



SECTEUR OUEST DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PRÉ-BOCAGE INTERCOM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLUi approuvé le 18 décembre 2019

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Préambule

QUELLES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT POUR DEMAIN ?

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

Une identité

Objectif : Attirer et Valoriser

"Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage Normand"

- Axe 1. Améliorer la lisibilité du territoire en s'appuyant sur la richesse de son cadre de vie
- Axe 2. Renforcer la mixité /la diversité des usagers du territoire et valoriser leur complémentarité
- Axe 3. Maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architecturaux et paysagers structurants et porteurs d'image pour le territoire



Des usagers

Objectif : Retenir et Faciliter

"Renforcer l'armature territoriale pour un cadre de vie de proximité"

- Axe1. Diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels
- Axe2. Assurer un cadre favorable à la création et à l'installation des entreprises, à leur maintien et à leur développement
- Axe3. Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées

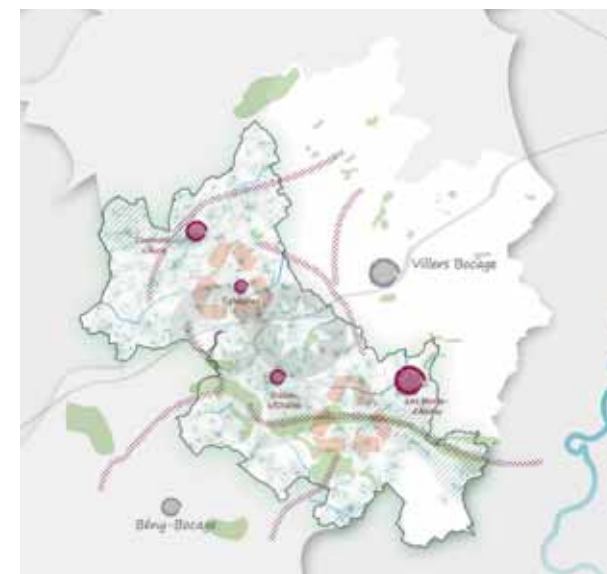


Un environnement

Objectif : Cohabiter et Préserver

"Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré-Bocage"

- Axe 1. Lutter contre la banalisation des paysages
- Axe 2. Des objectifs raisonnés et économes en ressources pour les générations futures
- Axe 3. Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances



Un objectif résidentiel de 1260 logements à horizon 2035, soit environ 15 000 hab.

(+2520 habitants environ)

Scénario SCOT - 2035					
	2008	2008 à 2013 variation annuelle	2013	2013 à 2035 variation annuelle	2035
Population municipale	11543		12316		14835
Croissance annuelle		1,30%		0,8%	
Population des ménages	11332		12176		14667
Taille moyenne des ména	2,49		2,47		2,37
Taux de desserrement		-0,22%		-0,18%	
Parc logements	5191	94	5661		6862
Résidences principales	4540	87%	4927	87%	6191
Résidences secondaires	304	5,8%	-7	266	4,7%
Logements vacants	348	6,7%	24	467	8,3%
Renouvellement /an		8		2,75	
Taux de renouvellement/an		0,15%		0,05%	
POINT MORT		35		10	210
RENOUVELLEMENT		8		3	60
VARIATION RES SEC		-7		0	-4
VARIATION LOG VAC		24		-3	-59
DESSERREMENT		11		9,6	212
EFFET DEMOGRAPHIQUE		68		48	1051
Constructions neuves à réaliser 2017-2035			57		1261

73 logements ont été construits entre 2013 et 2016 (non inclus) soit environ 178 habitants supplémentaires (considérant environ 2,45 personnes par logements) à ajouter à cette projection, **CE QUI PORTE L'ESTIMATION A ENVIRON 15 013 HABITANTS A HORIZON 2035**

Un objectif résidentiel intermédiaire de 910 logements à horizon **2030**, soit environ 14 260 hab.

(+1789 HABITANTS ENVIRON)

Scénario SCOT -> étape 2030					
	2008	2008 à 2013 variation annuelle	2013	2013 à 2030 variation annuelle	2030
Population municipale	11543		12316		14089
Croissance annuelle		1,30%		0,75%	
Population des ménages	11332		12176		13929
Taille moyenne des ménages	2,49		2,47		2,39
Taux de desserrement		-0,22%		-0,18%	
Parc logements	5191	94	5661		6551
Résidences principales	4540	87%	4927	87%	5830
Résidences secondaires	304	5,8%	-7	266	4,7%
Logements vacants	348	6,7%	24	467	8,3%
Renouvellement /an		8		1,28	
Taux de renouvellement/an		0,15%		0,02%	
POINT MORT		35		10	210
RENOUVELLEMENT		8		1	23
VARIATION RES SEC		-7		-1	-12
VARIATION LOG VAC		24		0	0
DESSERREMENT		11		9	169
EFFET DEMOGRAPHIQUE		68		41	733
Constructions neuves à réaliser 2013-2030			51		913

73 logements ont été construits entre 2013 et 2016 (non inclus) soit environ 178 habitants supplémentaires (considérant environ 2,45 personnes par logements) à ajouter à cette projection, **CE QUI PORTE L'ESTIMATION A ENVIRON 14 267 HABITANTS A HORIZON 2030**



Rappel de la répartition du SCOT, des objectifs résidentiels par niveau d'armature territoriale

	SCOT
Pôle principal	37%
Pôle relais	12%
Pôle de proximité	20%
Autres commune	31%
	100%

Estimation du nombre de logements à produire en densification et extension, par commune nouvelle.

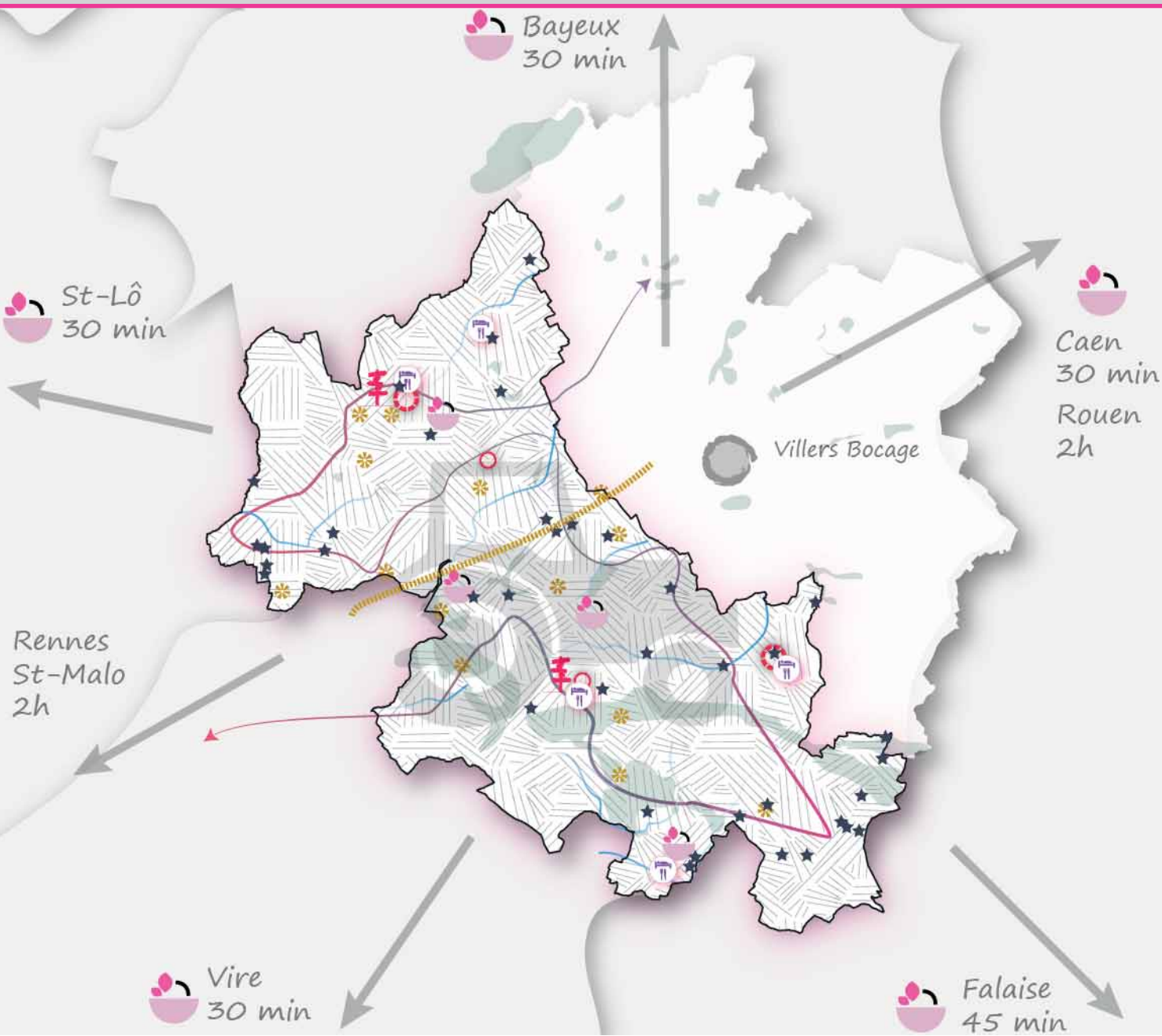
	Extension			densification			2017-2035
	2017-2030	2030-2035	total	2017-2030	2030-2035	total	
Les Monts d'Aunay	291	128	419	130	14	144	563
Caumont	32	19	51	147	16	163	214
Cahagnes	64	56	120	38	10	48	168
Dialan	58	25	83	20	9	29	112
Seulline	41	10	51	31	21	52	103
Val-de-Drôme	20	6	26	21	14	35	61
Brémoy	4	0	4	6	6	11	15
Les Loges	4	0	4	2	2	4	8
Saint-Pierre du Fresne	7	0	7	4	4	8	15
Total	521	244	765	399	95	494	1259

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES DU PRÉ-BOCAGE SECTEUR OUEST**






**AU COEUR DE LA NORMANDIE, UN TERRITOIRE D'ACCUEIL
STRATÉGIQUE POUR PROFITER DU GRAND OUEST !**

1





CONFORTER UNE IDENTITÉ FORTE ET SINGULIÈRE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND





Axe 1 : Améliorer la lisibilité du territoire en s'appuyant sur la richesse de son cadre de vie

-  Pôles structurants et relais : pôles structurants du territoire
-  Pour un territoire des courtes distances : les pôles de proximité
-  Des communes rurales dynamiques et conviviales
-  Valoriser l'offre d'hébergement du territoire auprès des différents publics et favoriser son développement (sur l'ensemble du territoire) en la complétant par une offre de service et restauration adaptée
-  Renforcer la vocation «sport/nature» du territoire et conforter son attractivité auprès des familles notamment



Axe 2 : Renforcer la diversité des usagers du territoire et valoriser leur complémentarité

-  Un tissu économique valoriser dans sa diversité et comme relais de la qualité du territoire
-  Une production agricole de qualité à faire connaître (via les labels de qualité, les circuits courts et la diversification des activités auprès du public) et à pérenniser
-  Favoriser la vente de produits régionaux en circuits courts pour faire connaître le territoire en s'appuyant sur la proximité de nombreux relais stratégiques
-  Conforter les principales locomotives touristiques, véritables portes d'entrée qui sont des lieux stratégiques pour promouvoir la qualité et le dynamisme du territoire

Axe 3 : Maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architectural et paysager structurants et proteurs d'image pour le territoire

-  Valoriser les éléments singuliers du patrimoine architectural (et notamment de la reconstruction) et favoriser leur mise en réseau
-  Préserver le réseau des haies et permettre leur entretien, y compris par leur valorisation financière

Tirer parti de la géographie du territoire pour valoriser les silhouettes villageoises et les principaux points de vues

-  Points de vues à préserver
-  Autoroute : fenêtre sur le paysage du Pré-bocage

CONFORTER UNE IDENTITÉ FORTE ET SINGULIÈRE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND

AXE 1. AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE



Pôles de proximité et relais : pôles structurants du territoire

- **Le pôle principal des Mont-d'Aunay** doit être confirmé comme **moteur pour le développement du territoire**, portant largement le développement résidentiel et confortant son potentiel économique et surtout commercial majeur.
- **Le pôle relais de Caumont-sur-Aure** participera activement à la **production de logements** et garantira un certain **équilibre économique et de services** sur le territoire. Il confortera par ailleurs son rôle de locomotive touristique en complément de Diâlan-sur-Chaîne.

Pour un territoire des courtes distances : les pôles de proximité

- **Les pôles de proximité (Cahagnes et Diâlan-sur-Chaîne)** développeront une **offre résidentielle en cohérence avec leur offre de services et commerces de proximité** qu'ils veilleront à **maintenir**. Diâlan-sur-Chaîne devra maintenir son rôle de pôle touristique en favorisant le développement des principaux sites et d'une offre nouvelle d'une part, et d'une offre économique et de services associée d'autres part.



Des communes rurales dynamiques et conviviales

- Les **autres communes** se développeront de sorte à **entretenir leur dynamisme**, en fonction de leurs capacités, de leur proximité avec les différents équipements (notamment scolaires) et de leur accessibilité.

Valoriser l'offre d'hébergement résidentielle et touristique du territoire auprès des différents publics :

- Attirer des entreprises, c'est d'abord attirer des salariés et des habitants. Il s'agit ici de s'appuyer sur la localisation stratégique de l'Ouest du Pré-Bocage entre de nombreux pôles économiques, pour **diversifier son offre résidentielle** et attirer des catégories socio-professionnelles plus variées.
- **Conforter l'offre d'hébergement touristique "nature"** par le développement de services ou activités connexes (en restauration notamment). Il s'agira également de veiller au maintien de la qualité paysagère et architecturale des espaces d'hébergements touristiques.
- **Conforter l'offre hôtelière "traditionnelle"** et la compléter par un espace d'accueil permettant d'organiser des **séminaires** par exemple.

Veiller au maintien d'une offre de services et commerces adaptée à la diversité des usagers potentiels :

Le **niveau de services et de commerces** doit naturellement être pensé en **cohérence avec les besoins des résidents mais aussi des entreprises et des touristes** qui pourront ainsi compter sur la qualité de vie du Pré-bocage Ouest pour leurs besoins "quotidiens".

- Renforcer la vocation touristique "sports/nature" du territoire **attractive pour les familles en étoffant l'offre de loisirs**, notamment à destination des enfants (résidents et touristes) et s'appuyer sur les chemins de randonnées pour étoffer l'offre d'aires de loisirs, d'espaces pédagogiques, etc.
- Dans une logique d'amélioration de son offre de services et de convivialité, d'accueil, l'ouest du territoire doit pouvoir **se doter d'une salle culturelle** capable de fédérer les divers usagers mais aussi les habitants ou entreprises des territoires voisins.
- Compléter et adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins





AXE 2. RENFORCER LA DIVERSITÉ DES USAGERS DU TERRITOIRE VECTRICE D'UNE RICHESSE ÉCONOMIQUE ET CULTURELLE

Dans un souci d'amélioration des conditions d'accueil des usagers, le territoire souhaite **limiter l'effet "communes dortoirs"** que connaissent un certain nombre de villages, **en renforçant les différents segments de l'économie locale** qui tous, contribuent à la qualité de vie du territoire.

Un tissu économique à valoriser dans sa diversité et comme relais de la qualité du territoire

Il s'agit donc de valoriser l'ensemble du cadre résidentiel et économique, avec une vigilance accrue au sein des principaux lieux touristiques du Pré-Bocage, véritables portes d'entrées autant que vitrines stratégiques.

- Soigner les espaces commerçants des centres-bourgs par des aménagements de qualité et en favorisant un **développement harmonieux des façades commerçantes**, dans le respect de l'identité des villages et des typologies de bâtis dans lesquels ils s'insèrent.
- Assurer une certaine **homogénéité dans la qualité des aménagements des zones économiques** et y garantir une architecture de qualité.
- **Soigner les interfaces entre les espaces touristiques et les espaces qui les jouxtent** (intégration urbaine et paysagère des locaux économiques installés dans les bourgs et à proximité des espaces d'intérêt touristiques majeurs, espaces visibles depuis les GR et chemins de randonnées structurants par exemple).
- **Permettre l'évolution, le développement et la diversification de l'offre des différents espaces touristiques** et notamment les deux principales locomotives que sont le Zoo de Jurques et le Souterroscope des Ardoisières à Caumont-sur-Aure.
- S'appuyer sur l'autoroute comme vitrine de la richesse du territoire et de son dynamisme économique et organiser les vues qui s'y offrent au visiteurs.

Une production agricole de qualité à faire connaître via les labels de qualité, les circuits courts et la diversification des activités auprès du public

Le territoire bénéficie d'une **agriculture de qualité portée par des exploitations dynamiques**. Il s'agit donc pour le territoire de permettre l'émergence d'une identité agricole permettant de valoriser la qualité des productions locales. Elle pourra alors s'appuyer sur le réseau de la "route des traditions" comme outil de promotion sous des labels de qualités, tels que les AOC ou AOP en accompagnant le développement du réseau.

- **Favoriser la vente de produits régionaux en circuits courts** pour faire connaître le territoire. Sa localisation stratégique à proximité de nombreux relais de produits régionaux est une réelle opportunité pour l'agriculture locale de rayonner sur le quart Nord-Ouest de la France.
- **Permettre la diversification des exploitations et notamment les plus petites, plus fragiles** (activités d'hébergement, fermes pédagogiques) afin d'assurer leur pérennité.

Favoriser le développement de l'activité agricole en **maintenant un potentiel épanouissant important sur le territoire**, en limitant la proximité des tiers autour des exploitations, notamment d'élevages, en traitant les limites d'urbanisation par des espaces tampons permettant une bonne cohabitation entre les pratiques agricoles et résidentielles mais aussi des autres segments de l'économie locale et **maintenir l'accessibilité des sièges d'exploitations principaux et secondaires lors des aménagements et développement des bourgs**.

AXE 3. MAINTENIR L'INTÉGRITÉ DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER STRUCTURANTS ET PORTEURS D'IMAGE POUR LE TERRITOIRE

Pour se développer et **rester attractif sans perdre son identité ni la qualité de son image**, le territoire doit trouver un équilibre entre une forte exigence de qualité architecturale et paysagère et une certaine **souplesse** dans le cadre réglementaire qu'il apportera à son urbanisation.

Valoriser les éléments singuliers du patrimoine

Le territoire compte **une vingtaine de "monuments historiques"** mais l'on dénombre plutôt **une quarantaine d'éléments de patrimoine architectural remarquables** justifiant une attention particulière.

- **Mettre en réseau** ces éléments de patrimoine, tantôt isolés, tantôt regroupés pourront faire l'objet d'aménagements doux (aménagements existants et à compléter) afin de mieux les faire connaître auprès des différents publics.
- Assurer le maintien de la qualité de ces éléments, **soit par une protection stricte, soit par un encadrement des évolutions** à apporter. En effet, le souhait de partager et faire connaître la richesse du patrimoine local peut nécessiter la création d'aménagements en vue d'améliorer ou simplement permettre leur accessibilité, qui pourront être autorisés.

De la même manière, le paysage est déjà concerné par des classements environnementaux (Znieff et Natura 2000 notamment) sur sa partie sud-est, cependant, l'ensemble du territoire est maillé par des éléments de paysage plus "simples" comme les haies, vergers, landes et réseau hydrographique.

- Protéger les paysages de **landes**, sensibles et caractéristiques du Pré-Bocage.
- Prendre en compte la **sensibilité de la ressource en eau** et son rôle dans le **paysage** lors du classement des berges des différents cours d'eau
- Favoriser la **préservation du réseau des haies caractéristiques du paysage bocager**. Il s'agira de trouver un équilibre entre valorisation économique et protection stricte des haies les plus remarquables.

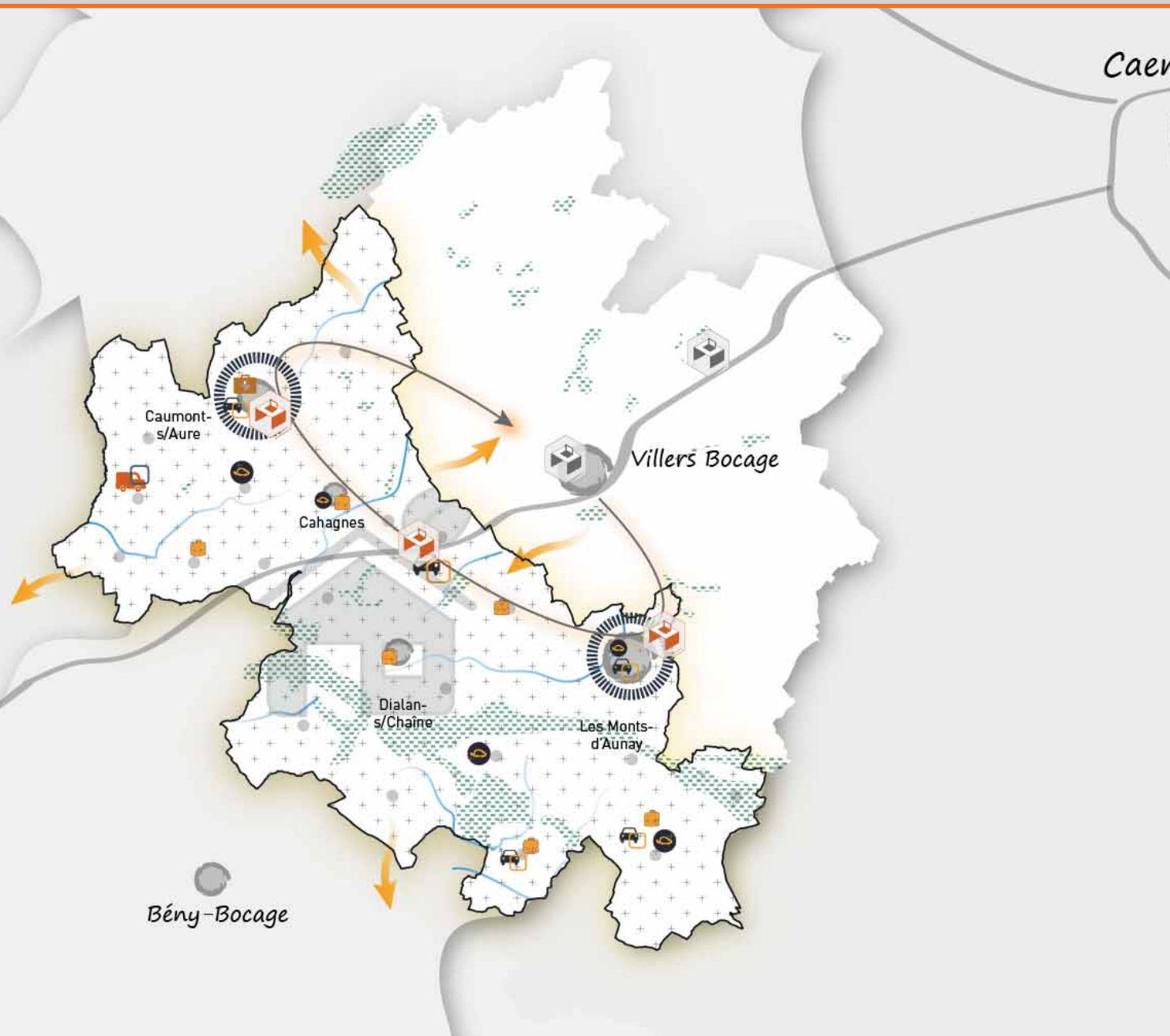
Maintenir et renforcer la qualité des portes d'entrées du territoire

- **Harmoniser la qualité des aménagements des principales entrées de ville** et développer une "écriture urbaine" au sein des espaces les plus stratégiques
- Tirer parti des grandes caractéristiques géographiques (topographie, A84 notamment) pour **valoriser les silhouettes villageoises les plus caractéristiques et protéger strictement les points de vues structurants du paysage**.
- **Conforter et renforcer l'accessibilité des pôles d'attractivité** : qualité et quantité du stationnement, des aménagements routiers et des liaisons douces notamment. Les aménagements associés et à proximité ainsi que leur accessibilité seront pensés de telle sorte à ce qu'ils participent pleinement d'un même ensemble, à la fois accueillant et fonctionnel.





Valoriser et préserver l'identité des villages

- **Maintenir des points de vues** sur le grand paysage **depuis les espaces urbanisés** en préservant les principaux existants
- **Valoriser et préserver le patrimoine de la reconstruction**, notamment à Aunay-sur-Odon qui en est la principale vitrine
- Apporter une attention particulière aux **palettes chromatiques** pour maintenir les ambiances des villages
- Favoriser les changements de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial














Axe 1 : Diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire

-  S'appuyer sur les communes structurantes pour développer une offre résidentielle garante de la mixité sociale et générationnelle du territoire et cohérente avec l'offre de services et équipements
-  Conforter l'offre résidentielle plus familiale en s'appuyant sur les écoles et transports et assainissements collectifs
-  Le développement résidentiel devra favoriser le maintien des écoles et être en cohérence avec le développement de l'offre petite enfance et péri-scolaire
-  Favoriser un développement complémentaire des pôles pour favoriser les mobilités résidentielles et maintenir le dynamisme des villages

Axe 2 : Assurer un cadre favorable à la création/installation d'entreprises, à leur maintien et leur développement

-  Valoriser le tissu d'artisans et permettre son développement
Espace stratégique pour les activités de transports
-  Poursuivre le développement des zones d'activités et assurer leur promotion ...
-  ... en cohérence avec les actions et équipements développées sur le secteur Est et notamment Villers-Bocage
-  Renforcer les liens d'usages entre les espaces économiques et les commerces, services, animations des bourgs pour une meilleure intégration des acteurs économiques

Axe 3 : Maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architectural et paysager structurants et porteurs d'image pour le territoire

-  Espaces stratégiques pour le développement de logements «seniors», à proximité de services et commerces (mais aussi espaces publics) renforcés pour toutes les générations
-  Favoriser le maintien des écoles par un développement adapté (accessibilité sécurité, proximité des logements nouveaux, etc.)
-  Accompagner le développement du pôle Santé Libéral Ambulatoire en favorisant le développement de commerces et services associés
-  Optimiser les mobilités pendulaires par des aménagements et une politique adaptés
-  Espaces stratégiques pour des aménagements dédiés aux mobilités alternatives (co-voiturage, bornes électriques, etc.)

Le développement du numérique doit être considéré comme une priorité pour un développement choisi et maîtrisé ainsi que le maintien de la "compétitivité" et la qualité du territoire.

Compte-tenu de sa localisation attractive, de son niveau d'équipements et services mais aussi de sa volonté de conserver la qualité de vie et la convivialité des villages, le territoire se fixe un objectif de développement maîtrisé pouvant s'opérer en 2 temps : **environ 15 000 habitants en 2035, soit environ 14 200 habitants en 2030**. Cet objectif impliquerait la production de près de 1260 logements à l'horizon 2035 et environ 910 d'ici 2030.

AXE 1. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

Renforcer l'armature territoriale par un développement cohérent et support d'un équilibre local.

Le développement du territoire doit être pensé en s'appuyant sur les atouts d'une armature territoriale constituée et reconnaissable mais doit également en permettre l'affirmation et le renforcement afin d'en maintenir toutes les complémentarités.

- S'appuyer sur les communes structurantes et notamment **les Monts-d'Aunay et Caumont-sur-Aure** pour développer une offre résidentielle garante de la mixité sociale et générationnelle du territoire (environ **60%** de la production de logements).
- Conforter une offre résidentielle plus familiale au sein des **communes de proximité (Cahagnes et Jurques)**, en s'appuyant sur les écoles et transports en commun, notamment pour les logements aidés (environ **20%** de la production de logements).
- Maintenir le dynamisme des **communes rurales** en favorisant le milieu associatif mais aussi en confortant les bourgs par une densification ou amélioration des espaces publics, supports de vies sociales, de rencontres et d'animation de la vie locale (soit environ **20%** de la production de logements sur le territoire).

Assurer un développement respectueux des spécificités locales et de l'identité des espaces du Pré-Bocage-Ouest

Au sein des communes nouvelles, **le développement sera hiérarchisé et les formes urbaines des différentes opérations seront adaptées aux contextes urbains dans lequel elles s'inséreront.**

Par ailleurs, la construction de nouveaux logements, plus denses que la majorité de ceux existants sur le territoire et localisés dans les espaces aujourd'hui les plus urbanisés permettra aux hameaux, plus ruraux, de maintenir leurs qualités paysagères et de rester attractifs, garants d'une certaine "authenticité" du territoire.

Le développement résidentiel devra **favoriser le maintien des écoles et accompagner le renforcement de l'offre péri-scolaire** et petite enfance.



Dans l'optique de maintenir la vitalité du territoire, de **limiter les déplacements pendulaires** (domicile/travail) et de **renforcer l'équilibre emplois/habitants** à l'Ouest du pré-bocage, les élus souhaitent se donner les moyens de **poursuivre le développement économique du territoire** par l'ouverture d'environ 32 ha de zones dédiées en complément des zones existantes et en s'appuyant notamment sur la zone économique Eco 5, stratégiquement située sur le territoire communautaire.

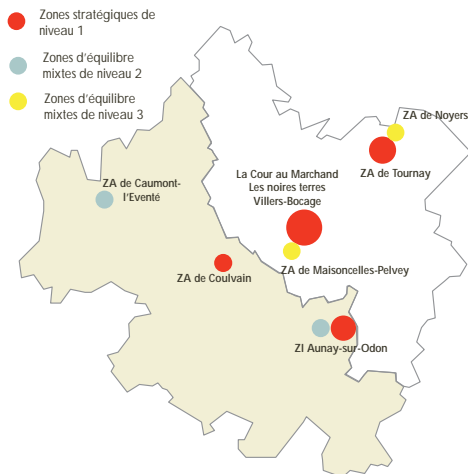
AXE 2. ASSURER UN CADRE FAVORABLE À LA CRÉATION ET À L'INSTALLATION DES ENTREPRISES, À LEUR MAINTIEN ET À LEUR DÉVELOPPEMENT

Valoriser le tissu d'artisans

- Favoriser le **maintien des artisans localisés dans le diffus** et qui maillent fortement le territoire et permettre le développement du tissu en autorisant les **nouvelles implantations, hors zones dédiées, lorsqu'elles sont compatibles avec les espaces d'habitat**. Aussi, il pourra-t-être envisagé des extensions de certains hameaux afin de permettre le développement des activités existantes ou futures.
- Favoriser l'**aménagement numérique** des espaces identifiés pour le développement des activités artisanales, y compris dans le diffus.

Poursuivre le développement des zones d'activités et assurer leur promotion

- **Améliorer l'image et la compétitivité des espaces économiques** du territoire et favoriser leur dynamisme, en permettant leur développement pour accueillir une "masse critique" d'entreprises, créant un environnement favorable à l'émergence d'un "réseau" d'entreprises.
 - Ainsi, des extensions seront à prévoir pour les zones de type 1 (Mont-d'Aunay et Coulvain) et pour les zones d'activités de niveau 2 (Mont-d'Aunay et Caumont-sur-Aure).
 - **Permettre l'implantation d'activités mutualisées** au sein des espaces les plus accessibles du territoire ou des zones structurantes.
- Le développement des **espaces économiques et commerciaux** des communes de **Caumont-sur-Aure et des Monts-d'Aunay** pourront être **pensés de manière conjointe** afin d'améliorer les conditions de travail et d'accès aux services des différentes entreprises du territoire et de leurs salariés :
 - Pérenniser les activités commerciales des centralités
 - Améliorer la qualité de travail des salariés et entrepreneurs de ces zones
 - Permettre une meilleure intégration des acteurs économiques aux dynamiques urbaines et à la vie du territoire
- Favoriser le maintien, ou le développement, des **activités commerciales des bourgs** en maintenant ou améliorant leur **accessibilité pour tous les publics**. Ainsi, une réflexion sur le **stationnement et les cheminements doux** sera menée lors des projets d'aménagement des bourgs notamment.



AXE3. ORGANISER UN TERRITOIRE FONCTIONNEL POUR DES MOBILITÉS OPTIMISÉES

Prévoir des aménagements dédiés aux mobilités douces et à la rationalisation des espaces de stationnement lors des projets d'aménagements des bourgs

Le territoire dispose d'une **diversité d'usagers** qui utilisent donc les différents équipements, aussi, lors du développement des projets, la **mutualisation des espaces de stationnement** sera recherchée en cohérence avec les horaires d'utilisation observés et ceux projetés.

Par ailleurs, le territoire souhaite **réduire les coûts liés aux déplacements d'une part mais aussi l'empreinte écologique de ces derniers**. Dans cette double logique, le recours aux **modes de déplacements alternatifs sera encouragé**,

- par l'installation de bornes de chargement pour véhicules électriques,
- l'implantation de nouveaux parkings de co-voiturage et l'optimisation éventuelle des parkings existants,
- la séparation/sécurisation des usages sur voirie sur les parcours les plus fréquentés, à la fois par les résidents, les touristes ou les salariés.

Considérer l'accessibilité des espaces d'habitats, de services et de commerces comme un levier permettant de répondre aux besoins de toutes les générations et favorisant les parcours résidentiels sur le Pré-Bocage, au même titre que les logements

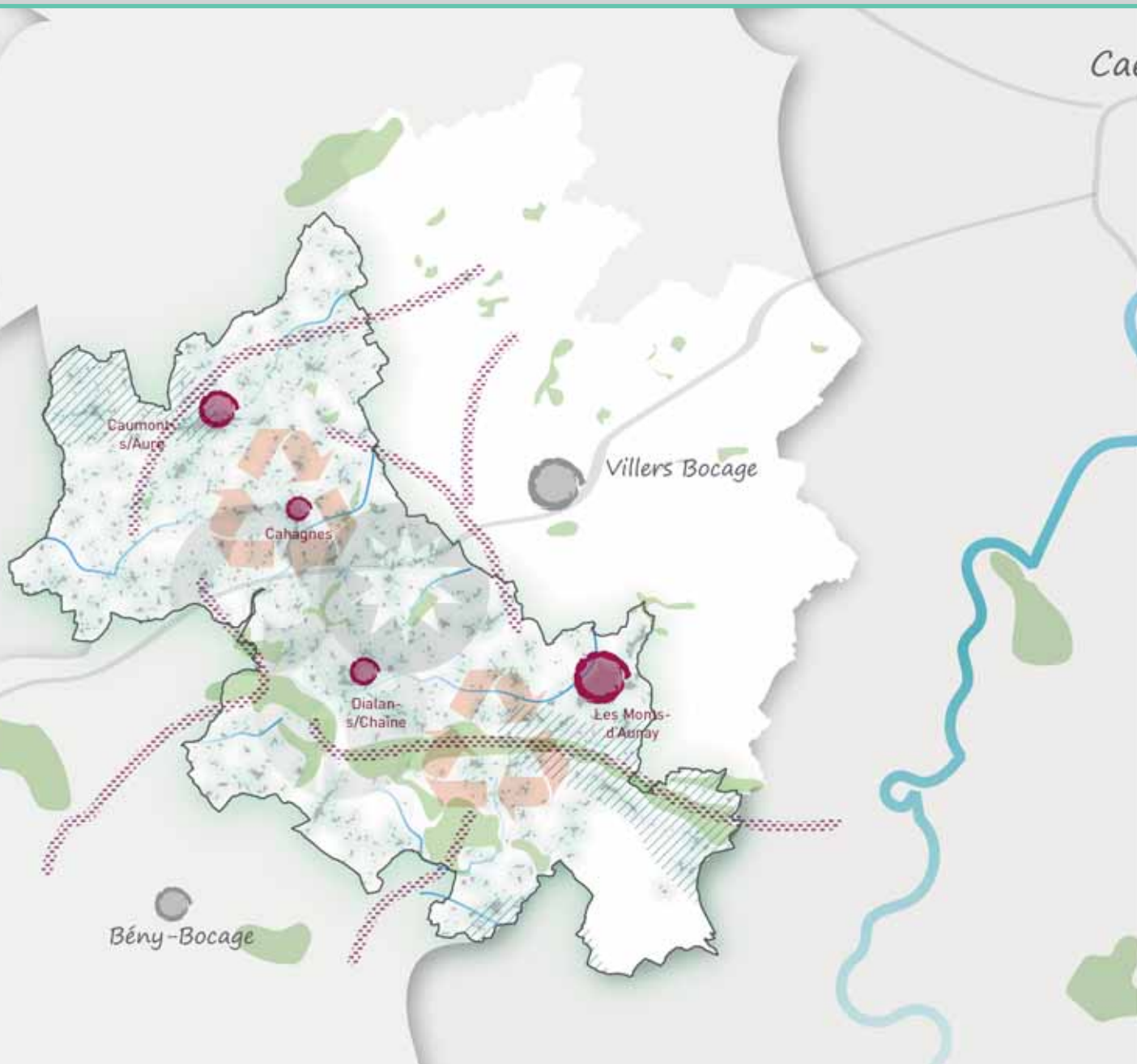
Assurer la production et la promotion de **petits logements au sein des pôles pour répondre aux besoins des plus jeunes et des plus âgées** dans les opérations de plus de 10 logements situées à moins de 5 min à pieds des commerces et services de centralité. Le territoire veillera également à maintenir la part des logements aidés à 10% de l'offre résidentielle globale, avec un développement privilégié au sein des communes pôles.

- Considérant l'absence de Lycée sur le territoire, il s'agira de privilégier le **développement des communes, dans les espaces où l'accès aux écoles est le plus simple et où les transports scolaires fonctionnent déjà bien**, y compris accessibilité des transports vers les Lycées. A défaut, il s'agira de favoriser la sécurisation des espaces de mobilités douces permettant l'accès aux transports scolaires depuis les nouvelles opérations.
- Accompagner le **développement du Pôle Santé Libéral Ambulatoire de Caumont-sur-Aure** en favorisant, à proximité, l'implantation d'activités commerciales liées à la santé
- Favoriser le **maintien des espaces commerciaux, économiques et associatifs de centralité** par un règlement adapté, garant de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des villages.



3

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES SPÉCIFICITÉS ENVIRONNEMENTALES DE L'OUEST DU PRÉ-BOCAGE



Axe 1 : Lutter contre la banalisation des paysages

- Assurer un traitement qualitatif des franges d'urbanisation permettant le maintien des silhouettes villageoises
- Protéger les grandes entités boisées du territoire et leur rôle réservoirs de biodiversité
- Préserver/maintenir, les continuités écologiques et grandes coupures d'urbanisation ainsi que les grandes entités paysagères
- Favoriser la meilleure intégration des éléments de petit patrimoine au sein des projets afin d'assurer leur valorisation et leur pérennité

Axe 2 : Un développement raisonné, préservant les ressources pour les générations futures

- Prioriser le développement dans les espaces bénéficiant d'une capacité de desserte suffisante dans les meilleures conditions
- Faciliter/inciter à la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergies
- Assurer une urbanisation économe en foncier et garante de l'identité locale
- S'appuyer sur l'armature territoriale pour définir les objectifs de production de logements et les densités associées
- Favoriser le renouvellement urbain, la densification et la réduction des taux de vacance des logements sur l'ensemble du territoire

Axe 3 : Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances potentiels

- Limiter les risques de pollution des eaux des captages, du territoire et de ses voisins
- Préserver les berges des cours d'eau et prendre en compte la sensibilité des espaces humides (cours d'eau, zones humides, etc)
- Interdire toute nouvelle construction de tiers au sein des périmètres de réciprocity des exploitations, d'élevages notamment

AXE 1. VERS UN TERRITOIRE D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Conscients de la richesse de leur patrimoine mais aussi de sa fragilité face à la diversité des dynamiques urbaines, environnementales ou économiques qui influent sur le territoire, les élus souhaitent engager une démarche à la fois volontariste et réaliste de préservation et de valorisation de ces richesses.

Lutter contre la banalisation des paysages

La qualité du paysage du Pré-Bocage est en grande partie liée à la capacité qu'a eu le territoire de préserver, jusqu'alors, ce patrimoine constitué à la fois de pièces ou ensembles remarquables (faisant souvent déjà l'objet d'un classement), mais aussi **d'éléments plus communs, dits "petit patrimoine" et qui font l'identité du territoire**. Aussi, dans un contexte où la standardisation des formes d'urbanisation semble se généraliser, l'enjeu de préservation mais aussi de mise en valeur de ces différents éléments est fort pour le territoire.

- Il s'agira d'assurer un développement des différents espaces du territoire en **cohérence avec leur contexte urbain et paysager**, afin de déterminer les **densités, matériaux, formes et aménagements** les plus adaptés.
- De la même manière, **dans les projets**, il s'agira de favoriser la meilleure **intégration des éléments de petit patrimoine**, qu'ils soient inclus dans les périmètres opérationnels ou à proximité (visibles ou directement accessibles) afin d'assurer leur valorisation et leur pérennité.
- Assurer un traitement qualitatif des **franges urbaines** (limites d'urbanisation) favorisant la préservation des silhouettes villageoises et l'intégration du bâti dans le paysage, d'autant plus important dans ce territoire Bocager.

Richesse paysagère et richesse environnementale, deux caractéristiques locales intimement liées

La richesse du paysage local est en grande partie liée à la **diversités de ses milieux et leur capacité à dialoguer ensemble**, leurs transitions, leurs connexions. Aussi, plus que la préservation des paysages, la préservation des milieux est un enjeu majeur pour le Pré-Bocage, en particulier sur sa partie Ouest. Il s'agira donc de préserver les continuités écologiques dont les haies, landes et zones humides sont les principaux supports.

- Favoriser la valorisation économique des haies qui permettront de pérenniser et surtout d'entretenir le réseau bocager.
- Protéger les principaux réseaux de **haies qui bordent les voiries** du territoire.

Afin de maintenir l'ambiance des villages et de leurs différents espaces, il s'agira d'**utiliser en priorité les essences locales** lors des aménagements paysagers des espaces publics et les végétalisations de clôtures.

Par ailleurs, les **clôtures perméables à la petite faune locale seront privilégiées** afin de maintenir les continuités écologiques même en dehors des grands corridors structurants.



AXE 2. UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ, PRÉSERVANT LES RESSOURCES POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Assurer une urbanisation économe en foncier favorisant l'affirmation d'un territoire agricole

Le souhait du Pré-Bocage de maintenir la vocation agricole de son territoire se traduit à la fois par un projet favorisant le développement des activités et l'**optimisation de sa consommation foncière** d'une part, mais aussi par une **meilleure localisation de cette consommation** d'autre part, **au profit d'un renforcement des espaces de centralité et d'un usage plus limité de la voiture** notamment.

Le projet porté pour les 18 ans à venir, vise à optimiser la consommation foncière par un **accroissement de la productivité résidentielle** notamment. Ainsi, alors que la consommation foncière, toute destination confondue, hors constructions agricoles, est de 185ha (dont environ 139 ha en extension), sur la période 2000-2016 (soit 12 ha/an), le projet prévoit une réduction de la consommation foncière globale d'environ 20% (environ moins 30%/an).

Pour assurer la mise en place de cet objectif tout en tenant compte de la réalité du marché local, le territoire mise sur :

- la densification du foncier stratégique en renouvellement urbain (soit près de 40% de la production de logements à horizon 2035).
- le respect des densités brutes suivantes, pour toute opération portant sur une assiette foncière de plus de 1000m² en renouvellement et pour toute opération en extension urbaine. Ces densités pourront être adaptées à leur contexte urbain direct :
 - Commune déléguée d'**Aunay-sur-Odon** : densités brutes moyennes de **20 logts/ha en renouvellement et 18 logts/ha en extension**.
 - Communes déléguées de **Caumont-l'Eventé et Bauquay** : densités brutes moyennes de **15 logts/ha en renouvellement urbain et 12 logts/ha en extension**.
 - La commune de **Cahagnes** et la commune déléguée de **Jurques** : densités brutes moyennes de l'ordre de **12 logt/ha en renouvellement et 10 lgts/ha en extension**.
 - Sur les **autres communes** et communes déléguées, une densité brute moyenne de **10 logts/ha** sera appliquée, qu'il s'agisse de renouvellement ou d'extension.
- la réduction du taux de vacance au sein des villages.
- Le développement des zones économiques stratégiques existantes, à proximité des infrastructures et centralités principales, permettant d'optimiser les déplacements, l'accessibilité et la visibilité des entreprises.

Urbaniser en tenant compte de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité des réseaux

- **Prioriser** le développement dans les espaces bénéficiant d'une **capacité de desserte en eau potable suffisante** dans les meilleures conditions.
- De la même manière, sans être exclusif, il s'agira de prioriser le développement dans les communes, des secteurs bénéficiant d'un système d'**assainissement collectif** adapté ou en capacité de se développer.
- Les capacités de **défense incendie**, à court et moyen termes, des différents hameaux seront prises en compte dans la localisation des extensions urbaine
- Favoriser le développement du recours aux énergies renouvelables et à sa production sur le territoire



AXE 3. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT PROTÉGEANT LES USAGERS DU TERRITOIRE DES RISQUES ET NUISANCES POTENTIELS

Alors que le territoire est concerné par plusieurs risques naturels (inondations, cavités, remontées de nappes) et industriels (ICPE), peu d'habitants y sont aujourd'hui confrontés. Aussi, le développement du territoire devra permettre de maintenir cette qualité de vie en interdisant les constructions en zones à risques et en limitant les possibilités de développement des constructions existantes dans ces zones.

Par ailleurs, le territoire accueille de nombreux éleveurs dont certaines exploitations classées ICPE, d'autres en limite du seuil RSD/ICPE, aussi l'objectif est de permettre, autant que possible, l'évolution et l'adaptation de l'activité agricole locale et de ses exploitations, aussi :

- Le développement de ces activités doit être privilégié en interdisant toute construction de tiers au sein des périmètres de réciprocité.
- En favorisant le maintien d'une bonne cohabitation entre habitants et agriculteurs
- En prévoyant un espace tampon, entre certaines exploitations et les espaces de développement

Si le territoire a su **préserver ses habitants des principaux risques naturels** qui l'impactent, il est actuellement sujet à une capacité de desserte en eau potable très fragile sur certain secteurs, aussi, le développement du territoire devra se faire en tenant compte de cette contrainte (cf. partie précédente).

- Les périmètres de protection des captages devront faire l'objet d'une attention particulière et notamment d'une constructibilité limitée dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée.
- Eviter le développement et la constructibilité au sein des zones naturelles humides et sensibles.
- Préserver le maillage bocager, qui permet également de lutter contre le vent et les ruissellements.