



## Rapport de présentation **volume 2** – Partie A **LES JUSTIFICATIONS**

PLUI approuvé le 18 décembre 2019

# Introduction

## **LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLUi, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

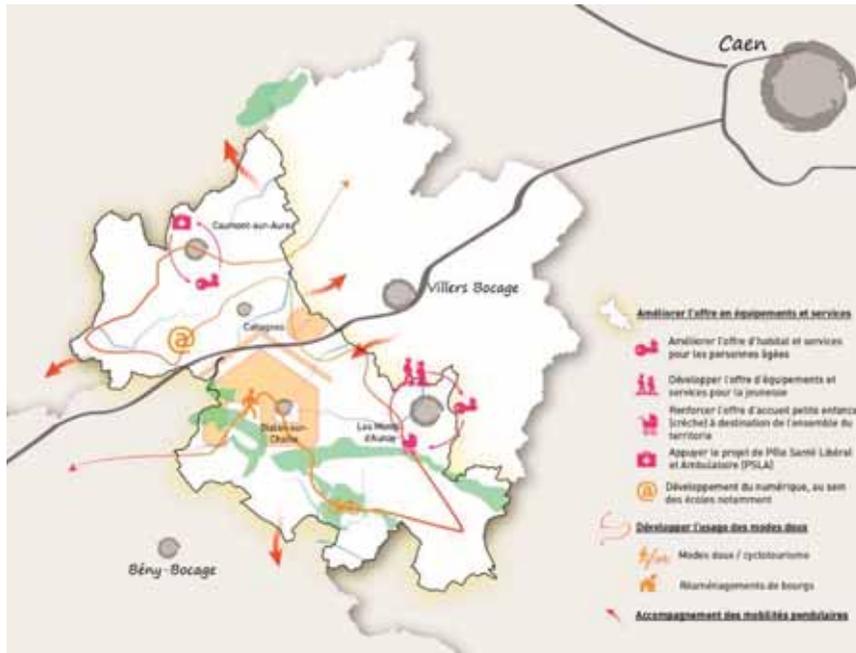
- **pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**
- **pour établir les orientations d'aménagement et de programmation**
- **pour l'élaboration du règlement écrit et graphique**

# Sommaire

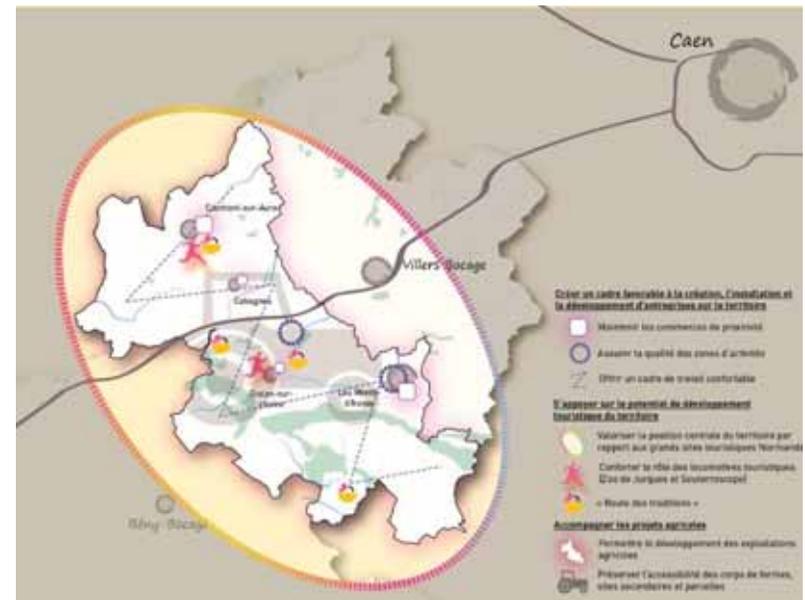
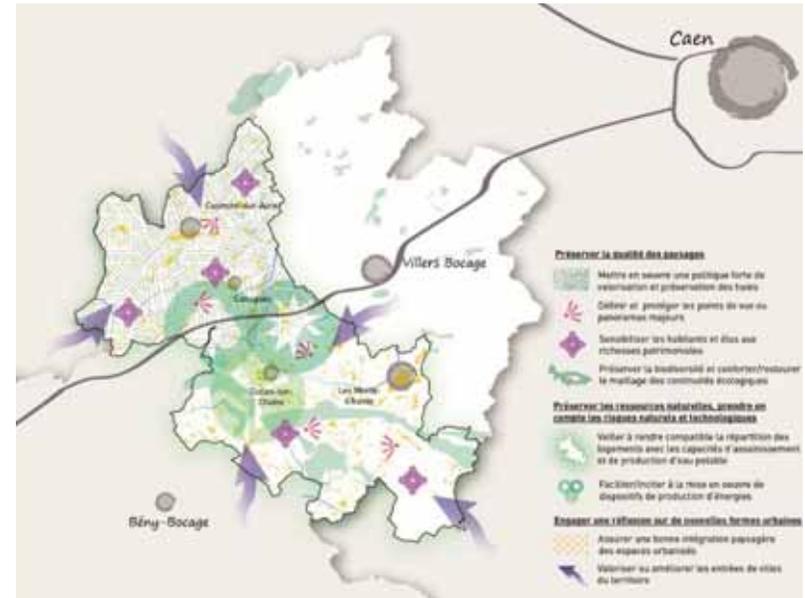
<b>1.</b>	<b>DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AM ENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>4</b>
<b>A.</b>	Synthèse des enjeux croisés	4
<b>B.</b>	Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD	6
<b>C.</b>	Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel	8
<b>D.</b>	Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle	12
<b>E.</b>	Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique	46
<b>F.</b>	Le bilan de la consommation foncière du projet	50
<b>2.</b>	<b>LA TRADUCTION DU PROJET D'AM ENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT</b>	<b>54</b>
<b>A.</b>	La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)	54
<b>C.</b>	Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3° ) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1° )	66
<b>D.</b>	Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2° )	81

# 1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

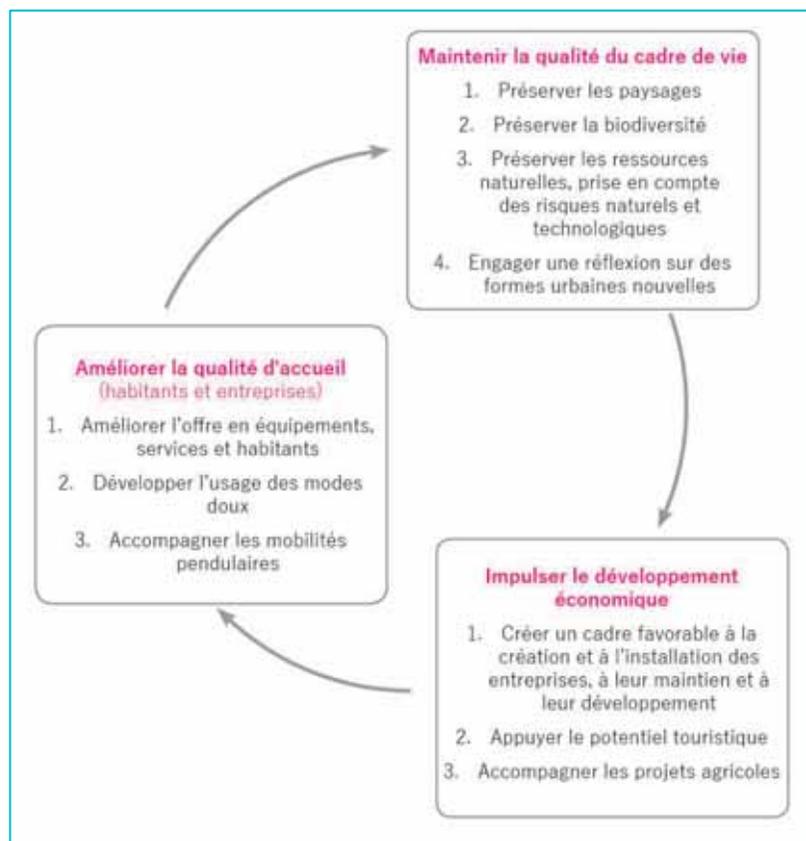
## A. Synthèse des enjeux croisés



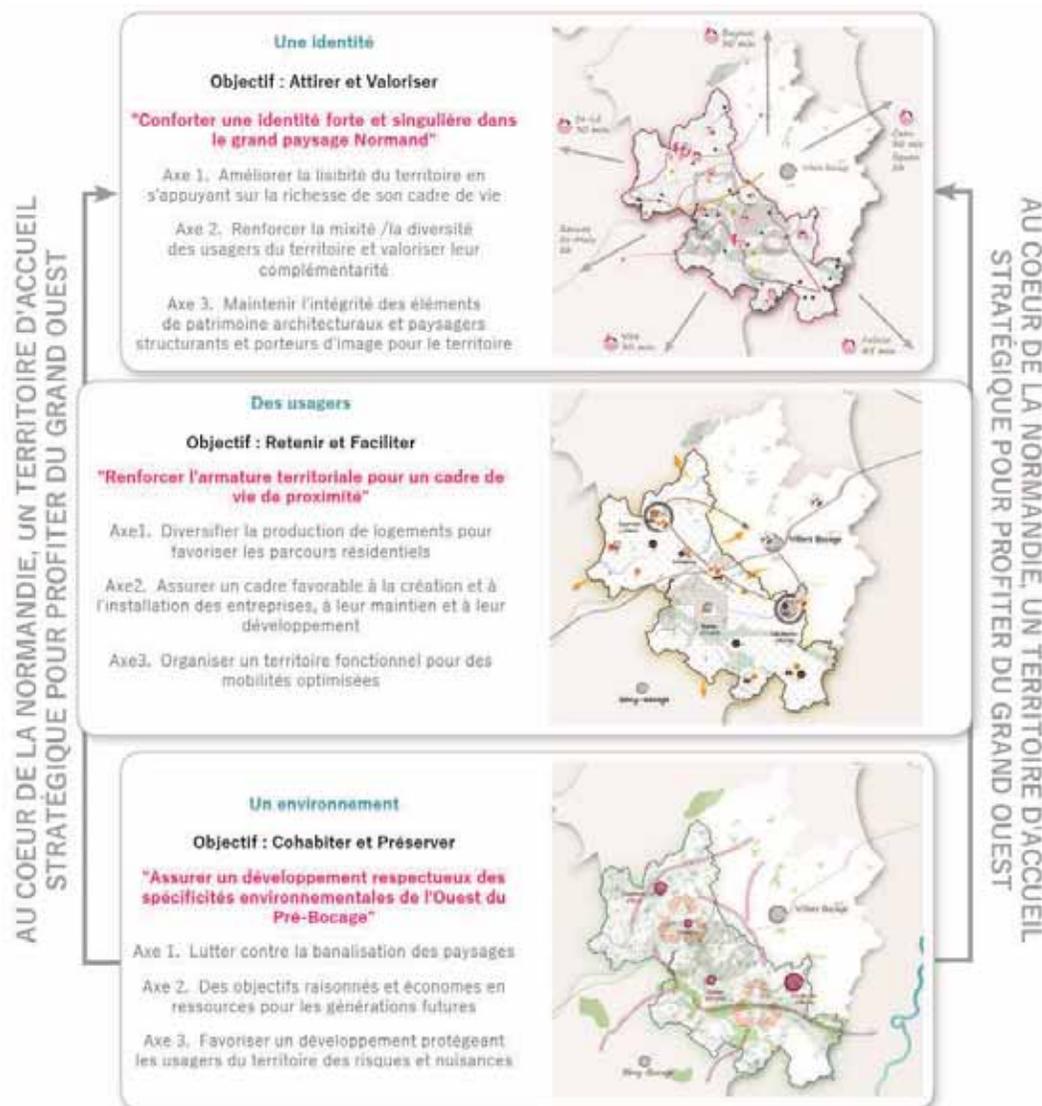
[Enj](#)



enjeux croisés issus du diagnostic

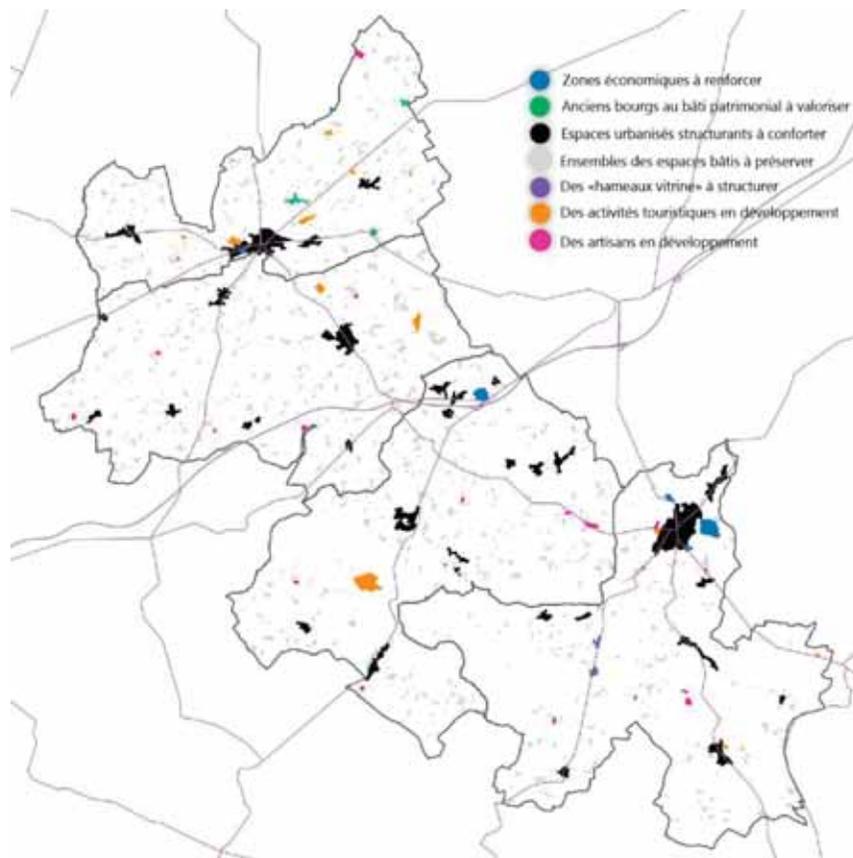


PADD  
→



## B. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD

---



### BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs et hameaux structurants pour améliorer la lisibilité du territoire et préserver le foncier naturel et agricole (les zones U)

Des ensembles bâtis à préserver en zone rurales pour lutter contre la banalisation des paysages et maintenir la complémentarité des communes et de leurs espaces (les zones A ou N).

Des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour assurer un cadre favorable au développement des entreprises (Les zones UX)

D'anciens bourgs patrimoniaux porteurs d'image en entrée de territoire, à valoriser pour conforter une identité singulière (les zones Np)

Des hameaux traversés par des axes routiers majeurs, à structurer pour constituer des vitrines qualitatives du territoire (les zones Nh)

Des équipements touristiques moteurs à valoriser pour améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie (les zones Nt et Nz)

Des artisans en développement à accompagner en zones rurales pour maintenir la diversité des usagers du territoire (les zones Nx)

## L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

L'étude de densification a donc 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 22

Communes		logts pot. en densification	Communes		logts pot. en densification
Les Monts d'Aunay	<b>Aunay-sur-Odon</b>	50	Dialan	Jurques	19
	nb de parcelles "mutables"	11		nb de parcelles "mutables"	8
	surface constructible (ha)	3,2	surface constructible (ha)	1,8	
	<b>Bauquay</b>	15	<b>Le Mesnil-Auzouf</b>	10	
	nb de parcelles "mutables"	8	nb de parcelles "mutables"	7	
	surface constructible (ha)	1,2	surface constructible (ha)	1,1	
	<b>Danvou-la-Ferrière</b>	10	<b>La Lande-sur-Drôme</b>	5	
	nb de parcelles "mutables"	6	nb de parcelles "mutables"	5	
surface constructible (ha)	1,0	surface constructible (ha)	0,4		
Val-de-Drôme	<b>Campandré-Valcongrain</b>	4	<b>Dampierre</b>	3	
	nb de parcelles "mutables"	2	nb de parcelles "mutables"	2	
	surface constructible (ha)	0,3	surface constructible (ha)	0,3	
	<b>Ondefontaine</b>	25	<b>Saint-Jean-des-Essartiers</b>	9	
	nb de parcelles "mutables"	10	nb de parcelles "mutables"	4	
surface constructible (ha)	2,9	surface constructible (ha)	1,0		
Brémoy	<b>Roucamp</b>	13	<b>Sept-Vents</b>	18	
	nb de parcelles "mutables"	8	nb de parcelles "mutables"	13	
	surface constructible (ha)	1,4	surface constructible (ha)	1,8	
	<b>La Plessis-Grimoult</b>	27	<b>Les Loges</b>	4	
nb de parcelles "mutables"	15	nb de parcelles "mutables"	4		
surface constructible (ha)	2,7	surface constructible (ha)	0,3		
Cahagnes	<b>Brémoy</b>	11	<b>Saint-Pierre-du-Fresne</b>	8	
	nb de parcelles "mutables"	3	nb de parcelles "mutables"	4	
surface constructible (ha)	1,1	surface constructible (ha)	0,7		
Seulline	<b>Cahagnes</b>	48	<b>Caumont-l'Éventé</b>	114	
	nb de parcelles "mutables"	17	nb de parcelles "mutables"	22	
	surface constructible (ha)	4,5	surface constructible (ha)	7,7	
Caumont-sur-Aure	<b>Coutvain</b>	16	<b>La Vacquerie</b>	25	
	nb de parcelles "mutables"	9	nb de parcelles "mutables"	10	
	surface constructible (ha)	1,8	surface constructible (ha)	2,8	
	<b>La Bigne</b>	8	<b>Livry</b>	24	
nb de parcelles "mutables"	8	nb de parcelles "mutables"	13		
surface constructible (ha)	0,5	surface constructible (ha)	2,4		
<b>Saint-Georges-d'Aunay</b>	28				
nb de parcelles "mutables"	18				
surface constructible (ha)	2,7				
<b>Total général - PBI ouest</b>				<b>494</b>	
<b>nb de parcelles "mutables"</b>				<b>209</b>	
<b>surfaces (ha)</b>				<b>43,5</b>	

## C. Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel

### L'approche rétrospective : la période 2008-2013

	2008	var.an	2013		
Population municipale	11543		12316		
Croissance annuelle		155	1.30%		
Solde naturel		0.7%			
Solde migratoire		0.6%			
Population des ménages	11336		12108		
Taille moyenne des ménages	2.49		2.46		
Taux de desserrement		-0.27%			
Parc logements	5191	94	5661		
Résidences principales	4540	87%	77	4927	87%
Résidences secondaires	304	5.8%	-7	266	4.7%
Logements vacants	348	6.7%	24	467	8.3%
Renouvellement /an		8			
Taux de renouvellement/an		0.15%			
<b>Construction neuve/an</b>		<b>102</b>			

ANALYSE	<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>63</b>
	<b>POINT MORT</b>	<b>38</b>
	Renouvellement	8
	Variation res. Sec.	-7
	Variation logt. Vac.	24
	Déserrrement	14
	<b>TOTAL PRODUCTION LOGEMENTS</b>	<b>101</b>

Dans l'analyse, les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources : 1-Données INSEE 2013 et 2008  
2- Calculé à partir des données Sitadel

#### Secteur Ouest

- Le «point mort» indique que **38 constructions neuves par an** étaient nécessaires pour maintenir la population.

- Or, **101 logements par an ont été réalisés,**

**101 - 38 = 63 logements supplémentaires par an,**

c'est-à-dire qu'environ **63 ménages ont été accueillis par an** et ont contribué à la croissance de la population.

#### Explication des principes généraux

La notion de **point mort** détermine le nombre de logements qui auraient du être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place.

**POINT MORT = D+R+V**

- Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.

$D = \frac{\text{population des ménages en 2008}}{\text{taille moyenne des ménages 2013}} - \text{nombre de résidences principales de 2008}$

- Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions [destruction, réhabilitation, division, changement de destination...]

$R = \text{Total construction neuve} - \text{variation du nombre de logements}$

- La variation des logements vacants et des résidences secondaires**: La baisse de la vacance et la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

$V = \text{Variation du nombre de résidences secondaires} + \text{variation du nombre de logements vacants}$

## RETROSPECTIF 2008 - 2013

	Pôle structurant			Pôle relais			Pôle de proximité			Autres communes					
	2008	var.an	2013	2008	var.an	2013	2008	var.an	2013	2008	var.an	2013			
Population municipale	3168		3573	1346		1377	1958		2078	5071		5285			
Croissance annuelle		81			6			24			43				
		2,44%			0,46%			1,20%			0,84%				
Solde naturel		0,5%			-0,3%			1,0%			0,8%				
Solde migratoire		1,9%			0,8%			0,2%			0,0%				
Population des ménages	3011		3414	1278		1291	1950		2056	5093		5415			
Taille moyenne des ménages	2,29		2,31	2,34		2,25	2,67		2,67	2,61		2,59			
Taux de cesserement		0,17%			-0,85%			-0,37%			-0,20%				
Parc logements	1430	41	1630	594	11	651	836	12	898	2331	29	2476			
Résidences principales	1316	92%	33	1479	90%	545	92%	6	576	88%	731	87%	12	792	88%
Résidences secondaires	27	1,9%	-1	22	1,3%	10	1,7%	0	9	1,4%	64	7,6%	-3	49	-5,5%
Logements vacants	87	6,1%	10	135	8,3%	39	6,5%	6	66	10,2%	41	4,9%	3	57	6,4%
Renouvellement /an		14			1			1			1				
Taux de renouvellement/an		0,96%			-0,74%			-0,23%			0,02%				
<b>POINT MORT</b>		20			6			1			7				
Renouvellement		14			-1			-1			1				
Variation res. Sec.		-1			0			-3			-3				
Variation logt. Vac.		10			6			3			6				
Déserrrement		-2			5			3			4				
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>		35			1			8			25				
<b>Construction neuve/an</b>		55			7			11			29				
Sources :															
1- Données INSEE 2013 et 2009															
2- Calculé à partir des données Sitadel.															

La projection selon 3 scénarii basés sur le SCOT

Objectif : rééquilibrer la croissance démographique entre les niveaux d'armature territoriale, au regard des équipements.

### 3 scénarios contrastés pour le développement du territoire



73 logements construits entre 2013 et 2016 – soit env. 178 habitants supplémentaires (*hypothèse : 2,45 personnes / logement*)

Le scénario minimal prévu par le SCOT pour la période 2017-2035

Un scénario conforme aux objectifs annuels du SCOT, mais prudent, qui s'arrête à 2030 pour permettre un bilan d'étape.

Un scénario ambitieux qui prévoit un développement anticipé des 1258 logements prévus par le SCOT à l'horizon 2030

	Croissance annuelle (%)	taille moy. des ménages estimé	Logts à produire (y.c logts en étude)	Prod. annuelle	Evolution Population	Evol. Pop. moy. par commune
<b>Retrospectif 2008-2013</b>	1,3%	2,47	509	101,8	773	
Pôle structurant	2,4%	2,31	274	54,8	405	203
Pôles relais	0,5%	2,25	35	7	31	31
Pôles de proximité	1,2%	2,52	53	10,6	120	60
Autres communes	0,8%	2,59	147	29,4	217	12
<b>Ex. n° 1 : SCOT - 2035</b>	<b>0,8%</b>	<b>2,37</b>	<b>1257</b>	<b>70</b>	<b>2519</b>	
Pôle structurant (2 communes)	0,9%	2,21	465	26	807	404
Pôles relais (1 commune)	0,9%	2,10	150	8	300	300
Pôles de proximité (2 communes)	1,0%	2,47	251	14	494	247
Autres communes (18 communes)	0,7%	2,53	391	22	918	51
<b>Ex. n° 2 : SCOT étape 2030</b>	<b>0,8%</b>	<b>2,39</b>	<b>890</b>	<b>74</b>	<b>1759</b>	
Pôle structurant (2 communes)	1,0%	2,27	328	27	634	317
Pôles relais (1 commune)	0,8%	2,10	107	9	197	197
Pôles de proximité (2 communes)	0,9%	2,53	178	15	342	171
Autres communes (18 communes)	0,6%	2,52	276	23	586	33
<b>Ex. n° 3 : Obj. SCOT avancés à 2030</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,38</b>	<b>1258</b>	<b>105</b>	<b>2519</b>	
Pôle structurant (2 communes)	1,3%	2,23	465	39	892	446
Pôles relais (1 commune)	1,2%	2,12	160	13	307	307
Pôles de proximité (2 communes)	1,4%	2,53	245	20	532	266
Autres communes (18 communes)	0,8%	2,52	387	32	788	44

Le scénario démographique retenu : un projet à horizon 2035 mais un phasage en 2 étapes, 2017-2030 puis 2030-2035.

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

**(+2520 habitants environ)**

Scénario SCOT - 2035						
	2008	2008 à 2013	2013	2013 à 2035	2035	
		variation annuelle		variation annuelle		
Population municipale	11543		12316		<b>14835</b>	
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%	77	4927	87%	6191
Résidences secondaires	304	5,8%	-7	266	4,7%	262
Logements vacants	348	6,7%	24	467	8,3%	408
Renouvellement /an		5		2,75		
Taux de renouvellement/an		0,15%		0,05%		
<b>POINT MORT</b>		<b>35</b>		<b>10</b>	<b>210</b>	
RENOUVELLEMENT		8		3	60	
VARIATION RES SEC		-7		0	-4	
VARIATION LOG VAC		24		-3	-59	
DESSERREMENT		11		9,6	212	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>		<b>68</b>		<b>48</b>	<b>1051</b>	
Constructions neuves à réaliser 2017-2035				57	<b>1261</b>	

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**

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

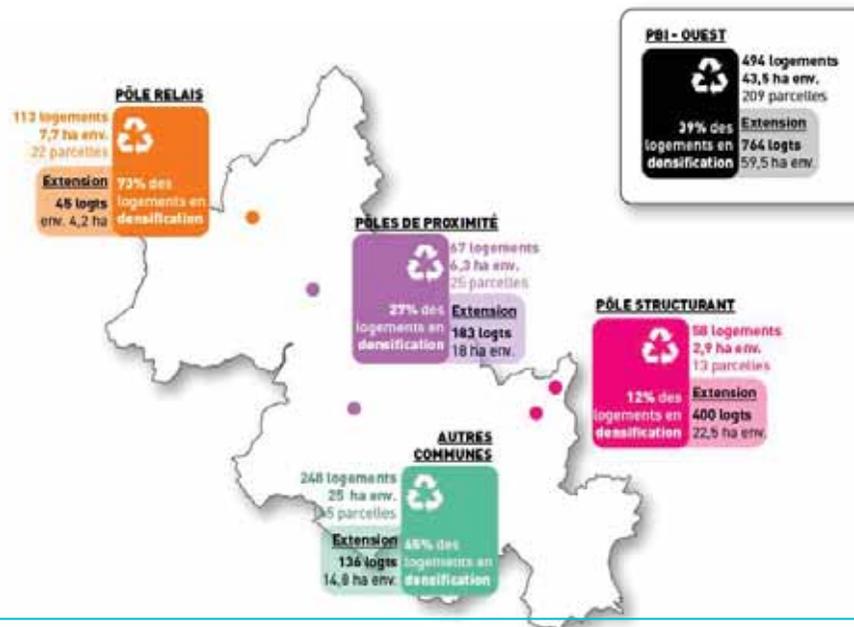
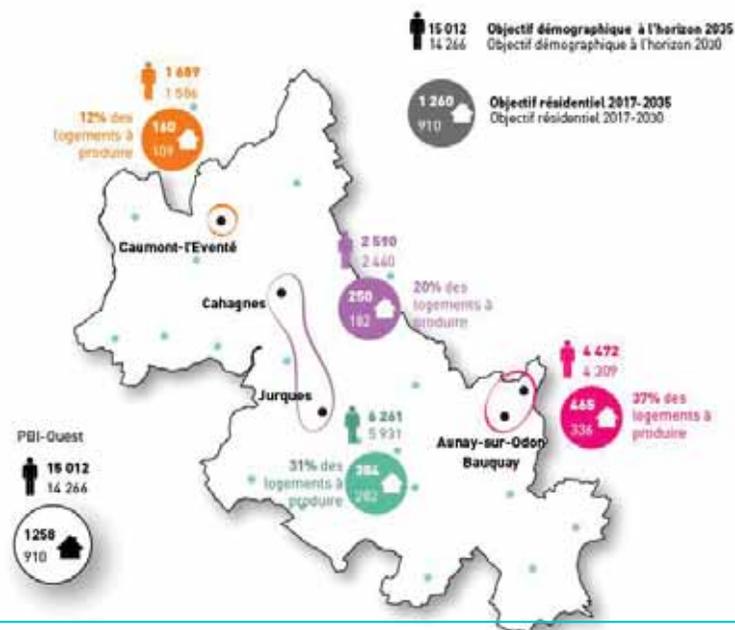
**(+1789 HABITANTS ENVIRON)**

Scénario SCOT -> étape 2030						
	2008	2008 à 2013	2013	2013 à 2030	2030	
		variation annuelle		variation annuelle		
Population municipale	11543		12316		<b>14089</b>	
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%	77	4927	87%	5830
Résidences secondaires	304	5,8%	-7	266	4,7%	255
Logements vacants	348	6,7%	24	467	8,3%	467
Renouvellement /an		5		1,28		
Taux de renouvellement/an		0,15%		0,02%		
<b>POINT MORT</b>		<b>35</b>		<b>10</b>		
RENOUVELLEMENT		8		1	23	
* VARIATION RES SEC		-7		-1	-12	
VARIATION LOG VAC		24		0	0	
DESSERREMENT		11		9	169	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>		<b>68</b>		<b>41</b>	<b>733</b>	
Constructions neuves à réaliser 2013-2030				51	<b>913</b>	

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**

## D. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

Mobilisation du foncier à vocation résidentielle sur le territoire (horizon 2035)



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

Rappel des prescriptions du SCOT  
DOO Prescription 15

Extrait du PADD du SCOT du Pré-Bocage

	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2035	18 ans
Population totale	19 675	18 993	20 251	21 014	22 054	25 104	31 100	
Population des ménages	19 350	18 447	19 741	20 427	21 560	24 541	30 403	
Nombre de ménages	5 800	5 944	6 696	7 199	8 047	9 725	13 452	
Nombre personnes/ménage	3,33	3,10	2,95	2,94	2,68	2,53	2,29	
Croissance des ménages (RP)	144	752	503	848	1 678		3 727	2 786
dont ménages / désamortissement	144	407	261	425	494		1 134	850
% des nouveaux ménages dus au désamortissement	100%	51%	52%	50%	29%		30%	30%
dont ménages / croissance	0	295	242	423	1 214		2 594	1 945

\* référence tendance brute

Un projet conforme aux objectifs du SCOT et qui vise, pour le foncier à vocation résidentiel, une économie de 30ha de foncier en extension par rapport aux enveloppes autorisées pour l'habitat !

Le SCOT fixe un objectif démographique de 30 400 habitants à l'horizon 2035, le projet du secteur Ouest de la communauté de communes vise à maintenir son poids démographique au sein de la Communauté de communes à environ 49%.

Les équilibres entre niveaux d'armature territoriale sont conformes à la prescription 15 du SCOT.

Programmation et phasage du développement résidentiel - PLUi	Extension			densification			Projet 2017-2035	
	2017-2030	2030-2035	total projet	total estimé	Coef. de mutation avant 2030	2017-2030		2030-2035
<b>Les Monts d'Aunay</b> <i>surface</i>	291 17,1 ha	128 7,3 ha	<b>419 logts</b> 24,4 ha	<b>144 logts</b>	<b>0,9</b> <i>communes pôles rurales</i>	130 logts	14 logts	<b>563 logts</b>
<b>Caumont-sur-Aure</b> <i>surface</i>	32 2,8 ha	19 2,0 ha	<b>51 logts</b> 4,8 ha	<b>163 logts</b>	<b>0,9</b> <i>communes pôles rurales</i>	147 logts	16 logts	<b>214 logts</b>
<b>Cahagnes</b> <i>surface</i>	61 6,1 ha	59 5,9 ha	<b>120 logts</b> 12,0 ha	<b>48 logts</b>	<b>0,8</b> <i>commune pôles mais densification sur hameau avec topo. contrainte</i>	38 logts	10 logts	<b>168 logts</b>
<b>Dialan</b> <i>surface</i>	61 6,0 ha	21 2,0 ha	<b>82 logts</b> 8 ha	<b>29 logts</b>	<b>0,7</b> <i>commune pôle + rurale</i>	19 logts	10 logts	<b>111 logts</b>
<b>Seulline</b> <i>surface</i>	25 2,5 ha	26 2,7 ha	<b>51 logts</b> 5,2 ha	<b>52 logts</b>	<b>0,7</b> <i>communes rurales mais école + Eco 3</i>	37 logts	15 logts	<b>103 logts</b>
<b>Val-de-Drôme</b> <i>surface</i>	20 2,1 ha	6 0,6 ha	<b>26 logts</b> 2,7 ha	<b>35 logts</b>	<b>0,65</b> <i>communes rurales mais école</i>	23 logts	12 logts	<b>61 logts</b>
<b>Brémoy</b> <i>surface</i>	4 0,4 ha	0 0,0 ha	<b>4 logts</b> 0,4 ha	<b>11 logts</b>	<b>0,5</b> <i>commune rurale</i>	6 logts	5 logts	<b>15 logts</b>
<b>Les Loges</b> <i>surface</i>	4 0,4 ha	0 0,0 ha	<b>4 logts</b> 0,4 ha	<b>4 logts</b>	<b>0,5</b> <i>commune rurale</i>	2 logts	2 logts	<b>8 logts</b>
<b>Saint-Pierre du Fresne</b> <i>surface</i>	7 0,7 ha	0 0,0 ha	<b>7 logts</b> 0,7 ha	<b>8 logts</b>	<b>0,5</b> <i>commune rurale</i>	4 logts	4 logts	<b>15 logts</b>
<b>Total</b>	<b>505 logts</b>	<b>259 logts</b>	<b>764 logts</b>	<b>494 logts</b>		406 logts	88 logts	<b>1258 logts</b>
<i>surface</i>	38,1 ha	20,5 ha	58,6 ha					
<b>Total estimé 2017-2030</b>	<b>911 logts</b>		<b>Projet</b> : Superficie totale en extension à <b>vocation résidentielle</b> : 58,6 ha <b>SCOT</b> : Superficie maximale en extension à <b>vocation résidentielle</b> autorisée : 89ha (DOO, prescription 20)					
<b>Total estimé 2030-2035</b>	<b>347 logts</b>							

		Extension	Densification	total projet (2017-2035)
Les Morits d'Aunay	<b>Aunay-sur-Odon</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>300</b> 16,9	<b>50</b>	<b>465</b>  <b>563</b>
	<b>Bauquay</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>100</b> 3,6	<b>15</b>	
	<b>Danvou-la-Ferrière</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>2</b> 0,2	<b>10</b>	
	<b>Campandré-Valcongrain</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>3</b> 0,3	<b>4</b>	
	<b>Ondefontaine</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>0</b>	<b>25</b>	
	<b>Roucamp</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>5</b> 0,5	<b>13</b>	
	<b>Le Plessis-Grimoult</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>9</b> 0,9	<b>27</b>	
Caumont	<b>Caumont-l'Éventé</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>45</b> 4,2	<b>114</b>	<b>159</b>  <b>214</b>
	<b>La Vacquerie</b> <i>nb de parcelles "insaisies"</i>	<b>0</b>	<b>25</b>	
	<b>Livry</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>6</b> 0,6	<b>24</b>	
Cahagnes	<b>Cahagnes</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>120</b> 12,0	<b>48</b>	<b>168</b>  <b>168</b>
Diflan	<b>Jurques</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>63</b> 6,0	<b>19</b>	<b>82</b>  <b>111</b>
	<b>Le Mesnil-Auzouf</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>19</b> 1,9	<b>10</b>	
Seulline	<b>Coulvain</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>13</b> 1,4	<b>16</b>	<b>29</b>  <b>103</b>
	<b>La Bigne</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>8</b> 0,8	<b>8</b>	
	<b>Saint-Georges-d'Aunay</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>30</b> 3,0	<b>28</b>	
Val-de-Drôme	<b>La Lande-sur-Drôme</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>  <b>9</b>  <b>16</b>  <b>31</b>  <b>61</b>
	<b>Dampierre</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>6</b> 0,6	<b>3</b>	
	<b>Saint-Jean-des-Essartiers</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>7</b> 0,7	<b>9</b>	
	<b>Sept-Vents</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>13</b> 1,3	<b>18</b>	
Brémoy	<b>Brémoy</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>4</b> 0,4	<b>11</b>	<b>15</b>  <b>15</b>
Les Loges	<b>Les Loges</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>4</b> 0,4	<b>4</b>	<b>8</b>  <b>8</b>
Saint-Pierre-du-Fresne	<b>Saint-Pierre-du-Fresne</b> <i>surface constructible (ha)</i>	<b>7</b> 0,7	<b>8</b>	<b>15</b>  <b>15</b>
<b>Total général surf. En extension (ha)</b>		<b>764</b> <b>58,6 ha</b>	<b>494</b>	<b>1258</b>

P20- Prescription de répartition des surfaces brutes en extensions urbaines pour le logement

Le SCoT répartit l'objectif de consommation foncière maximale pour le logement, la voirie, les espaces publics et équipements associés de la façon selon deux modes de répartition :

a/ Répartition par niveau de l'armature urbaine :

Surfaces brutes pour les extensions (ha)	
Niveau 1	52
Niveau 2	14
Niveau 3	52
Niveau 4	81

b/ Répartition par communauté de communes et par commune

Surface brute pour les extensions urbaines à destination du logement

Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)	Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)
<b>Total Cdc Aunay-Caumont Intercom</b>	<b>89</b>	<b>Total Cdc Villers-Bocage Intercom</b>	<b>110</b>
Aunay-sur-Odon	19,3	Amayé-sur-Seulles	1,7
Bauquay	3,4	Arcteville	12,6
Brémoy	1,5	Bonneville-sur-Ajon	5,1
Cahagnes	11,5	Bonnéfontaine	4,4
Campandré-Valcongrain	1,0	Courvaudon	1,7
Caumont-l'Éventé	6,7	Épigny-sur-Odon	5,3
Coulvain	4,0	Étival-les-Bains	6,4
Dampierre	1,5	Landes-sur-Ajon	3,9
Danvou-la-Ferrière	0,3	Le Lucheur	3,1
Jurques	4,4	Le Mesnil-au-Grain	0,8
La Bigne	2,5	Ugères	4,3
La Lande-sur-Drôme	0,5	Longraye	3,7
La Vacquerie	3,4	Longvilliers	3,8
Le Mesnil-Auzouf	4,2	Maisoncelles-Pervey	1,8
Les Loges	1,9	Maisoncelles-sur-Ajon	1,8
Livry	6,9	Misy	3,6
Ondefontaine	2,0	Morts-en-Bessin	3,5
Roucamp	2,7	Noyers-Bocage	3,9
Saint-Georges-d'Aunay	4,7	Parfouss-sur-Odon	1,8
Saint-Jean-des-Essartiers	2,2	Saint-Agnan-le-Maherbe	1,0
Saint-Pierre-du-Fresne	1,8	Saint-Germain-d'Écot	2,7
Sept-Vents	2,9	Saint-Louet-sur-Seulles	1,4
		Torteval-Quessay	2,7
		Tournay-sur-Odon	2,6
		Tracy-Bocage	4,0
		Villers-Bocage	17,8
		Villy-Bocage	4,4

Le SCoT fixe ainsi un objectif de consommation foncière à l'échelle communale, mais ces objectifs 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

**Projet** : Superficie totale en extension à **vocation résidentielle** : **58,6 ha**  
**SCOT** : Superficie maximale en extension à **vocation résidentielle** autorisée : **89ha**

2. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

Commune	Secteur	Type	nb de logt	surf ha	phasage	Commentaire	
Les Monts-d'Aunay	Aunay-Bauquay	OAP Fauconnière - phase 1	1AU	52	2,9	dès 2017	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"
		OAP Fauconnière - phase 2	1AU	16	0,9	2030-2035	
		OAP Fauconnière - phase 3	1AU	32	1,8	2030-2035	
	Aunay-sur-Odon	OPA le Maupas - secteur B	1AU	14	0,8	dès 2017	
		OAP le Maupas	1AU	46	2,8	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur Nord	1AU	117	6,5	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur sud	1AU	74	4,1	2030-2035	
	Campandré-Valcongrain	OAP La Prairie	1AU	49	2,7	dès 2017	
			1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	2	0,2	dès 2017	
		OAP verger	1AU	8	0,8	dès 2017	
	Le Plessis-Grimoult	OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
		OAP Bourg	2AU		0,5	substitution si ZH	
	Roucamps	OAP Mairie	2AU	5	0,5	2030-2035	
Brémoy	OAP B	1AU	4	0,4	dès 2017		
Cahagnes	OAP Cidrerie - phase 2	1AU	22	3,8	dès 2017	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux	
	OAP Cidrerie - phase 3	2AU	59	5,6	2030-2035		
	OAP Lion d'Or	1AU	20	2,0	dès 2017		
	OAP Cidrerie - phase 1	1AU	19	1,9	dès 2017		
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	OAP Château d'eau	1AU	26	2,2	dès 2017	Equipement : dès 2017 - Logements : 2030-2035
		OAP Claudel	1AU	6	0,4	2030-2035	
	OAP école	1AU	13	1,5			
	Livry	OAP secteur A	1AU	6	0,6	dès 2017	
Dialan-sur-Chaine	Jurques	OAP La gare	1AU	5	0,5	2030-2035	
		OAP bourg centre - sud	1AU	15	1,5	2030-2035	
		OAP Bourg centre - nord	1AU	7	0,7	dès 2017	
	Le Mesnil-Auzouf	OAP Bourg centre	1AU	27	2,7	dès 2017	
		OAP Bourg ouest	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP A	1AU	15	1,5	dès 2017	
Les Loges	OAP A	1AU	4	0,4	dès 2017		
	OAP Mairie	1AU	4	0,4	dès 2017	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"	
Seulline	Coulvain	OAP Eglise	2AU		0,4		substitution si ZH
		OAP Bourg	1AU	11	1,1	2030-2035	
		OAP B	2AU	2	0,2	dès 2017	
	La Bigne	OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
	Saint-Georges-d'Aunay	OAP bourg	1AU	2	0,2	dès 2017	
		OAP Château	2AU	16	1,6	2030-2035	Modification du document d'urbanisme suite levée de servitude liée au cimetière
		OAP A	1AU	10	1,0	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	4	0,4	dès 2017	
Val de Drôme	Saint-Jean-des-Essartiers	OAP Mairie	2AU	6	0,6	2030-2035	
		OAP entrée du Château - partie B	1AU	3	0,4	dès 2017	
		OAP entrée du Château - partie A	1AU	3	0,3	dès 2017	
	Sept-Vents		2AU		0,5	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"
OAP entrée de ville		1AU	7	0,7	dès 2017		
Saint-Pierre-du-Fresne		OAP La Hoquette	1AU	6	0,6	dès 2017	
			1AU	7	0,7	dès 2017	

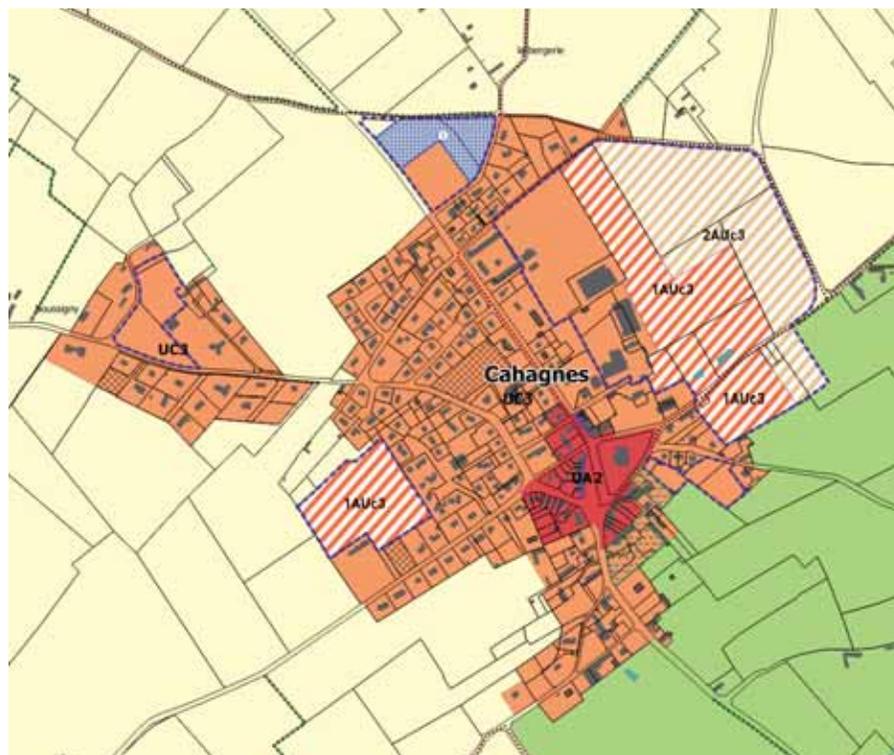
1 AU		51,2 ha	59,7 ha
2AU		8,5 ha	
2AU ZH			1,4 ha
2017-2030	504 logts	40,1 ha	dont 1,1ha à vocation d'équipements à Cahagnes
2030-2035	258 logts	19,6 ha	
<b>total</b>	<b>762 logts</b>	<b>59,7 ha</b>	<b>soit 58,6ha à vocation d'habitat</b>

Commune historique	nb de logements		
	total	1AU	2AU
Aunay-Bauquay	100	100	
Aunay-sur-Odon	300	300	
Brémoy	4	4	
Cahagnes	120	64	56
Campandré-Valcongrain	3	3	
Caumont-l'Eventé	45	45	
Coulvain	14	12	2
Dampierre	6	6	
Danvou-la-Ferrière	2	2	
Jurques	63	63	
La Bigne	8	8	
Le Mesnil-Auzouf	19	19	
Le Plessis-Grimoult	9	9	
Les Loges	4	4	
Livry	6	6	
Roucamps	5		5
Saint-Georges-d'Aunay	30	14	16
Saint-Jean-des-Essartiers	6	6	
Saint-Pierre-du-Fresne	7	7	
Sept-Vents	13	13	
<b>Total général</b>	<b>764</b>	<b>685</b>	<b>79</b>

Le phasage des OAP permet de garantir le rythme souhaité et maîtrisé d'urbanisation du territoire.

Justification du phasage par commune pour les communes pôles

**Cahagnes**



Le choix a été fait d'urbaniser en priorité les secteurs en continuité de la zone urbanisée. Deux opérations portant sur des formes urbaines différentes et complémentaires pourront donc être développées avant 2030. A partir de 2030 le développement de la partie la plus au nord dans le prolongement des équipements et de l'entrée de ville pourra se poursuivre, après consolidation des réseaux.

**Aunay-sur-Odon**



Les OAP Courvaudon secteur Nord, La Prairie, Le Longchamp et Le Maupas sont urbanisables avant 2030. Le secteur Sud de l'OAP Courvaudon et l'OAP Les Melinguets seront réalisées post 2030.

Courvaudon : Secteur Nord : 1<sup>ère</sup> tranche en cours, aussi, pour une plus grande cohérence du projet, l'ensemble de la partie Nord est phasée d'ici 2030. Il s'agit par ailleurs du secteur le plus proche des équipements.

A noter que sur ce secteur proche du centre-ville, des équipements, et au sein de la commune structurante, l'OAP prévoit particulièrement la possibilité de réaliser des logements aidés, en cohérence avec la prescription 27 du SCOT.

La Prairie : à proximité du centre-ville, ce secteur a vocation à se développer d'ici 2030. Néanmoins, un phasage doit permettre de développer le secteur Sud , au plus près du centre-ville, en priorité.

A noter que sur ce secteur proche du centre-ville, des commerces à pieds, et au sein de la commune structurante, l'OAP prévoit particulièrement la possibilité de réaliser des logements aidés, en cohérence avec la prescription 27 du SCOT.

Le Maupas : les opérations d'ensemble sont en cours d'urbanisation. Le secteur Ouest a lui vocation à se développer selon deux phases, la première au plus près du centre-ville, évitant la création d'une dent creuse.

OAP Le Château : la zone économique fait l'objet de nombreuses demandes, aussi, elle a vocation à se développer dès l'approbation du PLUi, elle dispose par ailleurs de tous les réseaux.

L'OAP Le Long Champ dispose des réseaux et doit venir consolider un secteur économique dynamique, en maintenant une zone aujourd'hui ouverte à l'urbanisation dans le PLU d'Aunay-sur-Odon.

L'OAP Les Melinguets : elle a vocation à se développer pour renforcer une zone économique disposant encore de quelques parcelles à commercialiser. Aussi, et compte-tenu du renforcement à prévoir des réseaux, cette OAP est en zone d'urbanisation différée.

## Aunay-Bauquay

### SCHEMA D'ORIENTATIONS BAUQUAY



La Phase 1 est prévue dès 2017 tandis que les phases 2 et 3 sont prévues à partir de 2030.

Le développement du secteur Aunay-Bauquay doit venir conforter la commune pôle Aunay-sur-Odon, aussi, les phases 2 et 3 ont vocation à être développées post 2030, après la majeure partie des zones d'habitat d'Aunay-sur-Odon et l'OAP Chemin des Monts située en densification.

La phase 1 correspond au secteur mobilisable à plus court terme et le plus proche des équipements scolaires et mobilité de Bauquay. La phase 2 correspond au secteur le plus proche d'Aunay-sur-Odon, la phase 3 est celle qui présente la mobilisation foncière probable à plus long terme.

L'ensemble des secteurs disposent des réseaux suffisants, aussi ils sont classés en 1AU.

## Jurques



L'ensemble des secteurs disposent des réseaux suffisants, ils sont classés en 1AU.

Les secteurs Bourg-centre Nord, Bourg-centre et Bourg-centre Ouest sont urbanisables avant 2030.

Le secteur Bourg-centre Ouest fait aujourd'hui l'objet d'un projet.

Les secteurs Nord et centre sont prioritaires pour conforter et structurer le cœur de bourg, ils sont donc urbanisables avant 2030.



### Focus sur le coefficient moyen de mutation avant 2030

Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales où la pression foncière est très faible, d'autres sont des communes rurales avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.

Aussi, pour le phasage, il est nécessaire de tenir compte des **délais de mutation** des différents tenements foncier en densification, qui variera de fait, en fonction de la pression foncière.

Aussi, afin de faciliter l'atteinte des objectifs de productions dans les 2 temporalités retenues (2017/2030 et 2030/2035), le choix a été fait :

- de laisser la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, avant 2030, l'ensemble des zones AU des communes rurales historiques (sauf contraintes réseaux/servitudes spécifiques), considérant un temps de mutation plus important du foncier en densification.
- de phaser l'ouverture à l'urbanisation des extensions des communes structurantes, considérant une pression foncière supérieure permettant de faire l'hypothèse d'un plus grand nombre de mutations avant 2030. Par ailleurs, le nombre de logements prévu en extension y est également plus important et le phasage permettra de limiter le risque de saturation du marché et des équipements.

Pour estimer le nombre de logements qui serait construit par commune sur la période 2017-2030, un coefficient de mutation est appliqué aux logements identifiés en densification :

- 0,5 pour les communes rurales sans équipements (hors les Monts-d'Aunay),
- autour de 0,7 pour les communes pôles de niveau 3 ou les communes rurales avec école et/ou zone économique majeure ainsi que les communes limitrophes d'Aunay-sur-Odon au sein des Monts-d'Aunay (Ondfontaine – pas de zone AU- et Roucamps – zone AU phasée post 2030).
- au moins 0,9 pour les communes structurantes de niveau 1 et 2

### Focus sur la consommation foncière de Dialan-sur-chaîne

Il est identifié 8ha d'extensions urbaines pour la commune de Dialan-sur-Chaîne, dont 6ha pour la commune déléguée de Jurques. Ce chiffre est 1,5ha plus élevé que celui affiché par le SCOT. Néanmoins, sur cette commune, la distinction entre densification et extension urbaine est subtile compte-tenu de la morphologie de la commune.



A noter que les objectifs résidentiels pour cette commune comme les densités appliquées sur cette commune sont conformes aux attentes du SCOT.

De même, les équilibres entre les différents niveaux d'armatures sont globalement respectés.

Enfin, au global pour la commune de Dialan-sur-Chaine, le SCOT provisionne 8,6ha d'extension urbaine, Le projet est donc plus vertueux de 0,6ha.

### Focus sur les changements de destinations

211 bâtiments susceptibles de changer de destinations ont été identifiés sur l'ensemble du territoire.

Conformément à la *prescription 36 du SCOT du Pré-Bocage*, seuls les bâtiments traditionnels et ayant un caractère patrimonial (par l'architecture ou l'ancienneté du lieu) ont été retenus par les élus de la commission urbanisme de Pré-Bocage Intercom'.

Après un travail de terrain effectué avec les élus sur l'ensemble du territoire, il a été établi un inventaire précis, avec reportage photographique à l'appui présenté ci-après commune par commune. Les bâtiments présentés ont été sélectionnés parmi beaucoup plus de bâtiments car :

- de belle qualité architecturale notamment par l'usage de matériaux anciens traditionnels,
- ne sont pas déjà à destination d'habitation principale,
- ne sont pas situés en zone de risque.

En permettant de nouveaux usages à ces bâtiments, il s'agit de permettre leur préservation dans le respect de leurs caractéristiques originelles et ainsi, favoriser le maintien de l'identité rurale du territoire.

Cependant, le coût nécessaire à la rénovation de ces bâtiments pour les transformer en habitation est relativement important et induira un taux de mutation réel très faible au regard du marché immobilier local. De plus, ils pourront accueillir aussi bien du logement que de l'hébergement touristique et ne sont donc pas déduits des objectifs de production de logements minimum fixés par le SCOT.

### Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle.

Communes		Nb de bâtiments
Les Monts-d'Aunay	Aunay-sur-Odon	22
	Bauquay	1
	Campandré-Valcongrain	4
	Le Plessis-Grimoult	8
	Bremoy	6
	Cahagnes	20
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	27
	La Vacquerie	3
	Livry	28
Dialan-sur-Chaine	Jurques	10
	le Mesnil-Auzouf	12
Val-de-Drôme	La Lande sur Drome	3
	Sept vents	3
	Saint-Jean-des-Essartiers	5
	Dampierre	5
	Les loges	12
Seulline	Saint-Georges-d'Aunay	12
	Coulvain	8
	La Bigne	9
	Saint-Pierre-du-Fresne	13
	<b>Total général</b>	<b>211</b>

**CAHAGNES**

		
<p>1/ Ancien bâtiment agricole Benneville, parcelle YP0008</p>	<p>2/ Type ? Craham, parcelle ZN0032</p>	<p>3/ Ancien bâtiment agricole Craham, parcelle ZN0032</p>
		
<p>4/ Etable Hameau de Craham, parcelle ZN100</p>	<p>5/ Grange Hameau de Craham, parcelle ZN100</p>	<p>6/ Ancienne habitation Hameau de Craham, parcelle ZN100</p>
		
<p>7/ Grange Hameau de Craham, parcelle ZN100</p>	<p>8/ Ancienne habitation Hameau de Craham, parcelle ZN100</p>	<p>9/ Annexe Canteloup, parcelle YL 0016</p>

<p>10/ Annexe Vauvrecy, parcelle YT 0033</p>	<p>11/ Ancien bâtiment agricole Vauvrecy, parcelle YT 0033</p>	<p>12/ Annexe Vauvrecy, parcelle YT 0033</p>	
<p>13/ Annexe Vauvrecy, parcelle YT 0033</p>	<p>14/ Ancien bâtiment agricole La Récussonnière, parcelle YT 0018</p>	<p>15/ Ancien bâtiment agricole La Récussonnière, parcelle YK 0041</p>	
<p>16/ Ancien bâtiment agricole La Récussonnière, parcelle YK 0041</p>	<p>17/ Ancien bâtiment agricole Le Quesnay, parcelle ZD 0045</p>	<p>18/ Ancien bâtiment agricole Beaumont, parcelle ZO 0009</p>	<p>19/ Annexe Beaumont, parcelle ZO 0009</p>

**LIVRY**

		
<p>1/ Ancien bâtiment agricole Le Pont-Mulot, parcelle A0599</p>	<p>2/ Ancien bâtiment agricole La Prévostière, parcelle F0152</p>	<p>3/ Ancien bâtiment agricole La Barquetière, parcelle E0148</p>
		
<p>4/ Ancien bâtiment agricole La Barquetière, parcelle E0148</p>	<p>5/ Ancien bâtiment agricole Le Hommey, parcelle E0617</p>	<p>6/ Ancien bâtiment agricole Le Hommey, parcelle E0033</p>
		
<p>7/ Ancien bâtiment agricole Le Hommey, parcelle E0033</p>	<p>8/ Ancien bâtiment agricole Saint-Martin le Vieux, parcelle A0130</p>	<p>9/ Ancien bâtiment agricole Saint-Martin le Vieux, parcelle A0130</p>

2. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

		
<p>10/ Ancien bâtiment agricole Saint-Martin le Vieux, parcelle A0130</p>	<p>11/ Ancien bâtiment agricole La Prévoisière, parcelle F0047</p>	<p>12/ Ancien bâtiment agricole La Prévoisière, parcelle F0047</p>
		
<p>13/ Ancien bâtiment agricole Rue de Parfouru, parcelle G0274</p>	<p>14/ Ancien bâtiment agricole Rue de Parfouru, parcelle G0274</p>	<p>15/ Ancien bâtiment agricole Rue de Parfouru, parcelle G0313</p>
		
<p>16/ Ancien bâtiment agricole Rue de Parfouru, parcelle G0313</p>	<p>17/ Ancien bâtiment agricole La Bergerie, parcelle G0144</p>	<p>18/ Ancien bâtiment agricole La Bergerie, parcelle G0144</p>

		
19/ Ancien bâtiment agricole La Bergerie, parcelle G0144	20/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093	21/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093
		
22/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093	23/ Ancien bâtiment agricole La Mirrerie, parcelle A0542	24/ Ancien bâtiment agricole La Mirrerie, parcelle A0542
		
25/ Ancien bâtiment agricole Delaunay, parcelle B0692	26/ Ancien bâtiment agricole Delaunay, parcelle B0692	
		
27/ Dépendance d'habitation Le Mesnil, parcelle E667	28/ La Prévostière, parcelle F152	29/ Dépendance d'habitation Pont Mulot, parcelle A574

**CAUMONT L'EVENTE**

		
<p>1/ Dépendance d'habitation Le Triangle, parcelle OB 0062</p>	<p>2/ Dépendance d'habitation Le Triangle, parcelle OB 0064</p>	<p>3/ Dépendance d'habitation Le Triangle, parcelle OA 0414</p>
		
<p>4 et 5/ Anciens bâtiments agricoles (2 bâtiments) Le Colombier, parcelle OB 0050</p>	<p>6 et 7/ Dépendance d'habitation (2 bâtiments) La Guitonnière, parcelle OC246</p>	<p>8/ Dépendance d'habitation La Maison Blanche, parcelle OC100</p>
		
<p>9/ Grange inutilisée La Martinière, parcelle OC153</p>	<p>10/ Grange inutilisée La Martinière, parcelle OC221</p>	<p>11/ Ancien bâtiment agricole inutilisé La Doublerie, parcelle OC 117</p>

<p>12/ Annexe d'habitation La Brasardière, parcelle 0B305</p>	<p>13/ Bâtiment à proximité du château La Férière, parcelle 0B374</p>	<p>14/ Annexe La Suzannière, parcelle 0B147</p>
<p>15/ Annexe d'habitation La Suzannière, parcelle 0B147</p>	<p>16/ Annexe d'habitation Le Mont Pied, parcelle 0B190</p>	<p>17/ Annexe d'habitation Villeneuve, parcelle 0A82</p>
<p>18/ Ancien bâtiment agricole Villeneuve, parcelle 0A 430</p>	<p>19/ Ancien bâtiment agricole Villeneuve, parcelle 0A431</p>	<p>20 et 21/ Deux bâtiments en prolongement d'une habitation La Hoguette, parcelle ZO 0009</p>



**SAINT PIERRE DU FRESNE**



		
<p>9/ Le chateau, parcelle B0043</p>	<p>10/ Type – Le chateau, parcelle B0043</p>	<p>12/ Type – Le chateau, parcelle B0038</p>
		
<p>13/ Type – Le bourg, parcelle A0314</p>	<p>14/ Type – Le bourg, parcelle A0314</p>	<p>15/ Type – La rivière, parcelle A0323</p>
		
<p>16/ Type – La rivière, parcelle A0192</p>	<p>17 / Dépendance Le bourg, parcelle A0314</p>	

**JURQUES**

			
<p>1/ Ancien bâtiment agricole , parcelle</p>	<p>2/ Ancien bâtiment agricole Les moulins, parcelle ZE0090</p>	<p>3/ Ancien bâtiment agricole Montpied, parcelle ZD0020</p>	
			
<p>4/ Type – Lieu-dit, parcelle</p>	<p>5/ Type – Lieu-dit, parcelle ZA0037</p>	<p>6/ Type – La Monnerie ZB0020, parcelle</p>	
			
<p>8/ Type ? La Boudehannière, parcelle ZD0162</p>	<p>11/ Type – Le Parquet, parcelle ZK0014</p>	<p>12/ Type – La Gandonnière, parcelle ZI0025</p>	<p>13/ Type – La Gandonnière, parcelle ZI0025</p>

**LE MESNIL AUZOUF**

			
1/ Type – Lieu-dit, parcelle	3/ Type – Lieu-dit, parcelle	4/ Type – Lieu-dit, parcelle	5/ Type – Lieu-dit, parcelle
			
6/ Type – Lieu-dit, parcelle	7/ Type – Lieu-dit, parcelle	8/ Type – Lieu-dit, parcelle	9/ Type – Lieu-dit, parcelle
			
10/ Type – Lieu-dit, parcelle	11/ Type – Lieu-dit, parcelle	12/ Type – Lieu-dit, parcelle	13/ Type – Lieu-dit, parcelle

**Bauquay**



10/ Ancien bâtiment agricole –  
Le Vloquier, parcelle ZA0008

**Les Loges**



1/ Type –  
Le Bouleau, parcelle ZD 32



2/ Ancien bâtiment agricole  
Le Bouleau, parcelle ZD32



3/ Type –  
Le Manoir, parcelle ZE 29

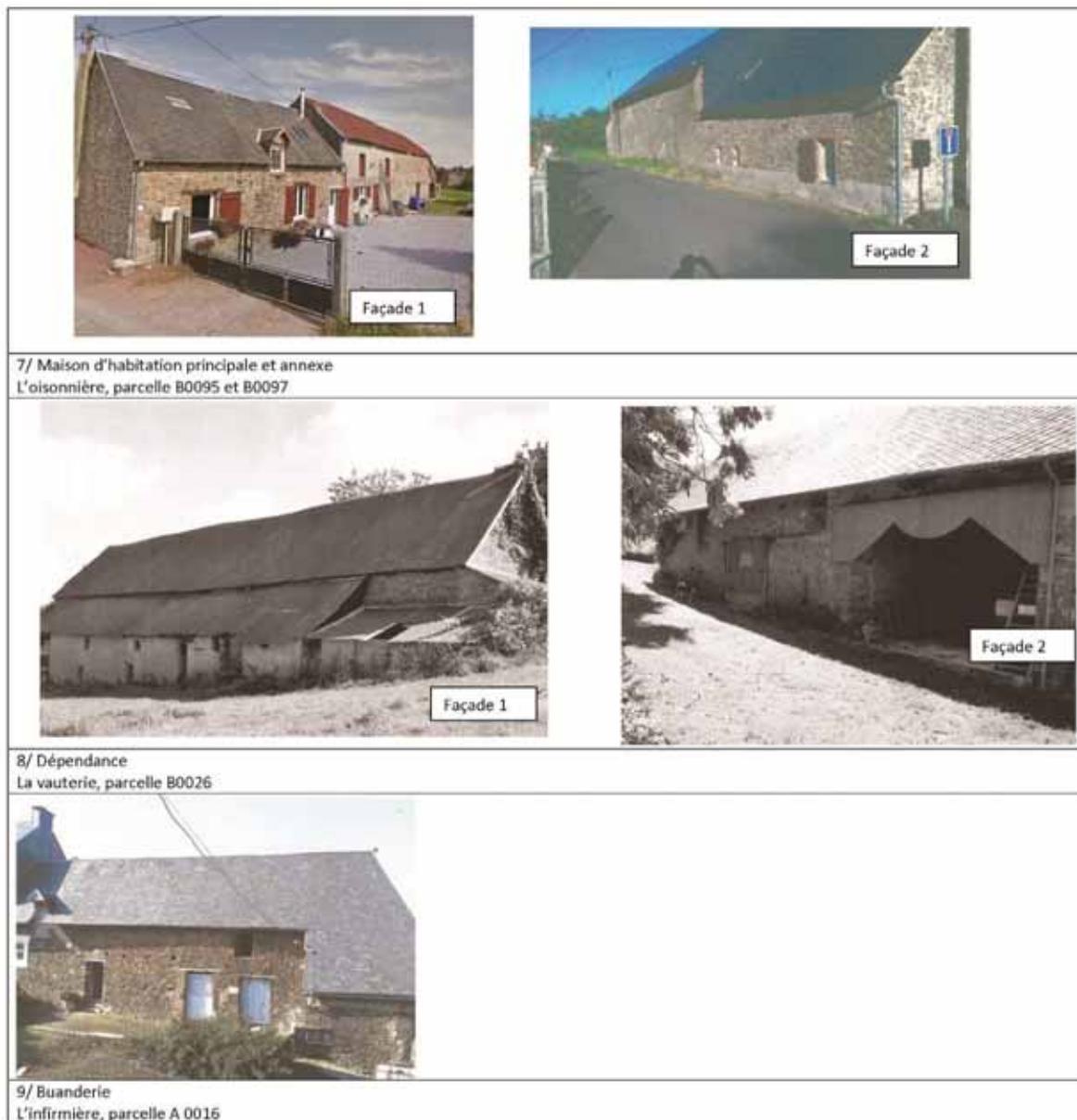
		
<p>4/ Type – Le Manoir, parcelle ZE 29</p>	<p>5/ Type – Le Manoir, parcelle ZE 29</p>	<p>6/ Type – Le Manoir, parcelle ZE 29</p>
		
<p>7/ Type – Le Manoir, parcelle ZE 29</p>	<p>8/ Type – ancien bâtiment agricole Le Fumichon, parcelle ZE 24</p>	<p>9/ Type – ancien bâtiment agricole Le Fumichon, parcelle ZE 24</p>
		
<p>10/ Type – ancien bâtiment agricole Le Fumichon, parcelle ZE 24</p>	<p>11/ Type – bâtiment agricole Le Forterie, parcelle ZC 18</p>	

**COULVAIN**

		
<p>1/ Quéry, parcelle ZE0068</p>	<p>2/ Type ? Quéry, parcelle ZE0068</p>	<p>3/ Bâtiment agricole Quéry, parcelle ZE0068</p>
		
<p>4/ bâtiment agricole Quéry, parcelle ZE0068</p>	<p>7/ Grange Nid de pie, parcelle ZE0080</p>	<p>9/ Ancienne maison d'habitation La blanche maison, parcelle ZL0097</p>
		
<p>11/ bat agricole Beaumont, parcelle ZE0009</p>	<p>11/ dependance Beaumont, parcelle ZD104</p>	

**LA BIGNE**

		
<p>1/ Cabourg, parcelles C149, C156 et C162</p>	<p>2/ Type ? Cabourg, parcelles C149, C156 et C162</p>	<p>3/ Cabourg, parcelles C149, C156 et C162</p>
		
<p>4/ Type – Cabourg, parcelles C149, C156 et C162</p>	<p>5/ Type – Cabourg, parcelles C149, C156 et C162</p>	<p>6/ Grange La haie caille, parcelle C0028</p>



**DAMPIERRE**



1/ Type ?  
Colonie, parcelle C31



2/ Ancienne grange  
La Bertherie, parcelle D0293

**LA LANDE SUR DROME**



1/ grange  
La bergerie, parcelle A285



2/ grange  
La bergerie, parcelle A287



3/ grange  
La bergerie, parcelle A285

**SEPT-VENTS**



1/ grange  
La Michaudière, parcelle C466



2/ grange  
La Michaudière, parcelle C466



3/ batiment agricole  
La Hoguette, parcelle B424

**SAINT JEAN DES ESSARTIERS**

		
<p>1/ ancienne maison d'habitation Caligny, parcelle ZC0002</p>	<p>2/ Remise Hameau Bailleul, parcelle ZM0012</p>	<p>3/ Hameau Bailleul, parcelle ZM0012</p>
		
<p>4/ maison habitation et annexe dans le cadre d'une activité agricole Hôtel Quenotte, parcelle ZN0026</p>	<p>5/ Maison d'habitation et centre d'une exploitation agricole Thèmes, parcelle ZD0018</p>	<p>6/ Le Champ Morel, parcelle ZC0042</p>

**LA VACQUERIE**

		
<p>1/ Ancien bâtiment agricole La coquerie, parcelle C 0018</p>	<p>2/ Ancien bâtiment agricole La coquerie, parcelle C 0018</p>	<p>7/ Ancien bâtiment agricole L'yvonière, parcelle D 0469</p>

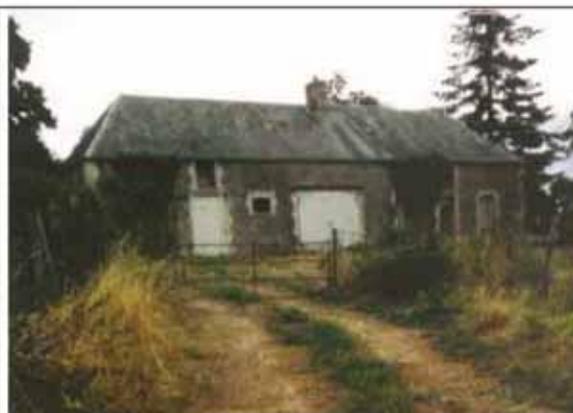
**BREMOY**

		
<p>1/ Annexe d'habitation La Varabliere, parcelle F335</p>	<p>2/ Annexe d'habitation La Varabliere, parcelle F401</p>	<p>3/ Annexe d'habitation Beaumont, parcelle F29</p>
		
<p>4/ Annexe d'habitation La Beaumont, parcelle F29</p>	<p>5/ Annexe d'habitation Beaumont, parcelle F29</p>	<p>6/ Annexe d'habitation Beaumont, parcelle F29</p>

**Campandré-Valcongrain**



1/ La Seinière – ZD0019



2/ Le bourg – ZC 0055



3/ Dépendance du château  
Le Bourg parcelle ZC 0016



4/ Ancien château (bâtiment principal)  
Le Bourg parcelle ZC 0016

**AUNAY-SUR-ODON**



1/ accueil  
La Bénardière ZK 126 - 127



2- Longère + piscine  
La Bénardière – ZK 127



3/ Longère  
La Bénardière ZK 127



4- salle de sports  
La Bénardière – ZK 128

**ST-GEORGES-D'AUNAY**

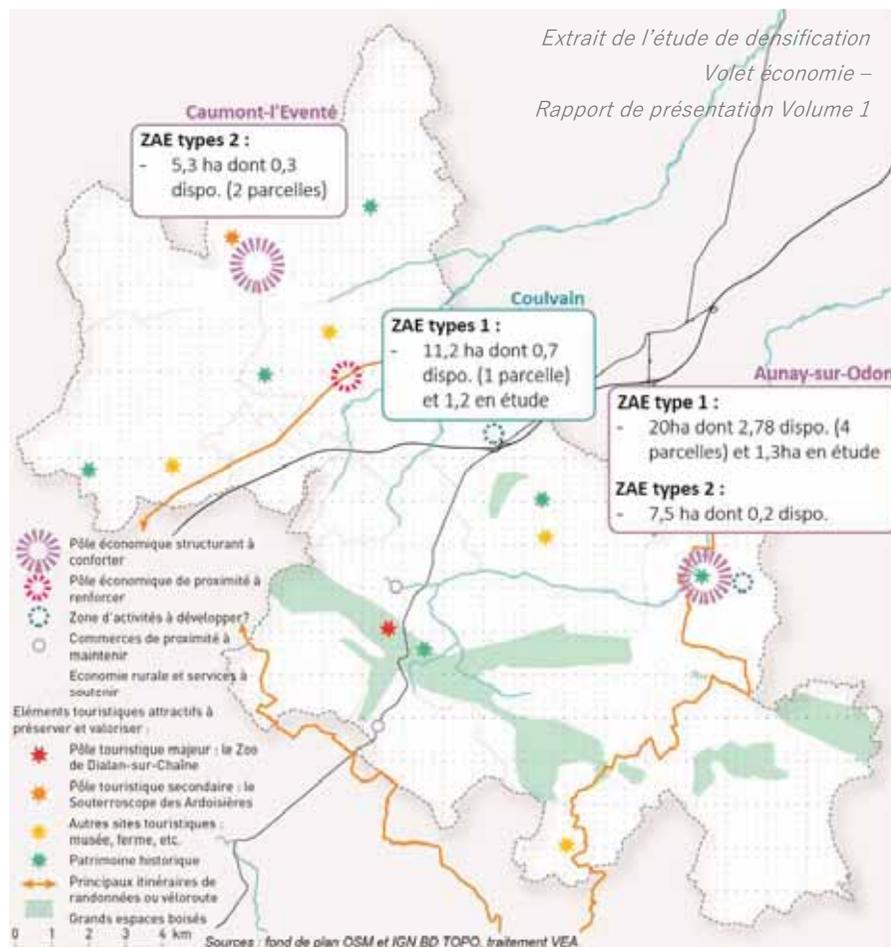
<p>1/ Annexe Pitôt, parcelle ZV 0097</p>	<p>2/ Grange Pitôt, parcelle ZV 118</p>	<p>3/ Ancienne boulangerie Pitôt, parcelle ZV 118</p>
<p>4/ Annexe La Perdrière, parcelle ZO 0031</p>	<p>5/ bâtiment agricole Les champs robin, parcelle ZX0034</p>	<p>6/ Annexe La roserie, parcelle ZP0035</p>
<p>7/ bâtiment agricole Les maronniers, parcelle ZR0026</p>	<p>8/ Annexe Angerville, parcelle ZB0020</p>	<p>9/ bâtiment agricole Angervill, parcelle ZB0020</p>

	
10/ Ancien pressoir Quevrus, parcelle ZI0101	11/ Saulques, parcelle ZI0026
	
12/ Annexe Le monde ancien, parcelle ZV 159	13/ Annexe La Juvée, parcelle ZO 0013

**LE PLESSIS-GRIMOULT**

		
<p>1/ dépendance Sous la Bruyère, parcelle ZR100/C266</p>	<p>2/ dépendance Sous la Bruyère, parcelle ZR100/C266</p>	<p>3/ dépendance Sous la Bruyère, parcelle ZR100/C266</p>
		
<p>4/ ancien bâtiment agricole Le Passeux, parcelle ZM 3 / ZM4</p>	<p>5/ ancien bâtiment agricole Les champs robin, parcelle ZM 3 / ZM4</p>	<p>6/ Dépendance Rouge Douit, parcelle ZC81</p>
		
<p>7/ Dépendance Rouge Douit, parcelle ZC81</p>		

## E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique



Secteur CC PBI	Communes déléguée	Commune nouvelle	Niveau 1 du SCOT				
			existant	maintenu	dont dispo	dt en étude	extension
PLUi PBI Ouest	Coulvain (Eco 5)	Seuiline	13	11,7	0,7	-	3,4
	Saint-Georges-d'Aunay	Les Monts-d'Aunay	-	-	-	-	18,8
	Aunay-sur-Odon	Caumont-sur-Aure	21	18,8	2,8	1,3	7,9
	Caumont-l'Eventé		0	-	-	-	-
PLUi PBI Est			Tourney-sur-Odon	13	12	0	
			Villiers-Bocage	83,0	20,4	17,2	
			<b>Total</b>				<b>47,3 ha</b>
			<b>Objectifs SCOT</b>				<b>60 ha max.</b>

Secteur CC PBI	Communes déléguée	Commune nouvelle	Niveau 2 du SCOT				
			existant	maintenu	dont dispo	dt en étude	extension
PLUi PBI Ouest	Coulvain (Eco 5)	Seuiline	-	-	-	-	-
	Saint-Georges-d'Aunay	Les Monts-d'Aunay	10,8	6,8	0,2	-	0,9
	Aunay-sur-Odon	Caumont-sur-Aure	6	6	1	-	3,9
	Caumont-l'Eventé						
PLUi PBI Est			Tourney-sur-Odon				
			Villiers-Bocage				
			<b>Total</b>				<b>4,8 ha</b>
			<b>Objectifs SCOT</b>				<b>5 ha max.</b>

### Cohérence du projet économique avec les objectifs du SCOT

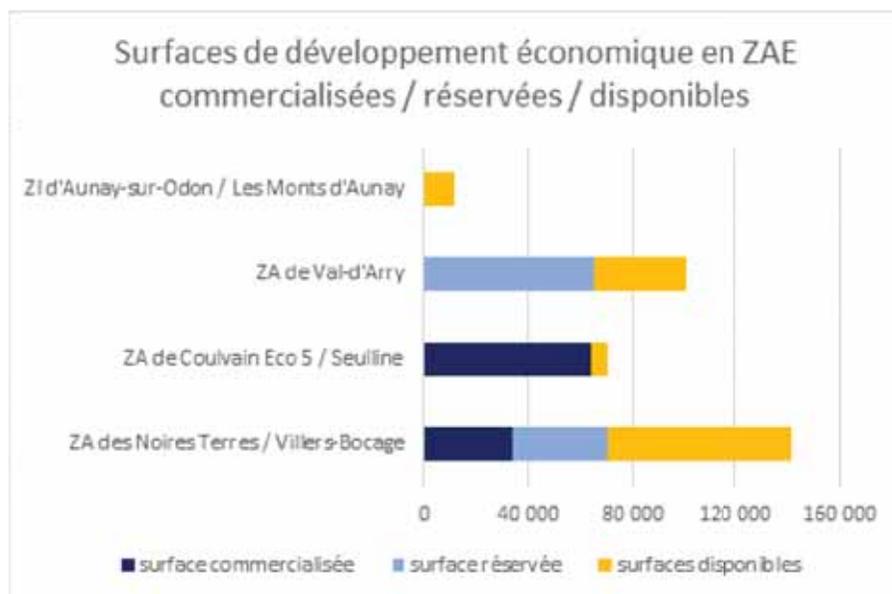
Le foncier dit « existant » est celui identifié en zones U à vocation économique des PLU communaux en vigueur lors de l'élaboration du PLUi. L'élaboration du PLU intercommunal a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones, ce qui explique des différences entre les surfaces des zones existantes et les surfaces des zones « maintenues » en U économique du projet de PLUi.

Le PLUi s'est basé sur le mode de calcul des surfaces nécessaires aux activités telles que développé dans le SCOT et qui consiste à maintenir le même taux d'emploi sur le territoire au cours de la mise en œuvre du SCOT. Le SCOT définit l'ambition de la collectivité pour le développement économique comme suit : « L'ambition du Pré-Bocage en matière de développement économique s'inscrit donc dans la durée avec la création pour la période 2017-2035 d'un maximum de 2 740 emplois (18 années), dont environ 35% de ces emplois concerneront des

activités nécessitant une implantation en zone d'activités, soit 960 emplois créés en ZAE. » Ce sont cette ambition et ce mode calcul qui ont déterminé les surfaces de zones AUx et non le prolongement du développement des années antérieures qui étaient des années particulièrement peu dynamiques.

Ainsi, la prescription 33 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT définit les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques qui ont été traduites dans les deux PLUi.

Par ailleurs, le choix de développer la zone de Seulline repose également sur le constat de l'attractivité de la zone, les données ci-contre le traduisent :



Par ailleurs, une zone Ux est mise en place sur la commune de Saint-Georges-d'Aunay (Seulline), afin de permettre le développement des entreprises existantes sur cette zone constituée (1,8ha).



## Focus sur les 18,8 ha d'extension de la zone Eco 5 sur Seulline

### Eviter, réduire compenser, un principe au cœur de la démarche !

Le choix du dimensionnement, et de la localisation, de l'extension de la zone économique Eco5 est le résultat de cette démarche environnementale et d'optimisation du foncier agricole, intégrée à l'échelle du territoire communautaire et menée par les élus tout au long de l'élaboration du PLUi.

En effet, le SCOT identifiait plusieurs sites stratégiques de niveau 1, sur les PLUi Est et Ouest (Coulvain / Aunay). Or, sur le territoire du PLUi Est, les secteurs identifiés pour le principal projet de niveau 1 étaient localisés en zones humides.

**Aussi, les élus ont souhaité mettre en place les mesures d'évitement en s'appuyant sur les possibilités offertes par le SCOT pour relocaliser l'ensemble du foncier économique en extension pour les zones de niveau 1, sur le territoire de PBI secteur Ouest.**

Sur le PLUi Ouest, le projet actuel résulte également d'un travail sur plusieurs scénarii, un premier répartissant les zones économiques de niveau 1 sur les PLUi Est et Ouest, un second, celui qui a été retenu, localisant le développement sur le secteur Ouest. Sur le PLUi Ouest, il a été choisi de concentrer l'offre sur la zone de Seulline en raisons :

- De l'importance d'ECO5 dans le SCOT
- D'un contexte environnemental favorable (absence de zones humides contrairement à Aunay-sur-Odon par exemple)
- Du constat d'une réelle demande sur ce secteur
- De la possibilité de réaliser une zone majeure et non de disséminer l'offre
- De la maîtrise foncière d'une partie de la zone, garantissant la mise en œuvre du projet au bénéfice du territoire.

Si le secteur d'extension de Seulline n'est pas directement dans le prolongement de la zone urbanisée actuelle d'Eco 5 mais séparé par l'A84, le choix du secteur est néanmoins stratégique pour offrir une vitrine de qualité et faire bénéficier aux

entreprises de l'aire de co-voiturage actuelle. Par ailleurs, afin de garantir la cohérence du secteur d'extension d'Eco5, la zone actuelle et la zone future sont couvertes par la même OAP.

Le développement du secteur sera phasé, seul « 6,7ha » sont en 1Au, et 11,44ha en 2AU en raison de l'absence d'équipements suffisants pour développer l'ensemble de la zone.

Les terrains retenus présentent par ailleurs un potentiel agronomique variable, de médiocre à assez bon (assez bon = vert sur le plan ci-dessous, source : carte de synthèse « quel que soit le système de production agricole » diagnostic SAFER sur le potentiel agronomique des sols, 2017).



### Les caractéristiques du projet pour répondre aux enjeux du PADD.

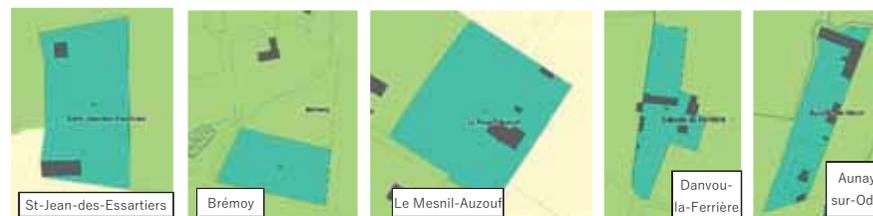
Le secteur retenu est localisé face à l'actuelle zone Eco5, de l'autre côté de l'A84. L'ensemble de la zone constituera un signal fort à l'entrée du territoire, conformément aux objectifs du PADD (*orientation 2, axe 2*).

Par sa dimension, et les aménagements prévus par les dispositions de l'OAP, cette zone pourra accueillir un nombre critique d'entreprises permettant de développer, à moyen terme, des services pour les entreprises et créer une réelle synergie entre les acteurs, favorable au dynamisme économique du territoire. Elle dispose par

Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique ailleurs d'ores et déjà de la proximité de l'aire de covoiturage et de l'échangeur autoroutier.

### Focus sur les besoins en foncier liés au développement des artisans hors zones économiques

Localisation	nb de projets	Activité
Aunay-sur-Odon	3	Projet d'extension
		Projet d'extension
		Projet d'extension
Brémoy	1	Maçon avec projet de construction d'un bâtiment
Cahagnes	1	Abattoir au maximum de ses capacités avec besoin de développement
Dampierre	1	Ets. mécanique agricole, projet d'extension suite à un rachat
La Bigne	2	Projet d'extension
		Projet d'extension
La Vacquerie	1	Projet d'extension
Jurques	2	Projet d'extension - entreprise de transport
		Projet d'extension - entrepôts matériaux
Le Mesnil-Auzouf	2	Projet d'extension
		Projet d'extension
Les Loges	2	Entreprise Pelcerf couverture
		Menuiserie avec besoin d'extension
Livry	2	Projet d'extension
		Projet d'extension
Ondefontaine	1	Projet d'extension
		Projet d'extension
Saint-Georges-d'Aunay	3	Ets. pont roulant env.10 emplois, en développement
		Projet de construction couverture du parking des cars.
Saint-Jean-des-Essartiers	1	Projet d'extension
Sept-Vents	1	paysagiste en développement
<b>total</b>	<b>23</b>	



## 2. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

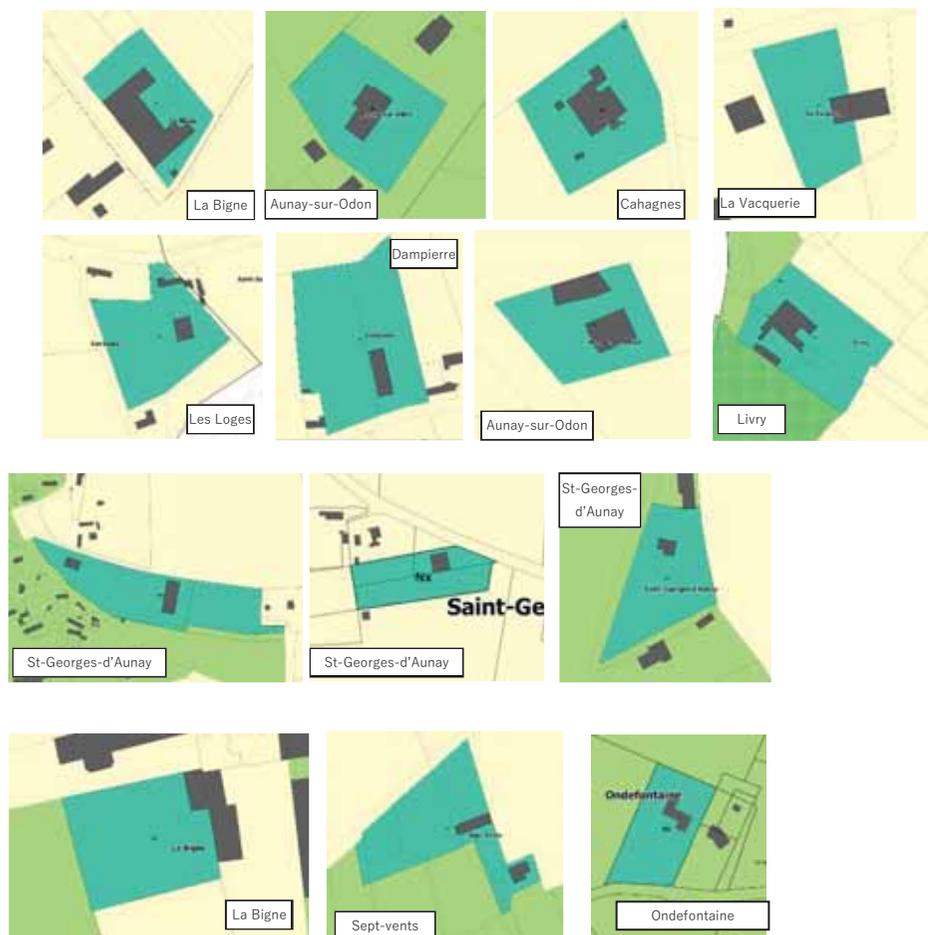
### Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique

A noter que certains artisans en développement se trouvent au sein des bourgs.

Souvent situés en frange de ces derniers, leurs besoins sont proches de ceux des entreprises situées en zones économiques pour ce qui est de l'activité, mais aussi des zones mixtes (UA, UB ou UC) puisque les maisons d'habitations des artisans se trouvent également sur ces parcelles.

Aussi, les élus ont souhaité, permettre le développement des projets économiques de ces entreprises ciblées par un règlement adapté. Une zone UXh a donc été créée pour répondre à cette particularité affichée dès le PADD (« Valoriser le tissu d'artisans » et « favoriser [leur] maintien dans le diffus » (*Orientation 2, axe2*) et au sein du SCOT (*Prescription 33 du DOO*).

Enfin, un projet économique hors zone dédiée concerne la coopérative agricole de Creully, qui est classée en zone Ac. Il s'agit d'une activité nécessaire au maintien de l'économie agricole et la coopérative dispose aujourd'hui d'un projet d'extension sur les terrains Ac, dont elle détient en partie la maîtrise foncière. Le projet d'extension est prévu à court terme (2-3 ans) et il est donc nécessaire d'anticiper ce besoin dans le PLUi afin de répondre à la demande de cette activité économique structurante pour le territoire. La surface retenue pour le STECAL correspond aux espaces nécessaires pour la construction du Silo et intègre les espaces de reculs imposés à la construction du bâtiment par rapport aux tiers et qui correspondront aux espaces extérieurs utilisés par la coopérative.



## F. Le bilan de la consommation foncière du projet

Bilan de la consommation foncière

période	nature du foncier consommé	économie	habitat	équipement	conso.	% dans	durée de la période	conso.
					totale sur la période	la conso. totale		foncière annualisée
rétrospectif 2000-2016	extension				139 ha	75%		
	densification				46 ha	25%		
	<b>total</b>				<b>185 ha</b>		<b>16 ans</b>	<b>12 ha/an</b>
Projet 2017-2035	extension	36 ha	60 ha	2,6 ha	100 ha	67%		
	densification	4 ha	44 ha	1,2 ha	48 ha	33%		
	<b>total</b>				<b>148 ha</b>		<b>18 ans</b>	<b>8 ha/an</b>
différence de consommation 2000/2016 - 2017/2035	extension				-28%	-10,19%		
	densification				5%	30,90%		
	<b>total</b>				<b>-20%</b>		<b>-2 ans</b>	<b>-29%</b>

Aussi, alors que le SCOT autorisait une consommation foncière totale en extension d'environ 121ha (89ha d'habitat + 64ha/2 d'économie), le projet modère cette consommation foncière d'environ 20%.

A noter que sur la période 2008-2018, le territoire a consommé 69ha de foncier en extension et en densification, soit environ 7ha/an (cf rapport de présentation).

Hors extension de 18,8ha pour Eco5 sur St-Georges-d'Aunay, le projet prévoit de maintenir le niveau de consommation foncière par rapport aux 10 dernières années. L'évitement de zones humides sur le PLUi-Est a amené à reporter près de 19ha d'extension économique sur le secteur Ouest (prévu par le SCOT sur ce secteur précis, dit ZAD dans la prescription33), portant à environ 8ha/an la consommation foncière globale (extension + densification) projetée. La consommation foncière en extension restant en deçà des enveloppes prévues par le SCOT.

### Focus sur le foncier à destination d'équipements

A noter 6 projets d'équipements sur le territoire :

- Seulline : relocalisation de l'école de Saint-Georges-d'Aunay sur un foncier communal en extension urbaine (0,6ha)
- Seulline : construction des ateliers municipaux à Saint-Georges-d'Aunay (0,6 ha)
- Dialan-sur-Chaine : construction d'ateliers communaux en entrée de bourg de Jurques (0,2 ha)
- Cahagnes : extension du stade (1,2 ha)
- Caumont-l'Eventé : extension de l'école (0,6 ha)

**Eviter, réduire, compenser : Focus sur les zones 2AU « dites de substitution en cas de zones humides »**

Durant toute l'élaboration du PLUi, les élus se sont attachés à mettre en place des mesures d'évitements des secteurs environnementaux les plus sensibles et de protections de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Aussi, lors de la définition des secteurs de projet ;

- les élus se sont tout d'abord attachés à identifier les secteurs stratégiques pour le développement des communes conformément aux prescriptions du SCOT.
- Ces secteurs ont ensuite été superposés aux cartes de prédispositions des zones humides éditées par la DREAL. Les élus connaissant bien leur territoire et étant sensibles à ces problématiques au quotidien, la majorité des secteurs stratégiques se trouvaient hors des suspicions de zones humides. Sur les 79 secteurs stratégiques identifiés (46 se trouvent en extension urbaine) :
  - 2 se trouvaient intégralement en secteurs d'aléas : Les loges et une zone 2AU de l'actuel PLU d'Aunay-sur-Odon. Ils ont été relocalisés sur d'autres espaces.

*Pour autant, la commune d'Aunay-sur-Odon, qui est la commune structurante du territoire, est entièrement entourée de zones humides potentielles. Les secteurs de projet retenus sont les secteurs en extension d'urbanisation qui ne sont pas soumis à un risque ou à une prédisposition en dehors de leurs « franges ». Les secteurs, en 2AU du PLU actuel est fortement prédisposé à la présence de zone humide a été relocalisée sur la commune de Bauquay, associée à la commune d'Aunay-sur-Odon dans l'armature définie par le SCOT, pour autant, afin de maintenir la cohérence dans la place de chacune des deux communes au sein de ce "pôle », et ainsi rester compatibles avec le SCOT, la totalité des secteurs potentiellement impactés sur leurs*

*franges n'ont pas pu être relocalisés sur la commune de Bauquay*

- 4 se trouvaient potentiellement impactés sur leurs franges : Roucamps, Saint-Jean-des-Essartiers et 2 zones AU de l'actuel PLU d'Aunay-sur-Odon.
- 3 secteurs stratégiques situés en zone U sont prédisposés à la présence de zones humides.
- Par ailleurs, le secteur de relocalisation sur les Loges était potentiellement impacté sur sa frange sud Est par la carte de prédisposition de la DREAL et le secteur d'Aunay-sur-Odon, restant après relocalisation de la zone 2AU forment prédisposée, également.

**Une étude zone humide a été lancée sur ces secteurs ainsi que sur certains secteurs stratégiques (et faisant l'objet d'OAP, en zone U) mais la sécheresse de l'été 2018 qui a duré jusqu'à la fin du mois d'Octobre 2018 n'a pas permis de mener à bien l'étude dans les délais du PLUi.**

**Aussi, par prévention, il a été choisi de mettre en place 2 actions supplémentaires d'évitement et de réduction des impacts :**

- **L'ensemble des secteurs stratégiques prédisposés à la présence de zones humides sont encadrés par des OAP fixant des contraintes d'inconstructibilités sur les espaces potentiellement impactés par les zones humides**, ce qui ne dispense pas le porteur de projet de réaliser une étude de levée de doute.
- **Par ailleurs, en cas de zones humides avérées sur certains de ces secteurs encadrés par une OAP, le territoire souhaite privilégier la substitution des zones de projet à la compensation** des zones humides (Eviter, réduire puis compenser en dernier recours).
  - 3 zones 2 AU sont donc mobilisées au titre de *la prescription 21 du SCOT Pré-Bocage* qui fixe une enveloppe de 27ha de foncier potentiel à classer en zones d'urbanisation différée,

destinées à pallier d'éventuels phénomènes de rétention foncière.

Le projet de PLUi propose de mobiliser une partie de cette enveloppe, soit 1,2 ha répartis sur 3 communes impactés par de potentielles zones humides (prédispositions moyennes à faibles).

Ce foncier est classé en 2AU et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sur la base d'une modification du document d'urbanisme, motivée par les résultats d'études de levées de doutes de zones humides. La modification du document d'urbanisme permettra :

- De rendre inconstructible les secteurs qui s'avèreraient réellement impactés par des zones humides
- De justifier que des parcelles identifiées comme potentiellement densifiables et concernées par des OAP sont impactées par des zones humides et ne pourront accueillir les logements initialement imaginés. Les OAP seront alors modifiées.
- D'ouvrir les zones 2AUzh à l'urbanisation, **à la place** des zones de projet initialement envisagées.

**Aussi, le foncier classé en 2AUzh, au titre de la prescription 21 du SCOT, et identifié au sein du tableau de phasage des secteurs de développement, ne s'ajoute pas à la consommation foncière totale.**

**Le choix des zones est lié à leur proximité du bourg et à l'absence de zone humide les impactant.**



### Une démarche globale permettant de limiter l'impact sur l'environnement tout en respectant les prescriptions qui s'imposent au territoire via le SCOT !

Le territoire est couvert par le SCOT Pré-Bocage qui définit, pour chaque commune, des objectifs de production de logements minimum et des enveloppes foncières maximales associés. Il impose également l'armature territoriale, sa composition et le respect de l'équilibre entre chacun de ses niveaux pour la production de logements et le développement économique.

Le projet s'attache à respecter les objectifs de production de logements **prescrits par le SCOT pour chaque niveau d'armature territoriale et l'équilibre entre ces derniers** (37% pour le pôle structurant, 12 et 20% pour les pôles relais et 31% pour les communes rurales),

Conscients de la richesse (mais aussi de la sensibilité) de leur environnement, les élus du territoire **n'ont pas souhaité appliquer de « coefficient de rétention » sur les secteurs de densification identifiés**, afin de ne mobiliser que les extensions urbaines strictement nécessaires. **Ainsi, le projet réduit de 30ha sa consommation foncière à destination d'habitat autorisée** par le SCOT (89ha).

Afin de cibler au mieux les secteurs de projet et le phasage de l'urbanisation, **les gestionnaires de réseaux ont été associés tout au long de la démarche et dès les premières étapes de l'élaboration du zonage**. En janvier 2018, ils ont ainsi été conviés aux ateliers sur la première version de celui-ci puis consultés à chaque étape de consultation des Personnes Publiques Associées.

Afin de respecter les **objectifs de production de logements minimums** fixés par le SCOT, **la majorité des secteurs densifiables de plus de 2000m<sup>2</sup> font l'objet d'une OAP** (permettant, à minima, d'encadrer la densité et le maintien de continuités écologiques). Par ailleurs, les densités minimales sont définies au sein du règlement des zones U et AU (*prescription 22 du SCOT*). En complément de cette démarche, et pour limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, les OAP et le règlement graphique prévoient des dispositifs préservant ou

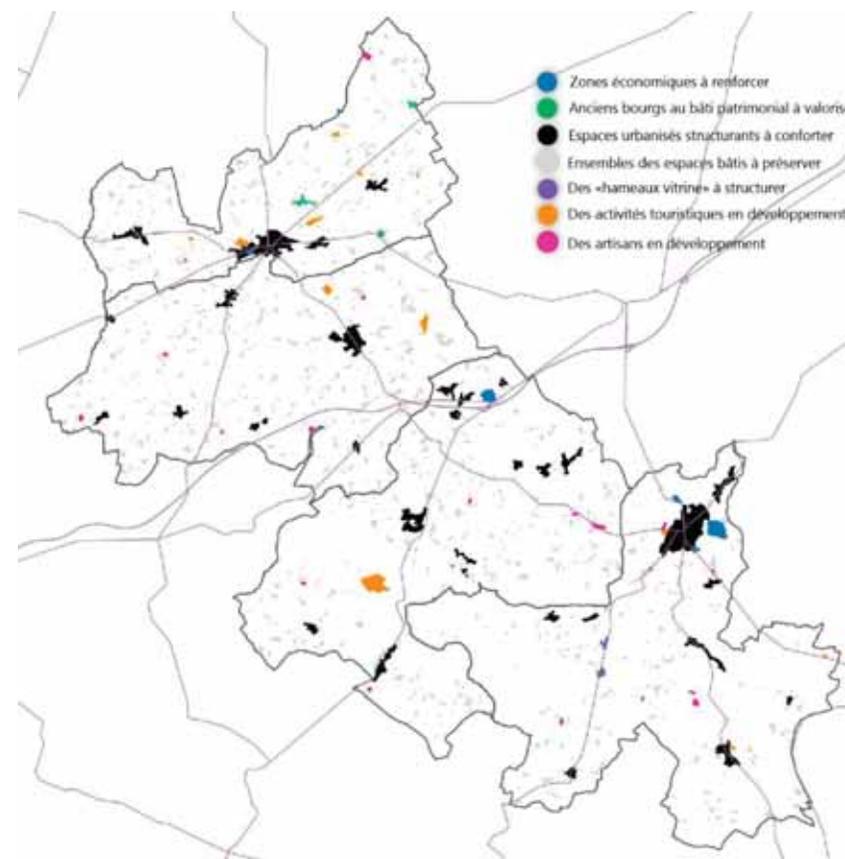
développement la Trame Verte et Bleue urbaine ou en frange d'urbanisation (cf p.28 du présent document « *Les zones A et N, la traduction de la trame verte et bleue et le développement des activités agricoles* »).

**La démarche de projet a privilégié les principes d'évitement des zones humides plutôt que de compensation de ces dernières par les différents outils présentés précédemment et a mis en place l'ensemble des outils à sa disposition pour définir un projet respectueux de ses contraintes environnementales ET compatible avec les prescriptions de développement, localisées, du SCOT approuvé en 2017. En complément et afin de faciliter la prise en compte des espaces potentiellement humides, les espaces fortement prédisposés selon la DREAL, sont indiqués sur les plans de zonage.**

## 2. La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement

### A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

zones	surface Ha	sous-zones	surface Ha	% du territoire intercommunal
N	10973 ha			45,99%
Nh	7 ha			0,03%
Nt	35 ha			0,15%
Nz	29 ha			0,12%
Np	10 ha			0,04%
Nenr	34 ha			0,14%
Nx	11 ha			0,05%
A	12161 ha			50,97%
AC	5 ha			0,02%
<b>UA</b>	<b>42 ha</b>			<b>0,18%</b>
dont		UA1	25 ha	
		UA2	17 ha	
<b>UB</b>	<b>41 ha</b>			<b>0,17%</b>
dont		UB1	28 ha	
		UB2	13 ha	
<b>UC</b>	<b>351 ha</b>			<b>1,47%</b>
dont		UC1	132 ha	
		UC2	85 ha	
		UC3	104 ha	
		UC4	19 ha	
		UC5	10 ha	
UE	15 ha			0,06%
UX	46 ha			0,19%
Uxh	2 ha			0,01%
AU	98 ha			0,41%
<b>total</b>	<b>23860 ha</b>			<b>100,00%</b>



Extrait du rapport de présentation volume 1

Volets enjeux croisés :

« synthèse des espaces urbanisés stratégiques du territoire »

## LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones constructibles (zones urbaines et STECAL) sont issues de l'**approche spatiale** du diagnostic. Il s'agit des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

**Les zones U** mixtes et à vocation principale d'habitat : Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs et/ou hameaux structurants pour :

- « améliorer la lisibilité du territoire », (*Orientation 1, axe 1*)
- « un développement raisonné, préservant les ressources » (*Orientation 3, axe 2*)
- « Favoriser le développement de l'activité agricole » (*Orientation 1, axe 2*)
- « Renforcer l'armature territoriale par un développement cohérent et support d'un équilibre local » (*Orientation 2, axe 1*)
- « Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées » (*Orientation 2, axe 3*)

*La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation volume 1. Le découpage de certaines zones U permet de maintenir des perméabilités visuelles vers le grand paysage (*Orientation 1, axe 2*) ou de préserver des continuités écologiques urbaines (*Orientation 3, axe 1*).*

**Les zones UX**, des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour :

- « assurer un cadre favorable au développement des entreprises » (*Orientation 2, axe 2*)

- En « [s'appuyant] sur l'autoroute comme vitrine de la richesse du territoire et de son dynamisme économique » (*Orientation 1, axe 2*)
- « Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées » (*Orientation 2, axe 3*)
- « Optimiser les déplacements, l'accessibilité et la visibilité des entreprises » (*Orientation 3, axe 2*)

*La limite de ces zones U est définie sur la base des limites existantes dans les documents d'urbanisme communaux et réajustée en fonction des usages observés et des retours d'expérience des communes sur l'évolution de ces espaces.*

**Les zones UE**, correspondent aux équipements majeurs du territoire et donc d'intérêt communautaire, comme l'hôpital, les collèges ou le siège de la communauté de communes.

**Les zones à urbaniser** sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement des zones d'habitats, des zones économiques et des équipements :

- « Veiller au maintien d'une offre de services et commerces adaptée à la diversité des usagers potentiels. » (*Orientation 1, axe 1*)
- « diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire » (*Orientation 2, axe 1*)
- garantir la meilleure accessibilité des espaces habités (*Orientation 1, axe 1*)
- « Poursuivre le développement d'activités et assurer leur promotion » (*Orientation 2, axe 2*)

*Le dimensionnement des zones à urbaniser à destination principales d'habitat ou mixtes découle du rapport entre le nombre de logements à produire en extension urbaine et les densités brutes prescrites par le SCOT.*

*Leur localisation tient compte :*

- de la proximité avec les espaces structurants des communes,
- de l'accessibilité des sites mobilisables,
- des contraintes environnementales,
- de la proximité des exploitations/activités agricoles voisines
- de la présence et du dimensionnement des réseaux.

*On identifie 3 types de zones AU :*

- Les zones AU : bénéficiant de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation. Pour autant, elles n'ont pas toutes vocation à être urbaniser dès l'approbation du PLUi, certaine étant plus prioritaires que d'autres (2017-2030 puis 2030-2035). Le phasage de leur urbanisation alors est défini dans les OAP.
- Les zones 2AU destinées à être urbaniser, suite à une modification du document d'urbanisme, sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires, et à partir de 2035.
- Les zones 2AU mises en place au titre de *la prescription 21 du SCOT* et destinées à être ouvertes à l'urbanisation via la modification du PLUi, afin de se substituer à des zones qui s'avèreraient humides lors des études préalables à leur urbanisation.

***Pour les extensions à destination d'équipements***, les surfaces sont proportionnées aux besoins liés au programme et communiquées par les élus. La localisation est définie par :

- la nature du projet,
- l'accessibilité nécessaire
- le foncier plus ou moins mobilisable.

***Pour les extensions à destination d'économie***, elles correspondent à la répartition, par les élus, des surfaces autorisées par le SCOT, entre les secteurs Est et Ouest du territoire. Leur localisation est ensuite ajustée en fonction :

- des niveaux de ZAE définies par le SCOT,
- de l'accessibilité des espaces,
- de leur visibilité
- de la mobilisation plus ou moins facile du foncier.

Les différentes zones présentées précédemment, et la répartition des objectifs résidentiels et économiques permettent d'améliorer la lisibilité du territoire en affirmant le rôle de chacune des communes (Orientation 1, axe 1) et appuyée par le SCOT :

- Les Monts-d'Aunay, « locomotive du développement » : 45% de la production résidentielle totale, augmentation de 34% des surfaces économiques
- Caumont-sur-Aure, « participation active au développement » : 17 % de la production résidentielle totale et hausse de 65% des surfaces économiques
- Cahagnes et Dialan-sur-Chaine développeront une offre en cohérence avec leur niveau d'équipement : respectivement 13 et 9% de l'offre résidentielle
- Les autres communes se développeront de sorte à entretenir leur dynamisme : 1 à 5 % de l'offre résidentielle totale. A noter que les communes rurales disposant d'une école portent 8 à 15 % du développement résidentiel de leur niveau d'armature.

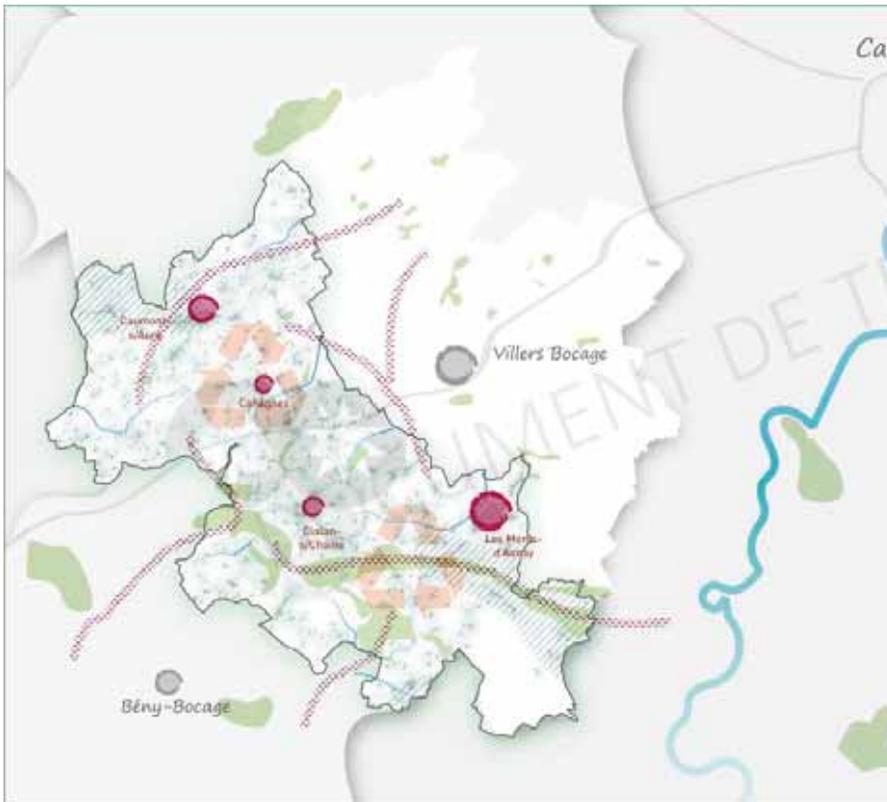
Cette armature territoriale affirmée est le support de la diversification de logements, permettant de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire (Orientation 2, axe 1) :

- Les Monts- d'Aunay et Caumont sur Aure portent environ 60% du développement résidentiel
- Cahagnes et Dialan-sur-Chaine portent environ 22% du développement résidentiel global
- Les communes rurales portent environ 18% du développement résidentiel

	Communes	nb total de logements projet	% / types de communes		projet % de la prod. / niveau
			projet	objectifs PADD % prod. Total	
Les Monts d'Aunay	Aunay-sur-Odon	465	61,8%	env. 60,0%	100%
	Bauquay				3%
	Danvou-la-Ferrière	12			2%
	Campandrè-Valcongrain	7			7%
	Ondefontaine	25			5%
	Roucamps	18			9%
Caumont / Aure	Le Plessis-Grimoult	36	22,2%	env. 22,0%	100%
	Caumont-l'Eventé	159			7%
	La Vacquerie	25			8%
Cahagnes	Livry	30	22,2%	env. 22,0%	67%
	Cahagnes	167			33%
Dialan	Jurques	83	16,1%	env. 18,0%	8%
	Le Mesnil-Auzouf	29			4%
Brémoy	Brémoy	15	16,1%	env. 18,0%	8%
Seulline	Coulvain	29			4%
	La Bigne	16			15%
	Saint-Georges-d'Aunay	58	1%		
Val-de-Drôme	La Lande-sur-Drôme	5	16,1%	env. 18,0%	2%
	Dampierre	9			4%
	Saint-Jean-des-Essartiers	16			8%
	Sept-Vents	31			2%
Les Loges	Les Loges	8	16,1%	env. 18,0%	4%
Saint-Pierre-du-Fresne	Saint-Pierre-du-Fresne	15			2%
<b>Total général</b>		<b>1258</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## LES ZONES A ET N, LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Les différents outils règlementaires ci-dessous permettent de décliner à l'échelle locale la trame verte et bleue définie par le SCOT (Prescriptions 9 à 13 du DOO) et le SRCE ainsi que les objectifs de protection des grandes entités paysagères et environnementales définies dans le PADD, orientation 3 et qui sont également confortées par les orientations du Plan Paysage,



**Les zones A** sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

- « Permettre, autant que possible, l'évolution et l'adaptation de l'activité agricole locale » (Orientation 3, axe 3)
- « Favoriser le développement de l'activité agricole » (Orientation 1, axe 2)

**Les zones N** sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire. Sont classés en N les secteurs suivants :

- les zones à forts enjeux cumulées avec des zones à enjeux secondaires.
- Certains secteurs à enjeux secondaires sont classés en zones N afin de définir des continuités entre les zones N les plus structurantes

Les secteurs à forts enjeux sont :

- Natura 2000
- ZNIEFF de type I
- Territoires humides
- Aire de protection de biotope
- Zones inondables par débordement de cours d'eau en dehors des zones urbaniser stratégiques
- Mesures compensatoires (RCE)
- Réservoirs de biodiversités (SRCE)
- Secteurs identifiés dans l'Inventaire du
- Patrimoine Géologique National
- Les périmètres de captage (orientation 3, axe 3 du PADD)

Les secteurs à enjeux secondaires sont les suivants :

- Boisements, forêts et leurs abords : tampon de 30 m (CLC2012 / IGN)
- Secteurs potentiellement humides (source DREAL) :
  - Les abords des cours d'eau : tampon de 30 m depuis l'entraxe,
  - les abords des territoires humides : tampon de 30m,
  - les secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides,
  - les secteurs de nappe affleurante en période de très hautes eaux.

Les limites de ces secteurs N sont définies par :

- le parcellaire,
- les haies et boisements,
- les routes et chemins
- Les espaces bâtis proches des zones N définies selon les critères précédents. L'objectif est de préserver les franges de ces espaces bâtis (*Orientation 3, axe 1*).

Ne sont pas inclus dans les zones N :

- Les espaces exploités et concernés par un seul type d'enjeu environnemental secondaire (cours d'eau par exemple).
- Les espaces exploités, non concernés par un enjeu environnemental fort et faisant l'objet d'un projet agricole.

En complément du zonage A et N, et en cohérence avec la carte de la TVB du PADD du SCOT les règlements écrits et graphiques ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de renforcer les continuités écologiques en zones naturelles et urbaines, mais aussi la préservation de certains réservoirs de biodiversité, par la mise en place :

- D'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU
- Une identification, au titre du L151-23 du CU, d'un réseau de haies permettant de maintenir une trame bocagère sur le territoire, traversant des espaces de natures diverses et reliant les différents réservoirs de biodiversité. En complément, le règlement de la zone A et N prévoit que, de manière générale, les haies ne peuvent être arrachées sans faire l'objet d'une compensation.
- De trames de jardins classées au titre de l'articles L151-23 du CU
- De mares et plans d'eau classés au titre de l'article L151-23 du CU.
  - o Pour le bon fonctionnement écologique du territoire, l'ensemble des mares et plans d'eau connus ont été classées, à l'exception des plans d'eau précisément situés sur les cours d'eaux.
- Des prescriptions dans le règlements écrit imposant des reculs par rapport aux cours d'eau et EBC créant ainsi des espaces tampons propices au maintien des fonctionnalités écologiques des milieux.
- De prescriptions imposant de reconstituer sous formes de haies bocagères (soit pluristratifiées, d'essences locales et accompagnées d'un talus, cf. lexique annexé au règlement) si la destruction de haies est rendue nécessaire et autorisée.
- Des prescriptions :
  - limitant la constructibilité dans les zones Naturelles et Agricoles (*Prescriptions 8 et 10 du SCOT*)
  - interdisant l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations dans les zones N (espaces naturels les plus sensibles du territoire) (*prescription 8 du SCOT*)

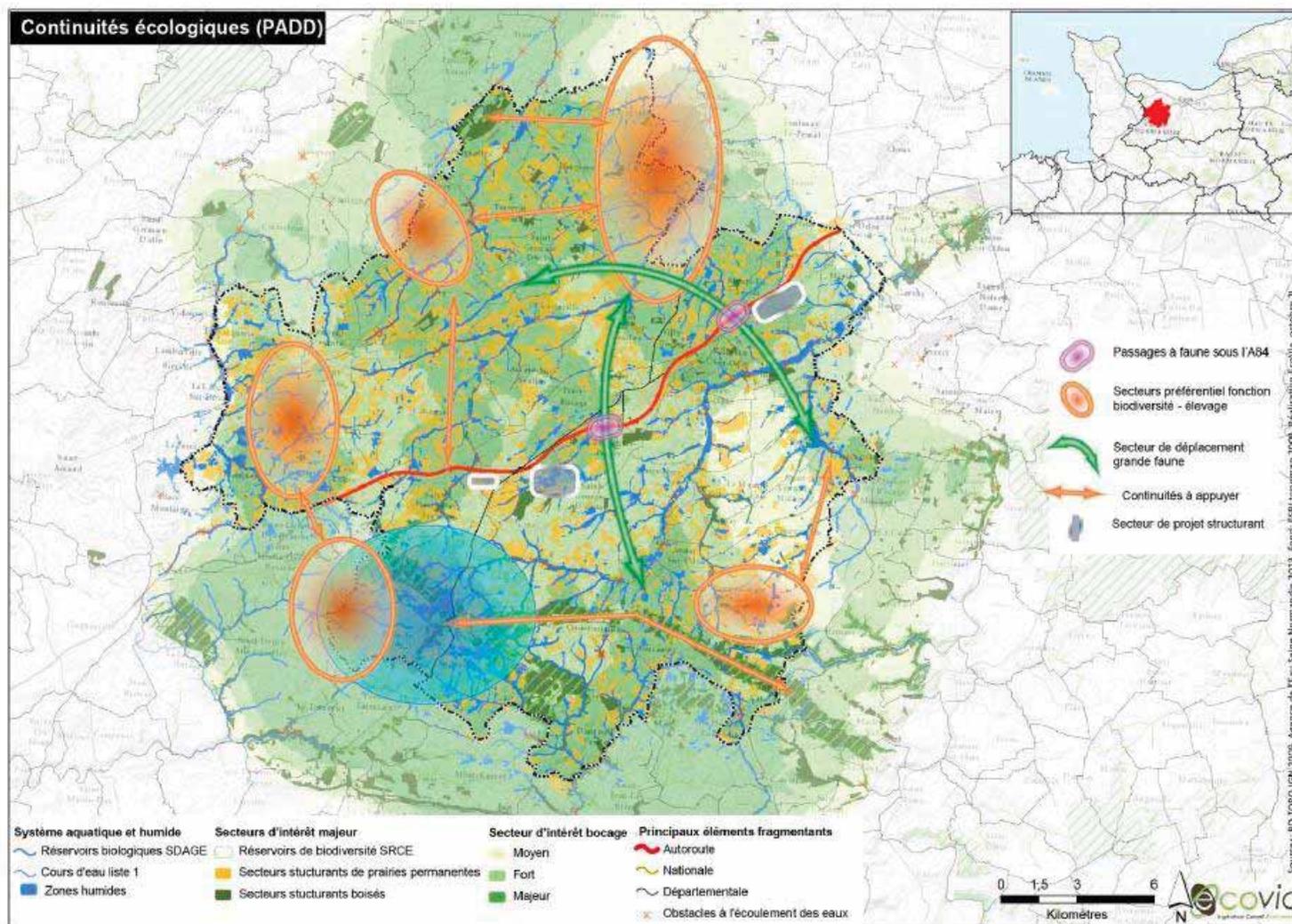
- En circonscrivant le développement des sièges d'exploitation existants dans un périmètre autour des bâtiments existants (**prescription 8 du SCOT**)
- D'une OAP thématique sur l'espace Naturel Sensible du Mont-Pinçon, visant à permettre et encadrer la mise en place d'aménagement lié au tourisme pédagogique et à la sensibilisation, mais aussi permettant la meilleure gestion de cet espace.
- De prescriptions dans l'ensemble des OAP :
  - Imposant de maintenir et/ou reconstituer des haies bocagères en lisières d'urbanisation pour limiter et compenser le caractère « fragmentant » de cette dernière, mais aussi maintenir le rôle de continuités écologiques développées par les haies anciennes existantes en lisières de villages.
  - Rendant inconstructibles les fonds de jardins jouxtant des espaces naturels ou agricoles
  - Mettant en place un place système d'éco-continuité sur la commune déléguée de Jurques par exemple, afin de maintenir une continuité écologique malgré l'urbanisation des vastes dents creuses au cœur du bourg.

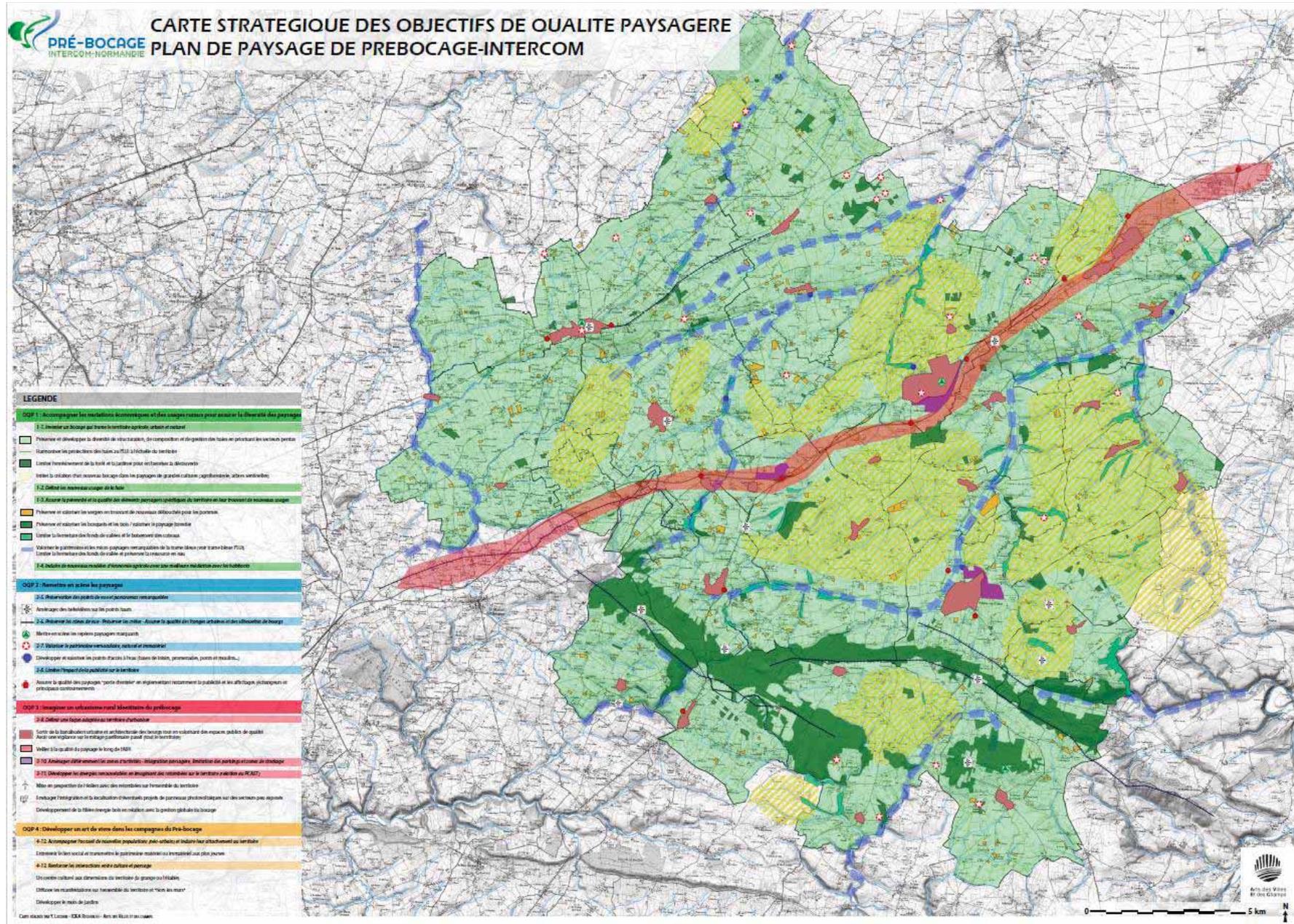
Focus sur le patrimoine naturel protégé

Type de protection	Surface /linéaire/nombre d'entités protégées
Mares et plans d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du CU	260 mares
Espaces jardinés protégés au titre de l'article L151-23 du CU	6,1 hectares
Linéaires de haies protégés au titre de l'article L151-23 du CU	432,5 km
Milieus naturels rares à dominante de landes protégés	402,2 hectares
Espaces boisés classés	2237,5 hectares

Par ailleurs, une OAP thématique et transversale « trame verte et bleue & grand paysage » traite les items suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et le surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pinçon.

Enfin, la démarche éviter, réduire, compenser a permis de maintenir les zones humides du territoire et donc de ne pas porter atteinte à leurs fonctionnalités écologiques.





## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

**La zone Ac**, vise à permettre le développement de la coopérative de Creully et donc le développement des activités liées et nécessaires aux activités agricoles :

- « Permettre, autant que possible, l'évolution et l'adaptation de l'activité agricole locale » (*Orientation 3, axe 3*)
- « Favoriser le développement de l'activité agricole » (*Orientation 1, axe 2*)

**Les zones Np**, d'anciens bourgs patrimoniaux porteurs d'images, à valoriser pour :

- « conforter une identité singulière » (*Orientation 1*)
- « maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architectural et paysager » (*Orientation 1, axe 3*)
- « assurer un développement respectueux des spécificités locales et de l'identité des espaces du Pré-Bocage » (*Orientation 2, axe 1*)
- « Lutter contre la banalisation des paysages » (*Orientation 3, axe 1*)

**Les zones Nh**, des hameaux traversés par des axes routiers majeurs, à structurer, pour :

- constituer des vitrines qualitatives du territoire (*Orientation 1, axe 3*)
- garantir la meilleure accessibilité des espaces habités (*Orientation 1, axe 1*)

**Des zones NX** pour accompagner le développement des artisans en zones rurales et :

- « Renforcer la diversité des usagers du territoire » (*Orientation 1, axe 2*)
- « Valoriser le tissu d'artisans » et « favoriser [leur] maintien dans le diffus » (*Orientation 2, axe 2*)

**Les zones Nt**, destinées au développement des équipements touristiques moteurs du territoire pour :

- « améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie » (*Orientation 1, axe 1*)
- « Valoriser l'offre d'hébergement résidentiel et touristique du territoire auprès des différents publics » (*Orientation 1, axe 1*)
- « Permettre le développement et la diversification de l'offre des différents espaces touristiques, et notamment les deux locomotives que sont le Zoo et le souterrain » (*Orientation 1, axe 2*)
- « renforcer la vocation touristique « sport/nature » du territoire » (*Orientation 1, axe 1*)
- « [Améliorer] l'offre de service et de convivialité » (*Orientation 1, axe 1*)

localisation	nb de site	Activités	Surface (ha)
Le Plessis-Grimoult	1	Salle polyvalente / réception projet : aménagement du parc	1,3 ha
Aunay-sur-Odon	1	Aire de jeux projet : développement de l'offre de jeux	2,3 ha
Campandré-Valcongrain	1	Gîte de la cour projet : développement de l'activité	1,1 ha
Livry	4	Le domaine d'Albizia, jardins remarquables et chambres d'hôtes projet : création d'annexes pour des sanitaires dédiés au public	2,6 ha
		Ancienne école, projet de locaux associatifs et culturels projet : reconversion de l'ancienne école et aménagement des extérieurs et accueil/installations extérieures	1,3 ha
		Au bonheur nomade projet : transformation des gîtes en terrain de camping	0,9 ha
		Les étangs du Val-d'Aure Projet : aménagement des extérieurs	5,8 ha
		La Vacquerie	1
Caumont-sur-Aure	1	Projet : création d'un parcours accrobranche et aménagements associés	5,8 ha
Cahagnes	2	ferme du Loterot projet : développement de l'activité	5,2 ha
		Camping de Cahagnes "Craham" projet : développement des aménagements du camping	7,4 ha
<b>Total</b>	<b>11</b>		<b>35 ha</b>

Ainsi, en zones Nt, les projets autorisés sont ceux liés aux activités de loisirs de plein air et à l'accueil et l'hébergement du public, y compris habitations légères de loisirs, ainsi que les exhaussements et affouillement nécessaires à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau de loisirs, sous réserve de compatibilité avec les autres législations en vigueur.

**Le secteur Nz,** dédié à l'extension du Zoo (équipement touristique majeur du territoire communautaire) et à la diversification de son activité par l'intégration d'hébergements atypiques et immersifs :

- « Conforter l'offre d'hébergement touristique nature »  
*(Orientation 1, axe 1)*

- « Permettre le développement et la diversification de l'offre des différents espaces touristiques, et notamment les deux locomotives que sont le Zoo et le Souterriscope »  
*(Orientation 1, axe 2)*

Ce STECAL doit permettre l'aboutissement du projet de développement du Zoo qui est aujourd'hui planifié pour les prochaines années. Il englobe les 15 ha du parc existant et les 14ha d'extension. Dans cette perspective, le Zoo dispose d'ores et déjà la maîtrise foncière de 5 des 14ha nécessaires au développement du parc. Au-delà du développement d'une offre d'hébergement atypique et immersif, ce projet devra permettre de diversifier les milieux afin qu'ils soient plus en cohérence avec les milieux d'origine des animaux. Les 15 ha de parc sont aujourd'hui majoritairement boisés, les terrains identifiés pour le développement du projet sont des terrains agricoles de qualité agronomique moyenne et faible (cf. diagnostic SAFER sur la qualité agronomique des sols jointe en annexe du PLUi), permettant de poursuivre le développement du parc sur la thématique des continents.



**Qualité agronomique des sols** (source : carte de synthèse « quel que soit le système de production », diagnostic SAFER sur le potentiel agronomique des sols, 2017)

**Une zone Nenr**, située sur l'ancienne décharge de Livry (Caumont-sur-Aure, pour permettre le développement d'un projet de centrale photovoltaïque :

- « Favoriser le développement du recours aux énergies renouvelables et à sa production sur le territoire »  
*(Orientation 3, axe 2)*

**Les secteurs bâtis en zones A et N** : des ensembles bâtis à préserver en zone rurales :

- pour « lutter contre la banalisation des paysages »  
*(Orientation 3, axe 1)*
- « Maintenir la complémentarité des communes » et de leurs espaces *(Orientation 2, axe 1)*
- « assurer un développement respectueux des spécificités locales et de l'identité des espaces du Pré-Bocage »  
*(Orientation 2, axe 1)*

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

## C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3° ) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1° )

### LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

#### Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

**Le zonage** : organiser et spatialiser le développement du territoire

- **Via les principales zones** (UA, UB, UC, UX, UE, AU, A et N)
- **Via les sous-zones** (UA1/2, UB1/2, UC1/2/3/4/5, AC, Nt, Nenr, Np, Nh, UXh,, Nz) permettant de prendre en compte la particularité des besoins et les spécificités locales (*Orientation 1, axe 3*).

**Le règlement** :

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (articles 1 et 2), définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets, et clarifier les règles spatiales pour maintenir ou contribuer à des ambiances « urbaines » souhaitées.
- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones (art. L151-19, art. L151-23, L151-38, et alignement au règlement graphiques)

**Les Orientation d'aménagement et de programmation** se composent d'une OAP thématique, de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles et des OAP sectorielles.

L'OAP thématique concerne la thématique de Trame Verte et Bleue et du grand Paysage et participe à la traduction du PADD (Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage Normand – *Orientation 1*, Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré-Bocage - *Orientation 3*). Elle précise des principes d'aménagement devant être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire sur ces thématiques. Elle comporte

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

des focus sur trois secteurs spécifiques du territoire qui présentent des enjeux plus forts en matière de biodiversité (site ENS du Mont Pinçon) et de qualité paysagère à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des OAP visent à garantir la qualité des futurs aménagements ainsi que leur bonne insertion avec le contexte du territoire, Ce volet des OAP a été conçu comme un guide de bonnes pratiques dont la prise en compte (et non l'application stricte) par les aménageurs et les concepteurs doit permettre d'améliorer la qualité globale des opérations d'aménagement du territoire.

Les OAP sectorielles permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les extensions urbaines
- Les parcelles en densification de plus de 2000m<sup>2</sup> pour les communes rurales (hors coups-partis) et les parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> pour les communes structurantes (*prescription 24 du DOO du SCOT Pré-Bocage*)
- Des ensembles des parcelles, constitués de sites de parfois moins de 2000 ou 1000m<sup>2</sup> mais présentant des enjeux de structuration de franges urbaines ou d'entrées de villes notamment).
- Les OAP peuvent regrouper des sites localisés en extension et en densification ainsi qu'en zones et N.
- Elles permettent également de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU desservies par les réseaux mais vouées à être urbaniser en phase 2 ou 3 de la mise en œuvre du projet de territoire.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- la nature des communes (rurales, ou structurantes, marché plus ou moins tendu)
- la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, cœur de bourg, proximité des équipements, continuités écologiques topographie, cônes de vue, etc.)

Ces OAP traitent toutes à minima :

- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité à respecter
- du phasage

Selon le contexte, elles pourront :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer
- définir les mutualisation d'accès à prévoir
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites
- la nature et la localisation des espaces publics à créer
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer
- identifier les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Afin d'assurer de favoriser la mise en œuvre du projet, 5 types d'OAP sont développées sur les communes structurantes :

- Des OAP encadrant les secteurs de développement et de renouvellement urbain des centres-villes (Caumont-l'Eventé, Jurques, Cahagnes)
- Des OAP encadrant le développement des espaces habités en cœurs de bourgs (Caumont-l'Eventé, Aunay-sur-Odon et Bauquay, Jurques)
- Des OAP dites "d'entrées de villes" (Caumont-l'Eventé, Aunay-sur-Odon, Jurques, Cahagnes)
- Des OAP encadrant des extensions urbaines et espaces d'interfaces avec les zones naturelles et agricoles (Caumont-l'Eventé, Aunay-sur-Odon, Jurques, Cahagnes)
- Des OAP encadrant le développement des zones d'activités (Caumont-l'Eventé, Aunay-sur-Odon)

Afin d'assurer de favoriser la mise en œuvre du projet, 5 types d'OAP sont développées sur les communes rurales : des OAP encadrant le développement ou l'évolution de secteurs d'équipements strictes (Saint-Georges-d'Aunay)

Des OAP encadrant le développement des espaces habités des communes (Livy, Sept-Vents, Dampierre, Saint-Jean-des-Essartiers, Ondefontaine, La Vacquerie, Les Loges, Brémoy, Mesnil-Auzouf, Couvain, Saint-Georges-d'Aunay, La Bigne, le Plessis-Grimoult, Roucamp, Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Aunay-sur-Odon)

- Des OAP dites "d'entrées de villes" (le Plessis-Grimoult, Danvou-la-Ferrière)
- Des OAP encadrant le développement des zones d'activités (Couvain)

Phasage des zones AU via les OAP

Commune	Secteur	Type	phasage	Commentaires	
Les Moëts-d'Aunay	Aunay-Bauquay	OAP Faucouères - phase 1	1AU	des 2017	
		OAP Faucouères - phase 2	1AU	2030-2035	
		OAP Faucouères - phase 3	1AU	2030-2035	
	Aunay-sur-Odon	OAP le Vaupas - secteur E	1AU	des 2017	
		OAP le Vaupas	1AU	des 2017	
		OAP Couverdun - secteur Nord	1AU	des 2017	
	Roucamp	OAP Couverdun - secteur sud	1AU	2030-2035	
		OAP La Trinite	1AU	des 2017	
		OAP Marie	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réserves
	Le Plessis-Grimoult	Campandré-Valcongrain	1AU	des 2017	
		OAP verges	1AU	des 2017	
		OAP A	1AU	des 2017	
Danvou-la-Ferrière	OAP Bourg	2AU	substitution si 24	Validation du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"	
	OAP Entrée de ville	1AU	des 2017		
Cahagnes	OAP B	1AU	des 2017		
	OAP Calvère	1AU	des 2017		
	OAP Calvère	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réserves	
	OAP L'An d'Or	2AU	2030-2035		
	OAP Calvère - phase 1	1AU	des 2017		
Caumont-sur-Aves	Caumont-l'Eventé	OAP Château d'eau	1AU	des 2017	
		OAP Clavel	1AU	2030-2035	
		OAP école	1AU	Tarissement - des 2017 Logements - 2030-2035	
	Livy	OAP secteur A	1AU	des 2017	
Dalan-sur-Chaine	Jurques	OAP Le parc	1AU	des 2017	
		OAP Bourg centre - sud	1AU	2030-2035	
		OAP Bourg centre	1AU	2030-2035	
		OAP Bourg centre	1AU	des 2017	
	Le Mesnil-Auzouf	OAP Bourg centre	1AU	des 2017	
		OAP A	1AU	des 2017	
Les Loges	OAP A	1AU	des 2017		
	OAP Marie	1AU	des 2017		
Seulines	Couvain	OAP Eglise	2AU	substitution si 74	Validation du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"
		OAP Bourg	1AU	2030-2035	
	La Bigne	OAP B	1AU	des 2017	
		OAP A	1AU	des 2017	
		OAP Entrée de ville	1AU	des 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	des 2017	
	Saint-Georges-d'Aunay	OAP Bourg	1AU	des 2017	
		OAP Château	2AU	2030-2035	modification du document d'urbanisme suite à la levée de servitude liée au cantonnier déporté
		OAP A	1AU	des 2017	
Saint-Pierre-du-Fresne	OAP entrée de ville	1AU	des 2017		
	OAP entrée de ville	1AU	des 2017		
Val de Drôme	Saint-Jean-des-Essartiers	OAP Entrée de ville - partie E	1AU	des 2017	
		OAP Entrée de ville - partie A	1AU	des 2017	
		OAP à réaliser lors de la modification du PLU pour l'ouverture de la zone	2AU	substitution si 74	Modification du document d'urbanisme suite à des études zones humides
	Dampierre	OAP Marie	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réserves
	Sept-Vents	OAP entrée de ville	1AU	des 2017	
		OAP La Hézette	1AU	des 2017	

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

### Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Le règlement sur les clôtures en limites de zones A et N ainsi que les coefficients de perméabilité.
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines) : Les haies à protéger, les mares à préserver, les trames de jardins à préserver
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec un nombre de hameaux constructibles réduit
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et du rôle de chacune :
  - Cette identification s'est faite à partir d'un repérage des haies du territoire (sur la base des photos aériennes, données IGN et relevés de terrains liés aux diagnostics « grand paysage » et « Trame Verte et Bleue ») réalisé par le bureau d'études qui l'a ensuite soumis aux élus.
  - Le choix des haies a été guidé par plusieurs critères : la lutte contre le ruissellement (haies situées perpendiculairement à la pente notamment), la contribution aux continuités écologiques notamment dans les secteurs stratégiques

identifiées dans les cartographies TVB du SCOT et du PLUi, la protection contre les vents, l'intérêt paysager.

- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via les OAP ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- L'article 11 qui régleme les clôtures :
  - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures sont perméables et constituées de haies bocagères permettant le passage de la petite faune (*Orientation 3, axe 1 du PADD*)
  - En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites

### La prise en compte des risques

Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits au sein des secteurs d'aléas.

Par ailleurs, l'Etat initial de l'Environnement a permis de faire le recensement de l'ensemble des différents risques naturels (inondation par débordement, inondation par remontées de nappes, aléas miniers, cavités souterraines, chutes de pierres et de blocs, sismicité, retrait et gonflement d'argiles) ou technologiques présents sur le territoire. Afin de protéger les personnes et les biens et de limiter

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

la vulnérabilité du territoire, des dispositions particulières ont été mises en place dans le règlement écrit vis-à-vis des risques suivants :

- risque d'inondation par débordement de cours,
- risque d'inondation par remontée de nappes,
- risque d'effondrement de cavités souterraines,
- risque de chutes de pierres et de blocs,
- Aléa retrait-gonflement d'argiles

Ces dispositions ont été définies dans le respect de la législation en vigueur et des prescriptions des services de la DDTM du Calvados.

Afin de permettre une bonne prise en compte des risques, le règlement graphique est accompagné d'un plan annexe intitulé « plan des risques » qui matérialise les secteurs à risques et où s'appliquent ces dispositions.

Ce plan localise également les secteurs soumis aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577. Au sein de ces zones, la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 est obligatoire.

### Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, des résidences universitaires mentionnées.

### L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

### Les emplacements réservés

N°	Designation	Localisation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Cimetiere	Cahagnes	commune	10409
2	Creation d'un moyen de defense incendie	Caumont-sur-Aure	Commune	85
3	Elargissement de la voie et creation de cheminements doux	Caumont-sur-Aure	Commune	325
4	creation d'un moyen de defense incendie	Caumont-sur-Aure	Commune	431
5	Amenagement d'un carrefour securise - amenagement de l'arret de bus - creation d'un moyen de defense incendie	Caumont-sur-Aure	Commune	607
6	Amenagement d'un carrefour securise	Caumont-sur-Aure	Commune	449
7	Elargissement de la voie	Caumont-sur-Aure	Commune	268
8	Amenagement de la voie	Caumont-sur-Aure	Conseil Departemental	661
9	Elargissement de la voie	Caumont-sur-Aure	Commune	607
10	Amenagement de la voie	Dialan-sur-Chaine	commune	392
11	Station d'épuration	Les Monts-d'Aunay	commune	8926
12	Extension du groupe scolaire	Les Monts-d'Aunay	commune	1165
13	Creation d'une aire de jeux	Les Monts-d'Aunay	Commune	20432
14	Amenagement d'un espace naturel de loisirs	Les Monts-d'Aunay	commune	35181
15	Creation d'une sente pietonne	Les Monts-d'Aunay	Commune	335
16	Elargissement de la voie	Seulline	commune	516
17	Amenagement cheminement pieton	Val-de-Drome	Commune	207
18	creation d'un cimetiere, parking et espace paysager	Val-de-Drome	Commune	6817
19	Elargissement de la voie	Les Monts-d'Aunay	Commune	685
20	Aire retournement OM	Val-de-Drome	Commune	485
21	aire de retournement des OM	Val-de-Drome	Commune	547
22	Creation d'une voirie	Dialan-sur-Chaine	commune	339
23	Elargissement de la voie	Seulline	Commune	138
24	Amenagement d'un cheminement pieton	Seulline	Commune	122
25	Amenagement d'un cheminement pieton	Seulline	Commune	1256
26	Création d'un accès	Seulline	Commune	191

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLUi permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

### **Focus sur l'emplacement réservé n° 11 :**

L'arrêté interministériel du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 supprime la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public pour l'implantation de ces stations d'épuration dans son article 2.

De plus, la future STEP sera aux normes et plus efficaces en matière de traitement de la charge brute de pollution organique (actuellement environ 1kg/j).

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>PADD – ORIENTATION 1 CONFORTER UNE IDENTITE FORTE ET SINGULIERE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND.</b>			
<b>1- Améliorer la lisibilité du territoire en s'appuyant sur la qualité de son cadre de vie</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
	Le zonage (zones, U, AU, A et N STECAL) dont les principes fondateurs, les objectifs et les localisations sont expliqués dans la partie précédente du présent rapport	Les articles 1 et 2	L'ensemble des OAP sectorielles définissent la programmation des sites, permettant de garantir le respect des formes urbaines et du nombre de logements le cas échéant.
<b>2- Renforcer la diversité des usagers du territoire, vectrice d'une richesse économique et culturelle</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>« Un tissu économique à valoriser dans sa diversité... »</b>	Les zones UX, UXh, NX, Nt, Nz	Les articles 1 et 2 L'article 11	Les OAP des zones économiques (« Eco5 », « ZA Caumont », « Les Melinguets », « Le Maupas », « Le long Champs », « La grande Coquerie »)
<b>« Une production agricole de qualité à faire connaître... »</b>	Les zones A, AC et N Les zones U et AU limitées et recentrées autour des espaces urbanisés structurants	Les articles 1 et 2 des zones A et N Articles 11, sur les clôtures en limite des zones A et N, dans les zones U et AU.	Les OAP stipulent que les projets devront veiller à maintenir les accès agricoles le cas échéants Des espaces inconstructibles peuvent être définis en limite de zones A ou N

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

3- Maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architectural et paysager structurants et porteurs d'image pour le territoire			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Valoriser les éléments singuliers du patrimoine »	<p>Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés</p> <p>Les haies classées au titre de l'art. L151-23 du CU.</p> <p>Les trames de jardins identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU</p>	<p>Les reculs imposés par les articles 6 et 7 des zones A et N.</p> <p>Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23</p>	<p>Toutes les OAP traitent des franges urbaines, et/ou des espaces paysagers inconstructibles au sein des zones urbanisées ou en franges de celles-ci.</p> <p>Une OAP thématique trame verte et bleue &amp; grand paysage traite les item suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et le surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pincon.</p>
« Maintenir et renforcer la qualité des portes d'entrée du territoire »	<p>Le zonage U, A, N et AU permet de répondre aux enjeux spatiaux et fonctionnels du territoire tout en maintenant ses singularités tout en lui permettant.</p>	<p>Les articles 3, 12, 6, 7, 9, 10, 13 et 11 qui, combinés au sein de chaque zone, contribuent à structurer et encadrer le développement des différents espaces du territoire.</p>	<p><b>Caumont-sur-Aure</b> : « ZA Caumont », « Cimetière/PSLA » ; <b>La Vacquerie</b>/« OAP entrée de ville »</p> <p><b>Les Monts-d'Aunay</b> :</p> <p><b>Aunay-sur-Odon</b> / « Le Maupas », « Les Melinguets », « Courvaudon », « La grande Coquerie » ; <b>Campandré-Valcongrain</b> ; <b>Danvou-la-Ferrière</b>/ « OAP entrée de ville », « OAP Mairie » ; <b>Ondefontaine</b>/ « OAP le Grand</p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1 )

			<p>Chemin », « OAP Quaye », « hameau de Bertheaume »</p> <p><b>Cahagnes</b> : « Cidrerie », « Cimetière »</p> <p><b>Val-de-Drôme</b> : <b>Sept-vents</b>/ « OAP entrée de ville »</p> <p><b>Saint-Jean-des-Essartiers</b>/ « entrée de château »</p> <p><b>Saint-Pierre-du-Fresne</b></p> <p><b>Les Loges</b> : « OAP Mairie »</p> <p><b>Brémoy</b> : « OAP le Bourg »</p> <p><b>Seullines</b> :<b>Coulvain</b>/ « bourg », Eco5 »</p> <p>Une OAP thématique et transversale « trame verte et bleue &amp; grand paysage » traite les items suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et les surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pincon.</p>
<p>« Valoriser et préserver l'identité des villages »</p>	<p>Les sous-zones U (UA1/2, UB1/2, UC1/2/3/4/5) et zones AU associées (AUA1/2, AUB1/2, AUC1/2/3/4/5) qui permettent d'adapter le règlement aux</p>	<p>L'ensemble des règles applicables aux sous-zones U et AU par extension, garantissant le maintien des</p>	<p><b>Caumont-sur-Aure</b> :</p> <p><b>Caumont-l'Eventé</b>/« secteur école » ;</p> <p><b>La Vacquerie</b>/« OAP entrée de ville »</p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

	<p>différentes ambiances villageoises du territoire.</p> <p>Le zonage des zones U qui permet de maintenir des points de vue dégagés sur le grand territoire</p> <p>Les zones N et A</p> <p>Les secteurs de la reconstruction identifiés au titre du L151-19 du CU</p> <p>L'identification des bâtiments pouvant changer de destination (L151-11 du CU)</p>	<p>caractéristiques des villages au fil des nouvelles constructions</p> <p>Les dispositions concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-11</p> <p>L'article 11 et des différentes zones et les palettes chromatiques qui y sont présentées</p>	<p><b>Les Monts-d'Aunay :</b> <b>Aunay-sur-Odon</b> / « Les Melinguets » ;</p> <p><b>Ondefontaine</b>/ « OAP le Bourg » ;</p> <p><b>Danvou-la-Ferrière</b>/ « entrée de ville »,</p> <p><b>Dialan-sur-Chaine :</b></p> <p><b>Jurques</b>/ « OAP Bourg centre »</p> <p><b>Val-de-Drôme :</b></p> <p><b>Dampierre</b>/ « OAP Mairie » ; <b>Saint-Jean-des-Essartiers</b>/ « entrée de château »</p> <p><b>Les Loges</b> : « OAP Eglise »</p> <p><b>Seulline :</b></p> <p><b>Saint-Georges-d'Aunay</b>/ « OAP A », « OAP B », « OAP château » ; <b>Coulvain</b> / «Eco5 »</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>PADD – ORIENTATION 2, AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR UN CADRE DE VIE DE PROXIMITE.</b>			
<b>1- Diversifier la production de logement pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>« Renforcer l'armature territoriale par un développement cohérent et support d'un équilibre local »</b>	Le zonage et les zones AU		La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de densités et de formes urbaines pour les différents secteurs en extensions ou en densification
<b>« Assurer un développement respectueux des spécificités... »</b>	Le zonage U, A et N	Les articles 8, 9 et 10 réglementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N	
<b>2- Assurer un cadre de vie favorable à la création et à l'installation des entreprises, à leur maintien et à leur développement</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>« Valoriser le tissu d'artisans... »</b>	Les zones UXh et Nx permettent aux entreprises en développement, implantées en dehors des zones économiques, de mener à bien leurs projets	Les articles 2 et 3 Les articles 8, 9 et 10 réglementant l'évolution des constructions existantes et l'implantation des nouvelles constructions	
<b>« Poursuivre le développement des zones d'activités ... »</b>	Les zones UX et AUX	L'article 2	Les OAP sectorielles : Celles relatives aux zones économiques : « Eco5 », « ZA Caumont »/ « Cimetièrre/PSLA » ; « Les Melinguets », « Le Maupas », « Le long Champs », « La grande Coquerie »

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1 )

3- Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Prévoir des aménagements dédiés aux mobilités douces ... »		L'article 12	<p><b>Caumont-sur-Aure :</b> <b>Caumont-l'Eventé</b> / l'ensemble des OAP</p> <p><b>Les Monts-d'Aunay :</b> <b>Aunay-sur-Odon</b> / l'ensemble des OAP ;</p> <p><b>Roucamps/</b> « OAP Mairie »</p> <p><b>Cahagnes :</b> « Boussigny » et « Cidrerie »</p> <p><b>Dialan-sur-Chaine :</b> <b>Jurques/</b> « OAP Bourg centre » et « La Gare » ; <b>Le Mesnil-Auzouf</b></p> <p><b>Saint-Pierre-du-Fresne</b></p> <p><b>Brémoy :</b> « OAP le Bourg »</p> <p><b>Seulline :</b> <b>Saint-Georges-d'Aunay/</b> « OAP A », « OAP château » ; <b>Coulvain /</b> «Eco5 »</p> <p>Le livret des OAP intègre un volet applicable à toutes les OAP sectorielles avec une partie dédiée à la voirie et aux mobilités douces.</p>
« Considérer l'accessibilité des espaces d'habitats, de services et de commerces ... »	<p>La localisation des zones AU</p> <p>Mise en place de linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme</p>		<p><b>Les Monts-d'Aunay :</b> <b>Aunay-sur-Odon</b> / « La Prairie »</p> <p><b>Cahagnes :</b> « Cidrerie »</p> <p><b>Caumont-sur-Aure :</b> <b>Caumont-l'Eventé</b> / « secteur maison de retraite », « Cimetière/PSLA »</p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1 )

<b>PADD – ORIENTATION 3, ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES DE L'OUEST DU PRE-BOCAGE.</b>			
<b>1- Vers un territoire d'excellence environnementale et paysagère</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>« Lutter contre la banalisation des paysages »</b>	<p>Les sous zones U et AU qui permettent d'adapter le règlement aux caractéristiques urbaines des différents espaces des villages</p> <p>Les alignements identifiés à respecter</p> <p>Les zones A et N</p> <p>Les zones Np qui visent à maintenir la vitalité de certains hameaux ayant conservé leur intégrité et leur caractéristiques vernaculaires.</p>	<p>Les articles 8, 9 et 10 réglementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N</p>	<p>Une OAP thématique et transversale « trame verte et bleue &amp; grand paysage » traite les items suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et le surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pincon.</p>
<b>« Richesse paysagère et richesse environnementale... »</b>	<p>Classement des haies et mares au titre de l'article L151-23 du CU</p>	<p>Article 13 des zones A et N</p>	<p>Toutes les OAP précisent les haies à maintenir ou reconstituer et leur nature (bocagère, alignements d'arbres, hautes ou basses)</p> <p>Une OAP thématique et transversale « trame verte et bleue &amp; grand paysage » traite les items suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et le surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pincon.</p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<b>2- Un développement raisonné, préservant les ressources pour les générations futures</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>« Assurer une urbanisation économe en foncier... »</b>	Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU	Les articles 8, 9 et 10 réglementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N  Les articles 6, 7 et 8 des zones UA, UB et UC notamment, favorisant la densification en privilégiant les implantations au plus proche des limites.	La mise en place d'OAP sur les parcelles stratégiques (de plus de 2000m <sup>2</sup> env.), non concernées par un projet en cours.
<b>« Urbaniser en tenant compte de la disponibilité de la ressource ... »</b>	Les zones U et AU  La zone Nenr	L'article 4 des zones U et AU	
<b>3- Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances potentiels</b>			
<b>Principaux objectifs des axes du PADD</b>	<b>Règlement graphique</b>	<b>Règlement écrit</b>	<b>OAP</b>
<b>Tous</b>	Le zonage A et N  La zone AC  Le classement des haies stratégiques du territoire au titre de l'article L151-23 du CU	L'article 2, L'article 7  Les articles 8, 9 et 10 réglementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N  L'article 11 réglementant les clôtures	Toutes les OAP précisent les haies à maintenir ou reconstituer et leur nature (bocagère, alignements d'arbres, hautes ou basses). Elles précisent également les cœurs d'ilôts ou espaces inconstructibles au sein des secteurs urbanisés stratégiques.

## D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2° )

### LA ZONE **UA** : ZONE URBAINE MIXTE, RELATIVEMENT DENSE

#### Caractéristiques

Zone urbaine à caractère historique et patrimonial regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions en R+1/R+2 implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes. » Extrait du rapport de présentation

#### Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

#### Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement des communes concernées, **la zone UA se distingue en 2 sous-zones, en raison notamment de l'article 11.**

Zone urbaine mixte, relativement dense		Principales règles	La zone UA1 (Les mont-d'Aunay / Aunay-sur-Odon)	La zone UA2 (Dialan-sur-Chaine / Jurques ; Cahagnes, Caumont-sur-Aure / Caumont-l'Eventé)
Occupation du sol	art. 1	Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les constructions destinées à l'industrie, Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, Les constructions à destination d'entrepôts, Les ICPE, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols, Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.		
	art. 2	Les habitations, Les hébergements hôteliers, Les constructions destinées aux bureaux, Les constructions destinées au commerce à (en application du SCoT) à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et d'une surface de plancher inférieure à 400 m <sup>2</sup> Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, Les ICPE à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		

		<p>Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.</p> <p>Les linéaires commerciaux des centres-bourgs d'Aunay-sur-Odon et de Caumont-l'Eventé sont protégés via l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ont été ciblés les principaux axes marchands des deux communes où se concentrent la majorité des commerces de centre-bourg dans l'objectif de maintenir la vitalité des espaces centraux (en application des dispositions du SCoT).</p>
Voiries, stationnements, réseaux	art. 3 : Accès	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement
	art. 12 Stationnements	<p><b>Habitation</b> : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement.</p> <p><b>Toutes destinations</b> : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.</p> <p><b>Vélos</b> : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux)</p> <p><b>Différenciation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées</b> : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.</p>
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.
Implantations	art. 6 : Emprises publiques	<p>Règlement graphique <b>ou</b> alignement sur les constructions voisines existantes, le long des emprises publiques</p> <p><b>Différenciation</b> : Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut être autorisé (raisons techniques, sécurité ou harmonie générale)</p>
	Art. 7 Limites séparatives	<p>Sur au moins une des limites latérales</p> <p><b>Dispositions particulières</b> <i>Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</i></p> <p><i>les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;</i></p> <p><i>les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives</i></p>
	Art. 8 Sur la parcelle	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle
Volume du bâtiment et densités	Art. 9 Emprise au sol	<p>Coefficient de perméabilité minimal de 25%</p> <p><b>Différenciation</b> <i>en cas de construction préexistantes ne respectant pas ces règles :</i></p> <p><i>démolition/reconstruction d'un bâtiment occupant l'intégralité de la parcelle</i></p> <p><i>extension de construction dont coefficient de perméabilité &gt;0,25 % : coefficient à respecter abaissé à 10% sous réserve que l'espace perméable puisse être entretenu</i></p>

	<b>Art. 10 hauteur</b>	<p>Hauteur max = hauteur des constructions voisines, en co-visibilité et de même destination</p> <p><b>Différenciation :</b></p> <p><i>si pas de construction référente : hauteur max = R+2+C</i></p> <p><i>si équipement d'intérêt collectif ou équipement public : hauteur max. conditionné aux besoins de l'équipement, sous réserve de ne pas porter atteintes aux constructions voisines</i></p>	
	<b>Art. 13</b>	<p>Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées</p>	
<b>Aspect des constructions</b>	<b>Art. 11 : toitures</b>	<p>Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise</p> <p>Volume secondaire : toutes les formes</p> <p>Conserver les lucarnes existantes</p> <p>Aspects brillants, ondulés et métallique interdits.</p> <p><b>Différenciation :</b> toitures terrasses autorisées pour équipement public ou d'intérêt collectif</p>	<p>Volume principale : 2 ou 3 pente - teinte et aspect ardoise</p> <p>Volume secondaire : Toutes les formes</p> <p>Aspects brillants, ondulés et métallique interdits.</p> <p><b>Différenciation :</b> toitures terrasses autorisées pour l'ensemble de la construction si commerce sans habitat à l'étage ou équipement public ou d'intérêt collectif</p>
	<b>Art. 11 : façades</b>	<p>Teintes dominantes et secondaires suivant palette chromatique du règlement. Aspects brillants, ondulés et métalliques interdits. Couleurs saturées interdites pour les menuiseries</p>	
	<b>Art. 11 : clôtures</b>	<p>En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon</p> <p>En alignement : les clôtures seront constituées d'un muret <b>en pierres</b> qui pourra être surmonté d'un barreaudage vertical.</p> <p><b>La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres</b> afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.</p>	<p>En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon</p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret, <b>en pierres ou enduit</b>, qui pourra être surmonté d'un barreaudage vertical.</p> <p><b>La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres</b> afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.</p>

## LA ZONE **UB** : ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT RELATIVEMENT DENSE

Elle correspond aux bourgs de certaines communes rurales. N'ont été retenus pour ce classement que les espaces disposant d'une taille suffisamment importante pour justifier de règles particulières.

### Caractéristiques

Bourgs particulièrement marqués regroupant de l'habitat et éventuellement des équipements publics mais n'accueillant pas de commerces. Quelques activités artisanales peuvent y être observées ponctuellement aujourd'hui.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions en R+1 implantées le long des voies et de nombreuses constructions accolées, souvent en pierres.

### Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Le règlement graphique et le règlement écrit seront utilisés de manière complémentaire, notamment sur les questions d'alignement, afin de prendre en compte les caractéristiques de communes différentes.

### Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences dans la morphologie et les objectifs de développement des communes concernées, **2 sous-zones UB se distinguent, en raison notamment de l'article 11.**

<b>Zone urbaine à vocation principale d'habitat relativement dense</b>		<b>La zone UB1</b> (Les mont-d'Aunay / Danvou-la-Ferrière ; Dialan-sur-Chaine / le Mesnil-Auzouf ; Seulline /La Bigne, Saint-Georges-d'Aunay, Coulvain)	<b>La zone UB2</b> (Les mont-d'Aunay /Bauquay, Roucamps, le Plessis-Grimoult, Campandré-Valcongrain ; Caumont-sur-Aure/Livry ; Brémoy)
<b>Principales règles</b>			
<b>Occupation du sol</b>	<b>art. 1</b>	Artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, l'industrie, Les constructions agricole ou forestière, Les entrepôts, les ICPE, les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols, Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.	
	<b>art. 2</b>	Les habitations, Les hébergements hôteliers, Les constructions destinées aux bureaux, Les constructions destinées au commerce, Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées	

Voiries, stationnements, réseaux	<b>art. 3 : Accès</b>	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement
	<b>art. 12 Stationnements</b>	Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement.  Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.  Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux)  Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.
	<b>art. 4</b>	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.
Implantations	<b>art. 6 : Emprises publiques</b>	Règlement graphique <b>ou</b> respect d'un alignement de fait des constructions existantes, ou sur les constructions voisines. A défaut, implantation à une distance comprise être 0 et 5 m de l'alignement.
	<b>Art. 7 Limites séparatives</b>	Sur au moins une des limites latérales ou à 1m de l'une d'entre elles.  <b>Dispositions particulières</b> Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;</li> <li>- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives</li> </ul>
	<b>Art. 8 Sur la parcelle</b>	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle
Volume du bâtiment et densités	<b>Art. 9 Emprise au sol</b>	Coefficient de perméabilité minimal de 25%  <b>Différentiation en cas de construction préexistantes ne respectant pas ces règles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- démolition/reconstruction d'un bâtiment occupant l'intégralité de la parcelle</li> <li>- extension de construction dont coefficient de perméabilité &gt;0,25 % : coefficient à respecter abaissé à 10% sous réserve que l'espace perméable puisse être entretenu</li> </ul>
	<b>Art. 10 hauteur</b>	Hauteur max = hauteur des constructions voisines, en co-visibilité et de même destination  <b>Différentiation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si pas de construction référente : hauteur max = R+1+C</li> <li>- si équipement d'intérêt collectif ou équipement public : hauteur max. conditionné aux besoins de l'équipement, sous réserve de ne pas porter atteintes aux constructions voisines</li> </ul>
	<b>Art. 13</b>	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées

Aspect des constructions	Art. 11 : toitures	<p>Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes</p> <p><b>Différenciation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures terrasses autorisées sur équipement public ou d'intérêt collectif</li> <li>- Aspects brillants, ondulés et métallique interdits sauf pour les annexes non visibles depuis l'espace public</li> </ul>	<p>Toutes les formes et tous les matériaux sont autorisés sans distinction de volumes principaux ou secondaires</p> <p>Teinte ardoise</p>
	Art. 11 : façades	Teintes dominantes et secondaires suivant palette chromatique du règlement. Aspects brillants, ondulés et métallique interdits. Couleurs saturées interdites pour les menuiseries	
	Art. 11 : clôtures	<p>En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon</p> <p>Les grillages, les haies d'essences locales, les murs enduits, les murs de pierre, les murets d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage ainsi que les lamelles brise-vue.</p> <p><b>La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres</b> afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.</p>	<p>En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon</p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret, <b>en pierres ou enduit</b>, surmonté d'un barreaudage vertical.</p> <p><b>La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres</b> afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.</p>

## LA ZONE UC : ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL

Elle correspond aux espaces les plus récents du développement des villages, souvent dominé par de l'habitat pavillonnaire parfois hétérogène qui confère à ces espaces une identité moins forte. On peut également y trouver, ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales.

### Caractéristiques

Un tissu peu dense marqué par de nombreuses constructions individuelles en RC / R+1 accompagnées de jardins.

### Objectifs

De manière générale, l'objectif est de maintenir ces secteurs comme des espaces de « liberté » complémentaires des zones UA et UB et de permettre la densification tout en maintenant la qualité de vie au sein de la zone.

Toutefois, le règlement vise à conforter l'identité des espaces de ces zones qui disposent d'une plus grande homogénéité architecturale et urbaine.

Des dispositions particulières s'appliquent à Aunay-sur-Odon et Caumont-l'Eventé qui disposent d'un cœur commerçant identifiable. Les commerces sont donc interdits au sein des zones UC auxquelles sont attachées ces deux communes, pour ne pas risquer d'affaiblir le cœur commerçant.

### Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais également par rapport aux objectifs de développement des communes concernées, **la zone UC se distingue en 5 sous-zones, en raison notamment des articles 2,7,8 et 11.**

Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel		La zone UC1 (Les mont-d'Aunay)	La zone UC2 (Caumont-sur-Aure et Brémoy)	La zone UC3 (Cahagnes, Saint-Pierre-du-fresne, Seulline, Dialan-sur-Chaine)	La zone UC4 (Les Loges ; Val-de-Drôme/Sept-vents, la Lande-sur-Drôme=)	La zone UC5 (Val-de-Drôme/Saint-Jean des essartiers, Dampierre)
Principales règles						
Occupation du sol	art. 1	Les constructions destinées au commerce artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les constructions destinées à l'industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, Les ICPE, Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Les hébergements hôteliers (cf. lexique). Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols, Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.				
	art. 2	habitat, bureaux, artisanat compatibles avec l'habitat, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.				

			Les constructions destinées au commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage.
Voiries, stationnements, réseaux	art. 3 : Accès	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement	
	art. 12 Stationnements	<p>Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement.</p> <p>Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux)</p> <p>Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.</p>	
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.	
Implantations	art. 6 : Emprises publiques	Règlement graphique <b>ou</b> respect d'un alignement de fait des constructions existantes <b>ou</b> à 5m maximum de l'alignement	
	Art. 7 Limites séparatives	Sur au moins une des limites ou à 1m de l'une d'entre elles.	<p>Soit en limite séparative</p> <p>Soit à une distance minimale de 3 m.</p> <p><i>Dispositions particulières Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;</li> <li>- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives</li> </ul>
		Art. 8	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle
	Sur la parcelle		Distance entre 2 bâtiments non contigus = minimum 2m
Volume du bâtiment et densités	Art. 9 Emprise au sol	Coefficient de perméabilité minimal de 50% minimum	
	Art. 10 hauteur	Hauteur max = hauteur des constructions voisines, en co-visibilité et de même destination <i>Différentiation : si pas de construction référente : hauteur max = R+1+C ; si équipement d'intérêt collectif ou équipement public</i>	
	Art. 13	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées	
Aspect des constructions	Art. 11 : toitures	<p>Les matériaux devront présenter un aspect et une</p> <p>Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise</p> <p>Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes</p>	<p>Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise, tuiles vieilles ou bois naturel</p> <p>Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes - teinte et aspect ardoise, tuiles vieilles ou bois naturel</p>

		teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.	<b>Différenciation :</b> équipement public ou d'intérêt collectif	
	<b>Art. 11 : façades</b>	Teintes suivant palette chromatique + teintes pour les modénatures	Teintes dominantes et secondaires suivant palette chromatique du règlement. Aspects brillants, ondulés et métallique interdits. Couleurs saturées interdites pour les menuiseries	
	<b>Art. 11 : clôtures</b>	<p>En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon</p> <p>les grillages, les haies d'essences locales, les murs enduits, les murs de pierre, les murets d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage ainsi que les lamelles brise-vue.</p> <p><b>La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres</b> afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.</p>		

## ZONES UA, UB, UC : FOCUS SUR LE BATI DE LA RECONSTRUCTION

Quatre communes présentent des secteurs de « concentration de bâti de la reconstruction » qui sont identifiés au règlement graphique, conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces communes sont, les monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon), Caumont-sur-Aure (Caumont-l'éventé), Cahagnes, Dialan-sur-Chaine (Jurques).

Au sein de ces secteurs, les constructions datant de la reconstruction doivent respecter le règlement associé. Ce règlement vise à maintenir les principaux éléments architecturaux caractéristique du patrimoine de cet époque, tout en permettant son évolution pour qu'il puisse répondre aux enjeux actuels du Pré-Bocage. L'élaboration de ce volet du règlement s'appuie sur un diagnostic des formes architecturales présenté dans le volume 1 du rapport de présentation.

Ces éléments peuvent donc être de nature variable :

- petit patrimoine (calvaire, lavoirs, murets/murs en pierre, etc)
- bâti rural
- maison de maître
- corps de ferme
- abbayes, châteaux, etc.

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART. L151-19

Il s'agit des éléments de patrimoine identifiés par les élus pour :

- Protéger et valoriser des éléments d'architecture lié à des moments forts de l'Histoire des communes
- Préserver et valoriser les constructions vernaculaires notables
- Maintenir les ambiances singulières du territoire et lutter contre la banalisation des paysages
- Affirmer et maintenir des constructions « signal » qui par leur architecture, leur renommée et/ou leur localisation, contribuent (ou ont vocation à contribuer) à un « récit collectif », à un environnement singulier et reconnaissable, approprié par les usagers.

## LA ZONE UX : ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

La zone UX comprend 2 niveaux de zones économiques dédiées et d'intérêt communautaire (zones de niveau 1 et zones de niveau 2)

La zone UXh correspond aux espaces économiques situés en limite de zones U mixtes ou à vocation d'habitat de certains bourgs. Les constructions destinées à y être implantées ne sont pas compatibles avec le caractère habité des autres zones urbaines. **Elle se distingue de la zone UX, notamment via les articles 2,7,8,9,10,13 et 11.**

### Objectifs

Maintenir le dynamisme économique du territoire en offrant des zones équipées. Le règlement, adapté aux enjeux économiques est également garant de la qualité urbaine et architecturale des ZAE.

Pour la zone UXh, il s'agit de permettre aux entreprises de se développer ou se pérenniser sur site, mais dans le respect de l'environnement urbain et habité dans lequel il s'insère d'une part et en adaptant les règles à la présence de maisons d'habitation sur les sites.

Zone urbaine à vocation économique		La zone UX	La zone UXh
Principales règles			
Occupation du sol	art. 1	habitat, sauf autorisé à l'article 2 suivant, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière, Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais	
	art. 2	industrie, artisanat, entrepôts, ICPE, bureaux, commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.	
		habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,</li> <li>- qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m<sup>2</sup>,</li> <li>- qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.</li> </ul> Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,	
	art. 3 : Accès	Largeur minimale de 5 m. Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement	

Voiries, stationnements, réseaux	<b>art. 12</b> <b>Stationnements</b>	<p>Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement.</p> <p>Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. A défaut : 1 place /60m<sup>2</sup> surface de plancher.</p> <p>Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux)</p> <p>Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.</p>	
	<b>art. 4</b>	<p>L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants /Selon le type d'activités, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées intégrant des dispositifs de type déboueurs/déshuileurs pourront être exigés. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.</p>	
Implantations	<b>art. 6 : Emprises publiques</b>	Règlement graphique des OAP <b>ou</b> respect d'un alignement de fait des constructions existantes, <b>ou</b> à 3m min. de l'alignement	
	<b>Art. 7 : Limites séparatives</b>	<p>soit en limite séparative ou avec un retrait de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout</p> <p>soit en limite de zone ou avec un retrait de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout</p>	<p><u>Activités économiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ou avec un retrait de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout</li> <li>- soit en limite de zone ou avec un retrait de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout</li> </ul> <p><u>Habitat :</u> si non intégré au volume de la construction économique : en limite séparative, ou à 3m minimum</p>
	<b>Art. 8 : Sur la parcelle</b>	<p>Les bâtiments non contigus devront être éloignés de 3m minimum.</p> <p>Les logements seront intégrés au volume du bâtiment économique</p>	Les bâtiments non contigus devront être éloignés de 3m minimum
Volume du bâtiment et densités	<b>Art. 9 : Emprise au sol</b>	Coefficient de perméabilité minimum : 25%	Coefficient de perméabilité minimum : 25%
	<b>Art. 10 : hauteur</b>	<p>La hauteur des constructions est limitée à 14m</p> <p><b>Différenciation :</b> <i>équipements publics</i></p>	<p>Hauteur des constructions est limitée à R+1+C sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines</p> <p>Bâtiments économiques : hauteur maximum est de 14m au faîtage</p> <p><b>Différenciation :</b> <i>équipements publics</i></p>
	<b>Art. 13</b>	<p>Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées</p> <p>10% de l'unité foncière doit être végétalisée</p> <p><b>Différenciation :</b> <i>le long de la RD 9</i></p>	<p>Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées</p> <p>10% de l'unité foncière doit être végétalisée</p> <p>Masquer les extension et annexes des constructions existantes par la végétation.</p>
Aspect des constructions	<b>Art. 11 : toitures</b>	<p>Formes de toitures : 2 pans, jeux de toitures autorisés.</p> <p>Teintes et aspect ardoise ou bois naturel</p>	<p>Formes de toitures : 2 pans, jeux de toitures autorisés.</p> <p>Teintes et aspect ardoise ou bois naturel</p>
	<b>Art. 11 : façades</b>	<p>Sauf disposition contraire des OAP tous les matériaux sont autorisés, teintes dominantes et secondaires à choisir dans la palette chromatique du règlement</p> <p>Teintes saturés interdites pour les menuiseries.</p>	
	<b>Art. 11 : clôtures</b>	Grillage et haies basses	Grillages, haies, murs et murets

## LA ZONE **UE** : ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

### Caractéristiques

Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (hôpital, collèges, administrations...)

### Objectifs

Faciliter l'évolution des équipements existants par des règles souples adaptées aux enjeux des locaux.

<b>Zone urbaine à vocation d'équipement</b>		<b>UE (Caumont-sur-Aure /Caumont-l'Eventé ; Les Monts-d'aunay / Aunay-sur-Odon)</b>
<b>Principales règles</b>		
<b>Occupation du sol</b>	<b>art. 1</b>	Tout ce qui n'est pas explicitement autorisé
	<b>art. 2</b>	Les ICPE, Les constructions destinées aux bureaux, Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées. Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics
<b>Voiries, stationnements, réseaux</b>	<b>art. 3 : Accès</b>	Largeur minimale de 5 m. Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement
	<b>art. 12</b> <b>Stationnements</b>	Nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'équipement. Stationnement vélo sécurisé et facilement accessible pour promouvoir les mobilités douces. Habitat : 2 places / logements
	<b>art. 4</b>	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants
<b>Implantations</b>	<b>art. 6 : Emprises publiques</b>	en alignement des constructions existantes, <b>ou</b> à l'alignement <b>ou</b> à 5 m de l'alignement
	<b>Art. 7 : Limites séparatives</b>	Sur au moins une des limites ou à 3 m minimum de celles-ci <b>ou</b> à une distance minimale de h/2 sans pouvoir être inférieur à 3m pour les constructions dont la hauteur dépasserait le gabarit des constructions voisines
	<b>Art. 8 : Sur la parcelle</b>	Cohérente avec l'environnement
<b>Volume du bâtiment et densités</b>	<b>Art. 9 : Emprise au sol</b>	Coefficient de perméabilité de 25% minimum
	<b>Art. 10 : hauteur</b>	La hauteur ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux <b>ET</b> devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure
	<b>Art. 13</b>	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées 10% de l'unité foncière doit être végétalisée

Aspect des constructions	Art. 11 : toitures	Toutes les formes de toitures sont autorisées et tous les matériaux excepté les matériaux brillants
	Art. 11 : façades	Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes. Les teintes dominantes et secondaires seront choisies parmi les couleurs proches des teintes de la palette chromatique
	Art. 11 : clôtures	Sont autorisés : grillages rigides sur potelets, haies basses taillées d'essences locales, les murets surmontés d'une clôture Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture de la construction, <b>ET</b> en cohérence avec les clôtures voisines

## EN ZONES **AU** : ZONES A URBANISER

Dans l'objectif de maintenir des ambiances urbaines cohérentes et de préserver l'identité des villages (*Orientation 1, axe 3 du PADD*), les règles applicables aux zones AU sont similaires à celles définies dans les zones U attenantes.

Pour les zones AUE, le règlement est similaire à celui de la zone UE à l'exception de l'implantation par rapport aux limites séparatives, compte tenu de la nature des projets qui y sont attendus et de la localisation de ces zones.

Pour les zones AUX, le règlement est similaire à celui des UX afin d'assurer « une homogénéité dans la qualité des aménagements des zones économiques » (*Orientation 1, axe 2 du PADD*).

## EN ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

**L'objectif de ces zones et des règles associées est de préserver et étoffer la trame verte et bleue du territoire, tout en maintenant le dynamisme des espaces ruraux, en permettant le développement/le maintien des activités qui s'y trouvent.**

**La définition des zones A** s'appuie sur l'objectif de développer et pérenniser les activités agricoles, notamment au sein des secteurs où les enjeux environnementaux sont moins forts. Pour cela, 2 types d'activités se distinguent et se complètent car elles sont interdépendantes, les activités commerciales des coopératives et les activités agricoles des exploitations. Aussi, un sous-secteur AC (agricole commercial) est créé à la Lande-sur-Drôme pour permettre le développement de la coopérative de Creully, déjà implantée à cet endroit. **Les zones A et AC se distinguent alors via les articles 2, 7, 9 et 10.**

Afin de favoriser le développement des exploitations et en réponse à *l'orientation 1, axe 2 du PADD*, l'article 2 vise à favoriser la diversification des exploitations agricoles et le développement des filières courtes. Par ailleurs, les constructions agricoles sont soumises à peu de contraintes de hauteurs ou d'implantation, en raison de la diversité des exploitations existantes et potentielles et donc des contraintes de sites et de programmes éventuels. Les contraintes d'implantations qui s'imposent aux exploitations sont liées :

- à des reculs par rapport à des éléments de paysage forts et sensibles (*Orientation 3, axe 3 du PADD*)
- à des reculs vis à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles constructions « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre

en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants (*Orientation 3, axe 3 du PADD*)

**Les zones N** correspondent aux secteurs à forts enjeux environnementaux. Aussi, le règlement vise à limiter le mitage de ses espaces, tout en permettant le développement des sites agricoles existants au sein d'un périmètre de constructions agricoles existantes.

Par ailleurs des STECAL ont été identifiées pour permettre le développement de projets spécifiques (tourisme, zoo, artisans) ou de densification de dents creuses au sein de hameaux résidentiels. **Ces secteurs se distinguent par les articles 2, 8, 9, 10 et 11.** Le développement des constructions y est encadré par :

- des règles de calcul des emprises au sol maximales et des surfaces de plancher autorisées
- des périmètres d'implantation des nouvelles constructions

2 secteurs se distinguent néanmoins :

- **Les secteurs Np** encadrent des constructions situées dans un tissu urbain historique et dense. Afin de maintenir le dynamisme et l'attractivité de ces anciens bourgs, il n'est pas fixé de périmètres d'implantation des nouvelles constructions ni de surfaces de planchers plafond pour les constructions. En revanche, l'article 2 interdit la construction de nouveaux logements car ces espaces déjà denses n'ont pas vocation à s'étoffer.
- **La zone Nh** destinée à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation n'est donc pas concernée par les règles de calcul de l'emprise au sol des extensions, périmètre d'implantation des annexes et surfaces de planchers maximale. En revanche, afin de maintenir le

caractère naturel de la zone, un coefficient de perméabilité minimal de 40% est imposé.

**Pour autant en zones A comme en zone N** les constructions auront un impact sur le paysage, aussi, l'article 11 renvoie à la recherche d'une intégration paysagère et une cohérence architecturale avec les constructions présentes dans le grand paysage des secteurs d'implantation des projets. Seul les secteurs Nt et Nz présentent des dispositions différentes, en raison de la nature des activités existantes ou projetées, liées à de l'habitat atypique.

**L'ensemble des constructions à destination d'habitat peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes**, selon des modalités d'implantations et d'emprises au sol définies. **L'objectif est de permettre le maintien du dynamisme des villages et l'entretien des constructions du territoire ainsi que son adaptation aux nouveaux enjeux résidentiels, sociaux et environnementaux.**

Par ailleurs, compte tenu de la nature agricole et naturelle de ces zones, et donc des usages qui y sont associés, **les abris pour animaux sont autorisés** selon des modalités d'implantations et de dimensions également définies. L'objectif est donc là aussi de maintenir le « fonctionnement » des espaces ruraux tout en maîtrisant l'impact de celui-ci sur le paysage et l'environnement.

Les contraintes d'implantations qui s'imposent aux exploitations sont liées principalement, à des reculs vis à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles constructions « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants via des espaces tampons (*Orientation 3 du PADD*).

Il est à noter que cette règle vient en anticipation de la mise en œuvre des projets (agricoles ou urbains). En effet, le Règlement sanitaire départemental (RSD) encadre aujourd'hui l'implantation des **constructions** agricoles par rapport aux tiers. Les zones U et AU sont des

zones qui ont vocations à se développer, au sein de laquelle des constructions existent ou peuvent être amenées à exister.

**En zone U, la densification aujourd'hui largement souhaitée pour limiter la consommation foncière peut se faire en arrière de parcelles. L'objectif est d'anticiper la densification éventuelle et de garantir sa mise en œuvre.**

De la même manière, une zone AU est à priori non construite aujourd'hui, or le RSD s'applique par rapport aux constructions. L'objectif est de ne pas compromettre la mise en œuvre des projets urbains sur ces zones AU par la proximité d'exploitations agricoles qui se seraient implantées préalablement, dans le respect des règles du RSD, au moment de leur construction.

Enfin, la distance de 100 m s'appuie sur les distances du RSD. Le Pré-Bocage est un territoire d'élevage, et le souhait de CC est de maintenir cette vocation et d'en favoriser le développement. Aussi, l'objectif est de permettre par anticipation, l'évolution des nouveaux bâtiments en appliquant un périmètre de précaution de 100m, dans la continuité de la démarche engagée avec la Chambre d'agriculture en phase de diagnostic foncier. **Il est bien précisé dans le règlement que cette disposition ne s'applique aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.**

Focus sur la constructibilité

CRITÈRES	En Zones A et N (extension et annexe en Habitation)		
<b>DENSITÉ (ART.9)</b>	<u>seuils</u>	<u>Coeff</u>	<u>Surface Plancher maximale</u>
	< 500 m <sup>2</sup>	0,5	250 m <sup>2</sup>
	500-1000 m <sup>2</sup>	0,4	200-400 m <sup>2</sup>
	1000-2000 m <sup>2</sup> jusqu'à 500m <sup>2</sup> SP max	0,3	300-600 m <sup>2</sup>
	>2000 m <sup>2</sup> jusqu'à 800m <sup>2</sup> SP max	0,2	400 m <sup>2</sup>
<b>EMPRISE AU SOL (ART.9)</b>	<u>construction principale</u>	<u>potentiel de développement</u>	
	> ou = 150 m <sup>2</sup>	30 %	
	Entre 80 et 150 m <sup>2</sup>	40 %	
	< ou = 80 m <sup>2</sup>	60 %	
	Abris pour animaux avec ES maximal de 20m <sup>2</sup>		
Une seule fois à compter de la date d'approbation du règlement			

CRITÈRES (L.123-5 CU)	En Zones A et N (extension et annexe en Habitation)		
<b>IMPLANTATIO N</b>	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)</u>	<u>Par rapport aux limites séparatives (Art.7)</u>	<u>Sur le terrain (Art.8)</u>
<b>HAUTEUR</b>	<u>Extension</u>	<u>Annexe</u>	
<b>IMPLANTATIO N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100mètres par rapport à l'axe de l'A84,</li> <li>- 75mètres par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675,</li> <li>- 35mètres par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,</li> <li>- 15mètres par rapport aux berges et fossés,</li> <li>- 10mètres par rapport aux axes des autres voies automobiles,</li> <li>- 5mètres par rapport aux axes des autres chemins,</li> <li>- 10 mètres pour les espaces naturels forestiers,</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant si le bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,</li> <li>- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique,</li> <li>- Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,</li> <li>- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris pour animaux doivent être implantés dans une zone de 60m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.</li> <li>- Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.</li> <li>- Les nouvelles annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées dans une zone de 25m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15m des berges des cours d'eau,</li> <li>- 10m des lisières des bois, boisements et forêts.</li> <li>- Les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative ou à 4 mètres minimum de celle-ci.</li> </ul>		
<b>HAUTEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11m au faitage.</li> <li>- Les annexes sont limitées à 5m au faitage, 4m à l'acrotère.</li> <li>- La hauteur des extensions d'habitation est limitée à la hauteur du volume principal de la construction existante si celle-ci dépasse 11m au faitage.</li> <li>- La hauteur des abris sont limités à 3,5m.</li> </ul>		

Critères	STECAL en A et N						
	AC	Nt	<u>Nx</u>	Np	<u>Nh</u>	<u>Nz</u>	<u>Nenr</u>
<b>Densité (Art.9)</b>	coefficient de perméabilité de 30%	La surface de plancher de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 0,5 fois la surface de l'unité foncière, sans pouvoir dépasser les 800 m <sup>2</sup> .		Non concerné Coef. De perméabilité de 40% min.	Non concerné Coef. De perméabilité de 40% min.	70% de surfaces perméables min. imposées	Non concernées
<b>Implantation</b>	Par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)	Cf A et N					Non concernées
	Par rapport aux limites séparatives (Art.7)	- A une distance minimum 25m de la limite séparatives	- 15m des berges des cours d'eau, - 10m des lisières des bois, boisements et forêts, - Les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative ou à 4 mètres minimum de celle-ci.		Sans objet	idem Nt, <u>Nx</u> , NP et <u>Nh</u>	
	Sur le terrain (Art.8)	Cf A et N	Cf A et N	- Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.	- Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.	Non concernées	

Critères	STECAL en A et N							
	AC	Nt	<u>Nx</u>	<u>Np</u>	<u>Nh</u>	<u>Nz</u>	<u>Nenr</u>	
<b>Hauteur (Art.10)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des bâtiments déjà existants.</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C, sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines en <u>co-visibilité</u> avec le projet.</li> <li>- Les annexes sont limitées à 5m au faitage et 4m à l'acrotère.</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions et installations liées à l'exploitation du parc zoologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;</li> <li>- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.</li> </ul> <p>La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des hébergements touristiques est limitée à 6m. Cette hauteur est calculée depuis le plancher bas de la construction.</p>		<p><b>non concernées, la hauteur est limitée/conditionnée aux besoins de l'équipement</b></p>

Cf  
A et N