

## Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE PLAN LOCAL D'URBANISME



### MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



Auteur	Nature de l'avis	Réserves / remarques	Réponse de la collectivité
Préfecture	Avis favorable sous réserve	L'État émet un avis favorable sur ce projet de modification, sous réserve d'un encadrement plus précis des règles de constructibilité des annexes en zone A et N.	<p>L'avis de l'Etat semble porter sur un point de la modification abandonné durant la phase d'études : celui d'autoriser les abris pour animaux hors activité agricole principale, en dehors des STECAL et sans exiger la présence d'une maison d'habitation existante sur l'unité foncière.</p> <p>Il est ici important de rappeler que ce point n'a pas été maintenu dans le projet de modification n°1 du PLU de Souleuvre-en-Bocage.</p> <p>Concernant les dispositions du règlement écrit relatives aux annexes et extensions des habitations existantes, l'avis de la CDPENAF sera suivi.</p>
CDPENAF	Avis favorable sous réserve	La CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation des divers STECAL sous réserve d'édicter une règle d'implantation spécifique à toutes ces zones.	<p>La collectivité propose la modification suivante de son règlement écrit concernant le zonage Agricole et Naturel :</p> <p>(Les ajouts au règlement sont en <b>bleu</b> et les éléments supprimés en <b>rouge</b>).</p> <p style="text-align: center;"><b>« ZONE AGRICOLE</b></p> <p>(...)</p> <p><b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></p>

			<p><b>Article 1- Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>3) Implantation des constructions (dans l'ensemble des zones naturelles, y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Az, Azh, At, Atc et Ah) »</p> <p style="text-align: center;"><b>« ZONE NATURELLE</b></p> <p>(...)</p> <p><b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></p> <p><b>Article 1- Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p>5) Implantation des constructions (dans l'ensemble des zones naturelles, y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Nz, Nt, Ntc et NL) »</p>
	<p>Avis favorable sous réserve</p>	<p>La CDPENAF émet un avis favorable sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve d'édicter une règle d'implantation pour les extensions en zone A et N et d'édicter une règle d'emprise au sol pour les extensions en zones A et N.</p>	<p>Dans le PLU de Soulevre-en-Bocage les règles de surfaces concernant les extensions sont exprimées en termes de surface de plancher :</p> <p>« La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants non</p>

			<p>liés à une exploitation agricole à condition que les extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU,</li><li>• ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU,</li></ul> <p>Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable. »</p> <p>Cependant, la définition d'une extension dans le lexique du règlement écrit du PLU (voir article 4 des dispositions générales applicables à toutes les zones) induit en elle-même une attente en termes d'emprise au sol :</p> <p>« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »</p>
--	--	--	--

			<p>Cette définition induit une emprise au sol inférieure à celle de la construction dont elle l'extension. Cette double approche conduit à une limitation de facto des possibilités d'extension.</p> <p>Concernant les règles d'implantation, il est proposé de faire évoluer la règle existante applicable à toutes les constructions (dont les extensions) comme suit :</p> <p>Le PLU définira pour les constructions nouvelles des règles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il sera précisé que ces règles s'appliquent également aux annexes et extensions des constructions d'habitations existantes.</p> <p>En outre, est précisé dans le règlement écrit en vigueur que dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces distances de recul, extensions et annexes peuvent être autorisées à condition que cela ne réduise pas le recul existant.</p> <p>S'ajoute au paragraphe des extensions aux habitations : « En cas de présence d'un bâtiment d'élevage à moins de 100 m de l'habitation (existant à la date d'approbation du PLU),</p>
--	--	--	---

			l'interdistance existante entre l'habitation et le bâtiment d'élevage doit être maintenue. »
Chambre d'agriculture	Avis favorable	<p>Concernant le règlement graphique, les évolutions proposées n'appellent pas de remarques particulières.</p> <p>Concernant le règlement écrit, les modifications sont nombreuses mais ne suscitent pas d'observations majeures. La réduction de la distance minimale des nouvelles constructions par rapport aux voies à 5 m constitue une évolution positive, apportant davantage de souplesse pour la réalisation de projets dans les zones A et N.</p> <p>Les ajustements proposés pour les OAP n'appellent pas de remarques.</p> <p>Pour la mise à jour des STECAL, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler. Une interrogation est portée sur la réalisation d'une construction non agricole en zone A sur la commune déléguée de Le Tourneur.</p> <p>Enfin, les évolutions liées aux changements de destination n'appellent pas de remarques de notre part.</p> <p>Au regard de ces éléments, un avis favorable est émis sur le projet de modification n°1 du PLU de SOULEUVRE-EN-BOCAGE.</p>	La collectivité prend note de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Calvados.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	Après examen des pièces transmises et au regard de leurs compétences, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat <b>émet un avis favorable</b> sur le projet de modification tel que présenté.	La collectivité prend note de l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
Conseil Départemental	Avis favorable sous réserves	La création d'un STECAL Atc, au Hameau Cuirot de Saint-Martin-des-Besaces, et l'instauration d'un nouveau secteur d'équipements publics intégrant l'école de Saint-Martin-des-Besaces impliquent d'associer l'Agence Routière Départementale en amont des projets afin de valider les conditions d'accès définitives sur le réseau routier départemental.	Ces recommandations seront rappelées aux porteurs de projet.
		Concernant la réduction des marges de recul, le Conseil Départemental rappelle que les reculs prévus par le règlement de voirie départemental doivent être respectés. Ce règlement de voirie demande un recul de 35 mètres depuis l'axe des routes départementales relevant de la première catégorie du réseau principal. À Souleuvre-en-	La règle suivante sera ajoutée au règlement écrit pour les zones A et N :  « 35 mètres de l'axe de la RD577, à l'exception de la construction

		<p>Bocage, cela concerne notamment la RD577, pour laquelle il convient donc de ne pas modifier le recul actuellement applicable de 35 mètres.</p>	<p>d'annexes ou d'extensions n'ayant pas pour conséquence la création d'accès sur la RD577 ni la réduction de la sécurité et de la visibilité des usagers de la route. »</p>
		<p>Le Département demande que soit intégrée dans les OAP l'obligation pour les porteurs de projet d'obtenir l'accord des services départementaux avant le dépôt de toute autorisation d'urbanisme. Concernant l'OAP 107, l'accès doit être localisé sur la voie communale dans la moitié sud des deux parcelles et non sur la RD185.</p>	<p>Sera ajouté à la page 37 du livret relatif aux OAP du PLU une disposition commune à l'ensemble des OAP sectorielles : « Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. »</p> <p>Concernant l'accès à l'OAP n°107 relatif au projet de pôle de santé, la collectivité s'engage à créer un accès localisé sur la voie communale.</p>
		<p>Le Département indique qu'il serait souhaitable que le règlement écrit du PLU précise que les changements de destination sont subordonnés à la vérification des conditions de sécurité routière dans un souci d'information auprès des porteurs de projet.</p>	<p>La collectivité propose la modification suivante de son règlement écrit concernant le zonage Agricole et Naturel :</p> <p>(Les ajouts au règlement sont en <b>bleu</b> et les éléments supprimés en <b>rouge</b>).</p>

			<p style="text-align: center;"><b>« ZONE AGRICOLE SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions</b></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration, à conditions :<ul style="list-style-type: none"><li>○ que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li><li>○ que la construction soit située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité (sauf si ce bâtiment agricole en activité est une construction à usage de logement liée et nécessaire à l'exploitation agricole), et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou son développement futur,</li></ul></li></ul>
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>○ que les conditions de sécurité routière soient respectées,</li> <li>○ et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. »</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>« ZONE NATURELLE SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions</b></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration, à conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--	---

			<p>faire l'objet d'un changement de destination,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que la construction soit située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité (sauf si ce bâtiment agricole en activité est une construction à usage de logement liée et nécessaire à l'exploitation agricole) et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou son développement futur,</li> <li>○ que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>○ <a href="#">que les conditions de sécurité routière soient respectées,</a></li> <li>○ et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages. »</li> </ul>
Lieu du dépôt	Commune concernée - Requérant	Requête	Réponse de la collectivité

La Graverie	Toutes les communes sont concernées – M. Marc GUILLAUMIN	<p>« En zone Agricole, les implantations des constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des autres voies et emprise publique de voirie communale.</p> <p>Cette disposition peut gêner à juste titre des agrandissements ou des constructions d'annexes en bordure de voie communale ayant par ailleurs une bonne visibilité avec un trafic routier limité. À cette distance s'ajoute bien souvent une bordure non roulante de 2 à 3 mètres selon les endroits.</p> <p>Sans revenir sur l'obligation de conserver une entrée de 5 mètres servant de parking pour l'habitation, serait-il possible de réduire à 3 mètres la distance par rapport à l'alignement des emprises publiques et notamment en zone Ah.</p> <p>Marc Guillaumin Maire de Ste Marie Laumont Le 13 février 2026 »</p>	<p>La collectivité accepte de réduire la distance d'implantation à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques communales à condition de ne pas faire obstacle à un accès sécurisé à la parcelle (visibilité, stationnement...).</p> <p>La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.</p>
La Graverie	La Graverie – M. Olivier DEGRENNE	Demande de suppression de la prescription « protection commerciale » sur la parcelle AC 39 à La Graverie.	La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

La Graverie

La Graverie - M.  
PONCHON Eric et  
Mme GAUCHET Françoise

« Nous soussignés, PONCHON Eric et GAUCHET Françoise demeurant au 6, route de Canteraine à la Graverie, Souleuvre-en-Bocage demandons l'autorisation de rénover une ancienne habitation se situant sur la parcelle ZL 45. Ce bâtiment possède un ancien conduit de cheminée témoignant qu'il a servi d'habitation. Il se trouve tout près de l'accès à l'eau et à l'électricité. Cette ancienne habitation est le témoin du patrimoine du bocage et participe à son identité. C'est pourquoi elle nécessite d'être rénovée. »



ZL 45 Ponchon Eric Photo 2  
6 Route Canteraine La Graverie

[https://messageriepro3.orange.fr/OF/X/mail/SF\\_INBOX/68007255SF\\_INBOX/2/](https://messageriepro3.orange.fr/OF/X/mail/SF_INBOX/68007255SF_INBOX/2/)

1/1

Le bâtiment concerné présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation qui pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en ces termes.

La demande d'étoilage n'est pas nécessaire et est refusée par la collectivité.




*Conduit de cheminée*

<p>La Graverie</p>	<p>Sainte-Marie-Laumont - M. Régis BELIN</p>	<p>«Régis BELIN 2 Rte Françoisière 14350.</p> <p>J'ai obtenu un PC pour une habitation fin Dec 2012. Le PLU dans sa première monture en 2021 à tracé une limite constructible/non constructible qui passe sur le garage de l'habitation. Je demande donc (en dehors de tout augmentation de la surface constructible) une modification de cette limite permettant à cette construction d'avoir la totalité de sa surface en zone Ub (par exemple en réduisant la pointe de la parcelle</p>	<p>La réduction d'une zone Agricole ou Naturelle au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun de PLU. La demande de modification de zonage ne peut être acceptée par la collectivité.</p> <p>Cependant, le PC en cours est toujours valable.</p>
--------------------	--	--	--

		<p>Parcelle ZH 226 Localité Sainte Marie Laumont</p> <p>Voir les documents annexés.</p> <p>Le 20 février 2026. Régis BELIN »</p>	<p>Par ailleurs, en zone N <b>et sous certaines conditions</b>, les extensions et la création d'annexes à la constructions principale d'habitat sont possibles.</p>
La Graverie	Le Tourneur - Mme Antoinette MARTIN	<p>« Martin Antoinette Duchêne Richard 15 route de la Mesnerie Le Tourneur 14350 Souleuvre en Bocage</p> <p>A Maire délégué Didier Duchemin</p> <p>Depuis environ 2 ans, nous t'avons demandé à plusieurs reprises que nos bâtiments situés à Subray à le Tourneur parcelle cadastrée n°ZC3 soient réhabilités en habitations. Tu nous répondais que cela n'était pas possible car le PLU étant validé il fallait attendre une modification de ce dernier.</p> <p>Suite à notre rencontre il y a quelques jours, tu nous disait que le PLU sera modifié. Nous te confirmons notre Demande.</p> <p>Le 20/02/2026 »</p>	<p>Parcelle 704 ZC 2</p> <p>Le site est un ancien siège d'exploitation dont la vocation est agricole et les bâtiments concernés par la demande de réhabilitation en logements présentent les caractéristiques architecturales attendues pour une identification rendant possible le changement de destination vers de l'habitat.</p> <p>La collectivité propose d'étoiler les bâtiments afin de rendre possible leur réhabilitation en logements.</p>






			
La Graverie	La Graverie - Mme Justine PAPIILLON	<p>« Je soussignée Justine PAPIILLON, propriétaire, avec mon compagnon M. Kévin HAMEL, de la parcelle cadastrée n°317 ZM 24 située 3 route La Chapelle aux Huants 14350 Souleuvre en Bocage. Par la présente nous demandons à ce que le bâtiment situé au Sud-Ouest de notre parcelle soit étoilé en vue de devenir une maison d'habitation. Ce bâtiment se situe sur la même parcelle cadastrale que notre maison d'habitation. Enfin, ce bâtiment dispose d'un conduit de cheminée.</p> <p>À la Graverie, le 20 février 2026. »</p>	<p>Le bâtiment est en zone Agricole et apparait comme une annexe à l'habitation principale dont sa destination est déjà de l'habitat.</p> <p>Le bâtiment concerné présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation qui pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en ces termes.</p> <p>La demande d'étoilage n'est pas nécessaire et est refusée par la collectivité.</p>





La Graverie	Le Tourneur - M. et Mme BROUARD	<p style="text-align: right;">Vaudry, le 16 février 2026</p> <p>« M. et Mme BROUARD Guy 10 rue Georges Sicot 14500 VAUDRY</p> <p style="text-align: center;">a M. le commissaire enquêteur</p> <p>Objet : Enquête publique pour la modification n°1 du PLU</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Faisant suite à la publication d'un avis d'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de SOULEUVRE EN BOCAGE. Par le présent courrier, nous vous faisons part de notre demande de réclamation.</p> <p>Nous sommes propriétaires des parcelles situées sur la commune de LA TOURNEUR section 704 ZO n°82+83+84+111+112, au lieu dit le Moulin Pinel. Le site comprend un ancien moulin sur la parcelle ZO n°82 qui a été restauré en Gites de groupe et apportant une activité touristique importante avec la proximité du Viaduc de la Souleuvre.</p> <p>Les parcelles ZO n°82 et 111 sont classées en zone Nt, tandis que les parcelles ZO n°83, 84 et 112 sont classées en zone N.</p> <p>Nous souhaiterions développer l'activité de tourisme et ainsi étendre la zone Nt sur les parcelles ZO n°83 et 84 sur la partie attenante au gîte du moulin.</p> <p>Vous trouverez ci-joint un petit dossier vous précisant notre projet.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception, et vous remerciant par avance de bien vouloir considérer cette réclamation, veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>M. et Mme Guy BROUARD »</p>	<p>Les protections et prescriptions environnementales impactant les parcelles 704 ZO 83, 84 et 112 ne permettent pas la création d'un STECAL Nt au regard des critères retenus dans le cadre de l'élaboration de la Modification du PLU.</p> <p>En effet les protections et prescriptions environnementales suivantes couvrent tout ou partie des parcelles mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones humides</li> <li>- Milieux fortement prédisposés présence ZH</li> <li>- Natura 2000</li> <li>- Espace boisé classé</li> <li>- Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales</li> <li>- Patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique</li> </ul> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité ne peut accepter la demande de modification de zonage.</p>
La Graverie	La Graverie - M. Michel BRIARD	« Briard Michel 6 impasse du Bas Bois La Graverie	Le bâtiment est en zone Agricole et apparaît comme une annexe à

		<p>Soulevre en Bocage</p> <p>Je demande à ce que le bâtiment sur la parcelle 317 ZN 0103 (photos jointes) soit étoilée de façon à ce qu'il soit possible de le rénover. Il se situe sur la parcelle 317 ZN 0103. Ce bâtiment est en bon état avec de belles pierres en extérieur comme en intérieur, ceci afin de préserver le patrimoine, tous les réseaux sont à proximité.</p> <p>Le 20-02-2026 »</p> 	<p>l'habitation principale. Sa destination est déjà de l'habitat, l'étoilage n'est pas pertinent.</p> <p>En zone Agricole dans le PLU de Soulevre-en-Bocage, une annexe à l'habitation principale ne peut être transformée en logement, charge au pétitionnaire de prouver qu'il s'agit d'une ancienne habitation. Auquel cas, le bâtiment pourrait être rénové et employé comme logement car déjà considéré comme une habitation au titre de l'urbanisme.</p> <p>Si cela n'est pas possible, un projet de création de gîte pourrait être envisagé.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande d'étoilage du pétitionnaire.</p>
La Graverie	La Graverie - Mme Linda AMAND	« Bonjour – observation.	Parcelle 317 ZD 93 et non ZE.

		<p>Demande sur la parcelle ZE 93. du détachemnt de 2 à 3 lots pour bâtir.  Propriétaire : Amand Linda 06.17.49.24.11.  Ce terrain est actuellement en zone A.  Je demande a ce que 2 à 3 lots de environ 700-800m2 soit désigné en UB.  Une bande le long de la voie communale dite des champ de tracy. »</p>	<p>La réduction du zonage A ou N au profit du zonage constructible est interdite dans le cadre d'une procédure de Modification.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage du pétitionnaire.</p>
Saint-Martin-des-Besaces	M. et Mme LEPRETRE	<p>« M. et Mme Leprêtre Sébastien – Delphine  24 route de Villedieu  14350 St Ouen des Besaces  0681394022 de-dell@live.fr</p> <p>PC 014 061 25 R00 03  Déposé le 24/10/25</p> <p>Parcelle 636 ZB 45</p> <p>Nous avons déposé un PC dont le but est de changer un hangar (40m2) qui est en zone agricole et où nous stockons nos voiture, tondeuse, granule pour le chauffage et un lieu d'habitation pour que notre fille puisse rendre son indépendance.</p> <p>Ce hangar vieillissant, ne pourrait qu'embellir le paysage ainsi que notre propriété si le permis de construire était accordé (nous avons eu une réponse négatif de l'urbanisme par téléphone, lors d'une de mes démarches à la mairie de St Ouen des Besaces).</p> <p>Cela apporterait un plus à la commune dans l'idée où d'ici quelques années il pourrait servir de location à une autre personne.</p> <p>Notre crainte est que ce bâtiment mort laissé à l'abandon, menace de s'affondré un jour si nous n'en faisons rien.</p> <p>En espérant trouvé auprès de vous un peu d'espoir.</p>	<p>La demande d'autorisation d'urbanisme concerne la transformation d'une annexe à l'habitation principale en logement, interdite en zone Agricole dans le PLU de Souleuvre-en-Bocage.</p> <p>De plus, la défense incendie n'est pas déployée pour ce site.</p> <p>Cette condition relative aux annexes à l'habitation en zone Agricole reste inchangée dans le cadre de la procédure de Modification du PLU en cours.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande du pétitionnaire.</p>

		<p>Nous vous présentons nos plus sincères salutations.</p> <p>Cordialement, M. et Mme Leprêtre »</p>	
Saint-Martin-des-Besaces	Saint-Martin-des-Besaces - M. Rémy LEBOUTEILLER	<p>« M. Lebouteiller Remy 6 Impasse de la Blancapierre 14350 St Martin des Besaces Souleuvre-en-Bocage</p> <p>Je suis le propriétaire du bâtiment situé sur la parcelle n° 629 ZK 34 en zone A que nous avons commencé à rénover. Électricité, eau, mur + toiture nous souhaitons qu'elle soit étoilée dans le but de faire une maison d'habitation. »</p>	<p>Dans un courrier rédigé par la commune de Saint-Martin-des-Besaces adressé à M. LEBOUTEILLER, le bâtiment est qualifié à usage agricole et ne présente pas les caractéristiques architecturales lui permettant d'être étoilé.</p> <p>Cependant, une demande de changement de destination par dérogation au titre de l'article L152-6-9 du code de l'urbanisme semble une possibilité.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande du pétitionnaire.</p>
Saint-Martin-des-Besaces	Le Tourneur - M. et Mme David et Philippa EDNEY	<p>« Mr et Mme David et Philippa EDNEY 10, Route de Monthardrou Le Tourneur 14350 Souleuvre-en-Bocage</p> <p>Nous sommes propriétaires de la maison située sur la parcelle n°44 et nous souhaitons étoiler les 2 dépendances situées sur le terrain dans le but de les aménager en habitation. Une des 2 dépendances est déjà en partie aménagée. »</p>	<p>La parcelle 704 ZP 44 est classée en zone Agricole et le site semble être un ancien siège d'exploitation dont la vocation était agricole. Cependant, les travaux déjà effectués sur la dépendance n°1 en font aujourd'hui une annexe à l'habitation, à vocation d'habitat. L'étoilage n'est donc pas pertinent.</p> <p>En effet, le lien fonctionnel à l'habitation est démontrable : proximité à l'habitation, cour</p>

Photo ci-dessous : dépendance n°1



Photo ci-dessous : dépendance n°2




commune, rideaux aux fenêtres, mobilier de jardin, porte de service...


Une annexe de l'habitation en zone Agricole ne pouvant être transformée en logement, la collectivité ne peut accéder à la demande de création d'un logement. Cependant la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes peut être envisagée.


La deuxième dépendance quant à elle présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.

La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.

<p>Saint-Martin-des-Besaces</p>	<p>Le Tourneur - Messieurs Arnaud PATOU et Jean-Marie LEFEVRE</p>	<p>« Arnaud PATOU et Jean-Marie LEFEVRE sommes propriétaires de l'ancien corps de ferme localisé au 2 route de Vaumartin à Soulevre-en-Bocage sur la commune de Le Tourneur.          Nous souhaitons que les dépendances qui entourent l'actuelle maison d'habitation soient toutes étoilées dans le but d'habitations futures. »</p> 	<p>Parcelle 704 ZI 25.</p> <p>Le site semble être un ancien siège d'exploitation dont la vocation était agricole.          Le bâtiment accolé à la maison d'habitation (première photo) présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.          La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.</p> <p>Le deuxième bâtiment (deuxième photo), en partie ouvert et détérioré ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.          La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage du pétitionnaire.</p>
---------------------------------	---	---	---

				
<p>Saint-Martin-des-Besaces</p>	<p>Saint-Martin-des-Besaces - M. Michel FRENE</p>	<p>« M. Michel FRENE, représentant la SCI du Bieville a fait l'acquisition d'une maison d'habitation sur la parcelle 0052. Sur cette parcelle il existe un corps de ferme que je souhaité étoiler afin de modifier sa destination (habitation ou gite). Adresse du site : 5 route du pont au Royer 14350 Souleuvre-en-Bocage »</p>	<p>Parcelle 629 ZO 52.</p> <p>Le bâtiment n'est plus considéré comme bâtiment au titre du code de l'urbanisme mais comme une ruine.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage du pétitionnaire.</p>	


				
<p>Saint-Martin-des-Besaces</p>	<p>Montbertrand - M. et Mme CHATEL</p>	<p>« Mr et Mme CHATEL Patrick La cousinière MONTBERTRAND 06-28-26-32-13</p> <p>La maison village la cousinière parcelle ZH33 l'étoilage a été supprimé comme il s'agit d'une maison d'habitation. Nous souhaiterions rasé la maison et reconstruire à la place sur une emprise plus large. »</p>	<p>Erreur de référence cadastrale, il s'agit de la 441 ZC 33.</p> <p>La démolition pour reconstruction à l'identique n'est possible dans le PLU de Soulevre-en-Bocage que suite à un sinistre (qui vise tout dommage corporel ou matériel faisant jouer l'assurance).</p> <p>Si le bâtiment est démoli, il ne pourra être reconstruit que si les propriétaires sont exploitants et que la nature de l'exploitation nécessite la proximité de l'habitation.</p> <p>Dans ce cas de figure, la seule possibilité est de rénover en l'état et</p>	

			<p>de formuler une demande d'extension, si le PLU le permet.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande du pétitionnaire.</p>
Saint-Martin-des-Besaces	Le Tourneur - M. VIMONT et Mme GUESNON	<p>« Je soussigné M. VIMONT Aymeric et Mme GUESNON Annelise souhaitons agrandir le bâtiment présent sur la parcelle n°704 ZL 0021 pour stockage malgret de ne pas être exploitant agricole. »</p> 	<p>Le PLU n'autorise que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Dans ce cas, le bâtiment n'est pas rattaché à une exploitation agricole, le PLU n'offre pas la possibilité d'une extension pour ce bâtiment.</p> <p>Le bâtiment n'est pas situé sur la même unité foncière que la maison d'habitation, il ne peut pas non plus être considéré comme une annexe à celle-ci.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande du pétitionnaire.</p>
Saint-Martin-des-Besaces	Saint-Martin-des-Besaces - M. Jean DOUARD et Mme Lou-Anne MARGUERITTE	<p>Demande de bascule du zonage Agricole de le parcelle ZI 14 en constructible.</p>	<p>La réduction de la zone Agricole au profit de la zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification de PLU.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage du pétitionnaire.</p>

<p>Bény-Bocage</p>	<p>Sainte Marie Laumont - M. Stéphane ELISABETH</p>	<p>« M. ELISABETH Stéphane 6 route du bron 14350 Sainte Marie Laumont. 06-64-84-70-22 Après avoir essayé de consulter différentes cartes on a pas trouvé la commune de Carville. On aurait souhaité consulter suite à l'acquisition de foncier et de maison au lieu dit la guerinière à Carville sur les parcelle ZD 42-41 dont une maison d'habitation et une dépendance, avec cheminée et four afin de rénover l'ensemble. »</p> 	<p>Après en avoir échangé avec le demandeur, ce dernier souhaite réhabiliter un bâtiment situé au sud-ouest de la parcelle 139 ZD 42.</p> <p>Le propriétaire qualifie ce bâtiment d'ancienne boulangerie. Le conduit présent est donc celui d'un ancien four et non d'une cheminée d'habitation.</p> <p>Le bâtiment, situé sur un ancien site agricole, présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.</p>
--------------------	---	--	--



Bény-Bocage	Le reculey - M. et Mme VILLEDIEU Daniel et Nadène	<p>« M. VILLEDIEU Daniel et Mme VILLEDIEU Nadène demeurant 28 chemin de la Passardière LE RECULEY 14350 Soulevre-en-Bocage renouvellons de nouveau notre demande concernant la parcelle n°16 chemin de la Passardière, classée actuellement en terre agricole qui continue notre propriété parcelle 68 et parcelle 67. Nous réitérons notre demande pour la modifier en parcelle constructible qui sera transmise à nos enfants et petits-enfants.</p> <p>C'est la 3ème fois que nous demandons que cette parcelle soit constructible. Nous l'avons déjà inscrit dans les 2 registres des 2 précédents examens du Plan Local d'Urbanisme (PLU) cette même demande. »</p>	<p>Parcelle 532 ZE 16</p> <p>La réduction de la zone Agricole au profit de la zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification de PLU.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage du pétitionnaire.</p>
Bény-Bocage	Sainte Marie Laumont - Mme D'HAENE Claudine	<p>Propriétaire de la parcelle 618 ZI 78 classée en A et Ah (majorité de A) résidant en Seine-et-Marne, exprime le fait de ne pas avoir été concerté lors de l'élaboration du PLU en 2021 sur la réduction de la constructibilité de sa parcelle.</p> <p>Demande que la constructibilité de sa parcelle, perdue lors de l'élaboration du PLU, soit restaurée.</p>	<p>La réduction d'une zone Agricole au profit d'une zone constructible n'est pas possible. Cependant, en zone Agricole <b>et sous certaines conditions</b>, les extensions et la création d'annexes à la constructions principale d'habitat sont possibles.</p>

			La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage du pétitionnaire.
Bény-Bocage	Le Tourneur - Mme GUTTMAN et M. ANDERSEN	<p>« à la personne concernée</p> <p>Procuration</p> <p>Nous, soussignés Dorrit Guttman et Jesper Brandt Andersen, propriétaires du bien immobilier situé 21 rue de la Quièze, Le Tourneur, 14350 Soulevre en Bocage, mandats M. Didier Duchemin, maire délégué du Tourneur pour nous représenter et inscrire nos doléances pour l'enquête publique de la modification du P.L.U de Soulevre en Bocage. Nous demandons que les bâtiments en pierre situés sur notre propriété 21 rue de la Quièze, soient étoilés pour un changement de destination en maison d'habitation.</p> <p>Sondergade 23, Nyord, DK-4780 Stege, Danemark, le 19 février 2026</p> <p>Dorrit Guttman Jesper Brandt Andersen »</p> 	<p>Le bâtiment n°1 présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation. Le projet constitue une rénovation d'ancienne maison d'habitation ne nécessitant pas d'étoilage.</p> <p>La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage du pétitionnaire.</p> <p>Les deux autres bâtiments quant à eux présentent les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.</p> <p>La demande d'étoilage du pétitionnaire pour la création de logements est acceptée par la collectivité.</p>



« Vire le 01 Mars 2026

Bény-Bocage

Le Tourneur - Mme  
Suzanne ROGER

Le site semble être un ancien siège  
d'exploitation dont la vocation était  
agricole.

Je soussignée Mme Roger Suzanne déclare donner tout pouvoir à Mr Didier Duchemin, maire délégué de le Tourneur, pour la nouvelle destination des bâtiments situés à Monthardrou le Tourneur.

Ceux-ci sont situés sur les parcelles ZP 65 et ZP66.

Mme Roger Suzanne. »



Les bâtiments n°1 et 3 présentent les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.

La demande d'étoilage pour la création de logements est acceptée par la collectivité.

Le bâtiment n°2 quant à lui présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation. Le projet constitue une rénovation d'ancienne maison d'habitation ne nécessitant pas d'étoilage.

La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage du pétitionnaire.



n° 2



n° 3

Bény-Bocage	Le Tourneur - M. et Mme BELLISSENT	<p>« M.Mme Bellissent André 20 route du hamel pins 14350 Souleuvre en Bocage</p> <p>A l'intention de M. Duchemin Didier, Maire délégué de Souleuvre en Bocage.</p> <p>A plusieurs reprise, j'ai demandé que les batiments section YD du plan cadastral situé à la goderie 14350 Le Tourneur soit réhabilités en habitations. La réponse qui m'a été communiquée est que le PLU a déjà été validé pour ces batiments.</p> <p>Suite à notre dernière rencontre, il m'a été indiqué que le PLU allait subir une modification.</p> <p>Je vous confirme par cet écrit que je voudrais que les batiments sis nommés soit transformés en habitations. 3 route de la Goderie à Le Tourneur Cordialement le 30.12.2024 à Souleuvre en Bocage</p> <p>BELLISSENT Véronique »</p> <p>Photo ci-dessous : bâtiment n°1 (façade avant)</p>	<p>Le site semble être un ancien siège d'exploitation dont la vocation était agricole.</p> <p>Les bâtiments n°1 et 3 présentent les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage pour la création de logements est acceptée par la collectivité.</p> <p>Le bâtiment n°2 quant à lui ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. Le pétitionnaire est invité à formuler une demande de changement de destination par dérogation au PLU pour son bâtiment agricole au titre de l'article L152-6-9 du code de l'urbanisme.</p>
-------------	------------------------------------	---	--




Photo ci-dessous : bâtiment n°1 (façade arrière)



Photo ci-dessous : bâtiment n°2



		<p>Photo ci-dessous : bâtiment n°3</p> 	
Bény-Bocage	Le Tourneur - M. Fernand DESCHAMPS	<p>« M. Deschamps Fernand 14350 Le Tourneur le Bois</p> <p>Je demande que le bâtiment N°6 situe près de mon habitation soit étoilé en vue de faire une maison d'habitation. »</p>	<p>Le bâtiment présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.</p> <p>La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.</p>

			
Bény-Bocage	Sainte-Marie-Laumont - M. Noël JAMET	<p>« Mr Jamel Noël 20 rue Beauséjour Vaudry 14500 Vire Normandie Propriétaire du bâtiment situé à Route de sur Vire 14350 ST marie laumont demande à qu'elle soit étoilé dans le but dans faire une habitation car jusque 1968 c'était une maison habitation. »</p>	<p>Ancien site agricole dont la vocation est agricole.</p> <p>Le bâtiment ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour un étoilage pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.</p> <p>La demande d'étoilage pour la création de logements est refusée par la collectivité.</p> <p>Le pétitionnaire est invité à formuler une demande de changement de destination par dérogation au PLU de son bâtiment agricole vers de l'habitation au titre de l'article L152-6-9 du code de l'urbanisme.</p> <p>Voir photos liées à la requêtes issues d'une ancienne demande d'autorisation</p>



d'urbanisme. La partie en monopente n'existe pas.



Lieu du dépôt	Commune concernée - Requêteur	Requête	Réponse de la collectivité
Registre dématérialisé	Le Tourneur - Mme Léonore LECESNE	<p>« Depuis 5 ans, sur la commune déléguée de Le tourneur, j'exploite la parcelle 704 ZO 69 dans le cadre d'une activité de maraîchage diversifié et d'un atelier de poule pondeuse. Cette parcelle se situe en bordure d'un hameau d'habitation classé Ah « Zones agricoles de hameau ou de nouvelles habitations sont admises (STECAL) ». Une partie de la parcelle étant intégré dans cette zone, le reste de la parcelle étant classé en zone A.</p> <p>Dans le cadre du développement de l'activité, je souhaite construire sur la parcelle un bâtiment agricole pour les besoins de l'exploitation (stockage, commercialisation, transformation). Je souhaite intégrer dans ce bâtiment mon habitation.</p> <p>La réalisation de ce projet sur la partie de la parcelle déjà classé Ah de la parcelle, ne semble pas pertinent au vu de l'organisation de l'exploitation (structure existante, serre, chemin d'accès). Cette zone ne paraît pas non plus adaptée par sa taille (bande de 6m en limite de propriété) et est classé en zone de remontée de nappe.</p> <p>Je sollicite donc l'extension de la zone classé Ah sur la partie Nord-Est de la parcelle (ou la création d'une nouvelle STECAL sur cette partie de la parcelle) Plan en pièce jointe.</p> <p>Madame Lecesne »</p>	<p>Le STECAL Ah n'a pas pour vocation de permettre la création de siège d'exploitation.</p> <p>L'élevage de poules pondeuses lève des questionnements au regard de la nécessité de la présence permanente de l'éleveur sur site.</p> <p>Charge à l'exploitante de démontrer cette nécessité dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
Registre dématérialisé	Saint-Martin-des-Besaces - Commune de Souleuvre-en-Bocage	<p>« Demande emplacement réservé – AC28, AC231, AC250, AC251</p> <p>Une réflexion sur l'entrée et la traversée de bourg de Saint-Martin-des-Besaces a été engagée depuis 2022. Son but est de redonner une lisibilité à cette porte d'entrée de la commune depuis l'A84. Le CAUE a accompagné la collectivité pour la conseiller dans des orientations d'aménagement qui permettrait d'apporter une image plus attractive de ce bourg et adaptée aux usages et problématiques</p>	<p>La demande de création d'emplacements réservés est acceptée par la collectivité.</p>

		<p>actuels. L'intersection entre la D675, la D53 et la rue des commerces a été identifiée comme prioritaire dans le cadre de cette étude.</p> <p>Les espaces publics y apparaissent surdimensionnés et dépourvus d'aménagements qualitatifs ce qui renvoie une image peu dynamique et moderne de ce bourg qui se situe pourtant aux portes de l'accès à l'autoroute et accueille régulièrement de nouvelles populations. Par ailleurs l'état général du bâti accentue cette image. Différentes hypothèses pour faire avancer cette problématique ont été envisagées. Aussi, le 18 février 2026 une réunion avec la Commune, L'Intercom de la Vire au Noireau, l'Agence Routière départementale et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a été organisée pour réfléchir à l'aménagement de la traverse de Saint-Martin-des-Besaces, et plus particulièrement l'intersection concernée par la présente. Concernant ce carrefour entre la RD 675 et la RD 53, trois points importants ont été soulevés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'accès des piétons depuis la rue des Acacias vers le centre-bourg est jugé dangereux. Le cheminement le long de la RD 53 est complexe et parfois étroit, ce qui pose des difficultés en matière de sécurité.</li> <li>2. Le restaurant, fermé depuis plusieurs années, pourrait bénéficier de la création d'une offre de stationnement complémentaire afin de favoriser une éventuelle reprise et de redynamiser ce commerce.</li> <li>3. Le carrefour présente une configuration avec un décalage des branches, générant des mouvements de véhicules peu sécurisés. Il conviendrait d'étudier en complément la pertinence de maintien des feux de circulation.</li> </ol> <p>Ces éléments constituent des motifs d'intérêt général justifiant la création d'emplacements réservés. Commune de Soulevre en Bocage »</p>	
Registre dématérialisé	Toutes les communes sont concernées - Mme Margot SEGOUIN	« La modification des règles concernant les annexes est bienvenue afin de permettre l'installation des abris pour animaux aux endroits adaptés, la rédaction initiale empêchant toute implantation pour les	La collectivité propose la modification suivante de son règlement écrit, pour les annexes en zone A et N :

		<p>particuliers. Cependant la rédaction de la règle doit être simplifiée car elle comporte deux exceptions dans une seule phrase : "à l'exception"+"hors activité agricole principale" et est difficilement compréhensible. Cela entraîne l'utilisation d'une double parenthèse, qui n'est pas fermée d'ailleurs. Pourquoi ne pas mettre un point spécifique pour les abris pour animaux afin de limiter la confusion entre ces derniers et les autres types d'annexes et simplifier ainsi la rédaction et la lisibilité de la règle. »</p>	<p>(Les ajouts au règlement sont en <b>bleu</b> et les éléments supprimés en <b>rouge</b>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes d'une construction d'habitation existante, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de ne pas compter plus de quatre annexes par unité foncière,</li> <li>o de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> <li>o de se situer intégralement ou en partie à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale),</li> <li>o de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Il est proposé de modifier la rédaction de la règle comme suit :</b></p> <p><del>Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et</del> les autres annexes d'une</p>
--	--	---	---

			<p>construction d'habitation existante, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de ne pas compter plus de quatre annexes par unité foncière,</li> <li>o de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> <li>o de se situer intégralement ou en partie à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (à l'exception des abris pour animaux (<del>hors activité agricole principale</del> <a href="#">constituant des annexes à l'habitation</a>),</li> <li>o (...).</li> </ul>
--	--	--	--

Commune concernée – Auteur	Remarque	Réponse de la collectivité
Toutes les communes sont concernées - M. Pierre FERAL, commissaire enquêteur	<p>« Au cours de l'enquête, les cartes ont été fortement consultées et l'essentiel des demandes de repérages portaient sur des propriétés ou des hameaux, généralement éloignés des cœurs de bourg.</p> <p>Force est de constater que la consultation n'était pas aisée car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aucune des cartes ne mentionne, en couverture, la commune concernée ;</li> <li>- la consultation au 1/8000 n'étant pas suffisamment précise pour une propriété isolée, et qu'on examinait la version au 1/2000, on observait qu'on était dans un angle mort et que la localisation recherchée était hors champ, la version au 1/2000 n'étant pas une représentation intégrale du territoire. »</li> </ul>	<p>Le nom des communes concernées par chaque carte sera intégré dans le cartouche pour une meilleure lisibilité.</p> <p>Par ailleurs, le choix des échelles a été fait afin de permettre un traitement équitable et cohérent pour l'ensemble des communes déléguées. L'échelle 1/8000 permet une cohérence de présentation et une représentation d'ensemble d'une commune sans que les cartes soient scindées en plusieurs parties (exemple : partie</p>

		<p>Est et partie Ouest de Saint-Ouen-des Besaces ou Saint Martin des Besaces).</p> <p>L'échelle 1/2000 permet des zooms sur les zones urbaines ou les principaux hameaux d'un territoire.</p> <p>Les versions papier sont consultables en mairies et au siège de l'Intercom pendant leurs jours et horaires d'ouverture. Les secrétariats et agents des collectivités peuvent ainsi apporter des précisions aux demandeurs en consultant la version dématérialisée si nécessaire.</p>
<p>Toutes les communes sont concernées - M. Pierre FERAL, commissaire enquêteur</p>	<p>« Quelques erreurs apparaissent sur les plans : elles sont peu nombreuses mais toutes de même nature, à savoir la non transcription sur les plans de maisons construites avant l'adoption du PLU de septembre 2021. »</p>	<p>La donnée cartographique relative au cadastre a été mise à jour lors de l'élaboration des règlements graphiques de la Modification du PLU en cours (date du référentiel : février 2025).</p> <p>Si une donnée plus actuelle est disponible lors de la mise à jour du dossier de Modification du PLU suite aux conclusions de l'enquête publique, elle sera employée.</p> <p>Si des bâtiments construits avant septembre 2021 n'apparaissent pas au cadastre, il est possible que certains d'entre eux n'aient pas fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.</p>

Fait à Vire Normandie,  
Le 20 mars 2026.

M. Marc GUILLAUMIN, 2<sup>ème</sup> Vice-Président en charge de l'urbanisme.

