



# Plan Local d'Urbanisme

## 1) Rapport de présentation

### ARRET DU PROJET N°2

Vu pour être annexé à la délibération du :

# Sommaire général

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>PARTIE 1 – LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>10</b>
<b>PARTIE 2 – L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT</b>	<b>91</b>
<b>PARTIE 3 – LA JUSTIFICATION DU PROJET</b>	<b>116</b>
<b>PARTIE 4 – L’INCIDENCE DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT</b>	<b>169</b>

# Introduction

## 1

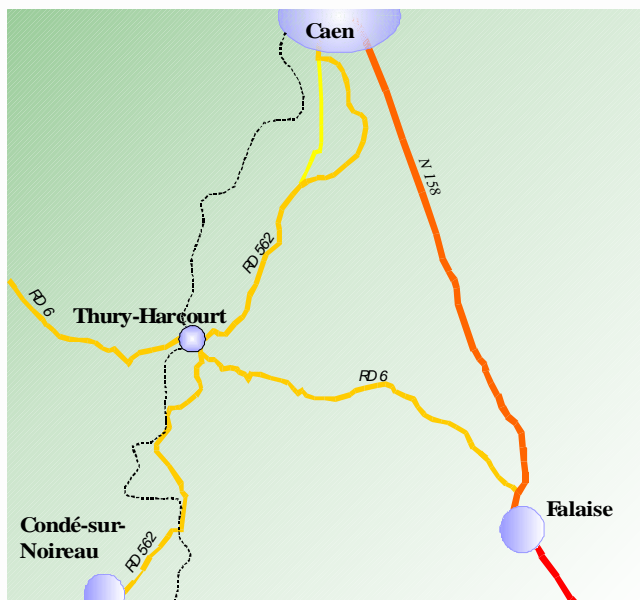
## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET RAYONNEMENT

### 1.1

### La situation géographique

La commune de THURY-HARCOURT se situe à environ 30 km au sud de CAEN, à 27 km à l'ouest de Falaise et à 19 km au nord de CONDE-SUR-NOIREAU.

Il est en outre possible depuis la commune de rejoindre l'A84 via la RD6 – à hauteur de la commune d'Aunay-sur-Odon située à environ 15 km. Enfin, l'aéroport le plus proche – celui de CARPIQUET – n'est situé qu'à 25 km de la commune.



Son territoire, d'une superficie de **490 ha**, est limitrophe des communes de :

- CURCY-SUR-ORNE au Nord-Ouest,
- CROISILLES au Nord-Est,
- ESSON au Sud-Est,
- SAINT-MARTIN DE SALLEN au Sud-Sud-Ouest.

Le territoire communal se situe au confluent de deux unités paysagères distinctes :

- **L'entaille boisée du Val d'Orne** qui s'étend de Caen jusqu'à Thury-Harcourt et où le cours moyen de l'Orne s'inscrit dans une vallée très étroite, profondément encaissée à l'amont, beaucoup moins vers l'aval ;
- **La Suisse Normande** et son relief particulièrement vigoureux qui a créé, sur le cours moyen de l'Orne et sa confluence avec le Noireau – lui-même alimenté par la Vère –, un paysage tout à fait singulier, auquel son aspect presque montagnard a donné le nom de Suisse Normande. Ce paysage constitue avec celui du Pays d'Auge, un des plus emblématiques de l'image touristique de la région.

La qualité de ses paysages, ainsi que son accessibilité routière, confèrent au territoire **une attractivité certaine.**

Comme indiqué, la commune est d'ailleurs facilement accessible depuis CAEN et l'A13 – via la RD 562, dont une partie est aujourd'hui aménagée en 2x2 voies – ou encore depuis l'A84 via la RD 6.

Notons ici que le territoire occupe aujourd'hui une position quasi-équidistante entre l'A84 et la future A88 qui reliera à terme les villes de Caen, Falaise, Argentan et Sées.



**Notons que le Département a défini un projet de mise en 2x2 voies de la RD562 entre Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau.**

Les principaux **axes routiers desservant la commune** sont :

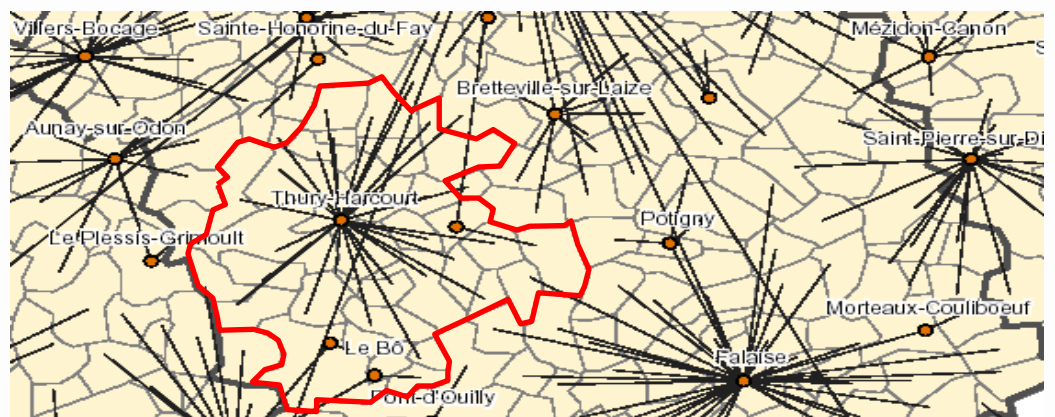
- **La Route Départementale 562** qui relie Caen à Flers (RD 962) et qui traverse le territoire selon un axe Nord/Sud ;
- **La Route Départementale 255** qui relie Thury-Harcourt à Cesny-Bois-Halbout ;
- **La Route Départementale 6** qui traverse le territoire selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est et qui relie la commune à celle de Falaise ;
- **La Route Départementale 166** qui relie la commune à Saint-Pierre-la-Vieille ;
- **La Route Départementale 121** qui relie le territoire à Epinay-sur-Odon ;
- **La Route Départementale 212** qui relie la commune à celle de Louvigny.

## 1.2

### Le rayonnement du territoire communal

La carte ci-après réalisée à partir des données du recensement de 1999 met en évidence l'attraction qu'exerce la commune de Thury-Harcourt sur son espace environnant. Cette carte repose sur l'analyse et l'inventaire des habitudes de la population en termes de loisirs, de consommation ou d'utilisation d'équipements. De fait, la commune de Thury-Harcourt, doté de nombreux équipements et services à la population, polarise la quasi totalité des populations des communes membres de l'EPCI.

Au-delà toutefois des limites de la Communauté de Communes, **l'attractivité qu'exerce le territoire communal est tout relative en 1999.**



 Limites de l'EPCI

 Contours des arrondissements

# 2

## CONTEXTE INTERCOMMUNAL

### 2.1

### La Communauté de Communes Suisse Normande

La commune fait partie de la **Communauté de Communes Suisse Normande (C.C.S.N.)**, créée par un arrêté préfectoral en date du 26 décembre 1996. Elle regroupe 34 communes, soit une population de 11 566 habitants selon les données du recensement général de la population de mars 1999. La commune de MUTRECY est la dernière à avoir rejoint la C.C.S.N..



La Communauté de Communes intervient dans les domaines de compétence suivants (statuts joints dans les annexes documentaires) :

#### **A) Au titre des compétences obligatoires**

##### **L'aménagement de l'espace**

- Elaboration et suivi du schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) et du schéma de secteur ;
- Zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire : toute nouvelle ZAC est d'intérêt communautaire.

##### **Le développement économique**

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire.

Sont d'intérêt communautaire les zones d'une superficie supérieure à 3 ha, à proximité d'un axe structurant du réseau routier départemental et situées à proximité de points de raccordement facilitant la viabilisation (réseaux EDF, téléphone, eau, assainissement...). Les communes conservent la possibilité de créer sur leur territoire une zone d'activités d'une superficie inférieure à 3ha.

La communauté de communes procède aux acquisitions de terrains nécessaires, élabore le schéma d'aménagement de la zone et toutes les formalités administratives correspondantes. Elle exerce sur ces zones, toute maîtrise d'ouvrage en matière de viabilité et des réseaux divers et procède à toutes ventes ou mises à disposition des terrains aménagés.

- Actions de développement économique d'intérêt communautaire :
- Toutes aides économiques relevant des compétences des communes en complément notamment des aides départementales, régionales, nationales et européennes,
- Accueil immobilier d'entreprises : création, aménagement de locaux d'intérêt communautaire, acquisition et aménagement de locaux industriels ou artisanaux vacants sur son territoire ou construction d'Ateliers-Relais destinés à des activités industrielles, artisanales ou de services. Sont d'intérêt communautaire les locaux d'une surface supérieure à 500m<sup>2</sup>
- Actions de soutien à l'emploi : la communauté de communes assure le fonctionnement d'un service destiné à favoriser le recrutement de salariés par les entreprises

#### **La protection et la mise en valeur de l'environnement**

- Travaux d'entretien du "Fleuve Orne", pour des actions ponctuelles,
- Entretien des sentiers situés sur son territoire et répertoriés dans les topoguides suivants : petites randonnées en Suisse Normande, petites randonnées entre Orne et Odon, VTT-FFC Suisse Normande :
  - Broyage, fauchage de l'assiette des chemins,
  - Elagage latéral des haies sur une hauteur de 2 mètres à l'aplomb de l'assiette des chemins,
  - Balisage.
- Aménagement et entretien des sites d'intérêt communautaire : aménagement d'accès aux sites, travaux de sécurisation, pose de mobilier et entretien de la végétation. Sont d'intérêt communautaire les sites suivants (cette liste pourra être modifiée par délibération du Conseil Communautaire) :
  - La Vallée des Vaux,
  - Les Rochers de la Houle,
  - Le Château Ganne,
  - Le site de Tournebu.

#### **La création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire**

- Aménagement et entretien des voies d'intérêt communautaire. Sont reconnues d'intérêt communautaire les voies classées communautaires.

**Le développement et l'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire**

Sont d'intérêt communautaire les équipements sportifs du SIS de la Suisse Normande, le centre aquatique de la Suisse Normande et le centre d'hébergement destiné à l'accueil de groupes sur le site du traspy.

## **B) Au titre des compétences optionnelles**

### **La promotion et le développement touristique**

- Actions collectives permettant de développer les activités touristiques en Suisse Normande ;
- Accueil, information des touristes, promotion touristique de son territoire :

La mission générale de promotion touristique et d'accueil des visiteurs et touristes en Suisse Normande est confiée par convention soumise au Conseil Communautaire à l'office de tourisme de la Suisse Normande.

Toutes missions spécifiques visant à permettre la réalisation d'opérations promotionnelles et d'animations décidées par le Conseil Communautaire sont confiées par convention particulière à l'office de tourisme de la Suisse Normande.

- Gestion, par convention spécifique, pour le compte de collectivités ou personnes morales ou physiques, des espaces naturels touristiques ou des équipements réalisés par une autre collectivité maître d'ouvrage. Sont concernés (la liste suivante pourra être modifiée par délibération du conseil communautaire) :
  - Les Rochers des Parcs
  - Les Rochers de la Houles
  - La route des Crêtes
  - Le Château Ganne
  - La tour de Tournebu

Afin de protéger des sites touristiques, la communauté de communes pourra décider d'exercer, par délégation d'une autre collectivité, son droit de préemption.

### **L'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés**

- Ramassage et traitement des déchets ménagers et des déchets assimilés,
- Construction et gestion des déchetteries,
- Mise en place du tri sélectif en apport volontaire.

### **L'étude d'un schéma directeur d'assainissement**

- Création d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC),
- Exercice des compétences obligatoires :
  - Contrôle de conception et d'implantation (installations neuves et réhabilitées),
  - Suivi du contrôle de bonne exécution (installations neuves),
  - Contrôle périodique (installations existantes),
  - Diagnostic de l'existant (installations jamais contrôlées).

### **Autres compétences**

- Service de restauration scolaire fonctionnant au sein du collège public d'enseignement secondaire,



## 2.2

### Le Syndicat Mixte du S.C.O.T. de la Suisse Normande

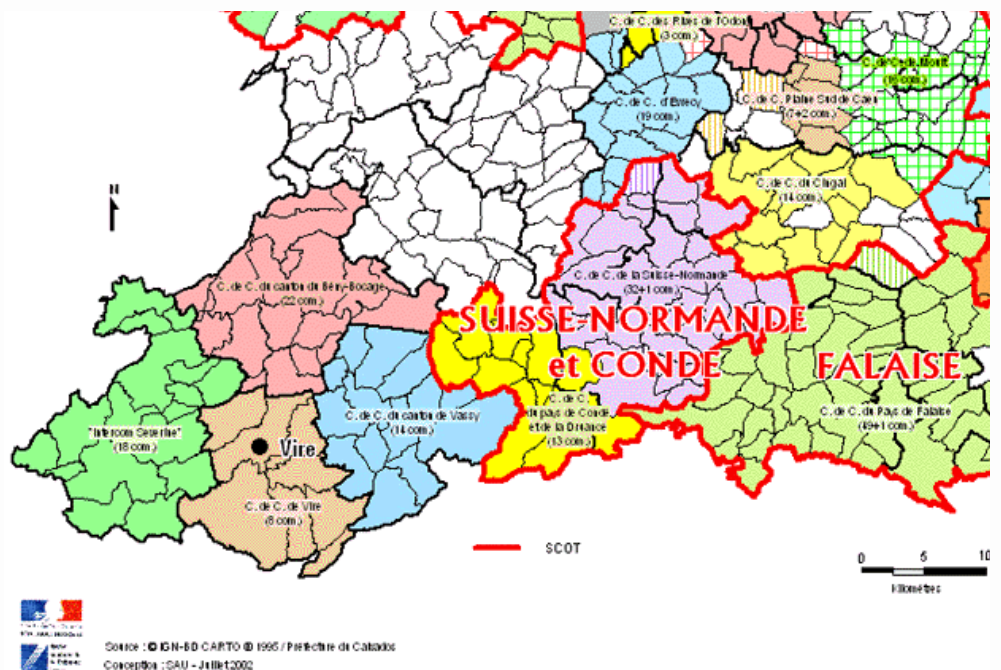
La communauté de communes Suisse Normande est comprise dans le périmètre du futur **Schéma de Cohérence Territoriale de la Suisse Normande et de Condé**.

Le syndicat mixte du S.C.O.T. de la Suisse Normande et de Condé a été créé par un arrêté préfectoral en date du 08 octobre 2002.

#### A) Compétence territoriale

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale comprend 2 communautés de communes :

- o La communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance (14 communes) ;
- o la communauté de communes de la Suisse Normande (34 communes).



## **B) Compétence matérielle**

Le syndicat a pour compétence l'élaboration, l'approbation, le suivi, la gestion et la révision du Schéma de Cohérence territoriale de la Suisse Normande et de Condé.

Il définit les modalités de concertation et en organise la mise en œuvre conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il émet un avis dans le cadre des consultations prévues par le code de l'urbanisme sur les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le syndicat se fixe comme objectif :

- de procéder à l'élaboration de SCOT en définissant les orientations générales de l'aménagement de l'espace propres au périmètre du SCOT, conduisant à assurer les équilibres entre les zones à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières, en prenant en compte, notamment, les éléments liés aux infrastructures, à l'habitat, au développement économique, commercial et touristique ou encore aux espaces naturels ;
- d'assurer la gestion du SCOT conduisant au maintien de la cohérence et de la coordination dudit schéma sur l'ensemble du périmètre.



# 1. Profil social et économique du territoire

# SOMMAIRE

<b>1. LE CADRAGE DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>12</b>
1.1 La croissance démographique et ses composantes	12
1.2 La structuration de la population par tranche d'âge	14
1.3 L'évolution des ménages	15
<b>2. LE CADRAGE ECONOMIQUE</b>	<b>17</b>
2.1 En guise de propos introductif	17
2.2 La structuration de la population par C.S.P.	21
2.3 Les entreprises	22
2.4 Zoom sur le tourisme	26
2.5 Les demandeurs d'emploi	28
2.6 Les revenus et niveaux de ressources	29
2.7 Les migrations domicile-travail	33
<b>3. IDENTIFICATION DES BESOINS</b>	<b>36</b>
3.1 L'habitat et le logement	36
3.2 La structure urbaine et le cadre de vie	43
3.3 Réseau viaire et déplacements	54
3.4 La capacité des services et des équipements publics	63
3.5 Le développement économique	69
3.6 La gestion des risques et des nuisances	71
<b>4. LES ENJEUX DU TERRITOIRE</b>	<b>85</b>

# 1

## 1.1

# LE CADRAGE DEMOGRAPHIQUE

## La croissance démographique et ses composantes

### *1.1.1) La croissance démographique de la commune entre 1990 et 1999 (source RGP INSEE)*

En 1999, la commune de Thury-Harcourt accueillait **1 825 habitants, contre 1 803 en 1990**. Au cours de la décennie 1990, la population a donc augmenté de 22 habitants ; soit, un **gain d'environ 1,2%** (contre 4,8% à l'échelle du département) représentant un **taux de croissance annuel de l'ordre de 0,1%**.

Notons ici que **la croissance démographique enregistrée par la commune sur cette période est très sensiblement inférieure à celle affichée par la Communauté de Communes Suisse Normande (5,2%)**.

Autre élément d'appréciation important, la croissance de l'EPCI n'est due sur cette période qu'à la bonne tenue de son solde migratoire (+675 habitants), au contraire d'un solde naturel négatif (-113), **symptomatique d'un certain vieillissement sur place de la population**.

**Pour mémoire, rappelons que la croissance démographique de tout territoire repose sur deux composantes : le solde naturel et le solde migratoire.**

### *A) Le solde naturel*

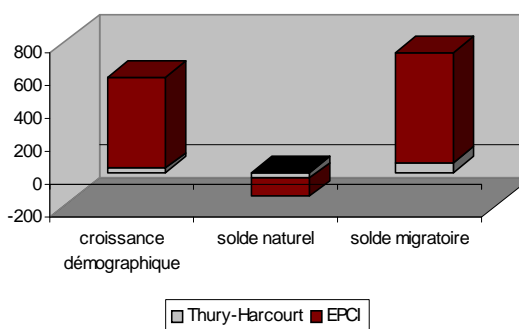
A l'instar de la Communauté de Communes, le solde naturel de la commune – soit, la différence entre les naissances et les décès – est négatif sur la période (-37). A la différence toutefois du territoire communautaire, le solde migratoire de la commune ne compense que très modestement ce solde naturel négatif. Une spécificité communale qui explique la très faible croissance enregistrée sur la période et qui, à nos yeux, renvoie assez largement à un déficit de la construction neuve (voir ci-après).

### *B) Le solde migratoire*

Comme évoqué plus haut, et bien que positif, le solde migratoire (soit, la différence entre le départ des anciens habitants et l'arrivée des nouveaux) n'a contribué que modestement à soutenir la croissance démographique du territoire (+59).

Comme en atteste le graphique ci-dessous, le solde migratoire de l'EPCI est environ six fois supérieur à son solde naturel, alors que ce rapport est de un pour deux environ concernant la Communauté de Communes.

### Composantes de la croissance et éléments de comparaison avec la situation de l'EPCI



En d'autres termes, **la commune** – à l'inverse du territoire communautaire – **n'a pas su ou pas pu tirer parti sur cette période de la relative attractivité résidentielle du territoire.**

#### **1.1.2) La croissance démographique de la commune entre 1999 et 2008 (source RRP INSEE 1999-2008)**

En 2008, la commune de Thury-Harcourt accueillait **1 914 habitants, contre 1 828 en 1999**. Au cours de cette période, la population a donc augmenté de 86 habitants ; soit, un **gain d'environ 4,7%** (contre 4,6% à l'échelle du département) représentant un **taux de croissance annuel de l'ordre de 0,5%**.

Notons ici que **la croissance démographique enregistrée par la commune sur cette période est assez nettement inférieure à celle affichée par la Communauté de Communes Suisse Normande (7,8%)**.

Autre élément d'appréciation important, la croissance de l'EPCI est surtout due sur cette période à un son solde migratoire largement positif (+0,7% par an), contre un solde naturel plus mesuré (+0,1% par an).

**Pour mémoire, rappelons que la croissance démographique de tout territoire repose sur deux composantes : le solde naturel et le solde migratoire.**

#### **A) Le solde naturel**

Au contraire de la Communauté de Communes, le solde naturel de la commune – soit, la différence entre les naissances et les décès – est négatif sur la période (-0,5%), signe d'un certain vieillissement sur place de la population.

#### **B) Le solde migratoire**

Le solde migratoire quant à lui (soit, la différence entre le départ des anciens habitants et l'arrivée des nouveaux) est très largement positif (+1% par an) et compense le déficit lié au solde naturel.

Comme en atteste le graphique ci-dessous, le solde migratoire de l'EPCI est environ six fois supérieur à son solde naturel, alors que ce rapport est de un pour deux environ concernant la Communauté de Communes.

# 1.2

## La structuration de la population par tranche d'âge

### 1.2.1) L'indice jeunesse (évolution 1990-2008)

Pour rappel, l'indice de jeunesse se définit comme le rapport entre la population des moins de 20 ans sur la population des plus de 60 ans.

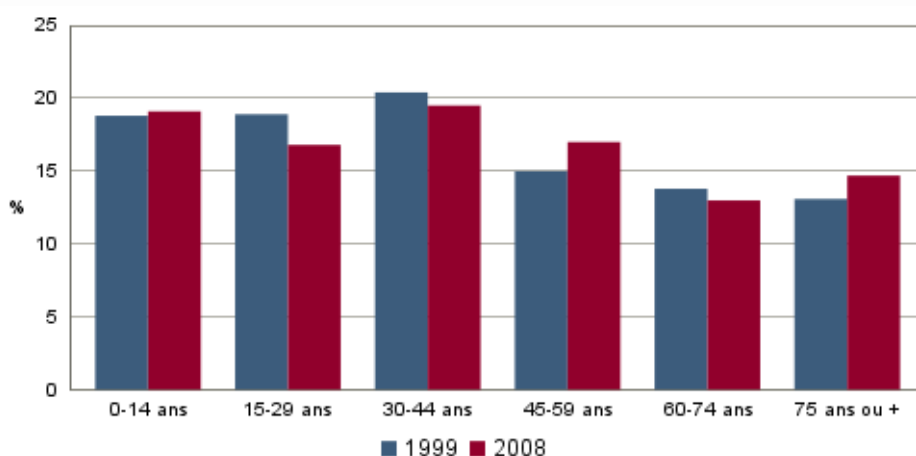
Cet indice atteste d'un **vieillissement certain de la population du territoire communal en 1999**. A cette date en effet, il était de 0,86, contre 0,98 à l'échelle de la Communauté de Communes (Calvados : 1,25 ; France métropolitaine : 1,15).

Point important néanmoins, **l'indice jeunesse semble se stabiliser aujourd'hui ou en tout cas ne pas se détériorer davantage**. Il avoisinait ainsi 0,87 en 2008, date du dernier recensement. Peut-être faut-il voir ici un effet positif de l'**accélération sensible du rythme de la construction neuve** enregistré ces dernières années.

**Au-delà de l'aspect strictement quantitatif et de la question du volume de logements à livrer sur le territoire, se posera celle des caractéristiques des logements à offrir et de la population-cible à privilégier pour tenter de lutter contre ce vieillissement.**

### 1.2.2) Les évolutions dans la structuration par âge de la population entre 1990-2008

Comme évoqué plus haut, **la commune semble parvenue à contenir le processus de vieillissement** qui la caractérise structurellement. La part des 60 ans et plus est quasiment identique sur notre territoire (27,7 en 2008, contre 27,9 en 1999), tandis que la proportion des 0-19 ans a légèrement augmenté (23,6 en 1999, contre 24,2 en 2008)..



**Il conviendra toutefois d'être vigilant dans les années qui viennent.** En effet, la part des 45-59 ans connaît une progression non négligeable – une catégorie de la population qui viendra gonfler les effectifs des 60 ans et plus dans un avenir proche – quand dans le même temps, celle des 15-29 ans (les « forces vives » du territoire en quelque sorte) se caractérise par la plus forte baisse enregistrée entre 1999 et 2008.

Une évolution qui dans une certaine mesure laisse accroire que **cette période marque la fin d'un cycle sur le plan démographique.**

## 1.3

### L'évolution des ménages (RGP&RRP INSEE)

Les **ménages constituant la valeur de référence** – bien plus que les individus eux-mêmes – dans toute **étude portant sur l'habitat et l'urbanisme** d'une manière générale (**1 ménage = 1 logement**), il nous semble important ici de nous arrêter quelques instants sur cette question. Question sur laquelle nous aurons également à revenir, notamment pour la période post-1999 (voir ci-après).

La commune comptait 778 ménages en 2005<sup>1</sup>, contre 758 en 1999 ; soit, **une progression de 2,6%** et ce, **alors même que la population a enregistré une baisse de 0,8%** sur la même période. En d'autres termes, **si la population des individus baisse, celle des ménages (qu'il convient de loger) continue d'augmenter.**

Sur cette évolution, différentes observations peuvent être formulées :

- Conséquence des évolutions sociologiques communes à l'ensemble de la population française (vieillesse, séparations-divorces, célibat, reprise de la décohabitation<sup>2</sup>), **le nombre des ménages et donc des logements s'accroît davantage que la population...** à tout le moins sur la plupart des communes de l'EPCI ;
- Le taux de croissance des ménages de la commune est globalement modéré mais, en l'absence de migrations résidentielles positives, reste néanmoins alimenté par **le desserrement des ménages, qui constitue sur notre territoire le premier moteur de la consommation de logements** (Cf. modélisation du « Point Mort ») ;
- Dans une logique de périurbanisation, **le taux de croissance des ménages augmente également du centre vers la périphérie** (de 2.6% à Thury-Harcourt entre 1999 et 2005, à plus de 20% pour Croisilles et Mutrécy). Ces différences ne sont pas seulement liées aux contextes démographiques ou sociétaux, mais peuvent également traduire **un «manque» de disponibilités immobilières** freinant ici la décohabitation ;
- Dernier point enfin, **un tiers des communes recensées depuis 2004 affichent une croissance de la population supérieure à celle de leurs ménages.** Un phénomène révélateur ici d'un certain **« enracinement positif »** de la part de ménages plutôt jeunes et dont la cellule familiale s'est agrandie par le jeu des naissances. Dans le cas de ces communes, la population augmente sans toutefois générer un besoin de logements supplémentaires.

<sup>1</sup> Nous ne disposons de cette information que pour la période 1999-2005.

<sup>2</sup> On estime d'ordinaire que 100 « séparations » génèrent à moyen terme la création de 150 « nouveaux ménages » et donc un besoin d'autant de logements en résidences principales. Il s'agit toutefois là des décohabitations dites « accidentelles », par opposition aux décohabitations « naturelles » (jeune adulte quittant le domicile parental et constituant par-là même un nouveau ménage)... sans toutefois accroître pour autant la population globale d'un territoire donné. Aussi, doit-on ajouter aux 150 ménages supplémentaires générés par lesdites séparations, les nouveaux ménages qui dans le même temps, continuent à être générés par le processus de décohabitation naturelle.



### ***Bilan et perspectives***

La municipalité souhaite **maintenir la dynamique de croissance démographique enregistré par la commune depuis 2008**. Pour cela, elle prévoit d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Thury-Harcourt pourrait ainsi atteindre un **objectif de 2 300 habitants environ à l'horizon 2025**.

Cet objectif de population permettrait ainsi de **garantir un niveau de services et d'équipements** à la population de qualité et au moins équivalent au niveau actuel.

Cet objectif de croissance démographique pose toutefois en filigrane la question de **l'adéquation de l'offre de logements sur le territoire** – et indirectement celle de la construction neuve – avec la **demande potentielle des ménages**.

# 2

## 2.1

# LE CADRAGE ECONOMIQUE<sup>1</sup>

## En guise de propos introductif

### 2.1.1) *Un commune de tradition industrielle*

L'activité industrielle est ancienne sur la commune et repose dès le 19<sup>ème</sup> siècle sur le développement d'industries liées à l'eau. Les activités ont profité de la proximité de l'Orne pour se développer. On recensait alors sur le territoire communal plusieurs moulins et tanneries. Une tannerie est d'ailleurs encore visible rue du Château, bien que son activité ait cessé.

Il ne subsiste aujourd'hui que très peu de vestiges témoignant de cette ancienne activité liée à l'eau, si ce n'est le moulin du Val d'Orne qui abrite désormais une émaillerie.

Si Thury-Harcourt se caractérisa longtemps par sa vocation industrielle, ce secteur a aujourd'hui perdu de son dynamisme. En effet, la majeure partie de l'activité industrielle se concentre désormais sur la commune limitrophe d'Esson, où l'entreprise Arvin Meritor emploie 480 personnes environ.

Notons qu'à l'origine cette entreprise était implantée sur la commune de Thury-Harcourt et s'est ensuite délocalisée sur la zone d'activité communautaire d'Esson (voir ci-après) qui accueille également depuis, l'ancien établissement d'Arvin Meritor de Saint-Rémy-sur-Orne.

Les anciens locaux de Thury-Harcourt ont été réaménagés pour l'accueil de plusieurs entreprises :

- L'entreprise **Biocombustible**, société de promotion de la filière bois ;
- L'entreprise **OSI Santé**, spécialisée dans les logiciels de détection de cancer ;
- Un **laboratoire de 1 000 m<sup>2</sup>** à proximité desdits bâtiments ;
- L'aménagement d'un **pôle de la Communauté de Communes** regroupant les activités administratives et sanitaires.

Les **bâtiments qui accueillent ces nouvelles entreprises** datent pour certains des années 1970, ils sont **parfois inadaptés au type d'activité qu'ils supportent**. Aussi, la Communauté de Communes réfléchit-elle aujourd'hui aux **possibilités de restructuration de ce site** et à la **construction d'un laboratoire de 500 m<sup>2</sup>** à proximité desdits bâtiments.

<sup>1</sup> L'analyse qui suit a été réalisée à partir de l'exploitation des fichiers et des données suivants :

- Fichier CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif),
- Fichier REE (SIRENE),
- RGP INSEE (1990-1999),
- Fichier Hébergement,
- Fichier DARES/STMT,
- Fichier Taux de chômage localisé,
- Fichier Estimations d'emploi,
- Fichier Revenus Fiscaux Localisés.

### 2.1.2) Une zone d'activités dynamique

La commune s'attache aujourd'hui à **renforcer son pôle d'activités et d'entreprises** et a procédé pour ce faire à **l'aménagement de sa propre zone d'activité**.

La **première zone d'activité dite « de l'Aluminium »** est aujourd'hui achevée (voir plus loin). Elle accueille à ce jour une dizaine d'entreprises.

La commune souhaite maintenir cette dynamique économique et vient de procéder au **lancement de la seconde zone**. Un permis de lotir a ainsi été déposé.

Au niveau intercommunal, c'est la Communauté de Communes qui a pris la compétence développement économique. L'EPCI envisage aujourd'hui l'aménagement d'une zone d'activités intercommunale. Celle-ci devra être localisée à proximité d'un axe structurant, tel que la RD 562 ou la RD 6.

### 2.1.3) Des activités commerciales dans le centre bourg en mutation

Le centre-ville connaît un **phénomène de rénovation des commerces**. Si les commerces de bouche ont été les plus touchés, il n'en reste pas moins que l'attractivité du centre bourg permet aujourd'hui l'accueil régulier de nouveaux commerces : coiffeurs, primeurs... Notons également la présence de deux grandes surfaces (Super U, LIDL) qui jouent un rôle prépondérant. Pour mémoire, la zone de chalandise comprend une population d'environ 9 000 habitants, permettant ainsi au commerce local de se maintenir.

Seuls **les commerces de services à la personne** (coiffeurs, esthéticiennes...) restent aujourd'hui compétitifs dans le centre-bourg de Thury-Harcourt.

En outre, **la plupart de ces commerces sont concernés par des baux commerciaux régis sous la loi de 1948**. Ces baux sont en outre peu rentables pour les propriétaires. Aussi, lorsqu'un commerce ferme, le propriétaire préfère-t-il la plupart du temps renoncer au bail commercial et transformer son bien en logement. Une opération qui s'avère bien souvent plus lucrative. Des **transformations d'usage** du bâti qui participent progressivement à la **disparition des commerces** dans le centre bourg.

### 2.1.4) Une économie agricole en très net recul

#### a) Les exploitations agricoles

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail annuel</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
4	10	12	2	6	20

La baisse du nombre des exploitations agricoles observée depuis une vingtaine d'années s'est considérablement accentuée entre les deux derniers recensements. Ainsi, 60% des exploitations ont disparu entre ces deux dates.

Une baisse du nombre des exploitations qui se traduit bien évidemment en termes d'unités de travail annuel.

**Point important, il pourrait s'agir d'exploitations non professionnelles difficiles à localiser, la commune ayant pris connaissance de leur existence au moment de la diffusion des résultats du RGA.**

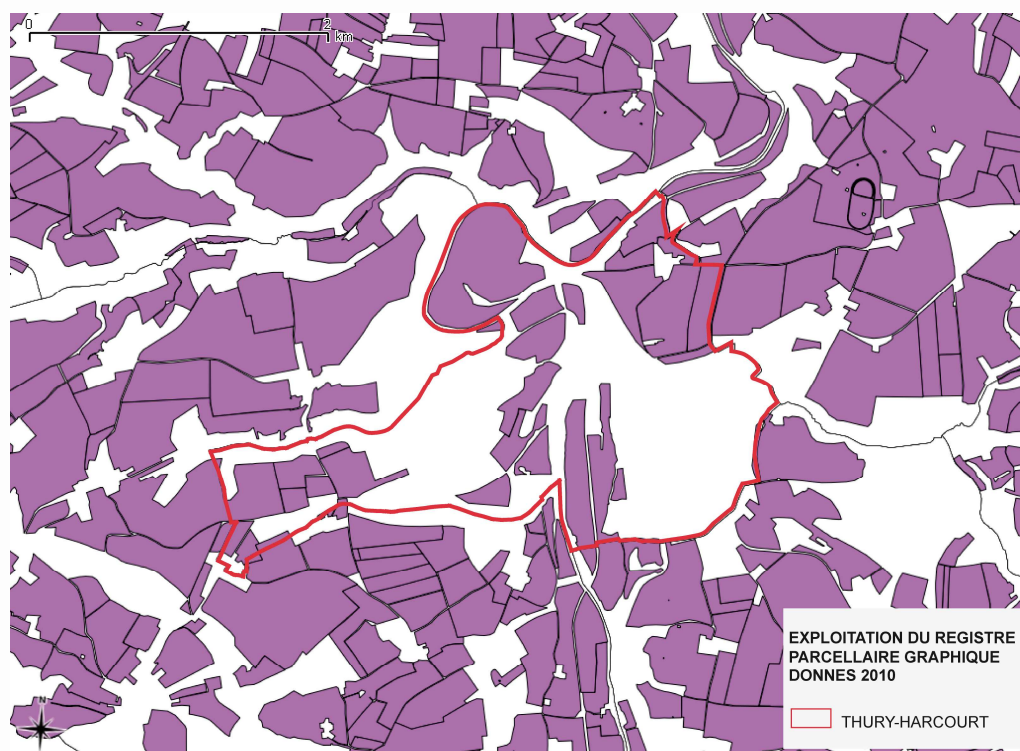
## b) Les « terres agricoles »

Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>			Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
56	223	395	72	93	511

La baisse enregistrée au niveau du nombre des exploitations agricoles est encore plus visible concernant le « domaine agricole » qui a perdu 170 ha environ. Une baisse qui doit être toutefois relativisée au vu des données du registre parcellaire graphique (voir ci-dessous).

Le Règlement communautaire (CE) n°1593/2000 a insti tué l'obligation, dans tous les Etats Membres, de **localiser et d'identifier les parcelles agricoles**. Pour répondre à cette exigence, la France a mis en place le **Registre Parcellaire Graphique (RPG)** qui est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ainsi, chaque année, les agriculteurs adressent à l'administration un dossier de déclaration de surfaces qui comprend notamment le dessin des îlots de culture qu'ils exploitent et les cultures qui y sont pratiquées.

La cartographie établie ci-dessous correspond au millésime 2010.



Au vu des données issues de la base RPG 2010, les parcelles agricoles de la commune couvrent une surface de 177 ha environ. Un surface qui tranche quelque peu avec la Surface Agricole Utile ressortant du Recensement Général Agricole (voir plus haut).

## c) L'orientation technico-économique de la commune

Les données du dernier recensement font état d'une modification du profil économique de la commune en matière agricole. Alors que cette dernière était orientée en effet sur la polyculture et polyélevage en 2010, elle est plutôt axée aujourd'hui autour de la production de viande.

#### d) La vocation des terres

Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>			Superficie en cultures permanentes <i>en hectare</i>			Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>		
2010	2000	2010	2010	2000	2010	2010	2000	2010
s	164	191	0	0	s	54	58	202

Sur les 56 hectares de SAU identifiés par le RGA, 54 ha sont des surfaces toujours en herbe, cohérent en cela avec l'évolution du profil économique du territoire évoquée plus haut.

#### e) Les exploitants

Avec seulement 4 exploitants encore en activité en 2010, la commune se situe en deçà du seuil permettant à l'information d'être diffusée. Il n'est donc pas possible de connaître précisément l'âge des exploitants aujourd'hui.

On relèvera toutefois qu'en 2000, 9 des 10 exploitants de la commune avaient plus de 60 ans. Nous pouvons donc en déduire que l'âge actuel des exploitants est relativement élevé, posant d'emblée la question de leur succession. Le recensement général agricole de 2010 indique d'ailleurs à ce sujet que les 4 exploitations de la commune étaient sans successeur connu au moment du recensement.

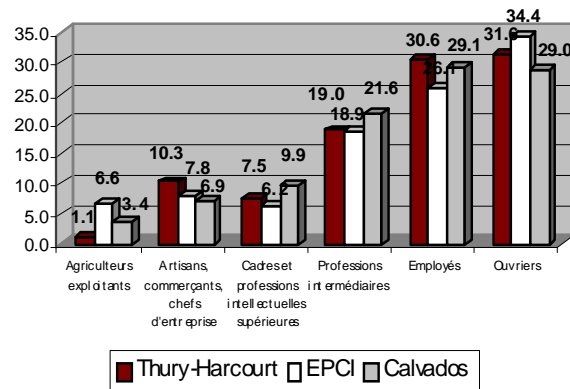
## 2.2

### La structuration de la population par CSP

#### 2.2.1) La population active par CSP en 2008

La structure de la population active de la commune laisse apparaître quelques spécificités lorsqu'on la rapproche de celles de l'EPCI et du département :

Structure de la population active par CSP (%)



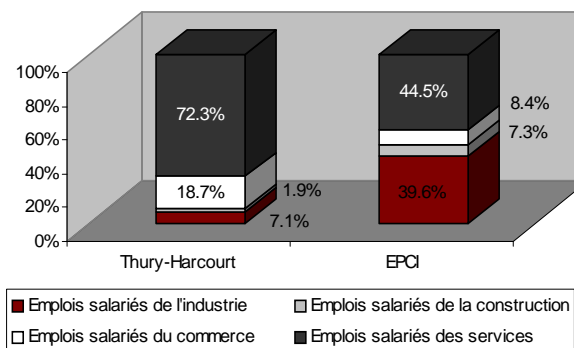
- Une sous-représentation des agriculteurs exploitants<sup>1</sup> ;
- Une surreprésentation en revanche des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ;
- Une surreprésentation des employés.

#### 2.2.2) L'emploi salarié (1999-2006)

On recensait **591 emplois salariés sur la commune en 1999, contre 563 en 2006.**

Si la structure de la population active par CSP se distinguait très peu de celle de l'EPCI en 1999, **la répartition de l'emploi salarié par grands secteurs d'activité marque une spécificité certaine de la commune.**

Emplois salariés par grands secteurs en 2006 (%)



<sup>1</sup> Comme indiqué plus haut, la commune ne dispose d'ailleurs plus aujourd'hui d'aucun siège exploitation agricole. Les derniers exploitants ont en effet pris leur retraite ou sont aujourd'hui décédés.

Ainsi, **le secteur des services génère sur la commune environ 72% de l'emploi salarié total**, contre environ 45% à l'échelle de la Communauté de Communes. Un taux qui est en réalité nettement inférieur sur l'EPCI dans la mesure où **la commune génère environ la moitié des emplois salariés du secteur des services à l'échelle de l'EPCI** (Cf. tableau ci-dessous).

	Ensemble des emplois salariés	Emplois salariés de l'industrie	Emplois salariés de la construction	Emplois salariés du commerce	Emplois salariés des services
Thury-Harcourt	563	40	11	105	407
EPCI	1 887	748	139	159	841

Une observation similaire peut d'ailleurs être apportée concernant **les emplois salariés du secteur du commerce qui représente 18.7% de l'ensemble de l'emploi salarié de la commune**, contre seulement 8.4% à l'échelle de la Communauté de Communes ; la commune de Thury-Harcourt générant environ 70% de l'emploi salarié lié au commerce de l'EPCI.

## 2.3

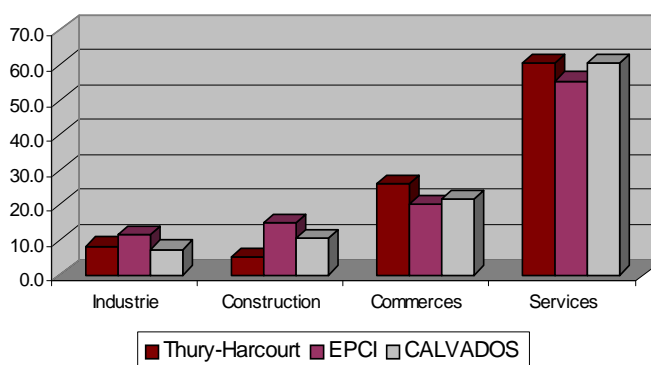
### Les entreprises

#### 2.3.1) Entreprises et établissements par grand secteur d'activité et principales évolutions (source : fichier CLAP 2006) – en %

Avec **157 unités recensées en 2006**, la commune de Thury-Harcourt accueille aujourd'hui **environ le tiers (32%)** de l'ensemble des établissements et entreprises que compte la Communauté de Communes.

En termes de structure, la commune se distingue du reste de l'EPCI par une **surreprésentation des entreprises et/ou établissements liés au commerce ou aux services**.

Entreprises et établissements en 2006



Une caractéristique cohérente en cela avec son statut de commune pôle.

Notons enfin qu'**environ la moitié de ces entreprises et/ou établissements ne compte aucun salarié** (entreprise familiale, société unipersonnelle...). Une proportion identique à celles relevées à l'échelle de la Communauté de Communes et du département.

On recensait 149 établissements ou entreprises sur la commune en 1999 ; soit, une progression de l'ordre de 5% entre cette date et 2006.

	Industrie		Construction		Commerces		Services	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Thury-harcourt	8,1%	8,3%	4,0%	5,1%	26,8%	26,1%	61,1%	60,5%

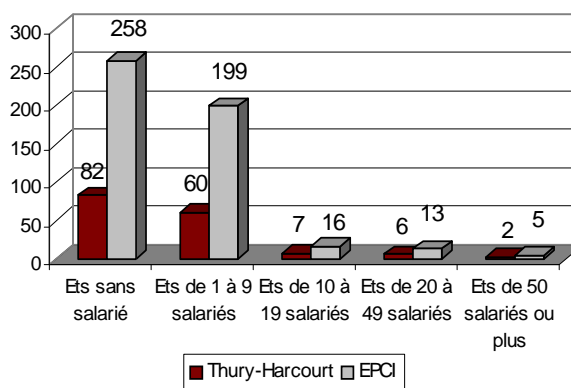
En termes d'évolutions, la structuration de l'appareil productif local reste toutefois quasiment identique entre 1999 et 2006 (cf. tableau ci-dessus).

### 2.3.2) Entreprises et établissements selon le nombre de salariés (source : CLAP 2006)

Sans surprise compte tenu de la présence de zones d'activités importantes, la commune se distingue surtout du reste du territoire communautaire par sa plus forte propension à accueillir des établissements au nombre de salariés important.

En effet, alors que la commune accueille environ 30% des établissements de la Communauté de Communes compris entre 0 et 9 salariés, cette proportion atteint environ 50% pour ceux compris entre 10 et 50 salariés, voire au-delà.

Taille des établissements au 31.12.2006



Cette spécificité de la commune sur le reste du territoire communautaire s'arrête toutefois là et de façon quelque peu surprenante, cette dernière accueille une proportion identique d'emplois et d'entreprises (environ 30% du total affiché par la Communauté de Communes), révélant ici une certaine homogénéité du territoire sur ce plan. Autrement dit, la propension – que l'on retrouve sur la plupart des communes pôles de ce type – à accueillir moins d'établissements (en proportion) et plus de salariés – n'est pas relevée ici.

### 2.3.3) Evolutions de l'appareil productif local (source : CLAP 2005-2006/REE – SIRENE 2007)

Entre 2005 et 2006, la commune a enregistré une progression du nombre de ses établissements compris entre 10 et 19 salariés (+4), une baisse de la tranche 20-49 (-2) et une augmentation du nombre des établissements de plus de 49 salariés (+1).

Les deux établissements de plus de 49 salariés que la commune comptait en 2006 appartenaient pour l'un au secteur du commerce (UNICO) et pour l'autre au secteur des services (EHPAD).



Enfin, environ 90% des établissements comptant plus de 19 salariés appartiennent au secteur des services.

L'année 2007 a été marquée par la création de 6 entreprises au total sur la commune :

- 4 de ces entreprises sont des entreprises individuelles,
- 1 relève du secteur de la construction,
- deux du secteur du commerce,
- trois du secteur des services.

### **2.3.4) Economie productive, économie résidentielle et fonction publique : approche par les bassins de vie (source CLAP 2006)**

Trois grands types d'activités structurent l'économie des bassins de vie aujourd'hui<sup>1</sup>:

→ **L'«économie résidentielle»** regroupe les activités essentiellement destinées à satisfaire les besoins des populations locales. Son poids est toujours important, il n'est inférieur à 44% des emplois que dans un bassin sur quatre, et inférieur à 25% dans seulement 10 bassins : il existe donc un seuil quasi incompressible d'un quart des actifs locaux dont l'activité est tournée principalement vers la satisfaction des besoins des populations résidentes.

L'économie résidentielle, autrement dit, la présence, dans un territoire, de personnes porteuses de revenus qui proviennent d'activités menées ailleurs que dans ledit territoire : commerces de détail, services marchands aux particuliers, activités financières et immobilières, services administrés.

→ **L'économie productive** qui désigne les activités produisant ou contribuant à produire des biens et services destinés à un marché plus vaste que le seul marché local ; elles sont par nature plus tournées vers « l'extérieur » et donc plus exposées à la concurrence d'entreprises implantées en dehors du bassin. On y distingue les activités relevant d'une « économie agroalimentaire » – la production agricole et sa transformation – et celles relevant de la « sphère industrielle », incluant ici les principaux services aux entreprises.

Les établissements de l'appareil productif, contrairement à ceux de l'économie résidentielle dont l'implantation et les débouchés sont liés à la population, sont plus susceptibles de délocalisations. La sphère productive est donc la plus exposée aux mutations économiques. Pour la main d'œuvre locale, le risque est d'autant plus élevé que la diversification des activités et donc les perspectives de reclassement y sont plus faibles, en cas de réductions d'effectifs dans certains secteurs d'activités.

→ **La fonction publique** qui désigne les emplois de la fonction publique d'Etat, de la fonction publique territoriale et emplois publics assimilés.

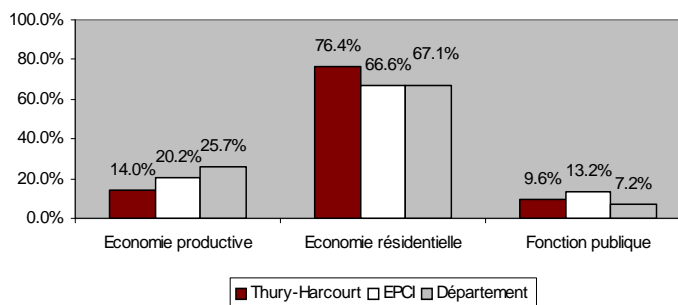
Dans son étude portant sur « Les bassins de vie des bourgs et petites villes »<sup>1</sup> **l'INSEE rangeait le bassin de vie de Thury-Harcourt parmi les bassins de vie dit « diversifiés »** ; autrement dit, un bassin où aucun de ces trois grands type d'activité ne parvenait vraiment à dominer les deux autres. Il semble toutefois que la réalité soit sensiblement différente, à l'échelle, non plus du bassin de vie, mais de la commune.

<sup>1</sup> Pour mémoire, le bassin de vie désigne un « territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique, exprimant des besoins homogènes en matière d'activités et de services. ». Sa délimitation se base sur le flux migratoire quotidien de la population ; en ce sens le bassin de vie peut être rapproché de l'aire urbaine.

<sup>8</sup> INSEE PREMIERE, n°954, avril 2004.

En effet, sur les **157 établissements** recensés en 2007 sur la commune, **120 établissements** relevaient de l'économie résidentielle, **22 de l'économie productive** et **15 de la fonction publique**.

#### Les établissements de chacune des trois sphères économiques

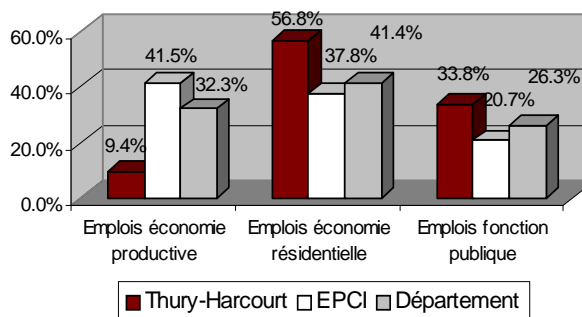


L'économie de la commune se distingue sur de nombreux points :

- Elle est moins orientée sur la production et donc moins fragile pour les raisons évoquées ci-dessus ;
- Elle est aujourd'hui plus résidentielle que sur les deux autres territoires de référence.

Mais la commune se distingue encore davantage lorsqu'on considère non plus les établissements, mais les emplois générés par chacune de ces trois sphères économiques.

#### Les emplois générés par chacune des trois sphères économiques (%)



Aujourd'hui, l'emploi de la commune se concentre quasi-exclusivement dans les secteurs de l'économie résidentielle et de la fonction publique (environ 90%). ne caractéristique très spécifique de la commune lorsque l'on observe les données à l'échelle des deux autres territoires de référence et qui lui confère une certaine stabilité.

#### Bilan et perspectives

Le caractère résolument résidentiel de l'économie de notre territoire d'étude n'est pas neutre compte tenu du sujet qui nous occupe. En effet, s'agissant d'une économie reposant sur une consommation sur place de biens produits sur place et à destination quasi-exclusivement de la population locale (vivant, voire éventuellement travaillant sur place), **le devenir de cette économie est inextricablement lié au dynamisme démographique du territoire et plus précisément à la capacité qu'il a aujourd'hui à renouveler sa population.**

## 2.4

### Zoom sur le tourisme

La question du tourisme – compte tenu des spécificités du territoire en la matière – constitue un élément d'appréciation à prendre en compte à plus d'un titre :

- le tourisme participe de l'attractivité du territoire et impacte donc sa capacité à attirer ou non de nouvelles populations (de façon temporaire ou définitive),
- le confortement de la capacité d'accueil temporaire (camping, hôtel...) peut s'opérer au détriment de l'accueil plus permanent de nouveaux habitants en raison de ses répercussions sur les ressources du territoire (réseaux, foncier...).

Trois types d'hébergement – induisant un mode d'occupation du sol spécifique – sont plus particulièrement appréhendés ici :

- les résidences secondaires,
- les campings,
- les hôtels.

#### 2.4.1) Les résidences secondaires

En matière de résidences secondaires, on recense **26 résidences secondaires pour 1 000 habitants sur Thury-Harcourt** en 1999 (ce ratio n'étant disponible que pour cette année-là), contre 61‰ sur la Communauté de Communes et 100‰ sur le Calvados.

Le territoire apparaît donc comme assez largement sous-équipé en la matière, bien que l'intérêt ici porte surtout sur l'offre d'hébergement provisoire de type camping et hôtel.

#### 2.4.2) Les campings

Avec **un camping de 4 étoiles** en 1999, la commune de Thury-Harcourt apparaissait à cette date comme **très bien équipée**. En outre, les 92 emplacements que proposait le camping permettaient à la commune d'afficher un niveau d'équipement bien plus élevé que celui constaté à l'échelle départementale : 18‰ contre 50‰ à l'échelle communale et bien que le tourisme s'affranchisse par définition des frontières communales.

	Données 1999						
	Nb de campings classés	Nb d'étoiles				Nb d'emplacements	Nb emplacements ‰ (hab.)
1		2	3	4			
Thury-Harcourt	1			1	92	50‰	
EPCI	2		1	1	192	17‰	
Calvados	80	7	35	18	20	11 926	18‰

Notons enfin **le centre d'hébergement du Traspy** – d'une capacité de cinquante lits – permettant l'accueil de groupes.

**L'offre a très peu évolué à l'échelle de l'EPCI en 10 ans** (qui affiche une perte 10 emplacements sur cette période). Sur Thury-Harcourt, la situation reste inchangée avec le nombre identique d'emplacements et le même nombre d'étoiles.

	Données 2008						
	Nb de campings classés	Nb d'étoiles				Nb d'emplacements	Nb d'emplacements ‰ (hab.)
		1	2	3	4		
Thury-Harcourt	1				1	92	51‰
EPCI	2			1		182	16‰
Calvados	86	9	31	23	23	13 816	21‰

Notons toutefois qu'au plan départemental l'offre en nombre d'emplacements a progressé de l'ordre de 16% depuis 1999, contre un léger fléchissement au niveau de la Communauté de Communes. L'offre de la commune quant à elle reste toutefois très nettement supérieure à celle du département.

### 2.4.3) Les hôtels

	Données 1999							
	Nb d'hôtels	Nb d'étoiles					Nb de chambres	Nb de chambres ‰ (hab)
		0	1	2	3	4		
Thury-Harcourt	1				3		12	7‰
EPCI	10	2	1	5	2		95	8‰
Calvados	291	27	31	179	44	10	8 089	12‰

Si le territoire intercommunal disposait d'une offre hôtelière un peu moins développée que le reste du département en 1999, **les écarts se sont sensiblement creusés en 10 ans.**

	Données 2008							
	Nb d'hôtels	Nb d'étoiles					Nb de chambres	Nb de chambres ‰ (hab)
		0	1	2	3	4		
Thury-Harcourt	1				1		10	6‰
EPCI	2			1	1		28	2‰
Calvados	282	27	17	142	60	9	8 228	12‰

Ainsi, **8 hôtels ont fermé leurs portes** entre 1999 et 2008 sur le territoire intercommunal, à l'exception notable de celui de Thury-Harcourt. Cette évolution très sensible enregistrée à l'échelle communautaire traduit surtout un changement de cap ou à tout le moins **une spécificité locale en matière d'accueil temporaire**, davantage organisé autour des gîtes et des chambres d'hôtes... que des campings et des hôtels.

L'offre d'hébergement hôtelier affiche désormais **un ratio très nettement inférieur à celui affiché par le département** (12‰), contre 2‰ à l'échelle de l'EPCI et 6‰ pour la commune.

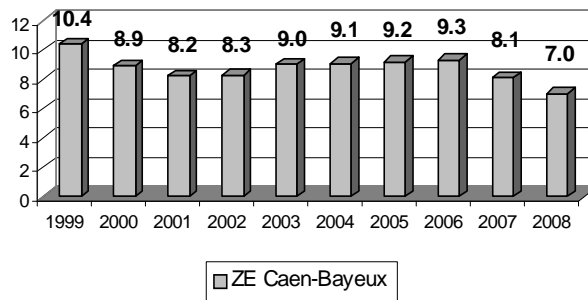
## 2.5

### Les demandeurs d'emploi

Le taux de chômage de la commune reste structurellement supérieur à celui enregistré sur la zone d'emploi Caen-Bayeux :

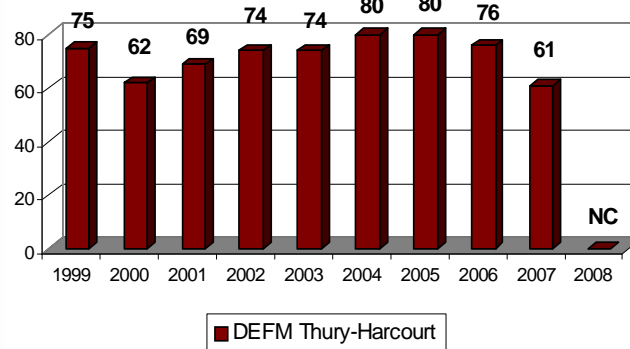
- 12.8% en 1999 (source INSEE), contre 10.4% à l'échelle de la ZE ;
- 11.0% en 2008, contre 7.1% à l'échelle de la ZE.

Evolution du taux de chômage sur la Zone d'Emploi Caen-Bayeux 1999-2008 (source : DARES)



Au-delà de la question des taux, il est intéressant également de rapprocher les flux de demandeurs d'emploi enregistrés par la commune des taux de chômage sur la Zone d'emploi (Cf. graphique ci-dessous).

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois Thury-Harcourt 1999-2007 (source : DARES)

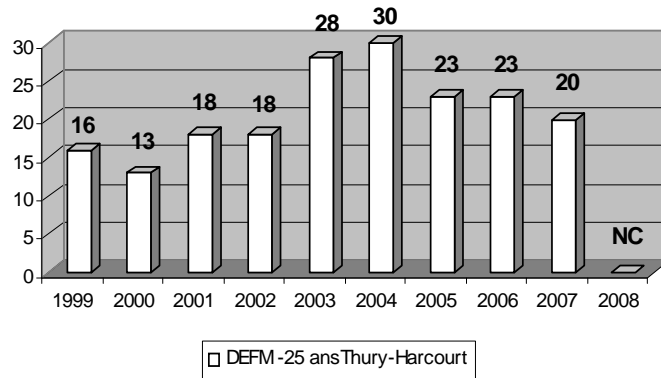


Or, au vu de cette comparaison, force est de constater la **similarité des deux courbes**. Les reprises d'activité successives semblent ainsi avoir bénéficié tout autant à la commune qu'à l'ensemble de celles de la zone d'emploi.

Force est toutefois de constater que la **situation est beaucoup plus erratique concernant le chômage des jeunes** de moins de 25 ans.

Bien que les tendances soient globalement identiques (Cf. graphique ci-après), notons que **les fluctuations semblent beaucoup plus prononcées** concernant le chômage des jeunes.

### Demandeurs d'Emploi Fin de Mois -25 ansThury-Harcourt 1999-2007 (source : DARES)

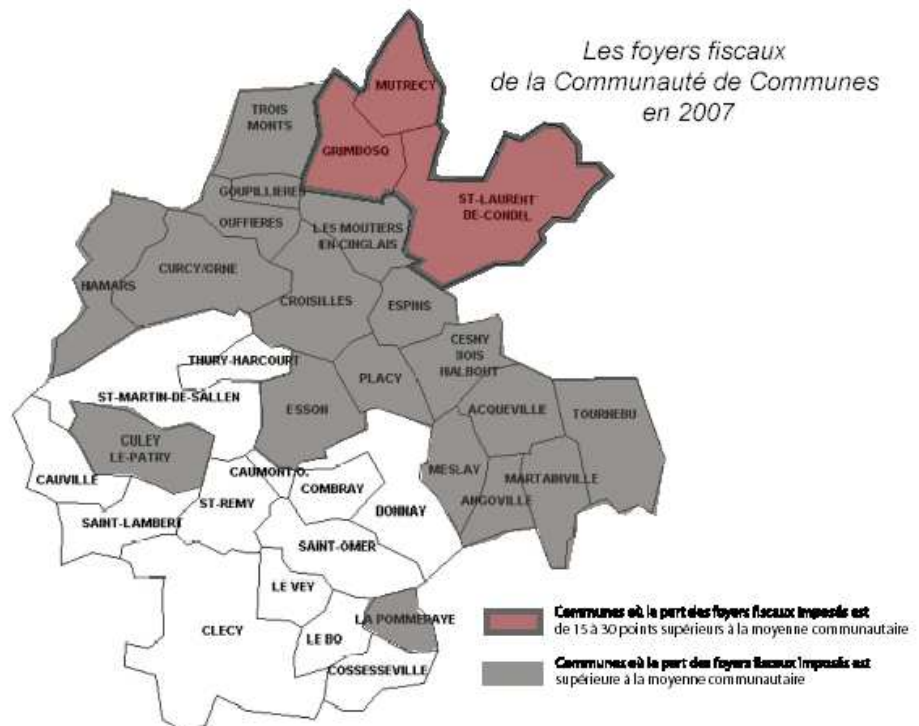


## 2.6

### Les revenus et niveaux de ressources : évolutions 2001-2007 (source : DGI)

#### 2.6.1) Le traitement des données 2007

A quelques rares exceptions près, on peut relever une **partition-clivage de l'EPCI dans un sens nord-sud** à partir de la commune de Thury-Harcourt avec **au nord, les communes affichant les plus forts taux de foyers fiscaux imposables**.



Au nord de la Communauté de Communes, sont recensés les plus forts taux des foyers fiscaux imposables (le taux moyen était alors de 47,8% en 2007). Doit-on y voir un lien avec le fait que cette partie du territoire peut être perçue comme plus directement accessible depuis Caen ?, la question mérite d'être posée... notamment au vu de ce qui suit.

Trois communes – les plus au nord du territoire – se distinguent en effet très largement du reste de l'EPCI. Ces communes affichent un taux de ménages imposés de 15 à 30 points supérieurs à la moyenne communautaire.

Revenus et impôts 2007					
Nombre de foyers fiscaux	Part des foyers fiscaux imposables (%)	Revenu fiscal annuel moyen de référence des foyers fiscaux (€)	Revenu fiscal annuel moyen de référence des foyers fiscaux imposables (€)	Part des retraites et des pensions dans le total des foyers fiscaux (%)	
Acqueville	87	55.2	20 542	29 300	34.5
Angoville	17	N.C.	18 247	N.C.	N.C.
Le Bô	62	45.2	17 744	25 863	32.3
Caumont-sur-Orne	40	45.0	19 291	28 781	30.0
Cauville	70	42.9	15 095	23 248	38.6
Cesny Bois-Halbout	381	37.0	16 130	28 753	46.7
Clécy	717	45.6	18 288	28 111	40.6
Combray	62	40.3	19 471	30 487	35.5
Cossesseville	59	28.8	13 014	21 265	28.8
Croisilles	213	55.4	20 740	27 543	33.8
Culey-le-Patry	183	50.8	17 517	25 475	31.7
Curcy-sur-Orne	228	50.4	18 278	26 770	26.8
Donnay	91	46.2	18 998	27 197	31.9
Espins	120	55.0	21 985	32 828	26.7
Esson	215	50.2	18 632	27 760	24.7
Goupillières	70	54.3	21 066	27 378	30.0
Grimbosq	156	64.1	20 663	26 865	29.5
Hamars	218	56.4	17 783	24 663	28.9
Martainville	58	41.4	15 424	26 519	27.6
Meslay	113	52.2	17 234	25 250	38.9
Les Moutiers en Cinglais	218	47.7	19 576	32 458	33.9
Mutrécý	153	73.2	25 335	29 797	21.6
Ouffières	92	53.3	18 199	25 983	25.0
Placy	62	59.7	20 532	28 208	30.6
La Pommeraye	22	50.0	18 292	26 620	N.C.
Saint-Lambert	128	46.9	17 122	25 708	35.9
Saint-Laurent de Condel	250	62.8	24 904	33 784	28.0
Saint-Martin de Sallen	294	45.2	19 009	29 382	30.3
Saint-Omer	91	37.4	15 576	25 241	31.9
Saint-Rémy	632	45.6	18 097	28 032	36.9
<b>Thury-Harcourt</b>	<b>1 131</b>	<b>40.3</b>	<b>16 446</b>	<b>26 801</b>	<b>42.3</b>
Toumebu	175	50.3	19 135	27 589	34.9
Trois-Monts	179	55.9	24 388	34 789	22.9
Le Vey	50	44.0	15 886	23 600	44.0
<b>EPCI</b>	<b>6 637</b>	<b>47.8</b>	<b>18 578</b>	<b>28 150</b>	<b>34.8</b>
<b>Calvados</b>	-	<b>52.4</b>	<b>20 747</b>	<b>31 212</b>	<b>33.2</b>

Comme nous le verrons plus loin, cette dichotomie territoriale telle qu'elle apparaissait en 2007 semble récente et s'est accentuée progressivement.

Concernant plus spécifiquement la situation de Thury-Harcourt, plusieurs enseignements peuvent être tirés du tableau ci-dessus :

- **L'écart avec la Communauté de Commune est aujourd'hui de plus de 7 points concernant la part des ménages imposés.** Or, comme nous le verrons ci-après, **cet écart se creuse.** Un point d'autant plus sensible, que **les écarts entre le département et l'EPCI ont quant à eux tendance à se réduire**, tant en ce qui concerne le taux de ménages imposés, qu'au regard des ressources déclarées des ménages... qu'ils soient imposés ou non ;

- Si l'écart se creuse également entre la commune et l'EPCI concernant les **ressources annuels déclarées par l'ensemble des ménages** – un écart de 9.5 points en 2001, contre 11.5 points en 2007 – en revanche, **celui-ci diminue** au sujet des **ressources annuelles déclarées par les ménages imposables** : 5.4 points en 2001, contre 4.8 points en 2007 ;
- Dernier point enfin, la **part élevée des retraites et des pensions dans le total des foyers fiscaux de la commune**. Une caractéristique qui marque une nouvelle fois le risque de vieillissement sur place de la population auquel est confrontée la commune.

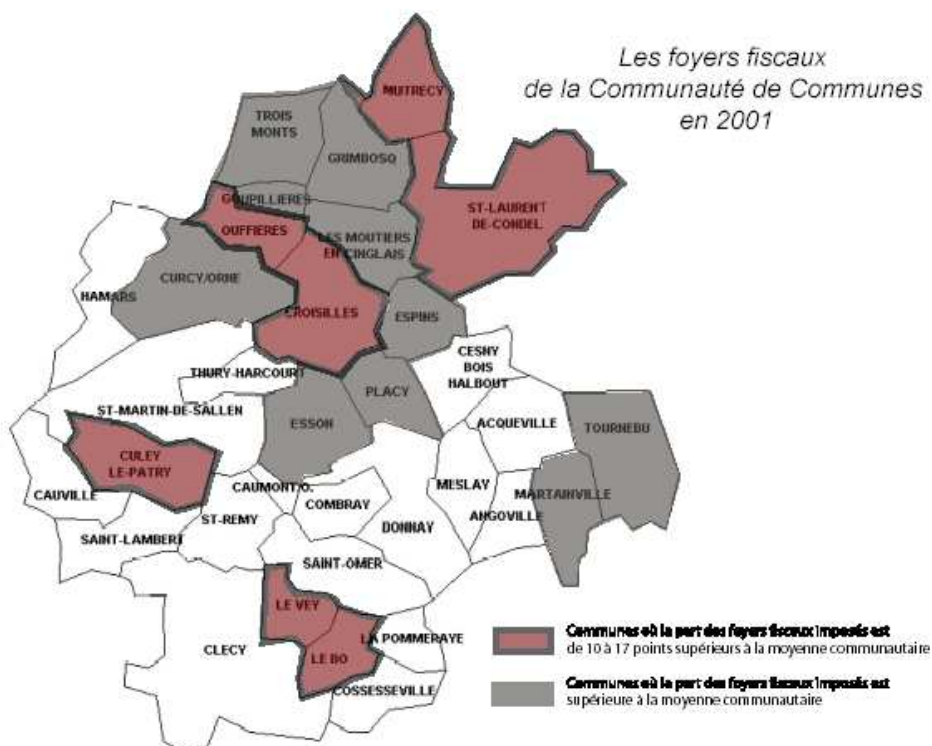
## 2.6.2) Le traitement des données 2001

**Avertissement** La comparaison des données de la Direction Générale des Impôts entre l'année 2008 et l'année 2001 présente un risque de biais, notamment en raison de l'apparition de la notion de revenu fiscal de référence dès 2004 ; dès lors, l'exercice de comparaison s'avère délicat puisque ne reposant pas sur les mêmes fondamentaux.

Sans entrer dans le détail du calcul (complexe), précisons ici que le revenu fiscal de référence correspond :

- au montant des revenus imposables, auquel il convient d'ajouter,
- les produits d'assurance vie déclarés,
- les placements soumis aux prélèvements libératoires.

Cette précision déterminante étant apportée, il est toutefois possible de tirer quelques enseignements intéressants... toute proportion gardée par ailleurs :





- Le clivage nord-sud mis en évidence à partir de l'exploitation des données 2007 était nettement moins avéré en 2001, notamment concernant la part des foyers fiscaux imposés. En effet, les communes où ce taux est supérieur à la moyenne communautaire étaient mieux réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes en 2001 ;
- De même, Il semble que les écarts se soient quelque peu accentués et radicalisés en l'espace de quelques années ;
- En effet, 7 communes – et non plus trois – se détachent du reste du territoire avec des écarts oscillant « seulement » de 10 à 17 points concernant la part des ménages imposables.

Revenus et impôts 2001					
	Nombre de foyers fiscaux	Part des foyers fiscaux imposables (%)	Revenu imposable annuel moyen des foyers fiscaux (€)	Revenu imposable annuel moyen des foyers fiscaux imposables (€)	Part des retraites et des pensions dans le total des foyers fiscaux (%)
Acqueville	80	43.8	13 783	23 587	30.0
Angoville	16	N.C.	17 408	N.C.	N.C.
Le Bô	45	57.8	12 667	17 083	33.3
Caumont-sur-Orne	43	39.5	11 045	18 283	30.2
Cauville	71	36.6	9 368	14 467	42.3
Cesny Bois-Halbout	354	35.9	10 427	18 769	51.7
Clécy	706	43.9	11 893	18 999	41.2
Combray	63	41.3	11 094	17 743	20.6
Cossesseville	48	33.3	8 827	13 924	41.7
Croisilles	201	45.3	12 899	19 756	29.9
Culey-le-Patry	169	45.6	12 272	18 618	31.4
Curcy-sur-Orne	194	50.0	12 920	19 121	24.7
Donnay	87	31.0	10 293	17 912	29.9
Espins	116	55.2	15 843	23 888	22.4
Esson	187	54.0	13 368	19 442	25.1
Goupillières	69	39.1	11 740	16 924	30.4
Grimbosq	145	49.0	13 594	19 915	28.3
Hamars	196	42.3	10 835	16 631	30.1
Martainville	53	47.2	10 683	17 164	24.5
Meslay	96	38.5	11 553	20 344	37.5
Les Moutiers en Cinglais	214	47.2	12 747	21 260	32.2
Mutrécý	132	61.4	15 854	20 621	18.9
Ouffières	72	62.5	14 297	17 707	31.9
Placy	63	47.6	12 769	20 795	23.8
La Pommeraye	20	N.C.	9 556	N.C.	N.C.
Saint-Lambert	99	48.5	12 174	17 351	35.4
Saint-Laurent de Condé	210	57.6	15 811	22 608	28.6
Saint-Martin de Sallen	258	50.8	13 062	19 020	32.9
Saint-Omer	94	26.6	9 790	20 787	36.2
Saint-Rémy	554	48.2	11 649	17 047	37.7
<b>Thury-Harcourt</b>	<b>1 057</b>	<b>41.2</b>	<b>11 010</b>	<b>18 028</b>	<b>38.8</b>
Tournebu	151	47.7	12 703	18 787	34.4
Trois-Monts	156	46.2	13 704	22 599	26.3
Le Vey	33	57.6	15 109	21 556	60.6
<b>EPCI</b>	<b>6 052</b>	<b>45.1</b>	<b>12 161</b>	<b>19 051</b>	<b>34.6</b>
<b>Calvados</b>	-	<b>50.2</b>	<b>14 125</b>	<b>22 020</b>	<b>31.3</b>

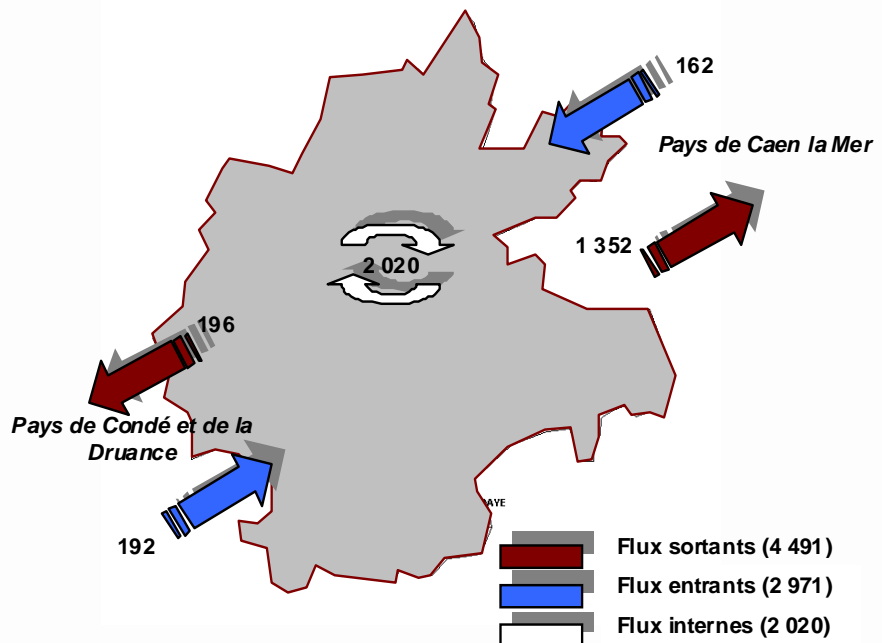
## 2.7

### Les migrations domicile-travail (source : RGP 1999)

#### 2.7.1) Les migrations alternantes enregistrées par la Communauté de Communes

Environ 15% des actifs occupés et résidents de la Communauté de Communes exerçaient leur activité professionnelle sur le territoire du Pays de Caen en 1999. Une proportion non négligeable et dont on peut penser aujourd'hui – au vu de l'amélioration du réseau routier notamment, mais également des changements de modes de vie – qu'il a vraisemblablement augmenté ces dernières années.

#### Migrations alternantes domicile-travail - Communauté de Communes Suisse Normande (source RGP 1999)



D'une façon générale, la population active de l'EPCI restait assez largement dépendante des emplois extérieurs : 70% des actifs environ occupaient en effet un emploi en dehors des limites territoriales de la Communauté de Communes. Dans le même temps, ce même territoire offrait alors un emploi à environ 3 000 actifs n'y résidant pas. Une donnée qui en faisait à l'époque un territoire relativement attractif, vraisemblablement vis-à-vis de populations résidant à proximité.

#### 2.7.2) Les migrations alternantes enregistrées par la commune

Sur les 600 emplois environ recensés sur la commune en 1999, 300 emplois environ étaient occupés par des actifs résidents de Thury-Harcourt, tandis que l'autre moitié occupait un emploi sur une autre commune de la Zone d'Emploi Caen-Bayeux, voire du département.

### 2.7.3) Les enseignements de l'étude ESOPE (Exploitation Systématique Orbitale des Pôles d'Emplois)

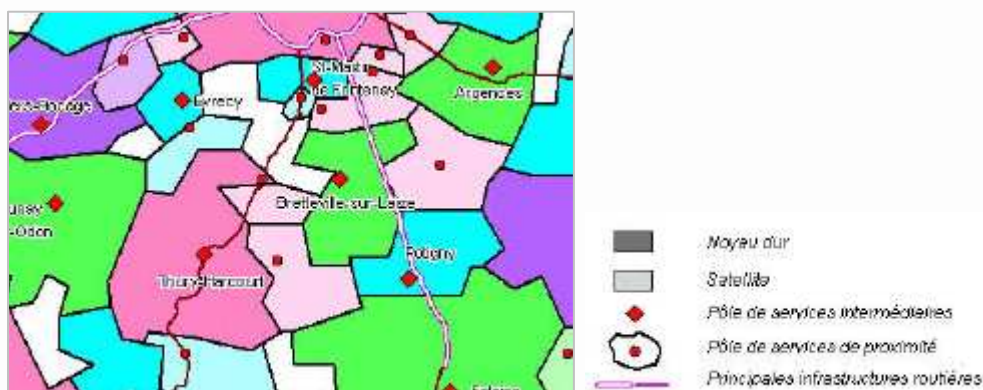
**Rappel de la méthode** Les structures intercommunales à fiscalité propre (communauté de communes, d'agglomération ou urbaine) constituent désormais les échelons élémentaires qui permettent de composer les pays et les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Elles sont aussi à l'origine des espaces de contractualisations (contrat d'agglomération par exemple). A cette dimension, la loi S.R.U. a ajouté un certain nombre de critères objectifs qui doivent permettre de préfigurer le périmètre des territoires adaptés aux politiques de planification.

En s'appuyant sur son système d'information géographique et en intégrant les données de l'INSEE, la DDE a analysé l'organisation territoriale du département au travers des données relatives à la population, au logement, à l'emploi, aux services et aux déplacements domicile-travail.

Un certain nombre d'enseignements intéressants peuvent être tirés de cette étude réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement, dont certains peuvent être recoupés avec ce qui a déjà été évoqué plus haut :

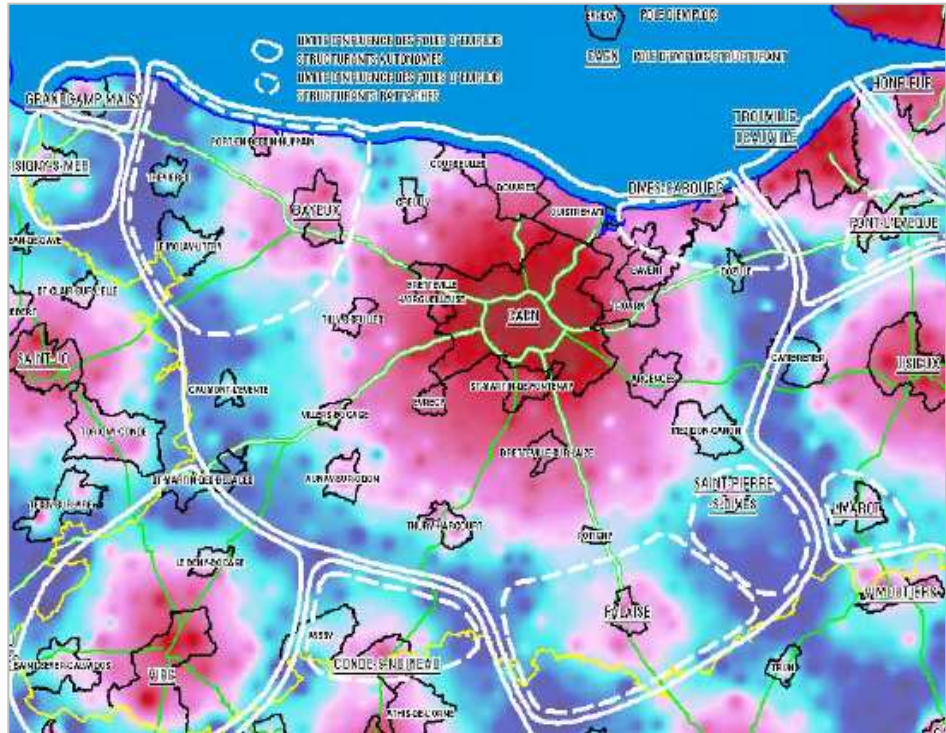
- le rappel du rôle de Thury-Harcourt comme **pôle de services intermédiaires**,



- la dépendance de la commune vis-à-vis du **pôle d'emplois structurant de Caen, vers lequel se déplacent quotidiennement entre 50% et 60% des actifs résidents du territoire**,

Il convient toutefois d'émettre un certain nombre de réserves à propos de cette analyse :

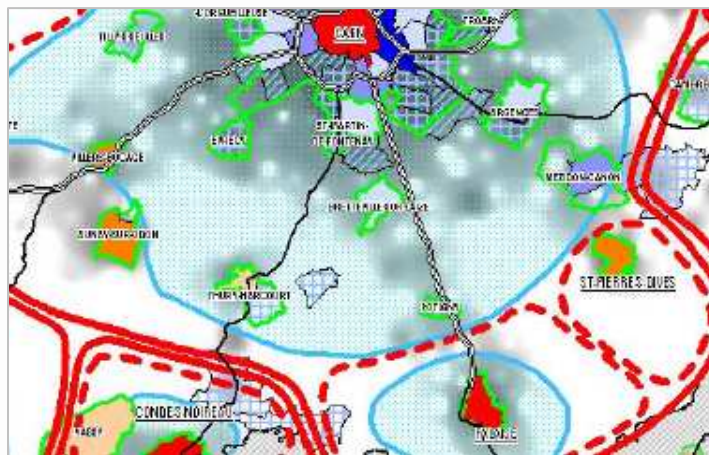
- D'une part, l'étude ESOPE repose sur des données jugées parfois obsolètes (RGP 1999, inventaire communal 1998...) ;
- D'autre part, cette analyse ne prend pas en compte l'évolution du facteur distance-temps – particulièrement important sur notre territoire en raison de l'amélioration du réseau routier – et par conséquent, l'évolution des comportements socio-économiques.



Traduction cartographique de l'étude ESOPE (source : DDE14)

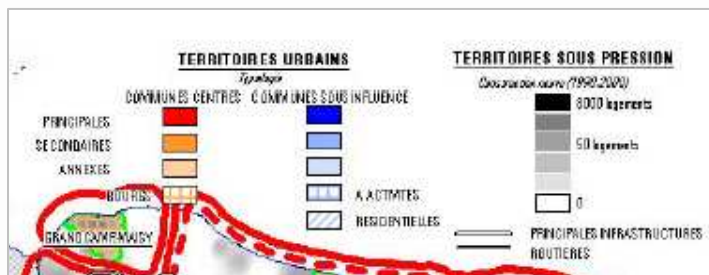
Quoi qu'il en soit, le territoire auquel appartient la commune est classé parmi les territoires centrés sur le territoire de Caen et sous forte influence.

- Le territoire de Thury-Harcourt est classé comme **territoire urbain annexe, à activités, jouant le rôle de pôle d'emplois eu sein de l'aire urbaine caennaise.**



La typologie des territoires définie dans le cadre de l'étude ESOPE définit deux grandes catégories de communes :

- les communes centres qui sont « stables » : les actifs occupés résidents y travaillent majoritairement, les communes sous influence qui sont dépendantes des communes centres vers lesquelles elles envoient une grande partie de leurs actifs occupés résidents.



Sur ce plan, comme sur d'autres, la commune de Thury-Harcourt semble occuper une position intermédiaire... **ni totalement dépendante, ni totalement autonome.**

# 3

## 3.1

# IDENTIFICATION DES BESOINS

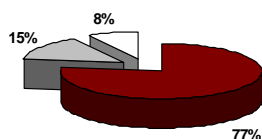
## L'habitat et le logement

### 3.1.1) La composition et les évolutions de la structure du parc de logements entre 1990 et 2005 (source : INSEE RGP 1990-1999, RRP 2006)

Le **parc de logements de la commune a progressé de 76 unités** entre 1990 et 1999, passant de 762 à 838 logements ; soit, **une progression de 10% environ**, contre 7,6% à l'échelle de la Communauté de Communes.

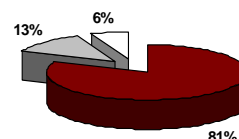
En termes de composition et de structure, la comparaison des échelons communal et intercommunal nous offre un éclairage intéressant.

La structure du parc de logements de l'EPCI en 1990



■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

La structure du parc de logements de l'EPCI en 1999

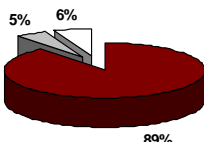


■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

Entre 1990 et 1999, la structure du parc de logements la Communauté de Communes a très peu évolué. On peut relever toutefois une **légère progression du parc des résidences principales**, au détriment du parc des résidences secondaires et des logements vacants. Une évolution qui pouvait traduire à cette époque **une certaine tension sur le marché du logement**.

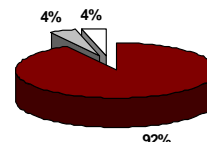
Une tension sur le marché semble-t-il encore un peu plus nette à l'époque sur la commune de Thury-Harcourt.

La structure du parc de logements de la commune de Thury-Harcourt en 1990



■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

La structure du parc de logements de la commune de Thury-Harcourt en 1999

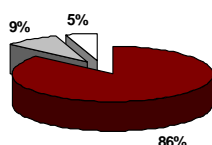


■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

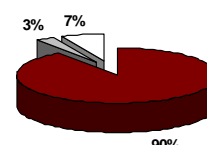
Avec 4% de logements vacants en 1999 – on considère généralement comme « normale » une vacance de l'ordre de 6% (vacance technique de moins de 3 mois, nécessaire à la fluidité du marché) – **le marché du logement sur la commune apparaît relativement tendu en 1999**, tandis que le parc des résidences principales enregistre une hausse de 3 points.

Les évolutions récentes enregistrées dans la composition du parc de logements nous conduisent ici à formuler les observations suivantes :

La structure du parc de logements de l'EPCI dans la décennie 2000



La structure du parc de logements de Thury-Harcourt dans la décennie 2000



■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants ■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

- la tendance générale est à une **baisse du poids des résidences principales**, qu'il s'agisse de la commune ou de l'EPCI ;
- une baisse qui s'opère **au bénéfice des résidences secondaires pour la Communauté de Communes** et « au profit » du **parc des logements vacants pour Thury-Harcourt...** ce qui est bien entendu plus gênant ;
- avec 7% de logements vacants, **la vacance commence à ne plus être technique, mais davantage structurelle** et le risque n'est pas à négliger... *a fortiori* lorsque l'on considère qu'elle concerne plus spécifiquement la commune et non le territoire dans son ensemble.

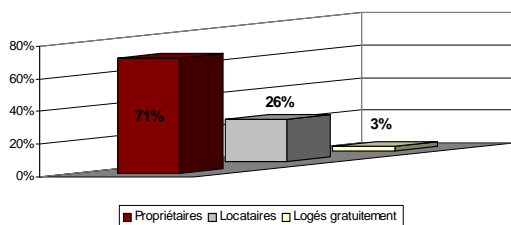
**L'hypothèse d'une inadaptation ou d'une obsolescence d'une partie du parc de la commune semble donc se confirmer ici.**

### Bilan et perspectives

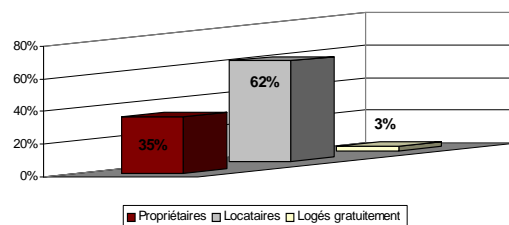
Cette problématique de l'inadaptation éventuelle d'une partie du parc est essentielle ici. Un phénomène similaire est d'ailleurs déjà observé sur d'autres territoires semblables et porte plus particulièrement sur le parc de logements de la reconstruction. Si tel devait être également le cas sur la commune de Thury-Harcourt, il conviendra alors d'être vigilant et veiller à ce que les nouvelles constructions programmées à l'avenir n'aggravent pas davantage la situation... en vidant une partie de ce parc « obsolète » de ses occupants.

### 3.1.2) Les statuts d'occupation et les caractéristiques du parc des résidences principales (source : idem)

Statut des occupants de l'EPCI en 1999



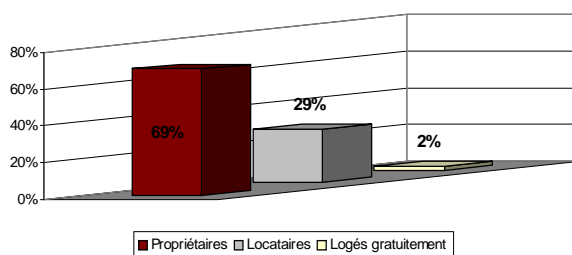
Statut des occupants de la commune en 1999



En 1999, le statut d'occupation dominant à l'échelle de l'EPCI était la propriété (71%), contre 53% à l'échelle du département et 55% en France métropolitaine.

Une nouvelle fois, **la commune se distingue très nettement du reste du territoire. La part de ses propriétaires occupants étant de 35% « seulement » à la même date.**

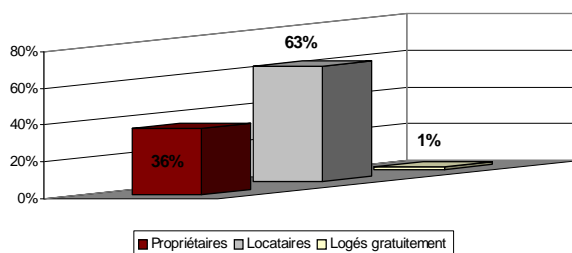
Statut des occupants de l'EPCI  
dans la décennie 2000



A première vue, la situation semble avoir très peu évolué depuis 10 ans :

- la part des propriétaires occupants marque un léger recul (-2 points) à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- elle augmente très légèrement à l'échelle de la commune (Cf. graphique ci-après).

Statut des occupants de la commune  
dans la décennie 2000



La réalité est toutefois toute autre lorsque l'on isole le parc de la commune du reste du territoire de l'EPCI. Au vu du poids relatif du parc communal, il est intéressant en effet de ne pas intégrer la commune au calcul.

Ainsi, une fois isolées les données relatives à la commune de Thury-Harcourt, **la part des propriétaires occupants de la Communauté de Communes s'établit à 79% environ et non plus 69%.**

Or, **le taux de propriétaires occupants était de 73% environ en 1999** sur le territoire communautaire, contre 26% de locataires ; soit, **une progression de 6 points** entre 1999 et les années 2000.

**En matière de statut d'occupation, les écarts se creusent donc très nettement entre la commune de Thury-Harcourt et le reste du territoire.**

#### A) Zoom sur la question du logement social

Deux bailleurs sociaux sont aujourd'hui présents sur la commune :

- LOGIPAYS dont le parc locatif social est de 215 logements,
- L'OPAC qui dispose de 65 logements.

Soit, un parc locatif social de **280 logements au total**, représentant **environ 35% du parc des résidences principales.**

Notons ici que ce **taux reste relativement important** étant donné la taille de la commune. En outre, cette dernière n'est légalement contrainte en rien puisque n'atteignant pas le seuil de 3 500 habitants.

Entre 1999 et 2005, l'offre a continué de s'étendre puisqu'une dizaine de logements sociaux sont venus compléter le parc de logements social de la commune.

### **Bilan et perspectives**

Pour des questions d'équilibre, la commune souhaite aujourd'hui faire revenir le taux de « logements aidés par l'Etat » à **30% environ du parc des résidences principales**.

Sauf à envisager une réduction du volume de « logements aidés par l'Etat », l'atteinte de cet objectif passera nécessairement par un accroissement du volume des logements dits « ordinaires » (accession libre, locatif privé... voire accession social à la propriété).

A parc « logements aidés par l'Etat » constant, il conviendra donc que le parc des résidences principales atteigne environ **930 unités** pour ramener ce taux à 30% ; soit, environ **650 logements ordinaires**, représentant **un effort de construction de l'ordre de 150 logements**.

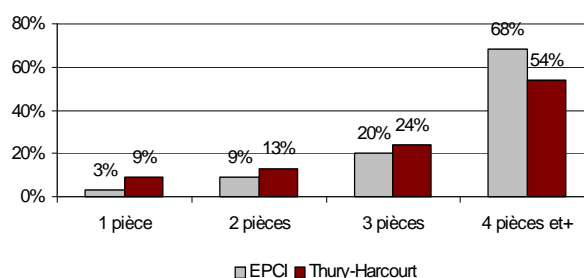
Un objectif qui pourra être croisé ici avec l'objectif de croissance démographique de la commune et sa traduction en Equivalent/Logement (EL) (voir ci-après).

#### **B) La taille des résidences principales**

Le parc des résidences principales de la commune se distingue également par **sa plus forte spécialisation en logements de petite taille** :

- la proportion de logements compris entre 1 et 3 pièces est de 14 points supérieure sur la commune ;
- la part de logements de grande taille (4 pièces et plus), davantage recherchés par les familles constituées avec enfant(s) étant de 14 points inférieure sur la commune.

**Répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces en 1999**



Cette spécificité se poursuit d'ailleurs encore aujourd'hui et **les écarts ont en outre tendance à se creuser**. En effet, le **nombre moyen de pièces par résidences principales** était de **3,8 sur la commune de Thury-harcourt**, contre **4,6 sur la Communauté de Communes** en 1999.

Aujourd'hui, **l'écart est d'une pièce entre la commune et l'EPCI : 3,8 pièces, contre 4,8 pièces en moyenne pour la Communauté de Communes**.

**Une spécificité qui conditionne bien entendu la démographie de la commune.**

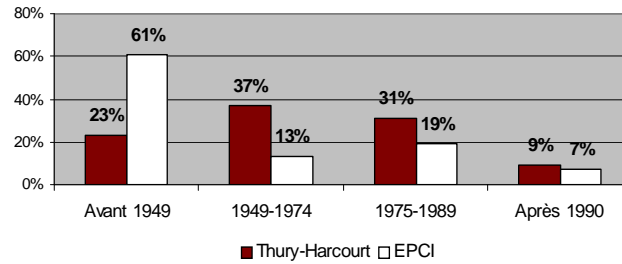


### C) L'ancienneté du parc des résidences principales

Comme nombre de communes de la région, Thury-Harcourt fut en partie détruite durant la seconde guerre mondiale.

**Cette particularité explique ici la faible proportion de résidences principales datant d'avant 1949 (23%),** contre 61% à l'échelle intercommunale.

Répartition des résidences principales selon l'époque d'achèvement



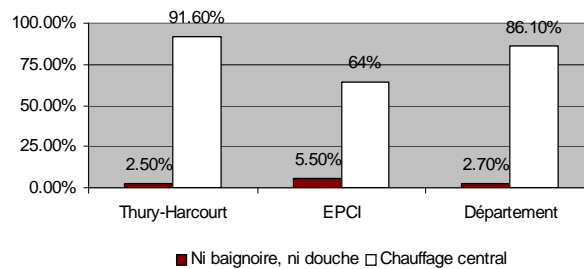
Comme en témoigne le graphique ci-dessus, l'effort de construction a surtout porté sur les périodes 1949-1974 et 1975-1989. **Environ 70% du parc des résidences principales date de cette période, contre « seulement » 32% à l'échelle de la Communauté de Communes.**

Une singularité qui explique en outre que le niveau de confort du parc des résidences principales – plus récent sur la commune – soit plus élevé que sur le reste du territoire.

### D) Le niveau de confort du parc des résidences principales

Comme indiqué ci-dessus, le parc des résidences principales de la commune présente la particularité d'être relativement récent. Une caractéristique qui permet à ce parc d'afficher un niveau de confort plus important que celui enregistré aux échelles intercommunale et départementale.

Éléments de confort du parc des résidences principales (source RGP INSEE 1999)



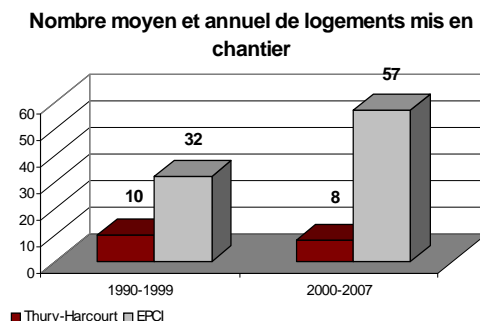
2,5% du parc des résidences principales de la commune ne disposait ni d'une baignoire, ni d'une douche en 1999, contre 5.5% à l'échelle communautaire et 2.7% à l'échelle du département.

De la même façon, la part du parc communal à disposer du chauffage central était nettement plus importante sur la commune : 91.6%, contre 64% à l'échelle de l'EPCI et 86.1% pour le département.

Notons enfin que 99.2% du parc était équipé d'une installation sanitaire en 2005, contre 97.5% en 1999. D'une manière générale, l'amélioration de la qualité du parc des résidences principales semble donc se poursuivre aujourd'hui.

### 3.1.3) La construction neuve entre 1990 et 2007 (source : SITADEL)

Globalement, la construction neuve sur la commune se caractérise par **un certain tassement** entre les deux périodes de référence, quand **au contraire** elle a été **multipliée par deux à l'échelle intercommunale**.



L'indice de la construction de la commune s'établissait aux alentours de **5,5 logements pour 1 000 habitants en 1999**, contre 2,8‰ à l'échelle intercommunale, 6,0‰ pour le Calvados et 5,7‰ en France métropolitaine.

Les années 2000 se caractérisent par **une légère inflexion de l'indice de la construction communale** – de 5,5 en 1999 à 4,4 en 2007 – alors qu'il progresse très nettement pour la Communauté de Communes : de 2,8 en 1999 à environ 5,0 en 2007.

### 3.1.4) La modélisation dite « du point mort »

#### A) Rappel de quelques notions et mécanismes

Les nouveaux logements créés sur un territoire donné répondent à la satisfaction de trois grands besoins :

- Le renouvellement du parc ancien ;
- Le desserrement des ménages ;
- La croissance démographique.

Or, ces nouveaux logements peuvent s'obtenir de trois façons :

- Par le changement d'affectation des résidences secondaires qui peuvent à un instant "T" basculer dans le parc des résidences principales ;
- Par la remise sur le marché d'anciens logements vacants ;
- Par la construction neuve.

**Note bene** En outre, une résidence secondaire qui bascule dans le parc des résidences principales peut générer deux (voire au-delà) logements supplémentaires par le jeu des scissions de grands logements ; il en va de même pour les anciens logements vacants.

L'inverse est également vrai, le basculement de résidences secondaires ou la remise sur le marché d'anciens logements vacants peut très bien, à l'issue du mécanisme, générer moins de logements ; et ce, par le jeu de la fusion entre plusieurs petits logements.

Dès lors, le **" Point Mort "** d'une commune en matière de logements correspond au nombre moyen annuel de logements nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants à l'identique.

Une modélisation qui revient à admettre ici que **tous les logements construits sur un territoire donné, pendant une période donnée, ne contribuent pas tous à accueillir de nouvelles populations** ou encore à accroître la population du territoire en question.

Il se calcule de la façon suivante :

$$\text{" PM = Besoins RP + Besoins Desserrement + variation RS + variation LV "}$$

Le Point Mort correspond au nombre de logements nécessaires pour renouveler une partie du parc ancien et répondre aux besoins de desserrement des ménages, tout en déduisant le nombre de résidences secondaires et de logements vacants pouvant éventuellement gonfler le stock des résidences principales... auquel cas, ces derniers peuvent tout à fait répondre (partiellement, voire totalement) aux deux premiers besoins.

#### B) La modélisation du point mort sur les périodes 1990-1999 et 1999-2006

	1990-1999	1999-2006
Renouvellement du parc	-1	2
<b>Desserrement des ménages</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
Variation RS	0	-3
Variation LV	0	4
<b>Point Mort</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>Croissance démographique</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
Besoins	9	7
Construction neuve	7	7

**Sens de la lecture** : entre 2000 et 2005, une fois les besoins du point mort satisfaits, la commune accusa un retard d'un logement par an pour sa croissance démographique ; soit :

- $(-1 \times 2,33 \text{ individus/résidence principale}) \times 6 \text{ années}$  = -14 individus environ
- Croissance INSEE = -15 individus

Le point mort ayant été calculé, il est donc possible de **mettre en perspective cette donnée avec les objectifs de croissance démographique affichés par la commune et leur déclinaison sous forme de besoins à satisfaire en matière de logements et de construction.**

#### **Bilan et perspectives**

Soit, un objectif de croissance de + 700 individus d'ici à 2025 (2 500 habitants, contre environ 1 800 en 2005).

Un accroissement de 700 habitants – avec comme hypothèse un seuil de 2,33 occupants en moyenne par résidences principales (soit, le seuil actuel mais qui pourrait bien entendu encore s'abaisser et générer un besoin supplémentaire de logements) – représenterait donc un besoin de 300 logements environ.

**Un besoin de 20 logements par an (+7 logements au titre du Point Mort annuel) sur 15 ans ; soit, 27 logements au total... un effort de construction qui devra donc être multiplié par trois par rapport au rythme de la construction enregistré sur la période 2000-2007 pour atteindre l'objectif de croissance démographique fixé par la commune.**

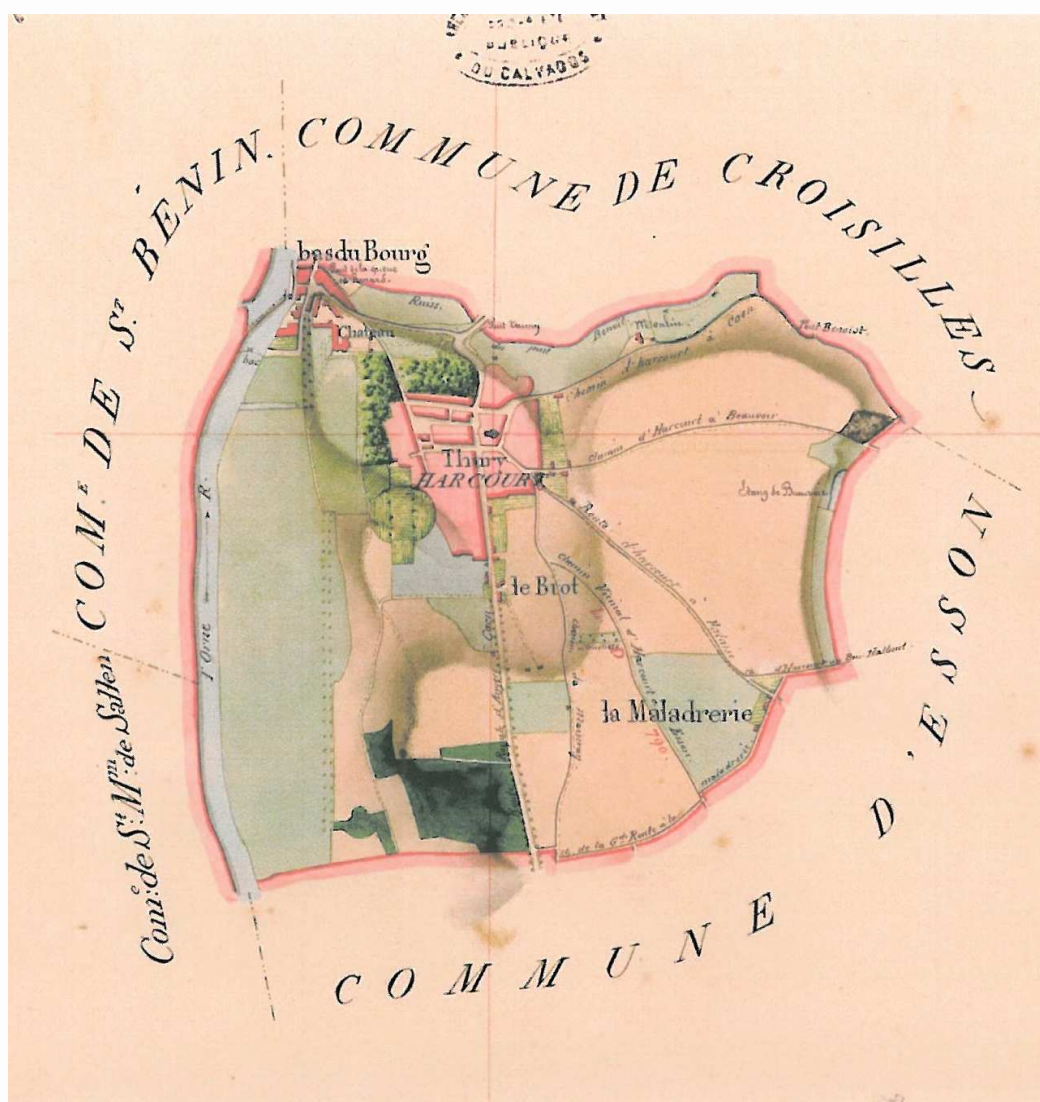
## 3.2

### La structure urbaine et le cadre de vie

#### 3.2.1) Le bâti originel

Bien que détruit à plus de 80% lors des bombardements de la seconde guerre mondiale, la commune de Thury-Harcourt conserve la trace de sa structure originelle composée de **deux entités distinctes**, dont on retrouve l'évocation à la lecture du cadastre napoléonien (voir ci-contre) :

- Le **bourg de Thury-Harcourt** organisé autour de l'église,
- Le « **bas du bourg** » qui se caractérise par la présence du château.



Source : cadastre napoléonien (archives 14)

C'est ce second secteur de la commune qui, au 19<sup>ème</sup> siècle verra un grand nombre d'industries liées à l'eau se développer et prendre alors un grand essor.

Le long de l'Orne qui s'étire du Sud au Nord de la commune s'installeront en effet pas moins de 18 tanneries, deux moulins à farine à deux roues, à moulin à tan à deux roues, auxquels s'ajouteront sur le Traspay, un moulin à blé à deux roues (source : *Le patrimoine des communes du Calvados*, Ed. FLOHIC).

On peut noter en outre que le hameau dit « de Saint Bénin », ainsi que la frange Ouest du bas du bourg sur la rive opposée de l'Orne (voir carte ci-contre) constituait à cette époque une commune à part entière qui sera ensuite rattachée à la commune de Thury-Harcourt le 29 janvier 1858.

### 3.2.2) Le sens du développement

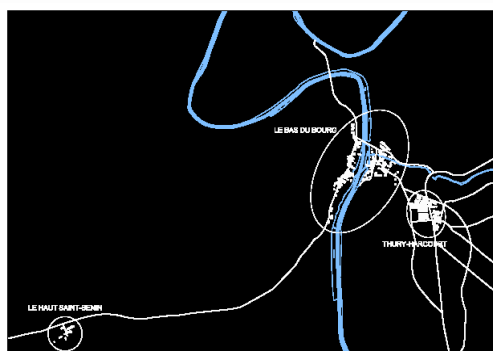
Le relief très accidenté et caractéristique de la commune a contraint à une implantation du bâti sur le plateau au Sud-est de la commune, ainsi qu'en fond de vallée.

Le village s'est ainsi développé autour de l'église et du château d'Harcourt.

**Trois hameaux** se sont formés en dehors du village autour de corps de ferme principalement. Il s'agit du « **Hom** » à hauteur de la boucle de l'Orne, de **Saint-Silly** situé sur les hauteurs au nord de la commune, ainsi que de **Saint-Bénin** situé à l'Ouest de la commune sur la colline d'Enfer à proximité de la Chapelle.

La **commune de Thury-Harcourt a été détruite à 80%** lors des bombardements de 1945 et fit l'objet d'un **plan d'aménagement et de reconstruction** dès 1950.

Le peu de bâti ancien encore perceptible sur la commune est localisé en fond de vallée sur les bords de l'Orne, ainsi qu'à proximité du château d'Harcourt.



Les trois entités originelles de la commune au 19<sup>ème</sup> siècle avant le rattachement de Saint-Bénin



Un sens de l'urbanisation qui s'intègre globalement dans l'enveloppe originelle existante... mais qui augure des développements à venir

Ce **tissu ancien** s'est implanté au pied d'une falaise abrupte sur une bande étroite s'étirant entre l'Orne et cette paroi rocheuse et sur l'autre rive, sur les coteaux du plateau.

La configuration originelle de la commune a ainsi pris une **forme urbaine de type « village-rue »** très dense. Le bâti s'implante à l'alignement des voies. Les matériaux utilisés sont la pierre calcaire, le schiste, l'ardoise. Le moellon est également prépondérant.

L'actuel **centre de la commune date de la reconstruction** en majorité, à l'instar de nombreuses autres communes de la région concernées elles aussi par les bombardements.

Cet habitat constitue aujourd'hui l'**armature du bourg** et s'est implanté autour de **l'église, de l'actuelle mairie et de la place du Général de Gaulle, ainsi que le long de la RD 562**. On y retrouve aujourd'hui les principaux commerces et services de la commune.



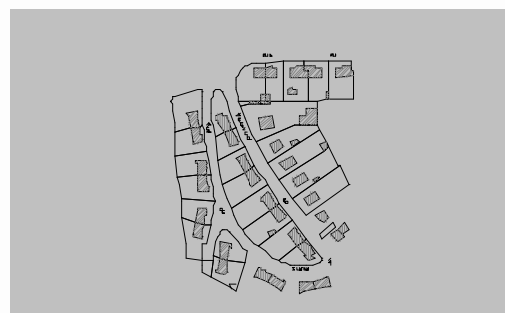
Un sens de l'urbanisation qui accentue les extensions au Sud et à l'Est du bourg originel

Cet **urbanisme de la reconstruction** – un urbanisme d'urgence – a néanmoins tenu compte des différentes caractéristiques de l'habitat ancien, comme une implantation à l'alignement des voies, l'utilisation de matériaux traditionnels et naturels (pierre calcaire, ardoise), pente de toits comprises entre 45° et 60°, etc.

Le **plan de la reconstruction est souvent dense** et constitué d'**îlots fermés** reliés sur des **cours privées**.



Implantation du bâti datant de la reconstruction



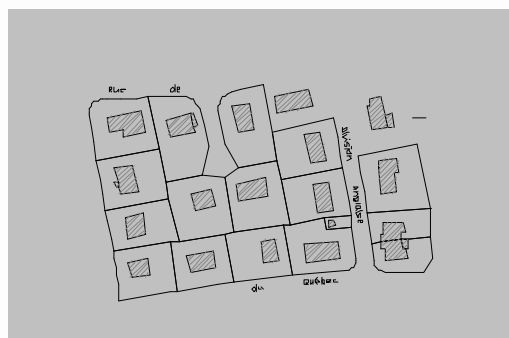
Implantation du bâti pavillonnaire des années 1950-1960

Les **années 1950-60** quant à elles sont marquées par les **prémices de l'habitat pavillonnaire**. Les maisons individuelles s'implantent **en retrait par rapport à l'alignement des voies (environ 5 mètres)** et reprennent en outre quelques caractéristiques de l'habitat ancien.

Cet espace conserve ainsi le plus souvent **un espace privatif important à l'arrière de l'habitation**. On retrouve ce tissu urbain autour du centre ou encore le long du boulevard des Ducs d'Harcourt... sous **une forme assez linéaire**.

Le tissu **pavillonnaire des années 1970-1990** quant à lui s'est développé sur le plateau. Les lotissements épousaient alors des **formes géométriques** (parcelles rectangulaires, habitations en milieu de parcelle) et ont participé à la **généralisation d'un urbanisme en impasse** dont on entrevoit les limites aujourd'hui.

Dans ces lotissements, **le raccordement des zones d'extension au réseau viaire existant a en effet été rarement pris en compte**. Une écriture de l'espace urbain qui est aujourd'hui en rupture avec l'espace environnant.



Habitat pavillonnaire en impasse des années 1970-1990



Le schéma d'aménagement du lotissement du Traspy

Les futures extensions urbaines de la commune devront intégrer comme problématique prioritaire, le développement de nouvelles **liaisons de desserte inter-quartiers**. Ces voies devront revêtir un caractère urbain (cohabitation piétons/automobilistes...) et dans ce sens, répondre à un objectif de limitation de la vitesse automobile en proposant les aménagements adéquats.

Ce principe de liaisons inter-quartiers – qui constitue aujourd'hui un **enjeu de taille pour la commune et son fonctionnement** – a d'ailleurs été intégré comme objectif dans les dernières opérations conduites aujourd'hui sur le territoire (voir ci-dessus lotissement du Traspy).

### **3.2.3) Bilan du Plan d'Occupation des Sols et des possibilités de développement offertes par les documents de planification en vigueur**

En dehors du Plan d'Occupation des Sols, aucun document de planification spatiale (DTA, Schéma de Cohérence Territoriale...) n'est compétent sur le territoire.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Thury-Harcourt a été prescrit par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 1974 et **approuvé le 25 juin 1982**.

Ce document a fait l'objet de 4 modifications successives approuvées les 30 mai 1986, 13 juin 1990, 28 août 1991 et 25 novembre 1992.

Par une délibération en date du 20 décembre 1989, la commune a prescrit la **première révision de son document d'urbanisme, procédure approuvée le 25 juin 1996**. Elle a été suivie d'une modification approuvée le 18 décembre 2001 et d'une révision simplifiée le 13 octobre 2005.

**Notons d'emblée que le phénomène de rétention foncière qui s'est opéré sur les zones d'urbanisation définies dans le Plan d'Occupation des Sols n'a pas permis de répondre totalement aux objectifs fixés, ainsi qu'à la demande.**





Entre juin 1996 et aujourd'hui, le Plan d'Occupation des Sols de la commune a permis la réalisation des opérations suivantes :

- L'extension de la zone d'activité existante,
- La réalisation de 111 logements entre 1997 et 2007, dont :
  - **26 pavillons** réalisés dans le cadre du lotissement « Clos du Breuil », rue Pomereul,
  - **13 pavillons** (Lotissement Orée du Bois, rue Euphonia),
  - **29 pavillons** en cours de construction (lotissement du Traspy).

La commune a défini un certain nombre d'objectifs à l'occasion de la première révision de son Plan d'Occupation des Sols en 1996, dont certains n'ont pu être tenus... principalement en raison du phénomène de rétention foncière évoqué plus haut.

En premier lieu, **la commune souhaitait pouvoir poursuivre sa croissance démographique** à un niveau identique à celui enregistré entre 1982 et 1990 ; soit une croissance d'environ 220 (+13%). Elle tablait toutefois sur une population d'environ 2 000 individus en 1992 au moment où la révision a été lancée – ce qui rétrospectivement semblait quelque peu illusoire, alors que cette même population n'était que de 1 800 habitants deux ans auparavant – et a stabilisé ses hypothèses de croissance sur une base d'emblée erronée.

Quoi qu'il en soit, l'objectif fut fixé à 2 200-2 300 habitants à échéance 2005 ; soit, une croissance comprise entre 200 et 300 individus (entre 400 et 500 en réalité). Un **objectif non tenu** puisque rappelons-le, la population de la commune fut estimée à 1 813 individus en 2005.

Pour tenir l'objectif, la commune aurait donc dû construire entre 180 et 220 logements (entre 260 et 302 en réalité), alors que la construction neuve réellement enregistrée sur cette période est de l'ordre de **100 logements**.

La commune souhaitait ensuite pouvoir **étendre l'urbanisation dans la continuité du tissu existant**, sur le plateau, au Sud et à l'Est. Sur ce point en revanche, et indépendamment des problèmes de rétention foncière évoqués plus haut et les retards accusés dans la mise en œuvre, l'objectif est dans l'ensemble tenu.

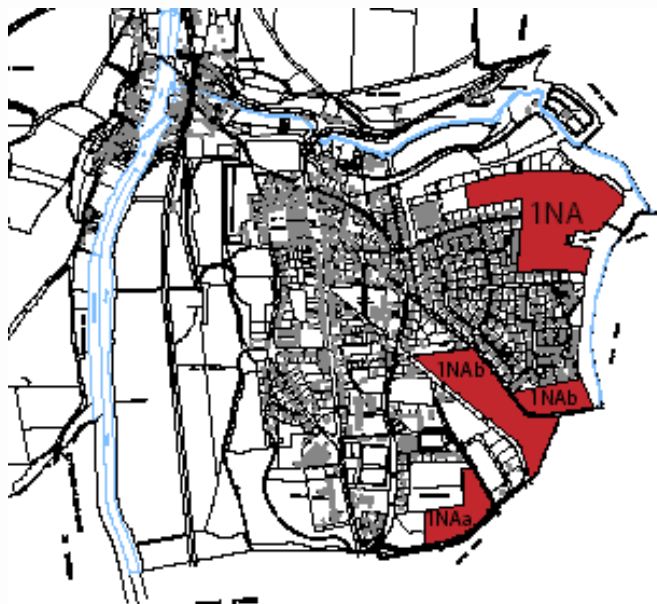
Enfin, la commune souhaitait **que les futurs quartiers soient mis en relation les uns avec les autres** par le biais de liaisons piétonnes ou routières afin d'introduire une rupture avec l'urbanisme en impasse de l'époque. Là encore, **les dernières opérations vont dans ce sens**.

La révision du Plan d'Occupation des Sols a permis l'ouverture à l'urbanisation de **10,5 hectares environ**, dont une grande partie n'a pu être effectivement utilisée que très récemment.

Trois zones avaient ainsi été identifiées :

- Une **première zone (1NA)** à vocation résidentielle d'environ 5 ha au nord de la commune (à l'extrémité nord du plateau),
- Une **seconde zone (1NAb)** à vocation résidentielle, partagée en deux secteurs d'un hectare et de **2,5 ha** chacun et situé au sud de la commune ;

- Une **troisième zone (1NAa)** à vocation résidentielle d'environ **deux hectares** située au sud de la commune et qui fut reclassée en zone 1NAe (à vocation économique) à l'occasion d'une modification afin de rendre possible l'extension de la zone d'activité économique contiguë.



### 3.2.4) L'organisation des fonctions urbaines

#### A) Les commerces et services

A l'origine village-rue, la commune de Thury-Harcourt s'est développée comme la plupart des communes comparables par le jeu d'une **densification progressive du noyau dur ancien et d'extensions successives** à l'Est et au Sud du territoire.

Sur la période récente, il a été possible de penser l'implantation des différents services et commerces (grande distribution) rendus nécessaires par l'accroissement de la population à l'occasion des extensions de l'urbanisation.

L'analyse de la répartition des fonctions urbaines permet de constater **la présence d'un pôle de services et d'un pôle de commerces situé dans le noyau dur ancien.**

Depuis, les extensions à vocation commerciale (SUPER U, LIDL) se sont majoritairement localisées au sud de la commune.

#### B) Les activités économiques

Les activités industrielles et artisanales – à l'exception notable de l'entreprise Biocombustibles localisée rue de Beauvoir – ont été **regroupées au sud de la commune sur les deux zones d'activités** prévues à cet effet le long et/ou à proximité des deux principales voies départementales : la route départementale n°562 et la route départementale n°6.

D'une manière générale, il s'agit d'activités compatibles avec l'habitat. **Leur localisation en périphérie assure aujourd'hui une certaine souplesse** et permet de répondre aux besoins d'extension sans générer de conflits d'usage importants avec les habitants comme c'est souvent le cas.

# Répartition des fonctions urbaines



Commerces et services du noyau dur ancien



Zone d'activités économiques



Zone d'activités récréatives et ludiques



Zone d'équipements scolaires, sportifs et sociaux



Zone à dominante résidentielle



Rôle de distribution de la RD 562



### C) Les activités récréatives et ludiques

Trois zones se distinguent plus particulièrement :

- le **secteur du Traspy** (centre aquatique, camping...),
- la **base de kayak**,

Ces deux premiers secteurs sont directement liés à la présence de l'eau.

- la **zone d'équipements sportifs** située à proximité des équipements scolaires.

Si le fonctionnement actuel de la trame viaire orienté nord-sud permet un lien assez évident entre les zones résidentielles (récentes) et le secteur du Traspy – et dans une moindre mesure entre ces mêmes zones résidentielles et la base de Kayak – il en va tout autrement entre les quartiers d'habitat situés à l'Est de la commune et la zone d'équipements (scolaires, sportifs...) qui occupe aujourd'hui une position centrale.

### **Bilan et perspectives**

Les frontières naturelles que constituent la topographie et l'Orne rendent très difficile actuellement la restauration d'un lien et d'un fonctionnement d'ensemble entre ce secteur récréatif et les zones résidentielles. Le projet d'aménagement des berges de l'Orne et de liaisons douces convergentes pourrait néanmoins constituer une amorce de réponse à cette difficulté constatée aujourd'hui.

Le **rôle de distribution de ces équipements joué par la RD 562** – de même que les possibilités de liaisons Est-Ouest entre les quartiers d'habitat et ces mêmes équipements – constituent deux enjeux majeurs pour le devenir de la commune et le raffermissement des liens entre ses différents quartiers fonctionnels.

### D) Les activités secteurs résidentiels

La vocation résidentielle de la commune est clairement affirmée aujourd'hui. Comme déjà indiqué, les extensions du tissu résidentiel se sont surtout opérées par le biais d'une série de lotissements juxtaposés à l'Est de la RD 562.

Cette fonction urbaine est dominante dans ces extensions, même si elle cohabite ponctuellement avec d'autres activités (de service, artisanales, commerciales).

Le choix des extensions urbaines à vocation résidentielle qui seront identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme devra être conditionné également par ce fonctionnement spécifique de la commune. Au-delà, une fois ces secteurs d'extension localisés, devra s'engager **une réflexion de fond en matière de hiérarchisation des voies de circulation** (notamment routières) à l'échelle de la commune.

### E) Les places publiques

Les principales places publiques sont au nombre de trois sur la commune :

- La place du Général de Gaulle, parvis de la mairie,
- La place Saint-Sauveur,
- La Place du Champ de Foire.

### **La place du Général de Gaulle (place de la mairie)**

Bien qu'on ne puisse parler d'enclavement à propos de la place du Général de Gaulle, on relèvera néanmoins le caractère plus confidentiel de cet espace, qui sert aujourd'hui d'assise à un grand nombre de commerces, en même temps qu'elle offre l'une des réserves de stationnement les plus importantes de la commune.

Cette place sert aujourd'hui de support à un certain nombre de manifestations (marché hebdomadaire, fêtes diverses...).

### **La place Saint-Sauveur (place de l'Eglise)**

A l'instar de la place du Général de Gaulle, cet espace revêt aujourd'hui une fonction utilitaire (stationnement, support de manifestations...).

Cette place située le long de la RD 562 réunit aujourd'hui toutes les caractéristiques susceptibles d'en faire une des vitrines de la commune (accessibilité, visibilité), à même de conforter la vocation touristique du territoire.

Notons ici que le CAUE a pu réfléchir il y a plusieurs années à l'aménagement de cet espace.

Dans son esprit, il s'agissait ici de **faire de cette place un point d'appel pour visiter la commune.**

- ➔ Conçue comme un vaste plateau, les aménagements proposés à l'époque avaient pour but de mettre en valeur les éléments urbains ponctuant la place : l'église, le monument aux morts, le syndicat d'initiatives, la poste et les commerces ;
- ➔ Dans l'esprit des concepteurs du projet, cet ensemble devait alors constituer un point d'appel conçu pour être relation directe avec l'autre place publique à proximité – la place du Général de Gaulle – en s'appuyant notamment pour ce faire sur les rues Bonne Nouvelle et Pierre Gringoire.

### **La place du Champ de Foire**

Cette place fait actuellement l'objet d'une réflexion menée par le CAUE en vue de son réaménagement. Une réflexion qui s'inscrit en outre en lien avec le projet d'extension du groupe scolaire situé place du même nom.

Notons que pour l'heure, cette place pâtit d'un certain nombre de dysfonctionnements (une circulation difficile aux heures de pointe, une mauvaise insertion des espaces de stationnement, un gabarit de la rue de Falaise qui ne facilite pas la lecture de l'entrée de la commune, des espaces publics « disqualifiants », des cheminements piétons non, sécurisés, etc.).

Comme l'indique le CAUE, ce projet d'extension « ne peut s'envisager sans réorganiser la place du Champ de Foire. Cela engendre un nouvel aménagement modifiant les circulations, les stationnements, les espaces verts. »



L'objectif de l'opération est d'intégrer les extensions scolaires dans une nouvelle trame urbaine mettant en valeur les potentialités du site.

### **Bilan et perspectives**

Le projet de contournement Est de la commune programmé d'ici 10 à 15 ans pourra revêtir une importance capitale pour le devenir de la commune. La perspective d'une réduction du trafic routier le long de la RD 562, le renforcement de son caractère urbain sur la traversée de la commune, son articulation avec la place Saint-Sauveur et la place du Champ de Foire, les possibilités nouvelles qui ne manqueront pas d'émerger en matière de liaisons douces, etc. devraient permettre à la commune d'envisager **un nouveau régime de relations entre ses quartiers Est (à vocation résidentielle) et ses quartiers Ouest (à vocation commerciale, de services et d'équipements).**

## 3.3

# Réseau viaire et déplacements

La commune de Thury-Harcourt est traversée par un **réseau de voies de communication structurantes** à l'échelle de la commune.

Les aménagements routiers réalisés récemment sur la Route Départementale n°562 (déviation Fleury-sur-Orne ↔ Boulon), de même que ceux programmés conforteront encore davantage cette situation à l'avenir. Pour l'heure, le réseau viaire assure **une desserte convenable de la commune** et lui confère **une certaine attractivité** qui pourrait être encore renforcée à l'avenir.

Toutefois, **c'est bien le fonctionnement viaire interne à la commune qui pose aujourd'hui le plus question** (défaut de hiérarchisation des voies, imperméabilité de certains quartiers entre eux...).

### 3.3.1) La route départementale n°562

Cet axe majeur (classé route à grande circulation au titre de décret n°2010-578 du 31 mai 2010) constitue aujourd'hui l'épine dorsale de la commune et assure **un rôle de distribution entre différents quartiers** situés de part et d'autre de la voie. A l'Est de cet axe toutefois, **ce rôle de distribution ne s'exerce que jusqu'au boulevard du 30 juin** qui est venu quelque peu perturber la donne. Notons à ce sujet que les extensions récentes de la commune se sont précisément opérées à l'Est du boulevard en question.

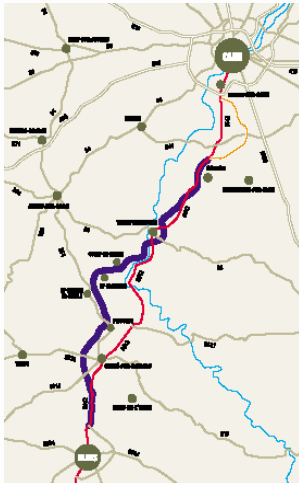
Cette voie d'orientation nord-sud qui relie Caen à la commune de Condé-sur-Noireau via Thury-Harcourt fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'aménagement d'envergure porté par le Conseil Général du Calvados. Il s'agit d'un **projet d'aménagement visant la mise en deux fois deux voies** des routes départementales n°562 et n°962 entre Caen et Flers.

Notons ici qu'un **premier tronçon a déjà été réalisé** et est ouvert depuis le 15 avril 2008. Il s'agit de la déviation entre Fleury-sur-Orne et Boulon qui permet aujourd'hui de contourner les communes de Saint-André-sur-Orne, Saint-Martin-de-Fontenay, May-sur-Orne et Laize-la-Ville.

Cet axe constitue une liaison de transit important supportant un trafic routier d'environ **13 000 véhicules/jour** entre Caen et Thury-Harcourt et **6 800 véhicules/jour** entre Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau, dont 7% de poids-lourds.

La R.D. 562 fait également fonction d'**axe de transit pour les convois exceptionnels** de toutes catégories. La commune est ainsi exposée au risque de T.M.D. (Transport de Matières Dangereuses). C'est cet axe qui supporte aujourd'hui **les flux de matières dangereuses les plus importants** sur la commune.

Bien qu'aucun accident lié au TMD n'ait été répertorié ces dix dernières années, l'ensemble de la commune est concernée. Notons toutefois que la commune n'accueille à ce jour aucune entreprise à risque majeur. Aussi **les risques liés au transport de matières dangereuses sont-ils faibles et limités aux seuls flux de transit**.



Le projet de liaison entre Caen et Flers



Le projet de liaison entre Caen et Boulon



L'entrée nord de la commune (RD 562)

# Organisation viaire du territoire intercommunal



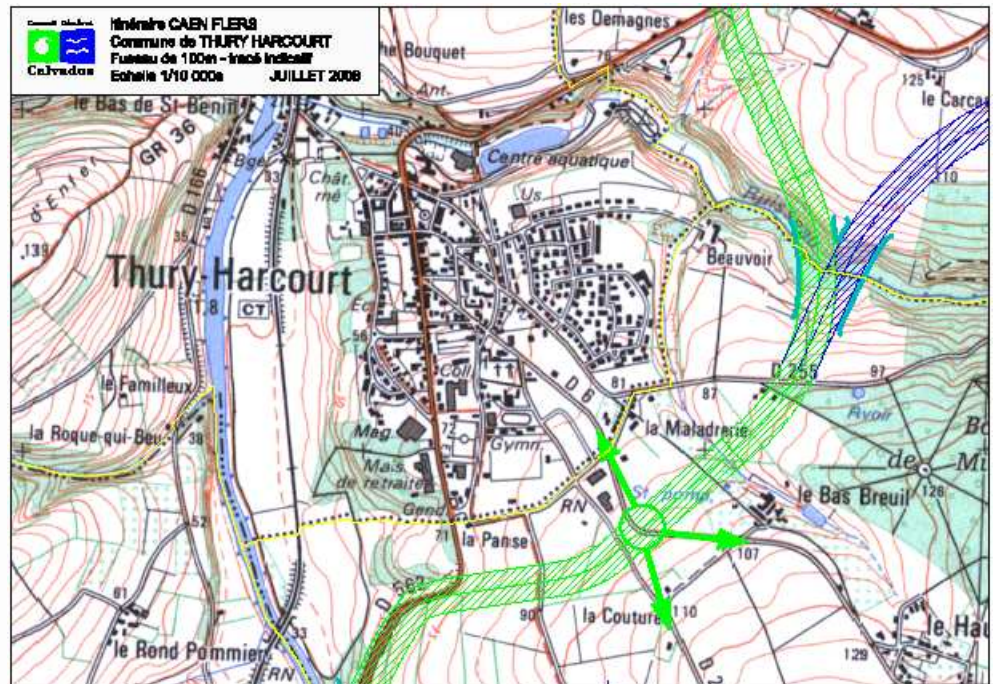
## Comptage routier

<b>1</b> RD 6 (1 725 v/j - 2007)	<b>5</b> RD 6 (1 888 v/j - 2005)	<b>9</b> RD 6 (1 167 v/j - 2006)	<b>13</b> RD 562 (8 095 v/j - 2008)
<b>2</b> RD 6 (2 833 v/j - 2007)	<b>6</b> RD 562 (9 001 v/j - 2006)	<b>10</b> RD 254 (816 v/j - 2004)	<b>14</b> RD 254 (816 v/j - 2004)
<b>3</b> RD 121 (239 v/j - 2007)	<b>7</b> RD 562 (7 920 v/j - 2005)	<b>11</b> RD 562 (8 757 v/j - 2002)	<b>15</b> RD 212 (1 191 v/j - 2004)
<b>4</b> RD 212a (257 v/j - 2007)	<b>8</b> RD 562 (7 809 v/j - 2005)	<b>12</b> RD 562 (7 823 v/j - 2006)	



Notons enfin que le territoire communal est concerné en partie par le classement sonore de la RD 562 intervenu par arrêté préfectoral du 15 décembre 1999 (Cf. 3.7. Les nuisances sonores).

*Ci-contre le projet de contournement Est de la commune. A ce jour, c'est le tracé bleu qui a été retenu par le Conseil Général. Cette opération intègre également l'aménagement d'un échangeur sur la commune d'Esson.*



La RD 6 vers le centre ville débouchant au droit de la place du Champ de Foire



La RD n°166 desservant le hameau de Saint-Bénin

### 3.3.2) La route départementale n°6

Cette voie départementale d'orientation Est-Ouest traverse la commune à l'oblique (quart nord-ouest ↔ quart sud-est). Elle constitue **le second axe structurant de la commune**, bien que plus modeste que la première et de qualité moyenne et permet de rejoindre la commune de Falaise.

Dans sa séquence urbaine (rue de Falaise), **cet axe mériterait vraisemblablement un traitement plus approprié de manière à lui conférer un véritable statut de liaison urbaine** de type inter-quartiers, à l'opposé du statut de voie de transit qui le caractérise aujourd'hui.

Un projet qui pourrait être mené en lien avec le réaménagement de la place du Champ de Foire évoqué plus haut, mais qui à nos yeux ne saurait faire l'économie d'une réflexion plus globale portant sur la refonte du système viaire communal impliquant **un effort de hiérarchisation des voies et une clarification de leurs statuts** respectifs.

### 3.3.3) Le réseau de routes secondaires

Ce réseau est constitué aujourd'hui de plusieurs axes secondaires – et notamment les routes départementales n°121, n°166, n°212 et n°212 A, n°254 et n°254A et n°255 – qui permettent de relier les hameaux et les communes rurales situées aux alentours.

- La RD n°1 qui relie Villers-Bocage à Croisilles,
- La RD n°166 qui relie Thury-Harcourt à Saint-Vigor des Mézerets, tout en desservant Saint-Bénin (photo ci-contre),
- La RD n°212 qui relie Thury-Harcourt à Caen via Amayé-sur-Orne,
- Les RD n°254 et 255 qui relie la commune de Thury-Harcourt à celle d'Esson.

### 3.3.4) Le réseau de rues communales

Ce réseau de rues communales – et notamment les rues du Pont Benoît desservant le camping et la commune de Croisilles et de Beauvoir (déjà inscrite au plan cadastral napoléonien) – complète le plan viarie de la commune dans un sens Est ↔ Ouest et confère à l'organisation d'ensemble **une amorce de composition orthogonale que vient contrarier le boulevard du 30 juin 1944 et son tracé en arc de cercle.**

La rue de Beauvoir constitue à ce jour **la seule voie urbaine de desserte inter-quartiers orienté Est-Ouest.** Elle permet ainsi de relier les nouveaux quartiers d'habitat localisés à l'Est de la commune au reste de la commune. Cette singularité lui confère donc **un statut et un rôle importants à l'échelle du territoire.**



Rue de Beauvoir en direction du centre ville



Boulevard des Champs Sainte-Catherine



Boulevard des Champs Sainte-Catherine



Boulevard du 30 juin 1944... bénéficiant d'un traitement de qualité médiocre

La lecture de la trame viarie de la commune laisse également apparaître **l'existence d'une voie de contournement** (boulevard du 30 juin 1944/boulevard des Champs Sainte-Catherine), dont la vocation actuelle en même temps que le traitement méritent d'être clarifiés.

En effet, **cet axe de contournement désorganise et vient perturber dans une certaine mesure le plan d'ensemble** du fait des extensions survenues depuis à l'Est de la voie.

Ceinture de contournement dans l'esprit de ses concepteurs, cette voie joue aujourd'hui le rôle de **desserte inter-quartiers** du fait des extensions récentes (à vocation résidentielle notamment). Cet axe de contournement fait aujourd'hui **partie intégrante de la trame urbaine** de la commune et a été en quelque sorte **colonisé par les extensions du tissu bâti.**

En outre, le **manque d'homogénéité dans le traitement de cette voie** entre la section Sud – boulevard des Champs Sainte-Catherine qui a pu bénéficier récemment d'aménagement de qualité – et la section nord (boulevard du 30 juin 1944), dont le traitement apparaît des plus précaires, **complexifie encore un peu plus la lecture** que l'on peut avoir de cette voie.

#### **Bilan et perspectives**

La trame viarie de la commune souffre globalement d'un **déficit de hiérarchisation et de liaisons inter-quartiers Est-Ouest** que le projet de la commune se devra de prendre en compte.

### 3.3.5) La voie de chemin de fer

Le territoire est traversé par la **ligne n°12 Caen ↔ Cerisy-Belle Etoile** qui constitue aujourd'hui une **servitude d'utilité publique.**

**Aujourd'hui inexploitée, cette ligne fut mise en service en 1868** afin de désenclaver la commune de Condé-sur-Noireau et d'accompagner son essor industriel.

Au meilleur de son activité, on pouvait compter chaque jour jusqu'à une douzaine de trains de marchandises et environ 3 trains de voyageurs.



Ligne ferroviaire Caen-Flers



Ancienne ligne de chemin de fer

Le service voyageur fut supprimé en 1970.

On tenta d'exploiter la ligne pour des trains touristiques de 1991 à 1993. Malgré un succès populaire de 40 000 voyageurs en deux ans, cette exploitation fut interrompue.

Depuis, l'amicale pour la mise en valeur de la ligne Caen-Flers assure l'entretien de la voie. Elle a développé de plus une animation avec l'exploitation de cyclo-draisines (vélo-rail) et la présentation de matériel ferroviaire.

Le 12 décembre 2006, le **Conseil Régional de Basse-Normandie a pris la décision de sauver la ligne.**

### **Bilan et perspectives**

Au-delà de la position du Conseil Régional, il convient aujourd'hui de poser la question du devenir de cette voie de chemin de fer et de sa vocation dans les années à venir :

- Train touristique,
- TER,
- Voie verte
- Etc.

Concluons sur ce point en rappelant ici que le **SCOT de Caen-Métropole** – tel qu'il l'exprime au travers de son projet (de PADD) en cours de discussion aujourd'hui – ambitionne quant à lui de « **conserver le potentiel ferroviaire de la ligne Caen-Flers** ».

### **3.3.6) Les transports en commun**

La commune est aujourd'hui desservie par quatre lignes de bus (Bus Verts du Conseil Général) :

#### **Ligne Caen - Thury-Harcourt - Flers**

- 10 allers et retours par jour
- 3 euros le trajet Caen-Thury-Harcourt
- Entre 40 minutes et 1 heure pour faire Thury-Harcourt-Caen

#### **Ligne Thury-Harcourt - Condé-sur-Noireau - Flers scolaire**

- 2 allers et retours par jour
- 1 heure 10 environ de trajet









#### **Ligne Condé-sur-Noireau - Thury-Harcourt - Falaise**

- 50 minutes pour faire Thury-Harcourt - Falaise
- 25 minutes pour faire Thury-Harcourt - Condé-sur-Noireau
- 1 aller et retour par jour (en période scolaire)

#### **Ligne 34 desservant les établissements scolaires**



# Organisation viaire de la commune (détail du bourg)

-  Liaison principale (de transit)
-  Liaison dont le statut est à clarifier
-  Liaison secondaire
-  Liaison tertiaire Secondaire
-  Chemin rural longeant l'Orne
-  Ancienne voie ferrée
-  Bois du Château d'Harcourt
-  Espaces publics d'échelle communale

- 1** - Place du Général de Gaulle
- 2** - Place du Champ de Foire



Boulevard du 30 juin 1944

COMMUNE D'ESSON

### 3.3.7) Les liaisons douces

#### A) Les continuités piétonnes dans le tissu bâti



Des liaisons douces prévues dans le plan d'aménagement initial, mais contrariées par le stationnement sauvage et le caractère étroit des trottoirs (quartier d'habitat social rue de Provence)

Dans les zones agglomérées de la commune, **les cheminements piétonniers sont essentiellement organisés le long des voies de circulation routière** et pâtissent en certains endroits d'un **manque de débouchés** du fait de l'urbanisme en impasse en vogue dans les années 1970-1980.

Dans les zones d'extension plus récentes en revanche, **des passages et transitions ont peu être aménagés dans le tissu bâti**. La problématique des continuités piétonnes a ainsi pu être prise en compte dans les dernières opérations (lotissement du Traspy...).

#### B) Les itinéraires de randonnée

Plusieurs chemins ruraux de la commune ont été inscrits par délibération du conseil municipal au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R.). Cette inscription les rend inaliénables et imprescriptibles.

En cas de vente ou de suppression d'un chemin, la commune devra proposer au Département, un chemin de substitution de qualité et de longueur équivalentes afin d'assurer la continuité de l'itinéraire.



Un urbanisme pavillonnaire en impasse qui n'a pas toujours intégré la question des liaisons douces suffisamment en amont



Un urbanisme pavillonnaire récent qui prend davantage en compte la question des liaisons douces (extension récente au Sud-Est de la commune)



Copyright - Conseil Général du Calvados  
Comité Départemental du Tourisme - 2001 - Randonnée

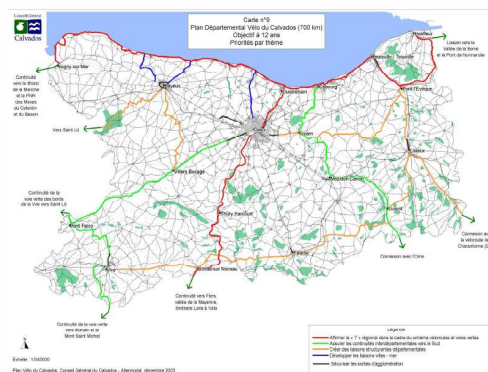
### C) Les déplacements cyclistes

On recense aujourd'hui **6 parcours de VVT** au départ de la base nautique.

Au-delà de ces 6 parcours, **la commune de Thury-Harcourt est également située sur le « T régional »** défini dans le cadre du schéma régional véloroutes et voies vertes, de la même façon qu'elle est identifiée dans le Plan Vélo du Conseil Général.



Schéma régional véloroutes et voies vertes



Plan Vélo du Département du Calvados

### Bilan et perspectives

On ne relève aujourd'hui aucune piste cyclable dans le tissu bâti de la commune. Une réflexion sur ce point pourra être engagée, avec comme arrière plan une réflexion plus globale sur la lisibilité et la hiérarchie des voies routières de la commune.

Au-delà, **la question du devenir de l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer** devra être à nouveau posée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de la commune... **l'aménagement d'une voie verte sur cette emprise** faisant aujourd'hui partie des pistes de travail évoquées.

## 3.4

# La capacité des services et des équipements publics

Le niveau d'équipement de la commune est relativement élevé au vu de sa taille.

Une particularité qui lui permet ainsi de rayonner et d'exercer une attraction réelle au-delà de ses limites territoriales administratives.

« Thury-Harcourt est un pôle supérieur attractif au sud de l'aire urbaine de Caen et on peut supposer qu'il l'est au-delà de ce périmètre d'étude (Atelier du Schéma de Cohérence Territorial de Caen). »

### 3.4.1) Les équipements scolaires et socio-éducatifs



L'école maternelle Paul Héroult



L'école primaire Paul Héroult

A la rentrée 2008-2009, on recensait sur la commune **1 318 élèves au total** scolarisés dans les équipements de la commune (de la maternelle au collège), pour seulement **312 élèves originaires de Thury-Harcourt**, soit 24% environ des effectifs totaux (taux quasi-constant depuis 6 ans).

Cette faible proportion « apparente » d'élèves originaires de la commune s'explique notamment par la présence des deux collèges (public et privé), dont le rayonnement par définition s'exerce bien au-delà des communes d'accueil.

En deçà du collège, la répartition est d'ailleurs beaucoup plus équilibrée – à tout le moins pour les deux groupes scolaires Paul Héroult – puisque ces derniers comptent un nombre quasiment identique d'élèves originaires de la commune et hors commune.

Cette situation d'équilibre est d'ailleurs très récente, témoignant ici d'une certaine vitalité de la commune : la tendance actuelle est à une augmentation des effectifs des élèves originaires de la commune et à une stagnation des autres.

#### A) L'école maternelle Paul héroult

Les enfants de cette école proviennent de **12 communes**.

Elle est ouverte aux enfants de la Petite Section à la Grande Section. Elle accueillait **137 élèves** au 1<sup>er</sup> décembre 2008.

#### B) L'école maternelle privée Notre-Dame

Cette école est ouverte enfants de la Petite Section à la Grande Section. Elle accueillait **103 élèves** au 1<sup>er</sup> décembre 2008.

#### C) L'école primaire Paul héroult

Les enfants de cette école proviennent de **12 communes**.

L'école élémentaire Paul Héroult est ouverte aux élèves depuis le cours préparatoire jusqu'au cours moyen 2<sup>ème</sup> année. Elle accueillait **218 élèves** au 1<sup>er</sup> décembre 2008.

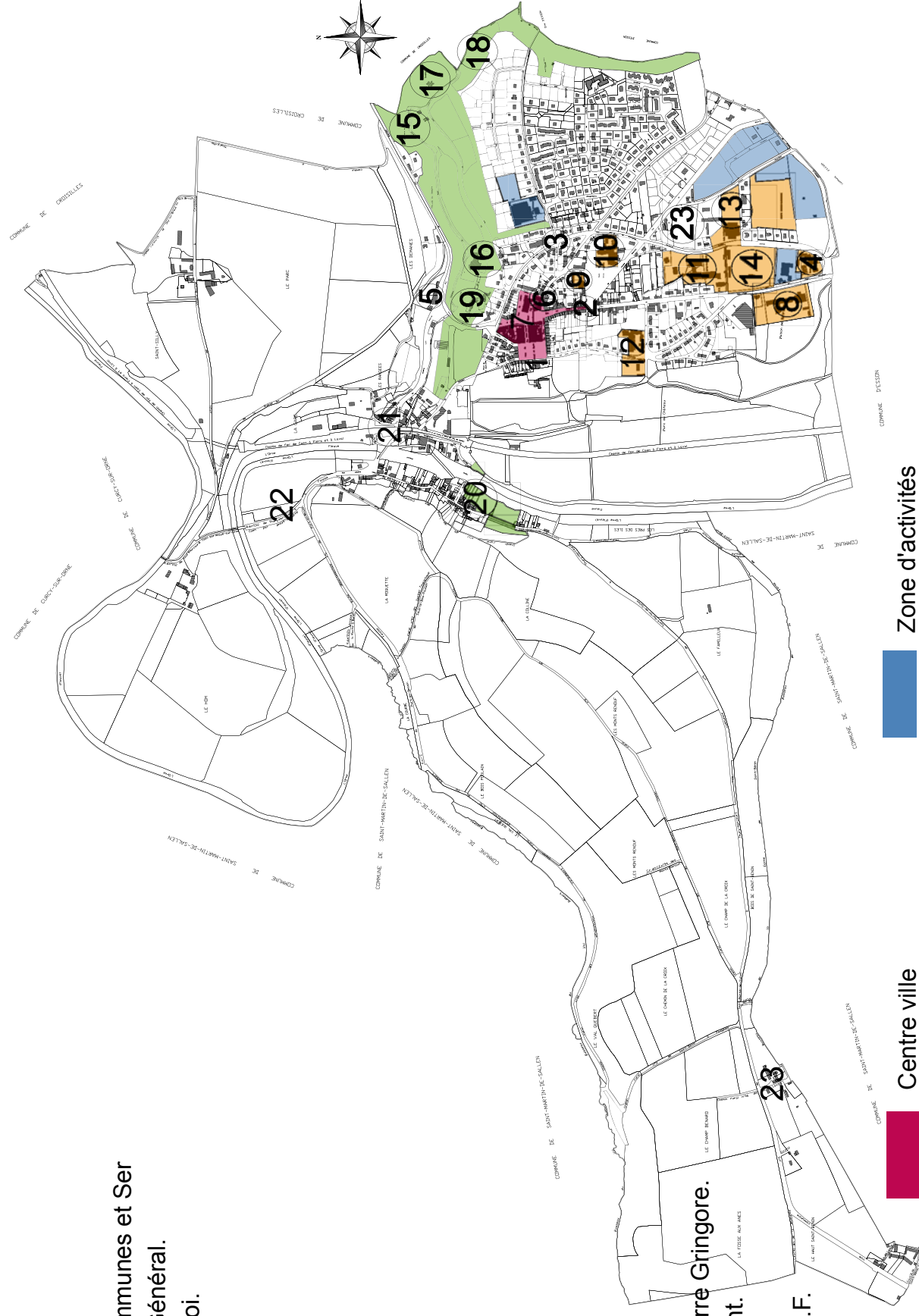
#### D) L'école primaire privée Notre-Dame

Cette école est ouverte aux élèves depuis le cours préparatoire jusqu'au cours moyen 2<sup>ème</sup> année. Elle accueillait **204 élèves** au 1<sup>er</sup> décembre 2008.



# Equipements et services publics de la commune

- 1- Mairie.
- 2- Communauté de Communes et Ser vice social du Conseil Général.
- 3- Réseau accueil emploi.
- 4- Gendarmerie.
- 5- Pompiers.
- 6- La poste.
- 7- office du tourisme.
- 8- Maison de retraite.
- 9- Ecole maternelle.
- 10- Ecole primaire.
- 11- Collège Bellair.
- 12- Collège Notre-Dame.
- 13- Salle omnisport.
- 14- Stade de foot.
- 15- Parc de loisirs.
- 16- Centre aquatique.
- 17- Camping.
- 18- Espace jeunesse Pierre Gringore.
- 19- Centre d'hébergement.
- 20- Base de kayak.
- 21- Ancienne gare S.N.C.F.
- 22- Station d'épuration.
- 23- Cimetières.



Zone d'activités

Zone d'activités et de loisirs

Centre ville

Equipements scolaires,  
sportifs, sociaux

### E) Le collège Roger Bellair

Avec 400 élèves environ, les effectifs du collège sont stables depuis ces trois dernières années (**422 en 2008**, 416 en 2007, 411 en 2006).

### F) Le collège privé Notre-Dame

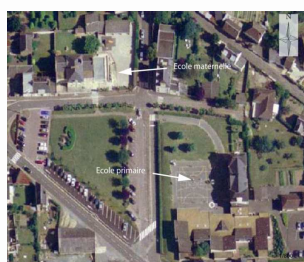
Cet établissement comptait **234 élèves à la rentrée 2008**, dont **12% d'élèves originaires de la commune** (15% pour le collège Roger Bellair).

### G) Le Relais d'Assistantes Maternelles (R.A.M.)

Créé en 2008, le RAM a pour objectif d'organiser et d'améliorer l'accueil des enfants au domicile des assistantes maternelles.



Le collège privé Notre-Dame



Les deux groupes scolaires Paul Héroult



Le centre Aqua-Sud



Base de Canoë Kayak

### **Bilan et perspectives**

La commune a confié au CAUE une étude portant sur l'aménagement et l'accessibilité des deux groupes scolaires Paul Héroult, situés à proximité l'un de l'autre (cf. photo ci-contre). Une réflexion faisant suite à l'ouverture d'une 9<sup>ème</sup> classe sur la commune.

Aujourd'hui, la classe dédiée au RASED (Réseau d'Aide Spécialisée aux Elèves en Difficulté), la salle informatique et la bibliothèque sont hébergées au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment. La commune souhaiterait donc pouvoir réunir dans un bâtiment de plain-pied l'ensemble de ces activités.

Une opération qui permettrait alors aux deux groupes scolaires de partager le même équipement.

### **3.4.2) Les équipements sportifs et de loisirs**

#### A) Les équipements sportifs

La commune dispose aujourd'hui de nombreux équipements sportifs : le stade de football Maurice Grenon, une aire de jeux, la salle omnisports et son terrain annexe (cf. photo ci-contre), des terrains de tennis, un skate park, une base de canoë kayak, etc.

Le stade de football, la salle omnisports et la plaine de jeux sont régulièrement utilisés par les établissements scolaires.

### **Bilan et perspectives**

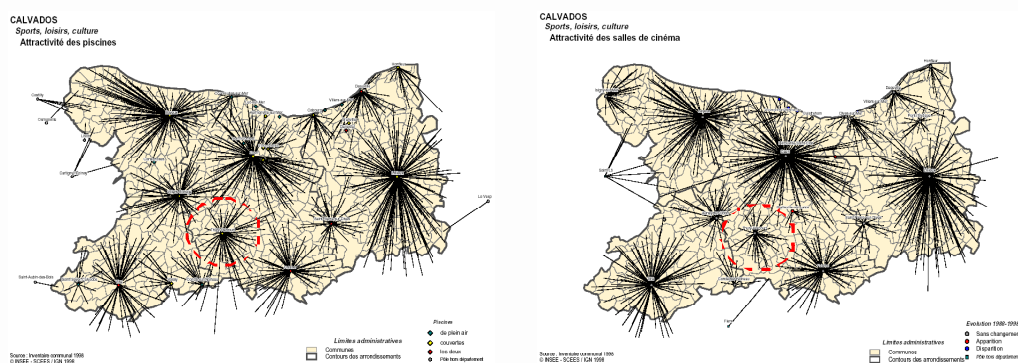
Le stade de la commune et la plaine de jeux répondent aux besoins actuels. Il conviendra toutefois de rénover les vestiaires et de réaliser un nouveau local d'accueil pour le club.

## B) Les équipements de loisirs

Plusieurs des équipements dits « de loisirs » que compte la commune sont liés ou situés à proximité de l'Orne ou du plan d'eau du Traspy. La base de Canoë kayak tout d'abord, située sur les berges de l'Orne, en plus du canoë-Kayak, offre de nombreuses activités connexes (VTT, Tir à l'arc...). Notons également la présence à proximité d'un Point d'Accueil Jeunes.

Le centre aquatique – Aqua-Sud – offrant de nombreux agréments (bassins, toboggan, jacuzzi, sauna, hammam...) est quant à lui situé à proximité des berges du Traspy. Notons également non loin de ce centre, la présence du camping du même nom, ainsi que celle d'un parc de loisirs.

Enfin, au titre des équipements de loisirs et récréatifs, relevons l'existence d'un cinéma – **le cinéma Le Normandy** – situé place du Général de Gaulle.



Carte rendant compte de l'attractivité du centre aquatique de Thury-Harcourt réalisée à partir de l'inventaire communale de l'INSEE de 1998. Depuis, le renforcement des centres aquatiques de Flers et Condé-sur-Noireau a probablement eu pour effet de réduire ce rayonnement.

Carte traduisant l'attractivité du cinéma de Thury-Harcourt en 1998, avant la reconstruction des cinémas de Condé-sur-Noireau et d'Aunay-sur-Odon.

## Bilan et perspectives

Les terrains liés au fonctionnement de l'ancienne gare SNCF, bordant l'Orne et propriété de R.F.F. (Réseau Ferré de France) pourraient présenter un intérêt en matière d'activités récréatives pour les promeneurs et les pêcheurs.

## C) Les autres services

Au-delà de la mairie et du siège de la Communauté de Communes de la Suisse Normande, la commune de Thury-Harcourt dispose également de divers services destinés à la population de la commune et au-delà :

- L'espace Multi-Accueil Pierre Gringore,
- La Poste,
- Le Service Médico-social du Département,
- Le réseau Accueil Emploi de la Suisse Normande,

- La Permanence de la CPAM,
- L'Office du Tourisme,
- Le S.I.V.O.S.,
- Un R.A.M. (Réseau d'Assistantes Maternelles) ouvert à toutes les AS du canton : 103 sur les 129 le fréquentent aujourd'hui.

### ***Bilan et perspectives***

Afin de compléter l'offre en matière de soins sur le territoire intercommunal, la commune souhaite doter ce dernier d'une Maison Médicale, accueillant notamment des médecins et des infirmiers. Il pourrait donc être opportun le cas échéant de prévoir un emplacement réservé à cette fin.

En réponse à l'objectif de croissance démographique souhaité par les élus, la commune n'écarte pas la possibilité – en cas de besoins réels et avérés – de procéder à une restructuration-extension sur place de l'actuelle mairie.

### **3.4.3) Les équipements d'accueil pour personnes âgées**

La commune de Thury-Harcourt accueille aujourd'hui deux structures destinées aux personnes âgées :

- Un établissement habilité à l'aide sociale, l'**EHPAD L'Asile de Marie** qui affiche **87 lits** ; d'où un taux d'équipement de l'ordre de **1 lit/21 habitants** sur la commune, contre **1 lit/98 habitants** à l'échelle du département ;
- Un établissement non habilité à l'aide sociale, le **Foyer Logement Sainte-Marie (22 logements)** ; soit un taux d'équipement de **1 logement/87 habitants**, contre 1 logement/309 habitants à l'échelle du Calvados.

### ***Bilan et perspectives***

Bien qu'une telle structure ne soit pas destinée en particulier aux personnes âgées, un projet de centre de convalescence est actuellement étudié par la commune. Le site est identifié – il s'agit d'anciens bâtiments agricoles situés sur la boucle du Hom – et un opérateur a d'ailleurs pu évaluer la faisabilité de l'opération.

La mise en œuvre de ce projet nécessite toutefois que deux communes en plus de Thury-Harcourt (Curcy-sur-Orne et Saint-Martin-de-Sallen) exercent leur droit de préemption.

En effet, ces trois communes bénéficient aujourd'hui, par délégation, d'un droit de préemption du Conseil Général sur les espaces naturels sensibles de la boucle du Hom.

### 3.4.4) Les deux casernes

La commune accueille aujourd'hui deux casernes :

- Une **caserne du S.D.I.S.** (Service Départementale d'Incendie et de Secours), située à l'entrée Nord de la commune le long de la R.D. 562 ;
- Une **caserne de gendarmerie.**

#### ***Bilan et perspectives***

Le transfert de la caserne des pompiers est aujourd'hui envisagé à proximité du futur échangeur programmé au Sud-Est de la commune. Cette opération devrait se dérouler sur la période 2009-2013.

Pour ce qui a trait au regroupement et au transfert de la communauté de brigade sur la commune de Thury-Harcourt, le projet reste à étudier.

### 3.4.5) Les cimetières

La commune dispose aujourd'hui de deux cimetières :

- Un premier cimetière situé entre la rue de Falaise (RD 6) et le Boulevard des Champs Sainte-Catherine,
- Un second cimetière sur Saint-Bénin.

#### ***Bilan et perspectives***

La capacité maximale du premier cimetière sera bientôt atteinte. Il conviendra donc d'étudier ses possibilités d'extension. Il convient toutefois de relever les difficultés qui se posent aujourd'hui en termes d'accessibilité (vis-à-vis des personnes âgées notamment) et de stationnement.

Quoi qu'il en soit, un emplacement réservé pourra être programmé le cas échéant afin de rendre possible cette extension.

### 3.4.6) L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat d'eau potable de Thury-Harcourt – Esson et offre toutes les garanties pour l'avenir. En effet, l'alimentation provient de 4 sources et peut faire face à toute situation : Hamars, Bretteville-sur-Laize, Espins, Syndicat Suisse-Normande ; le fermier étant la SAUR.

Pour plus de précisions sur ce point, voir notice sanitaire en annexe du dossier de PLU.

### 3.4.7) L'assainissement des eaux usées

La commune est dotée d'un système d'assainissement collectif de type « boues activées » d'une capacité de traitement de 3 000 EH (Équivalent/Habitants).

A ce jour, entre 2 100 et 2 200 EH sont consommés.

La commune est aujourd'hui couverte par trois zonages d'assainissement collectif, et autant de zonages d'assainissement individuels.

La S.T.E.P. est située dans un méandre de l'Orne.

Pour plus de précisions sur ce point, voir notice sanitaire en annexe du dossier de PLU.

### **Bilan et perspectives**

La commune a procédé à une couverture de tout son territoire pour la défense incendie. Afin d'augmenter le rendement de la station d'épuration, il conviendra toutefois d'améliorer les réseaux séparatifs permettant ainsi une utilisation sans problème en cas d'augmentation de la population. En effet, d'une capacité de 3 000 Equivalent/Habitant, elle ne fonctionne à ce jour qu'à hauteur de 2 100 Equivalent / Habitant.

Pour ce qui a trait à l'assainissement individuel de certaines zones, c'est le SPANC qui s'applique.

## 3.5

### Le développement économique

#### **3.5.1) Les Compétences de la Communauté de Communes en matière de développement économique**

##### **A) L'aménagement de zones d'activités**

Le développement économique est aujourd'hui de la compétence de la Communauté de Communes de la Suisse Normande.

L'EPCI peut être ainsi conduit à créer, aménager, entretenir et gérer des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques d'intérêt communautaire.

Ainsi, sont jugées d'intérêt communautaire, les zones d'une **superficie comprise entre 5 et 10 hectares, situées à proximité d'un axe structurant du réseau routier Départemental et localisées à proximité des points de raccordement facilitant la viabilisation** (réseaux EDF – téléphone – eau – assainissement...).

Les Communes conservent toutefois la possibilité de créer sur leur territoire une Zone d'Activités d'une superficie inférieure à 5 Ha.

La Taxe Professionnelle Unique (TPU) est appliquée sur ces zones.

Le territoire compte aujourd'hui **une zone d'activité d'intérêt communautaire située à Esson et créée en 1998**. Cette zone a été aménagée en vue de l'accueil de l'usine Rockwell Méritor, initialement basée sur 2 sites, Thury Harcourt et Saint Rémy-sur-Orne. Ces 2 anciens sites ont été fermés depuis et rachetés par la Communauté de Communes.

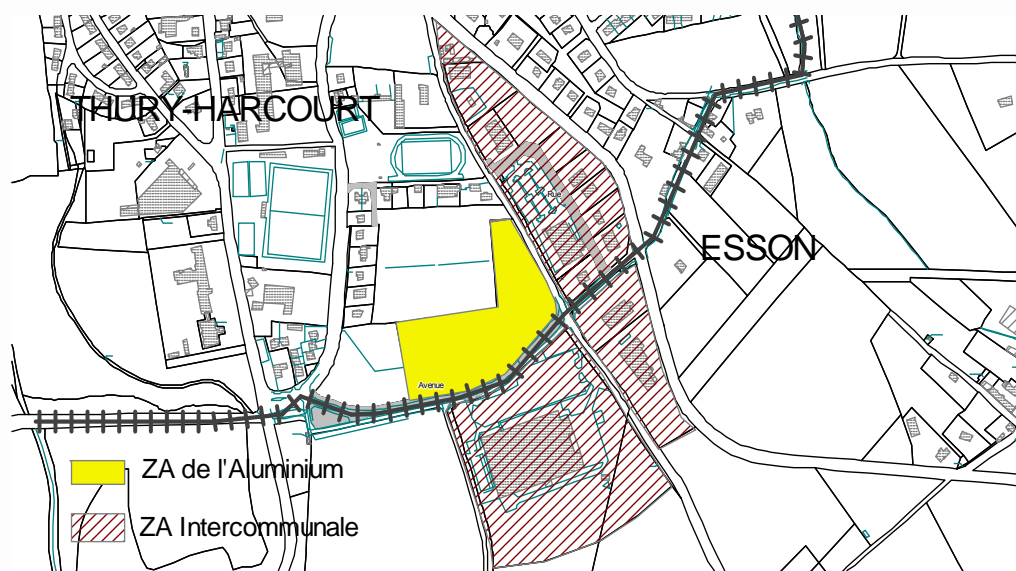
## B) L'aménagement de locaux d'activités

Parallèlement à cette action concernant les zones d'activité, la **Communauté de Communes est également compétente pour l'acquisition et l'aménagement de locaux industriels ou artisanaux vacants** sur son territoire ou la construction d'Ateliers-Relais destinés à des activités industrielles, artisanales ou de services. Sont ainsi jugés d'intérêt communautaire, les locaux d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Des locaux ont ainsi été réaménagés par la Communauté de Communes sur la commune de Thury-Harcourt. Ils accueillent aujourd'hui plusieurs entreprises de services.

### 3.5.2) L'état des lieux de l'existant sur la commune

La commune de Thury-Harcourt dispose aujourd'hui de sa propre zone d'activités (Zone d'activité de l'Aluminium). Celle-ci est située au sud de la commune entre la rue de Falaise (R.D. n°6) et la rue d'Esson (R.D. n°254). La première tranche – d'une contenance de 2,5 ha environ – est aujourd'hui totalement commercialisée et la commune a donc entrepris des travaux d'aménagement en vue de la livraison d'une seconde tranche – d'une contenance de 1,8 ha environ – située route d'Esson entre la première tranche et le boulevard de la Communauté.



### 3.5.3) Les projets identifiés sur le territoire

#### A) Les projets portés par la Communauté de Communes

La Communauté de Communes de la Suisse Normande a la possibilité aujourd'hui d'aménager une seconde zone d'activités le long d'une des voies départementales (RD 6 ou RD 562) : sur la commune de Croisilles ou sur celle d'Esson.

Autre projet susceptible d'intéresser directement la commune de Thury-Harcourt et sa zone d'activité : l'aménagement d'un échangeur situé à l'arrière du site d'Arvin Méritor et qui permettra alors de rejoindre directement la 2x2 voies dont la réalisation est aujourd'hui projetée.

## B) Les projets portés par la Commune

Un certain nombre de projets sont aujourd'hui étudiés par la commune :

- La **construction d'une nouvelle caserne** pour le SDIS à proximité de l'échangeur évoqué ci-dessus ;

Dès lors, pourrait être envisagée la reconversion des bâtiments occupés actuellement par le SDIS en musée ou encore en salle d'archive.

- Le **déplacement de l'actuelle gendarmerie** sur le même emplacement que les pompiers ;
- La **restructuration de la friche** d'Arvin Méritor ;
- L'**aménagement d'une aire de stationnement** pour poids lourds à proximité de l'échangeur.

## 3.6

### La gestion des risques et des nuisances

La loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement crée l'obligation de prendre en compte les risques majeurs dans les documents d'urbanisme.

La commune est concernée par ces dispositions à plusieurs titres.

Le projet communal devra privilégier un développement de l'urbanisation, en dehors des zones d'aléa signalées. En cas d'impossibilité, liée par exemple à la prise en compte des contraintes grevant le territoire communal, ce développement pourra être envisagé dans les zones d'aléa, sous réserve de la nature et de l'intensité du risque, ainsi que de la mise en place de dispositions techniques adaptées, permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Enfin, et pour mémoire, la commune dispose d'un **Dossier Communal Synthétique des risques** (D.C.S.).

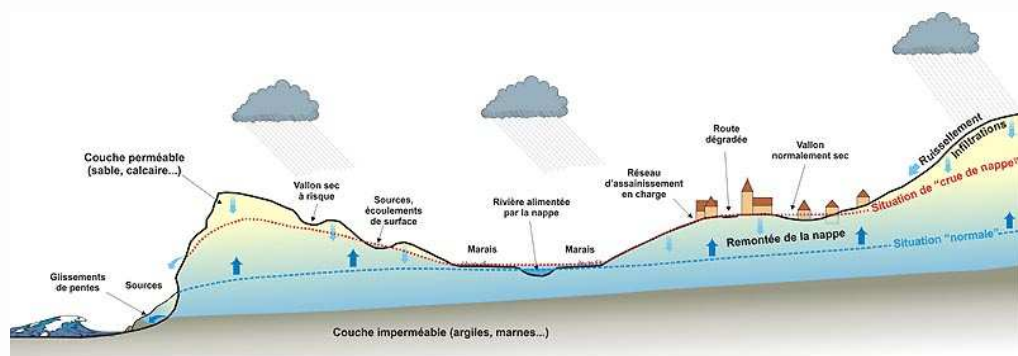
Ainsi, sept arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris :

- Arrêté du 22 octobre 1987 : dommages consécutifs à la tempête des 15 et 16 octobre 1987 ;
- Arrêté du 16 mars 1990 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 14 au 16 février 1990 ;
- Arrêté du 23 juin 1993 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 10 au 18 janvier 1993 ;
- Arrêté du 6 février 1995 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 17 au 31 janvier 1995 ;
- Arrêté du 29 décembre 1999 : dommages consécutifs aux intempéries du 25 au 29 décembre 1999 ;
- Arrêté du 7 février 2000 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue 4 août 1999 ;
- Arrêté du 12 février 2001 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 5 au 7 janvier 2001.



### 3.6.1) Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

“En cas de phénomènes pluvieux importants et prolongés, et en fonction du taux de remplissage des nappes, des inondations ponctuelles dites “par remontée de nappe” peuvent se produire par endroit comme ce fut le cas en 1982, 1988, 1995 et 2001.



Source : Direction Régionale de l'Environnement Basse-Normandie

Ces inondations se traduisent par l'élévation du niveau des eaux souterraines engendrant localement un débordement d'eau ou une submersion des caves. La Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie a caractérisé cet aléa par une cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines, en situation de très hautes eaux (mise à jour en novembre 2004).

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel que nous en avons connaissance actuellement :

**En bleu** les zones où la nappe a débordé en 2001. Certains terrains sont restés inondés plusieurs mois, sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisés ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent. Aucun secteur de ce type n'est signalé sur le territoire communal.

**En rose** les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux et parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.

**En jaune** les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.

**En vert** les terrains où la zone non saturée excède 2,5 mètres. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parking souterrain ...) malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.

**En incolore** les secteurs où la nappe était en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes le projet d'aménagement et de développement communal est défini en tenant compte de cet aléa.

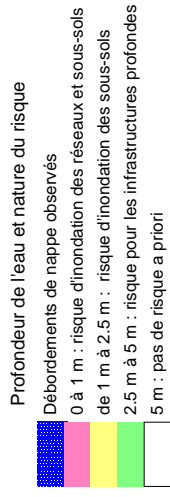
Le tableau ci-dessous propose des modalités de prise en compte de l'aléa (*d'après recommandations de la D.I.R.E.N.*), tenant compte à la fois de l'état initial des terrains et du degré du risque auquel ils sont exposés.

	ALEA FORT A ALEA TRES FORT	ALEA FAIBLE A ALEA MOYEN	ALEA PEU PROBABLE
<b>ZONE BATIE</b>	Sauf risque avéré fort, la reconstruction est autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées. La possibilité de réaliser des constructions neuves est appréciée au cas par cas, lors de l'élaboration du P.L.U.		Pas de recommandation
<b>ZONE NON BATIE</b>	Interdire l'extension de l'urbanisation	Privilégier l'urbanisation des secteurs, qui ne sont pas concernés par l'aléa. En cas d'impossibilité, une extension mesurée pourra être autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées.	Pas de recommandation

Compte tenu du support choisi pour cartographier l'aléa, il convient de préciser que son appréciation ne peut se faire à la parcelle près. Aussi des études de détail pourront permettre ou conditionner, en fonction des circonstances, l'aménagement de certains sites.

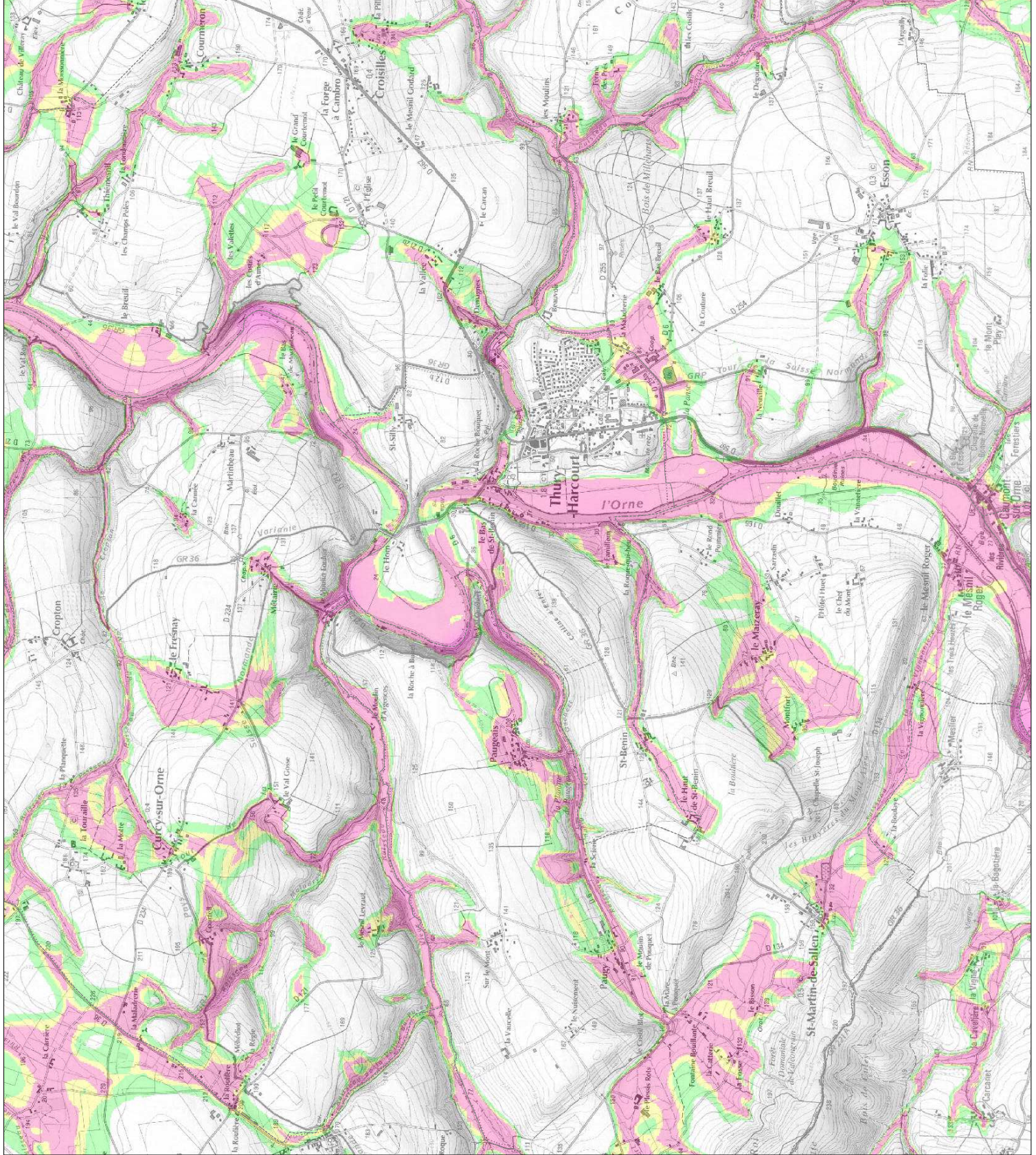
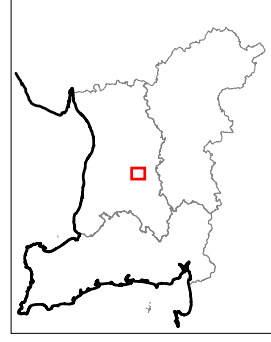
# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : décembre 2010



Thury-Harcourt

14689



### 3.6.2) Le risque d'inondation par débordement de l'Orne et du Traspy

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de l'Orne. L'aléa a été cartographié par les services de la Direction Régionale de l'Environnement dans **l'Atlas régional des zones inondables**.

Cette base de données fait l'objet d'une mise à jour régulière. Sur le territoire de Thury-Harcourt, la cartographie de l'aléa a été précisée par une mise à jour courant février 2006 (voir carte page suivante).








Ce document n'ayant qu'une valeur indicative, il peut être affiné par les élus, en fonction de la connaissance qu'ils ont de cet aléa.

- ☞ Afin d'assurer l'information du public, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront matérialiser les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de la rivière. Ce zonage pourra être révisé dans l'avenir, si des travaux ou des aménagements parvenaient à réduire ou supprimer le risque.
- ☞ Une réglementation adaptée devra être appliquée aux zones urbaines concernées par cet aléa. En ce qui concerne les zones d'extension de l'urbanisation, il conviendra d'interdire leur développement dans ces secteurs à risque.
- ☞ La commune a la possibilité de définir des réserves publiques, destinées à faciliter la mise en œuvre des travaux d'entretien du cours d'eau, qui figureront dans le programme d'action du Syndicat Intercommunal d'Aménagement.



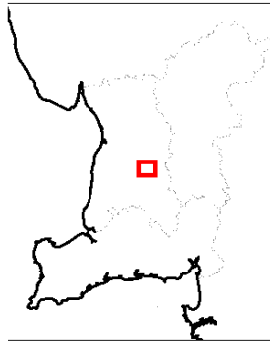
# Atlas régional des Zones Inondables

## Etat de la connaissance au 15/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
-  Situation soumise à l'enquête et l'efficacité des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple : **36.60 m**

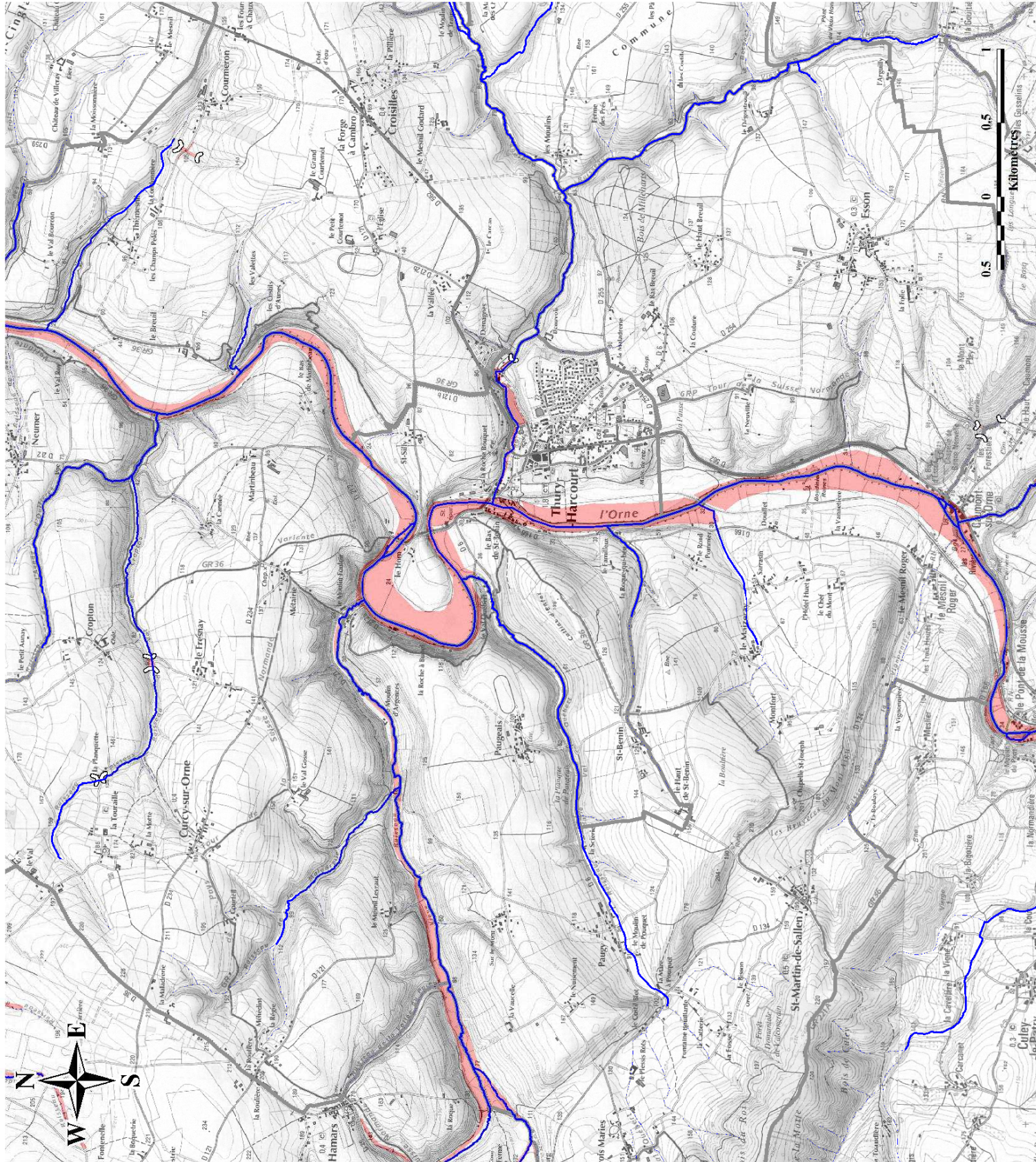
**THURY-HARCOURT**  
Code INSEE 14689



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les voisins. Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

Sources :  
© DREAL-BN / SRMP  
© IGN - Protocole du 24/07/07

[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)



### 3.6.3) Le risque lié aux chutes de blocs rocheux

La commune de Thury-Harcourt est concernée par le risque de chutes de blocs rocheux sur diverses parties de son territoire où la pente est forte. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération.

Un zonage en quatre classes (allant de 0 à 3) notifié en fonction du degré de la pente, a été défini pour caractériser le risque. Ainsi, le territoire communal est quasi-exclusivement concerné par les classes 1 et 2, c'est-à-dire par un risque faible et moyen.

La DREAL conseille pour les espaces figurant dans la classe 1, de classer ces espaces en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager ; ces terrains étant rarement urbanisés et n'ayant pas vocation à l'être.

La DREAL conseille pour les espaces figurant dans la classe 2, d'exclure les processus d'urbanisation. Il est en effet préférable d'utiliser leur valeur paysagère dans les politiques d'aménagement du territoire.

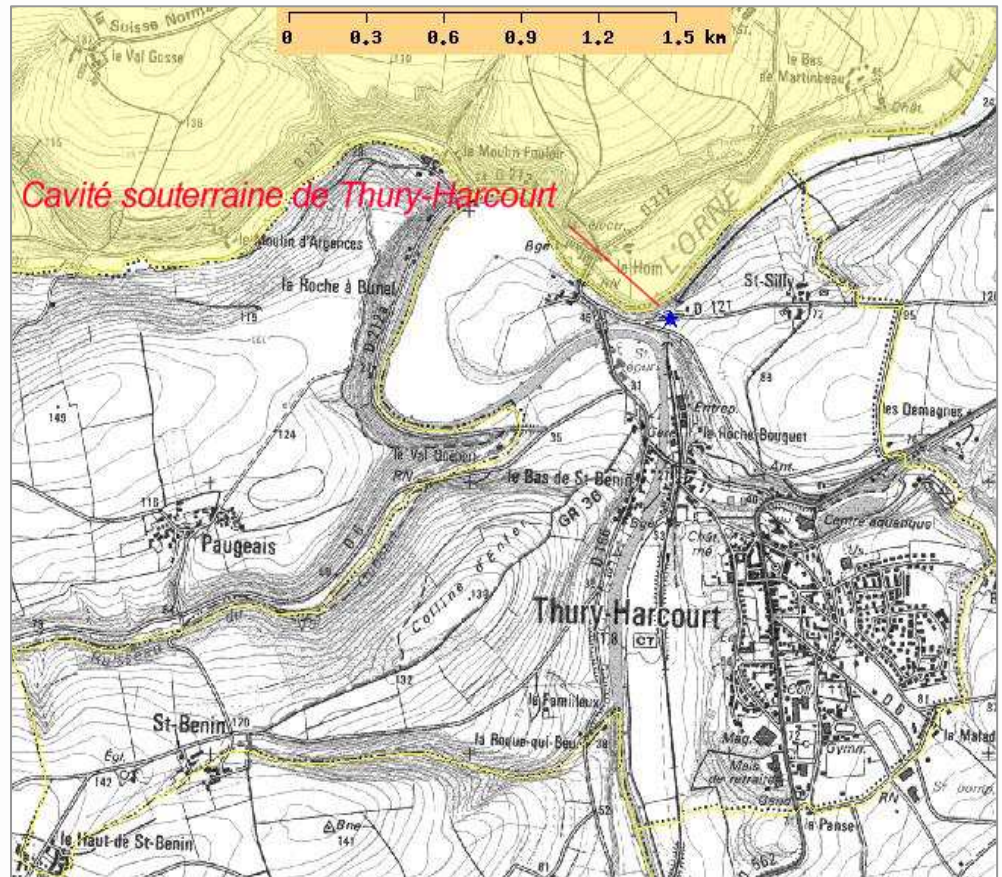
Compte tenu des formations géologiques présentes sur la commune et des pentes associées, certains secteurs du territoire sont aujourd'hui exposés, la prédisposition pouvant être qualifiée de faible à forte.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

### 3.6.4) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

L'inventaire des cavités souterraines du Calvados réalisé par le B.R.G.M. (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait état de l'existence d'une **cavité souterraine (tunnel ferroviaire)** sur le territoire communal.



# Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie





Etat des connaissances : novembre 2011

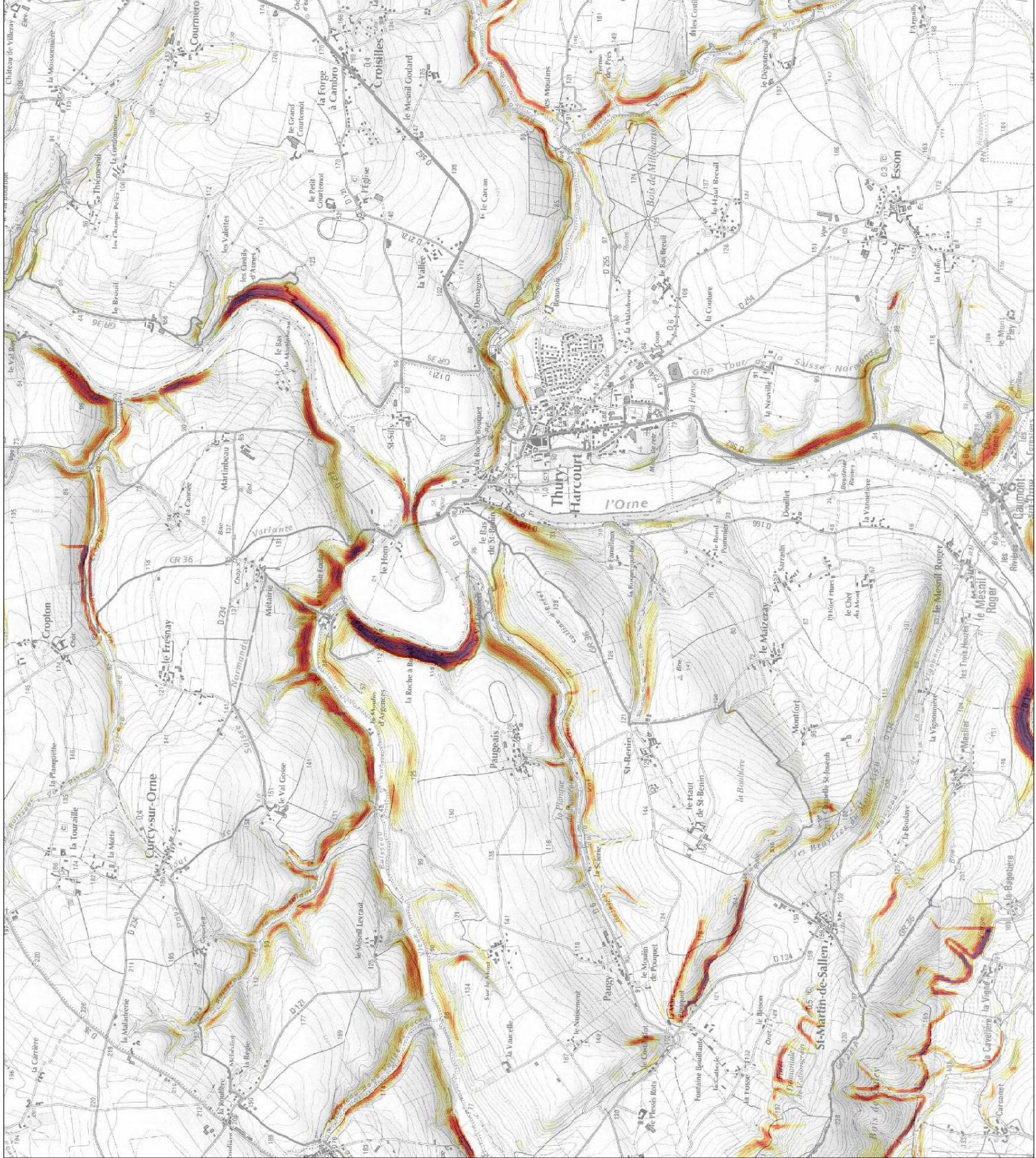
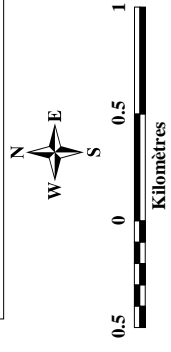
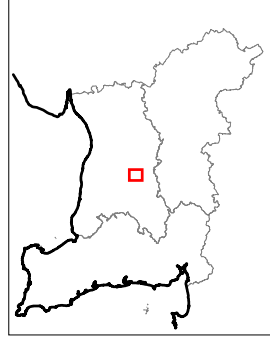
version L93 V2.02 du MNT DREAL

**THURY-HARCOURT**

**14689**

Indice de prédisposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)

-  fortement prédisposé
-  moyennement prédisposé
-  faiblement prédisposé
-  a priori non prédisposé





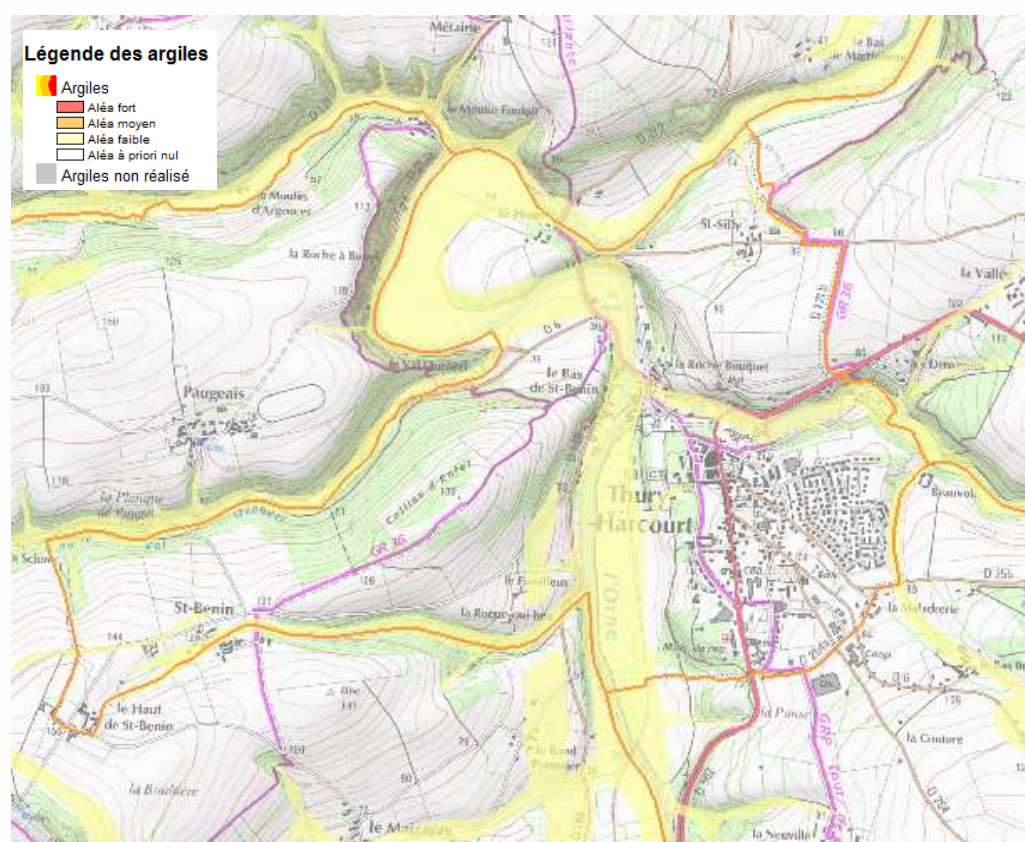
### 3.6.5) Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

En fonction de sa teneur en eau, la consistance de l'argile varie. Dure et cassante avec le dessèchement, elle peut devenir à l'inverse, plastiques et malléables avec l'humidité. Au-delà, ces variations agissent sur le volume de la matière, de façon parfois très spectaculaire.

En Basse-Normandie, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation. Si leurs possibilités de gonflement sont donc limitées, le mouvement inverse de contraction est d'autant plus important en période sèche. Soumise à l'évaporation, la tranche supérieure du sol est l'objet de tassements et de fissures, caractéristiques du phénomène de « **retrait des argiles** ». En augmentant l'épaisseur de sol asséché, les drains et les arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) sont des facteurs supplémentaires de tassement.

Les constructions sont particulièrement sensibles à ce phénomène car elles sont soumises à deux mouvements différenciés. L'un provient des sols protégés de l'évaporation (sous le bâtiment), l'autre, des parties exposées à la sécheresse. Les contraintes importantes exercées par ces deux mouvements prennent plusieurs formes : fissures en façades, décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses); distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons ou encore rupture de canalisations enterrées. Les maisons individuelles aux structures légères et souples et aux fondations peu profondes sont davantage touchées.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait/gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. Ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Quand il existe, l'aléa est qualifié de faible sur quasiment l'ensemble du territoire communal.

Cette connaissance du risque ne conduit pas à interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les pétitionnaires en cas de doute pourront être incités à :

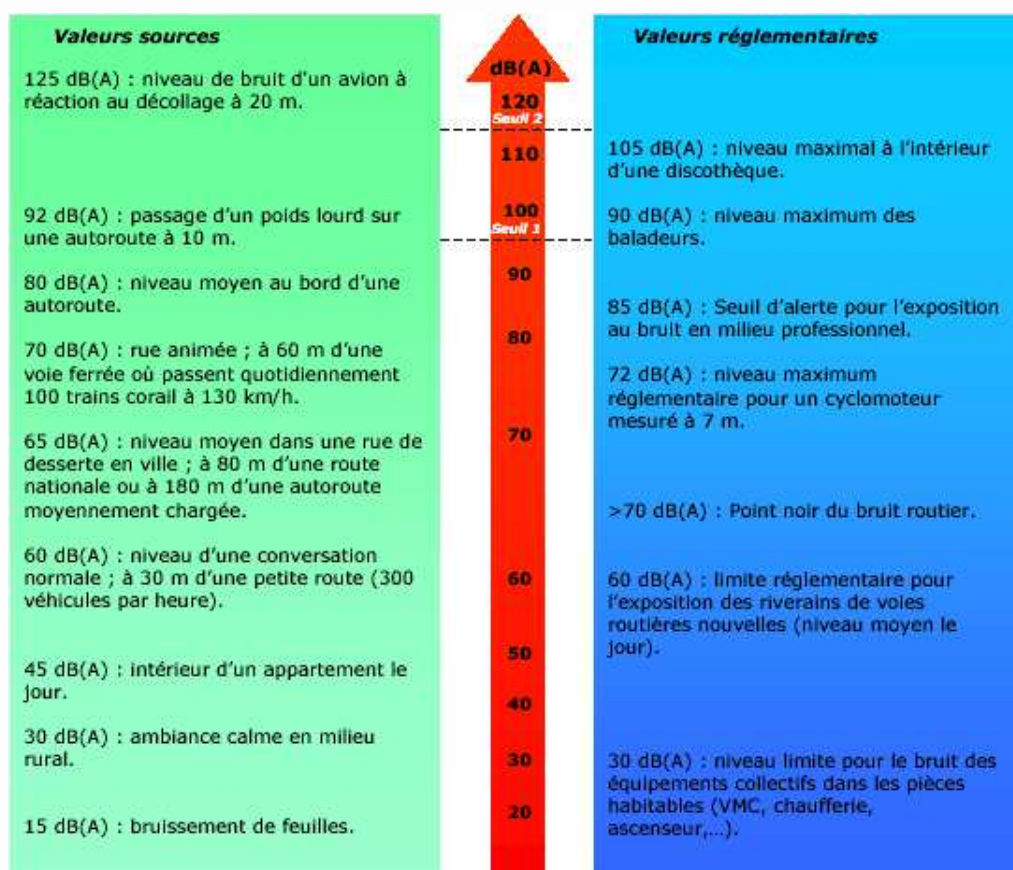
- procéder à une reconnaissance géotechnique sur le terrain,
- réaliser des fondations appropriées,
- consolider les murs porteurs,
- désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### 3.6.6) Les nuisances sonores

#### A) Généralités

En France, le bruit constitue **la nuisance la plus souvent mentionnée** par les citoyens dans les enquêtes portant sur **l'évaluation de la qualité de l'environnement**. Le bruit des transports est la source la plus importante de nuisances acoustiques, suivie de près par les bruits de voisinage. On estime ainsi à 300 000 le nombre de logements riverains de voies routières ou ferroviaires exposés à un niveau de bruit préoccupant.

L'environnement sonore métropolitain, autant dans son acception urbaine que rurale, est conditionné par la nature des sources de bruit (intensité, spectre, temporalité, ...) et par celle du milieu de propagation (topographie, bâti, météorologie,...). **L'urbanisme façonne donc largement l'environnement sonore d'un territoire.**



Seuil 1 : le bruit est facteur de troubles auditifs à partir de 95 dB(A)

Seuil 2 : le bruit devient une douleur à parti de 110 dB(A)

Un bruit se caractérise par son niveau sonore et se mesure en décibel (A). L'oreille humaine peut entendre des bruits compris entre 0 dB(A), seuil d'audibilité, et 120 dB(A), seuil de la douleur.

La loi « bruit » du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports terrestres. Elle a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter cette nuisance.

Les nuisances sonores qui intéressent notre territoire concernent plus spécifiquement celles provenant des voies de circulation terrestres (routes essentiellement).

**B) Les nuisances d'origine terrestre sur le territoire (source cartographique : [cartélie.application.developpement-durable.gouv.fr](http://cartélie.application.developpement-durable.gouv.fr))**

Conformément à la loi « bruit » du 31 décembre 1992, les voies bruyantes terrestres ont été recensées sur le territoire départemental par les services de l'Etat (Direction Départementale de l'Equipement 14).

Les voies étudiées sont les routes et les rues de plus de 5 000 véhicules par jour, les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour, les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour, les lignes en site propre de transports en commun de plus de 100 autobus ou rames par jour. Les infrastructures en projet sont également intégrées.

Plusieurs caractéristiques propres à chaque voie sont prises en compte pour le calcul du niveau sonore :

- Ses caractéristiques techniques (largeur, pente, nombre de voies, revêtement) ;
- Son usage (trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse autorisée) ;
- Son environnement immédiat (secteur rural ou urbain).

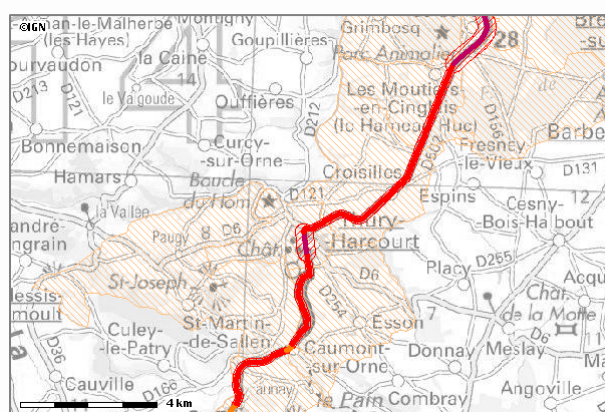
Suivant ces données, les voies sont classées de la catégorie 1 pour les plus bruyantes à la catégorie 5 pour les moins bruyantes. A chaque catégorie correspond une largeur maximale de la bande affectée par le bruit de part et d'autre de la voie qui induit des contraintes pour l'urbanisation.

Le tableau suivant renseigne sur les différentes catégories de classement et les niveaux de pression sonore correspondants.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq en dB(A) entre 6h et 22h	Niveau sonore de référence LAeq en dB(A) entre 22h et 6h	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300m
2	76<L<81	71<L<76	250m
3	70<L<76	65<L<71	100m
4	65<L<70	60<L<65	30m
5	60<L<65	55<L<60	10m

Source – Direction Départementale de l'Equipement 14

Sur notre territoire, les nuisances sonores sont générées principalement par la RD 562.



- Catégorie de l'infrastructure
-  Catégorie 1
  -  Catégorie 2
  -  Catégorie 3
  -  Catégorie 4
  -  Catégorie 5

- Périmètre de bruit
-  Zone affectée
  -  communes affectées

Comme en témoigne la carte ci-dessus, le nombre de communes impactées par cette voie départementale est relativement important.



La RD 562 est une infrastructure de catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est portée à 100 mètres.



Notons toutefois que cet axe est classé de catégorie 2 sur toute la traversée de la commune. Un classement qui porte ainsi la largeur maximale susvisée à 250 mètres.

### 3.6.7) Les risques liés à la sismicité

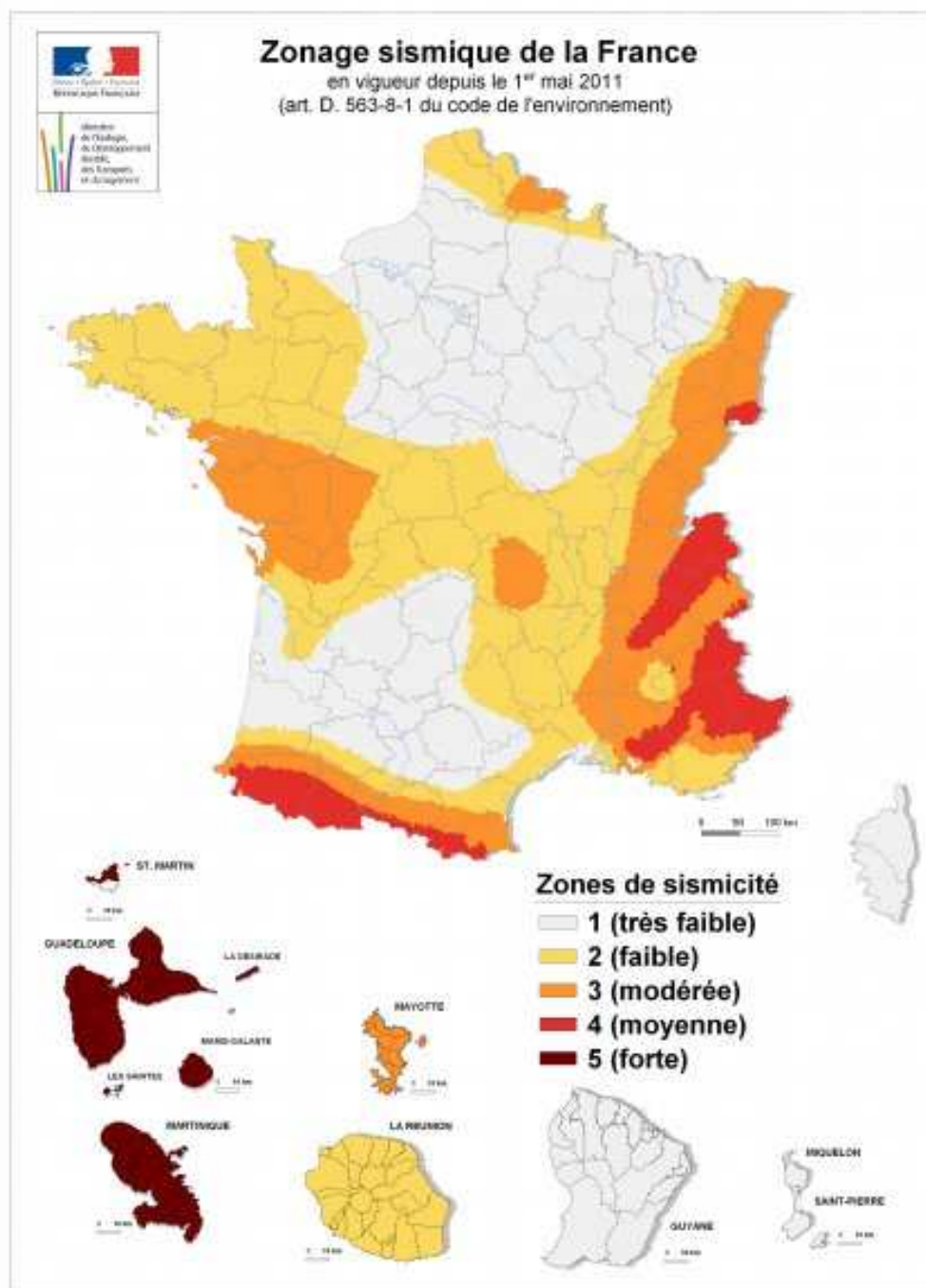
Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible niveau 2 (voir carte ci-après).

La réglementation définie concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

**Zonage sismique.** Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.

**Réglementation sur les bâtiments neufs.** L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

**Réglementation sur les bâtiments existants.** La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.



# 4

## LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

CONSTATS ET ENJEUX	ORIENTATIONS ET/OU OBJECTIFS STRATEGIQUES
<b>1 – Démographie</b>	
<p>Bien qu'en légère décroissance démographique, le risque de vieillissement sur place de la population semble contenu pour le moment... en dépit d'un solde naturel négatif que ne parvient pas à compenser le solde migratoire... d'une manière générale, la commune souffre d'un déficit d'attractivité sur le plan résidentiel</p>	<p>Afin de maintenir son niveau d'équipement élevé pour une commune de cette taille et écarter au maximum le risque de vieillissement de sa population, la commune fixe à 2 300 la population à atteindre à horizon 2025 et un gain de 400 habitants sur la durée de vie du PLU</p>
<b>2 – Habitat</b>	
<p>L'objectif démographique rappelé ci-dessus induit un effort en matière de construction neuve important : 400 logements supplémentaires pourraient ainsi être nécessaires d'ici à 2025 pour atteindre cet objectif ; soit, environ 25 logements par an (rythme de la construction neuve multiplié par 3).</p>	<p>Afin de répondre à cet objectif, plusieurs hypothèses sont aujourd'hui à l'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une ZAD afin de maîtriser le foncier nécessaire et ne plus subir les problèmes de rétention foncière qui ont marqué le POS encore en vigueur</li> <li>- Une poursuite de l'urbanisation sur le secteur de Saint-Bénin, disposant encore de foncier</li> <li>- Une densification des dents creuses que compte le territoire, le recensement de ces dernières ayant été effectué dans le cadre des travaux du PLU</li> <li>- La promotion et l'expérimentation de densités plus élevées dans les secteurs ou un tel parti pris sera jugé opportun et réalisable</li> </ul> <p>Parallèlement, la commune entend abaisser le taux de logements locatifs sociaux à 30% du parc des résidences principales ; et ce, afin de rééquilibrer le parc à des fins de mixité sociale</p>
<p>Sur un plan plus qualitatif, et bien que la situation se soit légèrement améliorée sur ce point depuis 1999, la commune se distingue par une part importante de petits logements (46% de logements entre 1 et pièces en 1999, contre 44,1 en 2006). En 1999, ce taux était de 32% sur l'EPCI.</p> <p>La commune se distingue également par</p>	<p>La commune envisage aujourd'hui de rééquilibrer son parc de résidences principales et de privilégier un renforcement de la part des logements de 4 pièces et plus... privilégiés par les ménages avec enfant(s).</p> <p>Les élus souhaitent renforcer l'offre de</p>

<p>un très faible taux de propriétaires (bien qu'en légère augmentation également) qui se situe aux alentours de 36% en 2006 ; soit, un taux relativement faible pour une commune de ce type (71% de propriétaires à l'échelle communautaire).</p> <p>Des efforts importants ont été consentis ces dernières années concernant l'amélioration du confort du parc des résidences principales. En outre, le parc de la commune présente la particularité d'être relativement récent (reconstruite dans des proportions importantes dès l'après-guerre).</p>	<p>logements en accession sur la commune et expérimenter de nouvelles voies pour faciliter également l'accès à la propriété de jeunes ménages : PSLA (Prêt Social Location-Accession), PASS Foncier...).</p> <p>En dépit d'un niveau de confort plus élevé que celui enregistré aux échelles communautaire et départementale, les élus identifient toutefois aujourd'hui des immeubles ou groupes d'immeubles (centre ville) dont il conviendrait d'accompagner la réhabilitation et/ou la restructuration (fusion de logements de petite taille...).</p>
<b>3 – Economie</b>	
<p>Résolument résidentielle, l'économie du territoire communal repose globalement sur une consommation sur place de biens produits sur place, aussi la vitalité démographique de la commune voire au-delà constitue-t-elle un enjeu important pour sa préservation</p> <p>Ayant pris conscience de la réorientation progressive de l'économie du territoire, les élus étudient depuis quelques temps les possibilités de recyclage d'anciennes friches industrielles – Arvin Méritor, « Petite Vitesse », etc. (une industrie fortement consommatrice d'espace) – qu'il s'agira alors d'intégrer au projet</p>	<p>Le « marché » de cette économie résidentielle reposant aujourd'hui sur une « clientèle » très diversifiée (jeunes, jeunes adultes, adultes, personnes âgées...), la commune entend continuer à accueillir tout type de population, dans une perspective de mixité sociale et générationnelle</p> <p>Les résultats des études de reconversion de site pilotées aujourd'hui par la SHEMA et l'EPFN seront intégrés aux travaux du PLU et réciproquement, les réflexions conduites à l'occasion de la révision du document pourront alimenter les études en cours.</p>
<p>Parallèlement, l'économie du territoire repose également encore assez largement sur le tourisme et participe de l'attractivité du territoire. Dans ce sens, le confortement de l'offre existante (camping, hôtel...) constitue un enjeu important pour le devenir du territoire.</p>	<p><b>L'offre en matière d'accueil temporaire (campings, résidences touristiques...) doit pouvoir s'adapter au regard de la demande identifiée.</b> Aussi, le Plan Local d'Urbanisme prendra-t-il soin de ne pas entraver le fonctionnement des structures existantes, dans le respect des réglementations en vigueur concernant les espaces protégés.</p> <p>Au-delà, et ayant pris acte d'une certaine mutation de la demande en matière d'hébergement touristique (baisse de la demande en ce qui concerne les hôtels, les campings...), les élus entendent rendre possible le développement et/ou l'aménagement de <b>chambres d'hôtes</b> ou de <b>gîtes ruraux</b>, en autorisant les transformations d'usage d'anciens bâtiments agricoles de caractère.</p>
<p>En matière d'économie agricole enfin, le territoire se caractérise par un recul très net de ce secteur d'activité (quasi-disparition des exploitations, diminution de la SAU...). Autre point important, la commune n'accueille plus aujourd'hui</p>	<p>En dépit du recul de l'économie agricole, la commune souhaite néanmoins ne pas entraver le bon fonctionnement de l'économie agricole et surtout protéger au mieux les espaces concernés.</p>

aucun siège d'exploitation.	
<b>4 – Aménagement et urbanisme</b>	
<p>Globalement, la commune se caractérise par une césure entre ses quartiers Ouest (à vocation commerciale, de services et d'équipements) et ses quartiers Est à vocation résidentielle. Une césure incarnée aujourd'hui par la RD562 qui traverse le territoire selon un axe nord-sud et le scinde en deux dans une certaine mesure</p> <p>Le projet de contournement de la commune <i>via</i> la réalisation de la déviation de la RD562 programmé d'ici 10 à 15 ans offrira de nombreuses opportunités afin de réduire cette césure. En attente de la réalisation de cet ouvrage, il conviendra que les aménagements et opérations réalisés dans le cadre du PLU à venir ne contraignent pas ces opportunités le cas échéant, voire préparent en quelque sorte cette phase de « domestication » de la RD 562 qui pourrait être engagée à l'occasion du prochain PLU</p>	<p><b>Raffermir les liens entre l'Est et l'Ouest</b> du territoire, et notamment entre les quartiers Est et Ouest du pôle central</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'appuyer pour ce faire sur les projets de réaménagement des places du Champ de Foire et Saint-Sauveur</li> <li>- Le renforcement du lien fonctionnel, visuel, entre le quartier dit « Beauvoir » et le centre ville constitue un objectif plus spécifique de cet objectif général</li> <li>- De même, l'aménagement et/ou le renforcement des continuités piétonnes et/ou cyclables entre les quartiers Est et Ouest</li> <li>- Cet objectif de réduction de la césure Est-Ouest pourra éventuellement être recherché du côté de la définition d'un nouveau plan de circulations et de déplacements à l'échelle communale (sens de circulation, hiérarchisation des voies...), mais également par le biais de l'aménagement d'un véritable plan de circulation et de liaisons douces</li> <li>- A une échelle plus vaste, le raccrochement du bas de Saint-Bénin au reste du territoire communal pourra offrir de nouvelles perspectives et un nouveau cadre (nouvelle échelle géographique et spatiale) à la tentative de rapprochement entre les quartiers Est et Ouest du pôle central</li> </ul> <p>Ce raccrochement du bas de Saint-Bénin au reste du territoire communal pourra passer entre autres opérations par l'aménagement des berges de l'Orne (promenade...), le renouvellement urbain de l'ancienne gare SNCF située sur Saint-Bénin... qui permettraient alors l'aménagement d'une véritable coulée verte couplé en cela avec la réhabilitation desdites berges</p> <p>Privilégier le <b>renouvellement urbain et recycler</b> au maximum les « <b>dents creuses</b> » identifiées sur le territoire</p> <p>Plusieurs espaces et éléments bâtis importants sont aujourd'hui identifiés comme présentant des enjeux importants (qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de restructuration ou plus simplement de réaménagement ; voir carte ci-après),</p>



	<p>parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les deux groupes scolaires Hérault,</li> <li>- Les places du Champ de Foire et de Saint-Sauveur,</li> <li>- Le Parc Notre-Dame (Château d'Harcourt),</li> <li>- Les anciens garages Martin</li> <li>- Les terrains de l'ancienne gare SNCF,</li> <li>- Etc.</li> </ul> <p>Privilégier une <b>intervention importante</b> sur le secteur <b>Saint-Bénin</b></p> <p>Ces interventions pourraient porter tout à la fois sur la restructuration d'espaces publics, mais également sur un développement résidentiel notable... lié notamment à la raréfaction du foncier disponible sur le pôle central de la commune</p>
--	---

#### 5 – Equipements publics

<p>Forte de son statut de pôle d'équipements, la commune entend poursuivre sur cette voie et renforcer l'offre de services et d'équipements publics</p>	<p>Plusieurs pistes de réflexion sont aujourd'hui engagées, parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'une maison de santé (pôle regroupant les professionnels de santé locaux) sur le site d'Arvin Méritor ou le terrain Vallier</li> <li>- La création d'une Maison de services publics de manière à satisfaire à l'obligation d'accessibilité des Equipements Recevant du Public pour les personnes handicapées. Un programme surface compris entre 600 et 800 m<sup>2</sup> a ainsi été défini</li> </ul> <p>Les élus ont exprimé le souhait que ces deux équipements soient géographiquement proches l'un de l'autre</p>
---	--

#### 6 – Environnement et risques

<p>Le risque d'inondation constitue une donnée et une contrainte importantes avec lequel le projet devra composer</p>	<p>Le projet d'aménagement des berges de l'Orne évoqué plus haut relève également d'une préoccupation environnementale. Deux opérations distinctes pourraient alors être engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de talus sur les coteaux afin de ralentir l'écoulement des eaux de pluie chargées en nitrate, hydrocarbure... et</li> </ul>
---	--

parallèlement,

- L'arasement du talus actuel afin de créer un vase d'expansion des crues dans la vallée, complété par un système de clapets anti-retours

Cette opération nécessiterait alors la levée partielle du classement EBC (Espace Boisé Classé) dont fait l'objet le secteur en question et la délimitation d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de l'ouvrage. Une opération qui pourrait alors couvrir une trentaine d'hectares et qui s'inscrirait alors dans la continuité du P.A.P.I. (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) dont le Préfet préconise la mise en place entre les communes de Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau.

# LES ENJEUX POUR L'AVENIR...

## RAPPROCHER...



Le Hameau de Saint-Bénin (un secteur à reconquérir et à conforter)... et  
Le Bourg de Thury-Harcourt

## RENFORCER LES LIENS ENTRE...



Le centre bourg et ses équipements  
Le quartier de Beauvoir

## RECONQUÉRIR...



L'eau... un élément constitutif de l'identité communale

## REPENSER LES DEPLACEMENTS...



... automobiles, piétons, cyclistes

## ACCUEILLIR LES HABITATIONS ET EQUIPEMENTS DE DEMAIN



Dans les espaces naturels en extension



Dans le tissu urbain existant... par densification

## ETAT INITIAL



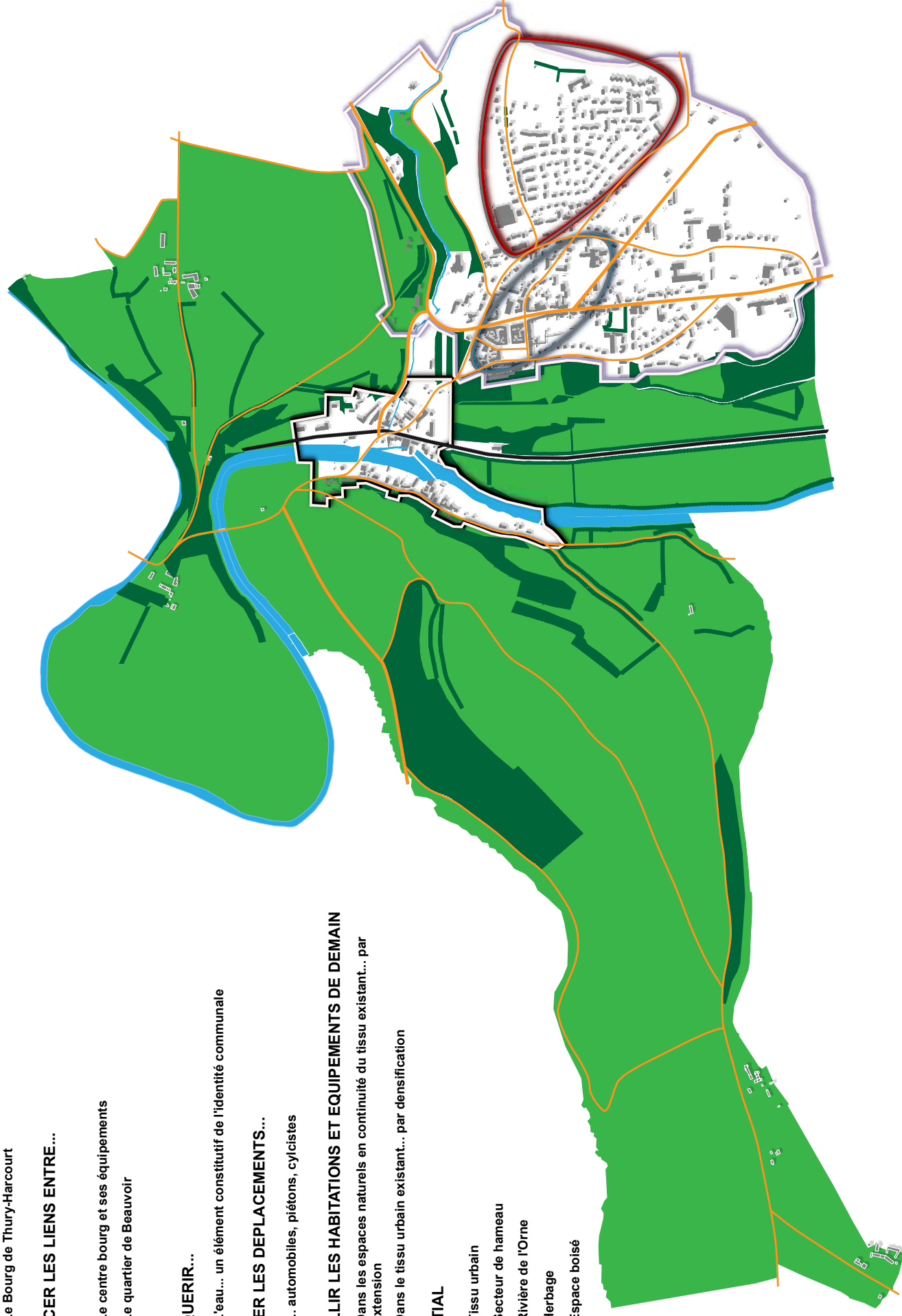
Tissu urbain

Secteur de hameau

Rivière de l'Orne

Herbage

Espace boisé





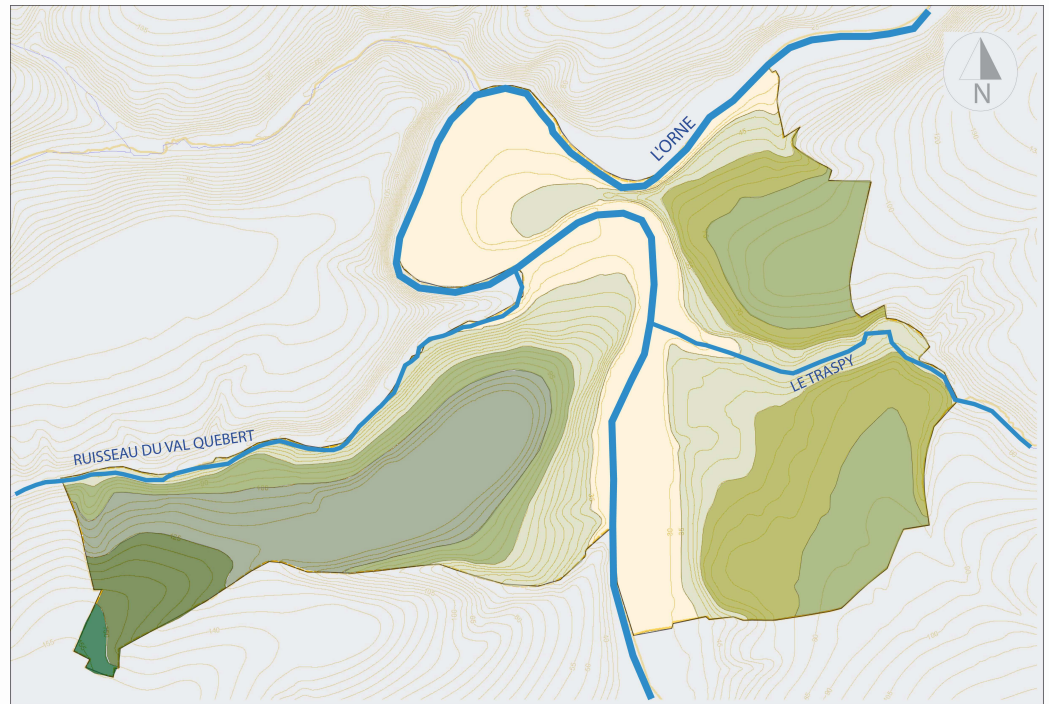
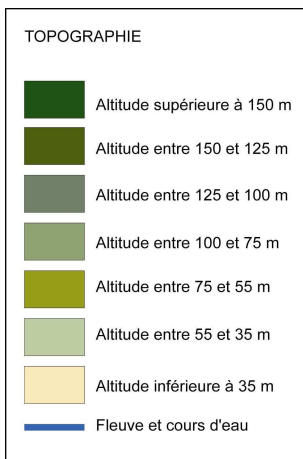
## 2. Profil environnemental du territoire

# SOMMAIRE

<b>1. LE SITE</b>	<b>93</b>
1.1 Le relief	93
1.2 La géologie	94
1.3 L'hydrographie	95
<b>2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL</b>	<b>96</b>
2.1 Les boisements	97
2.2 Les cultures	98
2.3 Les prairies et le bocage	99
<b>3. L'ENVIRONNEMENT BATI</b>	<b>102</b>
3.1 Les origines de l'occupation humaine du site	102
3.2 Le bâti traditionnel	104
3.3 Le bâti de la reconstruction	104
3.4 Les types de construction	105
3.5 Le patrimoine architectural	106
3.6 Le bâti récent	108
3.7 L'écriture urbaine	110
<b>4. LE CONTEXTE PAYSAGER</b>	<b>112</b>
4.1 La méthodologie	112
4.2 Les paysages	114

# 1

## LE SITE



## 1.1

### Le relief

Le territoire communal couvre **une superficie de 490 ha**.

Dans sa partie sud-ouest, le relief présente une déclivité importante. Comprise entre 150 m et plus et moins de 35 m, l'inclinaison est orientée vers le nord-est. Celle-ci s'étend jusqu'à l'Orne, **dont la vallée étroite** qui suit un axe nord/sud, **scinde le territoire en deux**.

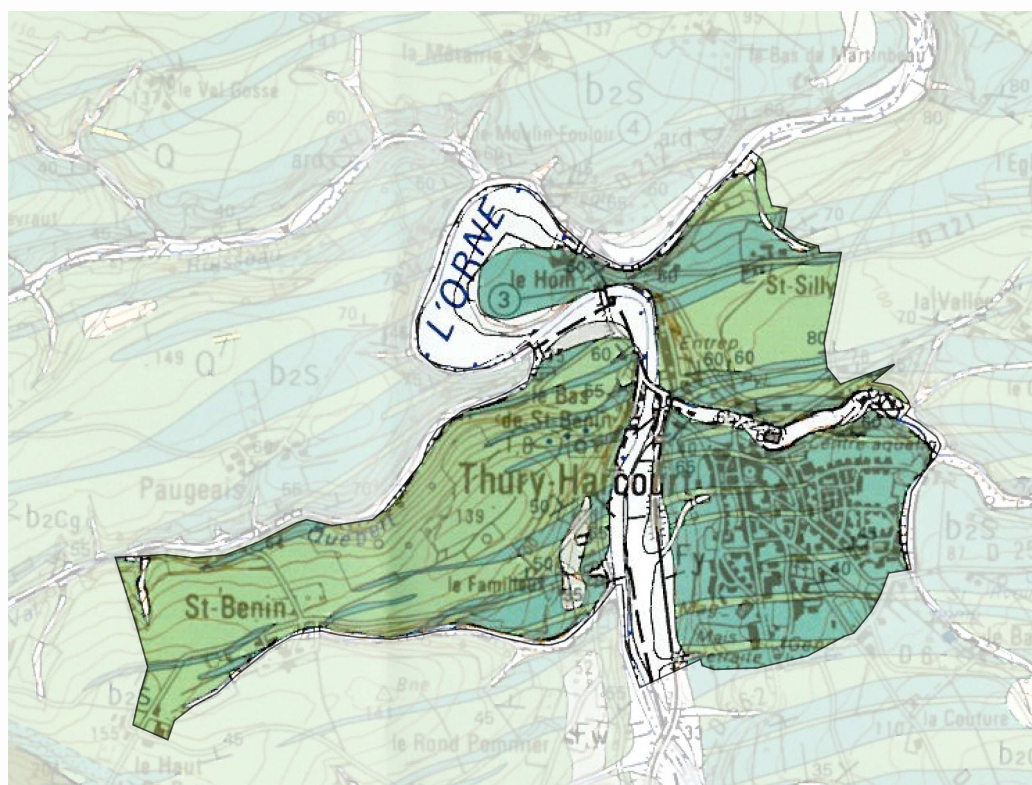
A l'est de la commune, le ruisseau du Traspy (affluent de l'Orne), forme une petite vallée qui s'étire d'Ouest en Est. Dans cette partie du territoire et de part et d'autre du cours d'eau, le relief suit des pentes plus douces d'une altitude comprise entre 75 m et plus et moins de 55 m. **La déclivité y est donc moins marquée qu'à l'ouest**.

Le point culminant du territoire se trouve quant à lui à l'extrême sud-ouest de la commune et atteint 142 mètres. Le point bas (27 mètres), est situé dans la vallée, à la confluence de l'Orne et du Traspy.

# 1.2

## La géologie

GEOLOGIE	
b2S	Siltites, siltites ardoisières et argilites
b2g	Grauwackes et grès fins
Fy	Alluvions du Pleistocène supérieur (Weichsélien)



Le sol de Thury-Harcourt est constitué de :

- **Siltites ardoisières et argilites (b2S)**, lesquelles forment deux bancs massifs l'un au nord et l'autre au sud du territoire. Cette roche est composée : d'une part d'argilites à grains fins, homogènes et noirs ; d'autre part, de siltites ardoisière de couleur noire, grise voire bleutée à affleurement. Dans ce secteur, la siltite ardoisière qui présente de nombreux plans de cassure s'avère inexploitable car elle fournit une ardoise de qualité moyenne.
- **Le Grauwacke et le grès fin (b2g)** forment également un banc important d'ouest en est. Le Grauwacke, dont la composition minéralogique est riche en quartz, présente le faciès le plus grossier au nord. Le grès plus fin domine vers le sud et présente des nuances allant du gris au vert. Il s'agit d'une roche facile à transformer en pierre de construction
- Les fonds de vallée sont constitués d'alluvions fluviales, sédiments déposés par l'Orne et son affluent. Il s'agit plus précisément de **dépôts Weichséliens** constitués de galets non altérés. Ils forment une nappe épaisse de plus de 5 m qui affleure en plusieurs points.

# 1.3

## L'hydrographie



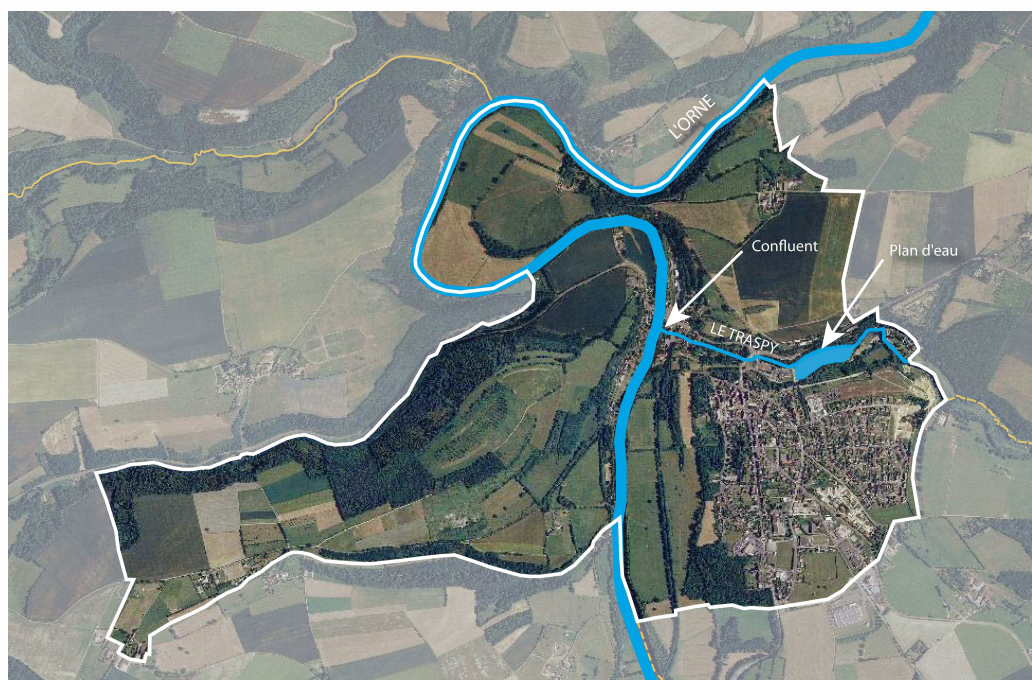
La vallée de l'Orne, pont de la bataille entre le Bô et



Le traspy



Le plan d'eau du Traspy

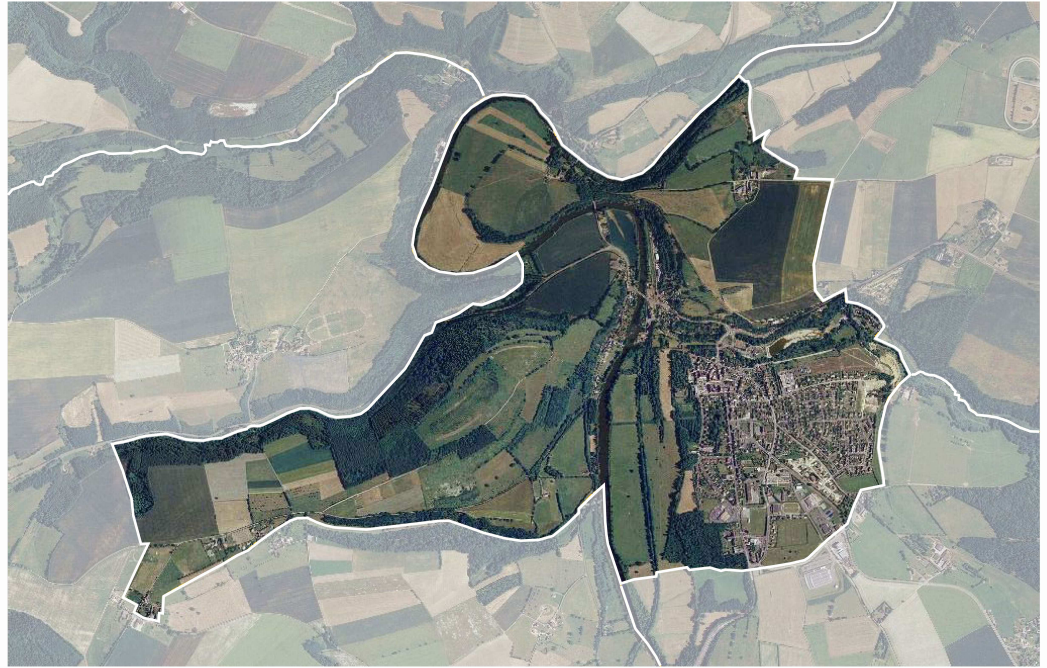


- Le territoire communal est situé sur le bassin versant de l'Orne. Ce fleuve, qui parcourt 175 kilomètres est le plus important de la région Basse-Normandie. Celui-ci prend sa source dans le bassin parisien près de Sées dans le département de l'Orne à une altitude de 240 m. Ce fleuve débouche sur la manche au niveau de l'agglomération caennaise en formant un estuaire d'une quinzaine de kilomètres de long.
- Grâce à l'Orne, Thury-Harcourt présente un réseau hydrographique significatif également constitué d'affluents du fleuve et d'un plan d'eau.
- Sur le territoire de Thury-Harcourt, l'Orne parcourt environ 5.5 kms. Le fleuve est particulièrement sinueux au nord. Il forme d'abord un méandre marqué qui dessine également les limites communales avec les communes de Curcy-Sur-Orne et de Saint-Martin-de-Sallen. Puis, après une autre courbe, le fleuve entre plus significativement dans le territoire qu'il traverse du nord au sud de façon quasi rectiligne. Il est essentiellement bordé de boisements et de surfaces en herbe, excepté l'ensemble urbain constitué des lieux dit de la gare, des rangées et des collines qu'il traverse.
- Affluent de l'Orne, le Traspy prend sa source à Espins. Il parcourt l'ouest du territoire sur plus d'un kilomètre. La confluence entre le fleuve et le ruisseau se trouve au lieu dit de l'ancienne gare. Bordé de boisements, le Traspy alimente un plan d'eau et vient marquer la frange urbaine nord de la zone agglomérée.



# 2

## LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL



	Surface en hectare	Surface en %
<b>BOIS</b>	69.5	14.3
<b>CULTURE</b>	150.5	30.7
<b>ESPACE BATI</b>	133.5	27.2
<b>SURFACES EN HERBE</b>	136.5	27.8
<b>TOTAL</b>	<b>490.0</b>	<b>100.0</b>

- Le territoire est principalement occupé par des cultures et des surfaces en herbe. Les terres cultivées se situent sur la partie nord et la partie est de la commune, alors que les herbages longent l'Orne. Une grande partie de ceux-ci occupe le sud de la commune sur les deux versants de la vallée.
- Quant aux boisements, ils constituent pour la commune de Thury-Harcourt un patrimoine important.

## 2.1

### Les boisements

Thury-Harcourt est une commune très boisée dont le couvert arboré représente 14.2 % du territoire.

Il est constitué :

- **D'une trame continue à l'Ouest et au Nord de la zone agglomérée**, laquelle vient marquer les limites de l'urbanisation :
  - à l'Ouest du bourg cette trame est constituée de bois et de bandes boisées correspondant : au Bois du Belvédère (6.5 ha) ; au Bois du Fruitier (0.61 ha) ; au Bosquet de Fantaisie (1.87 ha) ; à la Prairie (1.17ha) ; au Bois de l'Avenue (0.85 ha) ; à la Colline (0.64 ha) ; au bois de la rue des Lavandières (0.22 ha) ; de la route d'Aunay-sur-Odon (0.22 ha) ; et au Cosrol (0.1 ha) ;
  - au Nord un ensemble boisé assez important suit le ruisseau du Traspy, il regroupe le bois de la rue du Château (0.29 ha) et celui de la rue de Caen (8.61 ha).

L'est de la zone agglomérée est occupé par le Che de Beauvoir, un bosquet d'une surface de 0.63 ha environ.

- Au Nord du territoire, **un couvert arboré suit en partie le méandre de l'Orne**.

Il regroupe : le bois de la Roche Bouquet (1 ha) ; le bois de longue Raie (1.77 ha) et le Bois du Hom (3.28 ha).



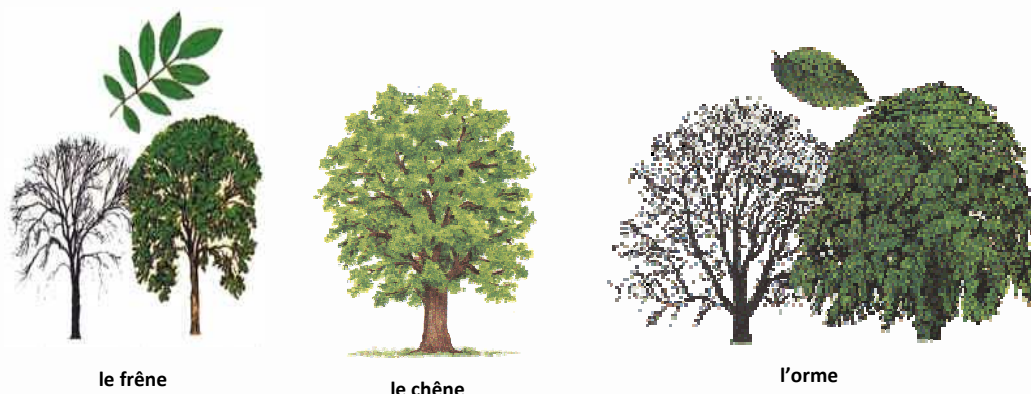
Vue sur Thury-Harcourt et la trame boisée de l'Ouest du bourg

Vue sur l'ensemble boisé à l'ouest du territoire

- **L'Ouest de la commune est occupé par un vaste ensemble boisé**, le plus vaste de Thury-Harcourt. Celui-ci longe le ruisseau du Val Québert qui marque la limite communale avec Saint-Martin-de-Sallen.

Ce couvert arboré qui s'étend sur l'intérieur du territoire de Thury-Harcourt est constitué : du bois du Val Québert (18 ha) ; du bois Poullain (13 ha), du bois des Monts Renouf (6 ha) ; du bois de la fosse aux ânes (4.35 ha).

Les boisements de la commune sont essentiellement constitués de **chênes**, d'**ormes** et de **frênes**.



### *Bilan et perspectives*

Le rôle paysager de ces bois, bosquets et alignements d'arbres justifie leur classement dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune, au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. Cette protection, éventuellement mise à jour, est confirmée dans le Plan Local d'Urbanisme

## 2.2

### Les cultures

Thury-Harcourt s'inscrit dans « l'entaille boisée du Val de l'Orne ». Dans cette unité naturelle arborée, au relief marqué, les cultures occupent plutôt le plateau de l'ouest et celui du nord ainsi que la partie basse formée par le méandre de l'Orne. Bien qu'une trame bocagère structure le paysage agricole, les cultures tendent à s'organiser en champ plus ouvert. Ceux-ci sont essentiellement destinés aux céréales.

Au Recensement Général de l'Agriculture de 2000, la **surface agricole utilisée** sur le territoire communal était de **223 ha**, dont **164 ha de labours**.



Les cultures sur le plateau nord

Les cultures sur le plateau ouest

## 2.3

# Les prairies et le bocage

### 2.3.1) Les prairies et vergers

Avec une part de 27.8 %, les surfaces en herbe occupent également une part significative du territoire. Elle suivent le tracé de l'Orne et s'étendent particulièrement à l'est du fleuve jusqu'au bourg. Avec les boisements, les surfaces en herbe forment une ceinture verte autour de la zone agglomérée



Surface en herbe

### 2.3.2) Les haies

Sur les plateaux consacrés à la culture, les haies tendent à disparaître et laissent place à de grands champs ouverts. La commune de Thury-Harcourt n'a pas pour autant perdu sa trame bocagère qui suit le réseau hydrographique (Orne, ruisseau du Traspy, ruisseau du Val québert)

Selon leur composition (arbustes, arbres de haut-jet...), elles vont offrir une physionomie différente, dont l'incidence paysagère sera fonction de leur hauteur, de leur densité, de leur continuité et du nombre de strates qui les composent.

Trois grandes catégories de haies sont recensées sur la commune :

#### A) La haie de haut-jet

D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elle comporte en général 3 strates : des arbres de haut-jet, des arbres en cépée assurant une protection intermédiaire et des arbustes buissonnants destinés à remplir des vides au pied des haies. La commune de Thury-Harcourt comporte de nombreuses haies de haut-jet ne disposant que d'une seule strate supérieure.



Haie de haut jet

#### B) La haie moyenne

Elle comporte en général deux éléments (arbres en cépées et arbustes buissonnants), parfois un seul élément (arbres en cépées). Leur hauteur varie de 8 à 15 mètres.



Haie de moyenne

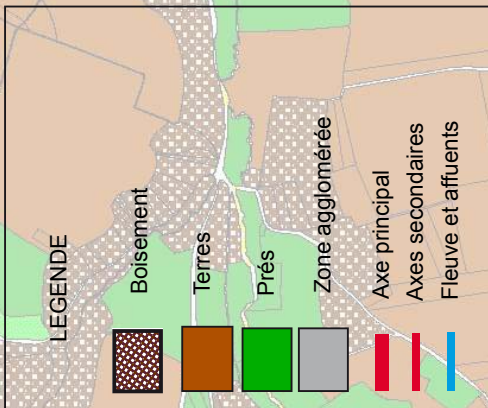
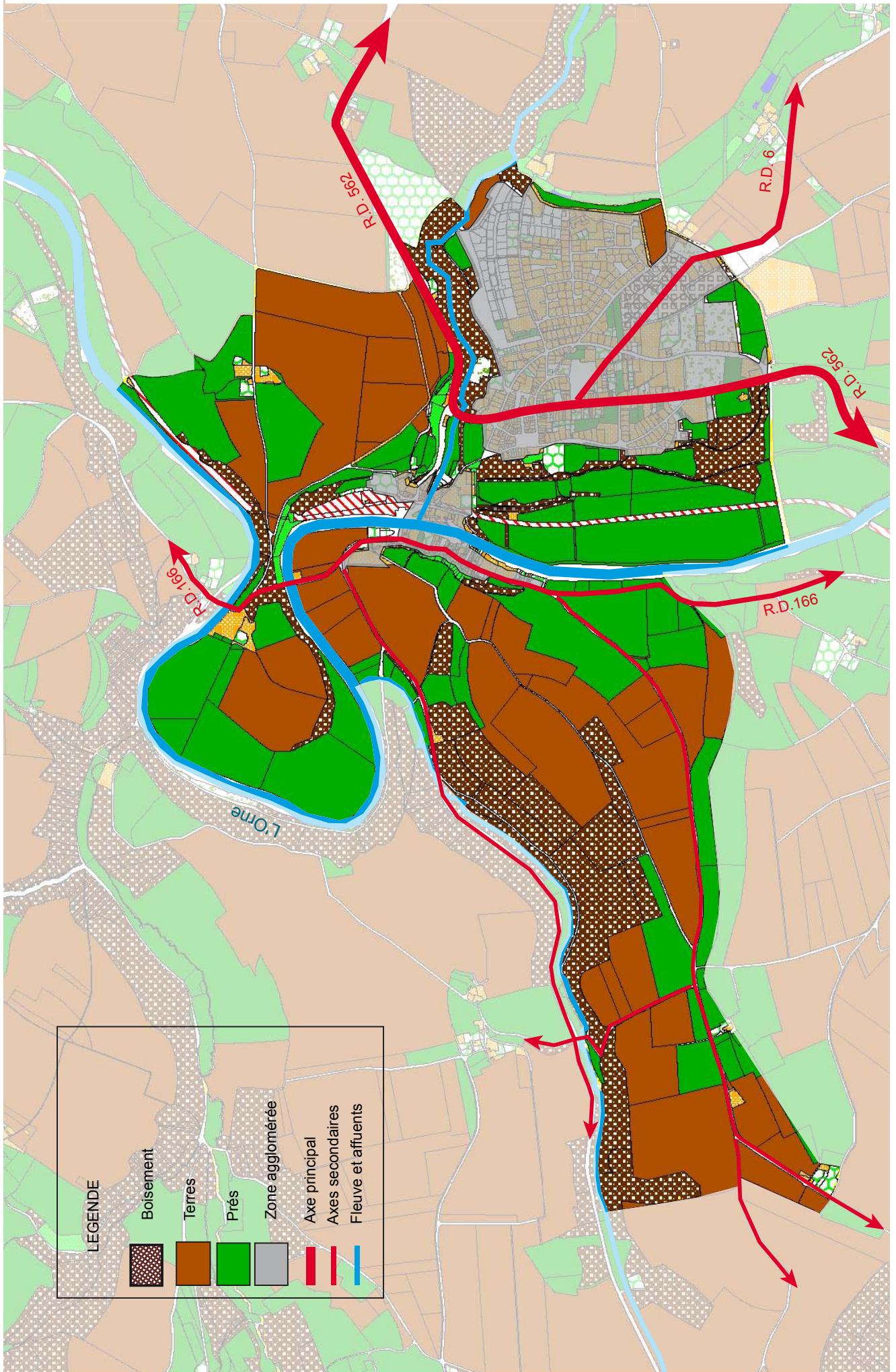
#### C) La haie buissonnante

D'une hauteur de 3 à 5 mètres et localisée la plupart du temps en bordure de voie, elle est composée d'arbustes buissonnants.



Haie buissonnante

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## Essences arbustives communes



L'aubépine épineuse et l'aubépine monogyne, qui préfère les sols plus humides du fond de vallée.



Le prunellier



Le noisetier



Le sureau noir

## Les arbres de haut-jet les plus communément rencontrés



le frêne



l'érable champêtre



le platane



le charme



le chêne

# 3

## 3.1

# L'ENVIRONNEMENT BATI

## Les origines de l'occupation humaine du site

Avec son relief accidenté ; des conditions climatiques humides et rudes ; une nature du sol favorable aux forêts, Thury-Harcourt a longtemps présenté un peuplement faible. Ceci d'autant plus que la topographie rendait le défrichement et l'exploitation de la terre difficiles. Les traces d'occupation néolithique et les vestiges de voie gallo-romaine sont donc quasiment absentes sur le territoire, contrairement à d'autres communes de la plaine de Caen plus hospitalières.

Le peuplement de la région s'est significativement amorcé au XI<sup>ème</sup> siècle sous la forme de petits hameaux familiaux : habitation, bâtiments agricoles. Le défrichement se fait alors autour de ces petites unités. C'est d'ailleurs à partir de celles-ci qu'apparaît progressivement le bocage permettant de protéger les cultures et de parquer les bêtes.

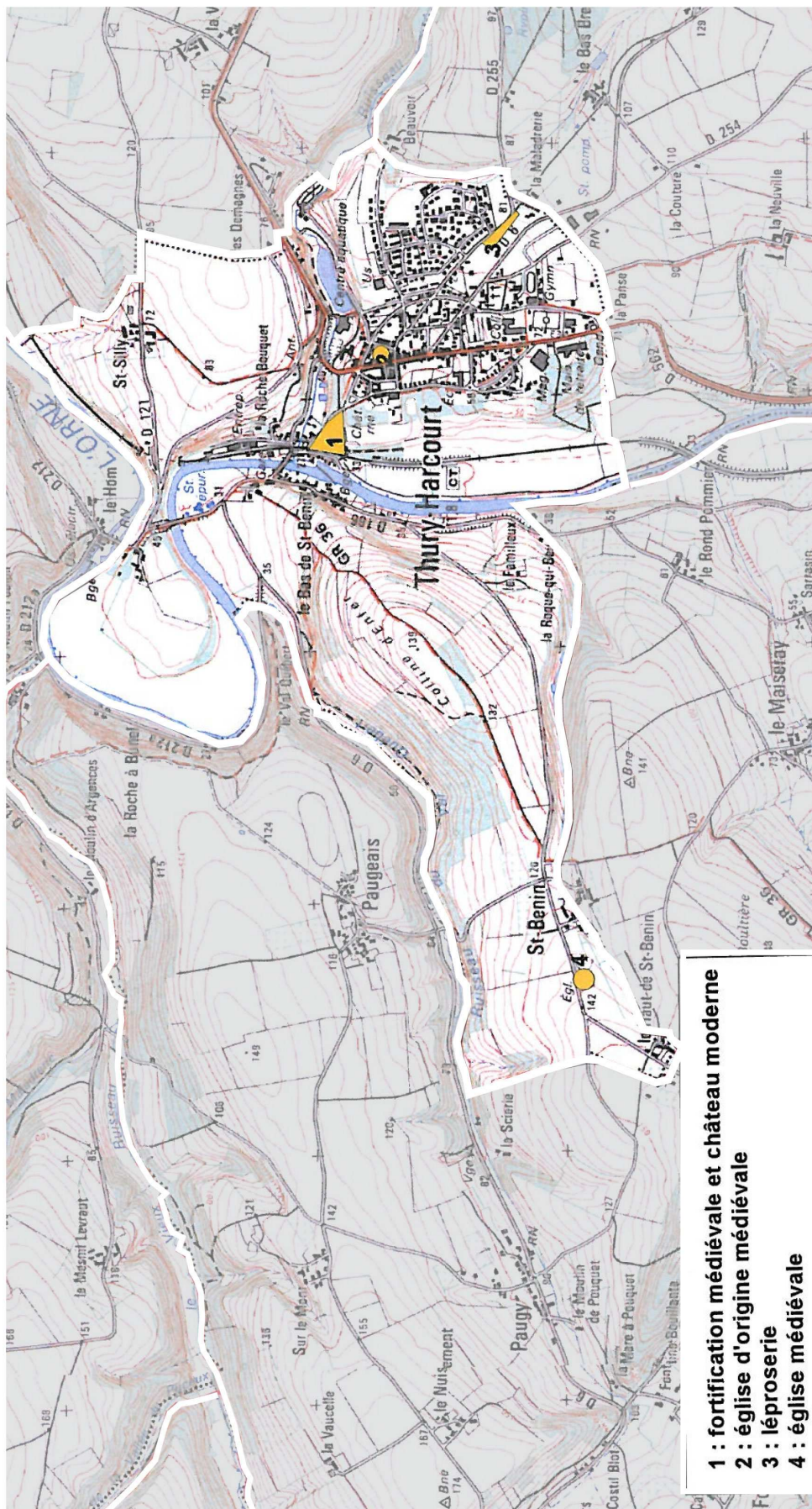
"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la Préhistoire, l'Histoire, l'Art, l'Archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de L'Archéologie 13 bis, rue Saint-Ouen, 14 052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal."

### *Bilan et perspectives*

Compte tenu de l'intérêt de ces sites, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, permis de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés dans ces zones soient transmis pour examen à la Direction des Affaires Culturelles de Basse Normandie. Si ce zonage devait être approuvé avant l'entrée en vigueur du P.L.U., celui-ci serait alors reporté sur les documents graphiques du règlement.

SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES SUR LA COMMUNE DE THURY-HARCOURT AU 22 JUIN 2007

D.R.A.C. BASSE-NORMANDIE





## 3.2

### Le bâti traditionnel

Le bâti ancien du Thury-Harcourt est typique du bâti traditionnel de la Suisse Normande. La commune reposant sur des bancs importants de gré – une roche facile à transformer en pierre de construction, à la base des bâtiments anciens de la commune.

L'organisation extérieure du bâti est déterminée par la rudesse du climat. Afin d'être protégées des intempéries, les façades orientées vers le sud sont percées d'ouvertures, quand celles orientées au nord en sont quasiment dénuées.

Les fenêtres sont souvent plus hautes que larges, leur appui étant en saillie par rapport au mur extérieur. Les linteaux des portes et des fenêtres extérieures sont en schiste, en grés ou en bois.

Les couvertures sont en ardoises. Ce matériau très présent en Suisse Normande a fait l'objet d'une production importante qui fournissait Caen au XIII<sup>ème</sup> siècle. Les toits des constructions principales sont de forte pente (45° à 65°) ; pour les annexes, les pentes peuvent être plus modestes, réduites à 30°.

Les lucarnes sont à bâtières (deux versants) étroites, l'appui étant en saillie par rapport au mur de façade.

Les cheminées sont situées dans le prolongement des murs de pignon ; leur souche dans l'axe du faîtage.



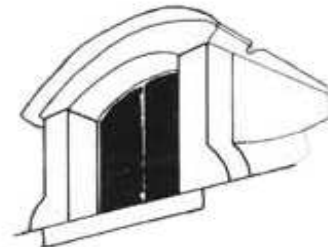
Bâti traditionnel à l'alignement le long de la rue du Val d'Orne



Toiture en ardoise du bâti traditionnel



Lucarnes du bâti traditionnel



Source : CAUE 14

## 3.3

### Le bâti de la reconstruction

L'architecture de la reconstruction se concentre autour de la place du général de Gaulle et de la place Saint-Sauveur. Elle présente un caractère homogène, minéral et urbain.

Les immeubles sont implantés à l'alignement. Leurs volumes sont simples sur 2 ou 3 niveaux surmontés de toitures à deux versants constituées de tuiles mécaniques. Les lucarnes y jouent un rôle important en ce sens que leur ordonnancement suivant l'emplacement des ouvertures des étages inférieurs parachève l'homogénéité du front bâti.



La place Saint-Sauveur



Immeubles de la reconstruction ouverts sur la place du Général de Gaulle

Sur les façades les ouvertures sont nombreuses et plus larges que hautes afin de permettre un meilleur ensoleillement des logements.

## 3.4

### Les types de construction

De la petite maison de l'ouvrier agricole aux manoirs et châteaux, Thury-Harcourt compte différents types de constructions, qui participent à la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain.

#### 3.4.1) *Le bâti ouvrier*



Exemple de maison ouvrière

Celui-ci est lié à l'activité industrielle de la commune et à la nécessité de loger la main d'œuvre à proximité des sites de production.

La taille des logements varie selon la destination et le statut des occupants : ouvriers, contremaître, ingénieur.

Les parcelles sont généralement de petite taille et les constructions sont implantées en retrait de 2 à 4 m de l'alignement et sur une ou deux limites latérales, pour conserver de l'espace pour le potager.

Elles sont accolées par 2 ou 4 constructions et forment alors des îlots. L'implantation en bande, crée une succession de logements mitoyens par les pignons.

#### 3.4.2) *La maison de l'ouvrier agricole*



Maison d'ouvrier agricole

Il s'agit d'une construction d'une extrême simplicité, aux volumes modestes. Elle comptait généralement deux pièces habitables, regroupées au rez-de-chaussée. Les combles servaient de grenier à grain. Les ouvertures peu nombreuses et étroites assuraient une protection contre le froid.

#### 3.4.3) *Les fermes*



Exemple de ferme

Dans les hameaux au sud-ouest et au nord-est du territoire, les fermes sont constituées d'une cour carrée ou rectangulaire encadrée de bâtiments d'habitation ou d'exploitation jointifs et reliés entre eux par de hauts murs.

Les constructions destinées au logement compte en général un étage et des combles. Dans celles liées à l'exploitation, les étages sont occupés par de vastes greniers.



Exemple de maison rectangulaire

#### 3.4.4) La maison rectangulaire

Ces logements, généralement sur trois niveaux (R+1+combles), présentent un volume important. Les ouvertures sont le plus souvent réparties de façon symétrique. Les murs pignons supportent une cheminée de part et d'autre du bâtiment.

## 3.5

### Le patrimoine architectural



L'église Saint-Sauveur

Thury-Harcourt présente un patrimoine architectural historique riche et diversifié dont le plus ancien édifice date du XII<sup>ème</sup> siècle.

#### 3.5.1) Les églises (source : *Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC*)

##### A) L'église Saint-Sauveur

L'Eglise Saint-Sauveur date également du XII<sup>ème</sup> siècle. Elle présente un plan allongé à 3 vaisseaux et une façade de style Ogival. Le clocher revêt une forme carrée surmonté d'un toit conique polygonal. Certains murs de la nef sont d'époque romane et le chœur date du XIX<sup>ème</sup> siècle.

**L'ensemble de l'édifice est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 25 janvier 1929**

##### B) L'église Saint-Bénin

Datant du XII<sup>ème</sup> siècle, cette église à l'origine paroissiale est devenue une chapelle à l'occasion de la réunion des communes de Saint-Bénin et de Thury-Harcourt au XIX<sup>ème</sup> siècle. Elle présente une tour en bâtière (à quatre pentes) portée sur quatre piliers romans. L'archivolte de l'arcade est murée et garnie de losanges. Le chœur est de style ogival.

#### 3.5.2) Le Château d'Harcourt (source : *Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC*)

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, le château est la propriété d'Henri d'Harcourt, duc maréchal de France. Le monument fût à cet égard le siège du gouvernement de Normandie.

La chapelle, le pavillon de plaisance, ceux de l'entrée, la grille en fer forgé et la façade ont échappé aux destructions de la seconde guerre.



L'église Saint-Bénin

Le parc du château planté de bois et de bosquets ; constitué de jardins et de vastes allées restituent l'agencement extérieur d'origine.

**Le bâtiment principal, les deux pavillons d'entrée, la chapelle, les douves et la cour d'honneur sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 21 juin 1927 et le 19 novembre 1963.**



Le château d'Harcourt

### **3.5.3) L'ancienne auberge aux armes d'Harcourt (source : Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC)**

Cet édifice était à l'origine un relais de poste. De forme rectangulaire, il possède deux lucarnes et cinq travées de baies en pierre de taille. Aujourd'hui, le bâtiment accueille des logements sociaux et la caserne des pompiers.



Ancienne auberge aux armes

### **3.5.4) Les tanneries (source : Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC)**

Jusqu'au XX<sup>ème</sup> siècle, la commune possédait une dizaine de tanneries. Aujourd'hui il ne reste qu'un édifice de ce genre composé de trois niveaux : au rez-de-chaussée le lavoir qui permettait de laver les peaux, au premier le saloir et au troisième le séchoir.

### **3.5.5) Les écoles du 19<sup>ème</sup> siècle (source : Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC)**

#### **A) L'école maternelle**

Des guirlandes florales décorent la corniche et le fronton de la porte d'entrée. Deux bâtiments viennent compléter les ailes.

#### **B) L'école primaire**

De forme rectangulaire, ce bâtiment possède un étage, un fronton percé d'un oeil de bœuf et un campanile.



L'école primaire

### **3.5.6) Le patrimoine industriel – L'émaillerie (source : Le patrimoine des communes du Calvados, Edition FLOHIC)**

Le moulin qui se trouve à l'extrémité du barrage de Thury-Harcourt a d'abord servi à moudre le blé, puis il est devenu successivement une filature de coton, une usine électrique. Depuis 1952, le bâtiment accueille une émaillerie.



L'émaillerie

## 3.6

### Le bâti récent

Les extensions récentes de l'urbanisation sont apparues sous forme d'opérations de lotissement. L'habitat individuel y est essentiellement de type pavillonnaire.

#### 3.6.1) Les constructions individuelles

Ces constructions sont souvent plus hautes, longues et étroites que l'habitat traditionnel.

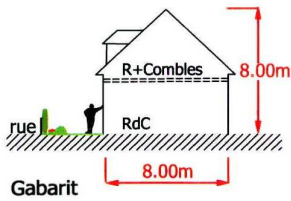
Les toitures sont généralement composées de pans symétriques, d'une pente comprise entre 40° et 60°.

Dans les premières phases d'extension, l'insertion de ces quartiers dans le tissu urbain existant n'était pas toujours prise en compte. Les dessertes en impasse tendent ainsi à marquer une rupture avec le réseau viaire existant.

Dans les zones d'extension récentes, réalisées sous forme d'opération de lotissements, l'insertion dans le tissu existant est assurée par des continuités viaires ou des passages piétonniers. Les différents usages de l'espace public ont préalablement fait l'objet d'une réflexion intégrant en amont desserte automobile, conditions de stationnement et déplacements piétons.

#### 3.6.2) L'habitat jumelé et le petit collectif

Il s'agit le plus souvent de logements locatifs à caractère social. Ces constructions mitoyennes et accolées par paires les unes aux autres forment un tissu relativement dense à l'ouest de la zone agglomérée.



Gabarit



Desserte en impasse



Tarnition piétonne

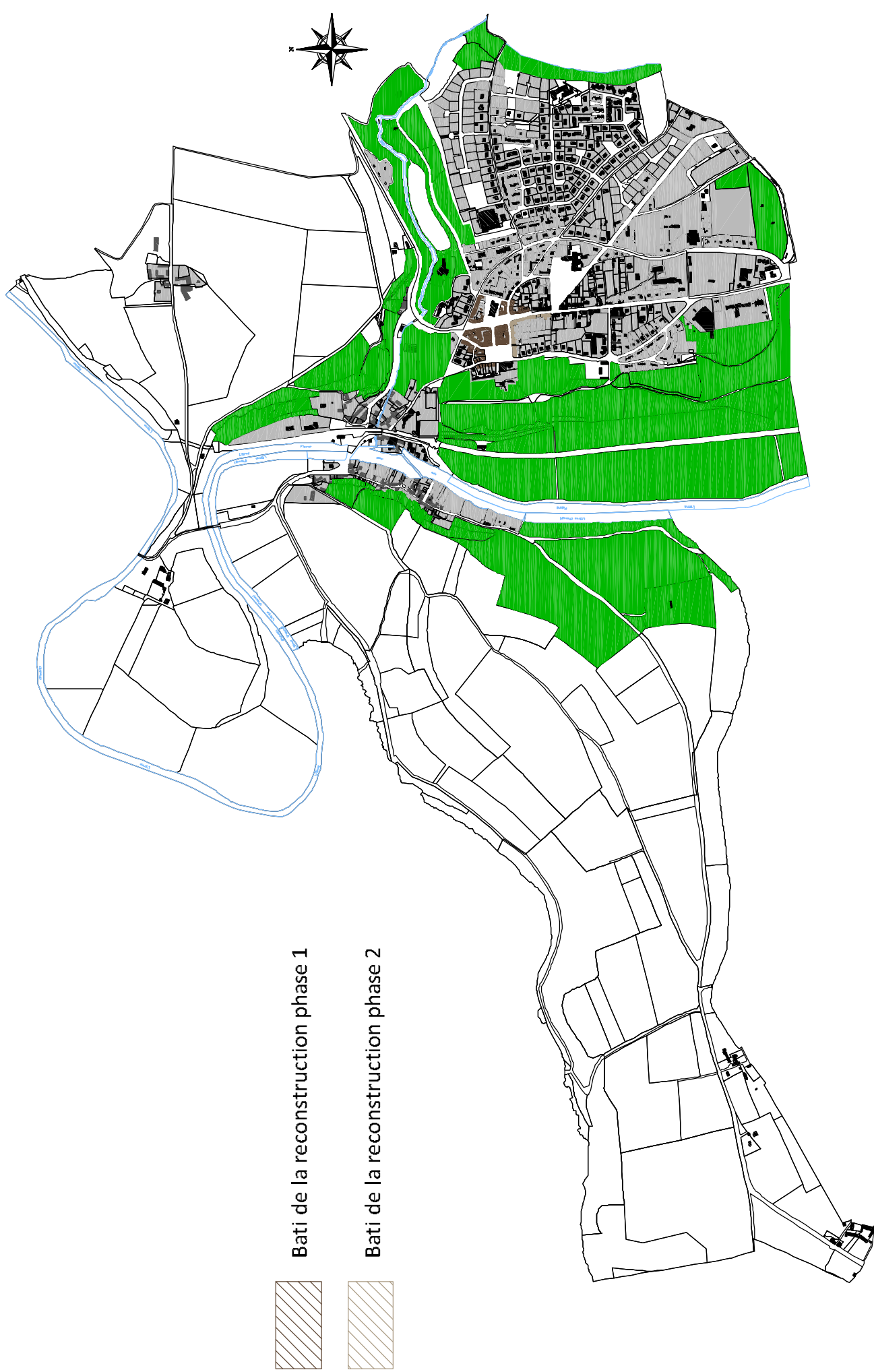


Extension récente de l'urbanisation



Maisons jumelées

# Typologie du bâti



## 3.7

# L'écriture urbaine

L'espace urbain offre une physionomie très différente dans les zones de bâti ancien, celles de la reconstruction dans les nouveaux quartiers résidentiels. Celle-ci tient à différents facteurs que sont, l'implantation du bâti, les dimensions et le traitement de l'espace public ou encore, le traitement des clôtures, posant la limite entre l'espace collectif et l'espace privatif.

### 3.7.1) L'implantation des constructions et l'espace public

#### A) Le bâti ancien

Les noyaux anciens de Thury-Harcourt et en particulier celui situé au nord-ouest du bourg le long de l'Orne se présente sous la forme d'un village rue. Les parcelles étroites et allongées forment un front bâti en ordre continu, à l'alignement de la rue :

- Les constructions s'ouvrent sur la voie, par les pignons ou les murs gouttereaux,
- Lorsque le bâtiment se situe à l'intérieur d'un îlot, la propriété est délimitée sur la rue, par de hauts murs et un portail,
- Le parcellaire est serré et la densité bâtie importante. La plupart des constructions jouxtent deux des limites de séparative, voire trois.

L'espace public correspond à une rue étroite et sinueuse destinée à l'origine aux piétons et aux attelages. Ces caractéristiques sont aujourd'hui peu adaptées à la circulation automobile. Le partage de la voirie entre automobilistes et piétons y est difficile voire dangereux. Mais étant donné l'alignement du bâti existant sur les voies un redimensionnement de ce type de rue apparaît difficile, voire impossible.

#### B) Le bâti de la reconstruction

Au niveau de la place Saint-Sauveur et de celle du Général de Gaulle, le tissu urbain s'organise en îlots fermés et denses. Ils regroupent des parcelles très étroites sur lesquelles sont implantés à l'alignement des immeubles de type R+ 2 plus combles.

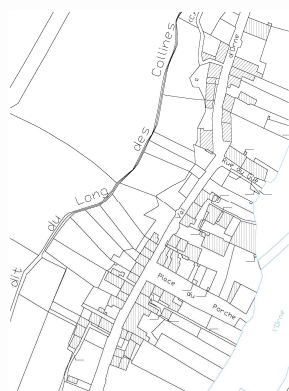
La fonction urbaine de ce tissu y est très affirmée. Les linéaires commerciaux s'ouvrent sur l'espace public constitué de voies plus larges et de places plus vastes. Celle du général de Gaulle est particulièrement valorisée par les immeubles qui la bordent et qui lui donne son caractère minéral.

Adapté à l'automobile, l'espace public se trouve parfois envahi par celle-ci. Percée par la RD 562, la place Saint-Sauveur qui supporte un trafic important, est à cet égard difficile à identifier.

#### C) Le bâti récent

Dans les secteurs d'extension récente, le parcellaire est au contraire vert et aéré. Les constructions sont implantées en milieu de parcelle, dont la taille oscille selon les quartiers et les époques de 400 à 2 000 m<sup>2</sup>.

L'habitat de type pavillonnaire s'est généralement développé sous forme d'opération de lotissement et la problématique diffère quelque peu. En effet, ici les voies sont apparues en même temps que les zones de développement, privilégiant ainsi leur desserte automobile. Le stationnement et les déplacements des piétons ont également fait l'objet de réflexions préalables.



Implantation dans le bâti ancien



Implantation dans le tissu de la reconstruction



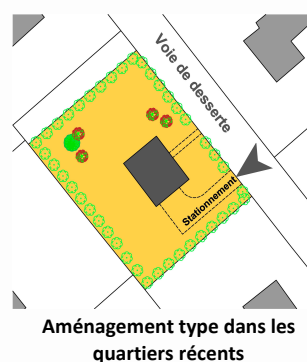
Implantation dans le tissu pavillonnaire récent

En revanche, l'aménagement des quartiers résidentiels plus anciens n'a pas toujours intégré suffisamment leur intégration au tissu existant. Organisés en impasse dans un souci d'économie, ces quartiers des premières vagues d'extension de la commune ne présentent pas toujours un raccordement à la trame viaire existante et se trouvent en rupture avec l'environnement urbain existant.

### 3.7.2) Les haies et les clôtures

La limite entre l'espace public et l'espace privatif était traditionnellement matérialisée :

- par la construction elle-même, lorsque celle-ci était implantée à l'alignement de la voie,
- par de hauts murs de pierre,
- par des haies bocagères (généralement autour des parcelles non bâties et en limite séparative).



Dans le village originel, l'espace urbain visible depuis les voies publiques est donc dominé par l'élément minéral, même si la présence de prairies et de vergers vient régulièrement ponctuer ce paysage.

L'étroitesse des voies et les obstacles visuels, que constituent les constructions et les murs, contribuent à fermer l'espace urbain qui est ici assimilable à un couloir.

Dans les zones de développement plus récent de l'urbanisation, où l'on a cherché à assurer l'ensoleillement des constructions, les clôtures n'excèdent pas généralement 0,80 mètres. Elles sont constituées :

- de murets, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie,
- de haies taillées.

Depuis l'espace collectif, ce traitement ménage des transparences vers les jardins, qui entourent les habitations. Dans chaque quartier, des espaces verts sont aménagés en fonction de l'importance de la zone et les voies elles-mêmes ont dans certains quartiers été plantées.





# 4

## 4.1

# LE CONTEXTE PAYSAGER

## La méthodologie

La loi du 8 janvier 1993 relative à la Protection et la Mise en Valeur des Paysages oblige à considérer la notion de paysage dans le cadre des documents d'urbanisme. Elle constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité ou méritant une mise en valeur particulière, au travers du Plan Local d'Urbanisme.

Le concept de "paysage" ayant différentes approches selon les disciplines et les courants, nous l'entendons, dans le cadre de cette analyse, comme :

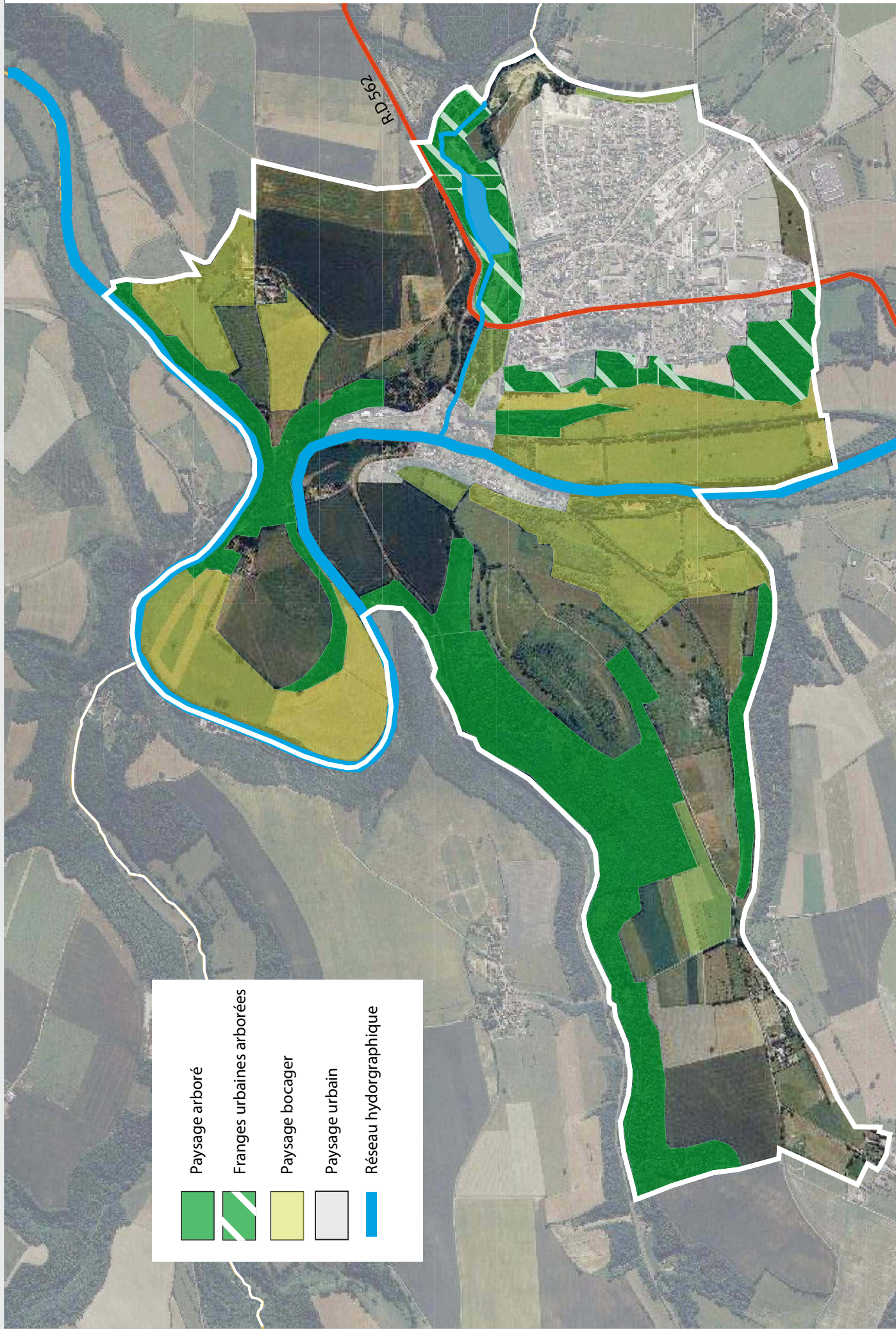
### *"la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel"*






Dans cette optique, l'étude paysagère, porte sur les divers éléments qui composent un paysage : La topographie, l'utilisation du sol, le parcellaire faisant apparaître la dimension des champs et la configuration du bocage.

L'analyse des ces différents éléments, est traduite à travers la carte de **L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** sur laquelle sont reportés :

- Les principaux éléments topographiques ;
- Des indications sur la géomorphologie si celle-ci est déterminante pour l'identification d'unités paysagères ;
- Le couvert végétal : Espaces naturels incultivés (zones humides, friches...), espaces boisés, haies, espace agricole.

Après interprétation en termes paysagers des éléments cités ci-dessus, et par combinaison de ces divers éléments de paysage, la carte de synthèse des **PAYSAGES** a été établie.



	Paysage arboré
	Franges urbaines arborées
	Paysage bocager
	Paysage urbain
	Réseau hydrographique

## 4.2

## Les paysages

Dans *l'Inventaire régional des paysages de Basse-Normandie* (juillet 2001), les auteurs, Pierre Brunet et Pierre Girardin, inscrivent Thury-Harcourt dans « *l'entaille boisée du Val de l'Orne* ». Le fleuve forme ainsi « *une vallée fort étroite(...) dont les versants boisés renforcent l'impression d'isolement.* »

En effet, l'Orne se glisse dans une vallée dont le couloir est accentué par l'aplomb des versants bombés occupés de boisements. Ces éléments créent une ambiance particulière où domine une sensation d'isolement et ce d'autant plus que ce relief accidenté libère le paysage de l'habitat.

Les plateaux qui déclinent parfois de plus de 100 mètres vers ce couloir forment de larges belvédères que structurent de petites vallées encaissées. Celles-ci créent des perspectives étroites sur le paysage alors que les belvédères offrent des panoramas sur les bourgs ou les hameaux de schistes et de calcaire.



Le Méandre

### 4.2.1) Le méandre de Thury-Harcourt

Au sein de cette unité paysagère où le fleuve progresse vers la mer de façon rectiligne, le méandre de la commune constitue une exception qui apporte son originalité au territoire communal.

Ici, le fleuve forme une courbe marquée. De hautes falaises en accentuent la partie extérieure. Sur l'autre rive en pente douce, des bandes boisées soulignent sur des prairies nues le tracé du méandre.



Le bocage

### 4.2.2) Le paysage bocager

Il constitue une spécificité très importante de la Suisse Normande. Bien qu'il tende à disparaître sur les plateaux cultivés, il confère toujours une identité paysagère forte. Le paysage de bocage propose des perspectives plus rapprochées et cloisonnées.



Paysage de transition

### 4.2.3) Le paysage de transition

Sur les plateaux, le paysage s'apparente à de grands champs ouverts. Les horizons sont profonds et structurés par des éléments verticaux comme les bosquets, les bandes boisées, les haies.



Exemple de boisement

### 4.2.4) Les boisements

A Thury-Harcourt, les boisements sont importants et donnent son cachet à la commune. On les retrouve essentiellement au nord-ouest du territoire et autour de la zone agglomérée.

### 4.2.5) Les franges urbaines et entrées de bourg

Le paysage traditionnel de la Plaine de Caen est constitué de villages denses, intégrés dans une couronne bocagère. Mais celle-ci a laissé place aux opérations de lotissement, qui s'étalent en périphérie des bourgs. Le paysage en limite de bourg s'est donc modifié.

## **Des franges urbaines harmonieuses**

Les haies et bandes boisées favorisent l'intégration du bâti dans le paysage, les surfaces en herbe ménagent une zone de transition, qui évite les contrastes trop forts. Ce type de traitement des franges est en outre respectueux de la structure paysagère traditionnelle des villages.



Frange urbaine sur la commune

Extension récente au nord-est de la zone agglomérée

### **Les entrées de bourg :**

Les entrées de bourg sont des espaces stratégiques, où il est important de prendre en compte et d'embellir le paysage ; et ce, dans la mesure où l'image de la commune en dépend assez largement.

- **Les entrées de bourg à caractère minéral**

Les principales entrées dans la zone agglomérée de Thury-Harcourt sont assurées au nord et au sud par la RD 562. Le bâti à l'alignement de la voie donne d'emblée un caractère urbain, tandis que son tracé forme un couloir minéral et assure de longues perspectives.

- **Entrée de bourg à caractère végétal**

Au sud-est de la zone agglomérée, l'entrée par la RD 6 offre également une longue perspective. La voie traverse un tissu pavillonnaire dont les clôtures et les haies confèrent un caractère urbain plus végétal.



R.D 562 nord

R.D 562 sud

R.D 6



### **3. Justification du projet**

# SOMMAIRE

<b>1. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.</b>	<b>118</b>
1.1 Les choix en matière d'environnement et de paysage	119
1.2 Les choix en matière de développement urbain	122
1.3 Les perspectives et problématiques liées au projet de La Roquette	127
1.4 Les choix en matière de déplacements	133
1.5 Les choix en matière de développement économique	135
<b>2. EXPLICATION DES LOGIQUES DE DECOUPAGE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>136</b>
2.1 Approche comparative P.O.S./ P.L.U.	136
2.2 Le contenu des 14 articles du règlement	141
<b>3. LA DELIMITATION ET LE CONTENU DES ZONES</b>	<b>146</b>
3.1 Le contenu des zones	146
3.2 Les zones urbaines	149
3.3 Les zones à urbaniser	159
3.4 La zone agricole	160
3.5 La zone naturelle	162
<b>4. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>164</b>
4.1 Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol	165
4.2 Motivation des périmètres du règlement graphique limitant l'utilisation du sol	166

# 1

## EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

---

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) se décline selon **quatre objectifs stratégiques** arrêtés par la commune pour le développement de son territoire. Pour donner corps à ces objectifs, des **orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement – elles-mêmes déclinées en actions plus spécifiques** – ont été définies et décrites dans le PADD.

### **OBJECTIF 1 – Une commune pour tous**

- 1) Confirmer la reprise récente de la croissance démographique
- 2) Promouvoir l'idée de parcours résidentiel assurant la mixité sociale
- 3) Favoriser la création de véritables quartiers
- 4) Adapter les équipements et les services à la population

### **OBJECTIF 2 – Une commune attractive en mouvement**

- 1) Soutenir le dynamisme économique de la commune
- 2) Renforcer la vie culturelle et l'attractivité de la commune
- 3) Optimiser le fonctionnement des déplacements et les hiérarchiser

### **OBJECTIF 3 – Une commune de caractère**

- 1) Affirmer l'Orne comme vecteur identitaire
- 2) Protéger le patrimoine bâti remarquable
- 3) Préserver la qualité du cadre de vie
- 4) Maîtriser le développement des hameaux

### **OBJECTIF 4 – Une commune durable**

- 1) Protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux
- 2) Préserver la ressource en eau
- 3) Promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement

Les orientations du PADD répondent aux exigences de développement durable énoncées aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les normes supérieures. Les raisons pour lesquelles ces orientations ont été retenues sont exposées ci-après.

# 1.1

## Les choix en matière d'environnement et de paysage

---

Le projet d'urbanisme de la commune de Thury-Harcourt intègre la protection et la promotion de son environnement et de son cadre paysager. Ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

Le PADD met l'accent sur **la protection stricte du cadre de vie** et sur **les enjeux forts du développement durable** pour le devenir de la commune.

### **1.1.1) La préservation des espaces naturels sensibles**

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'espaces naturels protégés au titre des inventaires ZNIEFF. A ce titre, le présent PLU protège strictement ces territoires.

#### **A) Les coteaux de Thury-Harcourt (ZNIEFF de type 1)**

Cette ZNIEFF est protégée dans le PLU par un classement en zone naturelle de protection renforcée (zone NP inconstructible).

#### **B) Le ruisseau de Traspy et ses affluents (ZNIEFF de type 1)**

Ce secteur spécifique fait l'objet d'un classement en zone naturelle de protection renforcée (zone NP inconstructible).

Par ailleurs, toute construction autorisée dans les zones N et NP doit être implantée à 20 mètres minimum des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau (article 6).

#### **C) La vallée de l'Orne (ZNIEFF de type 2)**

Ce secteur spécifique fait l'objet d'un classement en zone naturelle de protection renforcée (zone NP inconstructible).

Par ailleurs, toute construction pour être autorisée doit être implantée à 20 mètres minimum des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau (article 6 des zones N et NP).

#### **D) Les zones humides**

Les **zones humides** sont représentées sur le plan par une trame spécifique.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées ainsi qu'aux dispositions particulières suivantes.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.



### **1.1.2) La réduction des risques et nuisances**

La commune est concernée par plusieurs périmètres dits « de risques et de nuisances ».

#### **A) Les risques d'inondation par débordement de l'Orne et du Traspy**

Les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ne concerne pas le principal centre urbanisé de la commune. En revanche, les zones d'aléas impactent plus significativement les constructions situées au Bas du Saint-Benin.

Le présent PLU matérialise les zones affectées par les inondations sur le plan de zonage réglementaire.

Tout projet d'aménagement envisagé sur ces zones d'aléas devra respecter les prescriptions spécifiques qui figurent dans les dispositions générales du règlement.

#### **B) Les risques d'inondation par remontée de nappe**

Aucun débordement de nappe n'a été observé sur la commune. Le risque identifié correspond ici à une remontée des eaux souterraines comprise entre 0 et 1 mètre. L'aléa affecte peu les secteurs urbanisés de la commune et concerne plutôt les zones destinées à l'urbanisation (1AU, AU).

Dés lors, un ensemble de prescriptions déterminées en fonction de l'aléa, a été également intégré dans les dispositions générales du règlement. Ainsi :

- les constructions seront interdites dans les secteurs où des débordements effectifs pourraient être constatés à l'avenir ;
- les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

#### **C) Les risques liés aux chutes de blocs**

Des secteurs de la commune sont moyennement à fortement concernés par cet aléa.

Le PLU, qui n'a pas vocation à urbaniser ces espaces, les classe en zones N et NP.

Un classement qui évitera d'exposer tout habitant aux risques de chutes de blocs et qui permettra également de valoriser le patrimoine paysager des sites concernés.

#### **D) Les risques liés à la présence de cavités souterraines**

Les services de la DREAL ont identifié de façon assez précise une cavité souterraine correspondant à un tunnel ferroviaire.

Située au nord de la commune, sur l'ancienne ligne de chemin de fer, la cavité est classée en zone naturelle de protection renforcée (NP) et est signalée sur le règlement graphique.

Elle renvoie également à un ensemble de dispositions qui interdit bien entendu toute nouvelle construction sur la parcelle en question.

### **1.1.3) La valorisation des paysages naturels et bâtis**

#### **A) La protection des éléments du patrimoine végétal**

La protection des boisements de Thury-Harcourt est assurée au moyen de plusieurs outils adaptés notamment à la taille des boisements et à celle des aménagements nécessaires.

Deux dispositions réglementaires ont donc été prises en l'état :

- la protection au titre de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
- la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

La protection au titre des EBC :

Les Espaces Boisés Classés sont matérialisés sur les sites d'intérêt paysager et écologique.

La protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme :

Les boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont principalement des haies bocagères, au contact de la zone urbaine ou non.

Outre leur intérêt sur le plan hydraulique, elles assurent un rôle de zone tampon avec les espaces agricoles et exercent un effet structurant sur le paysage.

#### **B) La protection des éléments du patrimoine bâti**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, la commune peut procéder au recensement des bâtiments ou des éléments bâtis intéressants sur le plan patrimonial et auxquels une protection particulière peut être attribuée. D'une façon générale, on distingue :

Les Bâtiments à protéger qui doivent être conservés et restaurés. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments particuliers, dont les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement - tels que portes,

portails, lavoirs, statues, fontaine, ...- doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

Dans le cadre du P.L.U. de Thury-Harcourt, ces mesures de protection s'appliquent au barrage de l'Orne situé au niveau du Bas Saint-Benin.

## 1.2

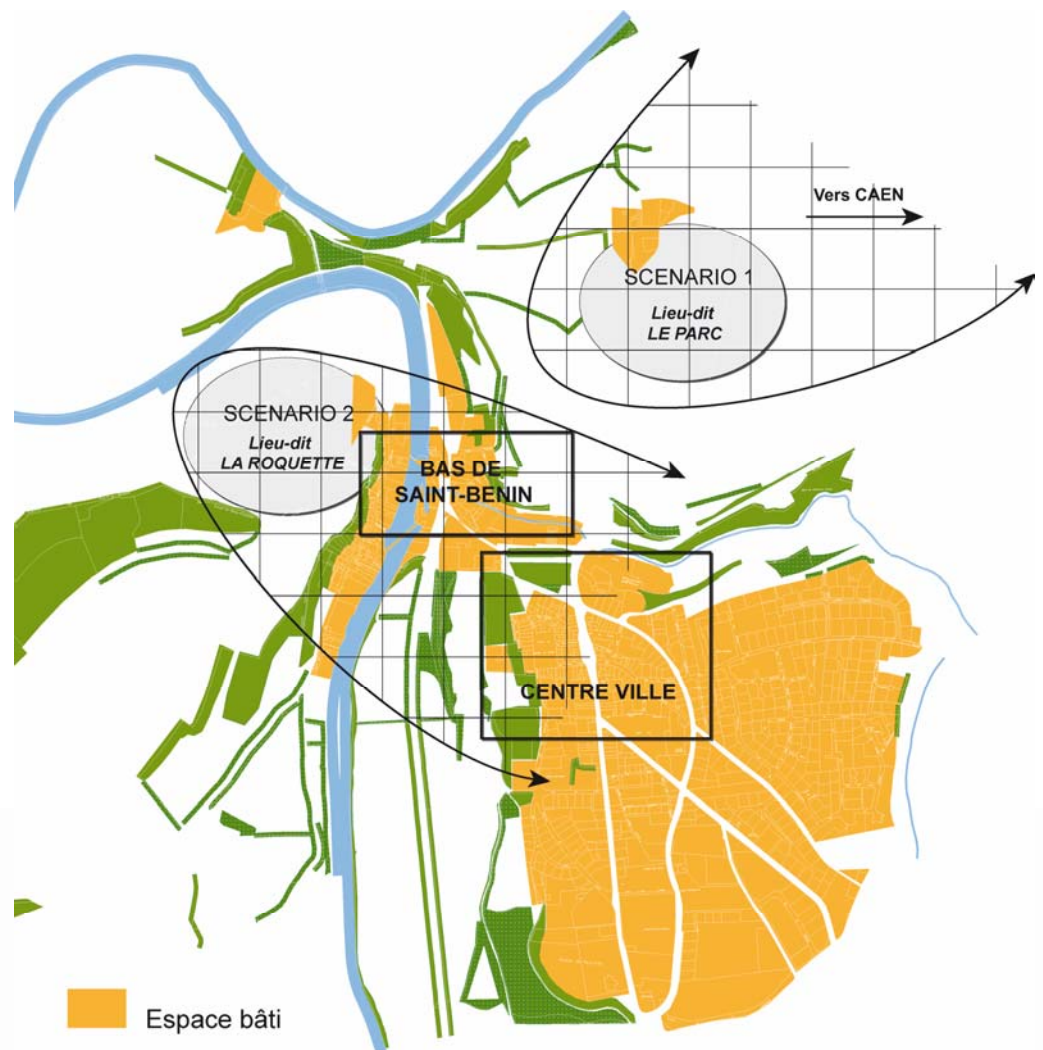
### Les choix en matière de développement urbain

#### 1.2.1) Scénarii de développement et choix des sites

Deux scénarii de développement ont été étudiés dans le cadre de ce projet :

- Un premier scénario concentrant les possibilités d'urbanisation future au lieu-dit Le Parc,
- Un second scénario les localisant au lieu-dit La Roquette.

Pour le reste, les possibilités de développement de la commune sont rapidement apparues des plus réduites (zone inondable, parc du château, boisements, altimétrie des terrains...).



Le choix s'est finalement porté sur le second secteur, au motif que le premier est relativement déconnecté du centre-bourg et que les flux et les échanges auraient vraisemblablement été davantage tournés vers Caen que vers le centre-bourg de la commune.

### **1.2.2) Un projet de développement adapté aux objectifs de développement de la commune**

Dans son projet de développement, la commune a veillé à préserver autant que faire se peut ses espaces naturels et agricoles, tout en permettant d'assurer un développement suffisant pour conforter sa position de pôle intermédiaire à l'échelle du département et de pôle principal à l'échelle du futur SCOT en préparation.

Sur un plan programmatique, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation à des fins principalement résidentielles de **12 hectares environ**.

Deux zones distinctes sont donc prévues à cet effet :

- Pour le court-moyen terme, **une zone 1AU, dont le secteur 1AU<sub>p</sub>, d'une contenance totale de 2,5 hectares environ** ;
- Pour le plus long terme, **une zone AU de 9,6 hectares environ**.

Au regard des objectifs de croissance démographiques définis par la commune – soit, **une population située aux alentours de 2 300 habitants à l'horizon 2025** – l'urbanisation de la zone 1AU ne sera pas suffisante pour permettre l'atteinte de cet objectif, défini de la façon suivante :

	2012	2025	
population totale			
population sans double compte	1 914	2 340	
taux d'occupation	2,52	2,38	
résidences principales	758	983	
RS	46	50	
LV	34	82	
<b>Parc total</b>	<b>838</b>	<b>1 115</b>	
<b>construction neuve</b>			<b>280</b>

	2012-25
renouvellement du parc	8
desserrement des ménages	44
variation résidences secondaires	4
variation logements vacants	46
point mort	102
effet démo	178
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>280</b>

	12-25/an
renouvellement	1
desserrement	3
variation résidences secondaires	0
variation logements vacants	4
point mort	8
effet démo	19
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>27</b>

- **Population 2025 : 2 300 habitants** (soit, une croissance annuelle d'environ 1,7% contre 0,25% actuellement) ;
- **Desserrement - nombre moyen d'occupants/résidence principale 2025** : 2,41, contre 2,52 aujourd'hui (soit, un tassement du phénomène de desserrement comme l'envisage l'INSEE au plan national, mais qui n'est toutefois envisageable qu'à la condition d'une accélération non négligeable du rythme de la construction neuve et d'une politique d'accueil spécifique en direction des jeunes ménages) ;
- **Basculement des résidences principales dans le parc résidences secondaires** : estimation 0 logements par an, contre 3 actuellement. La relance de la construction neuve devrait en effet contribuer à faire reculer ce phénomène.
- **Augmentation parc logements vacants** : 46 logements environ sur la durée du plan, ce qui devrait porter le taux de vacance à 7,8% du parc environ, contre 6,1% aujourd'hui. Ce taux de vacance non négligeable et en légère augmentation pourrait trouver son explication dans la vétusté naissante d'une partie du parc et la relance de la construction neuve qui devrait peser à terme sur la frange du parc la plus obsolète.
- **Renouvellement du parc ancien** : avec 1 logement par an sur la durée du plan, ce mécanisme fortement consommateur dans les communes aux parcs les plus anciens devrait faire son apparition dans les années qui viennent ;
- **Point mort** : 100 logements environ sur la durée du plan, soit 8 logements par an.  
  
Dans le scénario retenu par la commune, le point mort augmente légèrement (6 logements par an entre 1999 et 2007).
- **Construction neuve 2025** : 280 logements, dont 180 logements environ destinés à la croissance + 100 logements destinés à compenser le desserrement + basculement RP/RS (point mort de 8 logements par an),  
  
**Les logements destinés à la croissance permettront un gain de 420 habitants environ (178 x 2,38).**
- **Foncier utilisé : 12 ha** (280 logements environ, pour une densité moyenne de 23 logements à l'hectare)

### 1.2.3) Un projet fondé sur la mixité sociale

La **diversification de l'offre de logements** – qu'il s'agisse de forme urbaine (individuel, intermédiaire...), d'occupation (locatif, accession) ou de financement (logements aidés), constitue un des leviers que les élus ambitionnent aujourd'hui d'actionner pour atteindre les objectifs démographiques qu'ils se sont fixés, dont le rééquilibrage du profil sociodémographique de la population.

Ainsi, la commune entend réserver 20% des 350 logements neufs prévus, à la réalisation de logements « aidés » (PLUS, PLS, PLAI, PSLA, PTZ).

A cet effet, le P.L.U. s'appuie sur des **servitudes de mixité sociale** instituées au titre de l'article L.123.1-5 16° du code de l'urbanisme sur deux sites urbanisables (zone 1AUp et AU).

Sur le registre de la mixité intergénérationnelle, la commune réfléchit aujourd'hui à la

réalisation d'un **programme de logements adaptés** aux personnes âgées et aux jeunes actifs qui se situerait à proximité des services, commerces et transports.

### **1.2.4) Un projet fondé sur la mixité des formes urbaines**

**La diversification des formes d'habitat** et de la composition du parc vise le même objectif de mixité sociale et de rééquilibrage du profil socio démographique de la population.

En ce sens, la commune entend diversifier le statut des logements en développant non seulement le parc locatif public, mais également l'accès social à la propriété, les logements en accession libre, ainsi que les logements adaptés.

Au-delà, la commune souhaite **promouvoir l'émergence, sur son territoire, de formes urbaines "innovantes"** (habitat intermédiaire, petit collectif...), économes en espace et permettant en outre de **réduire les coûts de l'accès à la propriété** pour les ménages les plus jeunes et notamment les primo-accédants. Un principe qui permettra de répondre **aux jeunes "décohabitants"** originaires de la commune et désireux de s'y installer. D'une façon générale, ce parti pris s'inscrit dans une volonté réaffirmée par les élus de **densification du bâti au bénéfice de l'espace agricole** et que ces derniers souhaitent préserver au maximum.

Sur les 280 logements programmés, la diversification suit la logique de répartition suivante

- 40% de logements individuels,
- 35% de logements intermédiaires (individuels groupés, logements en bande...),
- 25% de logements en habitat collectif.

A ce titre, plusieurs dispositions réglementaires spécifiques sont prises :

- La construction sur les limites séparatives est rendue possible dans les zones UB et UC et dans la zone 1AU.
- La construction à l'alignement des emprises et voies publiques est rendue possible, voire exigée (alignement obligatoire dans la zone UB, le long de la rue de Falaise, et également dans le secteur 1AUp)
- L'emprise au sol des constructions est comprise entre 60% et 70% en zones UC et 1AU), voire non réglementée en zone UB et en secteur UCa.
- Le COS n'est pas réglementé en zone urbaine (excepté en zone UD) et en zones à urbaniser

### **1.2.5) Un projet cohérent avec le statut de commune pôle**

Au sein d'une région essentiellement rurale, Thury-Harcourt constitue un pôle d'attraction important que les élus entendent conforter. L'objectif est de garantir de bonnes conditions de fonctionnement et de développement aux facteurs d'attractivité comme les commerces, les services et les équipements.

#### **A) Conforter la centralité actuelle et permettre l'émergence de nouvelles polarités.**

Si plusieurs dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB visent à conforter le centre bourg en termes de densité, de volumétrie et de mode d'implantation (règles d'alignement, hauteur, emprise au sol...). La zone urbaine dans son ensemble est assortie d'un cadre réglementaire favorable à la mixité fonctionnelle et à l'émergence de nouvelles polarités.

D'autres leviers sont également mobilisés pour garantir le maintien de l'activité commerciale.

- Préservation du commerce situé en rez-de-chaussée (changements d'usage interdits),
- Maintien des commerces (L.123-1-5-7 bis),

### ***B) Renforcer l'attrait culturel et touristique***

Il s'agit également pour Thury-Harcourt, d'exercer un attrait touristique dans une région qui est dotée en la matière, d'un fort potentiel (Suisse Normande).

Le renforcement de cette attractivité/centralité constitue un enjeu d'ordre économique pour la commune elle-même, mais également un enjeu en termes de structuration du territoire au sens large.

Le secteur Nt accueille aujourd'hui un établissement d'hébergement de plein air (camping) le long du Traspy et un ensemble bâti sur la boucle du Hom, dont le cadre privilégié suscite aujourd'hui l'intérêt d'opérateurs spécialisés dans le domaine touristique ou médical (thermalisme...).

Le règlement de secteur Nt prévoit des dispositions adaptées au bon fonctionnement des établissements actuels, tout en permettant la réalisation de nouveaux équipements susceptibles de renforcer l'attractivité touristique de la commune. Au-delà, le dimensionnement de ce secteur offre à l'activité touristique existante et à venir des possibilités de développement ultérieur.

Les sites couverts par le secteur Nt (Traspy, Boucle du Hom) correspondent à un cadre naturel de qualité qui vient justifier un ensemble de mesures de protection. Ainsi, les activités liées aux loisirs, au tourisme et/ou à la santé sont autorisées dans ce secteur, sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

La zone UT quant à elle accueille notamment le centre aquatique, ainsi qu'un centre d'hébergement (« Le Traspy »). Les dispositions réglementaires définies visent à faciliter le bon fonctionnement des équipements de loisirs et de tourisme.

Enfin, l'Orme est dotée d'un potentiel certain en matière d'itinéraires de promenades et de découvertes, lesquels sont également susceptibles de renforcer l'attrait touristique de la commune.

Dans cette optique, l'emplacement réservé n°2 vise à aménager un cheminement structurant le long du fleuve, afin d'en organiser la fréquentation et l'animation.

### ***C) Maintenir un niveau d'équipement cohérent avec le statut de commune pôle.***

Le projet de développement s'appuie sur un niveau d'équipement en adéquation avec l'objectif de croissance démographique, et avec le rôle de commune pôle que joue et jouera Thury-Harcourt.

A cet effet, la zone UP est créée. Cette zone est spécifiquement dédiée au bon fonctionnement du pôle d'équipements, dont le rayonnement s'exerce aujourd'hui bien au-delà de la commune elle-même (collège, pôle sportif...). Son dimensionnement, ainsi que les dispositions réglementaires définies, permettent autant que possible l'extension des bâtiments existants afin d'adapter l'offre aux besoins futurs des habitants.

Un secteur UCa, créé à l'occasion de la modification n°6 du POS, délimite l'ancien site de production d'Arvin Méritor, dont la Communauté de Communes de la Suisse Normande est aujourd'hui propriétaire.

Cette friche en cours de résorption devrait à terme permettre de compléter l'offre de services et d'équipements d'envergure supra-communale avec l'accueil programmé d'une maison de services publics (siège de l'EPCI), d'un pôle santé, de bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et/ou de services, ainsi que de logements.

Comme l'indique le P.A.D.D., d'autres centralités potentiels restent aujourd'hui à affirmer et à programmer : place du champ de foire, place de l'ancienne gare. Ces espaces clés pour le devenir de la commune sont couverts par la zone UB (zone dite « de centralité »), dont le règlement a été souhaité suffisamment souple et permissif, afin de garantir aisément la mise en valeur de ces lieux :

- aménagement de la place de champ de foire sur fond de problématique d'entrée de bourg (alignement obligatoire des futures constructions rue de Falaise),
- valorisation de l'emprise de l'ancienne gare en lien avec la future opération d'envergure programmée sur la zone AU.

Notons enfin que le principe de mixité fonctionnelle est également garanti dans les zones ouvertes à l'urbanisation, afin que les équipements en cas de besoin avéré puissent s'implanter au plus près des besoins de la population.

## 1.3

### Les perspectives et problématiques liées au projet d'aménagement de La Roquette

Les spécificités du site de La Roquette (relatif isolement vis-à-vis du centre bourg, déclivité du site, situation en belvédère et problématiques de co-visibilité avec la Boucle du Hom, forte sensibilité paysagère ...) impliquent de définir un parti d'aménagement et une programmation respectueuse des problématiques identifiées au cours de l'étude.

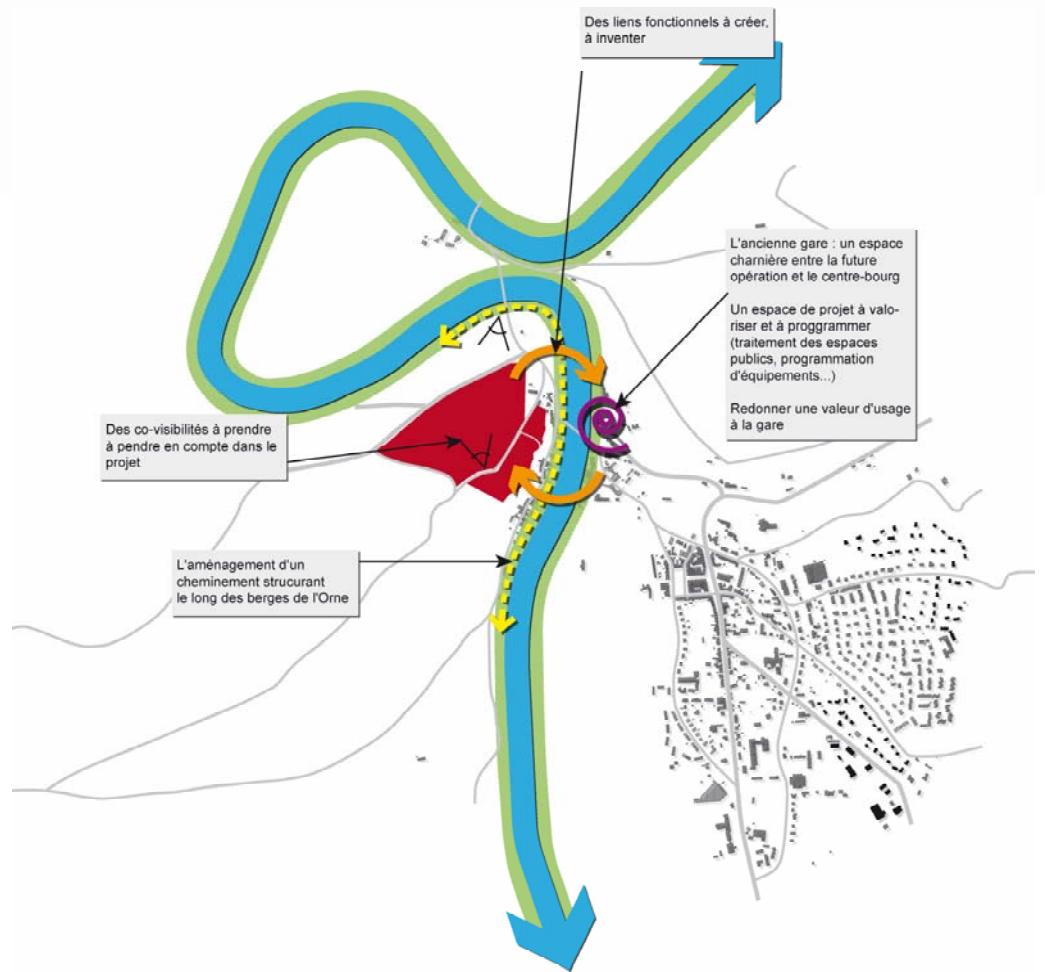
#### **1.3.1) Maîtrises foncière et publique de l'opération**

Au-delà, et au vu de ces difficultés importantes, la commune s'est engagée aujourd'hui dans la voie d'une maîtrise publique de l'opération passant notamment par l'acquisition des terrains et la mobilisation des outils et dispositifs existants (ZAD, portage EPFN...) autant que de besoin afin de garantir la mise en œuvre d'un projet viable et acceptable par tous.

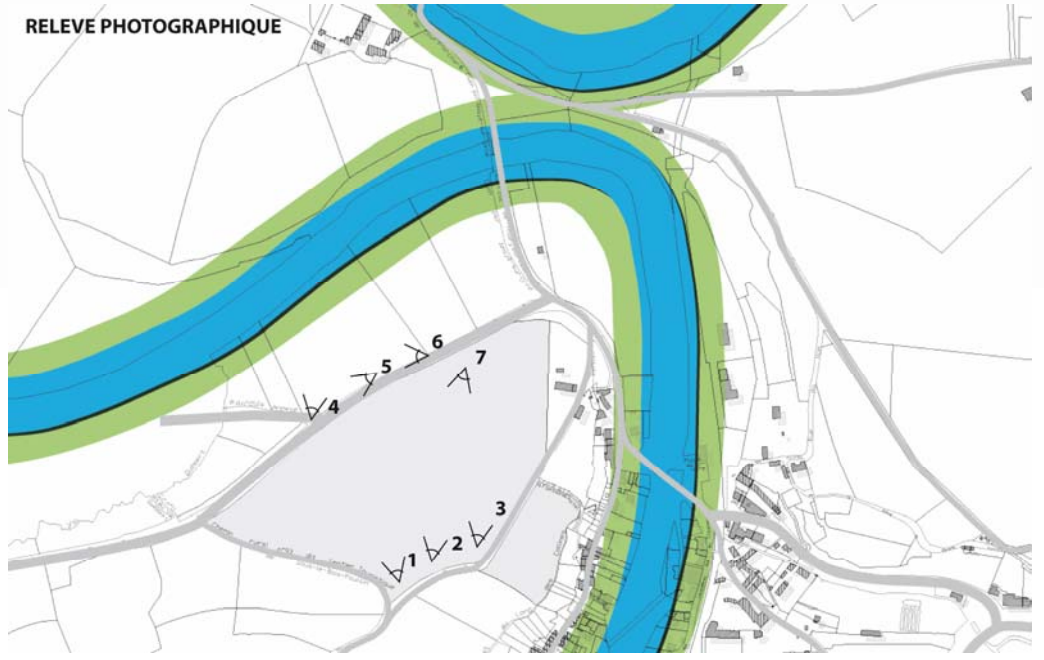
Ce souci d'un projet cohérent et respectueux du site et de ses problématiques pourrait en outre inciter la commune (selon les évolutions du projet) à réaliser l'opération ou à tout le moins les études préalables nécessaires sous sa maîtrise d'ouvrage.



### 1.3.2) La question des liens fonctionnels et visuels au cœur du futur projet



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE



4



5



6





### 1.3.3) Une topographie à prendre en compte, ou comment habiter la pente



Un site marqué par une forte déclivité qui s'échelonne depuis la cote NGF 70 et la cote NGF 30.

La pente s'adoucit néanmoins à mesure que l'on se rapproche de la voie départementale.

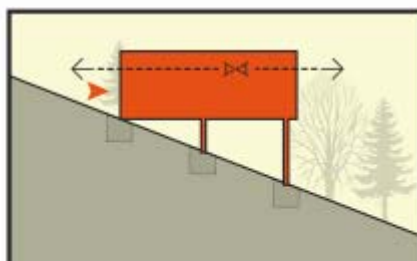
Urbaniser la pente impliquera de porter une attention toute particulière à :

- la topologie (érosion, écoulement...),
- la visibilité,
- le maintien boisements de Coteaux,
- la modification d'écosystèmes fonctionnels.

Les lignes de pente qui structurent le site doivent pouvoir constituer la matrice naturelle des aménagements futurs sur le site. Une topographie qui doit faire l'objet d'un urbanisme topologique limitant autant que faire se pourra les impacts géotechniques sur le sol.

Afin de respecter au maximum le terrain naturel, synonyme d'une intégration paysagère réussie et d'un moindre impact sur les vues, les implantations suivantes pourront être privilégiées :

### Se surélever du sol *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



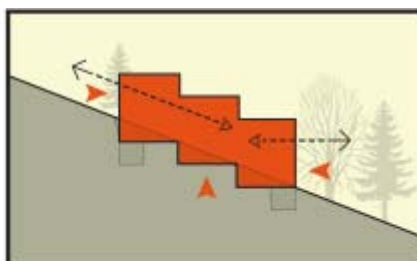
#### Avantages

- ▶ Respect du terrain naturel / impact minimum
- ▶ Volume faible des déblais
- ▶ Dégagement des vues / prise d'altitude
- ▶ Ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
- ▶ Espace résiduel utilisable
- ▶ Adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### Contraintes

- ▶ Accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- ▶ Technicité ou coût éventuel du système porteur
- ▶ Exposition au vent
- ▶ Volumétrie éventuelle

### Accompagner la pente *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



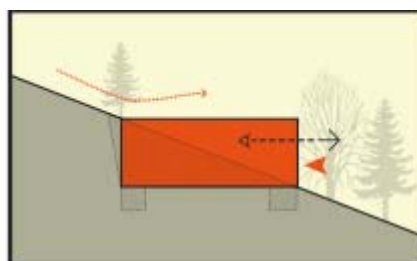
#### Avantages

- ▶ Respect du terrain naturel
- ▶ Volume des déblais
- ▶ Ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
- ▶ Accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### Contraintes

- ▶ Circulation intérieur

### S'encastrer *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



#### Avantages

- ▶ Respect du terrain naturel
- ▶ Impact visuel faible / volumétrie
- ▶ Isolation thermique / exposition au vent
- ▶ L'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)
- ▶ Intimité éventuelle

#### Contraintes

- ▶ Volume des déblais/remblais
- ▶ Accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- ▶ Ouverture et cadrage limité des vues / orientation

# 1.4

## Les choix en matière de déplacements

Les actions programmées en matière de déplacements – qui ne trouvent pas toutes de traduction directe sur le plan réglementaire – sont de deux ordres :

- les actions relevant d'une problématique d'entrée de ville,
- les actions relevant de la problématique des liaisons douces.

### **1.4.1) Le traitement qualitatif des entrées de ville**

La réalisation du nouveau quartier (zone AU), programmé au nord-ouest de la zone agglomérée le long de la RD6, réinterrogera le fonctionnement et le statut actuel de cette portion de voie, en même temps qu'elle contribuera à faire reculer les limites actuelles de l'agglomération. Dans ce sens, le projet qui sera défini sur la zone AU devra concilier les exigences propres à l'émergence d'un nouveau quartier sur un site particulier à « flan de coteau » et des exigences relatives à l'aménagement d'une nouvelle entrée de bourg (traitement paysager, volumétrie et implantation des constructions aux abords de la voie, etc.).

Comme déjà évoqué plus haut, le réaménagement de la place du Champ de Foire doit être également l'occasion de réfléchir au traitement de la rue de Falaise (RD6). Le déclassement récent de cette section – dorénavant, les circulations de transit emprunteront le boulevard du 30 juin 1944 – et son reclassement dans le domaine public communal devrait être de nature à favoriser cette opération. Pour l'heure, le PLU prévoit une obligation d'alignement par rapport à la rue de Falaise permettant ainsi aux futures constructions éventuellement à venir de renforcer le caractère urbain de la voie.

Dans un avenir plus lointain, la réalisation de la future déviation de la RD562 aura pour conséquence de faire de la rue de Condé (entrée sud) la porte d'entrée principale de la commune en provenance du nord du département, inversant ainsi la donne par rapport à la situation actuelle (entrée nord par la route de Caen).

Ces principes sont inscrits dans le P.A.D.D.

### **1.4.2) Le renforcement des liaisons douces**

Outre le traitement des entrées de bourg évoqué plus haut – pouvant être le cas échéant le support de liaisons douces (cheminements piétonniers, piste cyclable...), plusieurs tracés de principe ont également été définis à l'intérieur de la zone urbaine et traduits dans le PADD.

L'aménagement de liaisons douces est projeté entre les quartiers résidentiels et les équipements, dans le but de renforcer l'accessibilité piétonne et cycliste de ces derniers.

D'autres cheminements sont également envisagés le long de l'Orne (emplacement réservé n°2) et du Traspy.

Une partie de ces tracés ont été définis sur des emprises aujourd'hui propriété de la commune, ne nécessitant donc aucune disposition réglementaire spécifique pour garantir leur réalisation. Pour le reste, les aménagements aujourd'hui définis par la commune ont nécessité la définition de dispositions réglementaires (emplacements réservés) qui faciliteront la réalisation de ces différentes opérations.

Notons enfin que la commune a su préserver à ce jour plusieurs cheminements

particulièrement intéressants – pour certains relativement anciens (venelles...) – situés la plupart du temps sur le domaine privé. Aussi, la commune a-t-elle souhaité protéger ces cheminements au titre de l'article 123-1-5-6 du code de l'urbanisme, tel que figuré sur le règlement graphique, qui stipule que le règlement du PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables (...) ».

C'est le cas notamment d'une liaison piétonne « historique » (venelle) reliant aujourd'hui le pôle d'équipements publics, et notamment le collège, à la route de Caen.

## 1.5

### Les choix en matière de développement économique

#### 1.5.1) Conforter les commerces de proximité existants

Les élus souhaitent conforter l'activité commerciale du centre bourg (commerces de proximité). Objectif qui suppose d'optimiser le stationnement le long et aux abords des rues commerçantes comme inscrit dans le P.A.D.D. Par ailleurs, cet objectif se traduit par des dispositions réglementaires permettant d'adapter le stationnement à la nature des différentes activités en zone urbaine et à urbaniser.

Parallèlement, les élus ont souhaité pouvoir maintenir et préserver au maximum le caractère commerçant des places Saint-Sauveur et Charles de Gaulle. A cet effet, et pour garantir le seuil critique synonyme d'attractivité, ces espaces sont identifiés sur le règlement graphique en tant qu'axes le long desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail.

Le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est donc interdit de part et d'autre de la section définie sur le règlement graphique (art L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme).

#### 1.5.2) Préserver les activités liées à l'agriculture et à ses prolongements

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu de manière à **limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole**. Malgré un prélèvement de l'ordre de 10 hectares environ sur les terres agricoles, le projet s'efforce en effet de limiter les atteintes aux espaces concernés (continuité préservée) et n'impacte que très modérément les espaces naturels.

En outre, l'article 1 et 2 de la zone A stipule qu'est interdite toute nouvelle construction qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Au-delà, le règlement de la zone naturelle autorise, sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation du PLU.

#### 1.5.3) Accueillir de nouvelles entreprises artisanales et commerciales, permettre le développement des établissements déjà implantés.

Le projet vise le renforcement de l'appareil productif local et le développement de

l'emploi, conformément au statut de commune pôle qui est celui de Thury-Harcourt aujourd'hui.

Ainsi, la commune entend garantir la pérennité des entreprises accueillies aujourd'hui, voire attirer de nouveaux établissements dans une zone d'accueil spécifique (UZ), dont la commercialisation est aujourd'hui quasiment achevée.

Plus globalement, les dispositions réglementaires veillent à établir une forme de mixité fonctionnelle, sans pour autant générer des nuisances auprès et/ou au sein des zones résidentielles.

Ainsi, le règlement autorise en zone d'habitat les activités compatibles avec son caractère résidentiel.

Parallèlement, l'habitat ordinaire (autre que celui destiné à la surveillance ou au gardiennage des bâtiments d'activité) est interdit en zone UZ, afin de ne pas exposer les habitants aux nuisances que pourraient générer les activités autorisées dans cette zone.

L'insertion paysagère des sites et la qualité architecturale des constructions à usage d'activités réglementées par les articles 11 et 13 de la zone en question, est également une finalité importante du projet communal.



# 2

## EXPLICATION DES LOGIQUES DE DECOUPAGE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 2.1

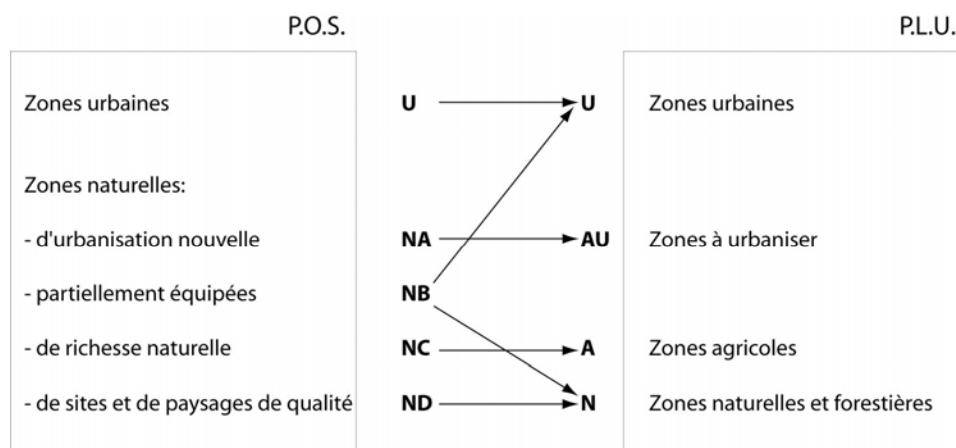
#### Approche comparative P.O.S./ P.L.U.

##### 2.1.1) Les simplifications apportées par le P.L.U.

La loi S.R.U. a auguré une nouvelle approche en matière de planification urbaine davantage empreinte des problématiques écologique et environnementale.

A l'échelle des communes, elle a doté les documents d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, mais également d'une nouvelle nomenclature qui vise à simplifier le découpage par zones et la lisibilité des plans de zonage.

Le P.L.U. de Thury-Harcourt s'inscrit dans cette optique de simplification à plusieurs égards.



Le P.L.U. évite d'abord de multiplier les sous-secteurs à l'intérieur des zones elles-mêmes.

Le découpage en zones principales distinctes plutôt qu'en sous-secteur, vise à limiter la fragmentation des zones, préjudiciable à la clarté des corps de règles s'y rapportant.

A ce titre, la zone urbaine est redéfinie en plusieurs zones principales. La distinction porte désormais sur les zones de mixité fonctionnelle UB et UC et celles d'affectation spécifique UP, UT et UZ.

Notons ici que la zone UB est désormais plus étendue – dans une optique de mise à l'échelle du centre bourg –, tandis que les zones urbanisées depuis l'approbation du POS ont été reclassées en zones UC dans le PLU.

De même, l'espace naturel est découpé en deux zones principales. L'une dite « NP » (zone naturelle de protection renforcée), couvre les sites les plus sensibles sur le plan

paysager et écologique.

L'autre zone dite « N » (zone naturelle « ordinaire ») est assortie de dispositions réglementaires plus souples. Il s'agit de garantir la pérennité des activités qui y sont exercées, tout en assurant la protection de l'espace naturel. Un sous-secteur Nt est également créé à l'intérieure de la zone naturelle « N » de façon à conforter le fonctionnement des activités liées au tourisme et aux loisirs (activités existantes ou projetées).

Les secteurs indicés « i » (UBi ; NDi) qui correspondaient dans le POS à la zone inondable sont supprimés et remplacés par une trame spécifique. Celle-ci renvoie à des dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le règlement écrit (Cf. « Règles communes à l'ensemble des zones »).

En comparaison avec le P.O.S., **la zone agricole du P.L.U. est plus étendue**. Elle compte un sous-secteur Ap préservé de toute nouvelle construction, afin de ne pas impacter la qualité paysagère du site (problématique de co-visibilité avec le centre bourg).

Dans l'optique de réduire le mitage urbain, les zones de hameaux auparavant classées NB sont intégrées à la zone naturelle (N) pour certaine et à la zone urbaine (UD) pour d'autres lorsque leur niveau d'équipement le justifie.

Plus globalement, le P.L.U. rompt avec la logique de développement du P.O.S. où les extensions portaient exclusivement sur la zone agglomérée principale. Le développement de celle-ci est dorénavant contraint par la proximité de la vallée de l'Orne. De ce fait, l'extension du tissu urbain est surtout programmé à l'ouest du fleuve. Ainsi, le nouveau sens de développement urbain s'opère en direction de l'ancienne gare, permettant ainsi de réduire l'impact du projet sur la qualité paysagère et environnementale des sites les plus sensibles du territoire.

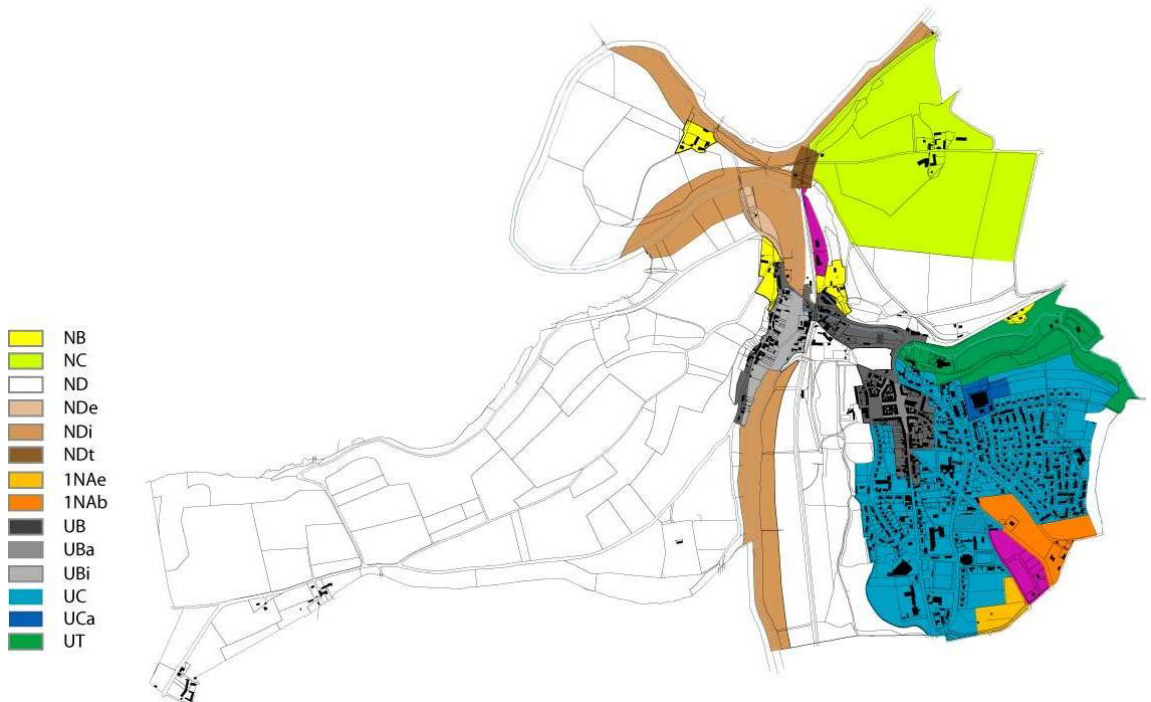
### 2.1.2) Tableau de correspondance des zones du P.O.S. et du P.L.U.

ZONAGE DU P.O.S.	ZONAGE DU P.L.U.
<b>UB</b> Zone urbaine correspondant au centre ville	<b>UB</b> Zone regroupant le bâti ancien traditionnel et le bâti de la reconstruction
<b>UBa</b> Secteur correspondant au bâti de la reconstruction	
<b>UBi</b> Secteur urbain exposé à un risque d'inondation	
<b>UC</b> Zone d'anciennes extensions de l'urbanisation sous forme de constructions individuelles essentiellement.	<b>UC</b>
<b>UCa</b> Secteur de mixité affecté à l'habitat, aux commerces, services et bureaux.	<b>UCa</b> Secteur de mixité affecté à l'habitat, aux commerces, services et bureaux.
<b>NB</b>	<b>UD</b> Zone désignant le bas saint-Benin : hameaux de faible densité.

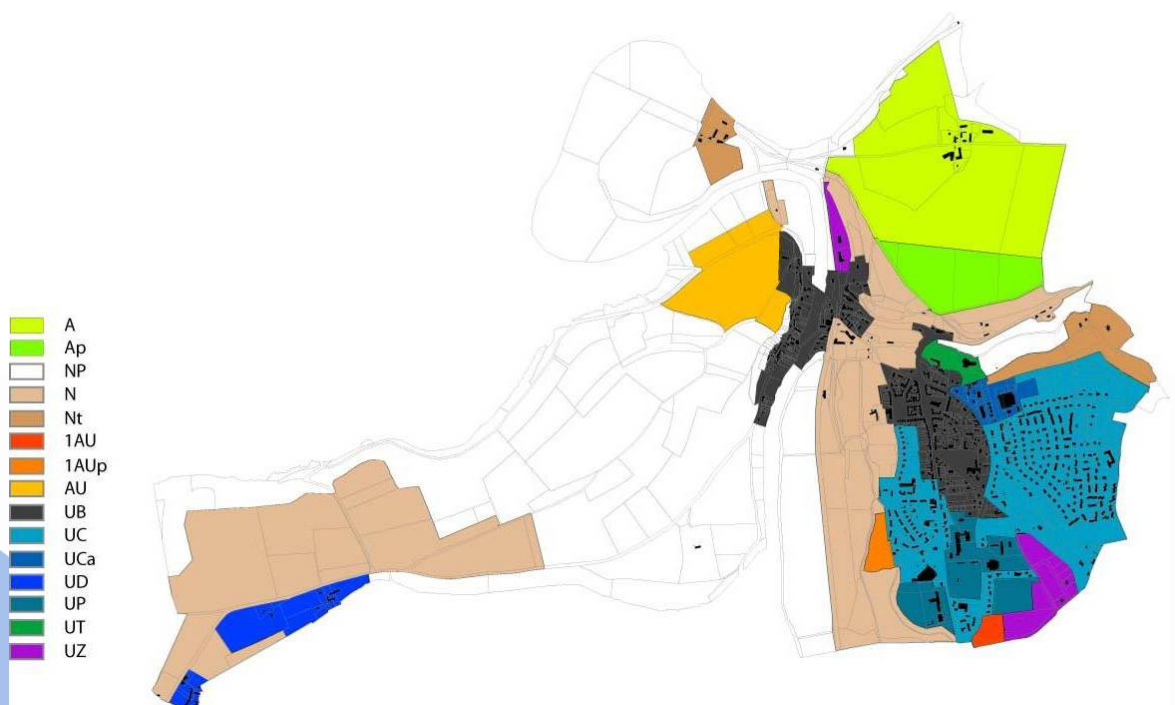
	<b>UP</b> Zone affectée aux équipements publics
<b>UE</b> Zone d'activités industrielles et artisanales	<b>UZ</b> La zone d'activité est étendue. Elle est désormais désignée UZ
<b>UT</b> Zone d'équipements de loisirs et de tourisme dotée d'un cadre naturel à préserver Une partie de la zone UT du P.O.S. est reclassée en zone NT du P.L.U.	<b>UT</b>
	<b>NT</b> Zone d'équipements de loisirs et de tourisme dotée d'un cadre naturel à préserver
<b>1NA</b>	<b>1AU</b> Zone ouverte urbanisation
<b>1NAb</b> Secteur de la zone 1NA de plus forte densité Elle classée en zone UC dans le P.L.U.	<b>1AU<sub>p</sub></b> Secteur dont les dispositions prennent en compte les contraintes physiques du site
<b>1NAe</b> Zone d'extension de la zone d'activité Une partie de cette zone bascule dans la zone UZ et l'autre dans la zone 1AU du P.L.U.	<b>UZ</b>  Zone accueillant les parcs d'activités économiques de la commune
<b>NA</b> Zone destinée à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme. Le P.O.S. ne compte aucune zone NA	<b>AU</b> Zone destinée à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme.
<b>NB</b> Zone de hameaux dit d'habitat diffus Les anciennes zones NB situées en continuité des zones urbanisées sont reclassées en zone urbaine (UB) Les autres sont classées en zone naturelle.	<b>UD</b>  <b>N</b>
<b>ND</b> Zone naturelle de maintien en état des lieux	<b>N</b> Zone d'espace naturel ordinaire
<b>NDe</b> Zone naturelle de maintien en état des lieux. Y sont autorisés uniquement les bâtiments d'intérêt général	<b>NP</b> Zone d'espace naturel particulier nécessitant des mesures de protections plus fortes.
<b>NDi</b> Zone naturelle de maintien en état des lieux exposée à des risques d'inondation	
<b>NDt</b> Zone naturelle de maintien en état des lieux comptant un tunnel ferroviaire. Tout projet de	

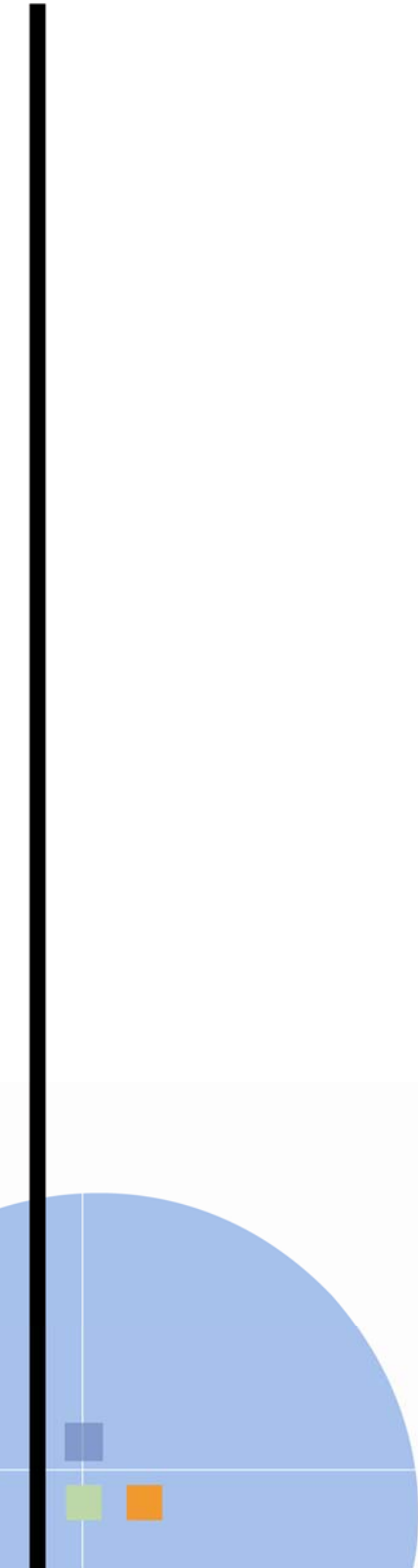
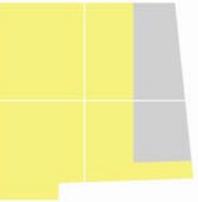
construction est en ce sens soumis à l'accord préalable de la S.N.C.F.	
<b>NC</b> Zone naturelle protégée en raison de l'importance de l'occupation agricole ou de la richesse du sol et du sous-sol.	<b>A</b> Zone strictement réservée à l'agriculture
	<b>Ap</b> Secteur de la zone A protégé en raison de l'intérêt paysager du site

Découpage en zones du P.O.S.



Découpage en zones du P.L.U.





### 2.1.3) Tableau comparatif des surfaces P.O.S./ P.L.U.

ZONAGE DU POS		ZONAGE DU PLU	
<b>ZONES</b>	<b>HA</b>	<b>ZONES</b>	<b>HA</b>
UB	18,2	UB	26,4
UC	60,6	UC	45,9
UCa	1,8	UCa	3,4
UE	4,2	UD	7,2
UT	14,7	UP	10,0
		UT	1,8
		UZ	6,7
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>99,7</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>101,7</b>
1NAe	2,2	1AU	1,0
1NAb	5,7	1AU <sub>p</sub>	1,5
		AU	9,6
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>7,9</b>	<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>12,1</b>
<b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b>	<b>107,6</b>	<b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b>	<b>113,8</b>
<b>TOTAL ZONE NC</b>	<b>44,9</b>	<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>49,8</b>
NB	4,4	N	92,1
ND	328,0	NP	220,2
		Nt	10,1
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>332,4</b>	<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>322,4</b>
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>377,6</b>	<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>372,2</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>486,5</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>486,5</b>

## 2.2

# Le contenu des 14 articles du règlement

### 2.2.1) *Articles 1 et 2 : occupations et utilisations des sols*

Ces articles interdisent certaines occupations du sol et soumettent d'autres à conditions.

Si les **zones urbaines et à urbaniser** ont essentiellement une vocation résidentielle, elles ne sont pas moins dotées de dispositions favorables à la mixité des fonctions. Celles-ci doivent toutefois rester compatibles avec l'habitat pour ne pas compromettre le fonctionnement urbain et générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels programmés.

Certaines zones urbaines ont en revanche une affectation spécifique (UP, UT, UZ). La particularité des activités et des équipements qui s'y développent, ainsi que les gabarits et formes urbaines associées justifient un corps de règles adapté.

**La zone naturelle** couvre les milieux forestiers et naturels dont l'intérêt écologique et paysager mérite des dispositions réglementaires spécifiques. Le règlement y autorise les nouvelles constructions, seulement si elles sont liées à un service public (sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée), ainsi que l'évolution du bâti existant s'il est lié à l'activité agricole ou en cas d'identification au titre de l'article L.123.1.5-7 du code de l'urbanisme.

L'insertion paysagère est également une condition requise.

La zone N comprend **un sous-secteur Nt** dans lequel sont autorisées les utilisations du sol directement liées au tourisme, aux loisirs et à la santé (thermalisme).

**La zone naturelle NP** bénéficie d'une protection renforcée en raison des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers de sites particulièrement sensibles (ZNIEFF, zones humides...). L'occupation du sol y est rigoureusement encadré et ne porte que sur l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes et signalées, sans possibilité d'extension, ainsi que sur la réalisation des installations nécessaires aux services publics qui participent à l'animation des sites en question.

**La commune ne comptant plus d'exploitations agricoles sur son territoire, l'installation de nouveaux exploitants sera dès lors orientée vers la zone A qui leur est réservée.**

**La zone A** a vise à faciliter l'activité agricole à travers le maintien et la protection des terres présentant les plus grandes potentialités en termes d'exploitation. La protection se traduit par une limitation des possibilités de construire aux seules occupations du sol liées aux activités agricoles et à ses prolongements.

La zone A en question compte un **sous-secteur Ap** où toute nouvelle construction quelle qu'elle soit est interdite en raison de la sensibilité paysagère du site.

### 2.2.2) *Article 3 : Conditions de desserte et d'accès aux voiries*

Cet article régleme les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées, ainsi que les conditions d'accès aux voies publiques, en veillant tout particulièrement à répondre aux exigences de sécurité.

Dans **les zones urbaines et à urbaniser**, l'article 3 régleme les caractéristiques des nouvelles voies et accès et impose une emprise minimale qui peut varier en fonction de la vocation de la zone.

Dans la zone agricole les caractéristiques sont réglementées, bien qu'aucune norme ne soit imposée.

La limitation des voies en impasse est une disposition commune aux zones précédentes. Préjudiciable à la continuité urbaine et à la perméabilité des quartiers, ce type de desserte n'est autorisée qu'à la condition qu'un impératif technique le justifie.

Dans **les zones naturelles N et NP**, dont l'occupation du sol est restreinte, l'article 3 est simplifié et exige seulement la prise en compte de la sécurité routière et de l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **2.2.3) Article 4 : Réseaux**

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux (adduction ; assainissement), indispensables à la constructibilité d'un terrain.

Globalement, le raccordement au réseau d'eau potable est exigé dans l'ensemble des zones. L'assainissement individuel est exceptionnellement autorisé lorsque le réseau n'existe pas à proximité.

En ce qui concerne la gestion du pluvial, le raccordement au réseau collecteur est exigé lorsque celui-ci existe. Sinon, les dispositifs d'assainissement exigés sont à la charge de l'aménageur et/ou du pétitionnaire.

Il s'agit ici de se prémunir contre les problèmes de ruissellement et de stagnation des eaux.

En ce qui concerne la gestion des déchets, l'article 4 impose pour toute nouvelle construction la réalisation d'un espace dédié au stockage des déchets à collecter.

### **2.2.4) Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Depuis la loi S.R.U. le règlement de P.L.U. ne peut plus imposer de minimum parcellaire.

Toutefois, cet article peut fixer une superficie minimale uniquement dans le cas d'un recours à l'assainissement autonome ou lorsque la préservation du paysage le justifie.

Ainsi, dans les zones urbaines équipées d'un réseau collectif et où le paysage urbain ne nécessite pas l'imposition d'une norme, le minimum parcellaire n'est pas réglementé.

Seul l'article 5 de la zone UD donne la possibilité de fixer un minimum parcellaire en cas d'impératif lié au système d'assainissement autonome projeté et/ou à la nature des sols.

### **2.2.5) Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article permet de déterminer les caractéristiques morphologiques des zones. Ses dispositions sont de ce fait amenées à varier en fonction de la morphologie du bâti existant ou de la vocation du secteur.

Pour l'ensemble des zones, les reculs exigés par rapport aux limites publiques varient de 3 à 5 mètres, à défaut d'une implantation sur les limites séparatives néanmoins autorisée dans toutes les zones.



Dans la zone UB (tissu ancien, bâti de la reconstruction), l'implantation en limite de voie ou d'emprise publique est autorisée.

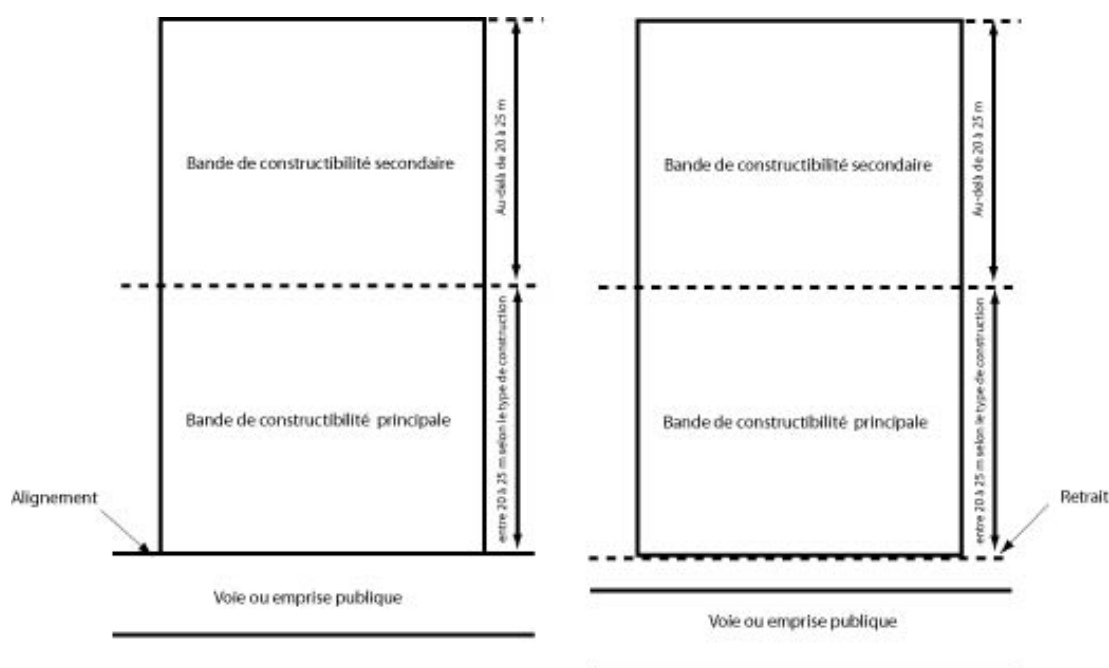
Dans la zone 1AU destinée à l'urbanisation, le retrait de 3 mètres imposé correspond à celui de la zone UC, dont elle est le prolongement.

A noter que dans le sous-secteur « 1AU<sub>p</sub> », l'article 6 impose l'implantation en limite d'emprise ou de voie publique en raison des contraintes du terrain (déclivité) et de la sensibilité paysagère du site.

### 2.2.6) Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au même titre que le précédent, l'article 7 permet de déterminer les caractéristiques morphologiques des zones et plus précisément les logiques d'implantation au regard des limites séparatives. Il permet ainsi de jouer sur les perméabilités et les continuités du tissu urbain.

Dans la zone UB la règle s'appuie sur le principe de bandes de constructibilité définies à partir de la limite de l'emprise ou de la voie publique ou à partir du retrait autorisé à l'article 6.



L'implantation devient modulable selon l'éloignement de la construction par rapport aux limites du domaine public.

Dans la bande de constructibilité principale, la continuité du tissu bâti est possible alors que le retrait imposé dans la bande secondaire (pour les hauteurs supérieures à 3,20 mètres) permet d'assurer un minimum de perméabilité à l'ensemble projeté.

Ce principe d'implantation correspond aux logiques du tissu ancien, et plus particulièrement à celui de la reconstruction (d'inspiration haussmannienne), permettant ainsi de préserver les cœurs d'îlots.

### **2.2.7) Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il permet d'imposer un retrait entre les constructions afin d'en garantir l'ensoleillement et de faciliter au-delà, l'intervention des engins de lutte contre les incendies.

### **2.2.8) Article 9 : Emprise au sol des constructions**

Les règles d'emprise au sol permettent d'adapter le niveau de densité en fonction de l'environnement bâti, voire de limiter les surfaces imperméabilisées dans certains cas.

Cet article peut être mis en relation avec l'article 13, lorsque celui-ci impose une proportion d'espaces libres à traiter. Par déduction, la part de l'emprise peut être estimée à partir du pourcentage d'espaces verts exigés dans l'article 13 et inversement.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UB afin d'optimiser le foncier correspondant et de poursuivre le renforcement des centralités urbaines existantes ou projetées.

### **2.2.9) Article 10 : hauteur maximale des constructions**

Limiter la hauteur des constructions permet de garder une maîtrise de la silhouette bâtie et de garantir l'harmonie avec la volumétrie générale des constructions existantes. La hauteur maximale autorisée peut également participer à l'émergence de points de repères.

Dans le règlement, elle est exprimée en nombre de niveaux maximum et/ou par une valeur métrique maximale.

Dans la zone UB, la hauteur varie en fonction de la position du bâtiment : dans la bande de constructibilité principale, 4 niveaux maximum sont autorisés, tandis que la hauteur maximale admise dans la bande de constructibilité secondaire est portée à 6 mètres. Il s'agit ici de favoriser un effet structurant sur la rue.

La hauteur décroît dans les zones dites « périphériques » (UC : R+2 ou 9 mètres au faîtage ; UD : R+1), exceptée dans les zones d'affectation spécifique (UP : R+3 ; UT et UZ : 12 mètres au faîtage), dont les futures constructions doivent pouvoir bénéficier d'une certaine lisibilité dans le paysage urbain ou tout simplement s'inscrire dans les gabarits et la volumétrie des bâtiments existants.

Globalement, l'abaissement des hauteurs autorisées depuis le centre vers la périphérie, doit permettre de rendre ce dernier plus identifiable et d'en renforcer ainsi la polarité.

### **2.2.10) Article 11: Aspect extérieur des constructions**

Ces dispositions visent à harmoniser l'aspect des bâtiments avec le cadre urbain et/ou naturel.

Elles portent sur de nombreux éléments : façades ; toitures ; clôtures et peut concerner autant les bâtiments principaux et leurs extensions que les annexes.

Le règlement peut édicter des prescriptions sur les formes, les teintes, les pentes.

En revanche, depuis le 13 janvier 2011, l'article L123-1-5 4° du code de l'urbanisme n'autorise plus la prescription de matériaux. Il s'agit ici, de faciliter la réalisation de constructions innovantes sur le plan écologique et bioclimatique.

Globalement, l'article 11 s'appuie sur la distinction entre les constructions existantes et dont le caractère doit être préservé et les constructions nouvelles, dont l'objectif principal est de permettre leur intégration paysagère.

### **2.2.11) Article 12 : Stationnement**

Cet article a pour vocation de répondre aux besoins générés par le développement urbain et d'éviter bien entendu le stationnement sur les voies et emprises publiques.

Le nombre de places est déterminé en fonction de l'affectation des zones et du type de construction. Il est exprimé à partir de la SHON du bâtiment visé.

Dans l'optique de faciliter l'usage de véhicules non polluants, cet article impose également la réalisation de places de stationnement pour les vélos, dont le nombre est aussi calculé à partir de la S.H.O.N.

### **2.2.12) Article 13 : Espaces libres et plantations.**

Cet article impose dans certaines zones de développement urbain, une superficie minimum d'espaces verts, tandis qu'il prescrit dans les secteurs agricoles et naturels, dont la protection constitue un enjeu important, la préservation et le maintien des plantations existantes.

Globalement, cet article a pour finalité de qualifier les espaces libres de façon à ce qu'ils participent au fonctionnement urbain et ne s'apparentent pas à une simple surface vacante.

### **2.2.13) Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.**

Il fixe le nombre maximum de m<sup>2</sup> de S.H.O.N. constructibles en fonction de la superficie de l'unité foncière.

Il est règlementé uniquement en zone UD, accueillant aujourd'hui un bâti de faible densité.

# 3

## LA DELIMITATION ET LE CONTENU DES ZONES

### 3.1

#### Le contenu des zones

A chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. La loi SRU a modifié la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées notamment par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- éventuellement, le coefficient d'occupation du sol (uniquement dans la zone UD) qui détermine la densité de construction admise ou la SHON à l'îlot dans certaines ZAC.

La combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol doit permettre de conserver, tout en le renforçant, le caractère du bourg et de développer l'urbanisation avec une certaine variété dans la composition (individuel, habitat intermédiaire, petit collectif,...).

#### **3.1.1) Les zones urbaines**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 6 zones urbaines (UB, UC, UD, UP, UZ) relèvent de deux ensembles différents :

#### **Deux zones urbaines résidentielles mixtes :**

- **UB** : centre-bourg, comportant du logement (habitat collectif), du commerce en rez-de-chaussée, des équipements, etc. Dense, la zone UB se caractérise par un bâti ancien et/ou caractéristique de la reconstruction (alignement le long des voies, implantation sur les limites séparatives, emprise au sol importante...),

- **UC** : zone d'extension urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels de type pavillonnaire (accolés ou non), créés à l'occasion de lotissements, mais également de petits ensembles de faible densité.
- **UD** : Centrée sur le hameau du Bas Saint Benin, il s'agit d'une zone d'habitat diffus de densité très faible. La capacité d'accueil de nouvelles constructions individuelles y est limitée.

**Trois zones urbaines d'affectation spécifique :**

- **UP** : zone destinée à l'accueil d'équipements publics d'envergure intercommunale (collège, maison de retraite, infrastructures sportives...)
- **UT** : zone dédiée aux activités de tourisme et de loisirs
- **UZ** : zone d'activité artisanale, industrielle et commerciale,.

**3.1.2) Les zones à urbaniser**

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue les zones 1AU et AU :

- **zone 1AU**

La zone 1AU mixte est ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

- **zone AU**

La zone AU nécessitera une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Au-delà de cette procédure d'urbanisme, et au vu des spécificités du site (déclivité importante, sensibilité paysagère...) et du projet visé (densité importante, diversité des typologies d'habitat...), les élus ont souhaité bloquer l'urbanisation de cette zone et conditionner son ouverture à la réalisation d'une étude urbaine et paysagère préalable, réunissant des compétences diverses (urbanisme, paysage, architecture, hydraulique...) et s'articulant autour de trois phases distinctes :

- diagnostic du site,
- scénarii d'aménagement et de développement,
- programmation urbaine et spatiale.

Cette étude préalable, réalisée sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée, se devra quoi qu'il en soit d'associer au plus près la collectivité et ses partenaires (notamment les services de l'Etat).

### 3.1.3) La zone agricole

- **zone A**

Zone strictement dédiée à l'agriculture, aux activités considérées comme son prolongement, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3.1.4) Les zones naturelles

- **zone N**

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir zone intitulée NP).

- **zone NP**

Zone à caractère d'espace naturel "à protéger", en raison de son intérêt sur le plan paysager et écologique (vallée de l'Orne).

Les occupations et utilisations du sol y sont très limitées et encadrées (actions liées à la sécurité des biens et des personnes, à la découverte des sites...).

### 3.1.5) Principes de dénomination des zones

- **Les zones**

La **deuxième lettre majuscule** ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone (les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule).

Le **chiffre avant les zones AU** vient caractériser les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) et celles qui nécessitent une procédure d'urbanisme (modification ou révision) : "AU".

- **Les secteurs**

À l'intérieur de chacun de ces grands types de zone, **une lettre minuscule** vient caractériser des secteurs ou sous-secteurs pour différencier des volontés d'affectation différentes au sein de ces grandes typologies :

- en zone Nt: "t" (pour tourisme),
- etc.

## 3.2

### Les zones urbaines

---

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent des zones urbaines mixtes (UB, UC), 3 zones urbaines d'affectation spécifique (UP, UT, UZ) et une zone de développement limité (UD).

#### **3.2.1) Zone UB : centralité**

##### **Caractère de la zone**

La zone UB regroupe le bâti ancien traditionnel et celui de la reconstruction. Le développement et le renforcement des activités centrales (commerces de proximité, bureaux, services publics...) y est prévu.

Les fonctions centrales doivent en effet y être confortées, voire étendues, en accueillant les activités, services et équipements qui affirment la polarité du secteur et au-delà, le rayonnement de la commune sur son environnement (commune-pôle).

L'habitat qui occupe une place dominante, doit non seulement y être maintenu, mais également développé.

La zone UB présente des morphologies caractérisées par une certaine densité et une implantation du bâti à l'alignement. La différence entre les secteurs s'établit notamment par la hauteur des constructions.

Elle comporte aussi des éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver.

##### **Délimitation**

La zone UB compte deux unités.

Dans la zone agglomérée principale, la zone UB s'étend de part et d'autre de la rue de Caen. Elle couvre les espaces publics les plus significatifs en termes de polarité : la place du général De Gaulle, la place Saint-Sauveur et celle du Champ de foire.

L'autre partie de la zone UB se trouve dans le secteur de l'ancienne gare. Elle s'organise de part d'autre de l'ancienne ligne de chemin de fer et de part et d'autre de l'Orne.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou retrait de 4m.  Implantation d'une limite séparative à l'autre si largeur inférieure à 10 m. Au-delà de 10 mètre, implantation sur une des limites séparatives. En cas de retrait, ce dernier devra être au minimum de 3 mètres	Permettre un front bâti correspondant à la structure de centre-bourg	6 et 7
<b>Emprise au sol et densité</b>	CES = non réglementé COS = non réglementé	Permettre une densification du bâti et privilégier un urbanisme contribuant à l'animation des lieux	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	4 niveaux dans la bande de constructibilité principale. 6 mètres dans la bande secondaire.	Affirmer le centre urbain en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et de la reconstruction.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<b>Stationnement</b>	Règles modulées selon la nature de l'activité	limiter l'utilisation de l'espace public et rester cohérente avec le caractère mixte de la zone.	12
<b>Espaces libres</b>	Traitement paysager adapté des espaces libres. Superficie minimum espaces libres paysagers : non réglementé	Végétalisation minimum des espaces libres permettant une certaine densification	13



### **3.2.2) Zone UC : zone résidentielle de densité intermédiaire**

#### **Caractère de la zone**

La zone UC présente un caractère résidentiel très marqué.

Elle regroupe des ensembles homogènes d'habitat de type pavillonnaire (maisons jumelées, maisons en bande...) à caractère parfois social, et qui ponctuellement peuvent être amenés à évoluer dans leur typologie (réhabilitation bâti ancien), ainsi que des immeubles de faible densité.

La volonté affichée est celle d'assurer une certaine stabilité de la morphologie des secteurs concernés, tout en autorisant leur évolution mesurée. La morphologie urbaine et le caractère de ces secteurs sont globalement conservés dans le temps : les règles vont donc permettre le maintien du caractère morphologique ou de destination des quartiers tout en autorisant les extensions nécessaires à une meilleure habitabilité d'un patrimoine bâti.

Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

La préservation des caractéristiques de ces quartiers, tant dans leur fonctionnement que leur morphologie urbaine, implique des règles d'urbanisme adaptées aux particularités de chacun d'eux.

#### **Délimitation**

La zone UC qui ne concerne pas la zone urbaine de la gare occupe en revanche une large partie de la zone agglomérée principale.

Située de part et d'autres de l'axe principal (RD 562), elle s'étend d'avantage vers l'est, jusqu'aux limites communales, tandis qu'à l'ouest la vallée de l'Orne vient réduire ses possibilités de développement.

La zone UC correspond globalement aux extensions dites « récentes » qui se sont opérées ces dernières années dans la continuité de la zone UB ou de l'hyper-centre. Ces quartiers « périphériques » n'en demeurent pas moins intégrés à la structure urbaine de la commune, même s'ils souffrent d'un manque de perméabilité vis-à-vis du centre bourg.

<b>OBJET</b>	<b>REGLE PROPOSEE</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ARTICLES CONCERNES</b>
<b><i>Occupation du sol</i></b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions	1 et 2
<b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b><i>Implantation du bâti</i></b>	Retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.  Construction en limite séparative ou recul de 3 mètres	Autoriser la réalisation de constructions répondant aux caractéristiques du bâti existant	6 et 7
<b><i>Emprise au sol et densité</i></b>	CES = 60%  COS = non réglementé	Permettre une densification.	9 et 14
<b><i>Hauteur du bâti</i></b>	9 mètres au faîtage	Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone.	10
<b><i>Aspect extérieur</i></b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<b><i>Stationnement</i></b>	Nombre de places de stationnement réglementé en fonction de la nature de l'occupation.	Organisation adaptée du stationnement cohérente avec le caractère mixte de la zone.	12
<b><i>Espaces libres</i></b>	Superficie minimum espaces libres paysagers : 20% du terrain	Végétalisation minimum des espaces libres permettant une certaine densification	13

### **3.2.3) Zone UD : le Bas-Saint-Benin**

#### **Caractère de la zone**

Zone spécifique correspondant aux hameaux du Bas-Saint-Benin qui est caractérisé par une très faible densité et de l'habitat dit « diffus ».

Pour ne pas aggraver le mitage urbain, les dispositions règlementaires viennent fortement limiter les possibilités de constructions nouvelles et veillent à maintenir les spécificités paysagères du hameau (bâti aéré...).

Les nouvelles constructions – que les élus ont souhaité limitées – devront quoi qu'il en soit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

#### **Délimitation**

La zone UD est située en limite sud-ouest du territoire communal. Elle est constituée de deux unités longeant chacune la voie communale n°5.

<b>OBJET</b>	<b>REGLE PROPOSEE</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ARTICLES CONCERNES</b>
<b><i>Occupation du sol</i></b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Constructions autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas un renforcement des réseaux (voies, adduction, assainissement)	Contrairendre fortement les possibilités de construire.	1 et 2
<b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux d'adduction est obligatoire. Un dispositif d'assainissement autonome est possible	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b><i>Implantation du bâti</i></b>	Recul de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique  Retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.	S'inscrire dans les logiques d'implantations appliquées dans la zone.	6 et 7
<b><i>Emprise au sol et densité</i></b>	CES = 25%  COS = 0,2	Préserver le niveau de densité existant.	9 et 14
<b><i>Hauteur du bâti</i></b>	R+1+combles	S'inscrire dans les gabarits du bâti existant.	10
<b><i>Aspect extérieur</i></b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<b><i>Stationnement</i></b>	Stationnement en dehors des voies publiques.	Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée	12
<b><i>Espaces libres</i></b>	Traitement qualitatif exigé		13

### **3.2.4) Zone UP : zone réservée aux équipements publics structurants**

#### **Caractère de la zone**

La zone UP correspond aux emprises occupées aujourd'hui par le collège, les salles et terrains de sports, le groupe scolaire, et la maison de retraite etc.

Si auparavant ces emprises étaient intégrées à la zone UC du P.O.S. (zone urbaine mixte), il est aujourd'hui jugé préférable de leur dédier une zone urbaine spécifique réservée uniquement à l'accueil d'équipements publics d'envergure communautaire.

Cette option apparaît comme la plus adaptée aux opérations programmées sur le secteur, et aux forts enjeux qui caractérisent ces pôles (desserte intercommunale). Au-delà, ce classement permettra d'éviter la réalisation d'opérations d'habitat ponctuelles observées par le passé et qui ponctuellement ont pu générer certains dysfonctionnements (limitation des possibilités d'extension des équipements, brouillage de la lisibilité urbaine et de l'adresse de certains équipements depuis les voies principales...).

#### **Délimitation**

Située au sud de la zone UC, la zone UP est divisées en trois unités, occupées par les équipements en question. Le dimensionnement élargi de la zone UP est destiné à assurer le développement et le bon fonctionnement des équipements d'envergure territoriale qui s'y trouvent.

<b>OBJET</b>	<b>REGLE PROPOSEE</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ARTICLES CONCERNES</b>
<b><i>Occupation du sol</i></b>	Logement autorisé uniquement pour le gardiennage et la direction. Il est obligatoirement intégré à la construction	Garantir dans la durée le bon fonctionnement du pôle, ainsi que sa capacité à évoluer	1 et 2
<b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b><i>Implantation du bâti</i></b>	Recul de 4 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique  Retrait limites séparatives : 6 m (9 m si contigu à une zone d'habitat)	Ne pas porter préjudice aux habitants des quartiers limitrophes	6 et 7
<b><i>Emprise au sol et densité</i></b>	CES = non réglementé  COS = non réglementé	Préserver un urbanisme « aéré » et le caractère naturel des lieux	9 et 14
<b><i>Hauteur du bâti</i></b>	R+3  6 mètres à l'égout pour les habitations destinées au gardiennage	Permettre une utilisation optimale des terrains dédiés à l'activité	10
<b><i>Aspect extérieur</i></b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<b><i>Stationnement</i></b>	Règles modulées selon la nature de l'activité	Assurer des conditions satisfaisantes, en limitant l'utilisation de l'espace public	12
<b><i>Espaces libres</i></b>	Non réglementé	Laissé à l'appréciation du maître d'ouvrage et de la commune	13

### 3.2.5) Zone UT : zone réservée aux activités de tourisme et de loisirs

#### Caractère de la zone et délimitation

Zone correspondant à l'emprise du centre aquatique, son affectation et son dimensionnement sont conçus de façon à permettre le bon fonctionnement et l'évolution des équipements touristiques et de loisirs qui s'y trouvent.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<b>Occupation du sol</b>	Agrandissement et transformation des installations existantes. Construction à usage d'habitation autorisées s'il s'agit de logements de fonction et gardiennage.	Garantir dans la durée le bon fonctionnement du pôle, ainsi que sa capacité à évoluer	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Recul de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique  Retrait limites séparatives : 5 m Implantation sur limites séparatives soumises à conditions	Favoriser le stationnement devant la construction	6 et 7
<b>Emprise au sol et densité</b>	CES = non réglementé COS = non réglementé	Préserver un urbanisme « aéré » et le caractère naturel des lieux	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	12 mètres	Permettre une utilisation optimale des terrains dédiés à l'activité	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<b>Stationnement</b>	Règles modulées selon la nature de l'activité	Assurer des conditions satisfaisantes, en limitant l'utilisation de l'espace public	12
<b>Espaces libres</b>	Espaces collectifs plantés = 20% du terrain	Laissé à l'appréciation du maître d'ouvrage et de la commune	13

### 3.2.6) Zone UZ : zone réservée aux activités économiques

#### Caractère de la zone et délimitation

Une grande partie de la zone UZ est située au sud-est de la zone agglomérée principale, tandis que l'autre partie correspond à l'emprise de l'ancienne gare.

Cette zone destinée à accueillir des activités, relève d'une composition urbaine et d'une affectation particulière.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<b>Occupation du sol</b>	Activités exclusivement.  Logement autorisé uniquement pour le gardiennage et la direction. Il est obligatoirement intégré à la construction	Favoriser l'installation d'activités sur la commune	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Recul minimal = 5 m par rapport aux voies  En limite séparative sous condition En retrait des limites séparatives latérales: 5 m (9 m si contigu à une zone d'habitat)	Favoriser le stationnement devant la construction	6 et 7
<b>Emprise au sol et densité</b>	CES = 60%  COS = non réglementé	Favoriser la densité afin d'éviter la consommation d'espace	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	UZ = 12 m au faîtage	Respect des hauteurs sur la commune, tout en permettant l'activité économique	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine	11
<b>Stationnement</b>	Règles modulées selon la nature de l'activité	Assurer des conditions satisfaisantes, en limitant l'utilisation de l'espace public	12
<b>Espaces libres</b>	10% des espaces libres traités en espaces verts	Garantir une bonne insertion des zones dans leur environnement	13



# 3.3

## Les zones à urbaniser

### 3.3.1) Zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le règlement. Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Située en extension de l'agglomération, la zone 1AU couvre un secteur ayant, à court terme, vocation à accueillir de nouvelles habitations sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux, comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U.

Elle comprend le secteur 1AU<sub>p</sub> où la déclivité du terrain très contraignante exigera la conception d'une morphologie urbaine adaptée en termes d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<i>Occupation du sol</i>	Sont autorisées les occupations du sol de la zone correspondante	Favoriser un aménagement cohérent de la zone	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	6 et 7
<i>Emprise au sol et densité</i>	CES : 60% COS : non réglementé	Idem zone correspondante	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	R+ 3 ou 13 mètres 7.5 m au faîtage en secteur 1AU <sub>p</sub>	Idem zone correspondante	10
<i>Aspect extérieur</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	11
<i>Stationnement</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	12
<i>Espaces libres</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	13

### 3.3.2) Zone AU

#### Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme, mais qui ne bénéficie pas en périphérie immédiate d'un niveau d'équipement suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).

La zone AU nécessite par ailleurs, une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation.

Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues le cas échéant, et les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

La zone AU définie par la commune constitue une réserve à vocation principalement d'habitat et l'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante (UC).

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<i>Occupation du sol</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	6 et 7
<i>Emprise au sol et densité</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	10
<i>Aspect extérieur</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	11
<i>Stationnement</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	12
<i>Espaces libres</i>	Idem zone correspondante	Idem zone correspondante	13

## 3.4

### La zone agricole

#### 3.4.1) Zone A

##### Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations agricoles du secteur les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant pas trouver place en zone urbaine. En conséquence, l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y est autorisée, mais le changement de destination des bâtiments est interdit (en dehors des bâtiments visés par l'article L.123.3-1 du code de l'urbanisme et signalés sur le plan de zonage), s'il ne vise pas une affectation à l'activité agricole ou la diversification agricole, ou encore un équipement public.

La zone A comprend un secteur Ap qui en raison de l'intérêt paysager du site est protégé de toute construction nouvelle.

## Délimitation

La zone occupe schématiquement le quadrant nord-est du territoire communal.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<b><i>Occupation du sol</i></b>	Les constructions liées à l'activité agricole et à son prolongement  Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être réalisés ailleurs  Constructions nouvelles interdites en secteur Ap	Protéger le potentiel agronomique et économique du domaine agricole  Préserver la qualité des sites et des paysages	1 et 2
<b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b><i>Implantation du bâti</i></b>	Recul minimal = 5 m par rapport aux voies et limites séparatives  Recul de 20 à 35 m par rapport aux cours d'eau	Favoriser le stationnement devant la construction Protéger les cours d'eau des rejets éventuels	6 et 7
<b><i>Emprise au sol et densité</i></b>	Pas de règle particulière		9 et 14
<b><i>Hauteur du bâti</i></b>	9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation  Pas de règles pour les constructions à usage agricole et équipements	Assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement	10
<b><i>Aspect extérieur</i></b>	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes	Assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement	11
<b><i>Stationnement</i></b>	Pas de règle particulière		12
<b><i>Espaces libres</i></b>	Protection des haies et boisements figurant au règlement graphique	Préserver le caractère naturel des zones considérées	13

# 3.5

## La zone naturelle

### 3.5.1) Zone N

#### Caractère de la zone

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir NP ci-dessous).

En zone N, les constructions sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes non agricoles peuvent faire l'objet d'une extension mesurée, voire d'un changement de destination quand elles bénéficient d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme. Les zones N englobe essentiellement les secteurs naturels caractérisés par des grandes qualités paysagères (versants bocagers) identifiés dans le diagnostic, ainsi que les secteurs de mitage des espaces agricoles.

Elle comprend un secteur Nt dédié aux activités de tourisme et de loisirs.

#### Délimitation

Elle est constituée de deux unités distinctes : l'une occupe la partie sud-ouest du territoire, l'autre, située au centre du territoire s'étire jusqu'aux limites des zones agglomérées et jusqu'à celles de la vallée de l'Orne.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<i>Occupation du sol</i>	Extensions limitées des constructions existantes et réhabilitation du patrimoine bâti avec possibilité de changement de destination	Préserver la qualité des sites et des paysages	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible	Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Recul minimal = 5 m par rapport aux voies et limites séparatives (construction en limite autorisée) Recul de 20 m par rapport aux cours d'eau	Favoriser le stationnement devant la construction Protéger les cours d'eau des rejets éventuels	6 et 7
<i>Emprise au sol et densité</i>	Non réglementé		9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	9m au faitage  Pas de règles pour les constructions à usage agricole et équipements	Assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes	Assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement	11
<i>Stationnement</i>	Pas de règle particulière		12
<i>Espaces libres</i>	Maintien ou renouvellement des plantations existantes	Préserver le caractère naturel des zones considérées	13

### 3.5.2) Zone NP

En raison de la qualité du paysage et d'éléments écologiques reconnus (zones humides...), la zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger de toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à sa préservation. Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblai ou déblai, y sont donc interdits.

La zone NP couvre schématiquement la partie ouest du territoire dont la Vallée de l'Orne.

OBJET	REGLE PROPOSEE	OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES
<b>Occupation du sol</b>	Tout est interdit, sauf l'aménagement des constructions dans les volumes existants, sans changement de destination et les constructions liées à l'entretien ou l'animation de la zone	Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible	Interdire les rejets sauvages	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Recul minimal = 5 m par rapport aux voies Limites séparatives : limite ou retrait 5 m Recul de 20 m par rapport aux cours d'eau	Préserver la visibilité  Protéger les cours d'eau des rejets éventuels	6 et 7
<b>Emprise au sol et densité</b>	Non réglementé	Sans objet	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Non réglementé	Sans objet	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes	Favoriser une architecture de qualité	11
<b>Stationnement</b>	Non réglementé	Sans objet	12
<b>Espaces libres</b>	Maintien ou renouvellement des plantations existantes	Préserver le caractère naturel des zones considérées	13

# 4

## MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

### 4.1

#### Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement écrit institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques</b>		
<b>Le risque inondation (par débordement des cours d'eau, par remontée de nappe)</b>  Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées dans le titre 1 du règlement écrit (« Règles communes à l'ensemble des zones »).	Toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver le champ d'expansion des Crues</li><li>- Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque</li><li>- Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.</li></ul>
<b>La sécurité des usagers et des riverains des voies (art. 3)</b> Les accès sur certaines voies départementales L'accès direct sur certaines voies départementales est interdit	Toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Limiter les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains</li></ul>

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique</b>		
<b>Distance minimale entre 2 bâtiments (art. 8)</b>	UC, UD, UP, UT, UZ, 1AU	<ul style="list-style-type: none"><li>- Assurer la sécurité incendie</li><li>- Permettre un apport de lumière suffisant aux façades comportant des baies principales</li></ul>
<b>La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art. 4)</b>  <u>Prescription générale</u> Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales	Toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau</li><li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)</li></ul>

<u>Eaux usées dans les zones équipées</u> Obligation de raccordement	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	- Respecter les règles de salubrité publique et protection de l'environnement
<u>Eaux usées dans les zones non équipées</u>	Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	- Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
<u>Eaux pluviales</u> Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage</b>		
<b>Les activités et constructions nuisantes en zone résidentielle (art. 2)</b>	Zones UB, UC, UD, 1AU	- Limiter les conflits d'usage en favorisant la compatibilité des occupations
<b>Les logements en zone d'activité (art. 2) à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité principal</b>	Zone UZ	- Garantir le gardiennage (en assurant l'intégration des constructions) et éviter que ces zones ne soient détournées de leur vocation première

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables</b>		
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)</b> Règles de recul différenciées	Toutes les zones	- Préserver la morphologie des différents quartiers
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)</b> Règles de retrait différenciées	Toutes les zones	- Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles contiguës
<b>Limitation des hauteurs (art. 10)</b>	Toutes les zones, exceptées les zones AU et NP	- Préserver la morphologie des différents quartiers
<b>Limitation de la densité (art. 14)</b>	UD	- Préserver le caractère des secteurs concernés, tout en permettant une utilisation optimale des terrains vacants

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture</b>		
<b>Patrimoine naturel</b>  Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les secteurs identifiés en qualité de zones humides	Secteurs identifiés au règlement graphique	- Protéger les milieux naturels les plus sensibles
<b>Milieu agricole</b>  Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaire à l'exploitation agricole et aux services publics	Zone A	- Protéger les meilleures terres agricoles en limitant le mitage

## 4.2

### Motivation des périmètres du règlement graphique limitant l'utilisation du sol

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

#### **4.2.1) Délimitation des espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme**

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC (en Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer) par le PLU et doivent être protégés et entretenus.

##### **Effets sur l'occupation du sol**

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à une déclaration préalable prévue aux articles R.111-1 à R.111-15 et R.423-1 à R.425-31.

#### **4.2.2) Délimitation des emplacements réservés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme**

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation



### **Effets sur l'occupation du sol**

- toute construction y est interdite.
- en contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
  - une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme.

### **4.2.3) Protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme**

Le PLU de Thury-Harcourt identifie et localise le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel et détermine les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le PLU identifie également des éléments de paysage, tels que haies et boisements, à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7.

### **Effets sur l'occupation du sol**

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **4.2.4) Réglementation des changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activités (article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme)**

Sont identifiés sur le document graphique les axes le long desquels les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activités sont interdits.

Cette mesure vise à préserver l'activité commerciale, notamment dans le secteur du centre bourg. Les rues qui sont pour partie concernées par cette inscription graphique sont :

- La place Saint-Sauveur
- La place du Général de Gaulle
- La rue de Condé
- La rue Pierre Gringoire
- La rue bonne nouvelle
- La rue de Caen
- La rue du Trésor
- La rue Raoul Tesson
- La rue du château

### **4.2.5) Secteurs soumis au risque d'inondation**

Des **secteurs soumis au risque d'inondation** sont figurés au plan. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits dans ces secteurs.

Pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau et sans obstruction au libre écoulement des eaux, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

#### **4.2.6) Délimitation des zones humides**

Les zones humides recensées en application du SDAGE et du SAGE sont figurées au plan.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux prescriptions particulières ci-après. Afin de les protéger, tout y est interdit sauf les ouvrages ou travaux liés à l'entretien, la sécurité des personnes, à la valorisation et à la découverte des milieux.



## 4. Incidences **du projet** sur l'**environnement**

# SOMMAIRE

<b>1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES</b>	<b>172</b>
1.1 Les impacts sur le milieu physique	172
1.2 Les impacts sur le milieu naturel	173
1.3 Les impacts sur le patrimoine historique et paysager	174
1.4 Les impacts sur le milieu humain	176

# 1

## INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

---

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement porte sur les diverses conséquences des dispositions du projet d'aménagement local, telles que les répercussions écologiques, paysagères, les risques de nuisances ou, au contraire, les effets positifs que le projet va amener.

Cet examen a avant tout pour objectif de prévenir des erreurs qui auraient des incidences irréversibles sur l'environnement.

S'il intéresse l'ensemble du territoire communal, il s'attarde en particulier, sur les zones à urbaniser (AU) qui, compte-tenu de leur localisation sur des espaces à caractère naturel et de leur vocation à être urbanisées, engendrent une mutation radicale de l'espace. Il en va de même des secteurs de renouvellement délimités en zones déjà bâties, dont les paysages urbains sont susceptibles de profondes transformations.

### 1.1

#### Les impacts sur les milieux physiques

---

##### *1.1.1) Impacts sur la géomorphologie et l'érosion*

Les aménagements qui seront réalisés au niveau des zones d'extension urbaines pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie. Ces transformations, limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du secteur.

De même, les aménagements qui seront réalisés (voies de circulation, constructions) lors des phases de chantiers supprimeront momentanément la couche superficielle des sols, éliminant ainsi la végétation qui protège les sols de l'érosion. Le phénomène d'érosion ne concernera que la durée des travaux.

Les impacts à ce niveau seront donc faibles.

##### *1.1.2) Impacts sur la géologie*

La création de nouvelles zones urbanisées et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Par ailleurs, le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur.

L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

### **1.1.3) Impacts sur l'hydrogéologie**

D'une superficie de 5 km<sup>2</sup> enviro, le territoire communal est situé au cœur du bassin versant de l'Orne qui s'étend sur environ 3 000 km<sup>2</sup>.

Les surfaces qui feront l'objet d'aménagements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU représentent 0,15 km<sup>2</sup>.

Ces surfaces ne représentent donc qu'une petite fraction du bassin versant. L'impact du projet sur l'alimentation de la nappe devrait donc être relativement faible.

Enfin, les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre du PLU sont situés à l'extérieur des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

### **1.1.4) Impacts sur l'hydrologie : eaux pluviales et de ruissellement**

L'impact des eaux de ruissellement concernera d'abord les zones à urbaniser, ainsi que les zones déjà urbanisées appelées à se densifier.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume des eaux pluviales ruisselant vers les exutoires finaux, principalement les cours d'eau.

L'augmentation du débit des ruisseaux et des affluents dans le réseau d'eaux pluviales lors des orages entraînera, en l'absence de mesures, l'augmentation de la surface des zones inondables dans les bassins versants.

Notons que la création de l'emplacement réservé n°2 destiné à l'aménagement de cheminements et à la réalisation de plantations le long de l'Orne (et plus particulièrement dans la séquence comprise entre l'actuelle station d'épuration et la future opération programmée en zone AU) permettra de mettre en place une véritable zone tampon (bande enherbée et plantée de 10 mètres de large environ) entre les futures constructions programmées dans le nouveau quartier et le cours d'eau ; et ce, conformément aux orientations du SAGE.

## **1.2**

## **Les impacts sur le milieu naturel**

### **1.2.1) Impacts sur les zones naturelles d'intérêt**

La commune de Thury-Harcourt abrite plusieurs zones naturelles reconnues (inventaires ZNIEFF 1 et 2)

Elle a donc souhaité protéger au mieux ces milieux par un classement approprié en zone naturelle de protection renforcée (NP).

En outre, aucune zone vouée à l'urbanisation ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes des milieux en question : aucun corridor biologique ou dépendance écologique déterminant pour ces zones naturelles ne sera ainsi affecté.

Cependant, des préconisations seront à respecter lors des aménagements concernant les sites proches de ces zones (retrait des constructions vis-à-vis des cours d'eau...), afin de ne pas induire d'impact indirect significatif sur les habitats et corridors écologiques qui font l'intérêt de cette zone en particulier.

# 1.3

## Mesures compensatoires

Classement des zones naturelles d'intérêt en zone NP. Le règlement de cette zone n'admet aucune occupation ou utilisation des sols en dehors des aménagements et opérations destinés à l'animation de la zone et la réduction des risques naturels.

Emplacement réservé pour la réalisation de talus plantés en bordure de l'Orne, afin de limiter le déversement de pesticides liés aux exploitations voisines dans le fleuve.

## Les impacts sur le patrimoine historique et paysager

### *1.3.1) Impacts sur les monuments historiques*

Certaines des zones à urbaniser définies dans le nouveau document se situent pour partie dans le champ de visibilité des monuments historiques.

#### Mesures compensatoires

Les périmètres de protection des monuments historiques (rayon de protection de 500 mètres autour du monument) sont reportés sur le plan des servitudes.

En outre, le titre 1 du règlement écrit (« Règles communes à l'ensemble des zones) rappelle que dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

### *1.3.2) Impacts sur le paysage*

#### *A) Impact visuel*

Le paysage est constitué d'éléments visibles et d'éléments perceptibles. La perception qu'un observateur a d'un lieu est souvent personnelle. En revanche, ce que l'on y voit peut être analysé et décrit. Les paysages ruraux et urbains sont aujourd'hui en réelle mutation. Tout élément nouveau est susceptible d'en transformer la perception.

S'enfermer dans un regard passéiste sur un état des lieux reviendrait à nier leur mutation. Au contraire, travailler à leur évolution est une démarche dynamique qui permet d'établir les bases de leur transformation et de leur développement.

Une analyse paysagère doit permettre la mise en relief des différents points sensibles du paysage.

Ainsi trois critères sont à souligner pour comprendre la limite de l'impact visuel d'un aménagement urbain, qu'il soit destiné à l'habitat ou bien voué à une activité économique :

- la distance donne une limite visuelle permettant d'atténuer les perceptions,
- la topographie d'un lieu permet d'établir des limites visuelles significatives. Les effets du relief ouvrent ou ferment des panoramas.
- les obstacles visuels constitués par des masses boisées, des haies arborées ou des ensembles construits sont autant d'éléments qui créent des cônes de visibilité qui conduisent le regard ou l'interdisent.

## **B) Création de paysage**

L'impact sur le paysage d'un aménagement urbain peut être plus ou moins fort, principalement en raison de l'ampleur des projets et de l'environnement dans lequel ils vont s'établir.

L'objet sera de comprendre comment un paysage évolue par son introduction.

Les projets vont transformer les sites dans lesquels ils s'inscrivent, engendrant une nouvelle dynamique paysagère qui est à même de redéfinir les caractéristiques propres d'un site.

Le plan d'implantation et l'organisation générale des projets d'aménagement doivent être pensés comme un élément révélateur d'un paysage. La construction du nouveau paysage engendré par l'introduction de nouvelles structures n'est alors que la mise en valeur des caractéristiques initiales du site.

Les projets devront s'inscrire dans une démarche de conception et de réalisation de projet d'aménagement du territoire (notamment en zone AU, comme précisé dans la partie précédente). L'étude sur le paysage initial (avant-projet) devra permettre de mettre en évidence les lignes de force caractéristiques du secteur d'étude à plusieurs échelles : territoriales et locales.

Ainsi, ces aménagements construiront de nouvelles perceptions qui participeront à la mutation des paysages, liée à l'évolution des besoins d'une société.

## **C) L'évolution d'un paysage**

Alors que la transformation des paysages suit un rythme lent et évolutif, l'introduction de nouveaux secteurs urbains sur un territoire transforme rapidement la perception d'un paysage. De ce fait, une rupture se crée rapidement entre le paysage d'hier et celui nouvellement proposé.

La perception de chaque nouvelle zone urbaine sera différente pour les usagers et ceux traversant occasionnellement le territoire dans lequel elle s'inscrit. Ainsi, l'individu confronté quotidiennement à ces nouveaux aménagements les intégrera progressivement comme nouvel élément référent dans son paysage. Celui qui traverse épisodiquement le territoire découvre un paysage transformé qui ponctue les espaces successifs qu'il rencontre.

Dès lors, la notion de paysage « vécu » et paysage « vu » apparaît. Le paysage « vécu » traduit l'environnement entourant le cadre de vie de certains. Le paysage « vu » révèle, quant à lui, la définition du paysage communément admise. « Le paysage comme étendue de pays qui s'offre à la vue » (le Petit Larousse).

L'accoutumance du regard porté sur les futurs aménagements sera donc variable en fonction de la sensibilité de chacun.

### **Mesures compensatoires**

Les boisements les plus significatifs de la commune ont été classés en Espaces Boisés Classés, permettant une protection stricte des ensembles arborés structurants sur toute leur continuité. Ils correspondent à 78 hectares environ au PLU et représentent près de 16% du territoire communal.

Une série d'autres mesures vient compléter ce dispositif :

- la protection des haies bocagères au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme,
- la création de haies bocagères figurées sur le règlement graphique à l'aide d'une



trame spécifique, notamment en limite des zones à urbaniser et au contact des espaces naturels, de manière à créer de véritables lisières urbaines et à faciliter l'insertion paysagère des futures constructions,

## 1.4

### Les impacts sur le milieu humain

#### **1.4.1) Impacts sur les réseaux et les infrastructures**

##### **A) Impacts sur les réseaux divers**

Les réseaux concernés par les projets prévus dans le cadre du PLU seront gérés en concertation étroite avec les concessionnaires de manière à prévenir toute coupure ou dégradation accidentelle.

Il est possible que des coupures de réseaux (eau, électricité...) très temporaires soient nécessaires pendant la durée des travaux d'aménagement et d'urbanisation (enfouissement, ...).

De façon permanente, la gestion des constructions et de l'aménagement des zones urbaines et des zones d'activités devront respecter les règlements divers inhérents à tous les types de réseaux éventuellement présents sur l'emprise des différentes zones : servitudes liées à la canalisation d'eau potable, règlement RTE, ...

En dehors des raccordements sur les réseaux voisins (eau, électricité, gaz, télécommunications), le projet n'aura pas d'incidence sur ceux-ci.

##### **B) Impacts sur le transport routier**

Le PLU est concerné par deux catégories d'incidences sur le transport routier :

- une incidence temporaire de perturbation du trafic routier aux cours des travaux inhérents à l'aménagement des nouvelles zones urbaines,
- une augmentation du trafic routier à destination de ces nouvelles zones urbaines, liée à l'apport de nouveaux habitants.

#### **1.4.2) Impacts sur les activités économiques**

En plus des activités économiques prévues sur le territoire de la commune dans le cadre du PLU, le projet doit permettre un apport en population suffisant (capacité théorique de près de 350 logements) pour soutenir la croissance démographique qui repart ces dernières années et pour rester cohérent avec le statut de commune pôle de Thury-Harcourt.

##### **A) Impacts sur les activités commerciales**

Les effets du projet sur l'activité commerciale de la commune seront positifs :

- en dynamisant la croissance démographique du territoire d'abord, les projets de logements prévus par le PLU devraient permettre de conforter les commerces locaux,

- en interdisant les transformations d'usage des rez-de-chaussée commerciaux ensuite, de manière à maintenir un seuil critique et une densité commerciale minimum à l'échelle du centre bourg d'une commune-pôle,

L'impact du PLU est donc sensiblement positif sur les activités commerciales.

### ***B) Impacts sur l'enseignement***

Grâce à ce nouvel apport de population, la fréquentation des équipements scolaires (collège, groupe scolaire) – et des équipements publics en général – de la communauté pourra être augmentée.

L'impact du PLU est donc sensiblement positif sur l'enseignement. Il doit permettre de maintenir les effectifs scolaires, voire de les augmenter dans les années à venir.

### ***C) Impacts sur l'activité agricole***

Les résultats du recensement agricole 2000 concernant la commune n'échappent pas au vaste mouvement de restructuration de ce secteur d'activité à l'œuvre dans le département au cours de ces dernières années.

En 2000, la commune comptait encore 10 sièges d'exploitations qui occupaient 223 ha soit 41% du territoire. En 1988 la surface moyenne consacrée à l'activité agricole était de 395 ha, soit une baisse de 43,5% en 2000.

A ce jour la commune ne compte plus aucun siège d'exploitation sur son territoire.

Au regard de la localisation des futures zones urbanisables, le projet n'affectera pas les espaces qui étaient consacrés à l'agriculture dans le document précédent (P.O.S.).

#### Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture

Si le P.L.U. ne viendra pas aggraver la situation de l'activité agricole, ses dispositions réglementaires prennent en compte le maintien et le développement de l'agriculture.

**Zone A** : espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Les alentours des sièges d'exploitation en activité sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution.

**Zone NP** : ce sont également des espaces à usage agricole (élevage).

### ***1.4.3) Impacts sur la santé***

#### ***A) Impacts des eaux pluviales***

L'impact des eaux pluviales a été présenté au paragraphe 1.1.4.

#### ***B) Impacts des eaux usées***

Avec la création de trois zones d'urbanisation destinées à l'habitat, la commune devrait compter environ 350 logements supplémentaires. Cette augmentation pourra avoir une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter.

Les rejets d'eaux usées qui seront générés principalement au niveau de ces nouveaux logements peuvent être évalués en s'appuyant sur la notion d'équivalent habitant (EH). Il s'agit d'une unité théorique qui correspond à la pollution produite par un individu et par jour. L'évolution du niveau de vie se traduisant par une augmentation régulière de la pollution produite et des volumes d'eaux usées rejetés.

Les extensions de l'urbanisation définies en dehors des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif devront tenir compte de la capacité réelle d'absorption des sols. Si une extension du réseau d'assainissement devait être décidée, il pourrait alors être judicieux d'élaborer un zonage d'assainissement. L'enquête publique pourra alors être organisée conjointement à celle du P.L.U.

A ces eaux sanitaires, viennent s'ajouter les eaux usées d'origine artisanales et commerciales susceptibles d'impacter le milieu. Générées par les éventuels extensions de l'appareil économique local, ces eaux seront prises en charge par le réseau d'assainissement.

### **C) Impacts sur la qualité de l'air**

#### Impacts du trafic

La création de nouvelles zones urbanisées (destinées à l'habitat) sera à l'origine dans ces secteurs, d'une augmentation de trafic dont les deux impacts majeurs porteront sur la qualité de l'air et sur le bruit (Cf. paragraphe suivant).

Concernant l'impact sur la qualité de l'air, les émissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic peuvent s'évaluer à partir des normes européennes de 2001 relatives aux limites d'émissions de polluants dans l'air par les véhicules motorisés. Celles-ci sont de :

Directive européenne 2001	CO* (g/km)	HC* (g/km)	NOx* (g/km)	Particules (g/km)
Véhicules légers	0,75	0,04	0,13	0,01
Véhicules lourds	4	1,1	3,5	0,03

\*(CO : Monoxyde de Carbone, HC : Hydrocarbures, Nox : Oxydes d'Azote)

Tableau 17 : Emissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic

En effet pour les zones urbaines à dominante d'habitat, le trafic sera essentiellement engendré par des véhicules légers ; les variations journalières de la pollution atmosphérique dans ces zones devraient coïncider avec les rythmes habituels des déplacements de ses résidents avec un pic de pollution constaté le matin et un second le soir.

Ainsi, une dégradation locale de la qualité de l'air est attendue, étant donné que ces nouveaux secteurs seront aménagés sur des sites initialement agricoles ou naturels.

#### Impacts des installations de combustion

Parmi les autres sources de pollution atmosphériques, citons les émissions des installations de chauffage fonctionnant à partir de combustibles fossiles. Les émissions atmosphériques de polluants liées aux installations de combustion sont diverses. Parmi les principaux polluants, on trouve le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), les poussières et de grandes quantités de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), principal gaz à effet de serre d'origine anthropique.

Ces polluants contribuent pour une part importante à la pollution acide (NO<sub>x</sub> et SO<sub>2</sub>) et ont un impact néfaste sur la santé humaine (NO<sub>x</sub>, poussières, métaux lourds...).

### **D) Impacts sur le bruit**

La création de zones d'extension va avoir pour incidence d'augmenter le trafic routier de véhicules (légers et lourds) qui s'accompagnera d'une perturbation de l'environnement sonore des zones destinées à accueillir ces nouveaux aménagements et des habitations riveraines des projets.

Les secteurs voués aux activités économiques pourront également être à l'origine d'émissions sonores.

### **E) Impacts sur les déchets**

Les impacts attendus sur les déchets au sein de commune de Thury-Harcourt auront :

- une incidence temporaire pendant la phase de travaux : des déchets du BTP vont être générés par la phase de construction des zones à urbaniser ;
- Une incidence permanente, avec :
  - le ramassage des ordures ménagères, et notamment un agrandissement du réseau de collecte au niveau des zones de développement urbain,
  - la quantité de déchets produits, qui augmente proportionnellement avec le nombre d'habitants.

### **F) Impacts sur la sécurité**

Par rapport à la situation actuelle, la sécurité des personnes sera potentiellement concernée par le nouveau plan local d'urbanisme à deux niveaux :

- pendant les phases de chantiers d'aménagement qui auront lieu au niveau des opérations programmées. La population concernée par cet impact est essentiellement représentée par les travailleurs sur les chantiers ;
- par la circulation des véhicules sur les voiries d'accès et sur les nouvelles zones urbaines. Cet impact concerne les riverains, les promeneurs et les usagers occasionnels.