



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

RAPPORT DE PRÉSENTATION - VOLUME 1

DIAGNOSTIC THÉMATIQUE & ENJEUX

PLUi approuvée le 18 décembre 2019



# SOMMAIRE

## **I/ Approche contextuelle, réglementaire et administrative** p 4

1. Cadre réglementaire et administratif
2. Présentation générale
3. Compatibilité avec les documents supra-communaux
4. Les documents d'urbanisme en vigueur

## **II/ Approche grand paysage** p 13

1. Les fondements du paysage
2. La place et le rôle de la végétation
3. Les entités de paysage
4. Les grandes lignes de force du territoire et les éléments emblématiques

## **III/ Approche spatiale** p 59

1. Consommation de l'espace du territoire
2. Formes urbaines et leurs particularités
3. Potentiel mutable et mobilisable du territoire

## **IV/ Population** p 161

1. Un espace de respiration au centre de 4 pôles urbains
2. Une croissance démographique soutenue
3. Une attractivité résidentielle en évolution
4. Une forte vitalité du territoire
5. Des ménages au caractère familial
6. Des ménages fortement représentés par les ouvriers et les retraités
7. Des ménages aux revenus relativement faibles
8. Synthèse des enjeux

## **V/ Habitat** p 173

1. Un niveau de construction élevé mais en diminution
2. Une forte proportion de maisons individuelles
3. Des parts de résidences secondaires et de logements vacants en lien avec l'attractivité résidentielle des communes
4. Un parc de logements anciens sur certaines communes
5. Une majorité de logements vacants anciens et de taille moyenne
6. Des prix peu attractifs dans certaines communes
7. Approche rétrospective des besoins en logements sur la période 2008-2013 : une production de logements permettant une croissance démographique
8. Synthèse des enjeux

## **VI/ Activités et tissu économique** p 183

1. Une vocation résidentielle du territoire
2. Dominance du secteur tertiaire au sein d'un territoire au nombreux atouts
3. Un tissu économique composé de petites entreprises
4. Une offre commerciale structurée autour des pôles, une offre de services plus répartie
5. Une destination pour le tourisme «vert» à proximité des grands sites touristiques normands?
6. Synthèse des enjeux

# SOMMAIRE

## VII/ Diagnostic agricole

p 193

1. Les sièges agricoles du territoire
2. L'emploi au sein des exploitations
3. Le parcellaire des exploitations
4. Les productions
5. Les diversifications de l'activité agricole
6. Perspectives futures
7. Carte des enjeux

## VIII/ Équipements

p 221

1. Une offre d'équipements hiérarchisée et concentrée sur trois pôles
2. Une offre d'équipements et de services liés à la santé répartie sur trois secteurs
3. Évolution des effectifs scolaires, quelle capacité d'accueil demain?
4. Un aménagement numérique performant au niveau des pôles
5. Synthèse des enjeux

## IX/ Mobilités

p 227

1. Rappel des objectifs du SCOT
2. Des mobilités professionnelles tournées vers l'extérieur
3. Organiser les flux routiers Domicile/Travail du dedans
4. Organiser les flux Domicile/Étude du dedans
5. Des enjeux de gestion du stationnement privé et public
6. Synthèse des Pôles générateurs professionnels et scolaires
7. Une desserte routière extérieure structurante
8. Une desserte routière interne complémentaire

9. Quelle attractivité de l'offre de transports en commun
10. Optimiser ses déplacements
11. Organisation du covoiturage, l'autopartage
12. Organiser les flux routiers de transit et internes
13. Analyse des publics vulnérables
14. Des modes doux au profit de l'écomobilité & du tourisme
15. Enjeux prospectifs

## X/ État initial de l'environnement

p 243

1. Approche géographique (relief, géologie, hydrographie, hydrologie, contexte climatique)
2. Ressources naturelles (eau, air et énergies, sols)
3. Patrimoine (patrimoine naturel, trame verte et bleue, patrimoine architectural, patrimoine paysager)
4. Risques et nuisances (catastrophes naturelles, risques d'inondation, risques associés aux mouvements de terrain, risques et nuisances liés aux activités humaines, nuisances sonores)

## XI/ Enjeux croisés et prospectifs - synthèse des sites stratégiques

p 334

## **APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE**

Grand paysage

Approche spatiale

Population

Habitat

Activités et tissu économique

Diagnostic agricole

Équipements

Mobilités

État initial de l'environnement

La vision des élus

**Cadre réglementaire et administratif : lois SRU, Grenelle I et II et ALUR**

**Présentation générale**

**Compatibilités avec les documents supra-communaux**

**Les documents d'urbanisme en vigueur**

# CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF : LOIS SRU, GRENELLE I ET II ET ALUR



**Lois Grenelle I  
(3 août 2009)  
et Grenelle II  
(12 juillet 2010)**



**Loi pour l'accès  
au logement et un  
urbanisme rénové (24  
mars 2014)**



Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre d'élaborer des documents de planifications mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue donc un **document stratégique et opérationnel** qui doit exprimer le **projet de la commune**.

Élaboré à l'aide du présent diagnostic, le PLU doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable** de la collectivité en respectant les principes de développement durable définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Sans oublier :

- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- ainsi que les futures lois à venir.

«L'urgence écologique» avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espace et des ressources énergétiques, a conduit le législateur à **compléter et renforcer les objectifs de développement durable**.

Il s'agit notamment (par la loi «Grenelle II» et son décret d'application du 29 février 2012) d'**affirmer le caractère programmatique** du PLU, de donner la priorité à la **gestion économe de l'espace** et à la **densification**, de **réduire les émissions de gaz à effet de serre**.

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflot-ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires** ».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoit également la **suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS)** et de la taille minimale des terrains dans les PLU.

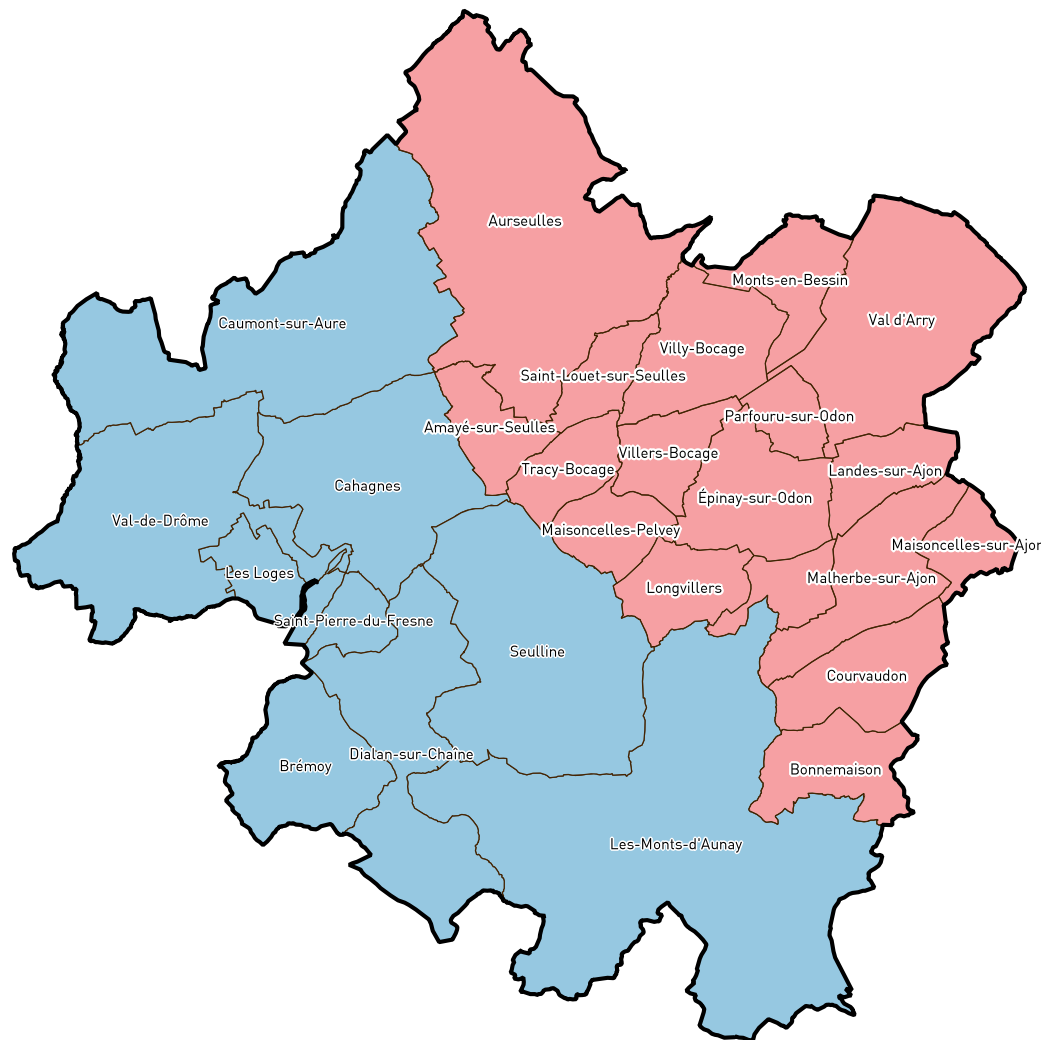
# PRÉSENTATION GÉNÉRALE

## LA NOUVELLE INTERCOMMUNALITÉ DU PRÉ-BOCAGE INTERCOM REDESSINE LE TERRITOIRE

La nouvelle communauté de communes Pré-Bocage Intercom, naît au début de l'année 2017, redessine le contexte administratif du territoire avec la **fusion des anciennes Communautés de communes** :

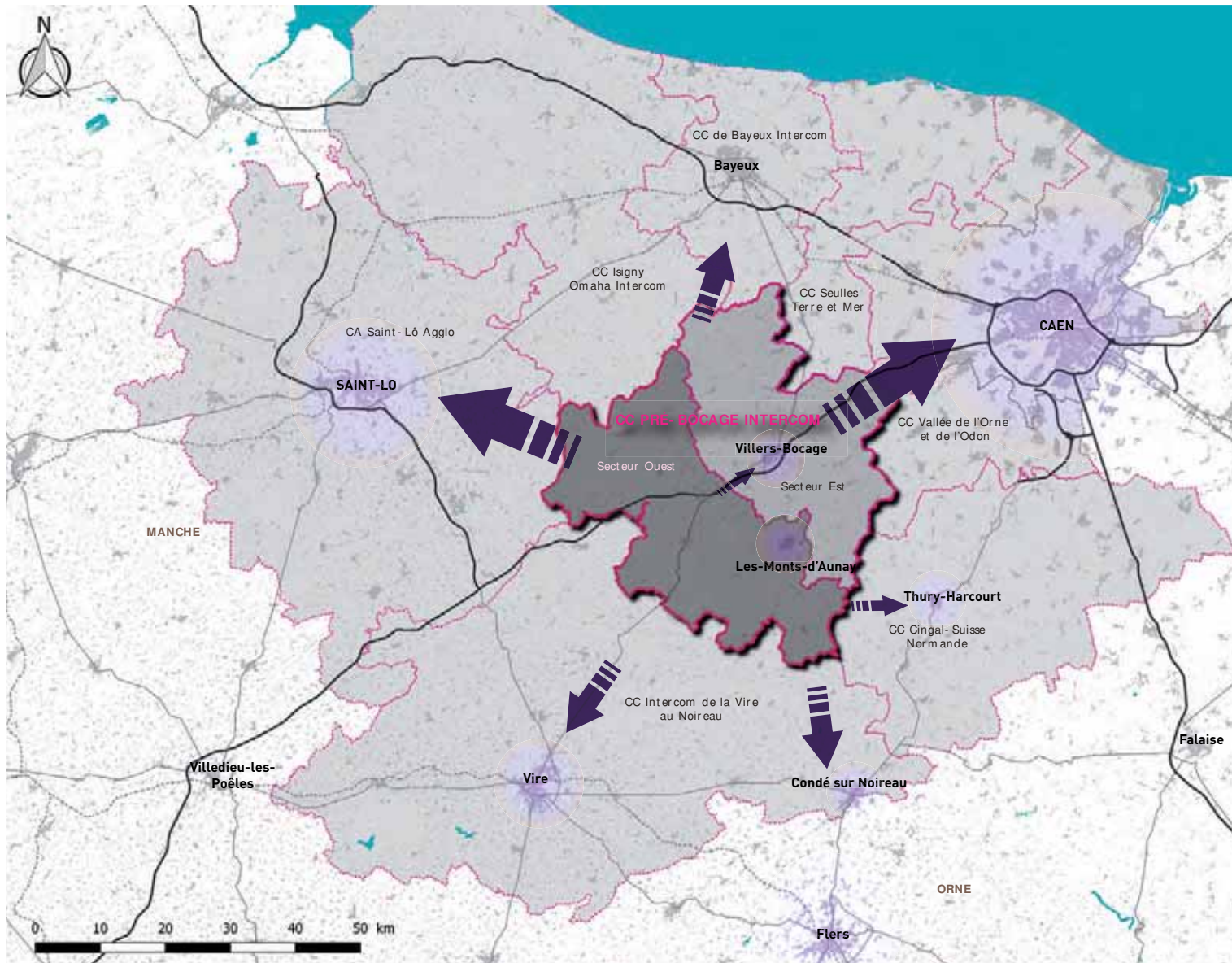
- d'Aunay Caumont Intercom, maintenant identifiée comme le **SECTEUR OUEST** de la nouvelle communauté de communes
- de Villers-Bocage Intercom, maintenant identifiée comme le **SECTEUR EST** de la nouvelle communauté de communes

Au sein de ce document, le **territoire de l'ancienne intercommunalité d'Aunay Caumont Intercom** sera donc nommé par l'intitulé «**Secteur Ouest**» de l'intercommunalité du Pré-Bocage.



- Périmètre de la Communauté de communes Pré-bocage intercom
- Secteur Est (ancienne CC de Villers-Bocage)
- Secteur Ouest (ancienne CC d'Aunay-Caumont-Intercom)

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE



Située dans le département du Calvados en Normandie, le **secteur Ouest** de la Communauté de communes Pré-Bocage Intercom **bénéficie d'une situation stratégique, à mi-chemin entre Caen, St-Lô et Vire, et d'une bonne desserte routière (A84)**. Elle se situe à la limite de la Manche.

Le secteur Ouest compte **12 316 habitants** en 2013 pour une superficie de 12,7 km<sup>2</sup> (INSEE).

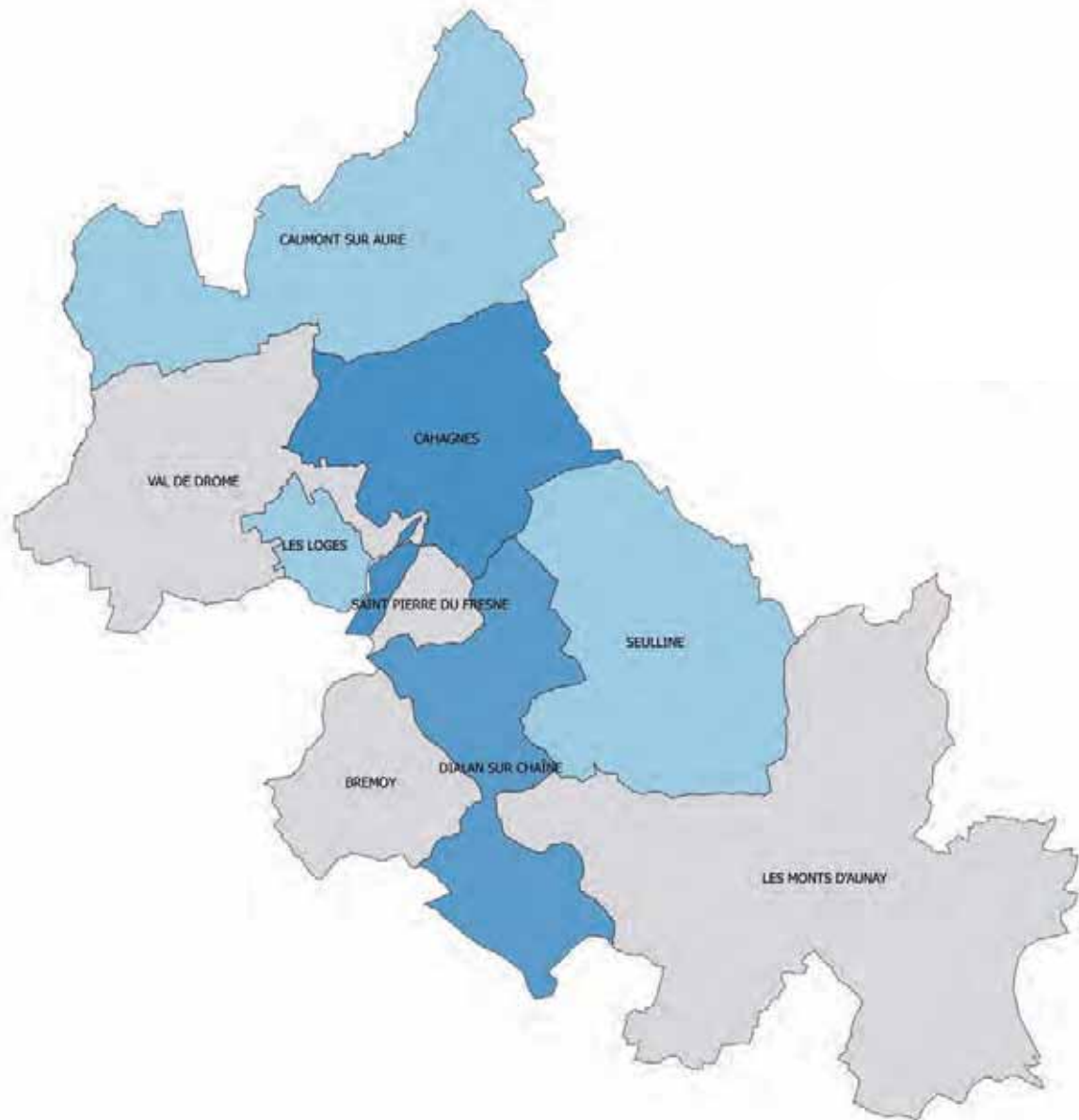
Le territoire est régi par le SCOT du Pré-Bocage Intercom, tout comme le secteur Est (ancienne intercommunalité de Villers-Bocage Intercom).

Les intercommunalités jouxtant la CC Pré-Bocage Intercom sont :

- la CA St-Lô Agglo
- la CC Isigny Omaha Intercom
- la CC de Bayeux Intercom
- la CC Seulles Terre et Mer
- la CC Vallée de l'Orne et de l'Odon
- la CC Cingal-Suisse Normande
- la CC Intercom de la Vire au Noireau

Le secteur entretient des liens étroits avec les **bassins économiques de Caen, St-Lô et Vire**.

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE



## DE NOUVELLES COMMUNES AU SEIN DU SECTEUR OUEST

La secteur Ouest est composée de **9 communes, dont 5 nouvelles** :

- **Caumont sur Aure** (composée des ex-communes de La Vacquerie, Caumont-l'Eventé et Livry)
- **Val de Drôme** (composée des ex-communes de La Lande-sur-Drôme, Sept-Vents, Dampierre et St-Jean-des-Essartiers)
- **Cahagnes**
- **Les Loges**
- **St-Pierre du Fresne**
- **Seulline** (composée des ex-communes de Coulvain, St-Georges d'Aunay et La Bigne)
- **Dialan sur Chaîne** (composée des ex-communes de Jurques et Le Mesnil-Auzouf)
- **Brémoy**
- **Les Monts d'Aunay** (composée des ex-communes de Bauquay, Aunay-sur-Odon, Roucamp, Ondefontaine, Danvou-la-Ferrière, Campandré-Valcongrain et Le Plessis-Grimoult)



# COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

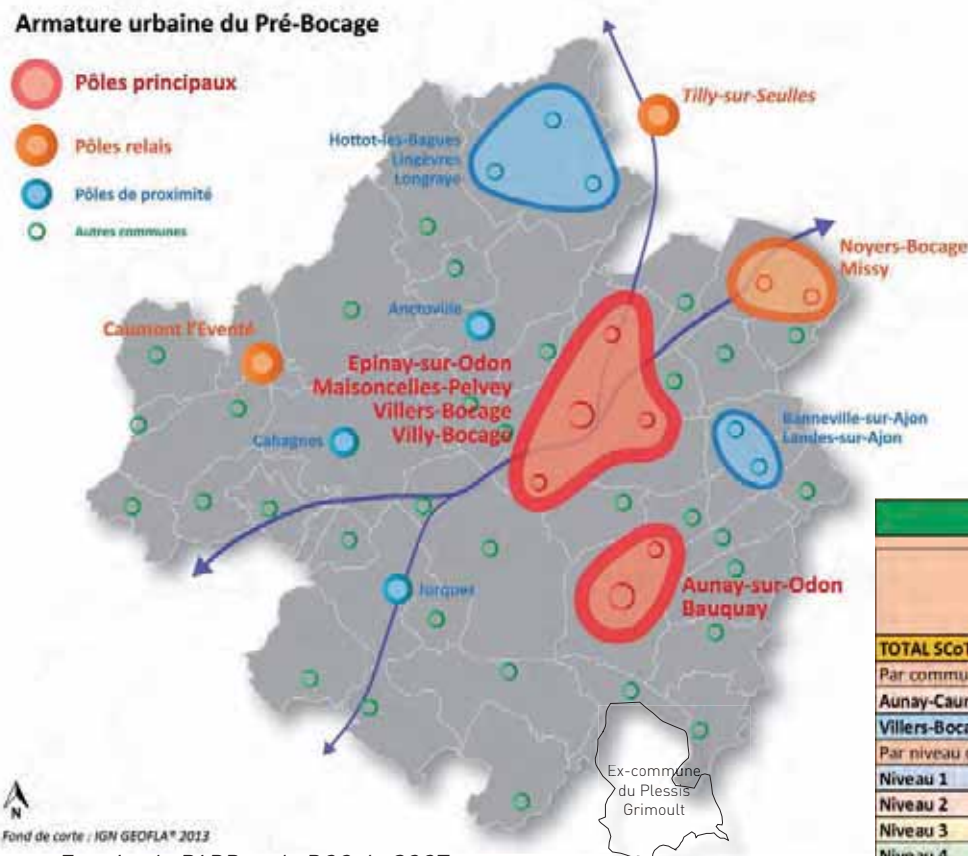
## LE SCOT DU PRÉ-BOCAGE

### ASSURER LA COHÉRENCE ET LE RENFORCEMENT DE L'ARMATURE URBAINE DU PRÉ-BOCAGE

Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)
<b>Total CdC Aunay-Caumont Intercom</b>	<b>89</b>
Aunay-sur-Odon	19,3
Bauquay	3,4
Bremoy	1,5
Cahagnes	11,5
Campandré-Valcongrain	1,0
Caumont-l'Éventé	6,7
Coulvain	4,0
Dampierre	1,5
Danvou-la-Ferrière	0,3
Jurques	4,4
La Bigne	2,5
La Lande-sur-Drome	0,5
La Vacquerie	3,4
Le Mesnil-Auzouf	4,2
Les Loges	1,9
Livry	6,9
Ondefontaine	2,0
Roucamps	2,7
Saint-Georges-d'Aunay	4,7
Saint-Jean-des-Essartiers	2,2
Saint-Pierre-du-Fresne	1,8
Sept-Vents	2,9

#### Armature urbaine du Pré-Bocage

- Pôles principaux
- Pôles relais
- Pôles de proximité
- Autres communes



Fond de carte : IGN GEOFLA® 2013

Extraits du PADD et du DOO du SCOT

Des centralités sont identifiées et qualifiées au sein du SCOT afin d'encadrer la croissance démographique du Pré-Bocage.

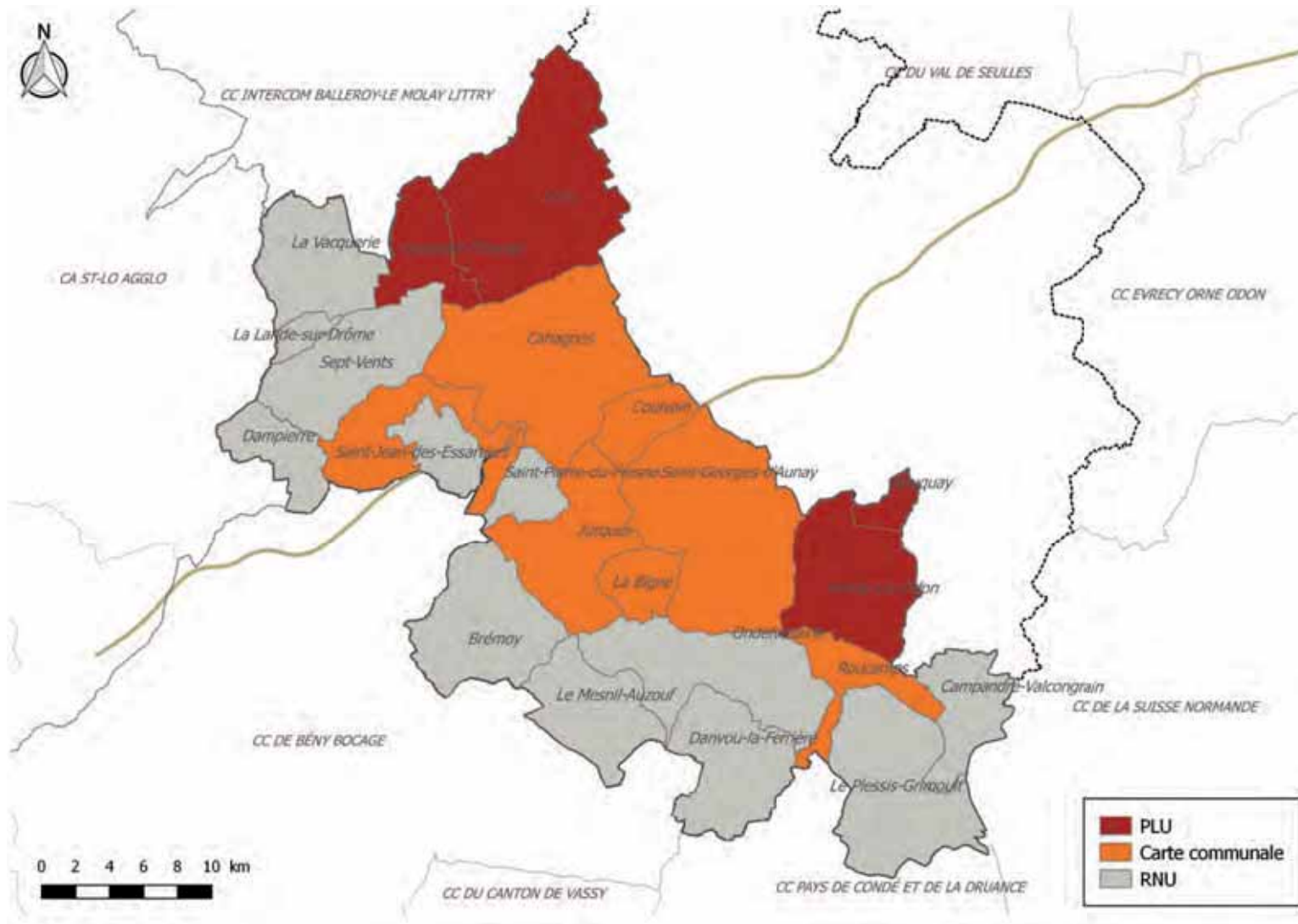
Sont notamment traduits des objectifs en termes de production quantitative de logements par pôle et des surfaces maximum prévues en extension urbaine par commune.

Répartition des nouveaux logements		
	Nombre total de logements	Part
<b>TOTAL SCOT</b>	<b>2 800</b>	
Par communauté de communes :		
Aunay-Caumont Intercom	1 258	45%
Villers-Bocage Intercom	1 542	55%
Par niveau d'armature urbaine :		
Niveau 1	1 046	37%
Niveau 2	326	12%
Niveau 3	573	20%
Niveau 4	855	31%

Il est à noter que les **objectifs chiffrés fixés par le SCOT peuvent être « mutualisés »** à l'échelle intercommunale dans le cas où une communauté est dotée d'un PLU Intercommunal.

Les intercommunalités peuvent ainsi décliner à l'échelle communale la programmation de logements à construire en l'adaptant en fonction des contextes urbains et fonciers locaux, du recalage des besoins en logements par bassins de vie et des choix de développement effectués par les différents secteurs. Cette adaptation ne devra toutefois **pas remettre en cause l'équilibre de l'armature urbaine du SCOT du Pré-Bocage.**

# LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



## ECLAIRAGE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le territoire dispose de :

- **4 PLU** : Livry, Caumont-l'Éventé, Bauquay et Aunay-sur-Odon
- **7 cartes communales** : Saint-Jean-des-Essartiers, Cahagnes, Coulvain, Jurques, La Bigne, Roucamp et Saint-Georges-d'Aunay
- **12 communes en RNU** : La Vacquerie, La Lande-sur-Drôme, Sept-Vents, Dampierre, Les Loges, Saint-Pierre-du-Fresne, Brémoy, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Danvou-la-Ferrière, Le Plessis-Grimoult, Campandré-Valcongrain

# LES OBJECTIFS DU FUTUR DOCUMENT D'URBANISME

## PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS :

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- **L'article R.111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- **L'article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que

sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;

- **L'article R.111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

- Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :
- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Pré-Bocage Intercom secteur ouest et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

## LES PÉRIMÈTRES VISÉS AUX ARTICLES R.151-51 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES RÈGLEMENTAIRES

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent 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 » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du

# LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;

qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme).

## ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux

Approche contextuelle, réglementaire et administrative

## **GRAND PAYSAGE**

Approche spatiale

Population

Habitat

Activités et tissu économique

Diagnostic agricole

Équipements

Mobilités

État initial de l'environnement

La vision des élus

### **Introduction**

**1. Les fondements du paysage**

**2. La place et le rôle de la végétation**

**3. Les entités de paysage**

**4. Les grandes lignes de force du territoire et les éléments emblématiques**

**5. Le plan Paysage du Pré-Bocage (en cours d'élaboration)**

# GRAND PAYSAGE

## PRÉAMBULE

### PRÉAMBULE

**Le secteur Ouest de la nouvelle intercommunalité pré-bocage :** un territoire encore très attaché à la ruralité qui se caractérise par deux pôles urbains structurants (Aunay-sur-Odon, Cahagnes et Caumont L'éventé), une bande boisée en point haut qui sépare le territoire et enfin un réseau hydrographique particulièrement dense .

Le territoire semble encore préservé des fortes pressions foncières qui caractérisent les communes de la périphérie immédiate de Caen, il n'en demeure pas moins que le paysage évolue et qu'il est essentiel d'en appréhender les mécanismes afin d'anticiper sur son devenir.

La diversité des pratiques culturelles et la végétation associée, structurent le paysage, conditionnent les vues, la qualité des territoires non bâtis et la perception que l'on peut avoir du territoire. Le territoire du secteur Ouest de la nouvelle intercommunalité pré-bocage se caractérise par des paysages très bocagers et profondément conditionnés par les reliefs boisés localisés de part et d'autre du Mont Pinçon.

L'objectif de cette analyse est de révéler le fonctionnement du paysage, d'en identifier les éléments identitaires et les éventuels dysfonctionnements.