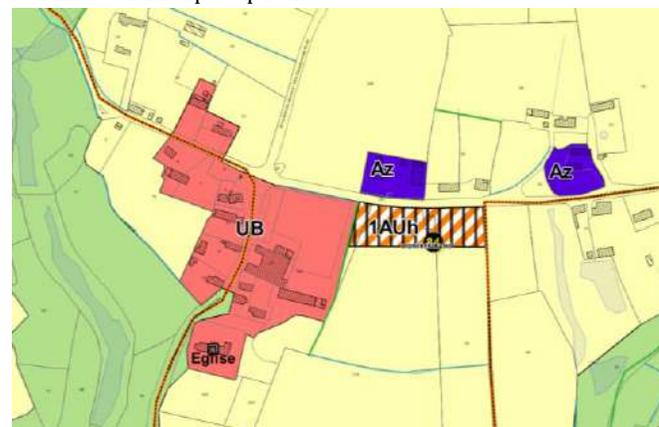
Cela conduit à préserver un espace non construit (préservation d'un verger existant notamment) entre le nouveau quartier et les espaces urbanisés de la commune. Des liaisons douces seront mises en place afin de préserver le lien avec le cœur de bourg.



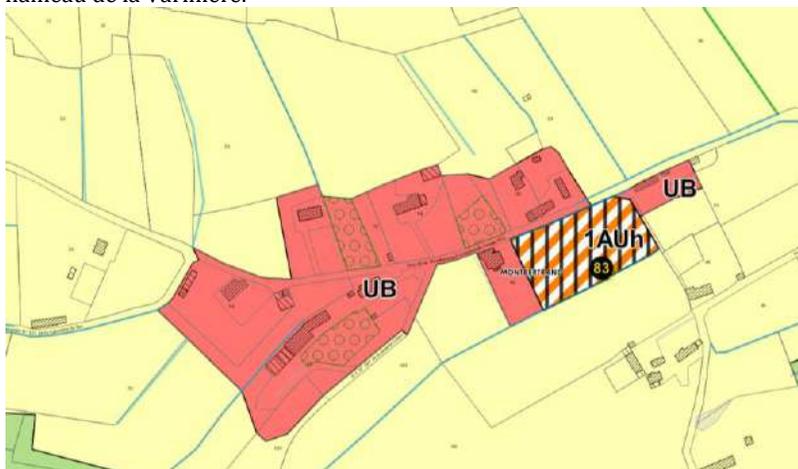
#### Sur Montbertrand

Le développement est prévu en appui des deux principales entités urbaines du territoire de la commune déléguée.

Un premier secteur en appui du bourg de Montbertrand sur sa lisière est et en continuité d'un espace public.

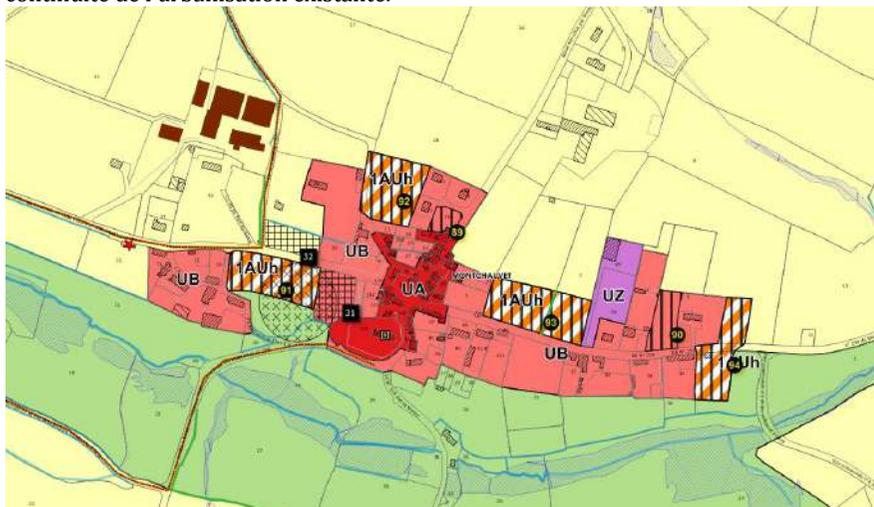


Un deuxième secteur en continuité d'une urbanisation plus ou moins récente du hameau de la Varinière.



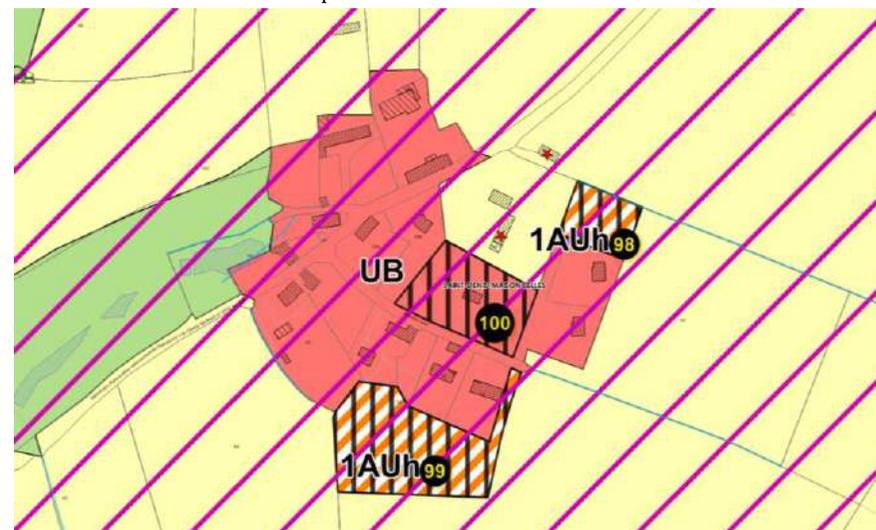
#### Sur Montchauvet

Comme le bourg du Tourneur, la zone Natura 2000 contraint fortement le bourg de Montchauvet. Le choix a été fait d'organiser le développement de l'habitat sous la forme de plusieurs petits quartiers organisés autour du cœur de bourg et en appui ou continuité de l'urbanisation existante.



#### Sur St-Denis Maisoncelles

Le choix a été fait de privilégier un développement mesuré du hameau Mulot qui accueille les constructions les plus récentes du territoire.



#### Sur St-Martin des Besaces

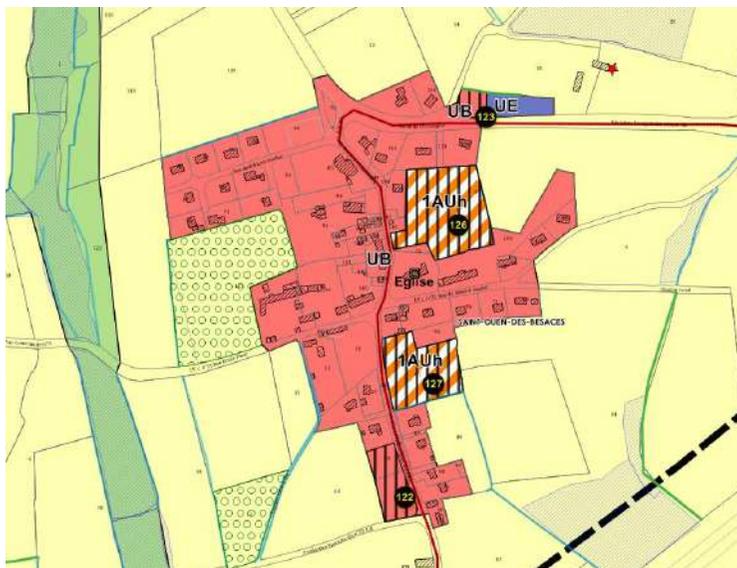
Le développement de l'habitat sur St-martin des Besaces met largement l'accent sur une densification de l'enveloppe urbaine. Seuls 2 secteurs à urbaniser à vocation d'habitat ont été délimités, l'un au nord, l'autre à l'est en continuité et sur les arrières des espaces actuellement urbanisés de la commune.

Pour rappel, le bourg de St-Martin des Besaces est contraint par la délimitation de la zone Natura 2000 sur sa lisière sud mais également par les nuisances générées par l'A84 au nord.



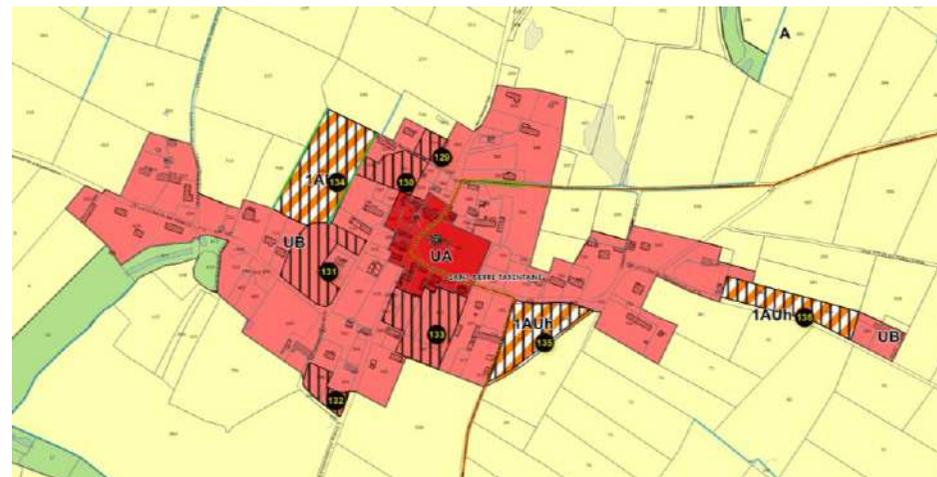
*Sur St-Ouen des Besaces*

Les zones 1AUh s'insèrent à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés de la commune permettant par ce biais le comblement d'espaces résiduels entre les constructions récentes du bourg.



*Sur St-Pierre Tarantaine*

Le PLU prévoit la délimitation de 3 zones 1AUh. 2 d'entre elles prennent appui sont implantées de façon concentrique autour de l'urbanisation existante. La dernière s'insère entre des constructions en bordure du chemin du Champ au Cheval.



*Sur Ste-Marie Laumont*

Le développement de l'habitat est prévu dans le cadre d'une zone 1AUh implantée sur les arrières d'un secteur d'urbanisation récente en prenant appui sur la voirie créée dans le cadre de cette urbanisation.



➤ **Zone 1AUz : secteur à urbaniser à vocation économique, ouverture immédiate**

Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUz est destinée à accueillir le développement économique du territoire communal à court et moyen termes.

Ces zones sont positionnées sur les pôles principaux :

- ➔ Le Beny-Bocage,
- ➔ St Martin des Besaces,
- ➔ Campeaux,
- ➔ La Graverie,

Ste Marie Laumont dispose également d'une petite zone 1AUz dans le prolongement des activités artisanales existantes à l'ouest du bourg.

Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins de développement économique de la commune dès l'approbation du PLU.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec les zones d'activités existantes, le règlement de la zone 1AUz reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UZ.

Chaque zone 1AUz est concernée par un périmètre d'OAP indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité.

L'objectif est de permettre l'intégration des futures zones d'activités dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « activités » ont pris en compte, en fonction des enjeux, l'insertion des futures constructions dans le paysage par le traitement des lisières mais également par le traitement des abords des voies qui les desservent et les liens avec les bourgs afin que le développement de l'emploi puisse agir positivement sur la dynamique des pôles.

➤ **Zone 2AUz : secteur à urbaniser à vocation économique, ouverture ultérieure**

Comme pour la zone 2AUh, les possibilités de construire dans cette zone sont gelées, tant que la Commune ne décide pas de son ouverture à l'urbanisation, par la voie d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Zoom sur les zones à urbaniser 1AUz et 2AUz :

Sur le Beny-Bocage

Une zone 1AUz a été délimitée dans le secteur des Haises au sud du bourg du Beny-Bocage. La délimitation de cette zone est destinée à permettre le déplacement d'une entreprise localisée actuellement dans le bourg du Beny-Bocage (classée en zone UZ) et contrainte dans son développement notamment pour des raisons foncières et de topographie.

Afin de ne pas risquer de perdre cette activité, la commune fait le choix de mettre à disposition une parcelle communale, qui, bien qu'excentrée, permettra de préserver l'activité et l'emploi sur le territoire.

L'OAP permet de prendre en compte les contraintes paysagères et de desserte inhérentes au caractère isolé du secteur.

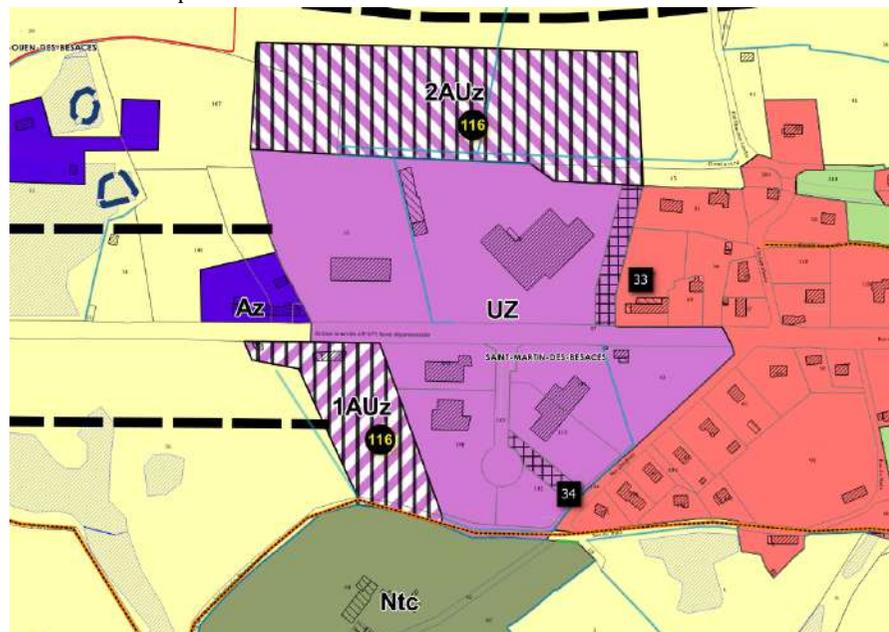


*Sur St-Martin des Besaces*

Les zones à urbaniser prennent appui sur la zone d'activités existante en entrée ouest du bourg, de part et d'autre de la RD675.

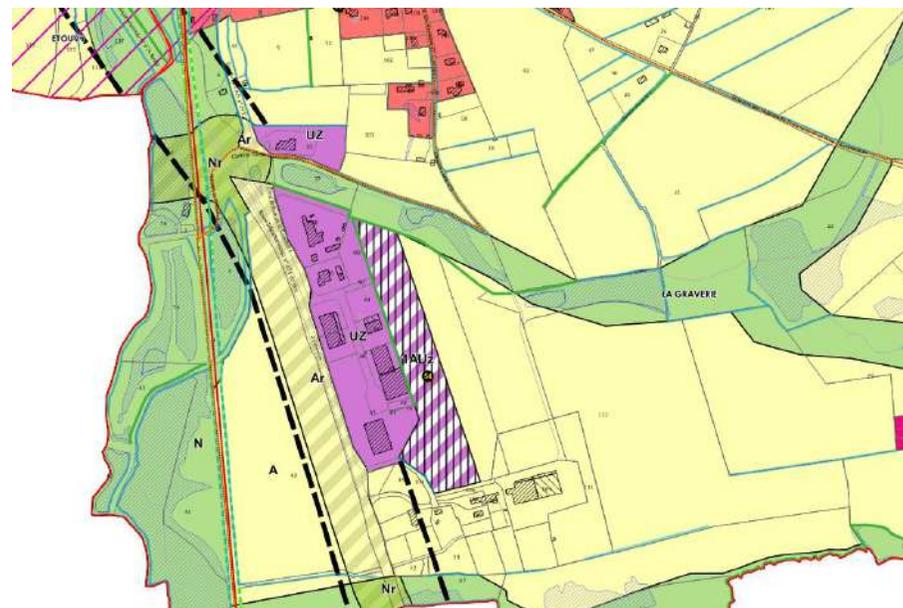
La portion au sud doit permettre le développement de l'entreprise SOCODN et a été maintenu malgré son positionnement dans la zone Natura 2000, ce secteur constituant l'unique potentiel de développement en continuité de l'entreprise.

La portion nord est, à ce stade, fermée à l'urbanisation et permettra, suivant l'importance de la dynamique économique sur le territoire de répondre aux besoins d'accueil d'entreprises.



*Sur la Graverie*

En bordure de la route menant à Vire, la zone d'activités existante est confortée par une zone 1AUz sur les arrières. Elle permettra le confortement de l'économie sur le pôle d'équilibre Etouvy/La Graverie rattaché au pôle virois.



*Sur Campeaux*

L'extension de la zone d'activités est délimitée en entrée nord du bourg, dans la continuité des espaces aménagés existants.

L'OAP permet de prendre en compte les enjeux paysagers, urbains, architecturaux, de sécurité et de nuisances existants.



➤ **Zone 1AUe : secteur à urbaniser à vocation d'équipements, ouverture immédiate**

Cette zone est dédiée à l'accueil de nouveaux équipements. Il s'agit principalement :

- ➔ D'équipements communaux en continuité du pôle scolaire à Béný Bocage,
- ➔ De l'accueil d'un établissement pour seniors en partie sud-est du bourg de Béný Bocage. L'OAP défini sur ce secteur prend en considération des zones humides avérées identifiées sur le secteur et dont la protection est assurée au travers du PLU. Celles-ci devront faire l'objet d'une prise en compte lors de la phase opérationnelle d'aménagement.
- ➔ De l'éventuel accueil d'un équipement de type salle polyvalente à Campeaux,
- ➔ De l'extension éventuelle des équipements sportifs à la Graverie.
- ➔ Du développement éventuel d'équipement en partie nord du bourg de St Martin des Besaces.

Le règlement de la zone 1AUe est identique à celui de la zone UE.

**Note sur la prise en compte des sites Natura 2000 dans la définition des choix d'urbanisme :**

*Au cours de la réalisation du diagnostic et surtout lors de l'élaboration du PADD, il avait été décidé dans un premier temps (validation du PADD le 4 décembre 2015) d'interdire tout développement urbain dans les zones comprises dans des secteurs NATURA 2000. Il est important de rappeler que le territoire est concerné par 2 sites NATURA 2000 (dont le site du bassin de la Souleuvre) qui représentaient 2 232 ha jusqu'en 2015.*

*Cependant, en date du 8 avril 2016, l'État a décidé d'étendre cette zone spéciale de Conservation du Bassin de la Souleuvre. Aujourd'hui les sites NATURA 2000 représentent 5 634 ha, soit une hausse de plus de 152 % de la superficie couverte par les sites NATURA 2000 sur la commune de Souleuvre-en-Bocage.*

*Cet élargissement du périmètre a eu des impacts notables sur certaines communes qui se sont retrouvées avec une bonne partie de leur territoire et notamment de leur bourg concerné par NATURA 2000. C'est le cas notamment des communes historiques de Saint-Martin-des-Besaces, du Tourneur, de La Ferrière-Harang ou encore de Montchauvet.*

*De nombreuses zones de développement avaient ainsi été pré-localisées sur le NATURA 2000 avant que le périmètre ne soit élargi.*

*Un travail a ensuite été mené entre les bureaux d'études et la collectivité et de nombreuses zones ont ainsi été écartées du zonage du fait de leur présence dans le NATURA 2000.*

*Cependant, afin de permettre aux communes concernées énumérées plus haut de pouvoir tout de même se développer et surtout pour respecter une répartition homogène sur le territoire et entre les pôles, il a été décidé de maintenir de manière exceptionnelle et justifiée certaines zones de développement en contact avec le NATURA 2000.*

*Voici les secteurs de développement concernés par ce maintien :*

- ➔ OAP 110 sur Saint-Martin-des-Besaces  
*Secteur situé dans le cœur de bourg de Saint-Martin-des-Besaces, le long de la voirie existante et entouré au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des habitations. L'impact sur les enjeux écologiques paraît négligeable sur cette zone.*
- ➔ OAP 116 sur Saint-Martin-des-Besaces

Secteur voué à de l'extension économique. A l'origine, cette zone s'étendait sur 12,0 ha dont 6,44 ha en NATURA 2000.

Il a ainsi été décidé d'exclure du développement la partie en NATURA 2000.

Une légère zone a tout de même été maintenue sur la partie sud de la zone, en lien direct avec le souhait de développement de l'entreprise SOCODN. Il s'agit de l'unique parcelle en contact direct avec l'entreprise.

L'extension de la zone d'activités (parties nord et sud) porte sur 3,92 ha avec 1 ha en NATURA 2000 pour la portion sud. La partie nord est fermée à l'urbanisation.

- OAP 115 sur Saint-Martin-des-Besaces  
L'OAP se situe en limite du site NATURA 2000. Il a été proposé de la prendre en compte dans l'OAP et de préserver un espace tampon avec l'espace naturel ou un espace vert.
- OAP 49 sur La Ferrière-Harang  
Comme pour l'OAP précédente, l'OAP se situe en limite du site NATURA 2000. Une première version proposait de longer la zone Natura 2000. La version revue a réduit la zone 1AUh en longueur pour l'éloigner autant que possible de la zone Natura 2000. L'OAP maintient le principe d'aménagement d'une zone-tampon.
- OAP 60 sur Le Tourneur  
Cette OAP correspond à une opération d'ores et déjà autorisée et partiellement bâtie. Seules quelques parcelles aménagées restent à commercialiser.
- OAP 61 sur Le Tourneur  
L'OAP 61 est située entre l'OAP60 (aménagée) et un bâtiment d'activité récent à l'est (n'apparaissant pas encore sur le cadastre). Elle correspond à une dent creuse au cœur de l'urbanisation du bourg du Tourneur.
- OAP 64 sur Le Tourneur  
A l'origine, la zone était elle aussi beaucoup plus étendue, elle comprenait une deuxième épaisseur qui s'étirait derrière les parcelles déjà construites. La proposition faite aux élus de ne conserver que la « dent creuse » entre les deux parcelles le long de la voirie a été finalement retenue pour modérer l'impact sur la zone Natura 2000.  
Le secteur NATURA 2000 a été en grande partie sorti de l'OAP et concernant la zone restante, l'impact sur les enjeux écologiques paraît négligeable.
- OAP 65 sur Le Tourneur  
Ce secteur constitue une dent creuse localisée entre le cœur du bourg du Tourneur et quelques parcelles bâties. Au vu de son positionnement stratégique dans l'enveloppe urbanisée du bourg, un zonage constructible a été mis en place. Cette localisation combinée avec l'usage d'agrément des parcelles en lien

avec une habitation existante rend peu sensible le secteur aux enjeux de la zone Natura 2000.

- OAP 94 sur Montchauvet  
Secteur situé en plein cœur du hameau de la Bruyère entouré au Sud par la voirie existante et à l'Est et à l'Ouest par des habitations. L'impact sur les enjeux écologiques paraît négligeable sur cette zone.
- OAP 91 sur Montchauvet  
La zone NATURA 2000 vient s'insérer dans le cœur de bourg entre deux espaces bâtis.  
Le bourg de Montchauvet est très « contraint » par le site NATURA 2000 et il s'agit de l'unique espace important dans le bourg pouvant être développé. Afin de modérer le développement en profondeur dans la zone Natura 2000, la limite de zone a été réduite en profondeur (40 mètres par rapport à la voie) et l'OAP prévoit un principe de positionnement des constructions au nord de la parcelle, au plus près de la voirie, qui marque la limite de la zone Natura 2000.
- OAP 94 sur Montchauvet  
Le NATURA 2000 est très présent en surface sur la commune de Montchauvet. De plus, trois exploitations agricoles sont recensées sur le bourg, ce qui limite fortement le développement du fait des périmètres de réciprocity.  
L'OAP 94, en sortie du bourg était donc après l'OAP 91 un des seuls secteurs de développement possible de la commune, sachant que le développement des hameaux (même hors Natura 2000) induit d'autres impacts. Le secteur a toutefois fait l'objet d'une réduction en longueur pour rester le plus près possible de la zone actuellement urbanisée et, comme pour l'OAP91, l'OAP prévoit, sur la partie sud concernée par la zone Natura 2000, un principe d'implantation des constructions le plus au nord possible de la parcelle.

## 2.2.4. Zone agricole : A

La zone A du PLU correspondant aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme), au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des bâtiments d'habitation existants (article R151-23 du code de l'urbanisme); hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

### Justification de la délimitation de la zone

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable. Elle couvre ainsi une majorité du territoire communal à l'exception des secteurs urbanisés ou à urbaniser et des secteurs dont la sensibilité paysagère et écologique justifie la mise en place d'une zone naturelle.

### Destination de la zone

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D.

La zone A du PLU met ainsi en place une réglementation favorable au développement des structures agricoles et à la diversification de leur activité.

Les règles définies dans le cadre du PLU sont établies pour préserver les capacités de développement de chaque exploitation et pour permettre une diversification (agritourisme, biomasse, etc.) qui sera admise dans une logique de préservation de l'activité principale de production.

Le règlement de la zone A doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présentés dans un paragraphe à suivre.

La zone A comprend également plusieurs sous-secteurs, ne permettant pas la création de nouvelles constructions mais destinés à prendre en compte certains enjeux ou situations existantes :

- un secteur « Ap » indicé « p » pour patrimoine intégrant les bourgs à forte sensibilité patrimoniale où les règles architecturales sont plus précises que dans les autres secteurs. Seul le bourg de St Martin Don est classé en zone Ap : cela traduit la volonté de mettre en place des règles architecturales et paysagères plus précises pour les réhabilitations, tout en maintenant le caractère non constructible du bourg (pas d'accueil de nouvelles habitations).
- Un secteur Ar, intégrant les espaces à vocation agricole susceptibles d'être concernés par le projet de future liaison entre Vire et l'A84,
- Un secteur Ae destiné à couvrir les espaces destinés au stationnement temporaire des véhicules lors de la foire d'Etouvy.

### Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est également permise de manière très encadrée. Les possibilités ont été définies (et revues) pour être cohérentes avec la doctrine de la CDPENAF dans le département du Calvados tant au niveau des possibilités d'extension des habitations existantes que des possibilités de création d'annexes.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique ou d'activités économiques sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification sur le règlement graphique.

Pour les sous-secteurs susmentionnés, le règlement :

- admet dans le secteur Ap, les mêmes possibilités de construire qu'en zone A en soumettant ces possibilités à des règles plus fortes en termes de rénovation et de préservation du bâti existant,
- limite toute possibilité nouvelle de constructions dans les secteurs Ae et Ar en lien avec la vocation de ces deux secteurs.

## 2.2.5. Zone naturelle : N

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme couvrant les secteurs du territoire, « équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N constitue l'outil règlementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.

### Justification de la délimitation de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels les plus sensibles du territoire, rattachés à la Trame Verte et Bleue et identifiés dans le cadre du PADD. Elle comprend un sous-secteur Nf plus spécifiquement mis en place sur les principaux massifs forestiers du territoire et identifiés comme réservoir de biodiversité.

Plus particulièrement, ont été inscrits en zone N de protection :

- Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF,
- Les ensembles boisés identifiés sur la base du travail réalisé dans le cadre de la définition de la Trame verte (secteurs Nf),
- Les abords des cours d'eau, ainsi que les zones humides les bordant, définis notamment dans le cadre du travail sur la Trame bleue et des inventaires réalisés par la DREAL Normandie.

### Destination de la zone

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin de prendre en considération l'existence de quelques exploitations agricoles localisées dans les espaces environnementaux sensibles du territoire et de ne pas geler toute possibilité de développement pour ces exploitations, le règlement de la zone N admet les nouvelles constructions et installations liées à l'exploitation agricole en zone N dans des conditions toutefois plus strictes qu'en zone A : elles sont ainsi exclues dans les zones Natura 2000 et doivent être réalisées dans un périmètre proche de l'exploitation.

Le règlement de la zone Nf permet, au regard de sa vocation spécifique, les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.

Par ailleurs, le règlement de la zone N prend en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

### Objectifs de la zone et du règlement associé

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de la zone N en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux orientations du P.A.D.D. Ainsi, l'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est également permise de manière très encadrée, dans les mêmes conditions que celles offertes en zone A. Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au règlement graphique.
- les constructions à vocation agricole suivant les conditions décrites ci-avant.

## 2.2.6. Les STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) sont définis par le code de l'urbanisme (article L.151- 13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le code de l'urbanisme impose que :

- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire, - ces secteurs soient délimités après avis de la commission

départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

○ **STECAL Ah : Secteur agricole de hameau**

<b>Objectif du STECAL</b>	<p>Permettre un développement des hameaux ayant répondu aux critères décrits au chapitre 3 « Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones ». Ces STECAL Ah doivent notamment comprendre un minimum de 8 logements.</p> <p>Les STECAL Ah ne présentent pas de véritable caractère urbain. Le classement de ces espaces en Ah plutôt qu'en zone U s'explique par la prise en compte de critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements limité : moins de 20 logements</li> <li>▪ Absence d'équipement important ou de valeur symbolique : église ou Mairie déléguée</li> <li>▪ Espace qui n'est pas identifié en tant que bourg principal de la commune déléguée (le bourg est dans ce cas identifié en zone U)</li> <li>▪ Secteur sur lequel n'est pas engagé de développement urbain en extension.</li> </ul>
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<p>Outre les possibilités d'évolution des habitations existantes autorisées par ailleurs en zone A, le règlement du STECAL admet la réalisation de nouvelles habitations.</p> <p>Pour certains secteurs, les OAP précisent le nombre de logements à viser sur chaque secteur présentant une capacité d'accueil manifeste de nouveaux logements.</p>
<b>Règles de hauteur</b>	4,5 mètres à l'égout du toit ; 9 mètres de hauteur totale
<b>Règles de densité</b>	Emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.

<b>Règles d'implantation</b>	<p>Les nouvelles habitations doivent respecter les règles de recul applicables par ailleurs dans la zone A.</p> <p>Dans le cas des annexes, l'implantation doit être réalisée à moins de 35 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.</p>
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	<p>Raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité si nécessaire</p> <p>Assainissement non collectif</p>
<b>Nombre de STECAL délimités</b>	34 STECAL
<b>Superficie</b>	<p>107,78 ha (soit 3,17 ha par STECAL en moyenne)</p> <p>A noter que ces surfaces correspondent à l'ensemble du hameau. Les espaces réellement constructibles ne représentent que quelques dents creuses de superficies réduites au sein de ces hameaux (voir tableau des OAP spatialisées dans le document n°3 OAP).</p>

○ **STECAL Az/Azh et Nz : Secteur agricole ou naturel d'activités**

<b>Objectif du STECAL</b>	<p>Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'autoriser des extensions de constructions à vocation artisanale ou de service dans la zone agricole. Or, l'objectif de la collectivité est de permettre aux activités actuellement installées dans l'espace rural de poursuivre leur développement de façon modérée, sans pénaliser les activités agricoles.</p> <p>Le découpage des zones Az/Azh et Nz est opéré de façon à intégrer les espaces utilisés par l'activité économique existante, sans engager d'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels.</p>
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<p>Outre les possibilités d'évolution des habitations existantes autorisées par ailleurs en zone A/N, le règlement des STECAL Az, Azh et Nz admet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-L'extension des constructions d'activités existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale des</li> </ul>

	<p>constructions (et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles)</p> <p>-Les nouvelles constructions à vocation d'activités dans une limite de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une construction supplémentaire par rapport à celles existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p>-Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'activités.</p> <p>En outre, le règlement du STECAL Azh autorise les nouveaux logements destinés au gardiennage des activités présentes. Ce STECAL a été spécifiquement délimité autour des installations d'un artificier nécessitant une surveillance étroite à St-Martin des Besaces.</p>
<b>Règles de hauteur</b>	9 mètres au faitage (avec possibilité d'une hauteur supérieure pour des raisons liées à des impératifs techniques).
<b>Règles de densité</b>	<p>Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes.</p> <p>Emprise au sol des nouvelles constructions limitée à 300m<sup>2</sup> et nombre de nouvelles construction limité à 1.</p>
<b>Règles d'implantation</b>	Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul applicables par ailleurs dans les zones A ou N.
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	<p>Raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité si nécessaire</p> <p>Assainissement non collectif</p>
<b>Nombre de STECAL délimités</b>	<p>63 STECAL Az</p> <p>1 STECAL Azh</p> <p>3 STECAL Nz</p>
<b>Superficie</b>	<p>32,14 ha pour les STECAL Az (soit 0,51 ha par STECAL en moyenne)</p> <p>1,34 ha pour le STECAL Azh</p> <p>6,01 ha pour les STECAL Nz (soit 2 ha par STECAL en moyenne)</p>

o **STECAL At/Atc et Nt/Ntc : Secteur agricole ou naturel de tourisme**

<b>Objectif du STECAL</b>	<p>Ces secteurs intègrent les hébergements touristiques existants ou à potentiel significatif.</p> <p>Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'admettre l'évolution des activités touristiques dans la zone agricole. C'est pourquoi ils sont inscrits en STECAL. Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.</p>
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<p>Dans les STECAL At/Atc et Nt/Ntc, le règlement admet, outre les possibilités d'évolution des habitations existantes autorisées par ailleurs en zone A/N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-L'extension et la réfection des constructions à usage d'hébergements touristiques ou de loisirs,</li> <li>-Les aménagements extérieurs et les bâtiments annexes liés à une activité touristique ou de loisirs,</li> <li>-L'installation de structures légères d'hébergements touristiques (roulottes, yourtes, etc.) à condition de préserver le caractère naturel du site</li> <li>-Les aires de stationnement de caravanes et de résidences mobiles à l'intérieur de camping ou de parcs résidentiels de loisirs à condition de préserver le caractère naturel du site</li> <li>-Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration.</li> </ul> <p>En outre, le règlement des STECAL Atc et Ntc admet Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, liés ou non à une activité agricole, à condition de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement.</p>
<b>Règles de hauteur</b>	4,5 mètres à l'égout du toit ; 9 mètres de hauteur totale
<b>Règles de densité</b>	<p>Extension des constructions à vocation d'hébergement touristique ou de loisirs dans une limite de 30% ou 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire</p> <p>Nouvelles constructions annexes limitées à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol</p>

	<u>ET</u> l'emprise au sol des constructions existantes, de leurs extensions et des nouvelles constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.
<b>Règles d'implantation</b>	Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul applicables par ailleurs dans les zones A et N
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité si nécessaire Assainissement non collectif
<b>Nombre de STECAL délimités</b>	17 STECAL At et 6 STECAL Atc 5 STECAL Nt et 1 STECAL Ntc
<b>Superficie</b>	17,24 ha pour les STECAL At (soit 1 ha par STECAL en moyenne) 5,45 ha pour les STECAL Atc (soit 0,9 ha par STECAL en moyenne) 8,76 ha pour les STECAL Nt (soit 1,75 ha par STECAL en moyenne) 3,69 ha pour le STECAL Ntc

- **STECAL NL : Secteur naturel d'activités sportives, de loisirs et de plein air**

<b>Objectif du STECAL</b>	Cette zone concerne spécifiquement le site du viaduc de la Soulevre, où des activités de loisirs sont actuellement installées. La zone a vocation à connaître un développement dans les années à venir, dans un objectif de valorisation économique, touristique et paysagère de la vallée de la Soulevre.  Le choix de l'inscription du site de la Soulevre se justifie par la volonté d'assurer une maîtrise totale des aménagements par la collectivité. Celle-ci entend ainsi mener une politique d'acquisition foncière des terrains dont elle n'est pas encore propriétaire.
---------------------------	--

	Pour encadrer efficacement l'évolution de ce secteur, une OAP spatialisée est intégrée au PLU, précisant les attentes de la collectivité sur ce site, notamment en matière d'intégration paysagère des constructions et installations.  Le règlement intègre par ailleurs des mesures de protection d'éléments de paysage : haies et secteurs boisés, ainsi que la protection de chemins de randonnée.  Le STECAL intègre un périmètre large autour des installations existantes.
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	Le règlement de la zone NL est adapté pour prendre en compte les différents usages actuels et futurs du site en permettant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions à usage de loisirs, de restauration, d'activités sportives ou de plein air,</li> <li>- Les nouvelles constructions destinées à l'accueil du public,</li> <li>- Les constructions à usage technique nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs du site,</li> <li>- Les installations et constructions nouvelles à vocation d'hébergement touristique y compris sous forme d'hébergements insolites à condition de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement</li> </ul>
<b>Règles de hauteur</b>	Le règlement définit également des règles de hauteur permettant de prendre en compte la sensibilité et le relief du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur des hébergements touristiques : 8 mètres maximum au faitage (R+1) et 6 mètres à l'égout du toit,</li> <li>• Pour les autres constructions autorisées dans la zone : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par rapport au sommet des piles : 4 mètres à l'égout du toit,</li> <li>- Par rapport au terrain naturel situé sur les coteaux et à leur sommet : 6 mètres à l'égout du toit</li> <li>- Par rapport au terrain naturel situé en fond de vallée : 6 mètres à l'égout du toit</li> </ul> </li> <li>• Pour les infrastructures techniques liées aux activités de loisirs, sportives et de plein air (type mats/structure, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par rapport au sommet des piles : 15 mètres,</li> <li>- Par rapport au terrain naturel situé sur les coteaux et à leur sommet : 15 mètres</li> <li>- Par rapport au terrain naturel situé en fond de vallée : 50 mètres</li> </ul> </li> </ul>

<b>Règles de densité</b>	<p>Extension des constructions à usage de loisirs, de restauration, d'activités sportives ou de plein air à condition que la ou les extensions réalisées est limitée à 30% de l'emprise au sol globale des constructions à usage de loisirs, de restauration, d'activités sportives ou de plein air existantes à la date d'approbation du PLU,</p> <p>Emprise au sol des nouvelles constructions destinées à l'accueil du public limitée à 5% de la superficie des terrains d'assiette</p> <p>Emprise au sol globale des installations et constructions nouvelles à vocation d'hébergement touristique y compris sous forme d'hébergements insolites limitée à 1400m<sup>2</sup> (terrasses comprises le cas échéant)</p>
<b>Règles d'implantation</b>	Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul applicables par ailleurs dans la zone N.
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	<p>Raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité si nécessaire</p> <p>Assainissement non collectif</p>
<b>Nombre de STECAL délimités</b>	2 STECAL NL (tous les 2 en lien avec le site du viaduc de la Souleuvre)
<b>Superficie</b>	<p>10,66 ha pour les STECAL NL.</p> <p>Il est à noter que, sur les 10,66 ha du STECAL, une faible portion sera aménagée ou construite (environ 1 à 1,5 ha) et que l'essentiel des espaces naturels (boisements, vallée) sera préservé.</p>

## 2.2.7. Changement de destination de bâtiments en zones A et N :

Dans les zones agricoles et naturelles, en-dehors des STECAL tels que définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, et conformément aux autres dispositions du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments désignés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Ce changement de destination peut s'opérer soit vers de l'habitat (non agricole), soit vers de l'hébergement touristique ou activité de restauration.

Ces bâtiments sont identifiés par une étoile au règlement graphique.

Un inventaire exhaustif a été réalisé pour déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agissait de s'assurer que ces opérations permettent une mise en valeur du patrimoine bâti, ne déséquilibrent pas les projections démographiques communales et n'impactent pas de façon négative les activités agricoles.

Les critères suivants ont été retenus pour inventorier ces bâtiments :

- Accès et réseaux existants (eau et électricité). L'objectif est de ne pas générer de nouveaux besoins en infrastructures, ce qui impacterait les finances communales. *Pour ce qui concerne l'alimentation électrique une étude a été confiée au SDEC Energie (Syndicat Départemental d'Energies du Calvados) pour mesurer l'impact financier des renforcements électriques qui pourraient être induits par ces changements de destination.*

**Certains bâtiments ont été écartés car le coût de leur desserte électrique pour la collectivité se révélait trop important.**

- Haute valeur architecturale et patrimoniale :
  - o Murs en pierre locale
  - o Charpente bois traditionnelle

L'objectif est de retenir des bâtiments qui valent la peine d'être réhabilités car ils représentent des éléments du patrimoine local. L'absence de nouvel usage possible risquerait de les entraîner vers la ruine.

- Absence d'exploitation agricole à proximité (distance minimale de 100 m). Le bâtiment relevé ne doit plus être utilisé pour l'agriculture, il ne doit pas non plus être complètement isolé. Effectivement, les activités agricoles sont soumises à des contraintes d'éloignement vis-à-vis des tiers.
- Bon état du bâtiment (présence de l'essentiel des murs porteurs) et superficie minimum de 100 m<sup>2</sup> (environ).

Au total, 142 constructions sont désignées au règlement comme pouvant changer de destination.

Au global, la collectivité choisit de considérer que 15% environ de ces bâtiments généreront effectivement de nouvelles habitations d'ici 2030.

Chaque projet de transformation devra faire l'objet d'un avis (conforme) de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle.

### 3. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justifications

Objectif inscrit au PADD	Justification des choix	Traduction réglementaire (règlements écrit et graphique)	Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>Axe 1 : Développer l'habitat en relation avec l'offre d'emploi et en préservant les équilibres des territoires</b>			
<b>1- Permettre un accueil de population correspondant à une évolution annuelle de +0,86%/an jusqu'en 2030</b> <b>2- Assurer une production de logement suffisante pour réaliser le scénario démographique</b>			
<b>Scénario démographique engagé = Evolution de +0,86% de population/an = 9920 habitants en 2030</b>			
<p>Définition d'une projection démographique à 9920 habitants en 2030 (soit 1490 habitants supplémentaires par rapport à 2011).</p> <p>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).</p> <p>Objectif de production d'environ 760 logements supplémentaires entre 2019 et 2030 en tenant compte des 67 logements construits sur le territoire entre 2014 et 2018.</p> <p>Objectif de résorption de la vacance des logements (20 logements vacants repris).</p>	<p>La commune de Souleuvre (ancienne Communauté de communes de Beny-Bocage) a profité des effets de la périurbanisation notamment de Vire et plus récemment de Caen. Les années 2000 ont été ainsi marquées par un fort regain d'attractivité du territoire communal y compris pour les communes les plus rurales. La bonne desserte du territoire par les axes routiers (avec l'A84 notamment) a contribué à accentuer la rurbanisation du territoire et à étendre l'aire d'influence de Caen jusqu'au territoire de Souleuvre en Bocage. La commune a alors enregistré de forts gains de population. Toutefois, depuis 2012, la commune assiste à une contraction de son solde migratoire, en lien avec un nombre plus importants de départs du territoire et une difficulté à accueillir une nouvelle population dans des proportions identiques. Le fort recul de ce solde migratoire a ainsi conduit la commune à voir son rythme de croissance démographique divisé par 2 comparativement aux années 2000 (+1,3% par an entre 2007 et 2012 ; +0,6% entre 2012 et 2017).</p> <p>Pour autant, Souleuvre reste l'une des seules communes à maintenir une croissance démographique positive sur le territoire de l'Intercom de la Vire au Noireau.</p> <p>Pour les élus communaux et communautaires, le PLU porte donc un véritable enjeu pour les années à venir. Accepter le recul progressif de l'attractivité du territoire ou mettre en place une politique ambitieuse afin d'inverser la tendance, en s'appuyant sur les atouts du territoire (cadre naturel et paysager, patrimoine, niveau d'équipements) ? La volonté des élus s'est évidemment exprimée en faveur de la deuxième solution tout en gardant à l'esprit la nécessité pour le territoire de modérer davantage sa consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Pour imaginer le développement de ce futur territoire et maintenir des capacités d'accueil pour une nouvelle population, plusieurs scénarios ont été examinés :</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des espaces d'accueil de logements en densification : zones Ah / U</li> <li>➔ Identification des espaces d'accueil de logements en extension : zones AUh, uniquement sur les bourgs et espaces bâtis de capacité suffisante</li> <li>➔ Définition des surfaces des zones Ah/U/AUh en fonction des besoins d'accueil en logements</li> <li>➔ Identification au règlement graphique des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé</li> </ul>	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace.</li> </ul>

Scénarios			Population communale projetée en 2020 (hab.)	Population communale projetée en 2030 (hab.)	Règlement écrit :
Scénario 1	0,65%	Maintien de la croissance à son niveau actuelle	8933	9529	
Scénario 2	0,85%	basé sur les objectifs du SCoT (à partir de 2011)	9095	9897	
<b>Scénario 3</b>	<b>0,86%</b>	<b>Taux de croissance observée 1999-2007</b>	<b>9106</b>	<b>9920</b>	
Scénario 4	1,09%	taux de croissance observée entre 1999-2011	9290	10350	
Scénario 5	1,54%	Taux de croissance observée entre 2007 - 2011	9670	11263	

*NB : les projections ont été réalisées sur la base des chiffres INSEE 2014 disponibles lorsque le travail sur le PADD a été menée avec les élus communaux. Les projections restent toutefois globalement cohérentes avec les derniers chiffres disponibles (les projections avec les chiffres 2017 conduirait à des écarts de plus ou moins 30 habitants par rapport aux projections inscrites dans le tableau soit environ 0,3% de différence).*

**Le choix des élus s’est porté sur le scénario n°3 portant un objectif de croissance démographique de +,086% par an entre 2019 et 2030 pour atteindre 9920 habitants à l’horizon 2030.**

Ce choix est justifié car :

- le scénario est cohérent avec celui retenu par le SCOT du Bocage (scénario 2 : +0,85% par an)
- il reste plus modéré que celui observée durant la fin des années 2000 marquées par un très fort dynamisme, difficile à retrouver à l’heure actuelle,
- il exprime le souhait des élus de stopper le recul progressif de la croissance démographique et la volonté de relancer la dynamique du territoire en s’appuyant sur les atouts de la commune

Le scénario de croissance démographique a ensuite servi de base pour évaluer les besoins en logements de la commune durant les 10 à 12 années à venir.

**Besoin total en logement** =

**Production de logements répondant aux besoins endogènes** **Besoin « Point mort »**

**Besoins liés au renouvellement**

- Variation RS → En fonction des tendances précédentes + appréciation des tendances actuelles (augmentation des RS ou transformation de RS en RP ?)
- Variation LV → En fonction des tendances précédentes + ambition collectivité sur réhabilitation
- Desserrement des ménages → Hypothèse sur évolution de la taille des ménages (tendances locales et supra)

**Production de logement permettant l'accueil de nouveaux ménages** **Besoin « Accueil de population »**

→ Selon scénario démographique : quantitatif (population à accueillir) et qualitatif (taille des ménages accueillis)

**Calcul du point-mort prospectif à l’horizon 2030 :**

Ce point-mort doit permettre d’évaluer le nombre de logements nécessaires à la commune pour maintenir sa population à son niveau actuel (8839 habitants).

Il est évalué à 169 logements sur la période 2014-2030 (cf. annexe ci-après).

En complément et pour accueillir la nouvelle population sur la base du scénario démographique exposé ci-

- Changement de destination autorisé en zones A et N sous conditions
- Possibilité de construction de nouveaux logements dans les zones U, AUh, Ah et Nh
- Uniquement possibilité d’évolution modérée du bâti existant (extension, réhabilitation, annexes) dans les zones A et N

	<p>dessus, la création d'une offre de logements est nécessaire.  <b>Au global, les besoins en logements pour la commune sur la période 2019-2030 ont été évalués à 759 logements.</b></p> <p>La reprise d'une partie du parc de logements vacants constitue également un enjeu majeur pour le territoire mais peut également répondre en partie aux besoins en logements de la commune durant les années à venir. Toutefois les élus souhaitent</p> <p>En outre, certains logements peuvent être créés autrement que par la construction neuve : changement de destination de constructions agricoles, division de logements, ...          Les bâtiments présentant un potentiel de création de logements par changement de destination sont au nombre de 151 bâtiments ont été recensés sur la base de différents critères.          Il s'agit principalement d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés aux activités agricoles actuelles et qui présentent un intérêt patrimonial important.          Les mutations des activités agricoles ont généré l'abandon de ces bâtisses qui, pour un nombre important, constitue un patrimoine remarquable et une part de l'identité du territoire.          Au global, la collectivité choisit de considérer que 15% environ de ces bâtiments généreront effectivement de nouvelles habitations d'ici 2030.          Soit un potentiel de création de <math>151 \times 0,15 = 23</math> logements.          Compte tenu des incertitudes liées à la mutation de ces bâtiments et du nombre relativement faible du potentiel de création de logements (23 logements au regard du scénario de production de 840 logements), ce potentiel n'a pas été intégré aux projections, en compatibilité avec les dispositions du SCoT.</p>		
<b>3- Assurer une répartition équilibrée de la production de logements entre les pôles et l'espace rural</b>			
<p>Répartition des créations de logements entre les principaux pôles du territoire (50% soit environ 420 logements) et l'espace rural (50% soit environ 420 logements).</p>	<p>L'armature urbaine définie au SCoT a donné lieu à des prescriptions et recommandations en termes de répartition de la production de logements sur le territoire. Cette armature comprend une vision de l'aménagement visant à renforcer certains pôles de façon à engager un bon équilibre territorial prenant en compte les niveaux de population, de services et d'équipements.</p> <p>L'analyse opérée au cours de l'élaboration du PLU a conforté cette lecture, avec un souhait de la commune de renforcer les pôles de La Graverie-Etouvy, Bény Bocage, Saint Martin des Besaces et dans une moindre mesure Campeaux.</p> <p>L'objectif retenu par la Commune est donc d'orienter la production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour moitié sur les pôles de St Martin des Besaces, Le Bény Bocage – Carville et Etouvy – La Graverie, soit environ 380 logements</li> <li>- pour moitié sur les autres communes, soit environ 380 logements.</li> </ul> <p>Carville a été intégré dans le pôle de Bény Bocage compte tenu de sa proximité géographique avec Bény et notamment des équipements présents au sud du bourg de Bény, répondant ainsi à la même logique que celle justifiant la prise en compte d'Etouvy au sein du pôle de La Graverie.</p> <p>Une autre clé de répartition de la production de logement a été retenue par la commune dans l'objectif d'assurer un équilibre démographique entre les différents secteurs du territoire. Il s'agit également d'une volonté de préserver les équilibres des groupes scolaires, c'est pourquoi, la répartition de logements a été défini de façon à maintenir les équilibres entre les regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI).</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Répartition équilibrée de la capacité d'accueil en logements entre les pôles principaux et l'espace rural, suivant la répartition engagée au PADD.</li> <li>➔ Identification des bourgs/hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions sur la base de multiples critères : nombre de constructions existantes, caractère groupé, présence d'équipement, desserte en réseaux/voies, sécurité des accès, absence d'activités</li> </ul>	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, en veillant à ce que le total sur chaque espace respecte les équilibres affichés au PADD en matière de production de logement.</li> </ul>

	<p>Ce sont ces 2 clés de répartition qui ont défini les objectifs de nombre de logements à accueillir sur chaque commune.</p> <p>Les ensembles (bourgs, hameaux) inscrits en secteur constructible U ou Ah, répondent à des critères multiples. Et notamment l'importance du nombre de constructions, la sécurité, la desserte suffisante en équipements, l'absence de bâtiments agricoles à proximité.</p>	<p>agricoles, risques, sensibilités environnementales)</p>	
<b>4- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins et diversifiée, plus particulièrement sur les pôles</b>			
<p>Diversifier l'offre d'habitat</p> <p>Offrir une offre d'habitat adaptée aux pôles (petits logements)</p> <p>Améliorer la qualité du parc de logements</p>	<p>La diversification de l'habitat doit permettre de répondre à tous les besoins, suivant les situations des ménages : familles, couples, personnes seules.</p> <p>Cette diversification doit également favoriser la fluidité du marché de l'habitat en facilitant les parcours locatifs au sein du territoire.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Identification d'OAP destinée préférentiellement à la création de logements en renouvellement urbain, principalement dans les centres bourgs de La Graverie et St Martin des Besaces</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Définition de règles urbanistiques et architecturales destinées à garantir la qualité d'intégration des logements</p> <p>→ Objectifs de performances environnementales du bâti pour une meilleure durabilité et une économie de ressources</p>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <p>→ OAP thématique C3 sur le respect des morphologies urbaines et l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs : permet l'intégration de typologies de logements variés sans dénaturer l'identité des espaces urbains</p> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <p>→ Définition de programmes d'OAP adaptés à chaque site</p>

Axe 2 : encourager un développement économique local			
1- Développer des activités artisanales, commerciales et les services, en complément de l'offre industrielle du pôle virois			
<p>Développer une offre foncière sur les pôles</p>	<p>La mise à disposition d'une offre foncière mobilisable rapidement est indispensable pour répondre aux besoins d'accueil et de développement d'entreprises. Ces zones dédiées doivent bénéficier d'un positionnement permettant un bon accès sur le réseau routier et une proximité de services présents dans les bourgs les plus importants.</p> <p>Des zones de développement économique sont positionnées sur les pôles de La Graverie, St Martin des Besaces et Campeaux. Sur Beny-Bocage, l'offre foncière mise à disposition dans le secteur des Haises doit permettre d'assurer le maintien sur le territoire d'une activité implantée dans le bourg et contrainte dans son développement au regard de la topographie et de disponibilités foncières sur les parcelles proches.</p> <p>Le règlement des zones U est « mixte » dans le sens où il admet l'installation d'activités, d'équipements, de services dans les zones habitées. Ce choix doit favoriser une mixité fonctionnelle des bourgs, pour des espaces vivants tout au long de la journée et de la semaine (ne pas rester dans une logique purement résidentielle). Certaines activités ne sont cependant pas compatibles avec la proximité d'habitations c'est pourquoi le règlement des zones UA et UB exige que les nouveaux projets ne produisent pas de dangers ou nuisances.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Positionnement d'une offre foncière (zones AUz) sur les pôles principaux</li> <li>➔ Dimensionnement de l'offre foncière de façon à pouvoir disposer d'une offre rapidement mobilisable</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Autorisation uniquement des logements de fonction dans les zones « z » pour éviter les difficultés de cohabitation dans les ZA</li> <li>➔ Interdiction des installations d'activités produisant des nuisances dans les espaces urbains habités (UA et UB)</li> </ul> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition de zones Az/Nz et At/Nt en secteur rural sur les secteurs accueillant des activités existantes</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Autorisation des extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions de taille limitée (- de 300 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique E : intégration paysagère des sites d'activités</li> </ul> <p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP spécifiques sur les zones de développement économique de Saint Martin des Besaces, La Graverie, Campeaux, Beny-Bocage et Ste Marie Laumont</li> </ul>
<p>Offrir des possibilités d'évolution modérée des activités existantes de type service, artisanat</p>	<p>Les activités non agricoles présentes dans la zone agricole ou naturelle (tourisme, artisanat principalement) sont identifiées en secteurs Az ou Nz (activités) et At ou Nt (tourisme). Les dispositions du code de l'urbanisme n'autorisent effectivement, dans les zones A et N, que le développement des activités agricoles (en A uniquement) et l'évolution modérée de l'habitat (extensions et annexes).</p> <p>Les activités non agricoles (artisans, services, gites...) ne disposent donc d'aucune possibilité d'évolution en zone agricole ou naturelle. On définit donc des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) autour des activités non agricoles aujourd'hui présentes dans la zone agricole et dans la zone naturelle.</p> <p>Certains secteurs At (ou Atc) correspondent cependant à des projets de développement d'une activité actuellement en place. Exemples : La Vieville (Le Tourneur), La Vallée (Sainte Marie Laumont).</p> <p>Le règlement autorise, sur ces secteurs, une évolution modérée des activités. Le plafond fixé pour les nouvelles constructions est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ce qui offre des possibilités de développement sur place permettant de pérenniser une activité économique, mais limite les développements d'activités de grande envergure qui trouveront davantage leur place en zones d'activités (accès et réseaux adaptés).</p> <p>On dénombre au total 132 STECAL Ah, At, Atc, Az, Nt, Ntc ou Nz pour l'ensemble du territoire, soit environ 7 par commune déléguée. Ce que l'on peut qualifier d'exceptionnel, notamment au regard</p>		

	du caractère très dispersé de l'habitat et des nombreuses activités artisanales et touristiques présentes sur le territoire communal.		
<b>2- Saisir les opportunités liées au développement économique</b>			
<p>Possibilité d'adapter le PLU pour autoriser l'installation d'une entreprise particulièrement porteuse d'emplois</p> <p>Maintenir les espaces d'accueil de la Foire d'Etouvy et autoriser une éventuelle reconversion du site en cas de délocalisation de la Foire</p>	<p>Il n'est pas possible de déterminer à l'avance les projets pouvant se manifester sur le territoire. La commune souhaite se donner la possibilité d'accueillir une grande entreprise sur le territoire sans pour autant localiser précisément un site, compte tenu de l'absence d'éléments connus.</p> <p>Cependant, le territoire dispose d'infrastructures et de services permettant d'envisager une éventuelle installation de grande entreprise, sans que cela ne bouleverse profondément les équilibres locaux. Cette installation contribuerait au contraire à fixer de l'emploi localement et à sortir le territoire d'une logique essentiellement résidentielle.</p> <p>Le PADD précise donc que le PLU pourra être adapté en fonction des caractéristiques d'un tel projet, à condition de démontrer l'intérêt général qu'il porte : emplois, mais également valorisation de l'identité du territoire. On devra également démontrer la capacité d'accueil sur le plan environnemental, en fonction du site déterminé.</p> <p>Les terrains occupés par la Foire, ainsi que certains emplacements de stationnement sont inscrits en zone UE et dans un secteur Ae pour maintenir un usage public</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>➔ Pas de zone particulièrement identifiée pour l'accueil d'une entreprise de taille majeure, mais possibilité d'adaptation dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU</p> <p>➔ Inscription des terrains de la Foire d'Etouvy et de stationnements en zone UE et Ae.</p>	
<b>3- Développer les activités agricoles dans une logique de valorisation du territoire</b>			
<p>Préserver les terres agricoles et permettre le développement des activités agricoles</p> <p>Encadrer les constructions agricoles et orienter l'habitat en-dehors des espaces agricoles</p> <p>Offrir des possibilités de diversification agricole</p> <p>Encadrer l'évolution du bâti non agricole</p> <p>Garantir une évolution conjointe du bocage et des activités agricoles</p>	<p>L'activité agricole occupe une place très importante sur le territoire, que ce soit en termes d'emplois, mais également en termes de productions locales renommées, d'entretien et de mise en valeur des paysages.</p> <p>Le règlement vise à pérenniser des activités agricoles et à offrir des possibilités d'évolutions (transformation, tourisme...) respectant l'identité du territoire.</p> <p>Le règlement prend en compte les règles sanitaires d'éloignement entre activités agricoles et tiers (Règlement sanitaire départemental, règlement ICPE), en préservant des possibilités de développement conjoint des activités agricoles et des autres occupations sur le territoire (habitat, artisanat...).</p> <p>Le découpage des zones A a également pris en compte les nécessités de développement des activités agricoles, en adaptant les contours de la zone A autour des exploitations. De même le positionnement des zones d'extension urbaine a pris en compte des sensibilités agricoles. Par exemple, l'extension urbaine du bourg de La Ferrière Harang a tenu compte de la présence d'une exploitation au sud du bourg, qui valorise des terres en continuité des bâtiments agricoles. C'est pourquoi le développement urbain est orienté vers l'Est du bourg vers des espaces moins contraints (présence d'un siège agricole mais dont l'arrêt de l'activité est envisagé sans reprise). Le règlement de la zone N prend également en considération 3 sites d'exploitation agricole en permettant leur développement dans des conditions toutefois plus strictes que celles appliquées en zone A.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>➔ Définition d'une large zone A réservée aux constructions agricoles</p> <p>➔ Localisation de la majorité des sièges d'exploitation agricole en zone A et prise en compte d'un potentiel de développement de 3 exploitations situées en zone N</p> <p>➔ Identification des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé</p> <p>➔ Localisation des zones d'accueil d'habitations prioritairement à l'intérieur des espaces bâtis, et évitant la proximité avec des constructions agricoles</p>	<p><u>OAP thématique :</u></p> <p>➔ OAP thématique A1 : protection du bocage</p>

	<p>Le règlement de la zone A fixe une distance maximale (100 mètres) pour la construction des logements de fonction agricole, par rapport aux bâtiments agricoles, sauf en cas de contraintes justifiées. L'objectif est d'éviter la dissociation entre activité agricole et habitation, qui conduirait dès lors à constituer un nouveau tiers en zone agricole (départ d'un associé, revente de la maison...). Le rapprochement entre siège d'exploitation et logement de fonction est envisagé ici comme une garantie d'évolution conjointe de ces deux ensembles et de pérennité de l'exploitation.</p> <p>Le changement de destination de constructions situées dans les zones A ou N est possible, mais ciblé uniquement sur des éléments de patrimoine intéressants à valoriser. Le règlement de la zone A et N encadrent ces possibilités pour éviter l'apport de nouvelles contraintes aux activités agricoles.</p> <p>La diversification agricole est encouragée à partir du moment où elle n'engage pas de disparition d'un siège d'exploitation : la diversification doit constituer une activité complémentaire à une activité agricole principale et non s'y substituer. L'hébergement touristique ne reste lui admis que dans le cadre de la réhabilitation d'un patrimoine bâti intéressant.</p> <p>Concernant le bocage, une démarche d'inventaire a été menée sur l'ensemble du territoire, sur la base de critères hydrauliques et paysagers, de façon à cibler les haies à enjeux. Le règlement ne fige pas la trame bocagère et laisse des possibilités de recomposition, dans la mesure où le rôle environnemental du bocage continue d'être assuré.</p>	<p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Limitation des possibilités de construire aux seuls agriculteurs en zone A (bâtiments agricoles et logements de fonction)</li> <li>➔ Autorisation de la transformation de patrimoine bâti pour une vocation d'hébergement touristique</li> <li>➔ Limitation des possibilités d'extension de l'habitat non agricole en zone A</li> <li>➔ Changement de destination autorisé en zones A et N sous conditions : possible pour une vocation habitat non agri/activités dès lors que la construction est éloignée d'un siège d'exploitation agricole. Possible également pour une vocation de tourisme ou restauration.</li> <li>➔ Les logements de fonction agricoles doivent être positionnés à moins de 100 m des bâtiments constituant un site d'exploitation agricole (sauf contraintes justifiées)</li> </ul>	
<b>4- Mettre en place une stratégie de développement touristique</b>			
<p>Mettre en valeur le site emblématique de la vallée de la Souleuvre</p> <p>Mettre en valeur les paysages urbains et entrées de bourg</p> <p>Promouvoir le développement d'un tourisme de plein air</p> <p>Développer les itinéraires de</p>	<p>Les dispositions du PLU visent à favoriser le développement d'activités touristiques valorisant l'identité du territoire : itinérance, hébergement, valorisation du patrimoine.</p> <p>Ces possibilités de développement d'activités touristiques s'accompagnent d'outils de protection et de mise en valeur des paysages, pour veiller à la préservation de l'identité paysagère du territoire, principal facteur d'attractivité.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des chemins et itinéraires de randonnée</li> <li>➔ Emplacements réservés pour compléter les chemins de randonnée sur la vallée de la Souleuvre et vers la voie verte en direction de Vire</li> </ul>	<p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique D sur le traitement des espaces publics</li> </ul>

<p>randonnée</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Protection des alignements d'arbres le long de la voie verte</li> <li>➔ Identification des sites touristiques existants en zones At et Nt : plan d'eau de Béný, gites, ...</li> <li>➔ Définition de zones Atc et Ntc (constructibles) sur certains secteurs à potentiel de développement touristique : château de Bures les Monts, camping de St Martin des Besaces, ...</li> <li>➔ Inscription du site du viaduc de la Soulevre en zone NL, permettant un développement des loisirs et du tourisme, assortie de protection d'éléments de paysage (haies, bois)</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Obligation de préserver la continuité, la qualité et la sécurité de ces cheminements lors de toute opération d'aménagement</li> <li>➔ Obligation de conserver les alignements d'arbres le long de la voie verte</li> <li>➔ Autorisation des extensions des gites dans les zones At et Nt</li> <li>➔ Autorisation des nouvelles constructions liées au tourisme/loisirs dans les zones Atc et Ntc, en préservant les qualités paysagères des sites</li> </ul>	<p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP sur le site de la vallée de la Soulevre</li> </ul>
------------------	--	---	--

Axe 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en valorisant le cadre de vie rural			
1- Préserver et valoriser les paysages identitaires			
<p>Protection ciblée du bocage</p> <p>Mettre en valeur les panoramas</p> <p>Protection des vergers</p> <p>Mise en valeur des entrées de bourg</p>	<p>Les haies et le bocage sont des marqueurs particuliers de l'identité communale. Ils lui assurent sa reconnaissance à l'extérieur du territoire et valorisent son identité rurale. C'est pourquoi il a semblé nécessaire de mettre en place des mesures de protection. Celles-ci conservent une certaine souplesse pour tenir compte des nécessités d'évolution de la trame bocagère.</p> <p>La qualité des points de vue, principalement depuis le synclinal bocain ou dans les vallées encaissées contribuent fortement à l'attractivité et à l'identité du territoire. A ce titre, ils méritent une protection particulière.</p> <p>Les règles de protection sont différentes entre la zone U et les zones A et N, pour tenir compte du caractère actuellement bâti des zones U. L'objectif est de limiter l'impact sur le paysage par rapport à un projet situé de façon plus isolé en zone A ou N.</p> <p>Les vergers contribuent à l'identité normande. Ils font partie intégrante des paysages du territoire, également support d'attractivité touristique et donc d'activités économiques locales.</p> <p>Les entrées de bourg constituent la première perception du visiteur pour une commune : l'aspect paysager est donc primordial. Son traitement comporte également des enjeux en matière de sécurité des déplacements.</p> <p>Certaines entrées de bourg sont concernées par les dispositions de la « Loi Barnier », ce qui nécessite des réponses particulières en matière d'aménagement.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification de haies et arbres remarquables au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur la base de critères antiérosifs (bordure de cours d'eau, secteurs en pente) et paysagers (crêtes, le long de chemins...)</li> <li>➔ Identification de vergers au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : au sein des hameaux principalement</li> <li>➔ Identification de couloirs de vue à préserver</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Règles de protection / compensation des haies</li> <li>➔ Règles de protection / compensation des vergers</li> <li>➔ Hauteurs limitées des constructions dans les couloirs de vue</li> </ul>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique bocage A1</li> <li>➔ OAP thématique vergers A2</li> <li>➔ OAP thématique B1 « couloirs de vue »</li> <li>➔ OAP thématique B3 sur la mise en valeur des entrées de bourg</li> <li>➔ OAP thématique B2 « travailler sur l'intégration paysagère des constructions »</li> </ul> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Obligation de protection ou de plantation de haies sur certaines OAP sectorielles de façon à intégrer les projets dans le paysage</li> <li>➔ Prise en compte des dispositions de la loi Barnier sur les entrées de bourg de Campeaux, de Ste Marie Laumont et de St Martin des Besaces</li> </ul>

2- Lutter contre la standardisation du paysage et des espaces bâtis 3- Valoriser les espaces publics des bourgs 4- Préserver le patrimoine bâti			
<p>Adapter les réhabilitations et nouvelles constructions au caractère local du bâti</p> <p>Intégrer les espaces économiques dans le paysage</p> <p>Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage</p> <p>Valoriser les espaces publics des bourgs</p>	<p>La qualité et la sensibilité des paysages et du patrimoine justifient une attention toute particulière, traduite par des règles et orientations d'aménagement destinées à préserver et mettre en valeur ces qualités.</p> <p>Les enjeux sont principalement liés à l'intégration des constructions au relief marqué du territoire et à la qualité des interventions sur le bâti ancien. Certains secteurs, plus sensibles que d'autres, justifient un règlement spécifique : bourgs de grande qualité patrimoniale, éléments de patrimoine identitaires...</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Positionnement des zones de densification et d'extension urbaine évitant les secteurs paysagers sensibles</li> <li>➔ Positionnement des extensions en épaissement des bourgs</li> <li>➔ Identification des éléments de patrimoine au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</li> <li>➔ Définition d'une zone UA sur les zones urbaines anciennes (centres bourgs)</li> <li>➔ Définition d'un indice « p » sur les espaces urbains à forte valeur patrimoniale (La Ferrière Harang, Carville, Bures les Monts, Bény Bocage, Saint Martin Don)</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition de règles générales architecturales destinées à préserver le caractère architectural traditionnel</li> <li>➔ Règles particulières pour la préservation et la réhabilitation des éléments de patrimoine bâti remarquable (et application automatique du permis de démolir obligatoire)</li> <li>➔ Règles architecturales adaptées au caractère traditionnel du bâti en zone UA et au mode d'implantation particulier (alignement)</li> </ul>	<p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématiques B : intégration paysagère des constructions</li> <li>➔ OAP thématiques C : mise en valeur de l'architecture traditionnelle et intégration de l'architecture contemporaine</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Règles architecturales spécifiques sur les secteurs indicés « p » : matériaux, ...</li> <li>➔ Ouverture du règlement à la création architecturale, intégrée à l'environnement</li> </ul>	
<b>5- Organiser le développement urbain sur les pôles et construire des formes bâties en correspondance avec le caractère rural</b>			
<p>Prioriser la construction dans les espaces actuellement bâtis</p> <p>Revaloriser le bâti et les espaces publics dans les centres bourgs</p>	<p>Une exploration des capacités de densification des espaces urbains a été opérée. Ces secteurs sont soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent un objectif en nombre de logements à produire.</p> <p>Des enjeux de renouvellement urbain ont été identifiés sur certaines zones : centres bourgs de St Martin des Besaces et de La Graverie en particulier.</p> <p>L'objectif est de pouvoir redynamiser ces centres anciens en agissant sur la qualité du bâti, la résorption de la vacance (et production d'une offre de logement adaptée) et la qualité des espaces publics.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des secteurs de densification, soumis à OAP</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Respect obligatoire du programme indiqué dans les OAP spatialisées</li> <li>➔ Règles d'implantation du bâti, de hauteurs différenciées suivant la nature des zones et leurs enjeux</li> </ul>	<p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace.</li> <li>➔ Définition d'OAP sur les principaux secteurs d'accueil de nouveaux logements (densification ou extension), comprenant un programme de logement par secteur</li> </ul>

6- Renforcer l'offre commerciale à St Martin des Besaces, Le Béný Bocage, Campeaux et La Graverie			
Soutenir les commerces dans les centres bourgs des pôles	<p>Ces commerces assurent un service à la population et permettent le maintien d'un dynamisme local.</p> <p>Le règlement de toutes les zones U et AU autorise l'installation de commerces. Une disposition complémentaire porte sur les linéaires commerciaux des bourgs des pôles, exigeant le maintien des formes des ouvertures, de façon à favoriser le maintien ou le retour des bâtiments à une vocation commerciale.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification de linéaires commerciaux dans les bourgs des pôles</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Obligation du maintien des ouvertures et vitrines des commerces dans des secteurs identifiés au zonage</li> </ul>	<p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Programmation d'opérations de logements denses dans les centres bourgs de La Graverie et de St Martin des Besaces, dans une logique de proximité des commerces et de redynamisation des centres bourgs</li> </ul>
7- Développer les services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population			
Maintenir et développer les équipements	<p>Ce choix nécessite de réserver des espaces au sein des bourgs pour l'accueil des équipements répondant aux besoins de la population.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition de zones 1AUe pour des équipements dans certains bourgs : Béný Bocage (pôle scolaire et sportif), Campeaux (salle polyvalente), La Graverie (extension des équipements sportifs)</li> <li>➔ Définition de zones UE sur les principaux secteurs d'équipements pour permettre leur développement</li> <li>➔ Définition d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements</li> </ul>	<p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Intégration des équipements à réaliser au programme des OAP spatialisées</li> </ul>
8- Optimiser les infrastructures existantes et développer les services numériques			
<p>Optimiser les réseaux existants</p> <p>Développer les réseaux électroniques</p>	<p>Les extensions urbaines (zones AU) ont été positionnées en tenant compte des principes de renforcement des pôles affichés au PADD, mais aussi de la proximité de services, des capacités de desserte, des sensibilités environnementales (zones humides, risques...) ou agricoles et des impacts paysagers.</p> <p>Le critère de desserte par les réseaux a été également déterminant dans le choix des zones à urbaniser. La priorité a ainsi été accordée aux secteurs les mieux équipés (pôles principaux).</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Prise en compte, dans le positionnement des zones AU, des éléments suivants : valeur agricole des terres, impacts</li> </ul>	

	<p>La desserte électrique peut engendrer des coûts importants pour la commune, l'étude menée auprès du SDEC a permis d'aiguiller les choix d'urbanisme.</p> <p>L'accès aux services numériques constitue une opportunité pour le territoire, permettant d'offrir un cadre de travail attractif tout en assurant l'accès aux technologies numériques. Le déploiement et l'accès à ces services doit donc être garanti.</p>	<p>paysagers, sensibilité naturelle (zones humides...), risques/nuisances, présence de voies et réseaux, proximité des équipements et services</p> <p>→ Positionnement préférentiel des zones d'accueil de logements et entreprises sur les secteurs les mieux équipés</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Obligation de prévoir les fourreaux nécessaires au déploiement des réseaux électronique dans toute opération d'aménagement</p> <p>→ Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe</p> <p>→ Obligation de raccordement au réseau d'eau public</p> <p>→ Respect de caractéristiques suffisantes pour les voies et accès</p>	
<b>9- Faciliter les mobilités sur l'ensemble du territoire</b>			
<p>Prioriser le développement urbain sur les secteurs les mieux desservis par les axes routiers structurants et services de transports collectifs</p> <p>Favoriser les modes de déplacements doux</p>	<p>La priorisation de l'urbanisation sur les secteurs mieux desservis suit la logique de renforcement des pôles sur le territoire.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Emplacements réservés pour des cheminements piétons au sein des zones urbaines et à urbaniser</p>	
<b>10- Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances</b>			
<p>Intégrer la notion de risques et nuisances dans le choix des espaces à urbaniser et l'aménagement de ces espaces</p>	<p>Il s'agit de limiter / encadrer les possibilités de construire sur les secteurs à risques. Le règlement informe sur la nature et l'importance du risque, en fonction des informations disponibles, et propose les précautions à prendre pour adapter le projet au risque. Les risques signalés sont ceux connus et ne sont donc pas exhaustifs.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Identification des zones à risque</p>	

	<p>Concernant la sécurité incendie, une étude est actuellement en cours pour définir un plan de déploiement de dispositifs de sécurité incendie (bornes incendie, bâches...). Cette étude aboutira à mettre en sécurité en priorité les espaces les plus sensibles du point de vue sécurité incendie.</p>	<p>→ Identification des zones soumises à nuisances</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Limitation aux possibilités de construire dans les zones inondables</p> <p>→ Interdiction des nouvelles constructions 100 m en amont et en aval des zones à risque de chutes de blocs</p> <p>→ Signalement du risque lié aux argiles et aux cavités et recommandation de réaliser des études de sol avant tout projet</p> <p>→ Définition de règles portant sur la sécurité des voies et accès</p> <p>→ Reculs minimums par rapport aux axes routiers importants</p> <p>→ Respect de normes d'isolation phonique sur les axes classés « bruyants » (A84 et RD 577)</p>	
--	---	---	--

<b>Axe 4 : Préserver les ressources locales et limiter l'impact du développement sur l'environnement</b>			
<b>1- Produire des formes bâties répondant aux enjeux du développement durable</b>			
<p>Réaliser des opérations plus denses</p> <p>Optimiser l'espace</p> <p>Economiser l'énergie</p>	<p>Pour encourager l'économie d'espace agricole, la démarche poursuivie a consisté à identifier et évaluer la capacité de construction par densification et renouvellement urbain. Puis de définir des zones d'accueil en extensions urbaines, dimensionnées au plus près des besoins.</p> <p>Des objectifs de densité minimale ont ensuite été définis, gradués en fonction des sites : plus élevés sur les pôles, plus faibles sur l'espace rural.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Renvoi aux OAP spatialisées qui précisent pour chaque secteur le nombre de logements à produire (objectif)</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Hauteurs admises plus élevées dans les zones UA</li> <li>➔ Règles de recul des constructions souples pour favoriser la densification</li> <li>➔ Autorisation des implantations bâties en mitoyenneté</li> <li>➔ Autorisation des conceptions bioclimatiques du bâti (mais bien intégrées à l'environnement)</li> <li>➔ Exigence de stationnement pour les deux roues</li> </ul>	<p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique aménagement F « bioclimatisme et intégrations des énergies renouvelables »</li> </ul> <p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Nombre de logements à viser défini sur chaque OAP spatialisée</li> <li>➔ Préservation de continuités écologiques dans les OAP faisant l'objet de schémas d'aménagement</li> </ul>
<b>2- Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques</b>			
<p>Protection de Natura 2000</p> <p>Protection des espaces boisés</p> <p>Protection des zones humides</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales</p>	<p>La protection des milieux naturels est assurée à la fois dans l'espace rural et dans les espaces urbains en appui sur les éléments des trames vertes et bleues.</p> <p>La lutte contre le ruissellement des eaux de pluie répond à des enjeux d'environnement et de sécurité. L'imperméabilisation opérée par l'urbanisation et le risque de suppression de haies constituent les principaux facteurs d'accélération des écoulements d'eau.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des zones N2000 et prise en compte dans la définition des zones de développement urbain</li> <li>➔ Définition d'une zone N sur les espaces les plus sensibles</li> <li>➔ Identification des espaces boisés en Espaces boisés classés (EBC)</li> </ul>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique bocage A1</li> <li>➔ OAP thématique zones humides A4</li> <li>➔ OAP thématique gestion des eaux pluviales D2</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des zones humides</li> <li>➔ Identification de haies et arbres remarquables au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Défrichements interdits et coupes réglementées dans les EBC</li> <li>➔ Autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation forestière en zone Nf</li> <li>➔ Interdiction de suppression des zones humides mais principes de compensation en cas d'impossibilité d'alternative</li> <li>➔ Règles de protection / compensation des haies</li> <li>➔ Obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet au réseau public</li> <li>➔ Définition d'un coefficient maximal d'imperméabilisation dans les zones U et AU</li> </ul>	<p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Prise en compte des zones humides, haies et continuités écologiques dans les OAP sectorielles</li> </ul>
--	--	--	--

## 4. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones

### 4.1. Evaluation des capacités de densification et de renouvellement urbains

Un travail d'identification des potentiels de densification et de renouvellement urbain a été mené sur l'ensemble du territoire communal.

Ont été examinés les espaces répondant à plusieurs critères ainsi hiérarchisés :

- 1- L'absence de risques majeurs,
- 2- Hameaux regroupant au minimum 8 à 10 habitations,
- 3- L'absence d'activités agricoles à proximité immédiate,
- 4- L'absence de contraintes à l'épandage,
- 5- Desserte par les réseaux d'eau et d'électricité,
- 6- Faible sensibilité environnementale,
- 7- La desserte en réseaux/voies et la sécurité des accès,
- 8- La présence d'une défense incendie ou la prévision d'une installation de borne ou de bâche incendie.

Le choix des ensembles retenus a également intégré une volonté de permettre l'accueil de logements de façon équilibrée entre les communes du territoire.

Suite à cet examen, un certain nombre d'espaces ont été retenus. Ces espaces sont ainsi désignés comme pouvant accueillir de nouveaux logements, dans le respect des équilibres fixés au PADD entre le pôle urbain, les pôles de proximité et l'espace rural.

C'est de cette manière qu'a été déterminée la capacité d'accueil en densification des espaces actuellement bâtis. Ont été retenus ici les espaces présentant une capacité d'accueil manifeste de logements. Ces secteurs ont ensuite fait l'objet d'une identification au travers d'OAP sectorielles sur les plans de zonage afin de définir des objectifs de production de logements cohérents avec la superficie, la localisation géographique et le contexte environnemental de chaque secteur.

### 4.2. Traduction des objectifs en matière de densité minimale

Les objectifs en matière de densité minimale ont été fixés au PADD, en reprenant les objectifs du SCoT. Ils permettent de modérer la consommation d'espace sur le territoire.

Ces objectifs de densité sont gradués en fonction des caractéristiques de chaque secteur. Ainsi la densité minimale des secteurs d'habitat est fixée à :

- 15 logements / ha sur les pôles de St Martin des Besaces, Le Bény Bocage, Etouvy-La Graverie
- 12 logements / ha sur le pôle de Campeaux
- 8 logements / ha sur l'espace rural.

Un tableau synthétise, aux OAP, les objectifs attribués pour chaque secteur d'accueil de nouveaux logements, de façon à garantir le respect des objectifs de densité et donc de modération de la consommation d'espace.

Répartition de la production de logements	Total capacité d'accueil	Nombre en densification	Part en densification	Nombre en extension	Part en extension	%
<b>Pôles principaux</b>	<b>428</b>	<b>194</b>	<b>45%</b>	<b>234</b>	<b>55%</b>	<b>56%</b>
<i>Saint Martin des Besaces</i>	<i>114</i>	<i>69</i>	<i>61%</i>	<i>45</i>	<i>39%</i>	<i>15%</i>
<i>Bény Bocage-Carville</i>	<i>187</i>	<i>78</i>	<i>42%</i>	<i>109</i>	<i>58%</i>	<i>24%</i>
<i>Etouvy-La Graverie</i>	<i>127</i>	<i>47</i>	<i>37%</i>	<i>80</i>	<i>63%</i>	<i>17%</i>
<b>Espace rural</b>	<b>338</b>	<b>162</b>	<b>48%</b>	<b>176</b>	<b>52%</b>	<b>44%</b>
<b>Total</b>	<b>766</b>	<b>356</b>	<b>46%</b>	<b>410</b>	<b>54%</b>	<b>100%</b>

### Synthèse de la capacité d'accueil en logements neufs

Au global, la cohérence est assurée entre besoins totaux de logements (759) et la capacité d'accueil déterminée par le zonage et les OAP (766).

**En ajoutant le potentiel lié à la reprise de 20 logements vacants et de 15% des 142 bâtiments pouvant changer de destination, le potentiel global offert par le PLU est de 807 logements soit 6% au-dessus des besoins évalués de la commune.**

**Au global, 46% des logements sont projetés en densification d'espaces urbains existants** et les objectifs sont supérieurs aux objectifs définis par le SCOT en termes d'obligation de densification/renouvellement des espaces urbanisés à savoir :

- 30% pour les pôles principaux : 45% dans le PLU,
- 40% pour les communes rurales : 48% dans le PLU

La répartition entre les pôles et l'espace rural, telle que définie au PADD, est également globalement respectée même si elle montre un léger excédent en faveur des pôles principaux :

Répartition de la production de logements	Capacité d'accueil offerte par le zonage en nombre de logements	%
<b>Pôles principaux</b>	<b>428</b>	<b>56%</b>
<i>Saint Martin des Besaces</i>	<i>114</i>	<i>15%</i>
<i>Bény Bocage-Carville</i>	<i>187</i>	<i>24%</i>
<i>Etouvy-La Graverie</i>	<i>127</i>	<i>17%</i>
<b>Espace rural</b>	<b>338</b>	<b>44%</b>
<b>Total</b>	<b>766</b>	<b>100%</b>

Cet excédent est compatible avec le SCOT qui prévoit que l'offre de logements sur les communes rurales ne devra pas excéder 50% de l'offre globale de logements sur le territoire.

Au global, les consommations foncières engagées par les dispositions du PLU à destination de l'habitat est de 33,33 ha. Cette surface correspond aux espaces consommés par l'urbanisation en extension urbaine (zones 1AUh, 2AUh et une zone UB en extension à St-martin des Besaces). Elle ne comprend pas les surfaces utilisées en densification d'espaces bâtis. Effectivement, 46% de la production de logement se localise sur des espaces en densification de bourgs ou hameaux existants, n'engageant pas de consommation d'espace supplémentaire.

En ce qui concerne les réserves pour les activités économiques, la logique retenue consiste à disposer de réserves foncières facilement mobilisables à court terme pour répondre à des besoins d'installation d'entreprises. L'objectif est de pouvoir répondre dans des délais raisonnablement courts, en s'adaptant aux contraintes de montage de projet auxquels sont confrontés les entrepreneurs. La totalité des espaces réservés pour les activités économiques s'élève à 11,66 ha, une enveloppe bien inférieure à celle offerte par le SCOT du Bocage à la commune (20 ha).

10,66 ha sont inscrits dans un STECAL NL sur le site du viaduc de la Soulevre. Ce site a vocation à accueillir un développement des activités de tourisme et de loisirs dans un cadre naturel préservé. Une OAP sectorielle et le règlement d'urbanisme viennent préciser les conditions d'aménagement de la zone et exigent notamment la préservation de l'environnement paysager : bois, prairies... Sur la totalité du périmètre de la zone 1AUL et en l'absence d'imperméabilisation des espaces de stationnement, on peut estimer les surfaces qui pourraient être artificialisées à environ 1,5ha (activités de loisirs et constructions à usage d'hébergement touristique).

Enfin, 6,1 ha sont inscrits en zone 1AUe, réservée pour les besoins en équipements sportifs ou culturels (terrains de sport, salle polyvalente...). La totalité des espaces réservés pour les équipements s'élève à 6,1 ha.

**Soit une consommation foncière totale de 52,59 ha pour une période de 12 ans, soit 4,4 ha / an en moyenne.**

### Comparatif de la consommation d'espace projetée avec les tendances passées :

#### En matière d'habitat :

De 2011 à 2020, 23,1 ha ont été consommés par l'habitat. Soit un ratio de 2,3 ha par an. Ce chiffre intègre les espaces initialement à vocation agricole ou naturel ayant perdu cette vocation durant les 10 dernières années et elle exclut de ce fait les surfaces construites dans le cadre d'une opération de densification par division parcellaire d'un jardin privatif, d'une opération de renouvellement urbain, etc.

Sur la période 2019-2030, les principales surfaces à vocation agricole et naturelle susceptibles de disparaître sont celles localisées en extension des espaces urbanisés soit 33,33 ha et 2,8 ha par an.

Les surfaces maximales en extension sont donc légèrement supérieures durant la période à venir que celle observées durant les années passées. Toutefois, il convient de prendre en considération le fait que ces surfaces auront vocation à accueillir un plus grand nombre de logements grâce à un accroissement de la densité moyenne de logements par hectare.

En effet, alors que 264 logements ont été construits durant la période 2011-2020 (soit un ratio de 11 logements pour 1 ha de surfaces agricoles ou naturelles consommé), le PLU programme la création de 766 logements pour 33,33 ha consommés (soit un ratio de 23 logements pour 1 ha de surfaces agricoles ou naturelles consommé).

Par ailleurs, sur ces mêmes surfaces en extension, 410 logements sont programmés soit une densité moyenne de 12,3 logements/ha à l'échelle des zones d'extension, une densité supérieure à celle observée durant les décennies précédentes.

Au global, les densités établies sur chaque catégorie de communes est la suivante :

Espaces bâtis	Densité PADD	Densité SCOT	Densité des secteurs en extension	Densité globale
<b>Bourgs pôles d'équilibre</b>	15 logements/ha	15 logements/ha au global	15,6	15,3
Saint Martin des Besaces			15,4	15,4
Le Bény Bocage			16,1	15,5
Etouvy-La Graverie			15,1	15,0
<b>Bourg relais</b>	12 logements/ha	12 logements/ ha en extension	13,1	12,8
Campeaux			13,1	12,8
<b>Autres bourgs et hameaux (dont Carville)</b>	8 logements/ha	8 logements/ha en extension	9,0	7,7

Le SCoT exige le respect de densités minimales par typologie de communes et calculées soit au global (pour les pôles d'équilibre) soit en extension (pour le bourg relais et les communes rurales). Comme le montre le tableau ci-avant, ces densités sont parfaitement respectées dans le cadre du PLU.

#### En matière d'activités économiques :

De 2011 à 2020, 3,1 ha ont été consommés pour des activités économiques, soit un ratio de 0,3 ha / an.

Pour la période 2019-2030, le PLU envisage une consommation de 11,66 ha, soit un ratio de 0,97 ha par an. Toutefois, il convient de prendre en considération le fait que près de 3ha sur les 11,66 ha au global sont fermés à l'urbanisation et ne pourront être mobilisés que si une délibération motivée du conseil communautaire justifie de la nécessité de leur ouverture à l'urbanisation au regard des autres surfaces disponibles de l'offre foncière communale.

#### En matière d'activités de loisirs et équipements :

La consommation d'espaces à vocation de loisirs ou d'équipements a représenté 5,7 ha entre 2011 et 2020 (en intégrant les surfaces liées au développement du site du viaduc de la Souleuvre) soit un ratio 0,57 ha par an.

Le PLU programme un développement des équipements et des activités de loisirs sur une surface d'environ 7,6 ha soit un ratio de 0,63 ha par an, en rapport avec la consommation observée sur le territoire durant la dernière décennie.

Il convient toutefois de noter que certaines infrastructures pourraient avoir en outre une incidence forte en matière de consommation d'espace, notamment l'axe routier Vire-Saint-Lô. La zone indiquée « r » correspondant au fuseau aujourd'hui déterminé couvre 129,17 ha.

### 4.3. Tableau de superficie des zones

Le tableau ci-dessous présente les superficies de chaque zone, secteur ou STECAL délimité sur le règlement graphique en montrant également l'évolution des surfaces entre le 1<sup>er</sup> arrêt de projet ayant obtenu un avis défavorable de la part des services de l'Etat et le 2<sup>ème</sup> arrêt de projet.

Zones	Caractère des zones	Superficie 1 <sup>er</sup> arrêt de projet (en ha)	Superficie 2 <sup>ème</sup> arrêt de projet (en ha)
<b>Zones urbaines (U)</b>			
UA	zones urbaines de centre ancien	18,61	18,65
UAp	zones urbaines de centre ancien de haute qualité paysagère	10,74	10,77
UB	zones urbaines peu denses	303,68	306,23
UBp	zones urbaines peu denses de haute qualité paysagère	49,68	50,41
UE	zones urbaines d'équipements	23,48	22,23
UZ	zones urbaines d'activités économiques	27,07	26,05
<b>Total zones urbaines (U)</b>		<b>433,26</b>	<b>434,34</b>
<b>Zones à urbaniser (AU)</b>			
1AUh	extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation	31,79	29,27
1AUhp	extension urbaine à vocation principale d'habitat de haute qualité paysagère, ouverture immédiate à l'urbanisation	8,21	-
1AUz	extension urbaine à vocation économique, ouverture immédiate à l'urbanisation	12,48	8,76
1AUe	extension urbaine à vocation principale d'équipements, ouverture immédiate à l'urbanisation	7,39	6,10
1AUL	extension urbaine à vocation de loisirs, ouverture immédiate à l'urbanisation	18,49	-
2AUh	extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation	2,16	3,45
2AUz	extension urbaine à vocation économique, ouverture ultérieure à l'urbanisation	-	2,92
<b>Total zones à urbaniser (AU)</b>		<b>80,52</b>	<b>50,5</b>
<b>Zones naturelles (N)</b>			
N	zones naturelles	3233,78	3256,96
Nr	zones naturelles réservées pour le projet d'axe routier Vire-Saint-Lô	8,48	11,02
Nf	zones naturelles forestières	1143,74	1146,93
Nt	zones naturelles de tourisme ou de loisirs	10,21	8,76
Nfr	zones naturelles de forêt réservées pour le projet d'axe routier Vire-Saint-Lô	1,79	1,79
Ntc	zones naturelles de tourisme ou de loisirs constructibles	3,68	3,69
NZ	zones naturelles d'activités	6,00	6,01
NL	zones naturelles d'activités sportives, de loisirs et de plein air	-	10,67
<b>Total zones naturelles (N)</b>		<b>4407,68</b>	<b>4445,83</b>

<b>Zones agricoles (A)</b>			
A	zones agricoles	13526,18	13511,31
Ah	zones agricoles de hameau, où de nouvelles habitations sont admises	114,52	107,78
Ap	zones agricoles de haute valeur patrimoniale	2,94	2,94
At	zones agricoles de tourisme ou de loisirs	17,19	17,24
Atc	zones agricoles de tourisme ou de loisirs constructibles	4,62	5,45
Ar	zones agricoles réservées pour le projet d'axe routier Vire-Saint-Lô	111,45	116,36
Az	zones agricoles d'activités	31,64	32,14
Azh	zones agricoles d'activités économiques non agricoles où le logement de gardiennage est admis	-	1,34
Ae	zones agricoles à vocation de stationnement temporaire	-	4,77
<b>Total zones agricoles (A)</b>		<b>13808,54</b>	<b>13799,33</b>
<b>Superficie totale</b>		<b>18730,00</b>	<b>18730,00</b>

## 5. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

### 5.1. Le SCoT du Bocage

Le SCoT du Bocage Virois élaboré par le « Syndicat Mixte pour le SCoT du Bocage » a été approuvé le 7 février 2013 à l'unanimité et est entré en vigueur en avril 2013.

Le projet du territoire s'articule ainsi autour de 3 objectifs :

- L'affirmation d'un développement équilibré et solidaire du Bocage Virois.
- La poursuite d'une stratégie de déplacement et un développement économique adapté aux ambitions du territoire.
- La préservation des conditions d'attractivité et de valorisation du Bocage : son environnement, son cadre de vie et son identité.

Le SCoT fixe ainsi les orientations de développement, avec lesquelles le PLU devra être compatible au sein du Document d'Orientations Générales (DOG).

#### Axe 1 : Développement urbain équilibré et solidaire

##### Dispositions du DOG concernant le PLU de Souleuvre

##### **Armature urbaine :**

- *Un objectif de renforcement de l'armature urbaine*
  - *Développer le parc de logements pour répondre à l'objectif démographique : +0,85% de croissance démographique/an et 50 nouveaux logements/an d'ici 2030*
  - *Recentrer l'effort de production sur les pôles structurants (50% sur les pôles de La Graverie/Etouvy, St Martin DB et Bény B), au sein des enveloppes urbaines et en renouvellement urbain*
  - *Organiser le développement au sein du réseau de solidarités rurales (50%) :*
    - *par renouvellement urbain et par extension limitée de l'urbanisation*
      - *En priorité sur les bourgs les plus consistants (Campeaux)*
      - *De manière maîtrisée sur les bourgs ruraux avec enjeux de maintien d'équipements scolaires/commerces ou desservis par un service de transport (densification et continuité directe de l'urbanisation)*
      - *De manière limitée sur les autres bourgs et hameaux de plus de 8 logements (1 à 2 hameaux maximum par commune)*
    - *Par renouvellement urbain seulement pour les autres hameaux*
    - *Par changement de destination ou reprise de logements vacants sur les lieux-dits*
  - *Permettre la création de logements par changement de destination*
  - *Soutenir l'effort de diversité de l'offre en logements*
- ➔ **Prise en compte dans le PLU :**
- Un objectif de croissance démographique légèrement supérieur aux orientations du SCoT (+0,86% par an en moyenne)
  - Des projections de logement à 52 log/an, en cohérence avec l'objectif du SCoT

- Une réorientation de la production de logement sur les pôles d'équilibre (56%), de manière plus favorable que sur les périodes précédentes
- Au sein du réseau de solidarités rurales :
  - La production de logement a été orientée de façon préférentielle sur les bourgs structurés : Campeaux et Le Tourneur, notamment compte tenu de la présence de commerces et d'équipements scolaires
  - La production des logements destinée à l'espace de solidarités rurales (environ 380 logements au total en comptabilisant Campeaux et Le Tourneur) a été répartie dans une logique d'équilibre territorial entre les différents regroupements pédagogiques, au sein des bourgs des communes déléguées. Ces logements sont localisés en densification de bourgs et en extensions urbaines positionnées en continuité directe des bourgs actuels.
  - Des hameaux ont été identifiés. Seuls quelques-uns, classés en zone UB, accueillent des logements en extension directe :
    - Le Jardin (Bures les Monts) mais ce hameau est plus important que le bourg
    - La Vente (La Ferrière Harang)
    - La Serviçière (La Graverie) mais cet ensemble est situé environ 200 m du bourg et un emplacement est réservé pour aménager une liaison piétonne entre ce hameau et le bourg de La Graverie
    - La Couture (Le Tourneur), à environ 300 m du bourg
    - La Varinière (MontBertrand) mais ce hameau est plus important que le bourg
    - Le Hameau Mulot (St Denis Maisoncelles), à proximité du bourg
    - La Jouannelière (St Ouen des Besaces)
  - Sur les autres hameaux, l'accueil de nouvelles constructions ne peut s'opérer que par remplissage de dents creuses.
  - Chaque hameau pouvant accueillir de nouveaux logements comprend un nombre minimum de 8 logements.
- Le PLU opère un recensement complet des bâtiments pour lesquels le règlement autorise un changement de destination. Ces bâtiments sont repérés par une étoile au règlement graphique.
- Pour diversifier l'offre en logements, le PLU réserve quelques emplacements dans des centres bourgs pour proposer des petits logements à destination notamment des personnes âgées (St Martin des Besaces, La Graverie)

**Limiter et maîtriser la consommation d'espace :**

- *Penser renouvellement urbain avant extension urbaine*
- *Adopter des formes urbaines et des densités optimisant l'utilisation de l'espace*
- *30 à 40% de production de logements par renouvellement urbain*
- *Des densités en rapport avec l'armature urbaine, de 8 à 15 logements/ha*
- *Exclure la dispersion des constructions nouvelles en campagne*
- *Veiller à une gestion raisonnée des espaces économiques*
- *107 ha maximum de consommation foncière d'ici 2030*

→ **Prise en compte dans le PLU :**

- 46% de la production de logements s'opère en densification du tissu bâti existant
- Les OAP précisent pour chaque secteur d'accueil de logement des exigences en nombre de logements à intégrer dans une logique d'optimisation du foncier
- Le PLU comprend des OAP thématiques demandant la mise en œuvre d'un mode d'aménagement économe en foncier (OAP thématiques F1 et F2)
- Le SCoT exige des densités minimales sur les secteurs en extension urbaine. La densité observée au global sur les pôles d'équilibre est de 15,3 log/ha (objectif SCoT = 15), celle en extension sur les bourgs relais est de 13,1 (objectif SCoT = 12), et celle en extension sur l'espace rural est de 9 (objectif SCoT = 8). Le PLU s'inscrit donc dans les objectifs poursuivis par le SCoT en matière de densité.
- Les zones à urbaniser à vocation économique couvrent environ 12 ha
- La consommation foncière totale projetée s'élève à 52,59 ha, soit beaucoup moins que le maximum défini au SCoT (107 ha)

## **Axe 2 : Stratégie de déplacements et développement économique**

### Dispositions du DOG concernant le PLU de Souleuvre

#### ***Réussir le développement du Bocage virois***

- *Anticiper la réalisation des projets de voies*
- *Optimiser le recours aux éco déplacements*
- *Améliorer la couverture numérique*
  
- ➔ **Prise en compte dans le PLU :**
  - *Inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de voies nouvelles*
  - *Définition d'une zone « r » réservée pour la réalisation de l'axe Vire-Saint-Lo (diagonale normande)*
  - *Définition de réserves pour des cheminements doux au sein des bourgs, intégration de cette réflexion dans les schémas d'aménagement des OAP*
  - *Exigence au règlement de prévoir des fourreaux pour le développement des communications électroniques*

#### ***Soutenir le rayonnement économique***

- *Affirmer une armature économique accompagnant l'armature urbaine*
- *Accompagner le développement des ZA*
  
- ➔ **Prise en compte dans le PLU :**
  - *Définition de zones AUz « économie » sur les principaux pôles*
  - *Définition de STECAL « économie » pour maintien de l'artisanat en milieu rural*

#### ***Valoriser l'agriculture***

- *Des perspectives de développement de l'agriculture et de diversification*
- *Assurer une gestion durable de la ressource en bois*
  
- ➔ **Prise en compte dans le PLU :**
  - *Zonage appuyé sur un diagnostic agricole préalable repérant les sièges d'exploitation et les surfaces d'épandage*
  - *Définition d'une large zone A, dont le règlement réserve les possibilités de développement aux activités agricoles*
  - *Réalisation d'un inventaire bocager traduit par la protection de haies au zonage, accompagné d'une OAP thématique bocage*

#### ***Favoriser la diversité commerciale***

- *S'appuyer sur l'armature urbaine pour préserver la diversité commerciale*
- *Maîtriser le développement commercial en périphérie*
- *Développer un programme d'équipements*

- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Protection des linéaires commerciaux des centres bourgs des communes pôles
  - Absence de zones réservées pour un développement commercial périphérique
  - Réservation d'emplacements pour des équipements de rayonnement local : salle polyvalente, maison de retraite, ...

### ***Dynamisation de l'activité touristique***

- *Favoriser le développement des activités de tourisme / loisirs*
- *Favoriser le développement de pôles touristiques*
  
- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Protection et développement des itinéraires de randonnée
  - Valorisation et développement du site de la Souleuvre en tant qu'élément moteur du territoire
  - Définition de STECAL At/Atc/Nt/Ntc pour maintenir et développer des activités touristiques en équilibre avec les activités agricoles

### **Axe 3 : Environnement, cadre de vie, identité**

#### Dispositions du DOG concernant le PLU de Souleuvre

#### ***Assurer les conditions de préservation et de valorisation des paysages***

- *Protéger le bocage et les espaces boisés*
- *Protéger et valoriser le patrimoine bâti*
- *Favoriser l'émergence de formes urbaines de qualité, d'espaces publics de qualité*
  
- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Inscription de mesures de protection : permis de démolir, règles architecturales, couloirs de vue, éléments de paysage, ...
  - Définition de schémas d'OAP sur les principales zones à urbaniser
  - Définition de principes d'intégration paysagère dans les OAP
  - Définition d'une OAP « espaces publics » D1

#### ***Favoriser l'attractivité des ZA***

- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Définition d'une OAP « intégration des ZA » E2

### **Préserver la biodiversité**

- *Préserver les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels jouant un rôle de maintien de cette biodiversité*
- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Protection des grands réservoirs de biodiversité
  - Protection des éléments constitutifs des trames vertes et bleues : haies, bois, zones humides

### **Préserver et gérer la ressource en eau**

- *Protéger la ressource en eau*
- *Maîtriser les eaux de ruissellement*
- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Protection des périmètres de captage d'eau, pas de développement urbain engagé sur ces espaces
  - Définition d'une OAP sur la thématique « gestion de l'eau » D2

### **Adapter le développement aux risques et nuisances**

- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Risques et nuisances signalés dans le PLU, et assortis de règles de protection des biens et des personnes

### **Favoriser les économies d'énergie et développer les énergies renouvelables**

- ➔ Prise en compte dans le PLU :
  - Autorisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable en équilibre avec les enjeux agricoles et paysagers

## 5.2. Les autres documents supra communaux

### 5.2.1. Le SDAGE bassin Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009.

Ce schéma directeur est un document de planification qui fixe pour une période de 6 ans « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité à atteindre concernant les milieux aquatiques ». Ce document définit les périmètres qui peuvent faire l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

### 5.2.2. Les SAGE présents sur le territoire

Quatre SAGE sont recensés sur le territoire de la commune de Souleuvre-en-Bocage, à savoir :

- Le SAGE de l'Orne Aval-Seulles, approuvé par arrêté préfectoral le 18 janvier 2013 et qui ne représente qu'une partie réduite du territoire dans sa partie Nord-Est.
- Le SAGE de l'Orne Moyenne, approuvé par arrêté préfectoral le 12 février 2013 et situé sur la limite orientale du territoire intercommunal.
- Le SAGE de l'Aure, en cours de réalisation et dont le périmètre a été arrêté le 21 Mai 2013. Ce SAGE représente une petite portion du territoire sur sa frange Nord.
- SAGE de la Vire, approuvé par arrêté préfectoral le 6 mai 2019, représentant plus de 90 % du territoire communautaire.

Ces documents déclinent à l'échelle des différents bassins versants du territoire et de ses cours d'eau, la politique locale de gestion de l'eau. Les SAGE sont établis de manière collective par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire. Ils doivent être compatibles avec les objectifs et dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Les dispositions du PLU, à travers la définition de zones N le long des cours d'eau, la protection d'éléments de type bois et haies, la définition d'OAP thématiques sur la préservation du bocage et la gestion des eaux pluviales, le report des zones humides à protéger au règlement graphique et la réflexion sur les questions d'assainissement des eaux usées, participent à répondre aux objectifs généraux définis par le SDAGE.

### 5.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le projet de SRCE a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil Régional par délibération en séances des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE établit à l'échelle régionale décline ensuite des enjeux plus précis à l'échelle des périmètres des Pays de Basse-Normandie.

Ce document établit ainsi que le pays du Bessin au Virois présente une grande diversité de milieux naturels. Le territoire se divise d'ailleurs en plusieurs entités distinctes, selon des caractéristiques écologiques et paysagères différenciées. Le SRCE définit ensuite différents enjeux plus localisés à l'échelle du territoire communal :

- Sur le territoire communal la prise en compte de la Trame Verte passe par la préservation et la mise en valeur des forêts et boisements du synclinal bocain. En effet, les boisements du secteur de Jurques/Saint-Martin-des-Besaces constituent la limite ouest d'une continuité régionale s'étendant vers l'Est jusqu'aux forêts du Perche. Le maintien de cette continuité boisée doit donc être assuré. Elle est pourtant fragmentée par l'A84 qui traverse le territoire d'Est en Ouest. C'est pourquoi, des points de collision majeurs sur cette autoroute ont été identifiés dans le SRCE (actions prioritaires).
- Concernant le bocage, les environs de Vire, et la frange Est du Pré-Bocage, ont vu leur linéaire de haies fortement diminuer. Dans ces secteurs, un enjeu de préservation des taches bocagères fonctionnelles ainsi que des haies et bosquets encore existants est à mettre en avant. Il s'agit d'un enjeu paysager et identitaire particulièrement fort.
- Concernant la prise en compte de la Trame Bleue, les vallées et les cours d'eau du territoire de Souleuvre-en-Bocage ainsi que les milieux humides associés, constituent un enjeu hydrologique et écologique particulièrement fort du fait de la présence d'une faune piscicole remarquable.

A l'échelle de la commune, la trame verte et bleue est constituée par :

- Les réservoirs de biodiversité de milieux humides et/ou boisés, à l'intérieur desquels se trouvent une partie du site Natura 2000 ainsi que plusieurs ZNIEFF.
  - ➔ Ces secteurs sont inscrits en zone naturelle ou agricole au PLU, compte tenu de la superficie importante du site Natura 2000 et de la présence de nombreuses exploitations agricoles dans ce site. Les zones humides et haies sont également repérées et protégées au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les principales vallées, ciblées comme corridors fonctionnels mettant en relation une mosaïque de milieux, et connectant les réservoirs de milieux humides
- Des espaces plus diffus et plus difficiles à délimiter qualifiés de « corridors à efficacité croissante » et « corridors fonctionnels » correspondant aux espaces de bocage, prairies, vergers...
  - ➔ Les éléments constitutifs du bocage font l'objet de protections ciblées. Des OAP particulières sont également définies pour le bocage et les vergers.

Enfin, le PLU ne développe pas d'éléments fragmentant de façon significative l'espace, dans la mesure où le développement est principalement engagé en densification des espaces urbanisés, et compte tenu du positionnement des extensions urbaines en épaissement du tissu urbain et non en étirement linéaire.

## 5.2.4. Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) et Plan Climat Air Energie Territoriaux (PCAET)

Le Conseil Départemental s'est engagé en 2011 dans la réalisation de son Plan Climat-Energie Territorial (PCET). Ce document adopté le 17 février 2014, affiche les objectifs du Conseil Général en matière de lutte contre le changement climatique.

Le PCET du Calvados comprend 12 actions réparties en 2 objectifs et 4 défis, portant tant en interne que sur le territoire :

Réduire les émissions de gaz à effet de serre :

- inciter les acteurs du territoire à réduire leur impact carbone,
- faire évoluer le Conseil Général pour réduire son impact carbone.

S'adapter au changement climatique :

- connaître les risques et saisir les opportunités liées au changement climatique,
- limiter la vulnérabilité du Calvados au changement climatique.

Le PLU engage des mesures allant dans le sens des actions engagées, notamment en matière de :

- Recherche d'une proximité entre nouvelles zones de développement de l'urbanisation et secteurs de services (logique de renforcement des pôles)
- Engagement d'un renouvellement urbain et d'une densification
- Définition d'OAP « Energie »
- Promotion des économies d'énergie et des EnR
- Développement de liaisons douces
- Renforcement des pôles pour faciliter l'accès aux transports collectifs

Par ailleurs, l'Intercom de la Vire au Noireau a adopté son PCAET le 30 janvier 2020. Il s'articule autour d'un plan d'actions relatives à plusieurs domaines dont certains vont directement croisés le travail relatif au Plan Local d'Urbanisme de Souleuvre en Bocage :

- **Planifier l'urbanisation et limiter l'étalement urbain**

Le PLU a cherché au maximum à réduire son empreinte sur les espaces à vocation agricole et naturel de la commune. Il a notamment permis d'investir autant que possible les espaces actuellement urbanisés de la commune, qui auront vocation à accueillir 46% de la production neuve en logements durant les années à venir. Par ailleurs, il renforce sensiblement la densité de logements dans les nouvelles opérations en comparaison des périodes précédentes et permet, par ce biais, d'optimiser le foncier disponible.

- **Prendre en compte les enjeux climat-air-énergie dans la politique d'urbanisme et d'aménagement**

Le PLU intègre les enjeux portés par le PCAET en :

- Développant l'offre de cheminements doux sur le territoire (emplacements réservés, etc.)
- Mettant en place des OAP thématiques destinées à favoriser l'émergence d'une offre d'habitat orientée vers le bioclimatisme, la gestion maîtrisée des eaux pluviales, la recherche d'économies d'énergie, etc.

- **Planifier la politique de l'habitat et construire et rénover des logements sains**

Le PLU joue pleinement son rôle de document planificateur en matière d'habitat pour la décennie à venir en proposant une offre équilibrée sur le territoire et en évoquant la nécessité d'une prise en compte de la problématique de la vacance sur le territoire communal.

- **Organiser les mobilités sur le territoire, accompagner l'intermodalité et limiter les besoins de mobilité**

Les leviers d'action en faveur des mobilités dans le PLU sont mis en place au travers du renforcement des liaisons douces notamment dans les nouveaux quartiers d'habitat, la création d'une aire de covoiturage à St-Ouen des Besaces (zone UE au nord du bourg) mais également au travers d'un développement parallèle de l'habitat, des zones économiques et des équipements dans les principaux pôles d'équilibre, ce qui permet de limiter la dépendance du territoire vis-à-vis de l'extérieur et ainsi de réduire les besoins de mobilité de la population.

### 5.2.5. Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)

Ce schéma fixe les orientations générales de la Région en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de la demande énergétique, et le développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

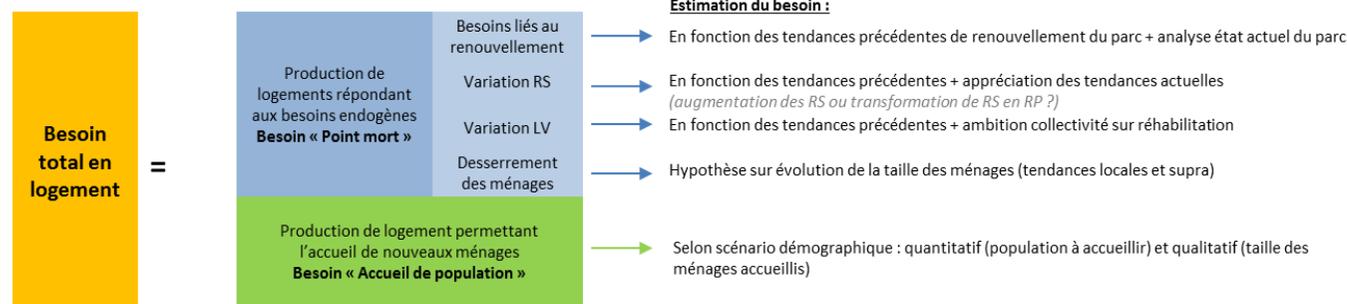
Il a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.

Le PLU s'inscrit en cohérence avec ces orientations, à travers l'intégration des orientations suivantes :

- Promotion des modes de déplacements non motorisés
- Amélioration de la qualité des logements et réduction de la vacance
- Promotion des démarches bioclimatiques et des énergies renouvelables
- Engagement d'une démarche d'aménagement économe en espace
- Engagement d'un mode d'aménagement durable, intégrant la prise en compte des questions d'énergie, de gestion de l'eau, des mobilités, ...
- Prise en compte des risques et nuisances
- Possibilité de valorisation énergétique des haies

## 6. Annexes

### Annexe 1 : calcul de la production de logement nécessaire pour réaliser le scénario retenu



Pour comparaison : ce qui s'est passé entre 1999 et 2011							Hypothèses besoin en logement à l'horizon 2030			
	Ce qui s'est passé entre 1999 et 2007	<i>soit, en logements</i>	<i>soit, en logements par an</i>	Ce qui s'est passé entre 2007 et 2011	<i>soit, en logements</i>	<i>soit, en logements par an</i>		Hypothèse 2011-2030	<i>soit, en logements</i>	<i>soit, en logements par an</i>
<b>Renouvellement du Parc de Logements</b>	0,02% par an du parc de 1999	5	1	-0,08% par an du parc de 2007	-13	-3	<b>Renouvellement du Parc de Logements</b>	0,1% du parc de 2011 par an	80	4
<b>Variation Résidences Secondaires</b>	-0,82% par an du parc de 1999	-30	-4	-3,29% par an du parc de 2007	-56	-14	<b>Variation Résidences Secondaires</b>	-1% par an	-64	-3
<b>Variation Logements Vacants</b>	1,11% par an du parc de logements vacants de 1999	22	3	5,12% par an du parc de logements vacants de 2007	56	14	<b>Variation Logements Vacants</b>	Implique action sur le logement vacant sur 20 logements + suivi	-20	-3
<b>Desserrement des Ménages</b>	-0,52% par an de la taille des ménages de 1999	126	16	-0,17% par an de la taille des ménages de 2007	23	6	<b>Desserrement des Ménages</b>	2,23 personnes par ménage	283	15
							<b>Point mort 2011-2030</b>		279	13

							Logements déjà construits 2011-2013			-110	
<b>Point mort</b>		<b>124</b>			<b>9</b>		<b>Point mort 2014-2030</b>			<b>169</b>	
Besoins liés à l'évolution démographique	0,74% par an du parc de 1999	216	27	1,31% par an du parc de 2007	207	52	Besoins liés à l'évolution démographique	Exemple avec le scénario 2		657	35
<b>Mises en chantier</b>		<b>340</b>	43		<b>216</b>	54	<b>Besoin total 2014-2030</b>	<b>Scénario 1</b>		<b>662</b>	<b>40</b>
								<b>Scénario 2</b>		<b>815</b>	<b>49</b>
								<b>Scénario 3</b>		<b>826</b>	<b>50</b>
								<b>Scénario 4</b>		<b>1037</b>	<b>61</b>
								<b>Scénario 5</b>		<b>1438</b>	<b>85</b>
							Logements déjà construits 2014-2018			<b>-67</b>	
							<b>Besoin total 2019-2030</b>			<b>759</b>	

Besoin total calculé = besoin logement RP (affiché dans le SCOT) + prise en compte variations RS, LV, renouvellement.

