



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du Jeudi 23 Septembre 2021

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 45
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 9
Nombre de membres excusés : 5
Nombre de membres absents : 2

Date de convocation :
17 septembre 2021

Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :

4 OCT. 2021

et affichage le :

4 OCT. 2021

2 - Urbanisme

2.1 - Documents d'urbanisme

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Souleuvre-en-Bocage

L'an 2021, le 23 septembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle municipale du Vaudeville à Vire, lieu choisi afin de pouvoir respecter les préconisations sanitaires liées à la pandémie de la Covid-19, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires le 17 septembre 2021.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 17 septembre 2021.

Mme Marie-Ange CORDIER a été nommée secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT	X				
Mme Nathalie BOUILLARD	X				
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
M. Jean ELISABETH			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Najat LEMERAY	X				
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD		X : M. Arnaud BREARD			
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE				X	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO				X	
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL	X				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT	X				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUAULT	X				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL	X				
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE	X				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	X				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN	X				
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN	X				
Mme Natacha MASSIEU					X
Mme Sandrine SAMSON				X : M. Marc GUILLAUMIN	
Mme Cyndi THOMAS				X : M. Eric MARTIN	

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
Mme Isabelle BACHELOT				X	
M. Frédéric BROGNIART			X : M. Jean-Paul ANGENEAU		
Mme Caroline CHANU			X : M. Serge COUASNON		
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER				X	
Mme Sabrina SCOLA					X
VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	X				
Mme Marie-Noëlle BALLE			X : Mme Annie ROSSI		
Mme Cindy BAUDRON				X	
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE	X				
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN			X : Mme Jane PIGAULT		
M. Gérard MARY			X : Mme Valérie OLLIVIER		
Mme Marie-Odile MOREL	X				
Mme Valérie OLLIVIER	X				
M. Régis PICOT			X : Mme Catherine MADELAINE		
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				
TOTAL	44	1	9	5	2
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			45		
Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020)			21		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs*) *En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un conseiller peut-être porteur de deux pouvoirs (IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020)			54		

M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Par délibération du 7 décembre 2012, le Conseil communautaire de la communauté de communes du Bény-Bocage a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'intégralité de son territoire, en précisant les objectifs poursuivis et en définissant les modalités de concertation ; procédure poursuivie par la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage lors de sa création au 1^{er} janvier 2016, en application de l'article L.153-10 du code de l'urbanisme.

Suite à l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2016 portant création de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, il est précisé que le nouvel EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) exerce de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017, au lieu et place des communes membres les compétences relevant [notamment] du « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* ; »

La révision de ce document a été prescrite avec pour objectifs de :

- Proposer une couverture complète du territoire par un document unique construit à partir d'objectifs partagés visant à préserver la dynamique existante en matière d'habitat tout en renforçant sa cohérence (au moment de la prescription, en 2012, seules 10 communes disposaient d'un document d'urbanisme (4 PLU et 6 cartes communales),
- En accord avec les orientations arrêtées dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Bocage Virois, de veiller à mettre en adéquation le développement de l'habitat avec la protection du caractère agricole du territoire,
- Dans la continuité des préconisations du SCoT du Bocage Virois, d'accompagner le développement économique du pôle virois notamment dans la partie Sud du territoire tout en proposant une offre complémentaire visant à favoriser l'implantation de commerces, d'artisans ou de très petites entreprises,
- De prévoir une stratégie de déplacement facilitant l'accès des communes rurales aux bourgs centre et aux différents bassins d'emplois,
- De contribuer au désenclavement du pôle virois compte tenu du projet d'axe routier permettant de relier Vire à l'A84 qui traversera le territoire,
- De préserver l'identité du Bocage Normand en particulier les vallées de la Vire et de la Souleuvre.

Ainsi, il est rappelé que le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de Souleuvre-en-Bocage fixe les objectifs suivants :

1. Répondre à la demande en maîtrisant l'urbanisation

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

Axe 2 : Encourager un développement économique local

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

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

- 1. Préserver et valoriser les paysages identitaires
- 2. Lutter contre la standardisation du paysage des espaces bâtis 1
- 3. Valoriser les espaces publics des bourgs
- 4. Préserver le patrimoine bâti
- 5. Organiser le développement urbain sur les pôles et construire des formes bâties en correspondance avec le caractère rural

- 6. Renforcer l'offre commerciale à Saint Martin des Besaces, Le Béný-Bocage, Campeaux et La Graverie
- 7. Développer les services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population
- 8. Optimiser les infrastructures existantes et développer les services numériques
- 9. Faciliter les mobilités sur l'ensemble du territoire 1
- 10. Limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances

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

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants,

Vu la délibération n°4 du conseil communautaire de l'Intercom du Béný-Bocage en date du 7 décembre 2012, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau du 9 mars 2017, précisant la prise de compétence urbanisme et approuvant la reprise de l'ensemble de procédure en cours, par l'Intercom de la Vire au Noireau, dont le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Souleuvre-en-Bocage,

Entendu les débats au sein du Conseil Municipal de Souleuvre-en-Bocage du 29 août 2019 et du Conseil communautaire du 26 septembre 2019 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du 15 octobre 2020 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), tel qu'annexé à la présente délibération, réunissant les pièces listées ci-dessous :

- Un résumé non technique,
- Un rapport de présentation qui comporte une évaluation environnementale,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- Des annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R.155-51 à R.155-53 du code de l'urbanisme,
- Le Bilan de la Concertation

Vu l'arrêté communautaire du 4 février 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme. ;

Vu le rapport qui relate le déroulement de l'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur, et l'avis favorable avec réserves émis par celui-ci ;

Vu l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Il est indiqué à l'assemblée que les observations/avis suivant(e)s ont été formulé(e)s de la part des personnes publiques :

- Avis favorable avec réserve du Conseil Départemental,
- Avis favorable des Service de l'Etat, avec réserve,
- Avis défavorable de la Chambre d'agriculture du Calvados,
- Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) demandant des précisions et corrections,
- Avis Favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), sur les règles d'extension et d'annexes en zone A et N (article L. 151-12 code de l'urbanisme), sur la consommation d'espaces (article L. 112-1-1 code rural), et sur le STECAL (Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées) (article L. 151-13 code de l'urbanisme)

Considérant que les remarques précédentes, issues des avis des personnes associées, justifient des adaptations mineures du projet de Plan Local d'Urbanisme, ainsi la synthèse de ces avis et la manière dont les élus ont souhaité y répondre sont présentés en annexe de la présente délibération.

CONSIDÉRANT que les remarques issues des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de PLU :

- 51 observations ont été déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons. Les corrections faites suite à ces remarques sont les suivantes :
 - o 3 STECAL (NI, Viaduc de la Souleuvre, Atc et Az à le Tourneur, Ah à Saint Martin Don) et ont été corrigés et ont fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF réunie le 07 septembre 2021
 - o 3 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) (N° 146, 41 et 76) ont été corrigées pour répondre aux remarques des pétitionnaires
 - o 7 étoilage permettant le changement de destination ont été ajoutés en zone A ou N
 - o Le zonage a été corrigé :
 - A Saint Martin des Besaces ;
 - la Zone UB a été agrandie pour respecter la réalité de la parcelle
 - transformation d'une zone N en A pour activité maraichère en place
 - A Etouvy, une petite partie de la zone A transformée en 1AUh pour permettre l'accès à la zone 1AUh
 - A La Graverie, une Zone U a été transformée en zone A pour protection d'une parcelle non accessible et humide
 - o 3 protections ont été modifiées :
 - A Saint Martin des Besaces, la protection d'un verger en zone U a été ajoutée
 - Au Tourneur, la Protection d'un moulin ajouté au titre du patrimoine bâti
 - Au Bénny-Bocage, les Haies et bois protégés / OAP n°5
 - o 1 emplacement réservé a été corrigé à Saint Martin des Besaces, suite à une erreur de localisation

L'ensemble des corrections faites sur le document de Plan Local d'Urbanisme sont précisées dans la deuxième annexe de la présente délibération.

Dans ses conclusions et suite aux différents échanges avec les élus et le bureau d'étude, le commissaire-enquêteur a précisé que son avis est favorable sous réserve que l'OAP 83 soit supprimée au motif de son caractère excentré par rapport au bourg.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, une conférence intercommunale des Maires rassemblant, à l'initiative du Président de la Communauté de Communes de l'Intercom de la Vire au Noireau, les Maires des communes membres s'est déroulée le 23 septembre 2021 dans l'objectif de présenter les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur.

Considérant ce qui suit :

- À l'issue de l'enquête publique, le projet a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur ;
- Le commissaire-enquêteur a, dans son rapport, émis un avis favorable avec réserves ;
- Les modifications des PLU telles qu'elles sont présentées au Conseil Communautaire sont prêtes à être approuvées ;

Sur proposition de la commission « Urbanisme/Habitat » réunie le 7 septembre 2021 et du Bureau Communautaire réuni le 13 septembre 2021, il est demandé au Conseil communautaire :

- **D'ADOPTER** les adaptations précitées, et précisées dans la deuxième annexe de la présente délibération
- **D'APPROUVER** le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Souleuvre-en-Bocage, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour : **54** Contre : **0** Abstentions : **0**
 Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
 Au registre suivent les signatures.

Le Président,
 M. Marc ANDREU SABATER



Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et dans les mairies des communes membres durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture habituels des services au public.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté de communes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées et de sa transmission au Préfet.








URBANISME

PLU de Soulevre en Bocage :

Approbation

Rappel de la Procédure

- Lancement de la procédure  7 décembre 2012
- Arrêt en conseil
Communautaire  15 octobre 2020
- Avis des PPA  Dans les 3 mois
suivants l'arrêt
- Enquête publique (PLU +
abrogation Cartes communales)  8 mars 2021 au 9
avril 2021
- Conclusion avec avis favorable
du CE  10 mai 2021

Données de référence

Nombre de communes déléguées	20
Intercommunalité	Intercom de la Vire au Noireau (compétence PLUi)
Superficie	18 728 ha
SCOT	SCOT du Bocage Virois (2013)

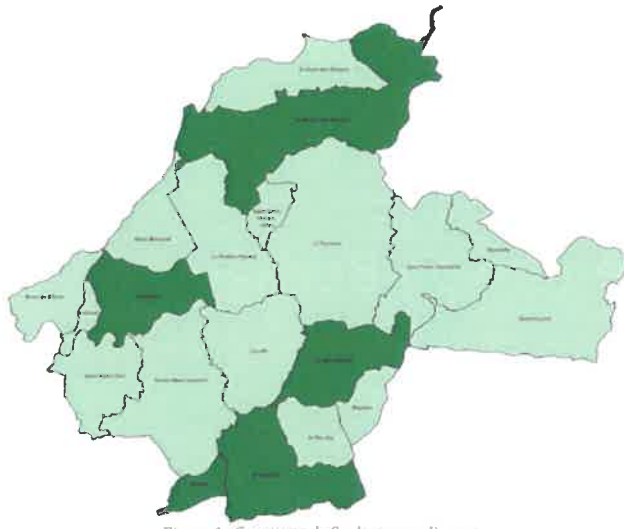


Figure 1 : Commune de Souleuvre-en-Bocage

A ce titre les communes déléguées d'**Étouvy** et **La Graverie** constituent l'un des pôles d'équilibre de la première couronne de Vire, **Bény-Bocage** et **Saint-Martin-des-Besaces** assurent le rôle de pôles d'équilibre ruraux (hors aire de Vire) au sein desquels le développement apparait prioritaire. Enfin, le village de **Campeaux** est considéré en tant que bourg rural assurant un rôle de centralité en matière d'équipements publics, de commerces et de lien avec les autres bourgs et pôles d'équilibre (fonctions partagées, complémentaires etc.).

Historique du Dossier

Date	Qui ?	Etape	Commentaire
7/12/2012	CC du Canton de Bény-Bocage	Lancement de la procédure d'élaboration	
01/01/2016	Souleuvre en Bocage	création de la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage	Le PLUi devient PLU
01/01/2017	Préfecture	création de la Communauté Communes « Intercom de la Vire au Noireau »	L'IVN prend la compétence obligatoire « Urbanisme et Elaboration des documents »
13/12/2018	IVN	Délibération tirant le bilan de la concertation du PLU, et arrêtant le dit projet (1 ^{er} A	Superficies de zones U : 433 Ha Superficies de zones AU : 80,2 ha
29/09/2020	IVN	Zeme Débat de PADD	Intégration des objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le PADD 2020-2030 à 55ha
15/10/2020	IVN	Délibération tirant le bilan de la concertation du PLU, et arrêtant le dit projet,	Objectifs de 759 logement 2019 / 2030
23/09/2021	IVN	Correction du Dossier en vue de son approbation	Précision concernant la répartition des logements entre pôles et communes rurales : pour les communes rurales, l'objectif de création de la moitié des logements ne devra pas excéder 50% conformément aux orientations du SCOT.

2013

Approbation du SCOT du Bocage :
Besoin en lgmts (2030) :
1170 lgmts (SEB)

Obj Cons Foncière (2030) :
107 Ha (SEB)

Modification du site Natura 2000 passant de 2 232ha à 5634 ha sur Souleuvre en Bocage

L'ensemble des élus ont travaillé sur :

- La réduction des surfaces à urbaniser
- la sécurisation de la desserte en eau potable
- Une prise en compte des projet de développement de la Souleuvre de manière plus mesurée

Démographie et logements

Evolution de la population communale

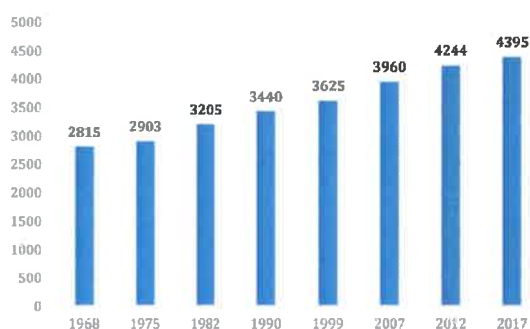


Une population en croissance constante depuis les années 70 (+0,6% par an entre 2012 et 2017 soit +328 habitants).

On observe en parallèle :

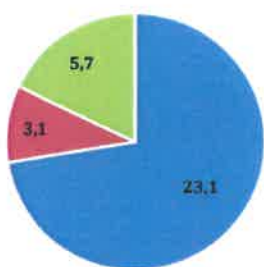
- Un certain rajeunissement de la population communale,
- 25% des ménages sont constitués d'une personne seule (+20% entre 2007 et 2017)

Evolution du parc de logements



Un parc de logements qui suit une courbe identique à celle de la population depuis 1975. Entre 2011 et 2020, 264 logements créés soit 26,5 logements par an en moyenne.

Consommation d'espaces



■ Habitat ■ Economie ■ Autre (équipements, loisirs)

Entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces a représenté 31,9 ha soit 3,2 ha par an.

(Analyse des photos aériennes et cadastres entre les 2 périodes références déterminant les surfaces à vocation agricole ou naturelle artificialisées)

Pour plus de 2/3, cette consommation d'espaces est lié à l'habitat, pour 264 logements produits durant la même période (soit 875 m² par logement produit).

Les surfaces à vocation de loisirs sont liés principalement à l'aménagement du site de loisirs de la Souleuvre (restauration, luge d'été et stationnements).

Enjeux et projections

Rappel des orientations du P.A.D.D. en matière d'habitat

Le PADD a défini les objectifs suivants en matière de création de logements :

- Objectif de création de 759 logements entre 2019 et 2030 (permettant de respecter un objectif de croissance démographique de +0,86% par an)
- Organiser une répartition équilibrée de l'offre en logements entre les pôles (pour moitié) et les communes rurales (pour moitié)
- Produire des formes d'habitat plus denses (avec des densités minimales moyenne par typologie de communes)

Densité inscrite au PADD

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

Rappel des orientations du P.A.D.D. en matière d'activités économiques

Le PADD a défini les objectifs en matière d'activités économiques :

- Organiser le développement de l'offre foncière économique autour des pôles d'équilibre et secondaires dans une limite de 20 ha en extension,
- Ménager des possibilités d'extension pour des activités présentes en campagne (hors zones d'activités) et de développement de nouvelles activités sur d'anciens sièges agricoles.

En intégrant les surfaces à vocation d'équipements ou de loisirs, le PADD prévoit un développement en extension ne pouvant excéder 55 ha.

Autres enjeux majeurs identifiés

- **Protéger les vues remarquables depuis les points hauts du territoire**
⇒ mise en place de couloirs de vue de haute qualité paysagère avec des règles spécifiques pour les bâtiments
- **Protection des sites environnementaux sensibles (zone Natura 2000, ZNIEFF)**
⇒ Mise en place d'une zone N et d'une Nf (à vocation forestière) sur les grands ensembles naturels du territoire (vallées et boisements)
- **Protection du bocage et poursuite de la recomposition bocagère**
⇒ Protection du bocage présentant un intérêt hydraulique, écologique ou paysager
- **Prise en compte des enjeux touristiques notamment ceux liés au développement du site de la Souleuvre**
⇒ Création d'un STECAL destiné à permettre le développement touristique tout en prenant en compte la sensibilité du site
⇒ Création de STECAL pour activités touristiques (gîtes, etc.)

Modération de la consommation d'espaces

Méthodologie pour l'habitat

La méthodologie a conduit à prendre en considération :

- toute potentialité de densification à l'intérieur des ensembles urbanisés de la commune (bourgs et principaux hameaux) => 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.
- une reprise du parc de logements vacants (objectif de 20 logements repris dans le PADD)
- 15% du potentiel des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (149 bâtiments identifiés soit 7 bâtiments en moyenne par commune)

Sur la base de cette identification, les surfaces complémentaires ont été évaluées en appliquant a minima les densités minimales attendues suivant la typologie de la commune.

Répartition de la production de logements	Total capacité d'accueil	Nombre en densification	Part en densification	Nombre en extension	Part en extension	%
Pôles principaux	423	194	46%	229	54%	56%
<i>Saint Martin des Besaces</i>	114	69	61%	45	39%	15%
<i>Bény Bocage-Carville</i>	182	78	43%	104	57%	24%
<i>Etouvy-La Graverie</i>	127	47	37%	80	63%	17%
Espace rural	338	162	48%	176	52%	44%
Total	761	356	47%	405	53%	100%

Ainsi, 47% de l'offre future en logements est localisé à l'intérieur des espaces urbanisés (356 logements sur 39,5 ha y compris dans les hameaux constructibles Ah).

Les surfaces en extension représentent 32,43 ha pour 405 logements soit 12,3 logements/ha en moyenne à l'échelle de la commune.

Modération de la consommation d'espaces

Méthodologie pour les activités économiques

Pour les secteurs d'activité, des potentialités d'accueil ont été identifiées dans les zones d'activités existantes. Pour les surfaces à vocation d'activités en extension, 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.

Sur les plans de zonage, les surfaces en extension représentent environ 11,68 ha, inférieures aux surfaces mentionnées au PADD (20 ha) et compatibles avec le SCOT.

Méthodologie pour les équipements

En matière d'équipements, les surfaces en développement sont concentrées sur les pôles d'équilibre et bourgs relais (Bény-Bocage, Etouvy-La Graverie, St-Martin des Besaces et Campeaux) sur environ 6,1 ha.

Elle doivent permettre dans la continuité des pôles existants de préserver la possibilité pour la commune d'adapter ses équipements aux évolutions de la population en mutualisant et en évitant la dispersion/multiplication des surfaces sur l'ensemble des communes déléguées.

Surfaces projetées

Vocation	Surfaces à court terme	Surfaces à court terme (2AU)	TOTAL
Habitat	28,98 ha	3,45 ha	32,43 ha
Activités économiques	8,76 ha	2,92 ha	11,68 ha
Equipements	6,1 ha	-	6,1 ha
			50,21ha

Densité observée

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

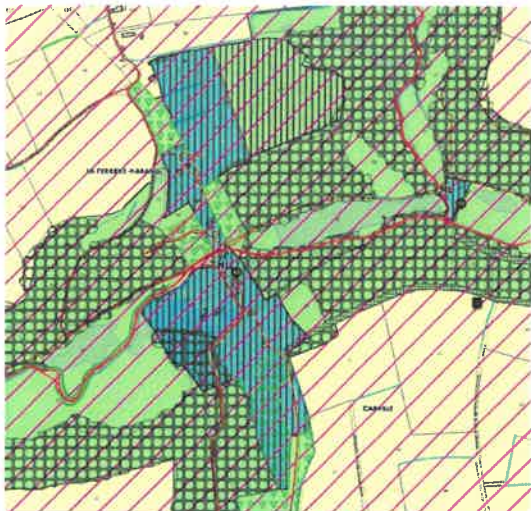
STECAL

Typologie des STECAL

STECAL	Surface globale	Vocation
Ah	107,91	Habitat
Az/Nz	38,34 ha	Activités artisanales
Azh	1,34 ha	Activités artisanales + logement de l'artisan
At/Nt	26 ha	Activités touristiques
Atc/Ntc	9,32 ha (soit 1ha retenu de consommation foncière possible (car le règlement n'autorise que 20% de l'unité foncière)	Activités touristiques avec constructions nouvelles d'hébergement touristique
NL	10,89 ha	Activités de loisirs/tourisme
TOTAL	193,8 ha	

Principaux STECAL

STECAL NL à vocation de loisirs/tourisme de la Souleuvre

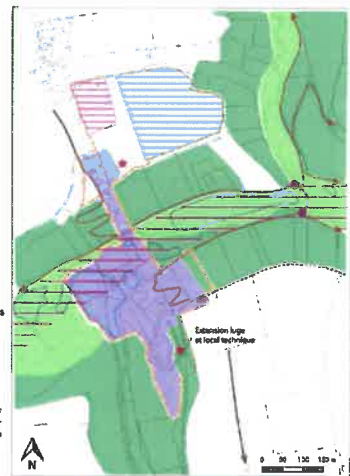


Orientation d'aménagement et de programmation Vallée de la Souleuvre

Projet pour le développement de la Souleuvre

- Périmètre de l'OAAP
- Secteurs boisés à préserver ou à planter
- Prairie naturelle ouverte à préserver
- Activités sportives et de loisirs à développer
- Secteur destiné à la création d'hébergements touristiques insolites
- Espaces de stationnement enherbé, à développer ou aménager
- Chemins de randonnée existants
- Chemins de randonnée à aménager ou conforter
- Zones humides prédisposées
- Zone inondable (submersion supérieure à 1 mètre)
- ★ Accueil à développer
- Remplacement des passages à gué par la mise en place de passerelles

Est également à prendre en compte, un principe de développement d'un funiculaire permettant l'accès au fond de la vallée pour les personnes à mobilité réduite. L'emplacement n'est actuellement pas précis. Il est cependant envisagé de permettre la construction de plateformes pour l'entrée et la sortie du funiculaire.



Constructions admises	Densité	Implantation	Hauteur
<ul style="list-style-type: none"> - Extension des constructions existantes - Nouvelles constructions pour l'accueil du public et constructions techniques - Nouvelles constructions d'hébergements touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour l'extension des constructions, 30% de l'emprise au sol globale des constructions existantes - Pour les constructions pour accueil du public, 5% de la superficie du terrain d'assiette - Pour constructions d'hébergements touristiques, 1400m² d'emprise au sol 	<ul style="list-style-type: none"> - Recul par rapport aux voies (100, 75, 35, 10 ou 5 mètres suivant la typologie de voie) - Implantation en limite ou à 2 mètres 	<ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres pour les constructions d'hébergements touristiques - Hauteur adaptée suivant le relief pour les autres constructions (4 à 6 mètres) et pour les installations techniques (15 à 50 mètres)

Règlement des extensions et annexes en zone A et N

Des règles identiques ont été définies pour les extensions et annexes aux habitations existantes en zone A et N

• Pour les extensions

En retenant l'hypothèse la plus favorable :

- soit 30% de la surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU
- Soit 50m² de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

avec, dans le cas de la présence d'un bâtiment d'élevage à moins de 100 mètres de l'habitation, l'obligation de maintenir l'interdistance existante entre l'habitation et le bâtiment d'élevage.

Pour les habitations et donc pour leur extension, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

• Pour les annexes

Sont autorisées les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux, ...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à **70 m² d'emprise au sol** (surface totale cumulée) supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU et d'être implantées à **moins de 35 m de l'habitation**.

La transformation d'une annexe à l'habitation pour un usage de logement est interdite.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 mètres de hauteur totale.

Ces mêmes règles s'appliquent pour les habitations existantes dans les STECAL (Ah, Az, At, Atc, Nt, etc.).

Toute extension ou annexes est exclu dans les zones Ar et Nr couvrant le faisceau réservé pour la réalisation de l'Axe routier Vire - Saint-Lô

Synthèse des Avis des PPA

PPA	Avis	Nature des Réserves
Préfecture du Calvados (services de l'Etat)	Avis favorable avec réserves	<p><u>Eau potable</u> L'Etat souligne la nécessité de conditionner l'urbanisation des différentes zones à la réalité des capacités d'alimentation en eau et au renforcement de la sécurisation de cette alimentation (phasage 1AU/2AU). L'évolution du PLU sera donc analysée sur deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consommation de l'eau potable - Point dès que l'on arrive à 300 logements en plus <p>Un point sera fait sur la sécurisation de la ressource en eau à ce moment là</p>

Synthèse des Avis des PPA

PPA	Avis	Nature des Réserves / Réponses apportées
Préfecture du Calvados (services de l'Etat)	Avis favorable avec réserves	<p><u>Evaluation Environnementale</u> Elle sera a compléter afin d'y intégrer la méthode d'évaluation la méthode de protection des éléments fixes du Paysage (Haies ...)</p> <p><u>Site NATURA 2000 :</u> L'avis du gestionnaire a été complété dans l'évaluation environnementale Le projet de développement du site a été complété (en échange avec le viaduc de la Soulevre)</p>

Synthèse des Avis des PPA

PPA	Avis	Nature des Réserves / Réponses apportée
Préfecture du Calvados (services de l'Etat)	Avis favorable avec réserves	Une meilleure justification de la stratégie de développement économique , les justifications ont été complétées
Conseil Départemental	Avis favorable avec recommandations	<p>Le département demande certaines clarifications sur les chiffres mentionnés dans le rapport de présentation pour clarifier les besoins en logements et la manière dont le PLU répond à ces besoins.</p> <p>Demande de report du bon tracé de la liaison Vire-A84 sur la carte du PADD</p> <p>Demande de mention du règlement de voirie départementale et ses dispositions dans le règlement écrit</p> <p>Suggestion de report de la marge de recul de 35 mètres le long de la RD577 sur le règlement graphique</p> <p>Demande de correction de certaines</p>

Synthèse des Avis des PPA

PPA	Avis	Nature des Réserves / Corrections apportées
Chambre d'agriculture	Avis défavorable	<p>La Chambre d'Agriculture relève les efforts consentis par la commune mais estime que ceux-ci restent encore insuffisants pour modérer la consommation d'espaces notamment du fait de potentialités de construction supérieures aux besoins et d'une densité encore trop faible notamment dans les communes rurales. Le PLU respectant le SCOT , les densités ont été revues pour respecter ce dernier.</p> <p><u>OAP / Bâtiments agricoles :</u></p> <p>La Chambre d'Agriculture demande de retirer certaines dispositions de cette OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation de la forme des bâtiments à la forme et taille des parcelles - Privilégier des volumes de bâtiments agricoles réduits, bas et fractionnés afin de briser leur effet masse <p>L'OAP a été corrigée pour en faire une recommandation .</p> <p>La Chambre d'Agriculture demande que 3 sites agricoles en zone N soient reclassés en zone A. Une des 3 exploitation a été reclassée en zone A quand cela était possible .</p> <p>La Chambre d'Agriculture souhaite que les lisières végétalisées prévues dans les OAP à l'interface avec les parcelles agricoles soient localisées à l'intérieur du périmètre des OAP. La correction a été intégrée .</p> <p>La Chambre d'Agriculture demande la possibilité d'autoriser les constructions dans les zones humides DREAL si une étude</p>

Synthèse des Avis des PPA

PPA	Avis	Nature des Réserves
CDEPENAF	Avis favorable	Avis favorable sous réserve de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'implanter en zone A et N

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des Corrections
3 STECAL ont été corrigés	Site du Viaduc de la Souleuvre	Le STECAL a été modifié pour permettre le développement d'une tyrolienne perpendiculaire au cours d'eau et ne pas permettre le développement de la tyrolienne parallèle au cours d'eau
	Création de STECAL (Az et Atc) au Tourneur	-créer un STECAL Az autour d'un bâtiment utilisé pour une activité artisanale existante afin de permettre son développement (environ 1 850m ²), en lien avec une activité de Menuiserie -Créer un STECAL Atc afin de permettre la création d'un projet touristique (environ 1 800m ²), en lien avec un projet pédagogique autour de la menuiserie
	Agrandissement d'un STECAL Ah à St Martin Don	Comblement de dent creuse dans le secteur de St martin don

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des corrections faites
Des OAP ont été corrigées	Ste Marie Laumont	Mauvais positionnements de haies sur le plan qui ont été corrigés
	Etouvy La Graverie	OAP 41 recalée sur le cadastre
	Le Tourneur	Accès de l'OAP 76 corrigé

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des corrections faites
7 étoilages ont été ajoutés	5 au Tourneur	Ajout d'étoile sur le zonage permettant le changement de destination
	1 à St Pierre Tarentaine	
	1 à beaulieu	

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des corrections faites
Zonage Corrigé	Saint Martin des Besaces	Zone UB agrandie pour respecter la réalité de la parcelle
	Saint Martin des Besaces	Transformation d'une zone N en A pour activité maraichère en place
	Etouvy La Graverie	Zone A transformée en 1AU h pour permettre l'accès a la zone 1AUh
	La graverie	Zone U transformée en zone A pour protection d'une parcelle non accessible et humide

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des corrections faites
Protection modifiée	Saint-Martin des-Besaces	Protection d'un verger en zone U ajoutée
	Le Tourneur	Protection d'un moulin ajouté au titre du patrimoine bâti
	Bény-Bocage	Haies et bois protégés / OAP n°5

Synthèse des Avis des Pétitionnaires

51 observations déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 5 en doublons

Objet	Lieux	Nature des corrections faites
Emplacement réservé corrigé	Saint-Martin des-Besaces	Erreur de localisation d'un emplacement réservé corrigé

Conclusions du Commissaire- Enquêteur

Avis	Nature des Réserves et corrections
Avis favorable sous réserve du Commissaire enquêteur	l'OAP n°83 'Montbertrand' doit être supprimée car trop excentrée

Conclusions du Commissaire- Enquêteur

Avis	Nature des Réserves et corrections
Avis favorable sous réserve du Commissaire enquêteur	l'OAP n°83 'Montbertrand' doit être supprimée car trop excentrée – Cette OAP a été supprimée

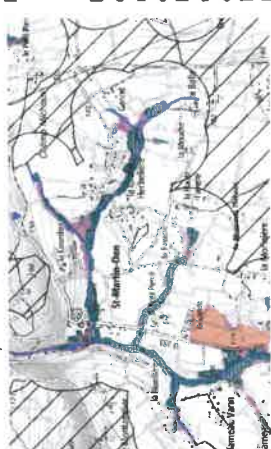
PLU Souleuvre en Bocage

Synthèse des avis reçus sur le 2^{ème} arrêté de projet

Personne(s) publique(s) Associées	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses aux avis
➤ Chambre d'Agriculture Avis défavorable Courrier du 9 février 2021	Densité	La Chambre d'Agriculture relève les efforts consentis par la commune mais estime que ceux-ci restent encore insuffisants pour modérer la consommation d'espaces notamment du fait de potentialités de construction supérieures aux besoins et d'une densité encore trop faible notamment dans les communes rurales.	Etudier avec la commune les éventuelles adaptations supplémentaires pouvant être apportées en matière d'habitat (en lien avec l'avis de l'Etat) pour ajuster certaines zones ou procéder à leur reclassement en zone 2AU.
	OAP thématique « bâtiments agricoles »	La Chambre d'Agriculture demande de retirer certaines dispositions de cette OAP : - Adaptation de la forme des bâtiments à la forme et taille des parcelles - Privilégier des volumes de bâtiments agricoles réduits, bas et fractionnés afin de briser leur effet masse	Les OAP n'ont pas un caractère fortement contraignant. Elles doivent permettre de constituer un outil de discussion entre la commune et les porteurs de projets pour assurer au mieux l'intégration des bâtiments agricoles.
	Exploitations agricoles en zone N	La Chambre d'Agriculture demande que 3 sites agricoles en zone N soient reclassés en zone A.	Afin de prendre en compte cette remarque et considérant la localisation des sites agricoles dans des secteurs sensibles, il avait été décidé de maintenir ces 3 sites en zone N mais de permettre la création de bâtiments agricoles en zone N comme le permet le code de l'urbanisme. La zone A est effectivement plus adaptée mais ne permet pas d'appréhender complètement les enjeux naturels du site car elle permet les bâtiments agricoles sans limitation. Il paraît judicieux de les maintenir en zone N au regard des enjeux environnementaux.
	Lisières végétalisées des OAP	La Chambre d'Agriculture souhaite que les lisières végétalisées prévues dans les OAP à l'interface avec les parcelles agricoles soient localisées à l'intérieur du périmètre des OAP.	Les lisières représentées graphiquement sur les OAP seront réintégréées à l'intérieur du périmètre des OAP.
	Zones humides	La Chambre d'Agriculture demande la possibilité d'autoriser les constructions dans les zones humides DREAL si une étude vient infirmer le caractère humide de l'emprise d'un projet.	Sur les plans de zonage, il faut distinguer : - Les zones humides avérées sur la base d'une étude et au sein desquelles les constructions sont strictement interdites. Ces zones humides sont peu importantes en surface et sont concentrées dans et autour des bourgs - Les zones humides probables de la DREAL pour lesquelles le règlement précise qu'une étude spécifique peut effectivement infirmer le caractère humide du secteur et permettre le projet. La demande de la Chambre d'Agriculture est donc d'ores et déjà prise en compte.
➤ Conseil départemental du Calvados Avis favorable avec recommandations Délibération du 22 janvier 2021	Projet habitat	Le département demande certaines clarifications sur les chiffres mentionnés dans le rapport de présentation pour clarifier les besoins en logements et la manière dont le PLU répond à ces besoins.	Le rapport de présentation sera complété et corrigé dans le sens de la demande du Conseil départemental.
	Fibre optique	Il est demandé de rappeler l'obligation légale imposant au maître d'ouvrage de lotissement d'équiper en lignes de communications électroniques à très haut débit les projets soumis à permis de construire ou d'aménager.	S'agissant d'une obligation légale, il n'apparaît utile de faire ce rappel dans le règlement du PLU.
	Voies départementales	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de report du bon tracé de la liaison Vire-A84 sur la carte du PADD • Demande de mention du règlement de voirie départementale et ses dispositions dans le règlement écrit • Suggestion de report de la marge de recul de 35 mètres le long de la RD577 sur le règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD affiche un principe de liaison routière entre Vire et l'A84. L'exactitude du tracé est sans incidence. • Le règlement de voirie départementale est un document dépendant d'une législation autre que celle de l'urbanisme et n'a pas à être retranscrit dans le PLU • Le report de la marge de recul de 35 mètres peut être envisagé sur les plans si les élus le souhaitent.
	OAP	Le département émet des observations concernant certains secteurs OAP du PLU : - OAP4 à Beaulieu (proximité et nuisances de la RD577) - OAP23 au Beny-Bocage (caractère isolé du secteur d'activités avec problématique de sécurité de l'accès) - Interrogation sur le principe de liaison routière entre la RD53 et la RD 675 à St-Martin des Besaces - Pour le secteur 105 à St-Martin des Besaces, concertation préalable avec le département concernant l'accès sur la RD185	Une discussion sera à engager avec les élus pour étudier les adaptations pouvant être apportées sur les OAP afin de répondre au mieux aux attentes du département. OAP 4 : pas de modification à prévoir OAP 23 : L'accès est prévu sur la voirie communale, cette OAP sera conservée

	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur 115 à St-martin des Besaces devrait être urbanisé en dernier lieu car il tend à développer l'urbanisation le long de la RD675 loin du cœur de bourg. - Pour les OAP incluant une étude loi Barnier à St-Martin des Besaces et Campeoux, préciser que l'aménagement devra être réalisé en concertation avec le département - Pour les OAP 47 et 48 à la Ferrière Harang, préciser que l'aménagement du carrefour est une condition sine qua non de leur urbanisation. - Conditionner l'urbanisation du secteur 76 au Tourneur à l'achèvement de l'urbanisation du secteur 62 plus proche du cœur de bourg - Caractère excentré du secteur 136 à St-Pierre Tarentaine. Si maintenu, son urbanisation devrait être réalisée après les autres secteurs plus proches du cœur de bourg. - Caractère excentré du secteur 94 justifierait son urbanisation après les autres secteurs OAP. - Par ailleurs, les sorties sur le réseau départemental devront être groupés pour être acceptés par le département. - Pour le site de la Souleuvre, affirmer les enjeux de sa desserte et réfléchir aux aménagements nécessaires sur le réseau routier - Pour le site de la Souleuvre, le département rappelle que tant que certaines parcelles restent propriété du département, il s'opposera à certains projets contraires à l'espace naturel sensible (projet de tyrolenne concerné) - Interrogation concernant l'impact du projet de funiculaire à détailler 	
<p>La mise en compatibilité interviendra après la prochaine révision du SCOT dans les délais prévus par le code de l'urbanisme (1 an ou 3 ans suivant les cas)</p> <p>Une analyse par commune du nombre de changement de destination sera effectuée pour s'assurer de l'absence de déséquilibre.</p> <p>Toutefois, seule une partie du nombre de bâtiments identifiés sera réellement transformée dans les années à venir. Le risque de déséquilibre paraît donc limité.</p>	<p>L'Etat relève que le scénario démographique retenu est modéré et que la répartition des logements se fait pour moitié dans les pôles et pour moitié dans les communes rurales.</p> <p>Les ajustements demandés dans l'avis sur le 1^{er} arrêt de projet concernant la prise en compte du déficit de constructions et la réduction des logements vacants ont été pris en compte.</p> <p>Il relève cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il conviendra, au travers du mise en compatibilité avec le SCOT révisé, de respecter les objectifs du SRADDET approuvé le 2 juillet 2020 concernant la prise en compte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. - Qu'il conviendra de s'assurer que les logements créés par changement de destination ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'équilibre prévu entre pôles et communes rurales 	<p>Développement démographique</p>
<p>Le PADD exprime un objectif général que les documents réglementaires traduisent. Pour plus de cohérence, il pourrait être révisé que la part de logements dans les communes rurales ne doit pas dépasser 50% tel que prévu par le SCOT.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>	<p>Justifications de la consommation des espaces agricoles</p> <p><u>Pour l'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'optimisation de l'utilisation de l'espace programmé dans le PLU s'inscrit bien dans la lutte contre l'étalement urbain en permettant un meilleur ratio du nombre de logements par hectare consommé. - les extensions urbaines sont divisés par 2 par rapport au potentiel permis par le SCOT (55 ha au lieu de 107 ha dans le SCOT) - l'offre de logements répartie entre pôles et communes rurales est compatible avec le SCOT (56%/44%) mais nécessiterait une harmonisation au niveau des objectifs inscrits dans le PADD (50%/50%) - la répartition territoriale du nombre de logements sur les secteurs en extension et la densité du bâti sont conformes au SCOT - les vergers localisés en transition entre zone urbaine et espace agricole pourraient être classés en zone A ou N. - des remarques sont formulées concernant certaines zones 1AUh (St-Pierre Tarentaine et Montbertrand pour leur caractère linéaire non conforme avec le PADD ; Le Tourneur pour le caractère excentré de la zone face à l'école et avec la présence de la RD). - les OAP devraient être complétées pour préciser de quelle manière peut être assurée la diversité de l'offre de logements souhaitée par la commune 	

	<p>Pour l'économie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'offre foncière économique (20 ha) est répartie sur les pôles de St-Martin des Besaces, Beny-Bocage et Etouvy-la Graverie. - Aucune offre foncière n'est programmée sur la commune de Campeaux (plus de référence dans le rapport de présentation, ni dans le PADD) donc il conviendrait de supprimer l'OAP 32 et la zone 1AUz sur la commune en conséquence - Suggestion sur la cartographie du PADD de distinguer les secteurs de développement de l'offre foncière de ceux où ces activités doivent être maintenues. - Sur St-Ouen des Besaces, la zone Ue pour l'aire de covoiturage devrait être identifiée en emplacement réservé <p>Pour les activités existantes en zone A et N</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plusieurs STECAL devrait être réduite pour mieux satisfaire le caractère limité exigé par le code de l'urbanisme - La zone 1AUz des Haises au Beny-Bocage pose question car elle tend à accroître le mitage. Le recours à un STECAL doit être étudié et justifié. <p>Pour le développement touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUL du 1^{er} arrêté de projet a bien été transposé en STECAL NL plus réduit en surface - L'OAP de la Souleuvre doit cependant être complétée pour représenter le projet Natura 2000 et les incidences Natura 2000 paraissent insuffisantes notamment en ce qui concerne les projets de circuits VTT et de funiculaire qui ne sont pas suffisamment développés (cf. ci-après) - Le potentiel constructible des STECAL touristique (At, Atc et Nic) devra être intégré dans la consommation d'espaces et le projet de développement économique devra être mieux justifié et en l'absence de projets à court ou moyen termes, les STECAL devront être réduits (avec nouveau passage en CDPENAF avant approbation si modification ou création de STECAL). 	<p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. Il serait judicieux d'inscrire des objectifs pour certaines OAP stratégiques (proches des coeurs de bourg par exemple).</p> <p>Le PADD prévoit bien des possibilités de développement des zones d'activités des pôles secondaires (page 8). En cohérence avec cette orientation, la zone d'activités de Campeaux fait donc l'objet d'une extension comme expliqué page 269 et suivantes du rapport de présentation.</p> <p>Les secteurs identifiés correspondent tous à des secteurs de développement donc il n'y a pas lieu d'établir une distinction.</p> <p>La parcelle est propriété de la commune. La mise en place d'un emplacement réservé n'est donc pas opportune.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. Il est précisé que la création d'un STECAL nécessitera un nouveau passage en CDPENAF avant approbation.</p> <p>Les incidences Natura 2000 sont évaluées sur la base des éléments connus du projet lors de l'élaboration. Ces incidences pourront être appréciables avec plus de précision lors des phases préalables à la mise en œuvre des projets qui nécessiteront également des études d'incidences Natura 2000.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Il convient de se rapprocher du syndicat de la Siemme pour connaître les capacités d'alimentation en eau et affiner les données relatives à l'alimentation en eau potable. Nous allons vérifier les arrêtés de captage avec les OAP, cependant pour les 87 et 88, ces OAP ne sont dans les zones de Captages</p> <p>Suivant les conclusions, le phasage évoqué par l'Etat sera à étudier avec les élus avant approbation.</p> <p>Concernant les périmètres de captage, s'agissant de servitudes d'utilité publique, les projets situés dans les périmètres concernés devront dans tous les cas respecter les arrêtés d'utilité publique notwithstanding les dispositions du PLU.</p> <p>Le règlement pourra être complété pour intégrer la demande de l'Etat.</p>
<p>Adéquation avec la ressource en eau</p>	<p>Eau potable</p> <p>L'Etat souligne la nécessité de conditionner l'urbanisation des différentes zones à la réalité des capacités d'alimentation en eau et au renforcement de la sécurisation de cette alimentation (phasage 1AU/2AU).</p> <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer que certains projets situés dans des périmètres de protection de captage sont compatibles avec les arrêtés d'utilité publique (OAP 12, 87 et 88 ; projet de liaison routière St-Lô Vire).</p> <p>Assainissement eaux usées</p> <p>Au vu de l'aptitude des sols pour l'assainissement autonome, le règlement écrit doit conditionner la possibilité de construire soit à l'aptitude des sols à l'épandage souterrain à faible profondeur soit pour des cas exceptionnels à l'existence d'un milieu récepteur adapté.</p>	<p>Est-ce une citation du Rapport de présentation ?? je ne trouve aucun élément dans le rapport de présentation pour expliquer cette remarque</p> <p>Faut il forcément prévoir la notion de compensation ? Elle est abordée au moins 3 fois dans l'évaluation, mais pas expliquer comme grand principe</p> <p>Concernant les haies : rappel de la méthode</p> <p>Une première réunion en COPIL s'est tenue le 14 mars 2016.</p> <p>Au cours de cette réunion, ont été discutés les éléments de cadrage, la méthode proposée et les finalités de l'étude.</p> <p>L'objectif de cette réunion était de choisir des critères pour cibler les haies à protéger, objectif qui a été atteint avec le choix de privilégier les critères hydrauliques et paysagers. Les élus ont estimé, en total accord avec GAMA que le territoire étant fortement couvert de haies, le classement des haies pour des critères écologiques n'avaient pas de sens Notons aussi que : La densité élevée du bocage rend difficile la discrimination des haies entre</p>
<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> « L'évaluation environnementale fondée sur la présentation des mesures pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement n'aborde pas la notion de compensation. » <p>Protection des éléments fixes du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> - le rapport de présentation limite la protection des haies à celles jouant un rôle hydraulique et paysager mais ne recense pas les haies assurant une continuité écologique de la TVB et du SRCE. - Le règlement prévoit une protection qui n'est pas garantie pour les haies arrivées à maturité car il ne les soumet pas à déclaration préalable et ne permet pas d'appréhender la nécessité de renouvellement de la haie. - Les dispositions concernant la préservation des haies devraient concerner l'ensemble des éléments fixes du paysage (arbres remarquables, alignement d'arbres, haies). - Les dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisements devront respecter le code forestier et conditionner l'autorisation de coupes à des caractéristiques surfaciques. 	<p>Est-ce une citation du Rapport de présentation ?? je ne trouve aucun élément dans le rapport de présentation pour expliquer cette remarque</p> <p>Faut il forcément prévoir la notion de compensation ? Elle est abordée au moins 3 fois dans l'évaluation, mais pas expliquer comme grand principe</p> <p>Concernant les haies : rappel de la méthode</p> <p>Une première réunion en COPIL s'est tenue le 14 mars 2016.</p> <p>Au cours de cette réunion, ont été discutés les éléments de cadrage, la méthode proposée et les finalités de l'étude.</p> <p>L'objectif de cette réunion était de choisir des critères pour cibler les haies à protéger, objectif qui a été atteint avec le choix de privilégier les critères hydrauliques et paysagers. Les élus ont estimé, en total accord avec GAMA que le territoire étant fortement couvert de haies, le classement des haies pour des critères écologiques n'avaient pas de sens Notons aussi que : La densité élevée du bocage rend difficile la discrimination des haies entre</p>

<p>elles (presque toutes jouent un rôle écologique)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La multifonctionnalité du bocage fait que les haies identifiées pour leur rôle hydraulique et paysager ont aussi une fonctionnalité écologique. <p>Suite à cette validation, le travail a été réalisé par GAMA : une première sélection a été envoyée à chaque commune déléguée et de nombreux échanges ont eu lieu afin d'aboutir à une sélection la plus précise possible.</p> <p>La question des haies est évoquée à de nombreuses reprises et une OAP thématique « A1 – Le Bocage » est même rédigée.</p> <p>Ce travail était connu de l'Etat et cette demande n'apparaissait pas dans le 1er avis sur le PLU alors même que la protection des haies n'a pas été modifiée entre les 2 versions arrêtées.</p> <p>Les autres corrections de légende et textes seront réalisées avant l'approbation.</p> <p>Les boisements en zone Nf ne sont pas protégés au titre de l'article L.151-23. Les boisements en zone NF sont les boisements sur lesquels existe un plan simple de gestion. La mise en place d'une protection L.151-23 serait une contrainte administrative pour les exploitants de ces forêts.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>	<p>Page 11 : remplacer « coupes d'élagages » par « élagages »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les EBC, préciser dans la légende leur protection au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme et harmoniser la légende avec la trame des plans. - La légende doit associer la protection avec les articles du code de l'urbanisme concernés - Les boisements en zone Nf ne sont pas clairement identifiés comme étant protégés au titre de l'article L.151-23 CU <p>Trame Verte et Bleue</p> <p>Le rapport de présentation met en évidence les corridors écologiques et les principaux éléments fragmentant.</p> <p>Les points de rupture et les obstacles dans les continuités écologiques devraient figurer sur le règlement graphique et des mesures de résorption doivent être envisagées (emplacements réservés pour création de rivière de contournement ou aménagements-anguille).</p> <p>Natura 2000</p> <p>L'évaluation des incidences Natura 2000 est incomplète notamment concernant les solutions à mettre en place.</p> <p>Pour le site de la Souleuvre, des précisions devraient concerner les projets envisagés devraient être intégrés pour mieux appréhender les incidences potentielles sur la zone Natura 2000 et renforcer l'analyse trop limitée dans le rapport de présentation en l'absence de données factuelles et quantifiables.</p> <p>Pour certains STECAL où des enjeux ont été identifiés, les mesures d'atténuation décrites dans l'évaluation environnementale devraient être traduites dans le PLU.</p> <p>Préservation des zones humides</p> <p>Les OAP 22 et 119 sont concernées par des zones humides et devront être revues pour assurer la compatibilité avec le SAGE.</p> <p>Les dispositions relatives à la protection des zones humides figurant dans les dispositions générales doivent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur préservation dans le règlement écrit de chaque zone.</p> <p>L'application des arrêtés relatifs à la délimitation des zones humides doit s'appliquer aux secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides et non aux zones humides avérées identifiées par la DREAL.</p> <p>Si les zones humides participent aux continuités écologiques, elles doivent figurer, tout comme les mares, au règlement graphique.</p> <p>Des compléments seront à apporter concernant les mares recensées (critères de recensement et pourcentage par rapport à l'ensemble des mares).</p>
<p>Comme expliqué précédemment, les éléments à la disposition de la commune à ce stade ne permettent pas d'apporter des conclusions plus précises concernant l'impact potentiel du projet en l'absence de détails précis sur ces projets.</p> <p>Ceci avait été expliqué lors de la réunion PPA de septembre 2020.</p> <p>Pour ces STECAL, ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande et pour effectuer les ajustements requis.</p> <p>Une discussion a été engagée avec le SAGE sur ce point pour déterminer que les surfaces impactées de zones humides inférieures à 1000m² n'étaient pas concernées par les dispositions du SAGE.</p> <p>Sur la 119 / Pas de zones Humide , sur St Martin DON</p>  <p>Reculey OAP 56 densité</p> <p>Les mentions de zones humides avérées par la DREAL dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) seront revues car les zones humides avérées sont uniquement celles identifiées dans le cadre d'un inventaire terrain.</p> <p>Les autres zones humides figurant sur les plans sont les zones humides prédisposées de la DREAL. Leur protection sera à affiner dans le règlement écrit.</p> <p>Les compléments demandés seront intégrés dans le rapport de présentation avant approbation.</p>	<p>Les compléments demandés seront intégrés dans le rapport de présentation avant approbation.</p>

<p>Emission de gaz à effet de serre</p>	<p>Déplacements, modes doux Pour renforcer la politique communale en faveur des modes alternatifs à la voiture, il conviendrait d'étayer le dossier par des aménagements et équipements cyclables et aires de covoiturage (emplacements réservés)</p> <p>Maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments Suggestion d'intégrer des objectifs de performances énergétiques et environnementales renforcées sur certains secteurs (secteurs d'activités par exemple avec coefficient de biotope). Préciser la source des données sur la cartographie des risques et nuisances</p>	<p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>
<p>Prise en compte des risques et nuisances</p>	<p><u>Risque lié aux chutes de pierre et de blocs</u> Il est recommandé d'étendre la trame spécifique liée à ce risque de 100 mètres en amont et aval de ces zones.</p> <p><u>Bruit lié à la présence d'infrastructures de classement sonore :</u> Inscrire les infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement sonore en emplacement réservé y compris pour la RD 674 non indiqué dans le PLU. Intégrer dans les annexes le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures classées, les prescriptions d'isolement acoustique et les arrêtés préfectoraux correspondants</p> <p><u>Inventaire historique de sites industriels</u> Avant tout aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage projeté.</p> <p><u>Radon</u> Nécessité de prendre en compte les dispositions constructives lors de la conception ou rénovation des bâtiments.</p> <p><u>Euréatrice</u> Pour les emplacements réservés pour extensions des cimetières, des études spécifiques sont à mener (rapport hydrogéologique) pour confirmer l'aptitude des sites pour cet usage.</p> <p><u>Exposition du public aux champs électromagnétiques</u> Rappel des dispositions concernant l'implantation d'émetteurs d'ondes et d'antennes relais de téléphonie mobile</p> <p><u>Exposition à des risques sanitaires</u> Suggestion de complément concernant les espaces végétales à planter pour éviter les espèces à faible pouvoir allergisant</p>	<p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>La précision sera apportée sur le plan.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce n'est pas logique car ces corrections ont été faites depuis le premier arrêté. Les périmètres apparaissent sur la cartographie des risques et nuisances (y compris le périmètre en bordure de la RD674), les arrêtés sont joints en annexe. Il conviendra d'ajouter les prescriptions d'isolement acoustique en annexe.</p> <p>Il y a une erreur dans l'avis (Copié Collé Précédent Avis), car la remarque n'est pas cohérente avec le dossier</p> <p>Ces dispositions découlent d'une législation autre que celle du code de l'urbanisme et n'ont donc pas à apparaître dans un document d'urbanisme.</p> <p>Le rappel sera fait auprès de la commune concernant cette obligation.</p> <p>Ces dispositions découlent d'une législation autre que celle du code de l'urbanisme et n'ont donc pas à apparaître dans un document d'urbanisme.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>
<p>OAP</p>	<p>Il convient de conforter les OAP avec le règlement pour imposer strictement certaines dispositions.</p> <p><u>OAP sectorielles</u> Les OAP imposent un programme de logements sans définir clairement une densité minimale par hectare.</p> <p>L'Etat suggère de mettre en place un phasage d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les grandes zones AU, urbanisation par phase depuis les secteurs les plus proches du bourg - Mettre en place un phasage pour les zones à urbaniser au sein d'une même commune déléguée, - Définir un pourcentage d'urbanisation dans les pôles avant de d'urbaniser dans les 	<p>Un point sera réalisé pour déterminer les compléments à apporter au règlement écrit pour conforter les éléments figurant dans les OAP.</p> <p>Il est rappelé que la définition de densités minimales n'est possible suivant les dispositions du code de l'urbanisme que dans les « secteurs situés à proximité des transports collectifs » (article L.151-26 CU).</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>

<p>communes rurales.</p> <p>Pour les OAP, intégrer des dispositions supplémentaires concernant les espaces de stationnement, la gestion des eaux pluviales, aménagement lié à la topographie, etc.) pouvant justifier la mise en place d'emplacements réservés par exemple.</p> <p>Traduire l'ensemble des orientations écrites dans les schémas des OAP.</p> <p>Revoir l'OAP 32 sur la zone d'activités de Campeaux (cf. paragraphe sur le développement économique).</p> <p>Identifier la haine de qualité dans l'OAP51 et préciser que toute suppression d'une haine identifiée devra être soumise à déclaration préalable et compensé, à proximité, par un linéaire équivalent et de même valeur paysagère.</p> <p>L'avis de l'Etat est complété par différentes observations sur les différentes pièces du PLU (corrections/ compléments sur la forme)</p>	<p>Ces compléments ne seront possibles que dans la partie écrite des OAP. Pour rappel, l'article L. 151-7 précise que OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser « les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».</p> <p>Comme précisé auparavant, le projet d'extension de la ZA de Campeaux est bien inscrit au PADD et dans le rapport de présentation.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Les observations formulées seront analysées et discutées avec les élus.</p>	<p>La demande formulée sera prise en compte avant l'approbation du PLU.</p>
<p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p> <p>L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>
<p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p> <p>L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>
<p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p> <p>L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>
<p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p> <p>L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>
<p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p> <p>L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Sical générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>	<p>L'objectif zéro artificialisation nette est prévu pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.</p>

	<p>l'évaluation environnementale, qui devrait contenir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts en matière de biodiversité, reste insuffisante.</p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale sur la protection plus forte des sites naturels d'intérêt majeur et la trame verte et bleue a été partiellement suivie d'effet. Elle recommande de renforcer la préservation de la trame verte et bleue en évitant ou réduisant fortement notamment toute possibilité de construction sur les zones humides.</p> <p><u>Sur le paysage</u></p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a pas été suivie d'effet et la réitère.</p> <p>L'état initial de l'environnement n'a pas été complété, pas plus que l'analyse des incidences du projet de PLU sur les paysages et le patrimoine. Le projet contient toujours les mêmes OAP thématiques. Bien que figurant à la légende des cartes du règlement graphique, les mares, les arbres remarquables et les alignements d'arbres ne sont que très peu identifiés et localisés. La protection des haies n'apparaît pas renforcée. Le nouveau projet de PLU n'écarte pas davantage que le précédent le risque de banalisation des paysages de la commune nouvelle.</p> <p><u>Sur les risques et nuisances</u></p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a été suivie que de peu d'effets. Elle recommande d'éviter plus strictement les constructions en zone de risques (notamment le risque lié à la remontée des nappes phréatiques sur certaines OAP).</p> <p><u>Sur l'eau</u></p> <p>L'autorité environnementale constate que le sujet de l'eau potable reste un point délicat et recommande à la commune de reconsidérer plus précisément son développement urbain au regard de cet enjeu.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement et de tenir compte des capacités d'épuration dans la définition de son projet d'urbanisme.</p> <p><u>Sur l'énergie et le climat</u></p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a pas été suivie d'effet. Elle recommande à la commune de permettre et d'encourager d'autres mobilités au travers du plan d'urbanisme.</p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale de poursuivre les réflexions afin d'utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour favoriser la construction de logements peu consommateurs d'énergie n'a pas été suivie d'effet et la réitère.</p> <p>Zone A : la rédaction des articles 1 et 2 devra être réexaminée car la constructibilité ne correspond pas à celle restrictive exigée par le code de l'urbanisme</p>		
	<p>La remarque n'a pas été comprise</p>		
	<p>La remarque n'est pas comprise</p>		
<p>CDPENAF Avis favorable pour les STECAL Avis favorable sur la consommation d'espaces Avis favorable avec réserves concernant les extensions et annexes en zone A et N Commission du 2 février 2021</p>	<p>Règlement Ecrit</p>	<p>Avis favorable</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour apporter les justifications demandées par la CDPENAF.</p>
	<p>Centre équestre</p>	<p>Avis favorable sous réserve de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'implanter en zone A et N.</p>	
	<p>Avis favorable</p>	<p>Avis favorable</p>	
	<p>Avis favorable</p>	<p>Avis favorable</p>	

