



**DEMANDE DE DEROGATION AU PRINCIPE  
D'URBANISATION LIMITEE**

Commune déléguée du Plessis-Grimoult

**Version approuvée le 18 décembre 2019**

# Sommaire

## RAPPEL REGLEMENTAIRE ET DU CONTEXTE DE L'ETUDE

---

L'article L142-4 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée ».

Toutefois, en application de l'article L142-5, « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

La notice ci-présente concerne la commune déléguée du Plessis-Grimoult (commune nouvelle des Monts d'Aunay) appartenant à la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom mais qui n'est pas couverte par le SCOT du Pré-Bocage. En conséquence, elle est soumise au principe d'urbanisation limitée. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il est prévu l'ouverture de plusieurs zones à urbaniser sur cette commune déléguée. Au titre de l'article L142-5, il est demandé de déroger au principe d'urbanisation limitée pour permettre l'ouverture de zones à urbaniser en question.

# Sommaire

Cette notice comprend :

- **Une présentation du territoire**
- **Les objectifs du PADD et la démarche mise en œuvre pour maîtriser la consommation foncière à l'échelle du PLUI**
- **Présentation des zones AU prévues dans le PLUI sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult et analyse de leurs impacts.**

# Sommaire

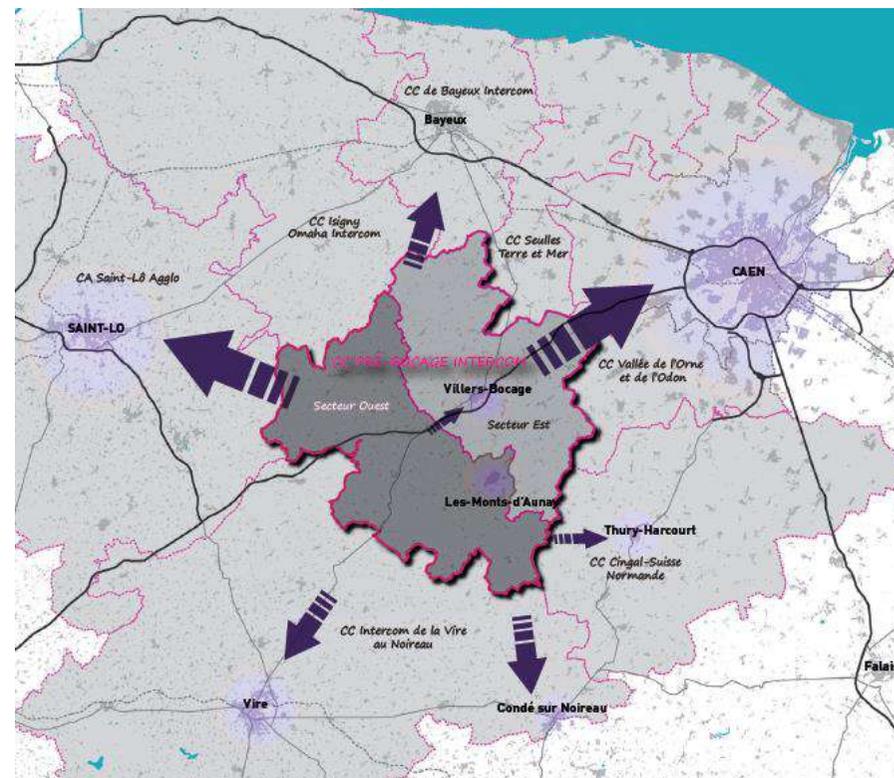
<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
<b>A.</b>	La Communauté de communes Pré Bocage Intercom	5
<b>B.</b>	La commune déléguée du Plessis-Grimoult	6
<b>2.</b>	<b>LES OBJECTIFS DU PADD ET DEMARCHE MISE EN ŒUVRE POUR MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE</b>	<b>8</b>
<b>A.</b>	Les objectifs généraux du PADD et de production de logements	8
<b>B.</b>	Les objectifs en matière de maîtrise de la consommation foncière	11
<b>C.</b>	Démarche mise en œuvre pour maîtriser la consommation foncière	11
<b>3.</b>	<b>PRESENTATION DES ZONES A URBANISER PREVUES DANS LE PLUI SUR LA COMMUNE DELEGUEE DU PLESSIS-GRIMOULT ET L'ANALYSE DE LEURS IMPACTS.</b>	<b>16</b>
<b>A.</b>	Examen global des zones AU	16
<b>B.</b>	Examen des zones AU secteur par secteur	19
<b>C.</b>	Conclusion	25

# 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

## A. La Communauté de communes Pré Bocage Intercom

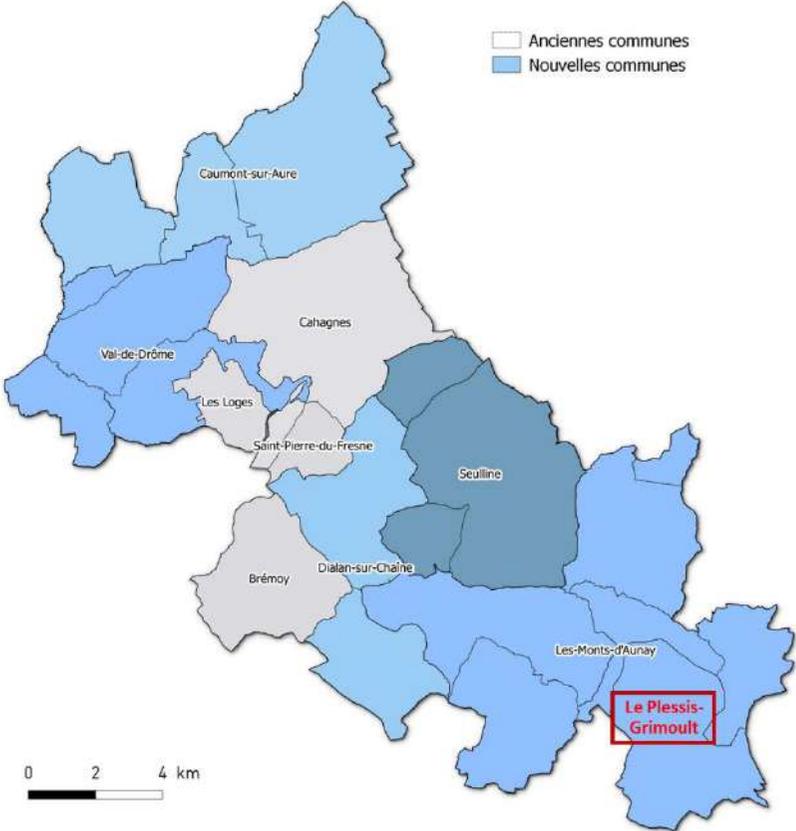
La communauté de Communes Pré Bocage Intercom se situe en Normandie, dans le département du Calvados et est limitrophe de la Manche. En raison de sa localisation, elle bénéficie de l'influence des pôles urbains de Caen, Saint-Lô, Vire et de Bayeux. L'intercommunalité a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 par fusion des communautés de communes Villers-Bocage Intercom (sans Hottot-les-Bagues et Lingèvres qui intègrent la communauté de communes Seules Terre et Mer) et Aunay-Caumont Intercom. L'élaboration de deux PLUI a été engagé sur le territoire, correspondant aux périmètres des EPCI initiaux. La commune déléguée du Plessis-Grimoult est intégrée au PLUI du secteur Ouest correspondant à l'ancien périmètre d'Aunay-Caumont Intercom.

Le territoire communautaire se caractérise par son contexte plutôt rural avec de nombreuses petites communes et quelques bourgs structurants (en particulier, les bourgs d'Aunay-sur-Odon et de Caumont-l'Eventé sur le secteur Ouest) regroupant les principaux services, équipements et secteurs économiques du territoire. Il présente également une forte attractivité résidentielle avec une croissance démographique positive (+ environ 2000 habitants entre les recensements de 1999 et 2013).

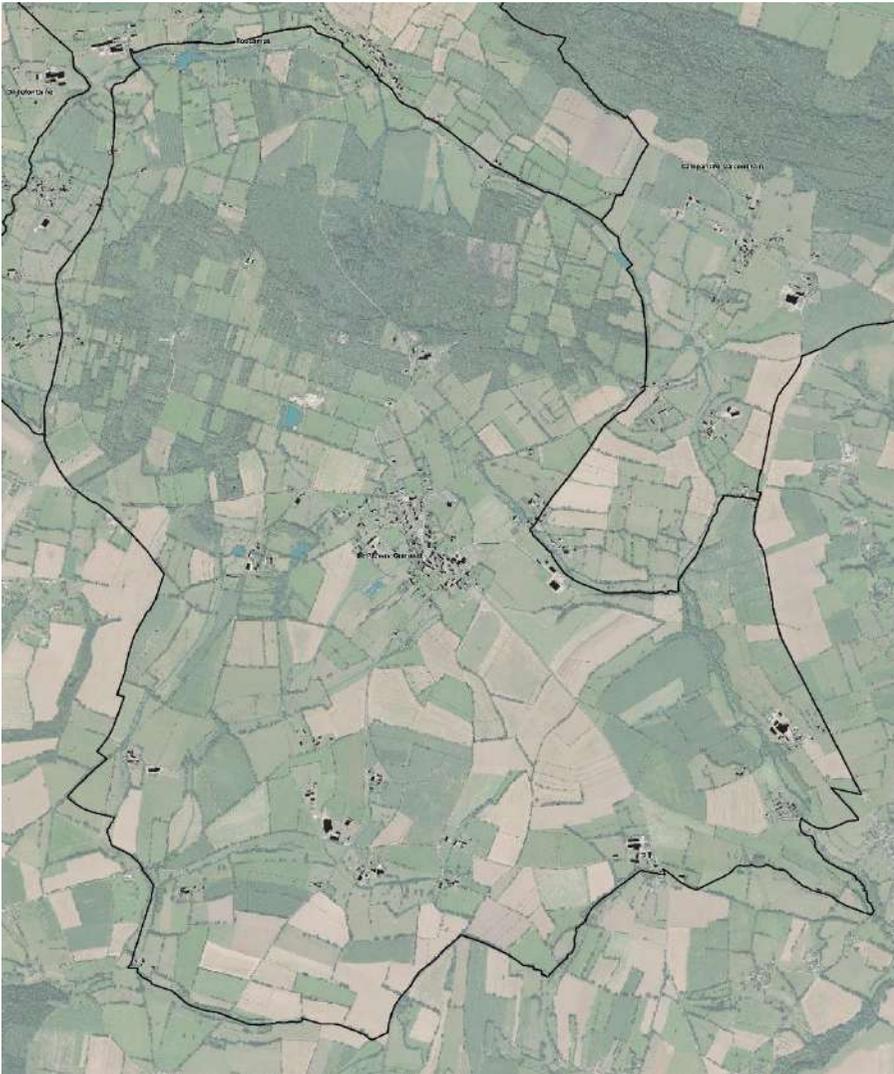


### B. La commune déléguée du Plessis-Grimoult

La commune du Plessis-Grimoult s'est regroupée, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, avec les communes d'Aunay-sur-Odon, Bauquay, Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Ondefontaine et Roucamps pour former la commune nouvelle des Monts-Aunay peuplée de 4700 habitants.

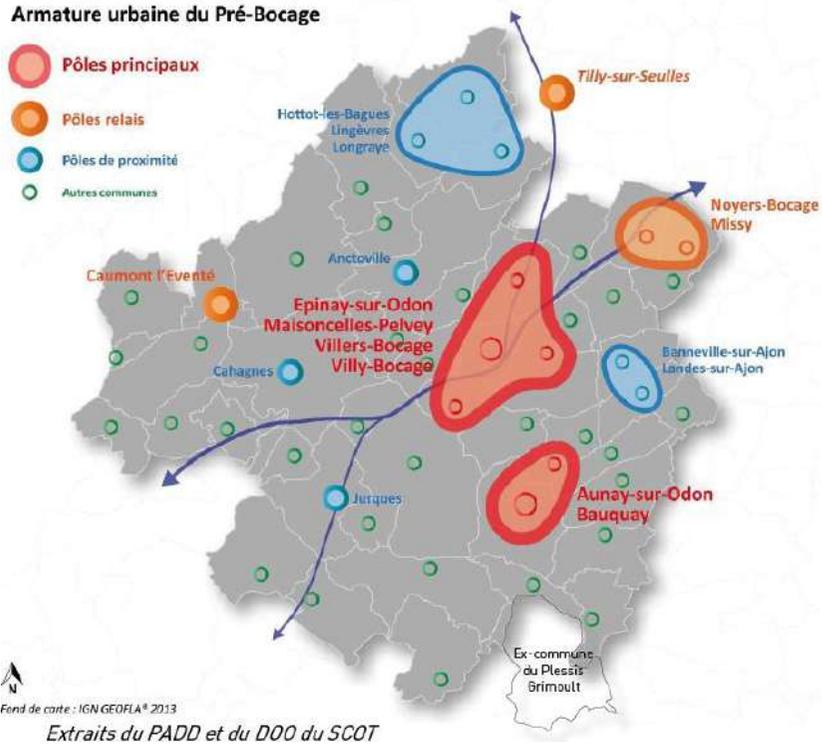


La commune déléguée du Plessis-Grimoult se situe au Sud-Est du secteur Ouest de l'Intercommunalité et s'étend sur une superficie de 1615 hectares. En 2015, sa population était de 324 habitants (chiffre INSEE). Le territoire du Plessis-Grimoult est principalement dédié à l'activité agricole mais on note également la présence d'un grand massif forestier au Nord. La majorité de l'habitat est regroupée au niveau du bourg qui est équipé en assainissement collectif. Les exploitations agricoles sont dispersées sur le territoire communal. Il existe également quelques petits hameaux historiques mais qui n'ont pas connu de développement urbain particulier ces dernières décennies. Il est également à noter qu'une école est présente dans le bourg.



Photoaérienne du territoire du Plessis-Grimoult

En matière d'urbanisme, la commune déléguée du Plessis-Grimoult est soumise au RNU. Concernant les documents supra-communaux, la commune déléguée du Plessis-Grimoult n'est pas incluse dans le SCOT applicable du Pré-Bocage approuvé le 13 décembre 2016. En effet, avant la création de la commune des Mont d'Aunay, la commune du Plessis-Grimoult appartenait à la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance.



## 2. LES OBJECTIFS DU PADD ET DEMARCHES MISES EN ŒUVRE POUR MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

### A. Les objectifs généraux du PADD et de production de logements

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les objectifs généraux permettant de concilier le développement du territoire avec la préservation des ressources naturelles, le maintien de la qualité paysagère ou encore la réduction de la consommation foncière, etc... Il porte les trois grandes ambitions suivantes :

- Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysager Normand,
- Renforcer l'armature territoriale pour un cadre de vie de proximité,
- Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré-Bocage.

En matière de développement démographique et de production de logements, l'intercommunalité s'est fixée comme objectif d'atteindre une population de 15 000 habitants sur le secteur Ouest (+ 2520 habitants) à l'échéance 2035, impliquant la construction d'environ 1260 logements. A l'échéance 2030, c'est environ 910 logements qui sont à construire. Ces objectifs sont déclinés par commune : ce sont ainsi 563 logements qui sont à réaliser sur le territoire des Monts d'Aunay sur la période 2017-

2035 correspondant à 37% de la production de logements du secteur Ouest.

En parallèle, le PLUI encourage le développement économique sur le secteur Ouest de PBI, avec l'ouverture d'environ 32 hectares en complément des zones d'activités économiques, permettant ainsi de renforcer l'équilibre emplois/habitant du territoire.

[Focus sur la prise en compte du Plessis-Grimoult dans le projet de développement résidentiel du territoire.](#)

Le SCOT du Pré-Bocage prévoit la création de 1258 logements à l'échéance 2035 pour le territoire l'ex-communauté de communes d'Aunay-Caumont-Intercom. La répartition entre les communes doit se faire selon la méthode suivante :

	SCOT
Pôle principal	37%
Pôle relais	12%
Pôle de proximité	20%
Autres commune	31%
	<b>100%</b>

Rappel des prescriptions du SCOT  
DOO Prescription 15

La commune du Plessis-Grimoult présente les mêmes caractéristiques que les « autres communes » et y a donc été rattachée. Au sein de ces

niveaux d'armature identifiés par le SCOT, la répartition entre les communes se fait ensuite en fonction du poids démographique et de la présence/proximité des équipements et réseaux. Selon ces 3 critères, l'objectif de production de logements fixé pour la commune déléguée du Plessis-Grimoult est de 36 logements.

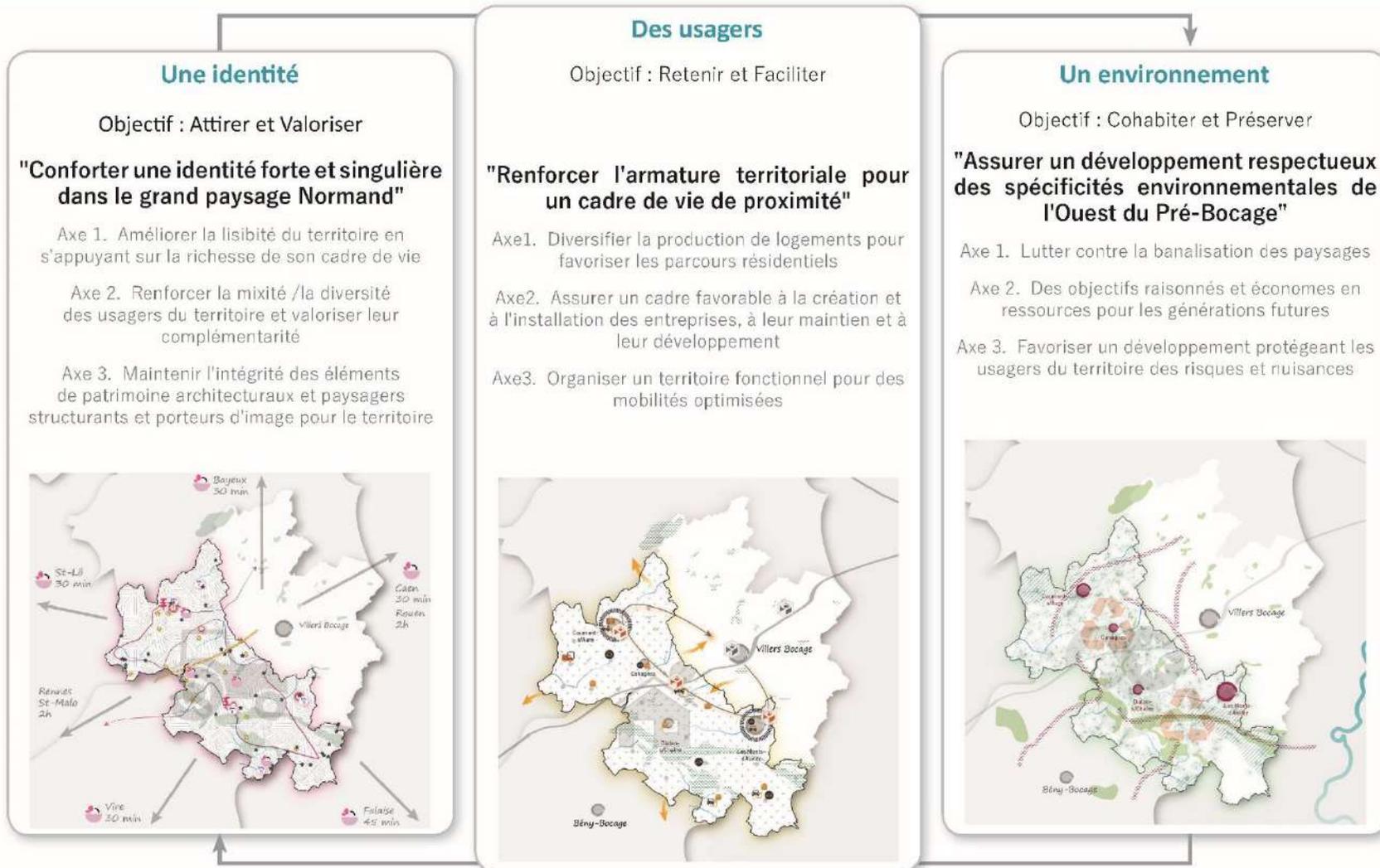
**Aussi, à l'échelle du PLUi l'intégration du Plessis-Grimoult et la production de 36 logements sur son territoire n'engendre aucune consommation foncière supplémentaire par rapport au SCOT.** En effet, les 1258 logements prévus par le SCOT Pré-Bocage pour le territoire de l'ex-communauté de communes Aunay-Caumont-Intercom a été reventilé entre les 23 communes du PLUi au lieu des 22 couvertes par le SCOT.

Par ailleurs, au sein de la commune, 27 des 36 logements sont prévus en densification du bourg, soit environ 75% de l'objectif.

**Afin de garantir la mise en œuvre du projet de la commune et du projet communautaire, ainsi que l'optimisation du foncier naturel et agricole, l'ensemble des secteurs stratégiques sont couverts par les OAP (33 logements sur 36).**

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

### LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET



## B. Les objectifs en matière de maîtrise de la consommation foncière

L'axe 3.2 du PADD précise les objectifs chiffrés du PLUI en matière de maîtrise de la consommation foncière

Ainsi, 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 d'environ 20% (environ moins 30%/an).

Pour atteindre cet objectif général, le PADD définit les principes suivants :

- Production de près de 40% de la production de logements en renouvellement urbain à l'échelle du PLUI,
- Respect de densités minimales pour les nouvelles opérations, qui sont déclinées selon l'armature territoriale (pour la commune

déléguée du Plessis-Grimoult, cet objectif est de 10 logts/ha pour les opérations en renouvellement urbain et en extension),

- La réduction de la vacance au sein des villages...

## C. Démarche mise en œuvre pour maîtriser la consommation foncière

### 1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR 16 ANS (2000-2016)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, une analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la période 2000 et 2016. Il en ressort qu'au cours de cette période, 257 hectares ont été consommés, répartis sur l'ensemble des communes, soit 1,1% de la surface du territoire. Ce chiffre comprend l'ensemble des constructions en matière de logements, équipements et activités dont agricoles.

Nature des opérations réalisées entre 2000 et 2016*	Surface consommée	Part (ha)
Pour les exploitations agricoles	72	28%
Par densification urbaine	46	18%
Par étalement urbain	139	54%
Total	257	100 %

\*Ces chiffres comprennent l'ensemble des constructions achevées e en **termes de logements, équipements et activités dont agricoles.**

L'étalement urbain représente donc la majorité des opérations urbaines sur cette période, et consomme davantage de foncier que les opérations

de densification. Pour la commune nouvelle des Monts-d'Aunay, ce sont 33 hectares qui ont été consommés pour de l'urbanisation.

## 2

### CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 16 ANS (2000-2016) ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SECTEUR 1

#### SECTEUR 1 : LES MONTS-D'AUNAY

#### LES MONTS-D'AUNAY, UNE ARTIFICIALISATION AXÉE AUTOUR DE L'ANCIENNE COMMUNE D'AUNAY-SUR-ODON

Nature des opérations réalisées entre 2000 et 2016	Surface consommée	Part (ha)
Pour les exploitations agricoles	23	21%
Par densification urbaine	17	24%
Par étalement urbain	33	45%
Total	73	100%

Entre 2000 et 2016, la commune des Monts-d'Aunay a été artificialisée sur une surface quasiment équivalente à **73 hectares**.

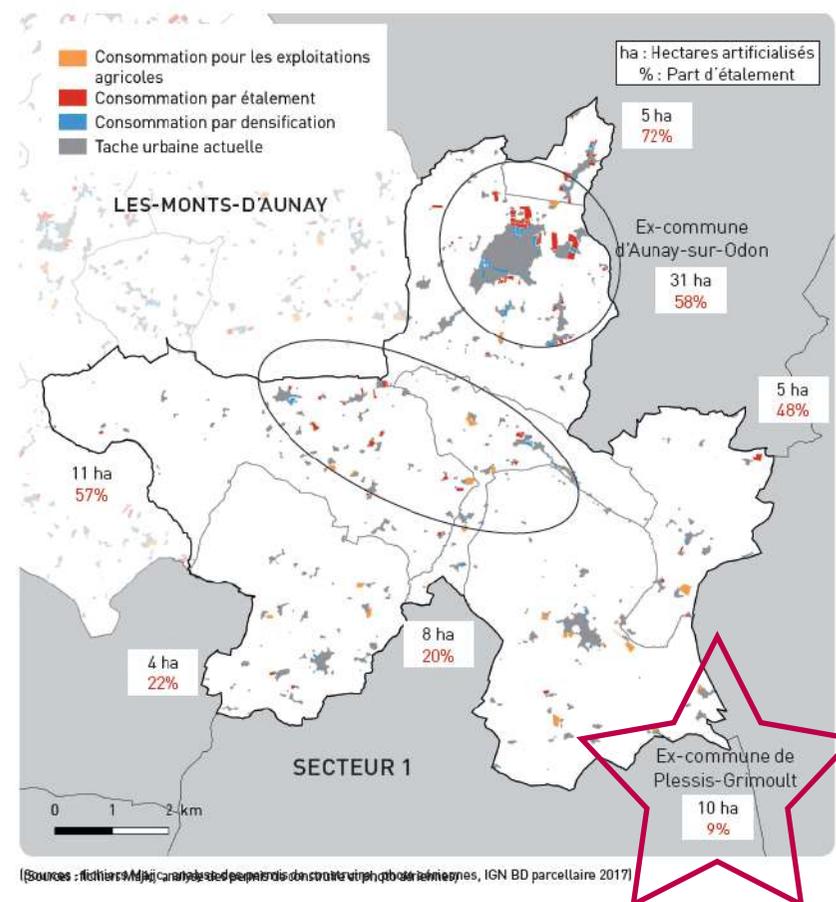
En matière de consommation d'espaces, les secteurs les plus touchés concernent l'ancien centre-bourg d'Aunay-sur-Odon et notamment **ses extérieurs**, ainsi que le **Sud-Est du territoire** (ancienne commune du Plessis-Grimoult).

L'**artificialisation par densification** a été, en matière de consommation foncière, globalement **moins importante que l'artificialisation par étalement urbain**, avec respectivement **17 ha (24%)** et **33 ha (45%)** de consommation foncière. A noter que sur l'ancienne commune de Roucamp la densification a été plus importante de l'étalement.

21% de la consommation foncière est due aux constructions liées aux activités agricoles, soit l'artificialisation de 23 ha. Sur certains secteurs, l'artificialisation pour les constructions agricoles est plus importantes que pour les autres destinations (Ex-Roucamp, Campandré-V., Le Plessis-G., ...)

Extrait du rapport de présentation – analyse de la consommation foncière sur la commune nouvelle des Monts-d'Aunay

→ **45% des opérations urbaines concernaient de l'étalement urbain**



## 2-L'ETUDE DE DENSIFICATION AU SEIN DES SECTEURS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT ET EVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS A REALISER EN EXTENSION

A l'échelle du PLUI, l'étude de densification a été réalisée au sein des secteurs de densification et des hameaux-vitrines à structurer ainsi qu'au sein des zones économiques existantes.

Afin d'évaluer le potentiel de logements à produire au sein de ces zones, les densités prescrites par le SCOT ont été appliquées à chaque parcelle, sauf prise en compte de coups partis en sous ou sur-densité, ou morphologies de parcelles/topographies/contraintes particulières à prendre en compte.

	Densité brute moyenne en densification	Densité brute moyenne en extension
Pôles de niveau 1	20 log./ha.	18 log./ha.
Pôles de niveau 2 et communes associées aux pôles de niveau 1	15 log./ha.	12 log./ha.
Pôles de niveau 3 et communes associées aux pôles de niveau 2	12 log./ha.	10 log./ha.
Communes de niveau 4	10 log./ha.	10 log./ha.

SCOT Pré-Bocage  
DOO Prescription

La méthodologie complète du diagnostic foncier est présentée dans le rapport de présentation. Il tient compte des contraintes existantes sur le territoire et a permis d'évaluer le nombre possible de logements réalisables en densification.

A l'échelle de la commune nouvelle des Monts-d'Aunay, le foncier net disponible en densification est de 15,8 ha, permettant la réalisation de 144 logements retenus après application des coefficients de rétention foncière.

Ce travail réalisé à l'échelle du PLUI et pour chaque commune a permis d'évaluer précisément le nombre de logements réalisables en densification afin de définir le besoin de logements à réaliser en extension pour chaque commune.

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
Diélan	58	25	83	20	9	29	112
Seuline	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
<b>Total</b>	<b>521</b>	<b>244</b>	<b>765</b>	<b>399</b>	<b>95</b>	<b>494</b>	<b>1259</b>

Extrait du préambule du PADD

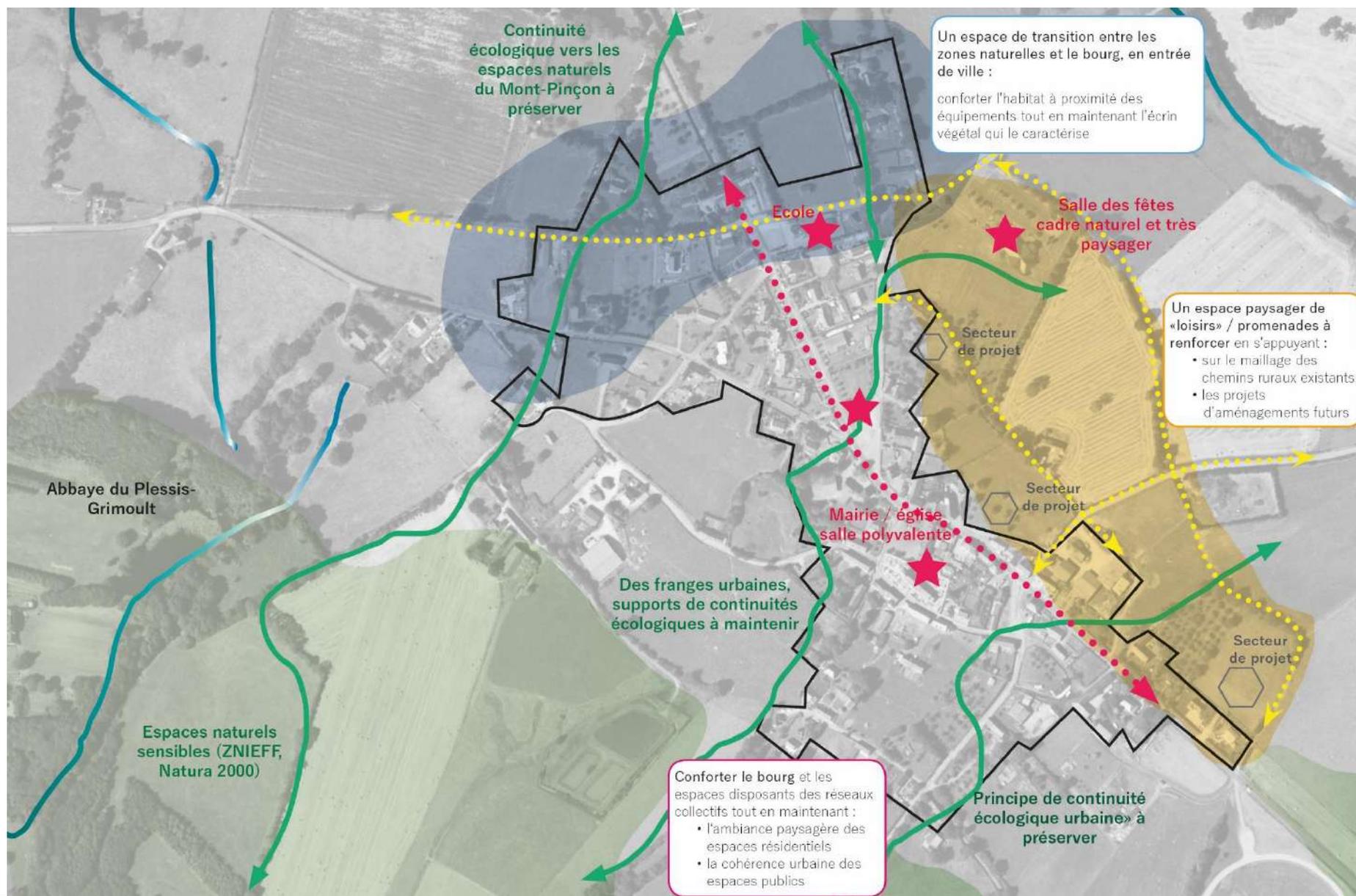
Ainsi, sur la commune des Monts-d'Aunay, il est nécessaire de prévoir des surfaces à urbaniser en extension pour la production de 419 logements.

écoles principales ZAE	Communes	nb total de logements projet	% / types de communes		projet % de la prod. / niveau
			projet	objectifs PADD % prod. Total	
	Aunay-sur-Odon Bauquay	465 🏠 🏠			100%
	Danvou-la-Ferrière Campandrè-Valcongrain Ondefontaine Roucamp Le Plessis-Grimoult	12 7 25 18 36 🏠	61,8%	env. 60,0%	3% 2% 7% 5% 9%

Extrait du préambule du rapport de présentation – Volume 2, les justifications

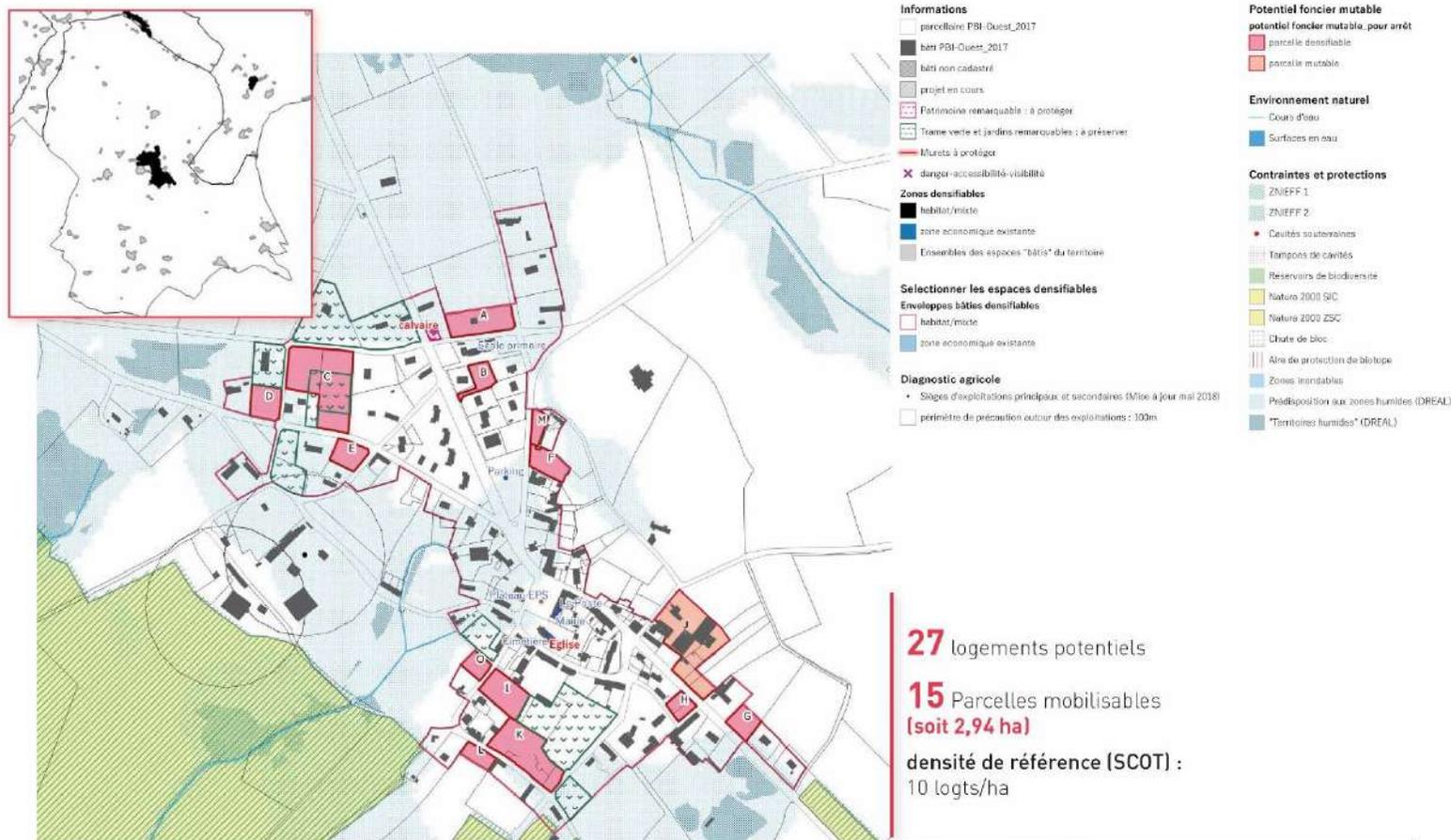
Pour rappel, la commune du Plessis-Grimoult était identifiée comme « pôle d'accompagnement » dans le PADD du SCOT de la Suisse-Normande.

## Schéma de synthèse des enjeux de développement de la commune du Plessis-Grimoult et identification des secteurs stratégiques.



# 4 LE POTENTIEL FONCIER MUTABLE PAR SECTEUR

## SECTEUR 1 : LES MONTS-D'AUNAY : LE PLESSIS-GRIMOULT



Rapport de présentation PLUI du secteur Ouest de la Communauté de Communes du Pré-Bocage Intercom - Volume 1

129

Extrait du rapport de présentation - diagnostic foncier sur la commune du Plessis-Grimoult

### 3. PRESENTATION DES ZONES A URBANISER PREVUES DANS LE PLUI SUR LA COMMUNE DELEGUEE DU PLESSIS-GRIMOULT ET L'ANALYSE DE LEURS IMPACTS.

#### A. Examen global des zones AU

Sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult, l'ensemble de nouveaux logements prévus sont situés sur le bourg afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels. Ce choix est cohérent par rapport à la morphologie du territoire qui ne dispose pas de hameaux importants pouvant être densifiés. A l'échelle de la commune nouvelle des Monts d'Aunay, le potentiel de logements étant insuffisant pour répondre aux objectifs du PLUI, des extensions à l'urbanisation sont donc nécessaires. Ainsi, sur le bourg du Plessis-Grimoult, le PLUI prévoit la création de trois zones AU :

- 2 zones 1AUc1 ouvertes immédiatement à l'urbanisation,
- 1 zone 2AUb2 dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLUI. Ce secteur a été prévu dans le PLUI afin de « remplacer » des secteurs prioritaires de projets concernés par d'éventuelles zones humides.

Ces trois zones se situent en lien direct avec des secteurs déjà construits et résidentiels. Leur localisation a été choisie afin de conforter la place du village au sein de la commune déléguée, d'établir une urbanisation

compacte autour du noyau ancien, d'optimiser la présence des réseaux d'assainissements et d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels.

La densité prévue dans les OAP est de 10 logements/hectare, correspondant à l'objectif de densité qui est prévu dans le SCOT Pré Bocage pour des communes similaires. Cette densité est adaptée au contexte rural et villageois de cette commune, disposant d'une école.

Leurs superficies ont été calibrées de manière à répondre aux besoins de logements identifiés à l'échelle du PLUI et à la répartition de la production de logements souhaités à l'échelle du territoire communautaire (production en priorité sur les bourgs structurants mais qui n'excluent pas les villages ruraux pour permettre le renouvellement de la population et préserver leur vitalité). Ainsi, les trois secteurs combinés ne représentent que 1,33 hectare, soit 0,08% de la superficie du territoire communal.

Par ailleurs, ces zones AU visent à permettre un développement modéré de l'habitat sur cette commune déléguée (une dizaine de nouveaux logements possibles sur l'ensemble des trois zones) : elles ne sont pas en mesure de générer une augmentation excessive des flux de circulation sur ce secteur de l'intercommunalité peu concernée par les problématiques de circulation.



Secteur 1 : zone 1AUc1

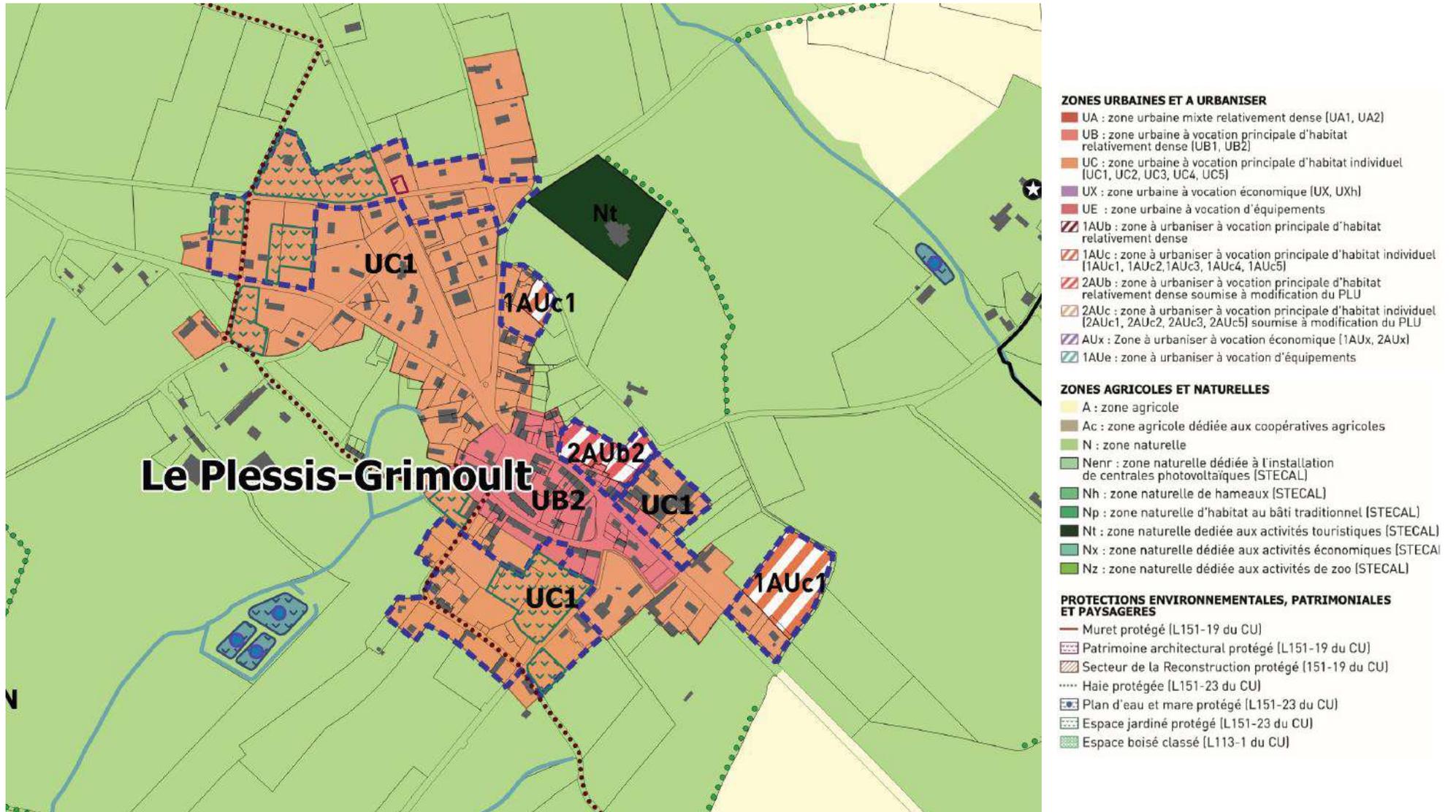
Secteur 3 : zone 2AUB2

Secteur 2 : zone 1AUc1

*Localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation*

## Le plan de zonage et les secteurs de développement : traduction des enjeux de la commune

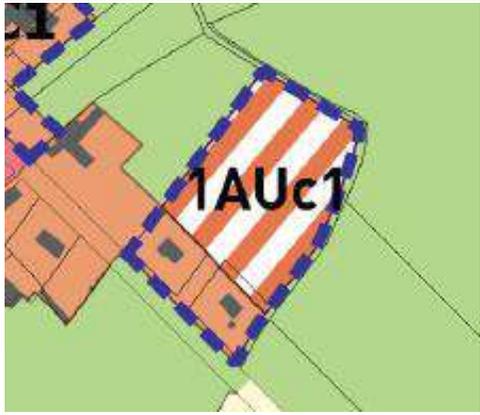
### Extrait du plan du zonage sur le bourg du Plessis-Grimoult



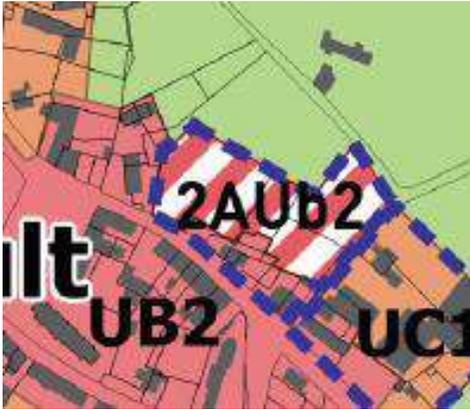
## B. Examen des zones AU secteur par secteur

<b>Désignation</b>	Zone 1AUc1 – OAP A
<b>Adresse</b>	Route départementale RD108
<b>Superficie</b>	0,12 hectare
<b>Extrait de zonage</b>	
<b>Photo aérienne</b>	

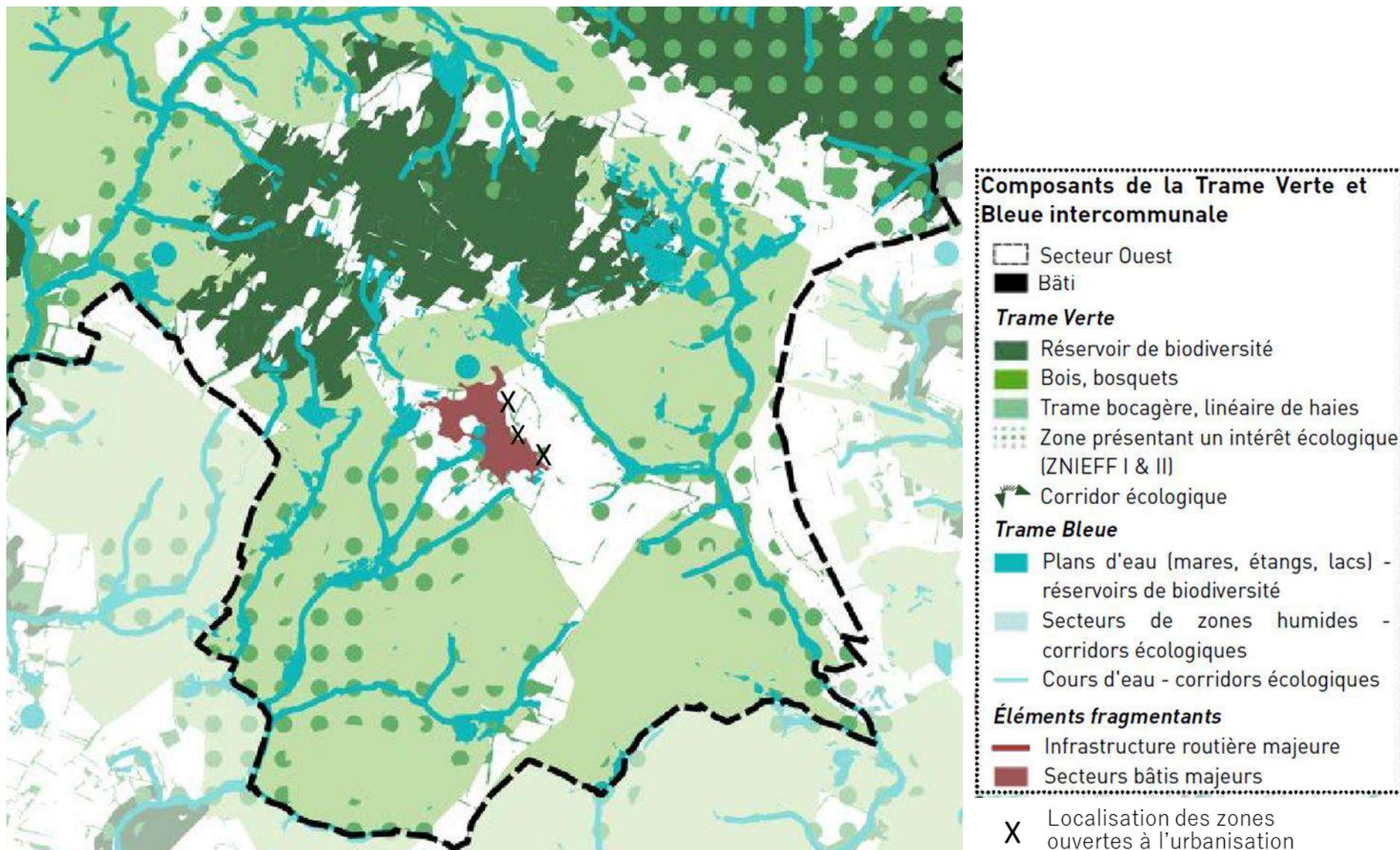
<b>Occupation actuelle des sols</b>	Cette parcelle est rattachée à une propriété déjà bâtie. Elle est occupée par un espace enherbé qui est entretenu par les habitants de la maison. Un certificat d'urbanisme a été délivré en 2018.
<b>Contexte environnant</b>	A l'Ouest et au Sud, cette parcelle est bordée par des secteurs construits de type habitat individuel Au Nord, on retrouve les terrains sportifs de la commune (terrain de foot) et la salle communale.
<b>Destination de la zone</b>	Habitat
<b>Densité prévue</b>	10 logements/ha dans le cadre de l'OAP
<b>Nombre de logements prévus</b>	1 à 2 logements (3 logements sur l'ensemble de l'OAP)
<b>Impacts sur l'activité agricole</b>	Aucun. Cette parcelle n'est pas exploitée pour l'agriculture et ne se situe pas à proximité d'exploitations agricoles
<b>Impacts sur les espaces naturels et la trame verte et bleue</b>	Cette parcelle est éloignée des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques identifiés sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult (voir carte ci-après). Néanmoins, l'OAP prévoit le maintien des éléments végétaux de type haie bocagère déjà présents sur le site, en cohérence avec l'objectif de maintenir un espace « loisirs »/promenade » paysagée sur la frange Est de la commune.

<b>Désignation</b>	Zone 1AUc1 – OAP du verger
<b>Adresse</b>	Route départementale RD54 – route de Condé-sur-Noireau
<b>Superficie</b>	0,76 hectare
<b>Extrait de zonage</b>	
<b>Photo aérienne</b>	
<b>Occupation actuelle des sols</b>	Cette parcelle communale, est un pré de fauche non identifié comme parcelle agricole dans le diagnostic de

	la chambre de l'agriculture réalisée pour l'élaboration du PLUI.
<b>Contexte environnant</b>	Cette parcelle est bordée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'habitat individuel,</li> <li>- un verger,</li> <li>- des parcelles agricoles.</li> </ul>
<b>Destination de la zone</b>	Habitat
<b>Densité prévue</b>	10 logements/ha dans le cadre de l'OAP via la réalisation d'une opération d'ensemble
<b>Nombre de logements prévus</b>	8 logements
<b>Impacts sur l'activité agricole</b>	Aucun. Cette parcelle n'est pas exploitée pour l'agriculture et ne se situe pas à proximité d'exploitations agricoles
<b>Impacts sur les espaces naturels et la trame verte et bleue</b>	Cette parcelle est éloignée des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques identifiés sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult (voir carte ci-après) . Néanmoins, l'OAP prévoit le maintien des éléments végétaux de type haie bocagère déjà présents sur le site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cohérence avec l'objectif de maintenir un espace « loisirs »/promenade » paysagée sur la frange Est de la commune.</li> <li>- Pour garantir le « maintien de la trame verte urbaine »</li> <li>- En accompagnement des cheminements doux à maintenir ou créer</li> </ul>

<b>Désignation</b>	Zone 2AUb2 – OAP du bourg
<b>Adresse</b>	Route départementale RD54 – route de Condésur-Noireau
<b>Superficie</b>	0,45 hectare
<b>Extrait de zonage</b>	
<b>Photo aérienne</b>	
<b>Occupation actuelle des sols</b>	Cette parcelle est une prairie pâturée. Dans le cadre du diagnostic de la chambre de l'agriculture réalisée pour

	l'élaboration du PLUI, cette parcelle présente un enjeu faible en matière d'agriculture.
<b>Contexte environnant</b>	Cette parcelle, en cœur de bourg, est bordée par de l'habitat et un ancien corps de ferme (classé en zone UC1 dans le PLUI). Une partie du pâturage n'est pas retenue dans la zone AU afin d'adapter l'ouverture à l'urbanisation aux besoins de logements identifiés dans le PLUI.
<b>Destination de la zone</b>	Habitat
<b>Densité prévue</b>	10 logements/ha dans le cadre de l'OAP
<b>Nb de logts prévus</b>	5 logements (en cas d'ouverture à l'urbanisation)
<b>Impacts sur l'activité agricole</b>	Faible. Cette parcelle d'une surface modeste (0,45 ha) ne présente pas d'enjeux agricoles forts et son urbanisation ne compromet pas la pérennité de l'agriculteur qui l'exploite.
<b>Impacts sur les espaces naturels et la trame verte et bleue</b>	Cette parcelle est éloignée des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques identifiés sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult (voir carte ci-après). Néanmoins, l'OAP prévoit le maintien des éléments végétaux de type haie bocagère déjà présents sur le site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cohérence avec l'objectif de maintenir un espace « loisirs »/promenade » paysagé sur la frange Est de la commune.</li> <li>- Pour garantir le « maintien de la trame verte urbaine »</li> </ul>



*Zoom sur la carte de la trame verte et bleue sur la commune déléguée du Plessis-Grimoult*

### L'OAP A

Il s'agit ici de maintenir et conforter le caractère résidentiel du bourg, à proximité de l'école.

3 nouveaux logements pourront être construits tout en maintenant les éléments de paysage existants pour assurer la meilleure intégration paysagère des projets et maintenir les lisières bocagères du village.

Tous les accès se feront depuis des voies et chemins existants.



### L'OAP BOURG

L'urbanisation de ce secteur de projet vise à étoffer le bourg, dans la continuité du secteur de la "ferme du bourg", dans le respect des ambiances villageoises existantes.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel sur une surface de 0.5 ha environ

- Densité brute : 10 logts / ha soit environ 5 logements individuels.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'ensemble des accès seront localisés sur les voiries existantes. une trame de verger sera maintenue en fond de parcelle et des haies bocagères seront plantées en limite d'opération.

#### PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la présence des humides avérées sur d'autres secteurs de développement des communes rurales de Pré-Bocage Intercom et suite à une modification du document d'urbanisme.



## L'OAP DU VERGER

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface 0.8 ha environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit environ 08 logements individuels.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une voie d'accès centrale sera proposée avec une placette de retournement paysagée à laquelle seront connectées :

- une voie piétonne à l'Ouest, qui permettra de rejoindre le verger puis les cheminements existants au nord et le bourg
- une petite voie partagée qui permettra de rejoindre le chemin rural existant à l'Est.

La voie d'accès centrale ainsi que le cheminement piéton rejoignant le verger seront plantés d'un alignement d'arbre permettant de retrouver une cohérence avec les espaces publics existants du bourg.

## L'OAP "FERME DU BOURG"

L'objectif de cette OAP est d'accompagner la mutation de l'ancienne ferme aujourd'hui imbriquée au bourg. Les bâtiments agricoles ont vocation à être démolis pour laisser place à des maisons individuelles organisées autour d'une voie partagée rejoignant celle existante de l'OAP Bourg.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera du logement individuel

- Surface 0.6 ha environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 6 logements individuels.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une voie d'accès centrale sera proposée avec une placette de retournement paysagée à laquelle seront connectées :



## C. Conclusion

---

Avec l'accueil d'une trentaine de nouveaux logements sur le bourg du Plessis-Grimoult, le projet en matière d'habitat du PLUI est adapté au contexte villageois de cette commune déléguée. Une part importante (75%) des nouvelles habitations envisagées peut prendre place au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Le projet définit trois petites zones AU pour une superficie globale de 1,33 ha, soit moins de 0,1% de la superficie globale de la commune déléguée. Leur localisation favorise une urbanisation compacte du bourg. Leurs impacts sont nuls ou très faibles sur les espaces agricoles et naturels. En effet, elles ont été définies selon les critères du moindre impact.

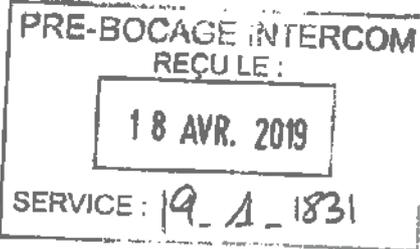
Les prescriptions émises dans les OAP permettent d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs et d'assurer une utilisation rationnelle du foncier, (respect d'une densité de 10 logements/hectare) correspondant aux prescriptions du SCOT du Pré-Bocage approuvé en 2016 qui s'applique sur le reste du territoire.

Par ailleurs, le projet de zonage sur Plessis-Grimoult s'inscrit dans les objectifs globaux du PLUI définis dans le PADD, notamment en matière de gestion économe du foncier (réduction de 30% de la consommation foncière annuelle) et d'un développement équilibré entre l'habitat, l'emploi, les services et commerces.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est demandé une dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme puisque l'ouverture des trois zones à urbaniser sur le bourg du Plessis-Grimoult répond à l'ensemble des critères nécessaires pour l'obtention de la dérogation.



PRÉFET DU CALVADOS



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

**ARRÊTÉ PORTANT ACCORD DE DÉROGATION PRÉFECTORALE  
AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE  
EN L'ABSENCE DE SCOT APPLICABLE  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LES-MONTS-D'AUNAY,  
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE LE-PLESSIS-GRIMOULT**

**LE PRÉFET DU CALVADOS  
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-11, L.142-4, L.142-5, L.143-10 à 16 et R.142-2 ;

**VU** le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

**VU** l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme qui définit le principe d'urbanisation limitée dans son premier alinéa mentionne que les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme pour les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) n'est pas applicable ;

**VU** l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pré-Bocage Intercom Secteur Ouest par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom. Cet arrêt comprend un dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour la commune déléguée de Le-Plessis-Grimoult pour l'ouverture à l'urbanisation immédiate, pour deux secteurs d'habitat 1AUc1 de 0,12 et 0,66 ha, et différée pour un secteur d'habitat 2AUb2 de 0,44 ha ;

**VU** que la demande émane de Pré-Bocage Intercom, autorité compétente, à la fois en matière de SCoT (*ScoT Pré-Bocage qui a accueilli la commune déléguée de Le-Plessis-Grimoult*), mais aussi en matière d'élaboration des documents d'urbanisme (*et donc que c'est, à ce titre, qu'elle a déposé un dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée*) ;

**VU** l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, en date du 02 avril 2019, sans recommandation ni réserve ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2017 donnant délégation de signature à Monsieur Richard MIR, Sous-Préfet de Vire ;

**CONSIDÉRANT** que l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme dispose qu'une telle dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs d'habitat 1AUc1 de 0,12 et 0,66 ha, et la définition d'une zone d'urbanisation différée 2AUb2 de 0,44 ha ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace, ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1er** : La demande de dérogation à l'urbanisation limitée de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme présentée par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom en vue d'ouvrir à l'urbanisation immédiate deux secteurs de 0,12 et 0,66 hectares sur la commune déléguée de Le-Plessis-Grimoult est accordée.

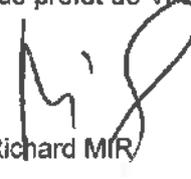
**ARTICLE 2** : Le présent avis fera l'objet d'une publicité au recueil des actes administratifs de l'État.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'une recours contentieux auprès du tribunal administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

**ARTICLE 4** : Le Sous-Préfet de Vire, le directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados et le président de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, chacun en ce qui le concerne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vire-Normandie, le 15 AVR. 2019

Pour le préfet,  
Le Sous-préfet de Vire

  
Richard MIR