

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



1.2

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
D – ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLUI	3
I. Principaux enseignements du diagnostic de territoire	4
II. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..	7
1. Eléments à prendre en compte au préalable.....	7
2. Traduction des orientations du PADD dans le PLUI et justifications.....	17
III. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace	44
IV. Présentation et justification de la délimitation des zones	55
1. Les différentes zones.....	55
2. La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs.....	65
V. Outils règlementaires et Orientations D'Aménagement et Programmation	66
1. Le règlement d'urbanisme.....	66
2. Les Orientations d'aménagement et de Programmation.....	75
3. Les autres outils.....	78
VI. La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme	111
1. Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre du L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme.....	111
2. Compatibilité avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme.....	113
3. Compatibilité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme.....	114
VII. La compatibilité des dispositions du PLUI avec les documents supra-communaux . 116	116
1. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage (en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).....	116
2. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie.....	125
3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « ORNE AVAL – SEULLES ».....	126
4. Dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	129
5. Dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie.....	131
E – ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES	132
I. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement	133
II. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement 138	138
1. Analyse par orientation du PADD.....	138
2. Analyse thématique.....	154
3. Analyse sectorielle.....	177
III. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000	196
1. Présentation du projet.....	196
2. Localisation des sites Natura 2000.....	199
3. Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000.....	200
4. Analyse des effets.....	211
5. Mesures prises pour supprimer ou compenser les effets dommageables.....	218
IV. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement	219
F – INDICATEURS DE SUIVI	226

***D – ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX
RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLUI***

I. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

- Des études existantes (SCoT,...),
- Du diagnostic réalisé,
- Des constats partagés lors des ateliers,



Il ressort que le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est se caractérise par :

➤ Des Atouts

- **Un cadre de vie de qualité, source d'identité**

- ≈ Des entités paysagères distinctes, de très beaux paysages avec présence d'espaces ou de vues à forte sensibilité paysagère
- ≈ La présence d'un maillage bocager, d'îlots boisés de superficie importante sur les versants les plus pentus des vallées, souvent en contraste avec les plateaux cultivés
- ≈ Des hameaux anciens souvent préservés de l'urbanisation récente
- ≈ Le bâti de la Reconstruction, un patrimoine identitaire du territoire
- ≈ Des possibilités d'activités de tourisme loisir (randonnée, cyclotourisme, équitation)
- ≈ Label Village étape

- **Une armature urbaine complémentaire : Une ville-centre attractive, quelques pôles relais et un monde rural acteur du territoire**

- ≈ **Villers-Bocage :**

- 25 % de la population communautaire
- Concentre l'essentiel des équipements et services à la personne
- Premier employeur derrière Les monts d'Aunay
- Est desservie par 1 échangeur complet et ½ échangeur gratuits

- ≈ **Les autres pôles :**

- Les communes de Val d'Arry, d'Aurseulles, de Maisoncelles-Pelvey, d'Epinay-sur-Odon, Landes-sur-Ajon, Malherbe-sur-Ajon et de Villy-Bocage accueillent des services et équipements complémentaires et une part de l'emploi non négligeable
- Des communes bien desservies

- ≈ **Le monde rural :**

- Se mobilise en faveur des équipements et services à la personne
- Est attentif au maintien du cadre de vie, des paysages
- Est animé par une importante activité agricole
- Souhaite développer le potentiel environnemental et touristique des territoires ruraux

- **Un territoire attractif et bien desservi**

- ≈ Un positionnement à l'interface des pôles de Caen, Bayeux, Saint-Lô, Vire Normandie et à proximité de sites et lieux touristiques majeurs du Calvados
- ≈ Plusieurs axes routiers structurants dont l'A 84
- ≈ Un bassin de vie qualifié de « rural périurbain » sur sa partie Nord, et de « rural » dans sa partie sud
- ≈ Une ville centre dynamique: Une grande majorité d'établissements du secteur administratif, de l'enseignement, santé et action sociale
- ≈ Une croissance démographique observée de +2,6 % entre 2008 et 2013 ponctuée de disparités
- ≈ Des prix de l'immobilier relativement attractifs au regard de la proximité et rapidité d'accès du territoire aux bassins d'emploi

- **Un tissu économique dynamique et diversifié**

- ≈ Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est un bassin d'emplois non négligeable, avec des actifs extérieurs à la CDC
- ≈ Près de 950 établissements sur le territoire intercommunal secteur Est en 2014
- ≈ Présence de grands établissements économiques
- ≈ Des disponibilités foncières au sein de la zone d'activités de Villers-Bocage (à peu près 20 ha)
- ≈ Un secteur agricole qui représente le deuxième secteur d'emploi du territoire
- ≈ Des niveaux de revenus confortables supérieurs à la moyenne départementale

➤ Des Faiblesses

- **Un développement urbain résidentiel et économique contraint et pas toujours optimisé**

- ≈ Contexte de forte demande (location, accession) : Un faible taux de vacance signe de pression résidentielle
- ≈ Une production de logements récente et majoritairement individuelle
- ≈ Un manque de petits logements : décohabitation, vieillissement, étudiant, accessibilité
- ≈ Un parc locatif peu représenté et inégalement réparti : Un manque exprimé par les communes
- ≈ Une activité à la construction irrégulière, en diminution ces dernières années et en dessous des objectifs prévus par le SCoT
- ≈ Des problèmes recensés contraignant le développement urbain localement: assainissement dans les bourgs, pression et alimentation en eau potable, desserte numérique
- ≈ Un parcellaire agricole relativement dispersé ou morcelé pour près d'un exploitant sur 2

- **Des modes d'accès, un niveau d'équipements pas toujours satisfaisants à l'intérieur du territoire**

- ≈ Un territoire où l'automobilité s'impose comme condition nécessaire à l'habitat et à l'inverse, un usage des transports en commun très réduit
- ≈ Absence de transport ferroviaire
- ≈ Quelques petits bourgs anciens au tissu viaire parfois complexe
- ≈ Une offre cyclable restreinte
- ≈ Une multiplication des structures scolaires et extra-scolaires en milieu rural
- ≈ Un niveau de services / d'équipements pour la petite enfance et personnes âgées inégalement répartis : Des besoins / des manques recensés sur de nombreuses communes
- ≈ Une offre culturelle restreinte

➤ Des opportunités

- ≈ *Un bassin de vie dynamique porteur de développement: Des projets structurants en cours de réflexion et pas que sur la ville centre*
- ≈ *Un contexte intercommunal en évolution favorable : Une nouvelle gouvernance construite dans le respect de la dynamique des bassins de vie, des relations / synergies affirmées avec des territoires voisins proches à consolider*
- ≈ *Des potentialités à prendre en compte : Patrimoine ancien, filière énergétique, cadre de vie et paysages naturels préservés, village étape...*

II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE AU PREALABLE

1.1 Cadre réglementaire et justification de sa prise en compte

1.1.1 L'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est un document qui expose la politique de la collectivité en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement et de programmation retenues par la collectivité dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du PADD permettent de répondre aux principaux enjeux sur le territoire de Pré-bocage Intercom Secteur Est, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Justifications de la prise en compte dans le PLUi :

→ Sur les objectifs d'équilibre

- Un équilibre est défini à l'échelle du territoire entre le développement des pôles de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, des autres bourgs et de l'espace rural : il guide la répartition de l'habitat, de l'activité économique et des équipements,
- Le projet a été construit dans une recherche d'économie d'espaces agricoles et naturels, il définit ainsi des objectifs de densité, il donne la priorité à la densification des espaces urbains et assure une correspondance étroite entre les besoins estimés en surfaces à urbaniser et les possibilités de construction effectivement offertes dans ces zones,
- Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture pour identifier les exploitations, caractériser les terres exploitées par l'agriculture et mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les activités agricoles.

→ Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville

- Les sites et paysages emblématiques font l'objet de mesures de protection adaptées : règles d'intégration paysagère, règles architecturales, protection ciblée d'éléments de paysage et de patrimoine, orientations d'aménagement et de programmation,
- Le PLUi comprend des mesures destinées à préserver la qualité paysagère des traversées et entrée de bourg ainsi que les vues sur les éléments identitaires des bourgs (cf OAP Longraye (site 1 et 2), Anctoville, Feuguerolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay, Maisoncelles-sur-Ajon (site 1 et 2), Bonnemaison, Maisoncelles-Pelvey),
- Les haies bénéficient de mesures de protection établies sur la base d'un recensement dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elles font également l'objet d'une OAP thématique,
- Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection spécifique.

→ Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat :

- Le PLUi intègre une OAP thématique « Orientation en matière d'habitat » qui fixe les objectifs en matière d'équilibre et d'adaptation de l'offre. Ces objectifs sont traduits dans les OAP spatialisées, secteur par secteur,
- Le règlement du PLUi permet d'assurer une mixité des fonctions dans les espaces urbains (logement, équipement, activités,...) dès lors que les activités accueillies ne génèrent pas de nuisances notables, qui justifieraient alors leur installation en zone économique dédiée,
- Les linéaires commerciaux de Villers-Bocage et Noyers-Bocage font l'objet d'une protection particulière au règlement graphique et écrit,
- Des objectifs de mixité sociale sont intégrés dans les OAP spatialisées les plus importantes (cf. OAP de Villers-Bocage et Noyers-Bocage formalisant les études de ZAC en cours).

- Sur les objectifs de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs
- Le PLUi comprend des mesures destinées à améliorer les déplacements doux au sein des bourgs / pôles urbains et l'espace rural : réserves pour cheminements (27 emplacements réservés), règles de stationnement pour les cycles, OAP spatialisée imposant la création d'espace de stationnement mutualisé,
 - Les logiques de densification développées dans le PLUi renforcent la capacité de développer les réseaux numériques et les services de transports en commun, en évitant d'accentuer la dispersion de l'habitat et des activités,
 - Le règlement fixe des dispositions pour le déploiement des réseaux de communication électronique.
- Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publiques, de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances
- Les secteurs à forte sensibilité environnementale et inscrits au sein de la trame verte et bleue sont classés en zone N, dont le règlement limite les possibilités de construire et d'aménager : coteaux boisés, vallées humides,
 - Les périmètres de protection des forages sont signalés au règlement, renvoyant aux règles applicables dans les arrêtés dédiés à leur protection ou en cours de procédure,
 - Les espaces forestiers sont inscrits en zone N, assortis pour certains d'inscription en espaces boisés classés (Villy-Bocage, Villers-Bocage ...),
 - Une attention particulière est portée sur les écoulements des eaux pluviales en secteur urbain. Le règlement et les OAP thématiques incitent les pétitionnaires à rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et à préserver une partie des terrains en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux directement dans le sol,
 - Le bocage fait l'objet d'une protection ciblée de façon à préserver son rôle hydraulique et biologique,
 - La présence de risques naturels est prise en compte par le signallement au règlement graphique des zones à risques, ainsi que par la mise en place de règles destinées à protéger les biens et les personnes contre ces risques,
 - Les secteurs soumis à des nuisances sonores sont reportés au règlement graphique.
- Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
- Le mode de développement engagé vise à assurer la proximité entre habitat, activités et services : en ce sens, il participe d'un urbanisme économe en ressources et à l'impact minoré en matière de production de gaz à effet de serre,
 - Les OAP thématiques « formes urbaines et énergie » précisent des principes bioclimatiques à intégrer aux opérations pour limiter les consommations énergétiques,
 - Le règlement permet le développement des énergies renouvelables, à condition de bien prendre en compte la qualité des paysages et du patrimoine.

1.1.2. Autres dispositions réglementaires

- Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Justifications de la prise en compte dans le PLUi : Des actions sont engagées dans le PLUi pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux :

- Protection des haies bocagères, notamment dans leur fonction anti érosive,
- Protection des zones humides,
- Limitation de l'imperméabilisation en secteur urbain,
- Encouragement à mettre en place des dispositifs de gestion hydraulique favorisant l'infiltration dans les zones à urbaniser,

- Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées,
- Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (znieff, zones humides, zones de remontée de nappe,...)

- La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie. Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Normandie.

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322- 2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ».

L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Parc d'activité technologique, 10 rue Bailey, La Folie Couvrechef 14052, CAEN CEDEX

Justifications de la prise en compte dans le PLUi :

- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)
L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » créé deux nouveaux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg.

Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations). Cette interdiction ne s'applique pas :

- infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

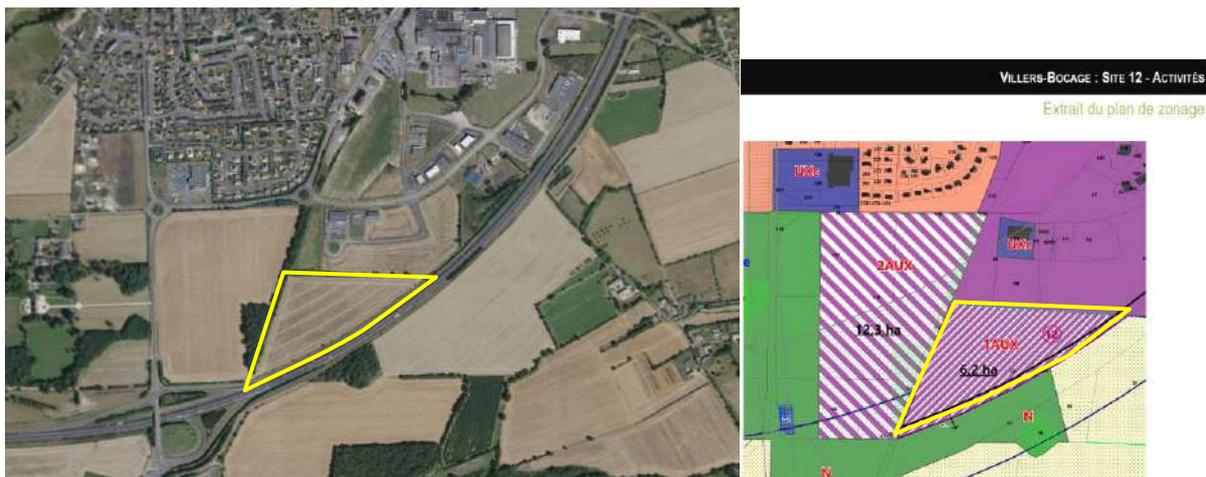
Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces dispositions s'appliquent sur le territoire de la Communauté de Communes PBI SE dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 84. Cette zone est envisagée pour le développement d'une zone d'activités économiques (1AUX).

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement hors agglomération.

Les plans de zonage délimitent les secteurs où s'appliquent ces dispositions.

Etat actuel du site :



Ce site est inscrit en zone 1AUX au PLUi, il est destiné à l'accueil d'activités économiques.

Il couvre 6,2 ha en extension de la ZA existante (UX) Noires Terres sur la commune de Villers-Bocage au nord de l'A84.

Une zone d'activités artisanales et commerciales a été aménagée sur la partie Nord et Est du site, proposant un accès depuis le BD du XXI^{ème} siècle.

L'A84 est en contrebas du site et est bordée d'un alignement clairsemé d'arbres sur talus. Cet axe contribue à cloisonner le site, en terme routier mais également paysager.

A l'intérieur du site, les terrains sont occupés en cultures. Les vues vers l'extérieur sont relativement courtes et sont bloquées par des haies bocagères.

Enjeux :

- Préserver la qualité des paysages le long de l'A84,
- Intégrer les aménagements dans l'environnement bocager du site,
- Assurer une bonne transition avec la zone économique existante et les espaces agricoles situés en limites Ouest et Nord du site,
- Sécuriser l'accès routier à la zone,
- Assurer la sécurité et le confort des circulations piétonnes et cycles,
- Assurer une qualité d'ensemble urbanistique et architecturale au projet par un bon traitement et une intégration des constructions et aménagements dans leur environnement.

Principes d'aménagement retenus :

Sécurité :

- Aménager un accès principal par le giratoire existant depuis l'allée des Châtaigniers au Nord,
- Aménager une liaison douce couplée aux aménagements paysagers.

Nuisances :

- Recul des constructions de 45 m minimum par rapport à l'alignement de l'A84,
- Préservation des haies entre la zone d'activités et les parcelles agricoles à l'Ouest et à l'Est du site (OAP n°12 - zone 1AUX – secteur de Villers-Bocage).

Qualités urbaines, paysagères et architecturales :

- Alignement perpendiculaire ou parallèle des façades des bâtiments suivant l'axe de l'A84,
- Renforcement des plantations le long de l'A84 avec la plantation d'un cordon végétal d'une épaisseur minimum de 10 m,
- Interdiction des teintes vive ou criarde en toitures des constructions,
- Obligation d'harmoniser la teinte des façades des constructions avec l'environnement bâti et les paysages,
- Préservation des haies existantes et confortement de la trame paysagère.

Traduction dans les OAP et le règlement :

- Report des critères retenus dans l'OAP spatialisée n°12, sous forme d'un schéma d'aménagement opposable à respecter,
- Respect des principes définis aux OAP thématiques sur les formes urbaines et l'énergie, les espaces publics et la gestion des eaux pluviales,
- Report au règlement de :
 - L'obligation de recul de 45 m,
 - La protection des haies bocagères,
 - L'interdiction des teintes vive ou criarde en toitures des constructions projet,
 - L'obligation d'harmoniser la teinte des façades des constructions avec l'environnement bâti et les paysages,
 - L'interdiction de nouveaux accès sur l'A84.



Ces dispositions s'appliquent également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6. LA zone 1AU de développement prévue à Villers-Bocage au nord de la commune est concernée par l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Etat actuel du site : il s'agit du site du futur éco-quartier « la fontaine fleurie »



Ce site est inscrit en zone 1AU au PLUi, il est destiné à l'accueil d'habitat. Il couvre 15,6 ha en extension du secteur UB sur la commune de Villers-Bocage au nord du centre-ville.

Situé sur l'axe Port-en-Bessin-Huppain et Falaise, la RD6 traverse du Sud au Nord le territoire de Pré-Bocage Intercom ainsi que la commune de Villers-Bocage (1 972 m) et sur 16 m en bordure immédiate le projet de la future ZAC.

Le secteur d'étude bénéficie d'un accès direct depuis la RD6 qui raccordera l'ensemble de la ZAC à la circulation voiture. Cet accès principal devra être sécurisé en lien avec les prescriptions des entrées de ville et la réglementation du schéma routier départemental relative à la RD6.

Le secteur d'étude est marqué par un environnement à la fois agricole en proximité immédiate dans sa partie Nord et urbain dans sa partie Sud avec des constructions à destination d'habitat groupées.

Le paysage est ouvert. Dès que le relief le permet (points hauts, ruptures de pente), il ouvre des vues lointaines vers les environs ou vers le centre-ville.

Implanté sur la partie Nord du territoire communal, les terrains visés par le projet d'extension d'habitat (ZAC) donnent une image verdoyante de la ville située en arrière.

Les maisons d'habitation de chacun de ces ensembles sont de forme pavillons individuels implantés au milieu de la parcelle et en retrait des voies de desserte avec une toiture à 2 pans et généralement un enduit clair. Elles sont visibles depuis le site de la ZAC au regard de l'inclinaison du sol à cet endroit. Ces maisons d'habitations sont généralement implantées entre 25 et 30 mètres de la RD6.

La trame bocagère est inégale, rare voire délitée dans le cœur du site, plus complète à ses limites nord-est. Leur rôle de corridor écologique (trame verte) est donc plus ou moins intéressant selon les secteurs.

Enjeux :

- Préserver la qualité des paysages en entrée nord d'agglomération,
- Intégrer les aménagements dans l'environnement urbain du site,
- Assurer une bonne transition avec la zone d'habitat existante et les espaces agricoles situés en limites Nord et Est du site,
- Sécuriser l'accès routier à la zone,
- Assurer la sécurité et le confort des circulations piétonnes et cycles,
- Assurer une qualité d'ensemble urbanistique et architecturale au projet par un bon traitement et une intégration des constructions et aménagements dans leur environnement.

Principes d'aménagement retenus :

Sécurité :

- Aménager un accès principal sécurisé à double sens sur la RD6 en lien avec la réglementation en vigueur du schéma routier départemental,
- Déplacer de la limite d'agglomération avec un dispositif de porte d'entrée de ville,
- Aménager un réseau de liaison douce couplée aux aménagements de voirie.

Nuisances :

- Recul des constructions à l'alignement des constructions existantes ou à 25 m minimum par rapport à l'alignement de la RD6,
- Préservation de l'environnement planté et végétal accompagnée d'un renforcement (OAP n°11 - zone 1AU – secteur de Villers-Bocage).

Qualités urbaines, paysagères et architecturales :

- En termes d'organisation urbaine, le projet d'extension de la ZAC s'inscrit dans le paysage environnant tout en prévoyant des formes urbaines plus modernes afin de permettre une mixité fonctionnelle et une diversité de type de logements,

- ❑ Alignement des constructions par rapport à l'axe de la RD6,
- ❑ Renforcement des plantations le long de la RD6,
- ❑ Respect du nuancier établi pour les teintes des constructions,
- ❑ Obligation d'harmoniser la teinte des façades des constructions avec l'environnement bâti et les paysages,
- ❑ Préservation des haies existantes et confortement de la trame paysagère.

Traduction dans les OAP et le règlement :

- ❑ Report des critères retenus dans l'OAP spatialisée n°11, sous forme d'un schéma d'aménagement opposable à respecter,
- ❑ Respect des principes définis aux OAP thématiques sur les formes urbaines et l'énergie, les espaces publics et la gestion des eaux pluviales,
- ❑ Report au règlement de 25 m,
 - La protection des haies bocagères,
 - Le choix des éléments végétaux préconisés,
 - L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions.



1.2 Servitudes d'utilité publique

Pour plus de détails, voir les pièces n°5.2 « Annexes graphiques » et plans n°5.2.5 « servitudes d'utilité publique ».

2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLUI ET JUSTIFICATIONS

2.1 Justification du scénario démographique

D'après le diagnostic, il est possible d'envisager plusieurs hypothèses de développement pour le secteur Est.

→ **Des objectifs démographiques...**

La projection démographique établie se base sur l'étude de plusieurs scénarios alternatifs étudiés en ateliers de travail au cours de l'élaboration du PLUi.

Le choix du scénario préférentiel s'est opéré en mesurant d'une part les capacités d'attractivité du territoire en particulier du point de vue de l'emploi, du cadre de vie, etc. et d'autre part en affirmant une ambition de soutien à une politique d'attractivité.

Après vérification des statistiques des territoires voisins, il a été montré que PBI SE présentait un dynamisme lié à l'emploi et pouvait donc prétendre à renforcer son attractivité et accueillir de la population. L'attractivité récente du territoire pour certains jeunes désirant s'installer à la campagne a d'ailleurs été rappelée.

L'analyse de ces scénarios a permis d'évaluer les incidences, en termes de population à accueillir et de capacité des équipements.

Comme on l'a vu dans le scénario au fil de l'eau, en maintenant la même évolution de la population pendant la décennie précédente pour les 18 années à venir (+0,95% par an), alors la population pourrait atteindre 15 358 habitants en 2035 (soit + 2 884 habitants).

	Dynamiques intercensitaires			Evolution longue	
	1999	2008	2013	1999	2013
Population PBI Secteur Est	10 924	12 154	12 474	10 924	12 474
	Evo. 1999-2008		Evo. 2008-2013	Evo. 1999-2013	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitant)	+ 1 227		+ 320	+ 1 550	
Perte/gain annuel de population	+ 136		+ 64	+ 110	
Taux de croissance annuel	+ 1,19%		+ 0,52%	+ 0,95%	

Les projections démographiques sont établies sur la base des données INSEE 2013. Ces données étaient les dernières harmonisées et disponibles pour l'ensemble du territoire.

Le diagnostic démographique a été réalisé de Novembre 2016 à Janvier 2017, l'étude de scénarios démographiques a ensuite été menée de Mai à Septembre 2017, puis traduite dans le PADD débattu au Conseil Communautaire du 06 Décembre 2017. De Octobre 2017 à Novembre 2018, le travail a porté sur la rédaction des pièces réglementaires du PLUi.

Cette durée d'élaboration explique que les données démographiques qui ont servi de base à la construction du PLUi ne sont désormais pas les plus à jour.

Scenarii

	Si la tendance récente se poursuit ...	Si la tendance longue perdure ...	Si la tendance récente s'amplifie...
	Echéance à 22 ans	Echéance à 22 ans	Echéance à 22 ans
	Croissance annuelle ≈ à + 0,52%	Croissance annuelle ≈ à + 0,95%	Croissance annuelle ≈ à + 0,6%
Population	13981	15358	14228
Perte/Gain total de population	+1507	+2884	+1754
Perte/Gain annuel de population	+68	+131	+79
Taux de croissance 2013-2035	+12,08%	+ 23,12%	+ 14,06%
	poursuite croissance actuelle	croissance dynamique	croissance modérée

	Les besoins en logements 2013-2035	Les besoins en logements 2013-2035	Les besoins en logements 2013-2035
Le point d'équilibre	+699 résidences principales	+699 résidences principales	+699 résidences principales
L'effet démographique	+689 résidences principales	+1319 résidences principales	+805 résidences principales
Rés secondaires à produire d'ici 2035 (pour les stabiliser à 2,68% du total des logements)	+34 résidences secondaires	+51 résidences secondaires	+37 résidences secondaires
Logements construits entre janvier 2014 et décembre 2017	134 logements	134 logements	134 logements

	TOTAL	TOTAL	TOTAL
Période 2018-2035 (18 ans)	+1288 logements	+ 1935 logements	+1407 logements
	71 logements/an	107 logements/an	78 logements/an

Les élus de la Communauté de Communes Secteur Est souhaitent une croissance plus mesurée, pour atteindre 14 230 habitants à l'horizon 2035.

Comme le montre le tableau ci-dessus, il serait alors nécessaire de réaliser 1 407 logements entre 2018 et 2035 pour atteindre l'objectif fixé. Si on respecte les densités prescrites par le SCoT selon les polarités des communes/communes déléguées, alors il serait nécessaire de consommer 121 ha.

Le choix de ce taux de croissance résulte d'une part de la volonté d'affirmer les dynamiques et les équilibres socio-démographiques par l'accueil de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire.

D'autre part, le projet porte une forte volonté des pouvoirs publics de prévoir le développement du territoire Est à son taux et sa capacité d'accueil le plus haut dans le but de l'anticiper et l'organiser au mieux. Conscient qu'au-delà de ce seuil maximum, Pré-Bocage Intercom Secteur Est n'aura plus vocation à se développer de façon significative, eu égard l'activité agricole encore fortement présente sur le territoire.

Le calcul du nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tient compte de 4 facteurs essentiels :

- **Point d'équilibre dû au desserrement des ménages** : sachant que la taille des ménages a diminué de 0,2 entre 1999 et 2013, pour atteindre 2,5 en 2035, on prédit que si la tendance se poursuit, la taille des ménages sera de 2,186 en 2035. Sachant qu'il y avait 4863 résidences principales en 2013, cela signifie que d'ici 2035, il y aura 1 527 habitants en moins dans les logements existants du fait de ce desserrement:
 $(4863 \times 2,5) - (4863 \times 2,186) = 12\ 158 - 10\ 631 = 1527$

Ainsi, il faudra construire 699 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages:
 $1527 / 2,186 = 699$ logements

- **Résidences secondaires** à produire d'ici 2035 pour les stabiliser à 2,68% du total des logements, comme en 2013 : cela nécessite ainsi la production de 37 résidences secondaires.
- **L'effet démographique**, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Pour ce calcul, on fait: $(\text{Population en 2035} - \text{Population en 2013}) / \text{Taille des ménages en 2035}$.
- **Logements construits après 2013** (source SITADEL): Ce sont les logements commencés entre Janvier 2014 et Décembre 2017.

2.2 Présentation des grandes orientations du PADD dans le PLUi et justifications

Selon les termes de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du conseil communautaire s'est tenu le 6 Décembre 2017, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les secteurs Est et Ouest de Pré-Bocage Intercom.

Ce débat a été précédé par d'autres dans chaque commune. Les dates des débats sont les suivantes :

- Amayé-sur-Seulles : le 20 Octobre 2017
- Commune nouvelle d'Aurseulles : le 26 Octobre 2017
- Bonnemaison : Le 09 novembre 2017
- Courvaudon : Le 16 novembre 2017
- La commune nouvelle de Val d'Arry : Le 02 Novembre 2017
- Villers-Bocage : Le 30 Octobre 2017
- Longvillers : Le 04 Novembre 2017
- Maisoncelles-sur-Ajon : Le 24 Octobre 2017
- Maisoncelles-Pelvey : Le 19 Octobre 2017
- Mesnil-au-Grain : Le 10 Janvier 2018
- Monts-en-Bessin : Le 07 Décembre 2017
- Parfouru-sur-Odon : Le 24 Novembre 2017
- Tracy-Bocage : Le 17 Octobre 2017
- La commune nouvelle de Malherbe-sur-Ajon : Le 09 Novembre 2017
- Villy-Bocage : Le 13 Mars 2018
- Saint-Louet-sur-Seulles : Le 16 Novembre 2017

Les membres du conseil communautaire ont validé les trois grandes orientations synthétisant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces orientations, qui s'appliquent à au territoire de Pré-bocage Intercom Secteur Est, sont les suivantes :

Orientation 1 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE POUR CONTRIBUER AU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

Axe 1 : Le renforcement de la ville-centre Villers-Bocage au cœur de son agglomération, afin d'éviter le desserrement des fonctions urbaines et économiques

Axe 2 : Des pôles secondaires en appui du rayonnement de la ville-centre

Axe 3 : Les dynamiques et les équilibres socio-démographiques à affirmer : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire

Axe 4 : Le développement et la diversification du parc immobilier

Orientation 2 : STIMULER LE DEVELOPPEMENT SOICIOECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR ASSURER SON DYNAMISME ET SON BON FONCTIONNEMENT

Axe 1 : Le développement d'un tissu économique local diversifié afin d'assurer la pluralité des catégories socio-professionnelles

Axe 2 : La pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole pour soutenir l'emploi local

Axe 3 : La construction d'une offre touristique globale s'appuyant sur la labellisation de Villers-Bocage comme Village Etape

Orientation 3 : UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

Axe 1 : Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets...)

Axe 2 : Préserver la qualité du cadre de vie communautaire

Axe 3 : Les nuisances à limiter et des risques à minimiser

<u>Objectif inscrit au PADD</u>	<u>Justification des choix</u>	<u>Traduction règlementaire (règlement écrit et graphique)</u>	<u>Traduction dans les OAP</u>
<u>Orientation 1 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE POUR CONTRIBUER AU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE DE PRE-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST</u>			
Axe 1 : Le renforcement de la ville-centre Villers-Bocage au cœur de son agglomération, afin d'éviter le desserrement des fonctions urbaines et économiques			
<p>Renforcer l'attractivité du pôle urbain Villers-Bocage afin de relancer une dynamique territoriale</p> <p>Adapter l'offre en services et équipements auprès de la population et des entreprises</p> <p>Compléter l'offre de services</p> <p>Une réserve foncière pour un équipement structurant</p>	<p>Maintenir le poids du pôle de Villers-Bocage au sein du territoire doit constituer un moyen de préserver des services dont bénéficient l'ensemble des communes du territoire. Les équipements et infrastructures déployés sur le territoire ont nécessité des investissements financiers importants de la part de la collectivité, à amortir sur le long terme. Le développement engagé doit donc rechercher une optimisation de ces infrastructures.</p> <p>Au même titre que la maîtrise de la production de logements dans le temps constitue un enjeu important dans la mesure où une régularité du rythme de développement permet une gestion plus souple des services et équipements (stations d'épuration, écoles,...). Elle évite les effets chaotiques de développements / ralentissements massifs qui ne permettent pas de pérenniser les services de façon sereine.</p> <p>L'offre de services et d'équipements doit être adaptée à l'évolution de la population, à la fois sur l'aspect quantitatif (croissance démographique) que sur l'aspect qualitatif (vieillesse, accueil de familles,...). Cette offre est à répartir équitablement sur le territoire. La localisation privilégiée des équipements sur le pôle de Villers-Bocage répond à l'objectif de confortement de son rôle de pôle moteur du territoire, rassemblant une large gamme de services.</p> <p>→ Ce mode de développement répond aux objectifs de développement durable en rapprochant les populations et activités des pôles de services, limitant ainsi des déplacements consommateurs d'énergie et producteurs de gaz à effet de serre. Un déploiement de l'urbanisation plus centralisé répond également aux problématiques de protection des espaces et activités agricoles, en réduisant les reculs sanitaires induits par les habitations dispersées dans l'espace agricole.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'un large secteur UE regroupant l'ensemble des équipements structurants de Villers-Bocage (maison de retraite, équipements scolaires, équipements sportifs et loisirs, services publics, station d'épuration ...), ✓ Définition d'un secteur AD (agricole inconstructible) réservé pour des projets d'équipements / services structurants à plus ou moins long terme en continuité du pôle d'équipements existant dans l'objectif de préserver ces potentiels futurs, ✓ Prise en compte en secteur UA de l'avancement du projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne Halle aux bestiaux (parcelle 279) devant accueillir équipements de santé, services, logements ... en le retirant de la capacité de densification du territoire, ✓ Définition de l'enveloppe des zones U et AU en fonction des clés de répartition de la production de logements retenue (cf tableau de répartition de la production de logements / PADD), ✓ Définition d'une zone 2AUX (face au château) dans l'attente de la réalisation d'études complémentaires portant sur une réflexion d'aménagement d'ensemble à la fois sur l'accueil d'activités économiques autres qu'alimentaires, d'équipements et autres structures de services répondant aux besoins précis des habitants, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les règles d'implantation des constructions sont volontairement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présente et à la diversité des besoins en équipements : «Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou les ouvrages techniques nécessaires au 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP 11 (ZAC Fontaine fleurie) : Intégration d'espaces publics qualitatifs de plein air à usages multiples, arborés et accessibles depuis les cheminements doux ou en lien avec des espaces publics voisins <p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP thématique « aménager des espaces publics de qualité et un traitement de leurs limites », décrivant les modalités d'aménagement des espaces publics au sein des zones urbaines

		<p>fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II-1-1, II-1-2 et II-1-3 dans chaque zone et secteur, si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain (Chapitre I – Caractère de la zone U),</p>	
<p>Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale (Accessibilité / centralité des flux)</p>	<p>Cet objectif s'inscrit dans la promotion d'une organisation urbaine qui facilite les liaisons de proximité : accès aux commerces / services, promenade,... Ces mobilités favorisent les rencontres et le commerce de proximité.</p> <p>Le constat opéré est celui de formes urbaines adaptées principalement à l'automobile. Sans remettre en cause les possibilités de déplacements par l'automobile, l'objectif est ici de rééquilibrer l'usage de l'espace au profit du piéton et des cycles. Cela nécessite un aménagement adapté de l'espace public, pour plus de confort et de sécurité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <u>S'appuyer sur la position de carrefour en lien avec la desserte autoroutière de Villers-Bocage et valoriser cette position stratégique entre différents pôles d'attractivité</u> <p>Traversé d'Est en Ouest par l'A 84 et du Nord au Sud par la RD 6, le territoire d'étude bénéficie d'une desserte routière excellente.</p> <p>Les élus entendent continuer de tirer profit de cette localisation et de cette desserte pour favoriser l'implantation d'entreprises.</p> <p>En outre, les zones d'activités doivent être développées en prenant en compte les enjeux de déplacements (salariés, clients, livraisons) qu'elles supposent, afin d'y garantir un trafic fluide et sécurisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <u>Développer les liaisons douces entre Villers-Bocage et villes voisines et à l'intérieur des pôles</u> <p>Les centralités sont, comme le reste du territoire, marquées par une forte présence des déplacements véhiculés (voitures individuelles, camionnettes, camions).</p> <p>Parallèlement, l'avantage d'un commerce ou d'un service de proximité – et peut-être sa raison d'être – est qu'on peut y aller sans nécessairement utiliser sa voiture personnelle (souvent moins intéressante sur de petites distances). Il en va de même lorsque lieu d'emploi et lieu de résidence sont proches. C'est, avec l'amélioration du cadre de vie, la raison pour laquelle Pré-Bocage Intercom Secteur Est entend développer des liaisons douces au sein de ses centralités. Ainsi, au sein des centralités, il sera veillé à ce que tous les modes de déplacements puissent évoluer dans un espace « apaisé », sans que l'un ne prenne le pas sur les autres.</p> <p>La pratique des modes de déplacement doux doit également être rendue plus facile entre les centralités, sans quoi ils ne pourront jamais concurrencer la voiture, même sur de courtes distances. Pour ce faire, les élus ambitionnent de mettre en place un réseau cyclable (piste et bande cyclables, voies vertes ou autres), articulé autour de réseaux existants.</p> <p>Pour ce faire, Pré-Bocage Intercom Secteur Est envisage notamment de réutiliser des tronçons restant de l'ancienne voie-ferrée Caen-Vire. Ces derniers nécessitent peu d'aménagement (le gros œuvre est déjà réalisé) et présentent des pentes faibles idéales pour les déplacements à vélo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <u>Développer et valoriser les alternatives aux déplacements individuels carbonés</u> <p>Deux grandes alternatives émergent.</p> <p>La première est le covoiturage, qui permet de mutualiser l'usage d'un véhicule et de diviser les émissions de gaz à effet de serre par le nombre de covoitureurs.</p> <p>Pour faciliter le covoiturage, des aménagements dédiés doivent être réalisés en des endroits réfléchis.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réserves pour des aménagements de sécurité routière ✓ Réserves pour création / prolongement liaisons piétonnes, ✓ Réserves pour des espaces de co-voiturage : ER n°1-2 et 5-4, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Obligations de prévoir un stationnement pour les 2 roues (Section II – Stationnement, emplacements réservés), ✓ Interdiction des accès directs sur les voies à fort trafic (Section II – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), ✓ Définition de règles sur les voies et accès (Section III – Desserte des terrains par les voies), ✓ Définition de règles sur l'accessibilité de l'espace public (Section II – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Section III – Desserte des terrains par les voies), 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réalisation d'une étude L.111-8 pour la zone 1AUX en extension de la ZA Noires Terres de Villers-Bocage au regard de la bande d'inconstructibilité générée par l'A 84, ✓ Principes d'aménagement d'accès, de carrefour sécurisé, de places / placettes, liaisons douces, stationnement mutualisé dans les OAP notamment l'OAP 12 (ZA de Villers-Bocage) en lien direct avec la desserte autoroutière de l'A 84 et le site de l'ancienne voie ferrée sur lequel une liaison douce pourrait être créée facilitant la desserte des espaces économiques, les zones d'habitat et la future aire de co-voiturage, ✓ Réalisation d'une étude L.111- pour la zone 1AU en extension des zones d'habitat au nord de Villers-Bocage au regard de la bande d'inconstructibilité générée par la RD6., <p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP « espaces publics » : Adapter le traitement des voies à leur usage

	<p>Etant donné l'importance des trajets pendulaires quotidiens par l'A 84, Pré-Bocage Intercom Secteur Est a fait le choix de prévoir une aire de covoiturage à proximité des échangeurs de cet axe.</p> <p>La seconde alternative est de favoriser d'autres modes de déplacement que la voiture. Comme un voyage sans voiture personnelle nécessite souvent de changer de mode de déplacement, la communauté de communes veut favoriser l'intermodalité, c'est-à-dire le passage d'une façon de se déplacer à une autre (marche à pied, vélo, transports collectifs, transports à la demande, etc.).</p> <p>Pré-Bocage Intercom Secteur Est a ainsi prévu de pouvoir relier les principaux arrêts de bus et les aires de covoiturage par des cheminements doux. L'objectif est de pouvoir prendre un car ou un covoiturage sans nécessiter une voiture.</p>		
--	--	--	--

Axe 2 : Des pôles secondaires en appui du rayonnement de la ville-centre

<p>Renforcer des pôles de services complémentaires : Noyers-Bocage, St-Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon</p> <p>Structurer le développement urbain futur en lien avec l'habitat</p> <p>Fixer les conditions complémentaires à l'accueil de nouvelles populations (AEP, assainissement, desserte numérique, transports)</p>	<p>Conforter les commerces, les services de proximité et les équipements dans les centralités permet aussi de les rendre attractives et de favoriser l'installation de nouveaux ménages.</p> <p>A l'inverse, pour que ces commerces et services puissent vivre, ils doivent pouvoir compter sur un nombre suffisant de clients à proximité. Il est donc nécessaire de favoriser une relative densité de logements et d'habitants dans ces centralités / pôles complémentaires identifiés au PADD.</p> <p>La communauté de communes de PBI Secteur Est a fait le choix d'organiser son territoire autour d'une demi-douzaine de centralités identifiées complémentaires au pôle urbain de Villers-Bocage sur la base de divers critères comme la présence de commerces, d'une école, d'un équipement, d'un terrain de sport, de leur dimension symbolique, etc.</p> <p>Une fois ces pôles de services identifiés, il convient de les faire vivre, notamment en y centralisant la production des logements dans le cadre des objectifs établis.</p> <p>En effet, à l'échelle communale, les habitants disposent de quelques équipements qu'il convient de pérenniser pour les services qu'ils offrent à la population avant tout, mais aussi pour le lien social qui s'y crée.</p> <p>Le premier de ces équipements est l'école pour laquelle les communes doivent accueillir des familles. En fonction du nombre d'enfants et des possibles regroupements scolaires, cet équipement devra pouvoir facilement s'agrandir ou au contraire être rétréci. Il en va de même avec les autres équipements existants ou avec de possibles futurs équipements.</p> <p>Le règlement prévoit donc un secteur UE au sein de ces centralités dont la vocation est l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif et services publics structurants (église, mairie, groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique, équipement sportif et culturel, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, jardins familiaux ...) dans lequel il sera facile de créer de nouveaux bâtiments ou de transformer les existants pour leur donner une nouvelle vocation.</p> <p>Par ailleurs, la mutualisation des investissements entre communes déléguées doit être encouragée. Par exemple, les bourgs de Landes-sur-Ajon et de Malherbe-sur-Ajon peuvent mutualiser certains de leurs équipements, plutôt que de les réaliser en double, dans chacune des deux communes, ou encore comme c'est le cas pour la commune nouvelle de Val d'Arry ou encore Aurseulles avec les écoles, la restauration scolaire, le projet de nouvelle salle des fêtes ou encore de mairie. Outre les économies financières pour les collectivités et les contribuables, ce processus permet de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.</p> <p>Les besoins propres à cette destination (hauteur du bâti, etc) justifient d'un règlement particulier.</p> <p>L'idée est pour ces derniers de pouvoir bénéficier de services de base (petits commerces, services, équipements) à peu de temps de chez eux. Effectivement, en déterminant ces espaces importants pour le territoire, le territoire d'étude et les communes déléguées peuvent y focaliser leurs efforts pour y maintenir</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'un secteur UB regroupant les pôles / centralités complémentaires au pôle de Villers-Bocage, ✓ Prise en compte, dans la définition des zones U / AU des capacités des bourgs et des sensibilités environnementales (zones humides, stations d'épuration,...) ou paysagères, ✓ Exploration des potentiels de construction dans les enveloppes urbaines et définition d'objectifs de construction de logements de façon à optimiser ces espaces, ✓ Positionnement des zones à urbaniser (AU) en continuité des espaces urbains existants, ✓ Réserves foncières pour la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics : ER n° 5-1 et 7-3 (nouvelle mairie et salle des fêtes pour Val d'Arry), ✓ Réserve foncière pour l'aménagement d'un cimetière ou son extension : ER n°9-1 (commune d'Aurseulles), ER n°2-4 (Epinay-sur-Odon), ✓ Réserve foncière pour l'aménagement d'un terrain de jeux en lien avec la présence de l'école implanté sur un site exigü en centre bourg et d'un terrain pour les manifestations communales à Epinay-sur-Odon: ER n°2-1 et 2-2, ✓ Réserve foncière pour un équipement public à Longvillers : ER n°17-1, ✓ Réserve foncière pour création de réserve incendie à Villy-Bocage : ER n°4-10 à 4-16, ✓ Réserve foncière pour l'accueil d'une station d'épuration : ER n°7-4 (Tournay- 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Report des réserves foncières destinées à l'accueil d'équipements à créer dans les OAP spatialisées, ✓ Définition d'un objectif en nombre de logements sur chaque OAP spatialisée, en fonction du niveau (1, 2, 3 ou 4), du contexte urbain, parcellaire et paysager et de la capacité d'accueil. <p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP thématique « Espaces publics », décrivant les modalités d'aménagement de ces espaces publics, ✓ OAP thématique : « Economiser le foncier et les réseaux »,
--	--	--	--

	<p>ou y développer une offre répondant aux besoins des habitants.</p> <p>Aussi, il ne doit pas être nécessaire de parcourir de longues distances, en voiture individuelle, pour acheter du pain, utiliser une salle polyvalente ou déposer ses enfants à l'école par exemple. Cela contribue donc à la qualité de vie sur le territoire et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Pour finir, la localisation du développement urbain sur les secteurs équipés et dans les enveloppes urbaines permettent de répondre à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Optimiser les réseaux et infrastructures existantes,- Eviter la consommation d'espace agricole,- Favoriser la proximité des services. <p>Le positionnement des extensions urbaines en continuité de l'existant est nécessaire pour maintenir l'unité des bourgs et villages en évitant les effets de rupture entre bourg ancien et extensions récentes. Il s'agit également d'assurer la continuité des liaisons piétonnes et automobiles et la bonne connexion des nouvelles opérations aux réseaux existants.</p>	<p>sur-Odon), ER n°16-1 (Monts-en-Bessin) ;</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Rédaction de règles relativement souples pour les constructions en secteur UA, UB, UE afin de répondre à la diversité des destinations, formes urbaines présentes et contextes urbains,✓ Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe,✓ Obligation de raccordement au réseau d'eau public,	
--	---	---	--

Axe 3 : Les dynamiques et les équilibres socio-démographiques à affirmer : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire

Programmer le développement résidentiel du territoire
Soutenir l'accueil de nouveaux habitants

Définition d'une projection démographique à 14 230 habitants en 2035 (soit 1 750 habitants supplémentaires par rapport à 2013).

En accord avec le SCoT, il s'agit dans un premier temps d'assurer une croissance légèrement plus ambitieuse que la croissance récente observée (+0,52%) entre 2008 et 2013, et moins soutenue que la croissance longue observée entre 1999 et 2013 (+0,95%). Le scénario démographique vise donc à engager une dynamique de croissance de population, suivant un rythme réaliste plus élevé qu'au cours de la période récente, soit +0,6% / an en moyenne.

Ce taux de croissance a été déterminé de façon à permettre un renouvellement de la population par l'accueil de nouvelles familles et l'atténuation du vieillissement de la population.

Ce scénario s'inscrit dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire et de développement économique. La croissance de population souhaitée a été d'autre part définie en veillant à ce qu'elle soit compatible avec les capacités d'accueil du territoire (équipements, préservation des ressources naturelles,...).

Objectif de production de 1 440 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit un besoin réel de 1 407 logements à produire entre 2018 et 2035 (en y soustrayant les logements construits entre 2013 et 2017).

L'offre de logement doit répondre aux principaux enjeux socio-démographiques :

- Réponse aux besoins des personnes âgées,
- Accueil de familles dans une logique de renouvellement de la population,
- Mixité sociale.

L'objectif de production de logements par changement de destination de bâtiments existants répond aux mêmes objectifs que les actions de densification.

Il s'agit de valoriser un patrimoine bâti tout en limitant les impacts du développement urbain sur les ressources locales. Au global, 203 bâtiments sont identifiés sur le territoire comme pouvant être transformés en habitation.

La priorisation de la construction à l'intérieur des enveloppes actuellement bâties participent de la même démarche : éviter la consommation d'espaces agricoles, favoriser la proximité et l'accès aux services publics situés dans les bourgs, optimiser les infrastructures publiques existantes.

La production d'une offre diversifiée de logements répond aux enjeux de mixité sociale.

Les logements aidés sont principalement à localiser sur les principaux bourgs du territoire pour tenir compte de la nécessité de proposer des services de proximité à une population dans l'ensemble moins mobile.

Règlement graphique :

- ✓ Recensement des espaces d'accueil de logements en densification : secteurs UA, UB et UC, secteurs AH et NH,
- ✓ Identification des espaces d'accueil de logements en extension : zones AU uniquement sur les bourgs et espaces bâtis suffisamment équipés et de capacité suffisante,
- ✓ Définition des surfaces des zones U / AU / AH / NH en fonction des besoins d'accueil en logements,
- ✓ Identification au règlement graphique des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé,

Règlement écrit :

- ✓ Possibilité de construction de nouveaux logements dans les secteurs UA, UB, UC, zones AU et STECAL AH et NH (Section 1, articles 1 et 2),
- ✓ Définition d'une règle de densité minimale sur les espaces de renouvellement urbain ou de densification de plus de 2 000 m², à l'intérieur de l'enveloppe des espaces bâtis (bourgs et quelques hameaux) de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace en cohérence avec le SCoT,
- ✓ Possibilité d'évolution modérée du bâti existant (extension, réhabilitation, annexes) uniquement dans les zones A et N (Section 1, article 2),
- ✓ Définition de règles d'implantation suffisamment souples pour permettre une densification du tissu urbain (Section 2, article 1-2),
- ✓ Les hauteurs maximales autorisées ont été reprises des documents d'urbanisme précédents, sur certains secteurs : centre-ville de Villers-Bocage et Noyers-Bocage (jusqu'à R+3) facilitant ainsi la reprise des études de ZAC menées à l'échelle des communes antérieurement au PLUi (Section 2, article 1-1),
- ✓ Changement de destination autorisé en zones A et N sous conditions (Section 1, article 2),

OAP « spatialisées » :

- ✓ Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, dans le respect des équilibres affichés au PADD en matière de production de logement et en cohérence avec la capacité d'accueil des territoires,
- ✓ Indication sur certaines OAP d'un programme de logements aidés à respecter et / ou exigence d'une diversité de formes urbaines par le biais de densités parfois supérieures à celles demandées par le SCoT : OAP 1 Longraye, OAP 7 Torteval-Quesnay, OAP 9 St-Germain-d'Ectot, OAP 11 Villers-Bocage (ZAC), OAP 17 Epinay-sur-Odon, OAP 22 Noyers-Bocage (ZAC), OAP 24 Le Locheur, OAP 27 Missy, OAP 34 Bonnemaïson,

OAP « thématiques » :

- ✓ OAP thématique « en matière d'habitat », précisant les principes à respecter pour mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée et adaptée aux enjeux,
- ✓ OAP thématique : « Economiser le foncier et les réseaux » faisant référence à des principes à respecter pour garantir une utilisation économe de l'espace,

<p>Répartir spatialement le développement</p>	<p>Dans la continuité de l'axe 3, il convient de produire les logements nécessaires au développement à l'horizon 2035 de la Communauté de Communes PBI SE. Ainsi une répartition par communes et communes déléguées a été définie, de sorte à pouvoir prendre en compte les objectifs du SCoT Pré-Bocage qui raisonne en termes de communes.</p> <p>Ce mode de développement répond aux objectifs de développement durable en rapprochant les populations et activités des pôles de services, limitant ainsi des déplacements consommateurs d'énergie et producteurs de gaz à effet de serre. Un déploiement de l'urbanisation plus centralisé répond également aux problématiques de protection des espaces et activités agricoles, en évitant la multiplication des périmètres de précaution à prendre en compte entre les bâtiments d'élevage et les habitations dispersées dans l'espace agricole.</p> <p>La maîtrise de la production de logements dans le temps constitue un enjeu important dans la mesure où une régularité du rythme de développement permet une gestion plus souple des services et équipements (stations d'épuration, écoles,...). Elle évite les effets chaotiques de développements / ralentissements massifs qui ne permettent pas de pérenniser les services de façon sereine.</p> <p>Les choix retenus en matière de répartition géographique du développement, et notamment de la production de logements répondent à une volonté double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Maintenir un équilibre entre le pôle de Villers-Bocage, les bourgs et l'espace rural, en veillant à ce que le pôle de Villers-Bocage conserve son poids démographique au sein du territoire, <input type="checkbox"/> Adapter les projections de développement avec les capacités d'accueil à chaque niveau d'armature urbaine défini et sur chaque secteur. <p>A titre d'exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villers-Bocage concentre 31,6% du développement de l'habitat de PBI SE, - Noyers-Bocage et Missy, un peu de 13 %, - Les autres pôles (Anctoville, Banneville-sur-Ajon, Landes-sur-Ajon, St-Germain-d'Ectot), 16,6 %, - 7 communes / 25 concentrent 61 % du développement prévu à vocation d'habitat. <p>Le résultat de 31,6% ici ne prend pas en compte les communes associées au pôle principal. Le pôle principal représente 44,6% de la répartition du nombre de logement à produire. Il est composé d'une commune et de 3 communes associées et l'espace rural de 16 communes. Cela associé à la volonté de maintenir un certain dynamisme rural explique que le poids du pôle principal soit inférieur à celui de l'espace rural. De plus, il paraît nécessaire de prendre en compte le poids du pôle relais Noyers-Bocage – Missy qui vient en appui du pôle principal et se situe à proximité de l'agglomération caennaise. Ainsi, en additionnant le pôle principal et le pôle relai (44,6 + 12,5 = 57,1), le poids des secteurs urbain représente 57,1%.</p> <p>De plus, les communes du niveau 4 du SCoT représentant les espaces ruraux compatibilisent 26,3% de la répartition du nombre de logement à produire.</p> <p>Une redistribution de la production de logements au sein de chaque pôle d'armature urbaine a été opérée par rapport aux objectifs initiaux et conformément à la logique exposée au PADD. Lorsque les sensibilités environnementales (zones humides, inondables,...) ou autres contraintes limitent les capacités d'accueil sur un niveau, la production de logements est réorientée vers les niveaux inférieurs. C'est notamment le cas par exemple sur le secteur 4 : Report de production de logements des communes de St-Agnan et Mesnil au Grain sur les communes de Bonnemaïson et Banneville-sur-Ajon.</p> <p>Il est paru important de trouver un équilibre pragmatique entre le souhait constaté des futurs habitants potentiels et le nécessaire confortement de la ville-centre de Villers-Bocage.</p> <p>Or, le SCoT du Pré-Bocage permet justement, dans son DOO, une modulation de la répartition dans le</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de l'enveloppe des zones U et AU en fonction des clés de répartition de la production de logements retenue (cf tableau de répartition de la production de logements / PADD), ✓ Prise en compte, dans la définition des zones U / AU des capacités des bourgs et des sensibilités environnementales (zones humides, stations d'épuration,...) ou paysagères, ✓ Définition d'une zone 1AU suffisamment équipée pour être ouverte immédiatement à l'urbanisation, inscription en 2AU des secteurs à urbaniser encore insuffisamment équipés. 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'un objectif en nombre de logements sur chaque OAP spatialisée, en fonction du niveau (1, 2, 3 ou 4), du contexte urbain, parcellaire et paysager et de la capacité d'accueil, ✓ Intégration d'un échéancier pour l'aménagement de chaque secteur de capacité d'accueil significative, faisant l'objet d'une OAP spatialisée : OAP 11 Villers-Bocage (ZAC), OAP 17 Epinay-sur-Odon, OAP 22 Noyers-Bocage (ZAC), OAP 34 Bonnemaïson, OAP 38 Banneville-sur-Ajon, ✓ Exigence d'une densité bâtie plus élevée à l'échelle de certains sites au voisinage des pôles de services et équipements : OAP 1 Longraye, OAP 7 Torteval-Quesnay, OAP 9 St-Germain-d'Ectot, OAP 11 Villers-Bocage (ZAC), OAP 17 Epinay-sur-Odon, OAP 22 Noyers-Bocage (ZAC), OAP 24 Le Locheur, OAP 27 Missy, OAP 34 Bonnemaïson, <p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP « Orientations en matière d'habitat »
--	--	--	---

cadre de l'élaboration d'un PLUi, en respectant l'armature urbaine du PADD.

Dans l'ensemble, il a été décidé de ne pas bloquer le développement résidentiel sur les pôles de services ruraux, tout en veillant à ce qu'il ne se fasse pas au détriment de celui de la ville centre (qui doit recevoir le plus gros de la production de logements).

Cette répartition entre pôles de services doit pouvoir être réactualisée en fonction de l'évolution possible des besoins, tout en restant dans le cadre défini par le SCoT. C'est pourquoi, un bilan du développement sera réalisé au bout de 9 ans (échéance 2030). Par ailleurs, l'observation du marché immobilier actuel montre que les personnes s'installant sur le territoire ou à proximité recherchent principalement un habitat rural.

Privilégier la construction au sein du tissu bâti :

Un travail de recensement des dents creuses et des espaces mutables à l'échelle du territoire d'étude a démontré que ce potentiel était non négligeable. Ce calcul se fait en appliquant les densités entre 20 et 10 logements/ha préconisée par le SCoT du Pré-Bocage.

Les élus de PBI Secteur Est ont donc recensé le potentiel urbanisable au sein du tissu déjà bâti et l'a déduit de son besoin brut de surface pour déterminer la taille des secteurs à urbaniser.

Pour faciliter la mobilisation du foncier prévu pour atteindre ces objectifs démographiques, un droit de préemption urbain sera mis en place sur l'ensemble des zones urbaine et à urbaniser de PBI Secteur Est.

Les extensions urbaines (zones AU) ont été positionnées en tenant compte des principes de renforcement des pôles affichés au PADD, mais aussi de la proximité de services, des capacités de desserte, des sensibilités environnementales (zones humides, risques,...) ou agricoles et des impacts paysagers.

C'est ainsi que dans chaque niveau de pôle, la moyenne des densités de logements observables sur un programme immobilier devra être d'au moins un certain nombre de logements par hectares :

- 18 pour les communes de niveau 1,
- 12 pour les communes de niveau 2,
- 10 pour les communes de niveau 3,
- 10 pour les communes de niveau 4.

Un travail similaire a été mené sur les densités, afin de garantir une consommation modérée de terres agricoles et naturelles. Il a été fait le choix d'établir des densités moyennes minimales.

En secteurs UA, UB et UC, les opérations de constructions à usage d'habitation sur des terrains identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation, devront respecter une densité globale de :

	Densité à respecter	Condition d'application
Commune de niveau 1	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m ²
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1	15 logements par hectare	
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m ²
Commune de niveau 4	10 logements par hectare	

Cela est en adéquation avec le SCoT et la volonté affichée de permettre le maintien d'un certain dynamisme rural, la pression foncière moindre étant un facteur d'explication.

Axe 4 : Le développement et la diversification du parc immobilier

Organiser la diversité des programmes urbains

Le parc immobilier privé sur le territoire d'étude est constitué de maisons ou d'appartements, souvent datant de la Reconstruction, qui ne correspondent plus aux besoins des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Ainsi son manque de confort est parfois tel qu'il donne lieu à des situations d'habitat indigne, pénalisant les individus les moins aisés. Ses performances énergétiques médiocres sont sources de gaspillage et de production inutile de gaz à effet de serre. Sa mauvaise accessibilité ne convient pas aux jeunes couples avec enfants en bas âge, et encore moins à une population vieillissante.

Pour autant, ce parc est de loin le plus important sur le secteur Est ; il joue donc un rôle primordial dans l'implantation de nouveaux habitants sur le territoire. Il est donc nécessaire d'agir pour le requalifier, en mettant en avant notamment son architecture typique de la reconstruction, et revaloriser ainsi le territoire dans son ensemble.

- Développer le logement locatif et organiser la diversité des programmes urbains en faveur d'un parcours résidentiel optimisé sur le territoire

Il s'agit ici de proposer une offre plus accessible financièrement pour permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures. L'offre de terrains constructibles doit donc être adaptée.

Le territoire d'études entend aussi développer des programmes proposant une offre qualitative, seule garante de l'attractivité du territoire, tout en contribuant à plus de mixité sociale et générationnelle.

L'offre en logements locatifs à loyers maîtrisés doit être élargie, afin de répondre aux différents besoins des individus durant leur parcours résidentiel.

Le taux de propriétaires occupants reste faible, en comparaison avec les territoires voisins. Il est donc important de favoriser l'accession sociale à la propriété d'une population aux moyens modestes.

La population du secteur Est est vieillissante. Face à ce constat, les élus ont fait le choix d'une part de produire ou d'aménager des logements qui soient accessibles aux personnes âgées dont la mobilité est réduite, d'autre part de produire ou d'aménager des logements qui puissent correspondre aux besoins de jeunes pour qu'ils restent ou s'installent sur le territoire.

Les logements aidés du territoire sont presque tous concentrés dans le pôle de services de la ville centre. Pourtant, il existe une demande pour de tels logements un peu partout sur le territoire, et en apportant des habitants, ces logements peuvent contribuer à la vie de la centralité et du pôle de services où ils se situent. En outre, une telle concentration est contraire au principe de mixité sociale. C'est pourquoi, il est souhaité développer des logements aidés dans les pôles aujourd'hui sous-équipés.

- Des priorisations pour atteindre les objectifs de limitation de la consommation de l'espace

Le nombre de logements à réaliser sur la communauté de communes Secteur Est (définition SCoT) est de 1 440 logements, en cohérence avec les objectifs définis dans le SCoT (1542) moins les communes de Hottot-les-Bagues et Lingèvres.

La somme des surfaces à urbaniser en extension urbaine pour de l'habitat est de 82,3 ha, ce qui reste bien en-dessous du maximum fixé dans le PADD. Les densités retenues sont issues du SCoT.

A noter que dans tous les pôles de services, le pourcentage de surface constructible en dents creuses ou en friches est conforme, voire le plus souvent bien supérieur à l'objectif minimum de renouvellement urbain affiché par le SCoT.

Règlement graphique :

- ✓ Exploration des potentiels de construction dans les enveloppes urbaines et définition d'objectifs de construction de logements de façon à optimiser ces espaces,
- ✓ Positionnement des zones à urbaniser (AU) en continuité des espaces urbains existants,

OAP « spatialisées » :

- ✓ Exigence d'une densité bâtie plus élevée à l'échelle de certains sites au voisinage des pôles de services et équipements : OAP 1 Longraye, OAP 7 Torteval-Quesnay, OAP 9 St-Germain-d'Ectot, OAP 11 Villers-Bocage (ZAC), OAP 17 Epinay-sur-Odon, OAP 22 Noyers-Bocage (ZAC), OAP 24 Le Locheur, OAP 27 Missy, OAP 34 Bonnemaïson,

OAP « thématiques » :

- ✓ OAP « Orientations en matière d'habitat »

Arrêter des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

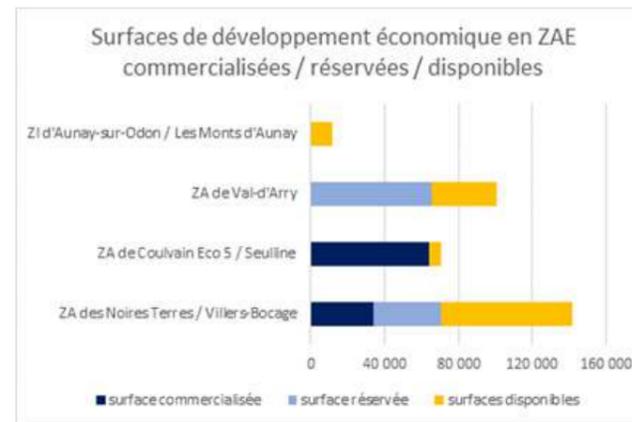
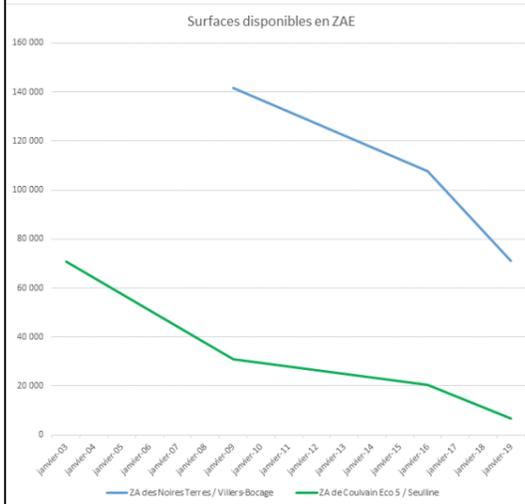
Objectifs chiffrés de production de logements et de consommation d'espace

	COMMUNE/COMMUNE DÉLÉGUÉE	Pourcentage de répartition des logements	Potentiel urbanisable dents creuses (U)(en ha)	Potentiel urbanisable dents creuses STECAL (Ah et Nh)(en ha)	Logements à produire en dent creuse	Logements à produire en extension	Ensemble zone AU habitat (en ha)		Total Surface AU (en ha)	Logements potentiellement définis en 1AU	Logements potentiellement définis en 2AU	Objectifs PADD (répartition logements) 2018-2035	Différentiel logements à produire / logements potentiellement définis (densification + extension)
							1AU	2					
Niveau 1	Villers-Bocage	31,70%	2,9	0	46	399	1AU	2	22,8	317	79	445	3
							1AU	15,6					
							1AU	0,8					
	Épinay-sur-Odon	4,90%	1,4	0	16	53	1AU	2,1	4,3	52	0	69	1
							1AU	2,2					
	Maisoncelles-Pelvey	2%	1,2	0	14	14	1AU	0,7	1,8	8	13	28	-8
							2AU	0,3					
	Villy-Bocage	6%	0	0	0	84	1AU	2	5,0	37	23	84	24
1AU							1,1						
2AU							1,9						
Niveau 2	Noyers-Bocage	8,60%	4	0,8	57	63	1AU	2,4	7,2	86	0	120	-23
							1AU	3,0					
	Missy	3,90%	3,6	0,2	36	19	1AU	1,8	3,0	30	0	55	-11
							1AU	2,1					
Niveau 3	Anctoville	8,40%	4,5	0,8	50	68	1AU	0,9	5,6	56	0	118	12
							1AU	1,1					
							1AU	2,4					
							1AU	1,2					
	Banneville-sur-Ajon	3%	0,3	0,4	6	36	1AU	1,1	4,6	46	0	42	-10
							1AU	3,5					
Landes-sur-Ajon	3,20%	4,3	0	41	4	1AU	0,4	0,4	4	0	45	0	
Saint-Germain-d'Ectot	2,00%	0,2	0	1	28	1AU	2,1	3,1	31	0	29	-3	
						1AU	1,0						
Niveau 4	Amayé-sur-Seulles	1,40%	1,8	0,8	20	0	/	0,0	0,0	0	0	19	-1
	Bonnemaison	2,60%	0,9	0	7	30	1AU	3,0	3,0	30	0	37	0
	Courvaudon	1,40%	1,4	0,4	14	6	1AU	0,6	0,6	6	0	20	0
	Le Locheur	1,80%	0,7	0,2	7	19	1AU	1,4	1,4	14	0	26	5
	Longvillers	2,50%	0,8	0,1	7	28	1AU	1,7	2,8	28	0	35	0
							1AU	1,1					
	Maisoncelles-sur-Ajon	1,30%	0,6	0,6	9	10	1AU	0,7	1,0	10	0	19	0
		1,30%	0,6	0,6	9	10	1AU	0,3	1,0	10	0	19	0
							1AU	0,3					
	Le Mesnil-au-Grain	0,40%	0,6	0,1	5	1	/	0,0	0,0	0	0	6	1
	Monts-en-Bessin	2,90%	1,4	0	11	29	1AU	2,4	3,3	33	0	40	-4
							1AU	0,9					
	Parfouru-sur-Odon	1,30%	0,2	0	1	18	1AU	0,9	2,0	20	0	19	-2
							1AU	1,1					
	Saint-Agnan-le-Malherbe	0,80%	0,2	0	1	10	/	0,0	0,0	0	0	11	10
	Longraye	1,90%	0,06	0	0	27	1AU	0,8	2,8	28	0	27	-1
							1AU	1,1					
							1AU	0,9					
Saint-Louet-sur-Seulles	1,10%	0,8	0	6	10	1AU	1,0	1,0	10	0	16	0	
Torteval-Quesnay	2,30%	0,2	0	1	31	1AU	1,5	3,1	19	14	32	-2	
						1AU	0,2						
						2AU	1,0						
Tournay-sur-Odon	2,50%	2	0,2	17	18	1AU	0,4	2,1	21	0	35	-3	
						1AU	0,6						
Tracy-Bocage	2,10%	0,4	0	3	27	1AU	1,5	1,4	14	0	30	13	
						1AU	0,7						
Total		1	34	5	376	1032			82,3	900	129	1 407	1

<u>Objectif inscrit au PADD</u>	<u>Justification des choix</u>	<u>Traduction règlementaire (règlement écrit et graphique)</u>	<u>Traduction dans les OAP</u>
Orientation 2 : STIMULER LE DEVELOPPEMENT SOICIOECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR ASSURER SON DYNAMISME ET SON BON FONCTIONNEMENT			
Axe 1 : Le développement d'un tissu économique local diversifié afin d'assurer la pluralité des catégories socio-professionnelles			
<p>Prévoir le développement par une capacité d'accueil maîtrisée pour les entreprises créatrices d'emplois salariés</p> <p>Créer un environnement favorable au développement économique</p> <p>Accueillir de nouvelles entreprises et développer une offre foncière</p>	<p>Villers-Bocage veut conserver son rôle de pôle d'emploi majeur à l'échelle du Pré-Bocage. L'industrie (agroalimentaire, etc.) et la logistique sont deux secteurs, grands pourvoyeurs d'emplois, qui ont besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part de grands terrains suffisamment plats pour y installer leurs unités de production ou de distribution, - d'autre part d'un accès rapide à un réseau structurant à l'échelle française ou européenne. <p>C'est pourquoi, il a été fait le choix de permettre leur développement sur la ville centre, en continuité des zones déjà existantes accessibles depuis l'A 84.</p> <p>En complémentarité du pôle économique de Villers-Bocage, une nouvelle ZA est prévue sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon, dont les 12 hectares prévus au PLU communal sont en cours de viabilisation et de commercialisation.</p> <p>Le choix de sa localisation a été justifié par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une bonne accessibilité routière depuis la RD 675, - La proximité d'un échangeur complet depuis l'A84 accessible via la RD 92, - Une maîtrise foncière des terrains, - Une optimisation du foncier à l'échelle du Secteur d'étude par le report de zones à urbaniser à vocation économique d'autre commune : La zone 2AUX de Noyers-Bocage d'une superficie de 8,70 ha a été supprimée au profit du développement projeté sur Tournay-sur-Odon. <p>Ce projet s'explique notamment à travers les données d'analyse suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La surface annuelle commercialisée ou réservée a été multipliée par 3,5 pour la ZAE de Villers-Bocage ▪ A ce rythme* la ZAE de Villers-Bocage (zone UE exclusivement, hors extensions et AUx) sera entièrement commercialisée dans les 5 ans ▪ La ZAE de Val-d'Arry est en phase de pré-commercialisation depuis 2017 et déjà 65,2 % de la surface nette pour l'activité économique est réservée ▪ A ce rythme* la ZAE de Val-d'Arry sera entièrement commercialisée en moins de 2 ans ▪ On observe plusieurs projets de densification en domaine privé pour optimiser des terrains situés en ZAE ▪ On observe une réflexion accrue des porteurs de projets pour optimiser leur consommation d'espace et exclure l'idée de réserve foncière <p>* Attention, le rythme de développement observé depuis 2016-2017 est notamment lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ à la conjecture socio-économique et politique ○ aux taux bancaires favorables à l'investissement ○ au développement endogène (dont le projet Jones TP consommateur de beaucoup d'espace) ○ au cumul de trois projets exogènes exceptionnellement importants (Joris Ide, Immo Mousquetaires, Vol-V) ○ au renforcement de l'attractivité du territoire 	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de deux zones 1AUX et 2AUX d'une superficie totale de 18,5 ha sur le pôle de Villers-Bocage en cohérence avec les besoins établis, ✓ Définition de secteurs UX pour les grandes entreprises présentes sur le territoire incluant les possibilités de densification importante qu'ils contiennent : ZA Noires Terres, ZA Cour aux Marchands, ✓ Définition d'un secteur UX sur la commune de Tournay-sur-Odon. <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le règlement des secteurs UX et 1AUX admet tous types d'activités économiques (pour les commerces, ceux-ci doivent répondre aux besoins de proximité) (Section I - article 2), 	<p><u>OAP «spécialisées»:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'une OAP sur la commune de Villers-Bocage en extension de la ZA Terres Noires le long de l'A84 : OAP 12. Ce site a fait l'objet d'une étude L.111-8 au titre du Code de l'Urbanisme,

Surfaces commercialisées/réservées	Avant 2017	m²/an	Depuis 2017	m²/an	Tx d'évolution X	
ZA des Noires Terres / Villers-Bocage	33 903	4 238	36 870	14 748	248%	3,5
ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline	50 282	3 592	13 838	5 535	54%	1,5

la commercialisation de la ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline démarre il y a 16,5 ans
celle de la ZA des Noires Terres / Villers-Bocage commence il y a 11,5 ans



Données Juillet 2019				
	surface commercialisée	surface réservée	surfaces disponibles	TOTAL
ZA des Noires Terres / Villers-Bocage	33 903	36 870	70 996	141 769
ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline	64 120	0	6 661	70 781
ZA de Val-d'Arry	0	65 781	35 102	100 883
ZI d'Aunay-sur-Odon / Les Monts d'Aunay	0	0	11 818	11 818
TOTAL	98 023	102 651	124 577	325 251

<p>La politique de développement économique ne doit pas se limiter à l'aménagement de parcs d'activités économiques, elle doit aussi soutenir le déploiement d'une économie en milieu rural dans des proportions limitées</p> <p>Encourager le déploiement d'une économie en milieu rural</p> <p>Conforter la mixité urbaine habitat / économie / équipements dans les bourgs</p>	<p>L'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques est localisée sur le pôle de Villers-Bocage, dans une logique de confortement du pôle économique existant et compte tenu de sa capacité d'accueil adaptée. Son enveloppe a été définie de façon à couvrir les besoins pour la période 2015-2035, voire au-delà.</p> <p>Le choix opéré est de ne pas disperser les efforts mais plutôt de les concentrer sur une zone bien desservie (réseau routier) et appuyée sur la présence de nombreux services.</p> <p>Pour autant, le règlement permet le développement d'activités économiques existantes sur l'ensemble du territoire, à travers un règlement adapté.</p> <p>Le tissu artisanal joue également un rôle important au sein du territoire ; il pourvoit moins d'emplois, mais ne dépend pas de centres décisionnels extérieurs. Ces activités prennent souvent naissance au domicile de leurs gérants. Ces gérants n'ont pas toujours besoin de locaux dédiés ou préfèrent conserver activité et domicile en un même lieu pour des raisons pratiques ou financières. C'est pourquoi, après un travail de recensement de tous les acteurs économiques sur le territoire, il a été fait le choix de permettre à certaines entreprises artisanales de s'étendre localement.</p> <p>Les unités plus petites (artisans, services en campagne) peuvent continuer de se développer de façon mesurée et adaptée aux capacités des voies et réseaux. Il est également nécessaire de préserver une bonne cohabitation entre les activités artisanales et agricoles.</p> <p>Néanmoins, il a aussi été jugé nécessaire d'apporter une réponse aux entreprises trop à l'étroit dans une zone à vocation principale d'habitat ou dont l'activité n'est plus compatible avec celle-ci. Ainsi il est possible de mobiliser du terrain sur la commune de Maisoncelles-Pelvey.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de plusieurs secteurs UX sur la commune de Maisoncelles-Pelvey regroupant les activités du quai de transfert, de la déchetterie, des activités publiques de la DIRNO et de l'agence routière, et d'activités artisanales (OAP matériaux ...) avec une capacité d'extension en zone 1 AUX attenante à la ZA existante, ✓ Définition d'une zone 1AUX dans la continuité de l'existant permettant le développement des activités du quai de transfert sur des terrains qui appartiennent au syndicat gestionnaire le SEROC, ✓ Définition de secteurs AX / NX et AL / NL sur les sites d'activités économiques et touristiques existantes localisées en campagne. <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le règlement des secteurs UX et 1AUX admet tous types d'activités économiques (pour les commerces, ceux-ci doivent répondre aux besoins de proximité) (Section I - article 2), ✓ Le règlement des secteurs AX et NX admet des extensions des bâtiments existants sans pouvoir dépasser les 800 m² de façon à être suffisamment souple pour assurer la pérennité et le développement mesuré d'activités existantes, et de façon suffisamment limitée pour éviter de générer des coûts pour la collectivité en infrastructures (renforcement de réseaux, réaménagement de voies liées aux véhicules de livraison,...) (Section I - article 2), ✓ Le règlement admet le changement de destination dans les zones A et N de certaines 	<p><u>OAP «spécialisées»:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'une OAP sur site de Maisoncelles-Pelvey : OAP 14
--	---	---	---

		<p>constructions en local artisanal ou de services, de façon à ouvrir une nouvelle vocation à des bâtiments aujourd'hui délaissés alors qu'ils présentent un potentiel (Section 1, article 2),</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Autorisation uniquement des logements de fonction dans les secteurs UX et 1AUX pour éviter les difficultés de cohabitation dans les ZA (Section 1 - article 2), 	
<p>Conforter l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine</p> <p>Maintenir un équilibre entre commerce de centre-ville et commerce de périphérie</p> <p>Maintenir les linéaires commerciaux à Villers-Bocage et Noyers-Bocage</p> <p>Maintenir les commerces de proximité dans les autres bourgs / pôles complémentaires</p>	<p>Les actions en faveur du maintien du commerce ont pour objectif de maintenir la vitalité et l'attractivité du territoire. Elles ambitionnent également d'offrir un accès aux services de proximité à l'ensemble de la population du territoire.</p> <p>Plusieurs des centralités (Villers-Bocage, Noyers-Bocage) et pôles relais identifiés (Epinay-sur-Odon, Saint-Germain-d'Ectot, Landes-sur-Ajon et/ou Banneville-sur-Ajon) disposent déjà de commerces et services de proximité. Tous les pôles ne sont pas destinés à disposer de la même offre de services et de commerces, de même, les commerces et services futurs ne pourront être implantés n'importe où sur le territoire d'étude, mais prioritairement dans les pôles de services pour que ces derniers en bénéficient et inversement.</p> <p>C'est un élément-clé pour le rôle qu'ils sont amenés à jouer dans l'aménagement futur du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est. Leur maintien et leur développement est donc un des objectifs principaux de la collectivité.</p> <p>En outre, certaines surfaces commerciales, de par leur importance, empêchent l'existence d'un noyau réduit de petits commerces à proximité. C'est pourquoi, les moyennes et grandes surfaces ne seront autorisées qu'au sein de l'agglomération de Villers-Bocage, avec une volonté clairement affichée de restreindre l'implantation de surfaces commerciales à vocation alimentaire au sein de sous-secteur UXc.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de linéaires de rez-de-chaussée commerciaux sur le centre-ville de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le règlement des secteurs UA / UB autorise les activités économiques dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles justifient d'une surface de plancher inférieure à 300 m² (Section 1, article 2), ✓ Définition d'un secteur UXc uniquement sur la commune de Villers-Bocage où les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher sont autorisées (Section 1 et 2), ✓ Interdiction de changement de destination d'une vocation commerciale vers une autre vocation, de façon à conserver la vocation le long des linéaires de rez-de-chaussée actif identifiés, 	
<p>Renforcer la complémentarité et la qualité des espaces économiques au service d'une image dynamique de l'économie du territoire</p>	<p>Soucieuse de ne pas développer l'une au détriment de l'autre, la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Secteur Est entend concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement.</p> <p>Ainsi, l'attractivité des espaces d'accueil d'entreprises sera soignée, qu'il s'agisse de zones industrialo-commerciales, de zones artisanales ou de zones de commerces et services, bénéficiant d'un aménagement d'ensemble garantissant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur intégration dans leur environnement, - la bonne gestion de la ressource en eau, - une consommation foncière réduite via la mutualisation de certains équipements et la réutilisation d'espaces vacants. <p>Ainsi, la communauté de communes Secteur Est fait sienne la limite de 21,8 ha consommés pour l'accueil d'activités industrielles. En effet, tout en gardant cette surface-limite, elle y inclut également les zones d'activités artisanales, commerciales, de services, ainsi que les équipements.</p> <p>Aussi, pour minimiser les déplacements, notamment carbonés, et permettre le développement d'activités encore inexistantes sur son territoire, la Communauté de communes Secteur Est entend développer des espaces publics numériques dans les centralités de</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Classement d'une zone 2AUX sur la zone d'extension de Villers-Bocage dans l'attente de la réalisation d'une étude paysagère, économique et environnementale viable, ✓ Préservation des chemins au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, ✓ Mise en place de réserves 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'OAP spatialisées sur les secteurs 1AUX concernés (Villers-Bocage, Maisoncelles-Pelvey) : OAP 12 et 14, ✓ Intégration de liaisons piétonnes pour l'accès des habitants aux espaces commerciaux : OAP 11, 12 et 22 de Villers-Bocage et de Noyers-Bocage,

	<p>Villers-Bocage et Noyers-Bocage, au plus proche des habitants, pour favoriser le télétravail.</p> <p>L'agriculture doit aussi être pratiquée en harmonie avec l'environnement naturel. Une attention particulière sera portée au maintien de la relative bonne qualité des eaux sur le territoire.</p> <p>Enfin, les chemins d'intérêt, qui associent tourisme et nature, seront conservés. En sauvegardant les chemins constitutifs d'un maillage ou permettant de relier la voie verte, le secteur d'étude espère aussi développer le déplacement doux domicile-travail au quotidien.</p>	<p>foncières pour la réalisation de cheminements non carbonés,</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rédaction de règles relativement souples pour les constructions en secteur 1AUX et UX afin de répondre à la diversité des destinations, formes urbaines présentes et contextes économiques, ✓ Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe, ✓ Obligation de raccordement au réseau d'eau public, 	
<p>Axe 2 : La pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole pour soutenir l'emploi local</p>			
<p>Maîtriser la consommation de l'espace agricole</p> <p>Préserver l'espace agricole</p> <p>Faciliter les circulations agricoles et l'accessibilité aux espaces productifs Contenir l'urbanisation</p> <p>Pérenniser les activités agricoles</p> <p>Permettre la diversification des activités agricoles et encourager les initiatives locales</p>	<p>A la fois de manière directe, avec l'exploitation des terres, et indirectement, avec l'industrie de transformation de ses produits, l'agriculture occupe une place importante dans l'économie du territoire Il est donc crucial de maintenir l'outil de production agricole, à commencer par les terres agricoles qui doivent être préservées de toute urbanisation inutile ou mal localisée.</p> <p>Les objectifs affichés au PADD nécessitent la mise en place d'un règlement qui réserve l'usage de l'espace agricole aux activités agricoles. C'est pourquoi seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont admises dans la zone A.</p> <p>Pour les habitations présentes, dans la zone A, le règlement admet une évolution modérée (réhabilitations, extensions, annexes) mais pas de développement de l'habitat.</p> <p>Seuls 15 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation d'habitat (AH) ont été définis sur le territoire. La construction de nouvelles habitations, hors secteurs urbains, ne sera admise que sur ces secteurs. Les habitations répondant à des nécessités professionnelles agricoles restent par contre admises dans la zone A.</p> <p>Pour les activités économiques actuellement existantes (artisans, gîtes,...), des STECAL sont également définies autorisant le développement mesuré des constructions existantes On dénombre 19 STECAL artisanat / services et 9 STECAL tourisme / loisirs.</p> <p>Le règlement prend en compte les règles sanitaires d'éloignement entre activités agricoles et tiers (Règlement sanitaire départemental, règlement ICPE), en préservant des possibilités de développement conjoint des activités agricoles et des autres occupations sur le territoire (habitat, artisanat,...).</p> <p>Le découpage des zones A a également pris en compte les nécessités de développement des activités agricoles, en adaptant les contours de la zone A autour des exploitations.</p> <p>Le règlement de la zone A demande que la construction des logements de fonction agricole se fasse à proximité des bâtiments agricoles. L'objectif est d'éviter la dissociation entre activité agricole et habitation, qui conduirait dès lors à constituer un nouveau tiers en zone agricole (départ d'un associé, revente de la maison,...). Le rapprochement entre siège d'exploitation et logement de fonction est envisagé ici comme une garantie d'évolution conjointe de ces deux ensembles et de pérennité de l'exploitation.</p> <p>Il conviendra aussi de soutenir l'émergence de filière mettant en valeur les potentialités locales, plutôt que de n'appliquer qu'un seul modèle universel d'agriculture qui n'a pas forcément de lien avec le territoire et n'est donc pas toujours viable. La diversification agricole est encouragée à partir du moment où elle n'engage pas de disparition d'un siège d'exploitation : la diversification doit constituer une activité complémentaire à une activité agricole principale et non s'y substituer.</p> <p>Enfin, dans un territoire comme celui de Pré-Bocage Secteur Est, mêlant ville et bocage, il est nécessaire de développer les</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition d'une zone A sur l'ensemble de l'espace agricole (hors secteurs naturels ou forestiers sensibles et secteurs de risques significatifs) qui représente 66% du territoire d'étude, ✓ Localisation de l'ensemble des sièges d'exploitation agricole en zone A, ✓ Identification graphique des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, ✓ Délimitation de STECAL (AX, AL) pour les activités non agricoles actuellement existantes dans la zone A. <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Admission uniquement des constructions agricoles en zone A (Section I - article 2), ✓ Encadrement des possibilités de changement de destination du bâti existant (pas de changement de destination possible vers un usage non agricole ou non complémentaire à une activité 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte des accès agricoles dans les schémas d'aménagement, ✓ Préservation / Création de haies sur les interfaces espaces urbanisés / espaces agricoles, ✓ Définition d'un objectif de nombre de logements de façon à modérer la consommation d'espace agricole par l'urbanisation. <p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP thématique « le bocage »

	<p>symbioses entre l'agriculture et les autres composantes de la société. Pour cela, il ne faut pas créer d'obstacles à la diversification des activités, qu'elles soient purement agricoles ou en lien avec l'agriculture et le tourisme vert. L'hébergement touristique ne reste lui admis que dans le cadre de la réhabilitation d'un patrimoine bâti intéressant.</p> <p>Enfin, la production énergétique à partir de déchets agricoles est soutenue par la Communauté de Communes car elle pourrait bénéficier aux exploitants, comme aux autres habitants du territoire. Le projet d'usine de méthanisation sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon va dans ce sens.</p>	<p>agricole à proximité d'une exploitation agricole en activité) (Section I - article 2),</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Autorisation de la transformation de patrimoine bâti pour une vocation d'hébergement touristique complémentaire à l'activité agricole (Section I - article 2), ✓ Limitation des possibilités d'extension de l'habitat non agricole en zone A en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme (Section I - article 2 / Section II – article 1), ✓ Interdiction pour une construction d'habitation de s'implanter sur la limite séparative si celle-ci correspond à la limite d'une zone A ou N (Section II - article 1-3), ✓ Les logements de fonction agricoles sont soumis à une double réserve cumulative (Section I - article 2). 	
<p>Axe 3 : La construction d'une offre touristique globale s'appuyant sur la labellisation de Villers-Bocage comme Village Etape</p>			
<p>Soutenir l'amélioration et la diversification de la capacité d'accueil</p> <p>Développer le tourisme</p> <p>Développer l'offre d'hébergement touristique</p>	<p>Le tourisme peut être un facteur de développement de l'économie locale, d'animation et de mise en valeur du territoire.</p> <p>Le territoire de Pré-Bocage Secteur Est dispose de nombreux atouts dont le potentiel touristique, s'il était exploité, pourrait avoir un impact bénéfique sur l'économie du territoire.</p> <p>Pour ce faire, il convient de renforcer les capacités d'accueil, pour permettre de recevoir les touristes supplémentaires, notamment en termes d'hébergement. Ainsi, l'accueil d'une structure hôtelière sur la commune de Villers-Bocage est fortement soutenu par les élus.</p> <p>Le « tourisme vert », et notamment les séjours à la ferme, semblent avoir dépassé le stade de tendance pour s'établir durablement dans le paysage touristique. Il convient donc de permettre aux exploitants le désirant de se diversifier pour pouvoir eux-aussi contribuer à l'accueil de touristes sur le territoire.</p> <p>La collectivité souhaite favoriser une diversification de l'offre en hébergement en autorisant des changements de destination pour un usage touristique sur les espaces agricoles et naturels (hébergements, ventes de produits à la ferme).</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des sites de tourisme en zone AL / NL de façon à permettre un développement de ces activités et l'accueil du public, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de règles adaptées au développement du tourisme et des loisirs, de façon mesurée (Section I – articles 1 et 2, Section II – article 1-5), ✓ Autorisation des hébergements hôteliers et touristiques en zone A, N, secteurs UA, UB, UC, UX, 1AUX (Section I – articles 1 et 2), ✓ Autorisation du changement de destination en hébergement touristique de bâtiments de qualité patrimoniale présentant un potentiel (Section I – articles 1 et 2), 	
<p>Développer d'animations</p> <p>l'offre et</p>	<p>Le territoire de PBI Secteur Est étant marqué par la présence de cours et plans d'eau, d'espaces boisés dont le potentiel touristique n'est pas pleinement exploité, la collectivité souhaite accompagner les projets de développement touristique initiés sur son territoire,</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des itinéraires de randonnée (article L.151-38 du 	

<p>d'évènementiels et conforter les possibilités de circuits thématiques</p> <p>Maintenir et valoriser le patrimoine local</p> <p>Laisser des possibilités de développement de sites de loisirs / tourisme</p> <p>Mettre en valeur les itinéraires de randonnée</p> <p>Préserver le cadre de vie rural et la qualité du patrimoine</p>	<p>et notamment le tourisme vert. Elle souhaite donc y permettre le développement d'activités (activités de loisirs telles que l'accrobranche ...), l'accueil d'évènementiels au service d'une offre touristique globale en lien respectueuse du profil environnemental du territoire.</p> <p>Les projets sont cependant à encadrer de façon à ce qu'ils participent à la valorisation du territoire et se développent en équilibre avec les autres activités présentes (agriculture, artisanat,...). Certains sites présentant un potentiel de développement de loisirs / tourisme ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La base de loisirs du Locheur <input type="checkbox"/> Les fours à chaux de landes-sur-Ajon <input type="checkbox"/> La zone humide de Torteval-Quesnay <input type="checkbox"/> La restauration et la réhabilitation des zones humides au Sud du bourg de Missy, et leur appropriation par les habitants <input type="checkbox"/> Les centres équestres de Longvillers, Landes sur Ajon et Noyers-Bocage <input type="checkbox"/> Le camping du bois de Gournay à Banneville <input type="checkbox"/> Le parc urbain aménagé à St-Agnan <input type="checkbox"/> ... <p>Aussi pour ce faire, elle mènera dans le cadre de son PLUi une réflexion sur la structuration d'une offre en chemin de randonnées en préservant les chemins creux existants et en favorisant le développement d'un réseau structuré.</p> <p>Un des atouts du territoire est la vallée de l'Odon et de l'Ajon. Pour qu'elles ne soient pas à l'écart des parcours de promenade et de, les deux devront être reliés par des cheminements doux.</p> <p>Enfin, il faut poursuivre le développement des possibilités de promenades et randonnées, par la création de nouveaux itinéraires doux mettant en valeur le patrimoine humain (patrimoine bâti vernaculaire, patrimoine culinaire, etc.) et naturel de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.</p> <p>Le patrimoine de la Reconstruction est également un domaine que PBI Secteur Est entend soutenir, étant donné les édifices et constructions qui ont été ou qui sont présents sur son territoire et dont la renommée et l'architecture constitue aussi un attrait touristique.</p> <p>Aussi, le centre-ville de Villers-Bocage labellisé village étape concentre une grande partie de la vie économique et sociale du territoire. Il possède une histoire singulière et une architecture typique. Il sera donc veillé à ce que cette image soit améliorée et, notamment celle des quartiers de la Reconstruction, encore peu reconnus en France, comme d'autre secteur du territoire (commune déléguée de Noyers-Bocage par exemple).</p>	<p>Code de l'Urbanisme),</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Protection des alignements d'arbres le long des chemins ruraux (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), ✓ Valorisation des étangs de l'Ecanet à Villers-Bocage : ER n°1-1, ✓ Réserve foncière pour l'accueil de manifestations municipales / culturelles ... à Epinay-sur-Odon : ER n°2-1, ✓ Identification des sites de tourisme en zone AL / NL de façon à permettre une pérennisation et un développement de ces activités, ✓ Mise en place de nombreuses réserves foncières dans le but de créer des cheminements doux / liaisons douces en campagne : ER n° 1-1 (Villers-Bocage), ER n°4-17 (Villy-Bocage), ER n° 5-5 (Noyers-Missy), ER n° 6-3 à 6-5 (Val d'Arry), ER n°10-1, 10-2, 11-1, 11-3 (Aurseulles), ER n°15-1 (Le Mesnil au Grain), ER n° 18-3 (Parfouru-sur-Odon) ... <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de règles adaptées au développement du tourisme et des loisirs, de façon mesurée (Section I – article 2 / Section II – article 1), ✓ Règles de protection des itinéraires de randonnée (Section III- article 1), 	
--	---	---	--

<u>Objectif inscrit au PADD</u>	<u>Justification des choix</u>	<u>Traduction règlementaire (règlement écrit et graphique)</u>	<u>Traduction dans les OAP</u>
<u>Orientation 3 : UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT POUR PROTEGER LE PATRIMOINE ET PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</u>			
Axe 1 : Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets, ...)			
<p>Prendre en compte les contraintes énergétiques et environnementales</p>	<p>Plusieurs objectifs en faveur de la prise en compte de l'environnement sont affichés dans le projet intercommunal.</p> <p>Les enjeux liés à la thématique « eau » sont particulièrement importants dans le PLUi. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Veiller à la qualité de la ressource en eau et à une bonne maîtrise des capacités du territoire. En outre, le secteur d'étude ne bénéficie pas d'une ressource en eau abondante. Par exemple, la présence d'industrie agro-alimentaire est un atout indéniable pour l'emploi sur le secteur d'étude mais en tant que grosse consommatrice d'eau il est nécessaire de veiller à un équilibre entre l'activité économique et le développement de l'habitat sur certains espaces. □ Préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines contre les pollutions, la maîtrise des ruissellements et la lutte contre l'érosion ainsi que la préservation de la valeur biologique des espaces humides, à la fois dans les espaces urbains et dans l'espace agricole. Ces phénomènes ont effectivement des impacts en matière de qualité de l'eau, de débordements et de préservation des zones humides. Les mesures intégrées dans le PLUi visent donc à agir à la fois dans les secteurs urbains (limitation de l'imperméabilisation) et dans le secteur agricole (protection du bocage). Des mesures de limitation de l'imperméabilisation sont mises en place dans le PLUi : l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en limitant les atteintes au cycle naturel de l'eau. Le sol doit conserver son rôle de filtration et de régulation naturelle des eaux. La limitation de l'imperméabilisation permet de préserver la présence de végétaux dans les espaces urbains, assurant un rôle de rafraîchissement atmosphérique. <p>La qualité des eaux est dans l'ensemble bonne, les actions entreprises doivent permettre de conserver ce bon état. En complément de cet objectif, l'absence d'assainissement collectif est prise en compte dans les choix d'urbanisation dans les bourgs : Citons les exemples de Maisoncelles-Pelvey et Mesnil-au-Grain pour lesquels les contraintes d'assainissement sont très fortes en raison de la topographie et nature des sols, contraignant à reporter le développement en dehors du bourg en extension pour Maisoncelles ou à y renoncer pour le cas de Mesnil au Grain.</p> <p>Les enjeux liés à la thématique « bois » sont également importants dans le PLUi. Permettre la valorisation énergétique de ressources locales, telles que les déchets agricoles ou le bois est une autre priorité portée par le projet intercommunal. En effet, le secteur d'étude bénéficie d'une ressource abondante en bois (avec ses boisements et son maillage de haies bocagères), qu'elle entend gérer durablement et valoriser économiquement, notamment en soutenant le développement de la filière bois énergie, à travers notamment un plan d'actions mené dans le cadre de son Plan Paysage.</p> <p>Le maintien des boisements et des haies bocagères ne signifie pas que la collectivité entend « figer » la situation actuelle. Au contraire, il a été jugé que la meilleure façon de maintenir ces éléments est de laisser une certaine souplesse pour pouvoir les exploiter. Le PLUi pourra donc être modifié à l'avenir si des projets en ce sens voient le jour (plateforme de compostage, chaudière bois, etc.) afin de mieux les prendre en compte (création d'un zonage dédié, ajustement du règlement écrit, etc.).</p> <p>Enfin, l'urbanisme économe en foncier participe des mêmes objectifs : préservation de ressources (sols). La collectivité a conscience de l'impérieuse nécessité de mettre fin au mitage et de modérer la consommation d'espace, notamment pour préserver l'intérêt de ses paysages et l'activité agricole, deux</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des éléments de paysage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ✓ Positionnement des zones à urbaniser (AU) en continuité des espaces urbains existants, ✓ Identification des périmètres de protection pour les forages présents sur le territoire, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de règles limitant l'imperméabilisation (Section I - article 2 / Section II – article 3), ✓ Définition de règles en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Section II – article 3), ✓ Exigence d'une séparation totale entre réseau public privé AEP et alimentation par puits privés (protection contre les risques de pollution du réseau public) (Section III – article 2), ✓ Protection des points de captage d'eau : systèmes d'engouffrement des eaux pluviales interdits pour éviter les risques de pollution (Section I – article 2). 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Respect obligatoire des schémas d'aménagement définis aux OAP spatialisées, ✓ Composition des schémas d'OAP de façon à promouvoir une orientation favorable aux démarches bioclimatiques : OAP 7 de Torteval-Quesnay, <p><u>OAP « thématique » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP « formes urbaines et énergie », ✓ OAP « gestion des eaux pluviales et protection des zones humides », ✓ OAP « le bocage »,

	<p>des atouts du territoire.</p> <p>C'est pourquoi, elle s'est fixé une limite de consommation de 157,4 hectares. Cette surface limite inclut tous les projets structurants (habitat, développement économique, équipements etc.), mais aussi elle comprend les voiries réalisées dans le cadre d'un projet d'urbanisation (desserte d'un lotissement ou d'une zone d'activités par exemple) mais également les espaces dédiés au stationnement, aux espaces publics à réaliser de manière mutualisés à l'échelle de tous les sites de développement.</p>		
<p>Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain</p>	<p>Pré-Bocage Intercom Secteur Est a conscience que l'habitat peut jouer un rôle de levier et contribuer à faire progresser l'ensemble du territoire vers un développement plus durable.</p> <p>Pour cela, l'habitat doit notamment être vu dans son environnement car sa localisation joue un rôle déterminant sur le mode de vie de ses occupants. La localisation du développement urbain sur les secteurs équipés et dans les enveloppes urbaines permettent de répondre à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Optimiser les réseaux et infrastructures existantes, <input type="checkbox"/> Eviter la consommation d'espace agricole, <input type="checkbox"/> Favoriser la proximité des services. <p>Le positionnement des extensions urbaines en continuité de l'existant est nécessaire pour maintenir l'unité des bourgs et villages en évitant les effets de rupture entre bourg ancien et extensions récentes.</p> <p>En complément de cet objectif, il s'agit également d'assurer la continuité des liaisons piétonnes et automobiles et la bonne connexion des nouvelles opérations aux réseaux existants entre les différentes zones urbanisées à l'échelle de l'ensemble des aménagements. C'est également dans le but de limiter les déplacements motorisés que le PADD préconise le développement à proximité des polarités regroupant services, équipements, axes routiers, favoriser les déplacements doux.</p> <p>Les « formes urbaines durables » sont une réponse aux enjeux environnementaux et énergétiques actuels. L'objectif est de créer des formes résilientes, sobres en énergie et favorisant les liens sociaux. Plus facilement que dans le parc déjà existant, les nouvelles zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat sont l'occasion de mettre en œuvre une démarche environnementale, comme c'est le cas dans les 2 procédures de ZAC menées respectivement sur les communes de Villers-Bocage « ZAC Fontaine fleurie de type Eco-quartier » et la commune déléguée de Noyers-Bocage « ZAC multi site».</p> <p>Une autre attention est portée sur l'intégration des installations de production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, pompes à chaleur, éoliennes,... Un équilibre doit être trouvé entre nécessité de développer la production d'énergies renouvelables et préservation de l'architecture locale. C'est pourquoi le règlement et les OAP précisent les modalités de leur intégration.</p> <p>Une dernière attention est portée à l'intégration du développement par végétalisation des espaces de manière durable et qualitative que ce soit au sein du monde rural qu'au cœur de la ville. A ce titre, le PLUi intègre des mesures destinées à assurer la qualité des espaces publics, pour participer à la valorisation et la création d'un cadre de vie attractif et répondant aux besoins des habitants (espaces de promenade, rencontre, stationnement,...).</p> <p>Les zones 1AUX de Villers-Bocage et Maisoncelles-Pelvey sont couvertes par des OAP. Une étude L.111-8 renforce la qualité des aménagements et l'architecture de la zone 1AUX sur la commune de Villers-Bocage, étude sur laquelle aucune remarque n'a été faite relative aux critères de projet définis.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploration des potentiels de construction dans les enveloppes urbaines et définition d'objectifs de construction de logements de façon à optimiser ces espaces, ✓ Positionnement des zones à urbaniser (AU) en continuité des espaces urbains existants, ✓ Protection des cheminements piétonniers existants ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de règles définissant des objectifs en matière de performances énergétiques (Section II, article 3), ✓ Possibilités de déroger à certaines règles architecturales dans le cadre d'une démarche bioclimatique justifiée (Section II, article 2), ✓ Exigence de gestion des eaux pluviales (infiltration) (Section III – article 2) et limitant l'imperméabilisation (Section II – article3), ✓ Définition de règles visant la végétalisation des espaces par la conservation, la création de plantations dans toute nouvelle opération avec l'utilisation d'essences locales (Section II – article 3). 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de densités minimum pour l'habitat (tableau « objectif de production de logements »), ✓ Exigence de réalisation d'un plan d'ensemble pour les opérations en zone 1AU (au nombre de logements significatifs), de façon à garantir une qualité d'organisation urbaine, même si celui-ci est réalisé en plusieurs phases et/ou par plusieurs opérateurs différents, ✓ Respect obligatoire des schémas d'aménagement définis aux OAP spatialisées, ✓ Identification d'espaces publics / d'entités urbaines existants à valoriser : OAP 1 de Longraye, OAP 7 de Torteval-Quesnay, OAP 20 de Villy-Bocage, OAP 28 de Missy, ✓ Définition d'espaces publics qualitatifs à dominante végétale à créer permettant d'assurer une fonction de centralité, de convivialité et de liens à l'échelle d'un nouveau quartier. Il peut être constitué d'espaces dédiés aux loisirs, d'espaces verts naturels ou aménagés, de jeux de proximité. Ces éléments seront reliés entre eux par un réseau d'espaces plantés ou naturels en lien avec le bourg et l'environnement immédiat : OAP 10 de St-Louet-sur-Seulles, OAP 11 de Villers-Bocage, OAP 17 d'Epinay-sur-Odon, OAP 9 de St-Germain-d'Ectot, OAP 22 de Noyers-Bocage, OAP 24 du Locheur, OAP 29 de Monts-en-Bessin, OAP 36 de Maisoncelles-sur-Ajon. <p><u>OAP « thématique » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP « formes urbaines et énergie » : une attention particulière doit être portée sur l'intégration des installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires notamment). ✓ OAP « espaces publics», ✓ OAP « Orientations en matière d'habitat »,

Axe 2 : La préservation de la qualité du cadre de vie communautaire			
Protéger et valoriser le patrimoine bâti, garant de l'identité du territoire	<p>Même si une grande partie de la richesse que constitue le maillage bocage et le paysage naturel est omniprésent, le territoire d'étude compte également un héritage bâti conséquent.</p> <p>Les élus ont estimé primordial de protéger et valoriser ce bâti identitaire, et notamment celui de la Reconstruction, déjà soumis à des protections réglementaires dans les PLU communaux (Villers-Bocage, commune déléguée de Noyers-Bocage).</p> <p>La préservation de la qualité du patrimoine nécessite une vigilance sur les opérations de réhabilitation, transformation voire de destruction. C'est pourquoi le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> définit des règles relativement précises, orientées sur les composantes architecturales et urbaines les plus sensibles (matériaux, ouvertures,...), <input type="checkbox"/> renseigne une procédure administrative à respecter auprès des autorités compétentes en cas d'intervention sur le patrimoine désigné. <p>Aussi, dans les espaces bâtis, les anciennes constructions se sont développées en laissant des dents creuses qui n'ont pas toutes encore été construites. Pour assurer un paysage urbain harmonieux, il est donc nécessaire de veiller à ce que les nouveaux bâtiments qui viendront s'insérer dans le tissu bâti existant le fasse en respectant celui-ci. La hauteur, l'aspect extérieur des constructions sont donc réglementés en conséquence.</p> <p>Un autre objectif important a été déterminé au PLUi : la valorisation de bâtiments, pour la plupart d'anciennes constructions agricoles, qui sont aujourd'hui désaffectées alors qu'ils présentent un intérêt patrimonial. Le travail opéré pour recenser ces bâtiments a retenu principalement 2 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La transformation du bâtiment ne doit pas générer de gênes pour les activités agricoles voisines (respecter des règles sanitaires d'éloignement réciproque), <input type="checkbox"/> Le bâtiment d'origine doit présenter un réel intérêt architectural (pour une transformation en habitation ou hébergement touristique). 	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des éléments de patrimoine bâti au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ✓ Identification de l'îlot bâti de la reconstruction dans le centre-ville de Villers-Bocage et Noyers-Bocage avec des mesures de valorisation de l'ensemble et d'amélioration de son fonctionnement urbain au titre de de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ✓ Identification des bâtiments pour lesquels un changement de destination est admis, sur la base d'un inventaire intégrant un critère de qualité architecturale. <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Règles architecturales, plus précises dans les secteurs sensibles (bourgs centre) (Section II, articles 1 et 2), ✓ Règles particulières pour les éléments de patrimoine repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Section II – articles 2 et 3), ✓ Définition des modalités pour les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (Section I – article 2), 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver / mettre en valeur lors des opérations d'aménagement
Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité	<p>La qualité des paysages constitue un élément d'identité et d'attractivité du territoire. Cette richesse nait de la diversité des paysages qui bénéficient chacun de leurs particularités.</p> <p>Le secteur d'étude dispose d'un environnement de bonne qualité mais qui ne bénéficie pas de mesures de protection de type RAMSAR, Natura 2000.</p> <p>Les espaces naturels protégés (ZNIEFF, Arrêté préfectoral de biotope, ENS) sont inscrits dans des zones au règlement suffisamment protecteur. Le règlement est adapté à la sensibilité et aux caractéristiques de ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Protection forte (N) sur les corridors humides (cours d'eau, zones humides) et les coteaux boisés, boisements : inconstructibilité totale (hors équipements publics) et prescriptions paysagères particulières, autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation forestière, évolution modérée des constructions existantes admise. Ces dispositions permettent de contenir l'urbanisation, de préserver la qualité des paysages, de protéger les milieux naturels et d'assurer la protection des biens et des personnes contre les risques, <input type="checkbox"/> Les périmètres de protection autour des points de captage d'eau sont repérés : le règlement renvoie aux arrêtés de protection concernés, de façon à ce que l'information affichée au PLUi soit complète et assure correctement la protection de la ressource. <p>Les autres secteurs sensibles (hors protection supra-communautaire) identifiés sont les vallées (Aure, Seulles, Ajon, Odon, les boisements (du Quesnay, de Carbouilly à Courvaudon, le Grand Bois à Orbois</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Inscription des zones naturelles sensibles en zone N (Naturelle Protégée), ✓ Inscription en zone N des abords des cours d'eau, zones humides et coteaux boisés, ✓ Inscription des secteurs boisés en zone N permettant leur exploitation mais conservant leur vocation forestière au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, ✓ Protection de certains massifs forestiers en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ✓ Report des zones de risques au plan des risques annexé au règlement graphique, ✓ Inscription en zone N ou A des périmètres de protection des points de captage d'eau destinés à la consommation humaine, 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification de vues patrimoniales / tableaux sur les grands paysages urbains et naturels à mettre en valeur sur les schémas des OAP : OAP 1 et 2 de Longraye, OAP 18 de Longvillers, OAP 24 du Locheur, OAP 35 de Landes-sur-Ajon, OAP 34 de Bonnemaïson, OAP 36 et 37 de Maisoncelles-sur-Ajon, ✓ Identification des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver / mettre en valeur lors des opérations d'aménagement, <p><u>OAP thématique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP thématique « intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable », ✓ OAP thématique « le bocage »

	<p>...).</p> <p>Construire de façon préférentielle dans les espaces urbains permet de limiter les risques d'atteintes aux paysages, notamment sur un territoire où les collines boisées dégagent de profonds panoramas aujourd'hui bien préservés.</p> <p>Les protections mises en œuvre le sont avec une vigilance particulière sur les activités économiques locales, dont le développement doit être favorisé tout en respectant l'identité des paysages. Il en est de même pour le développement de l'habitat, qui doit être envisagé en veillant à bien s'intégrer dans le paysage.</p> <p>Une protection de certaines haies est assurée de façon à préserver leurs fonctions paysagères : lignes de force du paysage, transitions entre espaces urbains et agricoles au voisinage des zones urbaines et à urbaniser uniquement.</p> <p>Les boisements eux aussi participent à la richesse du cadre de vie, ces paysages constituent des facteurs d'identité et d'attractivité.</p> <p>L'instauration d'Espaces Boisés Classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés. C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection, il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme. Le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier). Afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer aucun espace boisé. En effet, les boisements qui auraient pu l'être font partie de massif forestiers de plus de 4 ha.</p> <p>D'autre part, le respect de l'identité architecturale locale constitue une nécessité, dans la mesure où l'identité paysagère et architecturale du territoire constitue un de ses importants atouts pour son attractivité et son développement (accueil de nouveaux habitants, d'entrepreneurs, tourisme). Le règlement est établi de façon à porter une vigilance forte sur les éléments clés : volumétries, matériaux, teintes, ouvertures,... Avec une attention plus forte sur les secteurs les plus sensibles : les bourgs traditionnels. Pour autant, la création architecturale est possible dans la mesure où ses qualités d'intégration sont démontrées.</p> <p>Des éléments de paysage ponctuels, participant particulièrement de la qualité du territoire, sont identifiés au règlement graphique. Le règlement précise les principes à respecter en cas d'intervention sur ces éléments de façon à les préserver. Il s'agit notamment de bois, haies, arbres isolés, alignements d'arbres, parcs arborés, mais également de belles demeures, églises, de puits, lavoirs, chapelle, ponts, murs de clôture de cimetières. Ces éléments constituent des héritages historiques à préserver.</p> <p>L'application du permis de démolir obligatoire pour ces éléments permet à la collectivité de disposer d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine historique, culturel et architectural.</p> <p>Le bâti de la reconstruction présente des caractéristiques particulières. Son architecture est un témoignage d'une époque importante. Le règlement apporte donc des précisions (dans le secteur UA) sur les modalités d'intervention sur ce bâti, dans l'objectif d'en préserver l'identité.</p> <p>La préservation de l'identité des bourgs du territoire nécessite également une maîtrise du mode d'implantation du bâti. Les alignements de centre bourg sont effectivement des éléments permettant de souligner les places de village et le caractère des rues traditionnelles. C'est pourquoi le règlement précise des règles d'implantation du bâti, adaptées aux caractéristiques de chaque secteur : centres anciens en UA (alignements) et extensions récentes en UB (en retrait de la voie).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Report des zones humides présumées (DREAL), avérées et non prédisposées (PLANIS), ✓ Identification des éléments de paysage et de patrimoine au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, ✓ Identification de l'ilot bâti de la reconstruction dans les centres-villes de Villers-Bocage et Noyers-Bocage avec des mesures de valorisation de l'ensemble et d'amélioration de son fonctionnement urbain, <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispositions applicables pour la protection des zones humides (Section I – article 2), de protection des bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques (Section II – articles 2 et 3), ✓ Mesures de protection des espaces boisés classés (Section II – article 3), ✓ Règles architecturales précises dans les secteurs sensibles (bourgs centre) (Section II, articles 1 et 2), ✓ Règles particulières pour les éléments de patrimoine et de paysage repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (Section II – articles 2 et 3), ✓ Hauteur limitée dans les zones en fonction du contexte urbain (bourg centre, village, hameau, secteur isolé,...) (Section II, article 1), ✓ Hauteurs autorisées plus importantes dans le centre-ville de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, en cohérence avec les hauteurs existantes et compte tenu de la proximité d'équipements publics / commerces (zone UA), ✓ Interdiction de décalage de hauteur entre deux bâtiments contigus pour éviter les forts contrastes et préserver l'homogénéité des centres-villes et bourgs (Section II, article 1), ✓ Respect des formes urbaines des centres-villes et bourgs traditionnels (Section II – article 1), ✓ Limitation des possibilités d'installation de caravanes et résidences mobiles pour préserver les paysages (Section 1, article 1), 	
--	---	---	--

<p>Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité</p>	<p>Les fonds de vallée, concentrant une grande partie des risques pour l'environnement (pollution, etc.) et pour l'homme (zones inondables, chute de blocs, etc.) seront protégées afin d'y limiter l'urbanisation.</p> <p>Les zones humides avérées, particulièrement nombreuses du territoire assurent de multiples rôles écologiques qui justifient leur protection. Leur définition répond à des critères floristiques et pédologiques précis définis par 1^{er} l'arrêté interministériel du 24 Juin 2008 modifié en Octobre 2009. Le code de l'environnement, les SDAGE et les SAGE précisent les modalités de protection de ces zones humides. Ces règles s'appliquent pour tout projet susceptible d'impacter une zone humide, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement. Il s'agit notamment des opérations d'assèchement ou de mise en eau supérieures à 1000 m² (sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil).</p> <p>Plusieurs niveaux de connaissance sont précisés au PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Au règlement graphique : les zones humides présumées issues des relevés réalisés par la DREAL sur la base d'investigations générales (photo-interprétation et topographie). Ce premier niveau d'information ne préjuge pas nécessairement de la présence réelle d'une zone humide, mais indique une sensibilité. C'est pourquoi le règlement du PLUi précise que la fonctionnalité et le contour de la zone humide doivent au préalable être vérifiés, □ Dans le document annexe « caractérisation des zones humides ». Cet inventaire a été réalisé sur les sites pressentis pour l'urbanisation future et présentant une forte présomption de présence de zone humide. Cette étude a été menée dans l'objectif de s'assurer de la faisabilité de l'urbanisation sur les sites ciblés. Les résultats sont traduits dans le document « orientations d'aménagement et de programmation thématiques », précisant les mesures adaptées à prendre pour assurer de façon adaptée la protection des zones humides, en fonction de leur sensibilité et de leur fonctionnalité. □ Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et le SAGE Orne aval et Seulles précisent également des dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> • Le SDAGE demande de « Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme » par le biais de la disposition n°D6.86, et d'« éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides » par le biais de la disposition D6.83 ; • Une des actions du SAGE Orne aval et Seulles est d'inventorier les zones humides (action n°C.5.2) afin de « Faciliter l'application de la réglementation en vigueur visant leur protection, la prise en compte dans les prévisions d'urbanisation, la mise en œuvre d'outils de gestion » <p>Forte de ces données, PBI Secteur Est a pu, conformément à son souhait de préservation de la biodiversité, définir un objectif de préservation des zones humides, qui font par conséquent l'objet de prescriptions particulières dans le règlement et ont en partie déterminé les limites des secteurs à urbaniser.</p> <p>Des études complémentaires de délimitation de zones humides ont été réalisées sur les communes de Landes-sur-Ajon, Maisoncelles-sur-Ajon, Banneville-sur-Ajon, Le Locheur, Tracy-Bocage, Longvillers, Villers-Bocage, St-Germain-d'Ectot, Torteval-Quesnay, Longraye, Tournay-sur-Odon, Villy-Bocage, à l'échelle de sites pressentis pour un développement de l'urbanisation concernées par des prédispositions de zone humide. Pour certaines les prédispositions ont été levées. Quand elles se sont affirmées (ex : Extension de la ZA de Tournay-sur-Odon, zone d'habitat à Tracy-Bocage), les projets ont été abandonnés / reportés (cf. Annexe « Rapport de délimitation des zones humides », Mai 2018, PLANIS).</p> <p>La loi Grenelle II préconisant aux communes de fixer dans le cadre de leur PLU / PLUi les actions à mettre en place pour protéger et régénérer les corridors écologiques présents sur le territoire. La collectivité s'est fixée dans son PADD des grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels (vallée, espaces de transition ville / campagne) en limitant les modifications de leur état initial et en protégeant les éléments caractéristiques de ces zones (arbres 	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Inscription des zones naturelles sensibles en zone N (Naturelle Protégée), ✓ Inscription en zone N des abords des cours d'eau, zones humides et coteaux boisés, massifs boisés, vergers, ✓ Inscription en zone N ou A des périmètres de protection des points de captage d'eau destinés à la consommation humaine, ✓ Report des zones humides présumées (DREAL), avérées et non prédisposées (PLANIS), ✓ Report des haies à protéger au titre des éléments de paysage ou secteurs écologiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispositions applicables pour la protection des zones humides (Section I – article 2), la protection des bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques (Section II – articles 2 et 3), ✓ Mesures de protection des espaces boisés classés (Section II – article 3), ✓ Exigences réglementaires pour limiter les surfaces imperméabilisées et définition d'une part minimum d'espaces en pleine terre dans toutes les zones et secteurs susceptibles d'accueillir du développement (Section II – article 3), 	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Report aux OAP des éléments assurant une fonction écologique, assorties des mesures de prise en compte de ces éléments : haies, zones humides, arbres remarquables, ✓ Zones humides : définition de dispositions visant la prise en compte / valorisation des zones humides avérées : OAP 7 de Torteval-Quesnay, OAP 24 du Locheur, OAP 28 de Missy, 38 de Banneville-sur-Ajon, <p><u>OAP « thématique » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ OAP thématique « gestion des eaux pluviales et protection des zones humides », ✓ OAP thématique « le bocage ».
--	--	---	--

	<p>haies,...),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels au sein des zones agglomérées de type parcs arborés privatifs ou publics, boisements pour définir une urbanisation de qualité, - Protéger les haies et arbres significatifs sur le territoire intercommunal. <p>Cette protection se traduit dans le PLUi par un zonage particulier : zone N (naturelle) de protection de ces espaces.</p> <p>D'une part les haies servent de support aux continuités écologiques terrestres recensées sur PBI Secteur Est, mais elles sont aussi constitutives du cadre de vie des habitants et de l'identité de la commune et du secteur.</p> <p>Il est donc primordial, pour le territoire d'étude d'assurer le maintien du maillage bocager, voire de le revitaliser.</p> <p>Enfin, en préservant les éléments « hydrauliques » (cours d'eau, zones humides, etc.) et boisés (boisements et haies bocagères), la communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Secteur Est souhaite conforter les continuités écologiques qu'ils constituent.</p>		
--	---	--	--

Axe 3 : Des nuisances à limiter et des risques à minimiser

<p>Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension</p>	<p>Certains risques sont particulièrement importants pour justifier qu'on interdise toute nouvelle construction : débordement de cours d'eau, chute de blocs.</p> <p>D'autres risques ou nuisances nécessitent de simples précautions ou adaptations du projet : remontée de nappes, mouvements de terrain liés aux argiles, risque sismique et nuisances sonores.</p> <p>A noter que d'autres réglementations, en-dehors du PLUi, exigent des reculs par rapport à certaines installations. Il s'agit notamment : de la réglementation liée aux ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), du Règlement Sanitaire Départemental.</p> <p>Les fonds de vallées concentrent la plupart des richesses écologiques du secteur d'étude (c'est là que le maillage bocager est le mieux préservé, c'est là que les continuités écologiques sont les plus fonctionnelles, c'est là que la biodiversité est la plus marquée, c'est là que se concentre la majorité des zones humides, etc.). Ils concentrent également les risques existants sur le territoire d'étude (chute de blocs, inondations par débordement de cours d'eau...).</p> <p>C'est pourquoi, PBI secteur Est n'entend pas y étendre l'urbanisation.</p> <p>Le territoire est exposé à d'autres risques. Dans le cadre de son PLUi, la collectivité en charge de son élaboration exprime sa volonté de protéger les populations actuelles et futures de tout risque naturel. Elle a pour objectif de limiter les risques dans les zones sensibles en interdisant toute nouvelle construction dans les zones soumises à de forts risques d'inondation et en établissant des prescriptions réglementaires strictes dans les zones urbanisées et à urbaniser. Les autres risques, seront pris en compte au travers d'un règlement approprié en fonction du degré de risque.</p> <p>De plus, elle souhaite minimiser l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux afin de limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales, d'inondation et de pollution des sols. Elle s'appuiera sur le PLUi pour définir des règles de construction adaptées aux différents types d'aléa.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Report des zones de risques ou nuisances : débordement de cours d'eau, remontée de nappe, chute de blocs, aléa retrait-gonflement des argiles ✓ Les risques « sismiques » ne sont pas reportés sur le règlement graphique mais au sein du rapport de présentation. <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définition de règles interdisant ou limitant les possibilités de construire / aménager adaptées suivant la nature et l'importance du risque ou des nuisances (Section I – articles 1 et 2), ✓ Protection contre les nuisances et dangers : interdiction des installations classées dans les zones d'habitat, ainsi que des constructions industrielles ou agricoles (Section I – articles 1 et 2), ✓ Retraits minimum exigés par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 6, A84) (Section II – articles 1). 	
---	---	---	--

III. TRADUCTION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur les 18 ans à venir, PBI Secteur Est définit des zones à urbaniser dans lesquelles une consommation foncière future est programmée, répondant à des objectifs bien précis.

Les secteurs dans lesquels s'effectuera cette consommation d'espace correspondent à des terrains agricoles ou naturels en périphérie des secteurs déjà urbanisés, où est prévue l'extension de ces derniers.

Deux types de zones à urbaniser peuvent être distingués selon l'état de leur desserte par les réseaux et/ou la présence d'accès sécurisés :

- les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) de capacité suffisante existe à la périphérie immédiate du terrain et que des accès sécurisés permettent de s'y rendre ou d'en sortir, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

- les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, ou bien que des aménagements sont encore nécessaires pour accéder aux terrains en toute sécurité, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la collectivité ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, ces espaces sont classés en 2AU (zone non constructible). Une fois les aménagements nécessaires réalisés, ils pourront être classés en 1AU au terme d'une modification du PLUi.

1. EVALUATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches¹ et les dents creuses².

Un travail d'identification des potentiels de densification et de renouvellement urbain a ainsi été mené au sein des bourgs et principaux hameaux du territoire (cf. chapitre B.5.2 « analyse des capacités de densification »).

Ont été examinés les espaces répondant à plusieurs critères :

- Inscription à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'un bourg (ou de hameaux),
- L'absence d'activités agricoles à proximité immédiate,
- L'absence de risques majeurs,
- La desserte en réseaux/voies et la sécurité des accès,
- La faible sensibilité environnementale.

Le territoire de PBI Secteur Est comptait 1,5 hectare de friches et 51,8 hectares de dents creuses dans les zones urbaines (habitat et économique) ou les hameaux constructibles (AH, NH) début 2018, soit une surface totale de 53,3 ha.

Ce sont ces espaces qui ont été mobilisés en priorité pour l'accueil de nouvelles constructions et activités économiques. On notera que de façon générale, l'identification des dents creuses ne supposent pour les terrains concernés rien d'autre que la prise en compte de la possibilité de nouvelles constructions. Cette prise en compte n'implique aucune obligation particulière pour les propriétaires.

¹ Terrain abritant une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.

² Terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

Ces secteurs à vocation d'accueillir de l'habitat font l'objet d'une disposition définissant à minima un objectif chiffré d'accueil de logements sur les dents creuses de plus de 2 000 m².

En appliquant ces clés de répartition, on obtient un objectif de production de logements par niveau d'armature urbaine et par commune (hors changement de destination) indiqué dans le tableau ci-dessous :

	COMMUNE	densité SCoT (logts/ha)	Potentiel urbanisable dents creuses (U) (en hectare)	Potentiel urbanisable dents creuses STECAL	Total logements
Niveau 1	Villers-Bocage	20	2,9	0	46
	Épinay-sur-Odon	15	1,4	0	16
	Maisoncelles-Pelvey		1,2	0	14
	Villy-Bocage		0	0	0
Niveau 2	Noyers-Bocage	15	4	0,8	57
	Missy	12	3,6	0,2	36
Niveau 3	Anctoville	12	4,5	0,8	50
	Banneville-sur-Ajon		0,3	0,4	6
	Landes-sur-Ajon		4,3	0	41
	Saint-Germain-d'Ectot	10	0,2	0	1
Niveau 4	Amayé-sur-Seulles	10	1,8	0,8	20
	Bonnemaison		0,9	0	7
	Courvaudon		1,4	0,4	14
	Le Locheur		0,7	0,2	7
	Longvillers		0,8	0,1	7
	Maisoncelles-sur-Ajon		0,6	0,6	9
	Le Mesnil-au-Grain		0,6	0,1	5
	Monts-en-Bessin		1,4	0	11
	Parfouru-sur-Odon		0,2	0	1
	Saint-Agnan-le-Malherbe		0,2	0	1
	Longraye		0,06	0	0
	Saint-Louet-sur-Seulles		0,8	0	6
	Torteval-Quesnay		0,2	0	1
	Tournay-sur-Odon		2	0,2	17
Tracy-Bocage	0,4	0	3		
Total			34	4,6	376

Il a ainsi été identifié 34 ha de potentiel urbanisable au sein des zones U et 4,6 ha de potentiel urbanisable au sein des STECAL. Ces différentes dents creuses induisent la possibilité de constructions d'environ 376 nouveaux logements.

Les espaces à réserver, en extensions urbaines, pour l'accueil de nouveaux logements / Equipements d'intérêt collectif et services publics / activités économiques, ont dès lors été calculés en complément de cette capacité d'accueil en densification, de façon à atteindre les objectifs exposés au PADD.

2. L'URBANISATION EN EXTENSION URBAINE

Le choix de localisation des zones à urbaniser a également pris en compte des éléments particuliers qui ont donné lieu à des redistributions entre niveaux : présence de zones humides, espaces agricoles,...

En extensions urbaines, le choix des zones à urbaniser a été déterminé d'abord par des considérations urbanistiques (proximité réseaux, impact paysage,...) mais très rarement en tenant compte des possibilités de vente.

La capacité de construction offerte par le zonage est estimée en totalisant les objectifs de production de logements définis par les OAP spatialisées.

Chaque site présentant un potentiel d'accueil de logements en extension, fait l'objet d'une numérotation aux OAP spatialisées.

Un tableau des OAP spatialisées totalise ainsi les capacités et objectifs de production de logements par secteur :

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

Numéro de l'OAP au plan de zonage	COMMUNE	COMMUNE DÉLÉGUÉE/SITE	Niveau PADD	Surface (partie habitat uniquement et surfaces zones humides déduites)	Objectif en nombre de logements	Zonage au PLU	Secteur
1	AURSEULLES	LONGRAYE / Site "Église"	4	0,9	9	1AU	1
2	AURSEULLES	LONGRAYE / Site "Mairie"	4	1,9	19	1AU	1
3	AURSEULLES	ANCTOVILLE	3	2,4	24	1AU	1
4	AURSEULLES	ORBOIS	4	0,9	9	1AU	1
5	AURSEULLES	SERMENTOT	4	1,2	12	1AU	1
6	AURSEULLES	FEUGUEROLLES-SUR-SEULLES	4	1,1	11	1AU	1
7	AURSEULLES	TORTEVAL-QUESNAY	4	1,7	20	1AU	1
8	AURSEULLES	SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Nord	3	2,1	20	1AU	1
9	AURSEULLES	SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Sud	3	1	10	1AU	1
10	SAINT-LOUET-SUR-SEULLES	SAINT-LOUET-SUR-SEULLES	4	1	10	1AU	1
11	VILLERS-BOCAGE	Site de la ZAC Habitat "La Fontaine Fleurie"	1	18,5	310	1AU	2
12	VILLERS-BOCAGE	Site Activités	1	6,2		1AUX	2
13	MAISONCELLES-PELVEY	Site "Le Bourg"	1	0,7	7	1AU	2
14	MAISONCELLES-PELVEY	Site "Le Parc Neuf" / Activités	1	1,1		1AUX	2
15	TRACY-BOCAGE	Site "Le Bourg"	4	0,7	7	1AU	2
16	TRACY-BOCAGE	Site "La Belle Croix"	4	0,7	7	1AU	2
17	ÉPINAY-SUR-ODON	ÉPINAY-SUR-ODON	1	4,2	50	1AU	2
18	LONGVILLERS	Site "Le Bourg"	4	1,1	11	1AU	2
19	LONGVILLERS	Site "La Crête Oseille"	4	1,7	17	1AU	2
20	VILLY-BOCAGE	Site 1 "Sud"	1	2	24	1AU	2
21	VILLY-BOCAGE	Site 2 "Est"	1	1,1	13	1AU	2
22	VAL D'ARRY	NOYERS-BOCAGE / Site de la ZAC multi site	2	4,2	65	1AU	3
23	VAL D'ARRY	NOYERS-BOCAGE / Site "Le Relais"	2	3	36	1AU	3

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

24	VAL D'ARRY	LE LOCHEUR	4	1,4	15	1AU	3
25	VAL D'ARRY	TOURNAY-SUR-ODON / Site 1 (Est)	4	1,5	15	1AU	3
26	VAL D'ARRY	TOURNAY-SUR-ODON / Site 2 (Ouest)	4	0,6	5	1AU	3
27	VAL D'ARRY	MISSY / Site Nord	4	2,1	20	1AU	3
28	VAL D'ARRY	MISSY / Site Sud	4	0,9	8	1AU - NL	3
29	MONTS-EN-BESSIN	Site "1"	4	2,4	24	1AU	3
30	MONTS-EN-BESSIN	Site "2"	4	0,9	9	1AU	3
31	PARFOURU-SUR-ODON	Site "Haut Laurent"	4	1,1	10	1AU	4
32	PARFOURU-SUR-ODON	Site "Bourg"	4	0,9	10	1AU	4
33	COUVAUDON	COUVAUDON	4	0,6	6	1AU	4
34	BONNEMAISON	BONNEMAISON	4	3	30	1AU	4
35	LANDES-SUR-AJON	LANDES-SUR-AJON	3	0,4	4	1AU	4
36	MAISONCELLES-SUR-AJON	Site "Bourg"	4	0,3	4	1AU	4
37	MAISONCELLES-SUR-AJON	Site "Ancien stade"	4	0,7	7	1AU	4
38	MALHERBE-SUR-AJON	BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Nord	3	3,5	35	1AU	4
39	MALHERBE-SUR-AJON	BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Sud	3	1,1	10	1AU	4

Au global, ce tableau exprime la totalité des capacités d'accueil en logements offerte par le PLUi. Il permet ainsi de vérifier la bonne correspondance entre les objectifs de production de logements affichés au PADD et la capacité réelle d'accueil définie par les dispositions du PLUi.

On observe au final une bonne correspondance entre les objectifs du PADD (1 407 constructions neuves sur la période 2018-2035) et la capacité d'accueil définie par le zonage (1 429 logements), ce qui participe d'une gestion économe de l'espace.

2.1 Définition d'une zone 1AU dans le prolongement des centralités

La vocation de cette zone est donc de permettre l'extension des zones d'habitat.

Il s'agit d'un potentiel urbanisable de 73,5 ha.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs s'inscrit dans les objectifs du PADD, notamment de son orientation 1 – Axe 1 « Le renforcement de la ville centre Villers-Bocage afin d'éviter le desserrement des fonctions urbaines et économiques », et son Axe 3: « L'affirmation des dynamiques et des équilibres socio-démographiques : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire».

Ainsi, en accord avec le point « Des pôles secondaires à définir en appui du rayonnement de la ville-centre», tous les terrains classés en 1AU sont situés dans le prolongement des centralités identifiées sur le territoire intercommunal.

2.2 Définition d'un secteur 1AUX pour le développement et l'accueil d'activités économiques

La vocation de ce secteur est de permettre aux activités économiques présentes sur le territoire de disposer des terrains nécessaires à leur développement et d'offrir aux entreprises extérieures les conditions permettant leur implantation sur PBI Secteur Est.

Les terrains classés en 1AUX s'inscrivent dans le cadre du prolongement d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle. Il s'agit le plus souvent d'agrandir des zones d'activités déjà existantes, comme par exemple celles de Villers-Bocage ou encore Maisoncelles-Pelvey.

- **Villers-Bocage** Une part importante du développement en secteur 1AUX se situe au Sud de Villers-Bocage à proximité des axes routiers structurants A84, RD6, BD du XXI^{ème} siècle). Il s'agit de compléter la zone d'activités actuelle Noires Terres en permettant l'urbanisation de **6,3 ha**.

L'aménagement sur **la zone 2AUX de 12,3 ha** est conditionné à la réalisation d'une étude de faisabilité complète portant sur le volet économique mais surtout sur son intégration paysagère et environnementale. Une fois réalisée, elle débouchera par l'aménagement de la zone.

Le règlement de ce secteur permet une relative souplesse dans les formes et autorisation d'utilisation et occupation du sol. En outre, plusieurs éléments règlementaires traduisent la prise en compte d'enjeux de développement durable : récupération des eaux pluviales, application de la réglementation relative au stationnement des vélos pour en favoriser l'usage, aménagement des stationnements pour ne pas faire obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, etc.

- **Maisoncelles-Pelvey** : **Les 2 secteurs 1AUX** définis sont réservés pour l'accueil d'une entreprise et l'évolution de l'activité existante du quai de transfert sur des terrains appartenant au syndicat gestionnaire le SEROC, pour une superficie totale de **3,2 ha**.

2.3 Définition de zone 2AU pour l'urbanisation à long terme

D'une surface totale de 21,1 ha:

- 8,8 ha en 2AU,
- 12,3 ha en 2AUX

Ces zones ont pour vocation de permettre à long terme l'extension des zones d'habitat et des zones économiques. Leur règlement est simple puisque, hormis pour des équipements d'intérêt collectif sous conditions, ils ne sont pas urbanisables en l'état.

Une modification préalable du PLUi est en effet nécessaire pour les rendre urbanisables. Ils permettent néanmoins de mieux comprendre le projet de territoire de PBI Secteur Est et de mieux prévoir leur mobilisation pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés.

Si ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation par une modification du PLUi dans les 9 ans suivant l'approbation de celui-ci, ou bien s'ils n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la collectivité, ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que suite à une révision du PLUi.

3. SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Au total, **120,9 ha** sont susceptibles d'être consommés par l'habitat, dont 38,6 ha en densification (déterminé après identification des dents creuses) et 82,3 ha en extension urbaine (1AU et 2AU).

Il convient d'ajouter les surfaces réservées pour le développement économique (ZA de Villers-Bocage, Maisoncelles-Pelvey) correspondant à **34,3 ha au total**, dont 12,5 ha en densification (dents creuses et friches) et 21,8 ha en extension urbaine (1AUX et 2AUX).

Il convient également de comptabiliser les surfaces réservées pour des équipements ou aménagements publics. L'ensemble de ces surfaces se situe en zone de densification et sont évaluées à 2,2 ha. Cela prend ainsi en compte les dents creuses ou friches.

Soit un total de 157,4 ha d'espaces qui seront potentiellement consommés par l'urbanisation, dont 53,3 ha en densification et 104,1 ha en extension urbaine.

Sur la période 2005-2015, ce sont :

- 83,6 ha qui ont été consommés par l'urbanisation par l'habitat,
- 43,9 ha par les activités économiques,
- 12,5 ha par les équipements.

→ **Soit un total tous usage confondu de 140 ha.**

Consommation d'espace	Total 2005/2015	Superficie totale en ha / an	Total 2018/2035	Superficie totale en ha / an	Evolution en ha / an
Habitat	83,6	8,4	120,9	7,1	-1,3
<i>dont densification</i>	-	-	38,6	-	-
<i>dont extension</i>	-	-	82,3	-	-
Activités économiques	43,9	4,4	34,3	2	-2,4
<i>dont densification</i>	-	-	12,5	-	-
<i>dont extension</i>	-	-	21,8	-	-
Equipements	12,5	1,3	2,2	0,1	-1,2
<i>dont densification</i>	-	-	2,2	-	-
<i>dont extension</i>	-	-	0	-	-
Total	140	14	157,4	9,2	-4,8

La consommation foncière est ainsi réduite de plus de -34,3%.

En réalité, l'effort est plus important car la période 2005-2015 a enregistré la production de 485 logements, alors que la production envisagée pour la période 2018-2035 est de 1 407 logements neufs.

De plus, ce calcul prend en compte des espaces situés à l'intérieur des espaces urbanisés (53,3 ha, toutes vocations confondues, incluant 38,6 ha à destination d'habitat, 12,5 ha pour de l'activité économique et 2,2 ha pour de l'équipement) représentant plus de 30 % de la consommation d'espace (157,4 ha d'espaces potentiellement consommés au total d'ici 2035).

4. TRADUCTION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE MINIMALE

Les objectifs en matière de densité minimale ont été fixés au PADD en conformité exacte avec celles définies dans le SCoT Pré-Bocage. Ils permettent de modérer la consommation d'espace sur le territoire.

Ces objectifs de densité sont gradués en fonction des caractéristiques de chaque secteur. Ainsi la densité minimale des secteurs d'habitat est fixée de la façon suivante :

	Densité brute moyenne minimum à respecter pour les opérations de constructions, de groupes d'habitations (nombre minimum de logements / hectare)	
	En densification	En extension
Pôle de niveau 1	20	18
Pôle de niveau 2 et communes associées au pôle de niveau 1	15	12
Pôle de niveau 3 et communes associées au pôle de niveau 2	12	12
Communes de niveau 4 et communes associées au pôle de niveau 3	10	10

En totalisant les capacités de construction offertes par le zonage et les surfaces dédiées au développement urbain, on obtient le tableau suivant :

	COMMUNE	Objectifs PADD (répartition logements) 2018-2035	Pourcentage de répartition des logements	Potentiel logement en densification	Potentiel urbanisable restant pour de l'extension
Niveau 1	Villers-Bocage	445	31,70%	46	399
	Épinay-sur-Odon	69	4,90%	16	53
	Maisoncelles-Pelvey	28	2%	14	14
	Villy-Bocage	84	6%	0	84
Niveau 2	Noyers-Bocage	120	8,60%	57	63
	Missy	55	3,90%	36	19
Niveau 3	Anctoville	118	8,40%	50	68
	Banneville-sur-Ajon	42	3%	6	36
	Landes-sur-Ajon	45	3,20%	41	4
	Saint-Germain-d'Ectot	29	2%	1	28
Niveau 4	Amayé-sur-Seulles	19	1,40%	20	0
	Bonnemaison	37	2,60%	7	30
	Courvaudon	20	1,40%	14	6
	Le Locheur	26	1,80%	7	19
	Longvillers	35	2,50%	7	28
	Maisoncelles-sur-Ajon	19	1,30%	9	10
	Le Mesnil-au-Grain	6	0,40%	5	1
	Monts-en-Bessin	40	2,90%	11	29
	Parfouru-sur-Odon	19	1,30%	1	18
	Saint-Agnan-le-Malherbe	11	0,80%	1	10
	Longraye	27	1,90%	0	27
	Saint-Louet-sur-Seulles	16	1,10%	6	10
	Torteval-Quesnay	32	2,30%	1	31
	Tournay-sur-Odon	35	2,50%	17	18
Tracy-Bocage	30	2,10%	3	27	
Total		1 407	1	376	1 032

5. RECAPITULATIF DES ESPACES POTENTIELLEMENT URBANISABLES

Pôles	Commune déléguée	Potentiel en dents creuses et friches en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à court terme en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à long terme en ha (habitat, équipement, économie)	Total
Secteur 1	Longraye	9,1 ha	14,2 ha	1,4 ha	24,7 ha
	Torteval-Quesnay				
	Anctoville				
	St-Germain-d'Ectot				
	St-Louet-sur-Seulles				
	Amayé-sur-Seulles				
Secteur 2	Villers-Bocage	21,2 ha	40,2 ha	19,7 ha	81,1 ha
	Villy-Bocage				
	Maisoncelles-Pelvey				
	Tracy-Bocage				
	Epinay-sur-Odon				
	Longvillers				
Secteur 3	Noyers-Bocage	13,1 ha	19,2 ha	0 ha	32,3 ha
	Missy				
	Le Locheur				
	Tournay-sur-Odon				
	Monts-en-Bessin				
	Parfouru-sur-Odon				
Secteur 4	Courvaudon	9,9 ha	9,4 ha	0 ha	19,3 ha
	Bonnemaison				
	Le Mesnil au Grain				
	Maisoncelles-sur-Ajon				
	Landes-sur-Ajon				
	Banneville-sur-Ajon				
	St-Agnan				
Total		53,3 ha	83 ha	21,1 ha	157,4 ha

En résumé, à l'échéance 2035, l'urbanisation en continuité des espaces bâtis en zone 1AU devrait concerner **83 ha de terrains** prenant en compte le développement de l'habitat, des équipements et de l'économie (hors 2 AU), soit l'équivalent de 0,4% du territoire de PBI Secteur Est.

IV. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

La communauté de communes Pré Bocage Intercom Secteur Est traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

1. LES DIFFERENTES ZONES

1.1 La zone urbaine U

Cette zone regroupe :

- des secteurs de Pré-Bocage Intercom Secteur Est qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- des secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Sa délimitation reprend les centralités identifiées dans le PADD.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Tenir compte des centralités</p> <p>Réinvestir les logements vacants</p> <p>Conforter le tissu de commerces et services de proximité.</p>	<p>Définition d'un secteur UA (urbain, centre des pôles urbains)</p> <p>Ce secteur correspond aux centres urbains denses des pôles principaux des communes de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, identifiés au SCoT et au PADD.</p> <p>C'est une zone urbaine à caractère historique et patrimonial où l'on retrouve majoritairement le bâti de la Reconstruction, de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs). Il permet une mixité fonctionnelle avec des équipements, des commerces, des services...des équipements d'intérêt collectifs et services publics, des commerces et activités de services.</p> <p>Il est marqué par un tissu relativement dense avec des constructions en R+1/R+2 implantées le long des voies.</p> <p>Au sein des espaces urbanisés, a été identifiée une typologie de bâti où s'applique un règlement propre.</p>
<p>Tenir compte des centralités</p> <p>Densifier l'urbanisation dans les centralités</p> <p>Proposer des produits attractifs valorisant le territoire, localisés à</p>	<p>Définition d'un secteur UB (urbain, équipée ou en voie d'équipement, constituant l'extension de l'habitat)</p> <p>Ce secteur correspond au centre bourg constitué avec du bâti ancien, des équipements d'intérêt collectifs et services publics (école, terrain de jeux, espace public, mairie, salle des fêtes), quelques commerces et activités de services ponctuellement, des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat issus d'extensions des noyaux urbains.</p> <p>Il est caractérisés par un tissu bâti moins dense ou discontinu, marqué par de nombreuses constructions en R+1 voir R+2 implantées le long des voies et de nombreuses constructions accolées, souvent en pierres. Ils comprennent des dents creuses qui pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions et des zones d'extension 1 AU.</p>

<p>proximité des commerces, services et équipements</p>	<p>Ce secteur a pour but principal d'accueillir des logements, tout en permettant d'autres destinations de bâti compatibles avec les secteurs d'habitat, favorisant ainsi une diversité des fonctions urbaines.</p> <p>En outre, le règlement de cette zone se veut souple pour autoriser l'utilisation de techniques dites durables et ouvrir de nouveaux droits à bâtir qui permettront la densification du tissu bâti existant.</p>
	<p>Définition d'un secteur UC (urbain, équipée ou en voie d'équipement, constituant l'espace rural)</p> <p>Ce secteur regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs UA et UB, ne compte pas d'école ou autre équipement et lieu de vie. Ils regroupent cependant au minimum 15 logements et ont une valeur symbolique de centre de vie (église, mairie). C'est un tissu peu dense marqué par de nombreuses constructions individuelles en RC / R+1 accompagnées de jardins.</p> <p>Ces noyaux bâtis n'ont pas vocation à s'agrandir, mais les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions. Le bâti existant aura la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation), le tout sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>L'objectif principal est de maintenir une réelle identité et l'attractivité de du monde rural au sein du territoire d'étude de PBI Secteur Est pour tout type de ménage et favorisant la diversité architecturale.</p>
<p>Maintenir un bon niveau d'équipements au sein des pôles de services</p>	<p>Définition d'un secteur UE (urbain, regroupant les équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air)</p> <p>Ce secteur a vocation à accueillir les équipements publics d'intérêt collectif et services publics structurants (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel intercommunal...).</p> <p>Les besoins propres à cette destination (hauteur du bâti, etc) justifient d'un règlement particulier.</p>
<p>Affirmer le pôle économique virois Conforter la séparation des activités entre zones commerciales et de services d'une part, et zones industrielles et artisanales de l'autre</p>	<p>Définition d'un secteur UX (urbain, regroupant les activités économiques non compatibles avec la proximité de l'habitat).</p> <p>Ce secteur couvre les activités économiques et de services (artisanat, industrie, agro-alimentaire, commerces de gros, entrepôt, bureaux ...) existantes. Il est dévolu à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes, et au développement des activités existantes.</p> <p>Ce secteur concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ZA de Villers-Bocage (la cour aux Marchands et Noires Terres), - La ZA de Maisoncelles-Pelvey, - Une entreprise au sud de Noyers-Bocage aux abords de la RD675, - La ZA de Tournay-sur-Odon. <p>Au sein de la ZA de la cour aux Marchands, il a été recensé un potentiel urbanisable de 12,5 ha en dents creuses, qu'il conviendra d'utiliser en complément du potentiel de développement prévu en extension.</p> <p>Comme indiqué en page 31 du présent rapport, la ZAE de Val-d'Arry est en phase de pré-commercialisation depuis 2017 (d'où son classement en zone Urbaine) et déjà 65,2 % de la surface nette pour l'activité économique est réservée. Elle accueillera entre autre une usine de méthanisation et des</p>

	<p>entreprises. A ce rythme, la ZAE de Val-d'Arry sera entièrement commercialisée en moins de 2 ans.</p> <p>Un sous-secteur UXc a été prévu pour les commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectifs et services publics qu'il convient de distinguer des activités industrielles, logistiques et artisanales.</p> <p>Ce sous-secteur concerne les 3 sites commerciaux implantés à Villers-Bocage.</p>
--	--

1.2 Les zones à urbaniser AU

Ces zones correspondent à des terrains agricoles ou naturels en périphérie des agglomérations de Villers-Bocage, Noyers-Bocage, des pôles urbains secondaires ou des centralités rurales, où est prévue l'extension de ces secteurs.

On distingue **deux types de zones à urbaniser** selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, accès, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

- les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces ont été classés en 2AU (zone non constructible dans l'immédiat, nécessitant une modification du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation).

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Produire 1 407 logements sur la période 2018-2035</p> <p>Limiter les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités</p>	<p>Définition d'une zone 1AU (naturel ou agricole, suffisamment équipé en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension du tissu bâti).</p> <p>La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat. En bordure de voirie et des réseaux, les sites concernés pourront être raccordés à ces derniers.</p> <p>Les terrains concernés, dont la maîtrise foncière n'est pas publique, sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies, au cas par cas, afin de garantir la réalisation d'un quartier répondant aux objectifs de PBI Secteur Est.</p> <p>Elles sont au nombre de 37 et représentent 73,5 ha.</p> <p>L'urbanisation y a été envisagée dans la continuité du bâti voisin, se raccordant notamment aux voies de circulation douce et de véhicules, afin notamment d'ancrer le site au tissu bâti déjà existant.</p> <p>Le règlement y permet une relative densité et diverses formes de bâti. En outre, plusieurs éléments réglementaires traduisent la prise en compte d'enjeux de développement durable (stationnement mutualisé, espace public paysager, etc.).</p>
	<p>Définition d'un secteur 1AUX (naturel ou agricole, suffisamment équipé en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de zones d'activités).</p> <p>En cohérence avec le SCoT Pré-Bocage et le PADD, la vocation de ce secteur est donc de permettre l'extension des activités de commerces et</p>

<p align="center">Poursuivre le développement industriel et logistique au Sud de l'agglomération de Villers-Bocage</p> <p align="center">Prévoir des sites d'accueil dédiés aux artisans en confortant les zones économiques existantes,</p> <p align="center">Favoriser le développement des commerces et services au sein des pôles de services</p>	<p>activités de services (artisanat, commerces de gros, hébergement hôtelier ...) et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, logistique, bureau) existantes et l'accueil de nouvelles activités.</p> <p>Le développement de surfaces commerciales alimentaires n'est pas souhaité au sein de ce secteur, étant donné l'offre existante sur la commune de Villers-Bocage (sous-secteur UXc), et dans le respect de l'objectif affiché dans le PADD (Orientation 2 / Axe 1 «Conforter l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine ») de soutenir un tissu économique local dans les pôles de vie secondaires identifiés (Noyers-Bocage, Epinay-sur-Odon, Saint-Germain-d'Ectot, Landes-sur-Ajon et/ou Banneville-sur-Ajon) en soutien à la ville centre.</p> <p>Trois sites ont été classés en 1AUX pour une superficie totale 9,4 ha.</p> <p>Il s'agit majoritairement de prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension d'une zone d'activité existante au Sud du pôle économique de Villers-Bocage d'une part, - permettre l'agrandissement d'une petite zone d'activités artisanales dans la commune de Maisoncelles-Pelvey, - permettre l'évolution des activités du SEROC en complément du quai de transfert sur la commune de Maisoncelles-Pelvey. <p>On notera ici qu'une partie du futur parc d'activité Sud de Villers-Bocage pour une superficie de 12,3 ha est classée en 2AUX au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de sa localisation en entrée de ville le long de la RD 6 faisant face au château aux caractéristiques patrimoniales incontestables, - de l'aménagement en cours d'une ZA classée en UX sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon pour une superficie de 12,7 ha, - du potentiel en dents creuses recensées en secteur UX estimé à 12,5 ha au sein des ZA de la cour aux Marchands et Noires Terres, - du potentiel en secteur 1AUX de 6,2 ha immédiatement urbanisable une fois le PLUi approuvé. <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUX (face au château) pourra être rendu possible par voie de modification du PLUi une fois des études complémentaires réalisées portant sur une réflexion d'aménagement d'ensemble à la fois sur le plan économique, paysager et environnemental.</p> <p>C'est une décision des élus afin de conditionner l'urbanisation de cette parcelle à la réalisation d'une zone de qualité permettant de préserver l'entrée de ville. Cette zone ne pourra de toute façon pas être urbanisée dès l'approbation du PLUi car elle est classée en 2AU.</p>
<p align="center">Produire 1440 logements sur la période 2013-2035</p> <p align="center">Limitier les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités</p>	<p>Définition d'une zone 2AU (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLUi pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation principale d'habitat).</p> <p>Elle a été définie par Pré-Bocage Intercom Secteur Est comme la seconde phase de l'urbanisation envisagée pour accueillir de nouveaux habitants, une fois la première phase réalisée.</p> <p>Son aménagement devra se faire dans le cadre d'un permis d'aménager</p>

	<p>unique, afin d'y garantir l'application des objectifs communaux et supra-communaux.</p> <p>Elles sont au nombre de 6 en complément des zones 1AU à vocation d'habitat, et au nombre de 1 en complément des zones 1AUX à vocation économique.</p> <p>Sur la commune de Torteval-Quesnay, au hameau de Tournebide, la desserte de la future zone aménageable classée en 2AU devra impérativement se faire via la voie communale. Aucun accès sur la RD 67 ne sera autorisé.</p>
--	--

1.3 La zone agricole A

Cette zone regroupe les terres à protéger en raison de leur richesse, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

L'agriculture occupe une place importante dans l'économie du territoire communal, d'autant plus que celui-ci compte des entreprises agroalimentaires qui transforment une grande partie de la production agricole locale.

L'activité agricole a façonné le paysage et joue toujours un rôle important dans la gestion des espaces.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela, Pré-Bocage Intercom Secteur Est a choisi de classer en zone A (agricole) la majeure partie de son territoire.

La zone naturelle regroupe également des terrains accueillant quelques constructions et dont le développement sera restreint.

Objectifs affichés dans le PADD.	Traduction dans le zonage
<p align="center"><i>Préserver les outils de production, en limitant notamment l'urbanisation des terres agricoles</i></p>	<p>Définition d'une zone A (agricole)</p> <p>Les espaces dépendant de la zone A sont de loin les plus nombreux dans le zonage du PLUi, afin de permettre une agriculture viable.</p> <p>Dans la zone A, sont autorisés sous conditions, les aménagements, installations et constructions, en lien avec l'agriculture.</p> <p>Un travail de recensement avec les élus et la chambre d'agriculture a permis d'identifier les bâtiments d'élevage, nombreux sur le territoire et de faire figurer les périmètres sanitaires de réciprocité qui leur sont affectés, conditionnant ainsi les choix de développement de l'urbanisation, quand ceux-ci sont proches des bourgs ou hameaux et les possibilités de changement de destination sur des bâtiments potentiels.</p> <p>A l'inverse des openfields observables dans la Plaine de Caen, le Pré-Bocage se caractérise par un bâti épars. Afin de gérer au mieux l'évolution de ce bâti (qui n'a souvent plus de vocation agricole) sans pour autant nuire à l'activité agricole encore présente autour, Pré-Bocage Intercom Secteur Est a établi des dispositions réglementaires spécifiques.</p>
<p align="center"><i>Prévoir des espaces pour permettre leur développement dans le prolongement de l'urbanisation existante, en accord avec les choix au niveau supracommunal (SCoT, CdC)</i></p>	<p>Définition d'une zone AD (agricole non constructible)</p> <p>Le secteur AD couvre 8,9 ha (0,04% du territoire intercommunal) sur la commune de Villers-Bocage à l'Ouest du pôle d'équipement (collège, maison de retraite...). Toutes les règles de la zone A pure s'y appliquent, sauf la possibilité de construire.</p> <p>L'objectif de ce zonage est d'afficher une ambition politique concernant la réalisation d'un équipement hyper structurant tel un lycée et ainsi d'éviter de compliquer la réalisation d'une urbanisation future à un horizon lointain (plus lointain que l'échéance du PLUi) par la voie d'une révision allégée du PLUi ou d'une déclaration de projet.</p>
<p align="center"><i>Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant</i></p>	<p>Définition d'un secteur AH (STECAL à vocation d'habitat)</p> <p>Il regroupe des noyaux bâtis situés dans l'espace agricole regroupant au moins une quinzaine d'habitations et/ou ayant un rôle symbolique (lieux abritant une mairie ou une ancienne mairie). Il ne s'agit pas de centralités identifiées dans le PADD et ils n'ont donc pas été classés dans la zone U,</p>

	<p>d'autant plus qu'ils n'offrent que peu de possibilités pour la construction de nouveaux logements (peu de dents creuses et de friches). L'identification de ces hameaux en AH (et non en U indicé, comme les centralités) est la traduction directe du PADD.</p> <p>Dans ces hameaux sont admises la construction de nouvelles habitations dans les espaces encore disponibles, ainsi que la réalisation d'annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'implantation et de densité). La délimitation du secteur AH correspond à l'enveloppe de ces noyaux bâtis que la collectivité ne souhaite pas voir s'agrandir.</p> <p>Ils sont au nombre de 9 à l'échelle de tout le secteur d'étude. Ils représentent 19,3 ha soit 0,1% du territoire d'étude total. Le potentiel de densification au sein de ces secteurs est estimé à la réalisation d'environ 20 constructions neuves.</p>
<p>Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement</p>	<p>Définition d'un secteur AX (STECAL à vocation d'activités)</p> <p>Il permet de prendre en compte le bâti isolé au sein de l'espace agricole abritant une activité économique autre que l'agriculture, le plus souvent artisanales. Le plus grand secteur concerne la commune de Tracy-Bocage afin de prendre en compte l'activité de carrosserie nécessitant des espaces de stockage importants.</p> <p>Dans ce secteur de taille et de capacité limitées, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est garantie dans une certaine mesure. D'autres espaces dédiés ont été prévus pour accueillir les activités devenues trop importantes.</p> <p>Ils sont au nombre de 11 à l'échelle de tout le secteur d'étude. Ils représentent 8,9 ha 0,18 % du territoire d'étude total.</p>
<p>Renforcer la capacité d'accueil touristique du territoire, en particulier en termes d'hébergement hôtelier et d'hôtellerie de plein air</p> <p>Permettre le développement d'activités le long des cours et plans d'eau</p>	<p>Définition d'un secteur AL (STECAL à vocation de tourisme / loisirs)</p> <p>Un secteur relatif aux activités touristiques a également été défini, afin de permettre des vocations supplémentaires pour les constructions (hébergement hôtelier) et favoriser le développement touristique du territoire et la promotion des activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), l'accueil et l'hébergement du public, la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau.</p> <p>A titre d'exemple, le secteur AL au hameau de Beljambe sur la commune déléguée de Noyers-Bocage se compose d'un centre équestre, de gîtes et d'un espace de restauration.</p> <p>On en recense 1 à l'échelle de tout le secteur d'étude. Il représente 4,2 ha soit 0,02% du territoire d'étude total.</p>

1.4 La zone naturelle N

Cette zone regroupe des terrains, équipés ou non, de nature variée, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que Pré-Bocage Intercom Secteur Est souhaite en conserver le caractère naturel.

La zone naturelle inclue notamment la majorité des zones humides, véritables refuges pour la biodiversité, mais aussi les boisements et les fonds de vallée, structures majeures de la trame verte et bleue sur le territoire étudié.

La zone naturelle regroupe également des terrains accueillant quelques constructions et dont le développement sera restreint.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><i>Gérer harmonieusement les ressources en eau et en bois, en prenant en compte les continuités écologiques</i></p> <p><i>Préserver les fonds de vallée pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques</i></p> <p><i>Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent</i></p>	<p>Définition d'une zone N (naturelle)</p> <p>Seconde zone la plus importante en surface après la zone agricole, la zone N englobe la majorité des paysages sensibles, des éléments écologiques reconnus, des cours et plans d'eau et leurs abords, des zones humides, des boisements, etc.</p> <p>Cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.</p> <p>En grande partie calqué sur la trame verte et bleue du territoire, le zonage N doit permettre le maintien et le développement des continuités écologiques. Ainsi, il existe par exemple une jonction zonée en N entre les bassins versants de l'Ajon, l'Odon ...</p> <p>La zone N regroupe le bâti isolé au sein de l'espace naturel où sont admises les annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'implantation et de densité). La construction de nouvelles habitations y est proscrite.</p> <p>Aussi afin de faire bénéficier certains sites d'un règlement un peu plus souple, tout en maintenant leur caractère naturel ; de prendre en compte le bâti épars existant ; et de permettre le développement d'activités économiques ; la collectivité a défini 4 secteurs dédiés.</p>
<p><i>Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant</i></p>	<p>Définition d'un secteur NH (STECAL à vocation d'habitat)</p> <p>Tout comme en zone A, il regroupe des noyaux bâtis situés dans l'espace rural regroupant au moins une quinzaine d'habitations et/ou ayant un rôle symbolique (lieux abritant une mairie ou une ancienne mairie). Il ne s'agit pas de centralités identifiées dans le PADD et ils n'ont donc pas été classés dans la zone U, d'autant plus qu'ils n'offrent que peu de possibilités pour la construction de nouveaux logements (peu de dents creuses et de friches). L'identification de ces hameaux en NH (et non en U indiqué, comme les centralités) est la traduction directe du PADD.</p> <p>Dans ces hameaux sont admises la construction de nouvelles habitations dans les espaces encore disponibles, ainsi que la réalisation d'annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'implantation et de densité). La délimitation du secteur NH correspond à l'enveloppe de ces noyaux bâtis que la collectivité ne souhaite pas voir s'agrandir.</p> <p>Ils sont au nombre de 6 à l'échelle de tout le secteur d'étude. Ils représentent 13,2 ha soit 0,07% du territoire d'étude total. Le potentiel</p>

	<p>de densification au sein de ces secteurs est estimé à la réalisation d'environ 15 constructions neuves</p>
<p>Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement</p>	<p>Définition d'un secteur NX (STECAL à vocation d'activités)</p> <p>Il permet de prendre en compte le bâti isolé au sein de l'espace naturel abritant une activité économique autre qu'agricole ou forestière. Dans ce secteur de taille et de capacité limitées, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est garantie dans une certaine mesure. D'autres espaces dédiés ont été prévus pour accueillir les activités devenues trop importantes.</p> <p>Ils sont au nombre de 8 à l'échelle de tout le secteur d'étude. Ils représentent 2,8 ha soit 0,01% du territoire d'étude total.</p>
<p>Renforcer la capacité d'accueil touristique du territoire, en particulier en termes d'hébergement hôtelier et d'hôtellerie de plein air</p> <p>Permettre le développement d'activités le long des cours et plans d'eau</p>	<p>Définition d'un secteur NL (STECAL à vocation de tourisme / loisirs)</p> <p>Un secteur relatif aux activités touristiques a également été défini, afin de permettre des vocations supplémentaires pour les constructions (hébergement hôtelier) et favoriser le développement touristique du territoire et la promotion des activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), l'accueil et l'hébergement du public, la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau.</p> <p>A l'échelle de ces secteurs, sont admises la construction de nouvelles constructions dans les espaces encore disponibles et en lien avec les besoins de l'activité, ainsi que la réalisation d'annexes et extensions de bâtiments d'habitations ou d'activités sous conditions (notamment de hauteur, d'implantation et de densité).</p> <p>En règle générale, la délimitation du secteur NL, au même titre que les autres secteurs pré-cités correspond à l'enveloppe bâtie.</p> <p>Plus nombreux dans cette zone, ils concernent des sites avec des vocations plus diversifiées qu'en secteur AL. On recense les plans d'eau / base de loisirs des communes déléguées de Missy et Le Locheur, le centre équestre de Longvillers au hameau de la ferme du bas de la butte, le projet de valorisation d'une grande zone humide sur la commune de Torteval-Quesnay, quelques projets de camping à la ferme sur les communes de Maisoncelles-sur-Ajon, la commune déléguée de St-Agnan.</p> <p>Exemple de secteur retenu</p> <p>Base de loisirs du Locheur Centre équestre Longvillers</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

	<p>Bois de Gournay</p> 	<p>Le chanoine</p> 
<p>... Ils sont au nombre de 8 à l'échelle de tout le secteur d'étude et représentent 17,8 ha soit 0,09% du territoire d'étude total.</p>		

2. LA SUPERFICIE DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Zone	Secteur/ Sous-secteur	Surface (ha)	Surface totale (ha)	Part (%)
U	UA	22	702,2	3,82%
	UB	418,5		
	UC	108,5		
	UE	35,2		
	UX	110,4		
	UXc	7,6		
1AU	1AU	73,5	83	0,45%
	1AUX	9,5		
2AU	2AU	8,8	21,1	0,11%
	2AUX	12,3		
N	N	5 350	5 383,6	29,29%
	NH	13,1		
	NX	2,7		
	NL	17,8		
A	A	12 151,5	12 191,8	66,33%
	AD	8,9		
	AH	19,3		
	AX	7,9		
	AL	4,2		
TOTAL		18 381,7		

V. OUTILS REGLEMENTAIRES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

1. LE REGLEMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte un règlement écrit qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2.

Par délibération en date du 21 Février 2018, le Conseil Communautaire a choisi d'établir les règles du futur PLUi de PRE-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1er janvier 2016). Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et, en particulier, de ses articles L.151-8 à 151-42 et R.151-9 et R.151-50.

La collectivité PBI Secteur Est a décidé, en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, d'appliquer l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Le règlement écrit de chaque zone comporte donc des articles organisés selon 3 catégories :

- Usage du sol et destination des constructions,
- Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique,
- Equipement des terrains.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Une partie des règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes, indépendamment des zones. Ces règles concernent les dispositions particulières en matière de :

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Risques et nuisances
- Protection des bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques
- Stationnement
- Equipements, réseaux et emplacements réservés.

Zones urbaines

La zone U couvre des espaces majoritairement à caractère résidentiel. La zone contient les noyaux anciens des bourgs et quelques hameaux. Elle correspond également aux extensions à vocation d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup de type constructions individuelles de type pavillonnaire avec des hauteurs, des densités et volumes diversifiés.

Cette zone urbaine peut également comporter, ponctuellement, des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat.

OBJECTIFS :

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification, la diversité architecturale et l'attractivité pour tout type de ménage. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie.

Secteur UA

Le secteur UA comprend les secteurs urbains historiques, au caractère urbain traditionnel, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est marqué par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Il se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics. Il est marqué par des alignements bâtis ou clôtures traditionnelles à l'alignement des voies. Le règlement impose ainsi l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien.

Le secteur UA présente une mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations. C'est pourquoi le règlement du secteur UA autorise l'installation de tous types de constructions compatible avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements. Elle a vocation à engager un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles. Aussi, les règles d'implantation veillent à permettre une densification. De même les règles de hauteur sont particulièrement souples dans le centre-ville pour permettre une densification et un renforcement de la centralité du pôle.

Le règlement permet la création architecturale : chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles particulières peuvent être applicables. L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global intégrant un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble.

Secteur UB

Le secteur UB comprend les secteurs urbanisés principalement autour des centres anciens ou en continuité de noyaux d'habitat anciens, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur UB est équipé en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par un réseau d'assainissement collectif. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du secteur UA, et à l'architecture globalement standardisée.

C'est pourquoi son règlement est moins exigeant que celui du secteur UA sur les principes d'implantation et les caractéristiques architecturales du bâti.

Le secteur UB correspond aux secteurs d'habitat moins structuré. Il peut s'agir de quartiers anciens ou neufs dont les caractéristiques communes sont une densité plus faible et un recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives. Le traitement de l'espace public est davantage végétal (haies, bas-côtés enherbés, fossés,...).

Les règles d'implantation sont ainsi plus libres qu'en UA mais avec une attention forte sur l'intégration paysagère des constructions.

Secteur UC

Secteur qui regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs UA et UB, ne compte pas d'école ou autre équipement et lieu de vie. Ils regroupent entre 10 et 15 logements et/ou ont une valeur symbolique de centre de vie. C'est un tissu peu dense marqué par de nombreuses constructions individuelles accompagnées de jardins.

Les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions.

Secteur UE

Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel...).

Les règles d'implantation des constructions sont donc relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

Zone UX

La zone UX comprend les principales zones économiques ou commerciales du territoire, équipées en voies et réseaux. Elle comprend les zones économiques et commerciales de Villers-Bocage, Tournay-sur-Odon et Maisoncelles-Pelvey.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

Le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées. Il interdit par contre la construction d'habitations dissociées des entreprises ou des équipements, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier, et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances.

Les équipements publics sont admis dans la zone. Elle comprend un secteur UXc correspondant aux enseignes commerciales implantées sur Villers-Bocage : le règlement y autorise la poursuite de cette activité de manière contrôlée.

Zones à urbaniser

La zone 1AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement et respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale des espaces urbains, cohérents avec le PADD. La programmation de logement et l'échéancier indiqués dans ce même document devront également être respectés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation.

Les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (artisans, commerces, services).

Elle comprend un secteur 1AUX, à vocation principale d'activités économiques. Le règlement de la zone 1AUX est pour le reste proche de celui de la zone UX.

La zone est urbanisable immédiatement, compte tenu de la présence d'équipements suffisants pour assurer son aménagement.

Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes. L'évolution du parcellaire est parfois également encadrée par des OAP «spécialisées» pour garantir l'atteinte des objectifs de densification (nombre de logements à atteindre), et « thématiques » pour éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité.

Le règlement précise également qu'un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur certaines OAP spécialisées. Il doit garantir que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux «orientations d'aménagement et de programmation».

Ce plan doit être produit même si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par l'OAP. Ce schéma permet d'apporter une garantie que l'aménagement du reste de la zone reste faisable dans de bonnes conditions, en respectant un équilibre global à l'échelle de l'OAP. Ce schéma peut toutefois être modifié lors de la réalisation des tranches d'aménagement suivantes.

Zone agricole

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés.

Le règlement de la zone A, autorise la construction d'une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Le règlement de cette zone exige une prise en compte des vues sur le bocage et une intégration paysagère soignée. Les hauteurs des constructions isolées sont limitées pour éviter un fort impact visuel dans ces secteurs au paysage sensible.

La zone A comprend un secteur AD défini sur la zone d'extension possible à long terme de Villers-Bocage. Ce secteur est totalement inconstructible, de façon à éviter le blocage du développement urbain futur.

La zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Elles correspondent aux 4 secteurs suivants :

- **Secteur AH :** Secteur agricole de hameau

Secteur agricole où la construction de nouvelles habitations est admise.

Il regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole et est destiné à accueillir de nouvelles habitations de façon limitée au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement. Ces ensembles ne présentent pas de véritable caractère urbain (pas d'équipements de type trottoirs ni de places publiques) et comprennent un nombre réduit de constructions. Néanmoins, ils répondent aux critères fixés au PADD pour déterminer une capacité d'accueil de nouveaux logements, en complémentarité des bourgs.

Ils constituent ainsi des ensembles structurés comprenant un nombre significatif de logements (5 à 10 logements). Leur nombre reste suffisamment limité pour être considéré comme exceptionnel.

Le rapport de présentation précise le nombre de logements à viser sur chaque secteur. Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.

9 secteurs AH sont identifiés au zonage

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Habitations existantes	Surface en ha
Courvaudon	Nidalos	+ de 10	2,1
Le Locheur	La Campagne	Entre 10 et 15	2,2
Amayé-sur-Seulles	St-Germain	- de 10	1,1
Amayé-sur-Seulles	La Bucaille	- de 10	2,6
Sermentot	Les écluses du Haut	+ de 10	4,45
Noyers-Bocage	Beljambe	- de 10	2,4
Noyers-Bocage	Le Londet	- de 10	1,7
Longvillers	Bel-Air	- de 10	0,9
Tournay-sur-Odon	La Bruyère	- de 10	1,86
TOTAL			19,3 ha

▪ **Secteur AX**

Secteur agricole où l'évolution d'activités existantes est admise à vocation d'activités économiques (artisanat et commerces de détail) non directement liées et nécessaires à l'activité agricole située dans l'espace agricole.

Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'autoriser des extensions de constructions à vocation artisanale ou de service dans la zone agricole. Or, l'objectif de la collectivité est de permettre aux activités actuellement installées dans l'espace rural de poursuivre leur développement de façon modérée, sans pénaliser les activités agricoles. Le règlement du secteur AX permet donc des extensions limitées, des réhabilitations et de nouvelles constructions destinées à préserver les activités économiques non agricoles situées dans un espace à vocation agricole. Le découpage des secteurs AX est opéré de façon à intégrer l'unité foncière correspondant à l'activité économique, en excluant les surfaces agricoles exploitées.

Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.

11 secteurs AX sont identifiés au zonage:

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Caractéristiques	Surface en ha
Bonnemaison	La Pouplière	Entreprise	0,1
Courvaudon	Le Hutray	Entreprise	0,08
Banneville sur Ajon	Le Parc Neuf	Entreprise	0,6
Torteval Quenay	La Marche	Entreprise	0,7
Torteval Quesnay		Entreprise	1,25
Torteval Quesnay	La Croix des Landes	Entreprise	0,35
Torteval Quesnay	Les Essarts	Entreprise	0,8
Maisoncelles-Pelvey	La Poste	Entreprise	0,58
Maisoncelles Pelvey	La Poste	Entreprise	0,6
Tracy Bocage	Le Bourg	Carrosserie	2,6
Epinay sur Odon		Entreprise	0,2
TOTAL			7,9 ha

▪ **Secteur AL** : Secteur agricole de tourisme

Secteur agricole destiné aux activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), à l'accueil et à l'hébergement du public, à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau, sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur. Il comprend des structures d'hébergement touristique non agricoles, des hébergements touristiques existants ou à potentiel significatif. Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'admettre l'évolution des activités touristiques dans la zone agricole, c'est pourquoi ils sont inscrits en STECAL.

Le découpage du secteur AL est opéré de façon à intégrer l'unité foncière correspondant aux activités exercées, en excluant les surfaces agricoles exploitées.

Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.

1 secteur AL est identifié au zonage :

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Caractéristiques	Surface en ha
Noyers-Bocage (Val d'Arry)	Beljambe	Centre équestre / gîtes / restauration	4,2 ha

Zone naturelle N

La zone N est une zone naturelle comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels sensibles en limitant les possibilités de constructions. Elle comprend plusieurs secteurs où s'appliquent des règles particulières. Sont inscrits en zone N les milieux naturels les plus sensibles et les principaux espaces boisés. Elle a vocation à assurer la protection des milieux naturels : le règlement y interdit toute nouvelle construction. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Elles correspondent aux 3 secteurs suivants :

- **Secteur NH** : Secteur agricole de hameau

A vocation d'habitat. Il regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole et est destiné à accueillir de nouvelles habitations de façon limitée au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.

Tout comme en zone A, ils constituent ainsi des ensembles structurés comprenant un nombre significatif de logements (5 à 10 logements minimum). Leur nombre reste suffisamment limité pour être considéré comme exceptionnel.

Le rapport de présentation précise le nombre de logements à viser sur chaque secteur. Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.

6 secteurs NH sont identifiés au zonage

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Habitations existantes	Surface en ha
Courvaudon	Le Val	+ de 20	3,66
Maisoncelles sur Ajon	Le Mont	Environ 10	2,2
Banneville sur Ajon	Gournay	- de 10	0,96
Banneville sur Ajon	Ajon	- de 10	1,2
Mesnil au Grain	La Rue Mulot	- de 10	1,2
Missy	Les Hauts Monceaux	+ de 10	3,9
TOTAL			13,1 ha

- **Secteur NX**

Secteur naturel où l'évolution d'activités existantes à vocation d'activités économiques (artisanat et commerces de détail) non directement liées et nécessaires à l'activité agricole situées dans l'espace agricole est admise.

Comme en zone A, les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'autoriser des extensions de constructions à vocation artisanale ou de service dans la zone agricole. Or, l'objectif de la collectivité est de permettre aux activités actuellement installées dans l'espace rural de poursuivre leur développement de façon

modérée, sans pénaliser les activités agricoles. Le règlement du secteur NX permet donc des extensions limitées, des réhabilitations et de nouvelles constructions destinées à préserver les activités économiques non agricoles situées dans un espace naturel. Le découpage des secteurs NX est opéré de façon à intégrer l'unité foncière correspondant à l'activité économique, en excluant les surfaces agricoles exploitées.

Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions.

8 secteurs NX sont identifiés au zonage:

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Caractéristiques	Surface en ha
Courvaudon	La Noë Cauchay	Entreprise	0,09
St Agnan	Les Monts Mains	Entreprise	0,7
St Louet sur Seulles	Le Moulin de St-Louet		0,5
Longraye	Les Essard		0,2
Villy-Bocage	Gournay		0,2
Villy-Bocage	Les Landes de Montbrocq		0,45
Torteval-Quesnay	Le Vey		0,3
Torteval-Quesnay	Le Vieux Presbytère		0,3
TOTAL			2,7 ha

▪ **Secteur NL**

Secteur destiné aux activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), à l'accueil et à l'hébergement du public, à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau, sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur.

8 secteurs NL sont identifiés au zonage:

Commune / commune déléguée	Lieu-dit	Caractéristiques	Surface en ha
Saint-Agnan-le-Malherbe	Les Sacberts	Parc public aménagé	0,5
Landes-sur-Ajon	Le Chanoine	Centre équestre	3,8
Maisoncelles sur Ajon	Ajon	Camping	1
Banneville sur Ajon	Le Bois de Gournay	Camping	0,5
Le Locheur	La Cosnardière	Base de loisirs	2,5
Missy	La Pigacière	Parc public	3

Tracy-Bocage	La Queue du Renard	Domaine de la Queue du Renard	0,7
Longvillers	Ferme du Bas de la Butte	Centre équestre	5,8
TOTAL			17,8 ha

La nature des activités n'a que très peu d'impact sur l'environnement (centres équestres, parcs publics et campings). A noter que la CDPENAF n'a émis aucune observation ni remarque à ce sujet.

Total des STECAL

STECAL	Surface en ha	Nombre
NH	13,1	6
NL	17,8	8
NX	2,7	8
AH	19,3	9
AL	4,2	1
AX	7,9	11
TOTAL	65	43

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation,
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables,
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation,
- 4° Un règlement,
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme ajoute que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...) ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement du territoire de PBI Secteur Est. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le règlement écrit et le règlement graphique doivent être élaborés en cohérence avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

1 Les OAP « thématiques »

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

2 Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant.

Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ». L'OAP comprend des prescriptions graphiques (schémas d'orientation) et des prescriptions écrites.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

L'OAP est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que ses prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Pour plus de clarté et pour une application plus facile de ce rapport de compatibilité, des précisions ont été apportées (« schéma d'orientation opposable », « traduction possible non opposable », « tracé à titre indicatif »).

Avec la mise en place de cet outil, la collectivité garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès des secteurs avec des liaisons motorisées mais aussi douces, tout comme les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions depuis le proche comme le lointain et maîtriser les transitions avec la campagne environnante par le maintien et / ou la création d'éléments paysagers.

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » ou « spatialisées » sont détaillées en deux catégories :

- Les prescriptions
- Les recommandations

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue un objectif à atteindre de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP.

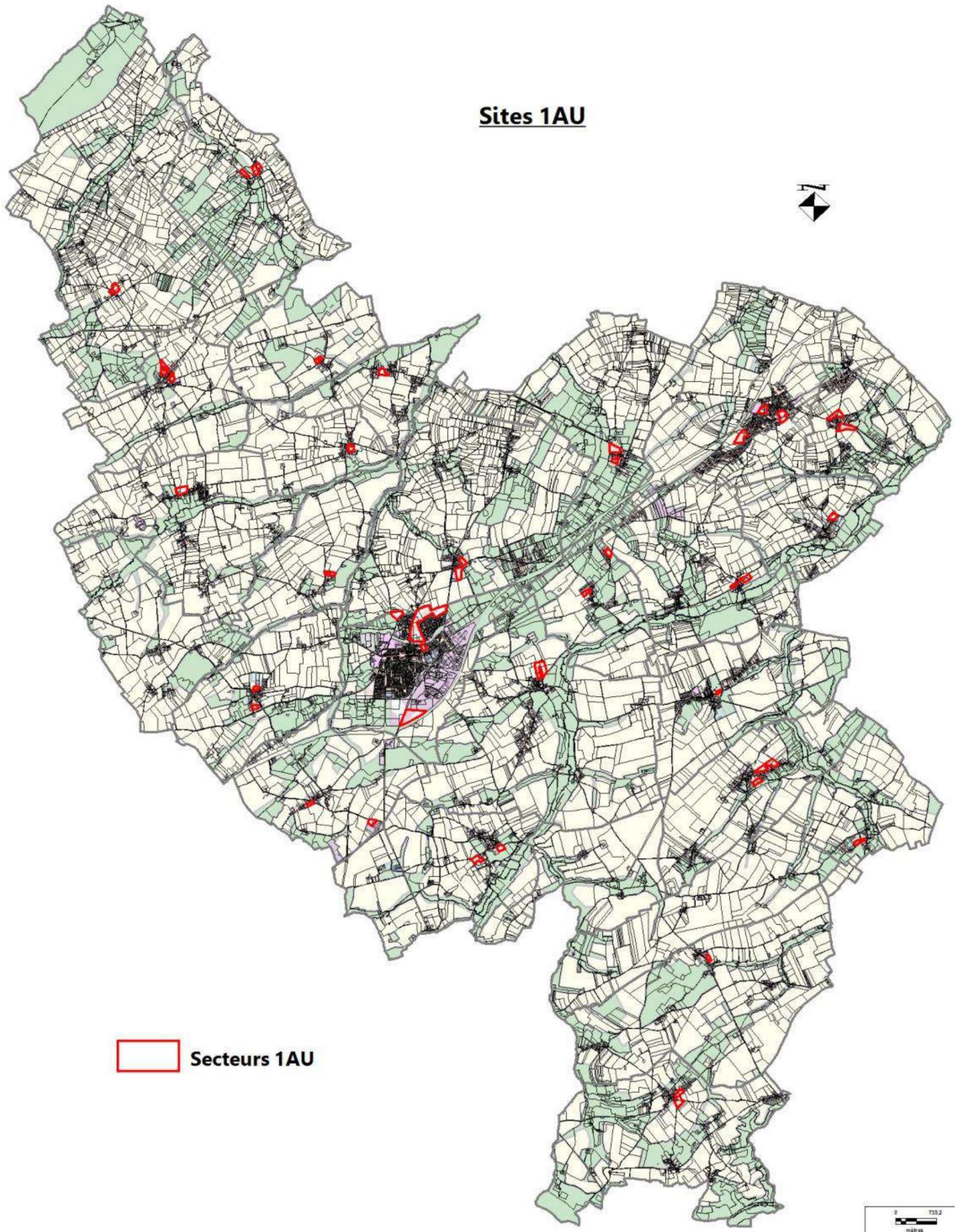
En cas de dispositions contradictoires entre les prescriptions des OAP et le règlement, ce sont les dispositions du règlement qui primeront.

Des OAP sont réalisées sur 39 sites répartis dans les quatre secteurs définis sur le territoire. Il s'agit de terrains classés en 1AU (habitation) ou 1AUX (Commerce et activités de service et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires).

On précisera que les OAP intègrent une partie des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement. Ces mesures sont les suivantes :

- Des densités minimum de logements par hectare à respecter, dans un but global de limitation de la consommation d'espace ;
- Des haies à préserver / régénérer / planter, dans un but d'intégration paysagère et du cadre de vie, participant en outre au renforcement des continuités écologiques ;
- Des liaisons douces à intégrer pour favoriser les déplacements doux, et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- L'intégration de zones humides en tant qu'espaces vert (pour Torteval-Quesnay, Banneville-sur-Ajon).

Il est précisé ici que, suite à une remarque faite lors de l'enquête publique concernant une demande d'un deuxième accès sur la voie communale pour l'OAP n°32 sur la zone 1AU de Parfouru-sur-Odon, Pré-Bocage Intercom, en concertation avec la commune, refuse cette demande pour une question de sécurité.



3. LES AUTRES OUTILS

3.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (accès aux parcelles ouvertes à l'urbanisation, élargissement d'accès, implantation de nouveaux équipements, sécurisation de certains carrefours, préservation d'espaces verts...). Il donne au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être mise en demeure d'acquiescer les terrains dans un délai d'un an.

Avec l'instauration de 76 emplacements réservés, les élus de PBI Secteur Est entendent se donner les moyens de réaliser leurs projets :

- 31 portent sur la création / le prolongement de cheminements doux en milieu rural mais également au sein des zones urbaines et en lien avec les futurs quartiers d'urbanisation,
- 12 portent sur la création et sécurisation de voiries / carrefours routiers,
- 4 ont pour but la création d'espaces de stationnement (parking et aire de co-voiturage),
- 5 ont pour but la création / la valorisation d'un espace public / espace vert / espace de rencontre,
- 7 ont pour but de réaliser des équipements d'intérêt collectif structurants (cimetière, salle des fêtes, aire d'accueil mixte ...),
- 13 ont pour but de réaliser des équipements relatifs à la gestion des eaux pluviales, les eaux usées et la défense incendie,
- 4 portent sur la création de nouvelles haies à planter.

Les emplacements réservés le long des voies existantes ont été prévus pour élargir ces dernières ou réaliser des liaisons douces en parallèle. Il faut noter que les accès existants aux voies seront maintenus (sur place, ou légèrement déplacés quand cela s'avèrera nécessaire).

numéro	Libellé	Bénéficiaire	Emprise en m ²	Linéaire en m
1-1	Valorisation des étangs de l'Écanet et création d'une liaison douce	Commune de Villers-Bocage	11518,72	0
1-2	Aire de covoiturage	Pré-Bocage Intercom	1723,76	0
2-1	Terrain de manifestation municipale	Commune d'Épinay-sur-Odon	11218,79	0
2-2	Terrain de jeu à aménager et liaison douce	Commune d'Épinay-sur-Odon	10137,86	0
2-3	Création accès routier et liaison piétonne	Commune d'Épinay-sur-Odon	320,922	35
2-4	Extension du cimetière	Commune d'Épinay-sur-Odon	9552,77	0
2-5	Création d'une liaison douce	Commune d'Épinay-sur-Odon	131,756	44
3-1	Élargissement de voirie	Commune de Maisoncelles-Pelvey	340,968	100
3-2	Aménagement de carrefour	Commune de Maisoncelles-Pelvey	101,722	22
3-3	Cheminement piéton	Commune de Maisoncelles-Pelvey	2057,76	505
3-4	Aménagement de carrefour	Commune de Maisoncelles-Pelvey	266,122	0
3-5	Création de voirie	Commune de Maisoncelles-Pelvey	790,777	0
3-6	Création d'une aire d'accueil mixte	Pré-Bocage Intercom	11244,87	0
3-7	Création de voirie	Pré-Bocage Intercom	1295	166
4-1	Espace public	Commune de Villy-Bocage	1117,76	0
4-2	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	4438,37	443
4-3	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	1137,7	228
4-4	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	1773,63	331
4-5	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	2773,25	426
4-6	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	1198,07	313
4-7	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	888,246	286
4-8	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	3015,87	716
4-9	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	144,301	0
4-10	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	149,969	0
4-11	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	139,747	0
4-12	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	155,514	0
4-13	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	1256,39	0
4-14	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	147,747	0
4-15	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	147,927	0
4-16	Création d'une réserve incendie	Commune de Villy-Bocage	155,158	0
4-17	Création d'une liaison douce	Commune de Villy-Bocage	1341	342
4-18	Création d'un chemin	Commune de Villy-Bocage	2192	550
4-19	Création d'un accès au Menhir de Pierrelaye	Commune de Villy-Bocage	2174	0
5-1	Future mairie de Val d'Arry	Commune de Val d'Arry	1799,1	0
5-2	Élargissement du chemin de l'Église et réaménagement du carrefour	Commune de Val d'Arry	57,6928	28
5-3	Élargissement d'un chemin privé et création d'un accès à la zone 1AU	Commune de Val d'Arry	634,101	63
5-4	Aire de covoiturage	Pré-Bocage Intercom	3242,00	0

5-5	Prolongement d'un chemin agricole entre Missy et Noyers	Commune de Val d'Arry	650,437	175
5-6	Création d'un chemin	Commune de Val d'Arry	1191,41	520
5-7	Création d'une haie	Commune de Val d'Arry	1463,88	487
6-1	Espace public à dominante végétale	Commune de Val d'Arry	15029,13	0
6-2	Aménagements pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Val d'Arry	2864,22	466
6-3	Création d'un chemin	Commune de Val d'Arry	4264,33	881
6-4	Création d'un chemin	Commune de Val d'Arry	1915,77	383
6-5	Création d'un chemin	Commune de Val d'Arry	1448,89	300
7-1	Aménagement d'un espace vert	Commune de Val d'Arry	2085,17	0
7-2	Création d'un parking	Commune de Val d'Arry	1612,95	0
7-3	Salle des fêtes	Commune de Val d'Arry	6362,8	0
7-4	Création d'une station d'épuration	Commune de Val d'Arry	2854,0	
8-1	Création d'un chemin	Commune de Val d'Arry	1199	294
9-1	Création d'un cimetière	Commune d'Aurseulles	4884,2	0
9-2	Création d'une liaison douce	Commune d'Aurseulles	7 546,59	892
9-3	Création d'une liaison douce	Commune d'Aurseulles	1 869,23	583
9-4	Création d'une haie	Commune d'Aurseulles	1 607,15	404
9-5	Création d'un accès routier	Commune d'Aurseulles	555,0	
10-1	Cheminement piéton à créer	Commune d'Aurseulles	404,12	134
10-2	Création d'une liaison douce	Commune d'Aurseulles	234,131	78
11-1	Création d'une liaison douce	Commune d'Aurseulles	263,948	87
11-2	Création d'une haie	Commune d'Aurseulles	1181,34	393
11-3	Prolongement d'une liaison douce	Commune d'Aurseulles	2581	395
12-1	Liaison automobile	Commune de Malherbe-sur-Ajon	461,825	93
13-1	Liaison de voirie	Commune de Landes-sur-Ajon	1921,97	192
13-2	Rectification de voirie	Commune de Landes-sur-Ajon	95,178	0
13-3	Stationnement	Commune de Landes-sur-Ajon	182,225	0
14-1	Liaison piétonne et élargissement de voirie	Commune de Maisoncelles-sur-Ajon	177,957	44
14-2	Création d'un chemin	Commune de Maisoncelles-sur-Ajon	200,1	71
14-3	Haie à recréer	Commune de Maisoncelles-sur-Ajon	1448,04	0
14-4	Création d'un chemin	Commune de Maisoncelles-sur-Ajon	3404,9	504
15-1	Traitement paysager et sente piétonne	Commune du Mesnil-au-Grain	2184,78	269
16-1	Création d'une station d'épuration	Commune de Monts-en-Bessin	7558,00	0
16-2	Liaison piétonne	Commune de Monts-en-Bessin	150,052	100
17-1	Réserve foncière pour un équipement	Commune de Longvillers	2169,00	0

18-1	Transfert de propriété de la haie à la commune ; prévision de fossé ou noue pour gérer l'écoulement des eaux pluviales	Commune de Parfouru-sur-Odon	429,2	144
18-2	Élargissement du VC pour la création d'un passage sécurisé pour les piétons	Commune de Parfouru-sur-Odon	92,822	46
18-3	Liaison douce	Commune de Parfouru-sur-Odon	33,7828	23
19-1	Création d'une défense incendie	Commune de Tracy-Bocage	122,471	0

3.2 Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La collectivité a souhaité protéger certains éléments de son patrimoine naturel et bâti en référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (loi paysage) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

PBI Secteur Est est riche d'un patrimoine bâti et naturel de qualité composé de maisons, de puits, de calvaires, de fours à pain, lavoirs, ponts, de haies, etc.

L'identification de ces éléments a fait l'objet d'un long travail associant les élus communaux et leur connaissance précise du terrain. Ces éléments participent à l'identité du territoire et de ses habitants. Ils ont donc une valeur parfois historique, de mémoire ou anecdotique ; parfois d'usage, de référence ou de repère ; parfois écologique ou paysagère.

Afin de ne pas faire doublon avec des servitudes existantes (AC1, etc.), les élus de PBI Secteur Est n'ont identifié que les éléments ne faisant l'objet d'aucune autre protection, afin que ce « petit » patrimoine puisse néanmoins être préservé.

Ainsi, 394 éléments³ ont été identifiés sur le territoire au titre des articles L.151-19 et L.151-23. Figurent ainsi dans le règlement graphique des éléments bâtis (en violet) et des éléments naturels (en vert pour les éléments arborés et en bleu pour les éléments hydriques). Il peut s'agir d'éléments :

- surfaciques (figurés suivant , tels que des parcs / Propriétés arborées, vergers, petits boisements ; figuré suivant , tels qu'étangs, douves et mares.

- linéaires (figurés suivants  et ), tels que le bâti de la Reconstruction sur les communes de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, des murs en pierre de taille ou des haies,

- ponctuels (figurés suivants , , ), tels que des édifices notoires (calvaires), des arbres remarquables ou des mares.

Les travaux sur ces éléments doivent, sauf quelques exceptions, faire l'objet de déclarations préalables. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées. La collectivité se donne ainsi un droit de regard afin de s'assurer du maintien de ces éléments identitaires et de leur valorisation.

Les infractions sont punies par les amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.

³ Sans compter les haies identifiées.

3.2.1. Le patrimoine bâti

Eléments patrimoniaux (Art .L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme – hors haies)

Commune/Commune déléguée	N°	Intitulé	Type de Protection	Symbole
Torteval-Quesnay	1	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	2	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	3	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	4	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	5	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	6	Château de Maupertuis	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	7	Château de Maupertuis	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	8	Château de Maupertuis	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	9	Château de Maupertuis	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	10	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	11	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	12	Lavoir communal	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	13	Calvaire	loi paysage L151-19	▲
Torteval-Quesnay	14	Boisement	loi paysage L151-23	
Saint-Germain-d'Ectot	14	Gîte	loi paysage L151-19	▲
Longraye	15	Manoir	loi paysage L151-19	▲
Longraye	16	Escalier	loi paysage L151-19	▲
Longraye	17	Mairie	loi paysage L151-19	▲
Longraye	18	Maison en pierre	loi paysage L151-19	▲
Longraye	19	Manoir d'Orbandel	loi paysage L151-19	▲
Longraye	20	Manoir d'Orbandel	loi paysage L151-19	▲
Longraye	21	Manoir d'Orbandel	loi paysage L151-19	▲
Longraye	22	Château du Petit Livry	loi paysage L151-19	▲
Longraye	23 à 75	Boisements (53 identifiés)	loi paysage L151-23	
Anctoville	76	Moulin	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	77	Maison Richet	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	78	Maison de caractère	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	79	Ancien presbytère	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	80	Ancienne bergerie	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	81	Château d'Orbois	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	82	Fontaine Saint Célerin	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	83	Ancien lavoir	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	84	Lavoir accolé à une maison	loi paysage L151-19	▲

Anctoville	85	Château	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	86	Maison de caractère	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	87	Château	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	88	Aile droite du logement des enfants de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	89	Bâtiment principal de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	90	Bâtiment principal de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	91	Aile droite du logement des enfants de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	92	Logement du directeur de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	93	Bâtiment principal de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	94	Bâtiment principal de la Maison d'enfants Pierre Rayer	loi paysage L151-19	▲
Anctoville	95	Etang du Château d'Anctoville	loi paysage L151-23	
Anctoville	96 à 106	Boisements (11 identifiés)	loi paysage L151-23	
Amayé-sur-Seulles	107	Bief maçonné	loi paysage L151-19	▲
Saint-Louet-sur-Seulles	108	Mairie	loi paysage L151-19	▲
Saint-Louet-sur-Seulles	109	Presbytère	loi paysage L151-19	▲
Saint-Louet-sur-Seulles	110	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Saint-Louet-sur-Seulles	111	Boisement	loi paysage L151-23	
Saint-Louet-sur-Seulles	112	Boisement	loi paysage L151-23	
Saint-Louet-sur-Seulles	113	Boisement	loi paysage L151-23	
Villy-Bocage	114	Lavoir	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	115	Manoir du Buquet	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	116	Lavoir du Buquet	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	117	Boulangerie – Four à pain	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	118	Fontaine	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	119	Lavoir	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	120	Puits	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	121	Château	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	122	Ferme des Préaux	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	123	Ferme de Pierrelaye	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	124	Calvaire en pierre	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	125	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	126	Puits	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	127	Manoir du Cèdre	loi paysage L151-19	▲

Villy-Bocage	128	Ferme du Maizerais	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	129	Lavoir	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	130	Menhir	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	131	Tour de guet	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	132	Puits de la Moulinerie	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	133	Mairie	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	134	Puits du Buquet	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	135	Presbytère du Buquet	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	136	Four à pain	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	137	Ferme de la Moulinerie	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	138	Ferme du Château	loi paysage L151-19	▲
Villy-Bocage	139	Boisement	loi paysage L151-23	
Tracy-Bocage	140	Manoir de la Queue du Renard	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	141	Pigeonnier – Grille du XVème siècle	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	142	Eglise du XIème siècle	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	143	Vieux château	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	144	Château de la Varinière	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	145	Presbytère	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	146	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	▲
Monts-en-Bessin	147	Arbre remarquable – gingko biloba	loi paysage L151-23	▲
Monts-en-Bessin	148	Calvaire de Monts-en-Bessin	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	149	Mairie et ancienne école	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	150	Salle des associations	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	151	Salle polyvalente	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	152	Maison de l'instituteur	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	153	Four à pain	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	154	Bief de Monts-en-Bessin	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	155	Four à pain	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	156	Château du Haut Fecq	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	157	Four à pain	loi paysage L151-19	▲
Monts-en-Bessin	158	Boisement	loi paysage L151-23	
Monts-en-Bessin	159	Boisement	loi paysage L151-23	
Monts-en-Bessin	160	Boisement	loi paysage L151-23	
Villers-Bocage	161	Château de Villers-Bocage	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	162	Vierge noire	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	163	Calvaire	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	164	Stèle anglaise	loi paysage L151-19	▲

Villers-Bocage	165	Gare	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	166	Mairie	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	167	Centre Richard Lenoir	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	168	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	169	Médiathèque	loi paysage L151-19	▲
Villers-Bocage	170	Boisement	loi paysage L151-23	
Villers-Bocage	171 à 185	Secteur soumis à des règles architecturales particulières (15 linéaires)	loi paysage L151-19	— — —
Noyers-Bocage	172	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	173	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	174	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	175	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	176	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	177	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Noyers-Bocage	178	Verger	loi paysage L151-23	
Noyers-Bocage	179	Verger	loi paysage L151-23	
Noyers-Bocage	180	Verger	loi paysage L151-23	
Noyers-Bocage	181	Verger	loi paysage L151-23	
Noyers-Bocage	182	Secteur soumis à des règles architecturales particulières	loi paysage L151-19	— — —
Noyers-Bocage	183	Secteur soumis à des règles architecturales particulières	loi paysage L151-19	— — —
Noyers-Bocage	184	Secteur soumis à des règles architecturales particulières	loi paysage L151-19	— — —
Le Locheur	185	Lavoir	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	186	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	187	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	188	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	189	Manoir d'Arry	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	190	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Le Locheur	191	Etang de la base de loisirs	loi paysage L151-23	
Le Locheur	192	Boisement	loi paysage L151-23	
Le Locheur	193	Boisement	loi paysage L151-23	
Tournay-sur-Odon	194	Chapelle	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	195	Porche	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	196	Château	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	197	Bâtiment	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	198	Prieuré	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	199	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲

Tournay-sur-Odon	200	Pigeonnier	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	201	Pigeonnier	loi paysage L151-19	▲
Tournay-sur-Odon	202	Boulangerie CCAS avec four à bois	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	203	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	204	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	205	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	206	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	207	Château	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	208	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	209	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	210	Mairie	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	211	Moulin	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	212	Calvaire	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	213	Lavoir	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	214	Calvaire	loi paysage L151-19	▲
Parfouru-sur-Odon	215	If	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	216	If	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	217	If	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	218	Tilleul	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	219	Tilleul	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	220	Tilleul	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	221	Noyer	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	222	Noyer	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	223	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	▲
Parfouru-sur-Odon	224	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	225	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	226	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	227	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	228	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	229	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	230	Mur	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	231	Mur et portail	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	232	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	233	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	234	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	235	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	236	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬
Parfouru-sur-Odon	237	Mur en pierre	loi paysage L151-19	▬

Parfouru-sur-Odon	238	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	239	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	240	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	241	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	242	Mur et portail	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	243	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	244	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	245	Mur	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	246	Mur en pierre	loi paysage L151-19	
Parfouru-sur-Odon	247	Douve	loi paysage L151-23	
Parfouru-sur-Odon	248	Douve	loi paysage L151-23	
Epinay-sur-Odon	249	Chapelle Eglise	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	250	Pont Court Chemin	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	251	Gué Passage Court Chemin	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	252	Calvaire	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	253	Pont Outreleau	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	254	Bâtiment communal – logements – salle	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	255	Lavoir bourg	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	256	Vierge Hameau St-Georges	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	257	Lavoir Épène	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	258	Lavoir	loi paysage L151-19	
Epinay-sur-Odon	259	Boisement	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	260	Lavoir	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	261	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	262	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	263	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	264	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	265	Calvaire	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	266	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	267	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	268	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	269	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	270	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	271	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	272	Boviduc	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	273	Mur de l'Église	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	274	Mur de la Mairie	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	275	Mur du Presbytère	loi paysage L151-19	

Maisoncelles-Pelvey	276	Mur le long de la Voie communale n°2	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	277	Mur le long de la Voie communale n°2	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	278	Mur le long de la Voie communale n°2	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	279	Mur le long de la Voie communale n°2	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	280	Mur	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	281	Mur	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	282	Mur	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	283	Mur	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	284	Mur	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-Pelvey	285	Verger	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	286	Verger	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	287	Verger	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	288	Verger	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	289	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	290	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	291	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	292	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	293	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	294	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	295	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	296	Mare	loi paysage L151-23	
Maisoncelles-Pelvey	297	Mare	loi paysage L151-23	
Longvillers	298	Eglise	loi paysage L151-19	
Longvillers	299	Lavoir	loi paysage L151-19	
Longvillers	300	Moulin	loi paysage L151-19	
Longvillers	301	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Longvillers	302	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Longvillers	303	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Longvillers	304	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	
Longvillers	305	Boisement	loi paysage L151-23	
Longvillers	306	Boisement	loi paysage L151-23	
Longvillers	307	Boisement	loi paysage L151-23	
Longvillers	308	Boisement	loi paysage L151-23	
Le Mesnil-au-Grain	309	Château	loi paysage L151-19	
Maisoncelles-sur-Ajon	310	Moulin d'Ajon	loi paysage L151-19	
Saint-Agnan-le-Malherbe	311	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	

Saint-Agnan-le-Malherbe	312	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Saint-Agnan-le-Malherbe	313	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Saint-Agnan-le-Malherbe	314	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Saint-Agnan-le-Malherbe	315	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Courvaudon	316	Calvaire	loi paysage L151-19	▲
Courvaudon	317	Moulin	loi paysage L151-19	▲
Courvaudon	318	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Courvaudon	319	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Courvaudon	320	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Courvaudon	321	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	322	Mairie – salle des fêtes	loi paysage L151-19	▲
Bonnemaison	323	Eglise	loi paysage L151-19	▲
Bonnemaison	324	Bâti remarquable	loi paysage L151-19	▲
Bonnemaison	325	Arbre remarquable	loi paysage L151-23	▲
Bonnemaison	326	Mur	Loi paysage L151-19	—
Bonnemaison	327	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	328	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	329	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	330	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	331	Boisement	loi paysage L151-23	▨
Bonnemaison	332	Boisement	loi paysage L151-23	▨

62 mares ont été ajoutées à ces 332 éléments.

Éléments du petit patrimoine protégés – Tableau synthétique

Communes et communes déléguée	Nombre d'éléments du petit patrimoine bâti	Nombre d'éléments du petit patrimoine naturel	Nombre d'éléments du petit patrimoine - TOTAL	% - TOTAL
Longraye	8	53	61	16,7
Saint-Louet-sur-Seulles	3	3	6	1,6
Anctoville (Anctoville, Orbois, Sermentot, Feuguerolles-sur-Seulles)	20	12	32	8,7
Torteval-Quesnay	13	1	14	3,8
Saint-Germain d'Ectot	2	0	2	0,5
Villers-Bocage	24	1	25	6,8
Maisoncelles-Pelvey	25	19	44	12,0
Tracy-Bocage	1	0	1	0,3
Epinay-sur-Odon	10	1	11	3,0
Longvillers	7	4	11	3,0
Villy-Bocage	29	0	29	7,9
Amayé-sur-Seulles	1	0	1	0,3
Noyers-Bocage	12	4	16	4,4
Monts-en-Bessin	15	5	20	5,5
Le Locheur	6	3	9	2,5
Tournay-sur-Odon	9	0	9	2,5
Missy	2	0	2	0,5
Parfouru-sur-Odon	38	11	49	13,4
Courvaudon	2	4	6	1,6
Bonnemaison	2	7	9	2,5
Landes-sur-Ajon	0	0	0	0,0
Maisoncelles-sur-Ajon	5	0	5	1,4
Banneville-sur-Ajon	0	0	0	0,0
Le Mesnil au Grain	1	0	1	0,3
St-Agnan le Malherbe	0	3	3	0,8
PBI secteur Est	235	131	366	100

3.2.2. Le patrimoine naturel

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et afin de répondre aux objectifs de son PADD « Mieux Prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire », la collectivité a souhaité protéger également des éléments de patrimoine naturel.

Cette volonté politique renforce la cohérence avec des documents supra-communaux qui vont dans le sens d'une préservation des éléments naturels. Il s'agit du :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie a prévu différents dispositions, dont la disposition n°D2.18 « Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements » ;
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie a pour principal objectif « la préservation et la restauration des continuités écologiques ».

Il est donc nécessaire de préserver certains éléments naturels du territoire intercommunal. Le bocage étant l'élément identitaire et constitutif du territoire, il s'agira ici d'identifier les haies qui participent à atteindre à ces objectifs. Mais attention, il ne s'agit pas d'identifier toutes les haies, mais bien de cibler les haies qui ont un rôle particulier, et notamment :

- Les haies à rôle hydraulique (haies antiérosives, haies en bordure de cours d'eau) ;
- Les haies qui participent au cadre de vie (haies en bordure des chemins de randonnées, haies en bordure de zones urbanisées...);
- Les haies situées sur le passage des continuités écologiques majeures identifiées.

Il s'agit majoritairement de haies structurantes du territoire pour leur rôle paysager, pour leur fonction anti-ruissellement et/ou pour la continuité écologique qu'elles offrent, et des boisements, en particulier ceux sur des terrains en forte pente ou encore en fonds de vallon (exemple : peupleraie), car ces boisements appauvrissent la biodiversité.

Afin de mener à bien ce travail d'identification, le cabinet d'études a procédé à une pré-localisation des haies : les fonctionnalités écologiques des haies ont été appréciées à partir de cartographies SIG et notamment des cartes topographiques IGN et des photos aériennes. Il a été privilégié un repérage des haies situées perpendiculairement à la pente, en bord de vallée et en bordure de cours d'eau (fonctionnalités hydrauliques). Ces haies ont en grande partie été repérées du fait de leur localisation le long des vallées, car ces vallées sont le support des principales continuités écologiques (à la fois Trame Verte et Bleue) : ces haies offrent donc un rôle écologique en complément de leur rôle hydraulique. D'autres haies ont par ailleurs été repérées pour compléter les haies à rôle écologique pour former de véritables continuités.

Ce travail a ensuite été remis aux élus, accompagné d'une note explicative. Ce repérage a ainsi fait l'objet d'une validation par les élus, qui ont procédé également à un repérage complémentaire, notamment en ce qui concerne les haies d'intérêt paysagère.

Ont également été reportées des haies à planter, pour l'intégration du tissu bâti dans le grand paysage, mais aussi pour assurer des continuités écologiques. A cela s'ajoute, des boisements, des vergers, des arbres remarquables, des étangs et des mares.

Ces éléments sont reportés dans le règlement graphique par les figurés suivants :

-  Arbre remarquable
-  Haies à préserver
-  Haies à créer
-  Éléments naturels (boisements, vergers...)
-  Éléments naturels (étangs, douves...)
-  Mares (source : PRAM)

Ces éléments ont été identifiés au titre de l'article L.151-23, c'est-à-dire pour des motifs d'ordre écologique.

Le règlement et l'OAP thématique «bocage» détaillent des mesures destinées à assurer la préservation du maillage bocager dans son ensemble. L'entretien et l'exploitation de ces haies sont autorisés. Leur destruction est soumise à compensation obligatoire, en suivant des principes destinés à préserver le rôle hydraulique ou paysager qu'elles assuraient.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver l'entité dans sa globalité, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'élément dans ses grandes caractéristiques.

On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

La méthode de travail utilisée a consisté dans un premier temps à choisir des critères précis d'inventaire de façon à circonscrire le champ d'étude et harmoniser la prise en compte des haies à l'échelle communautaire.

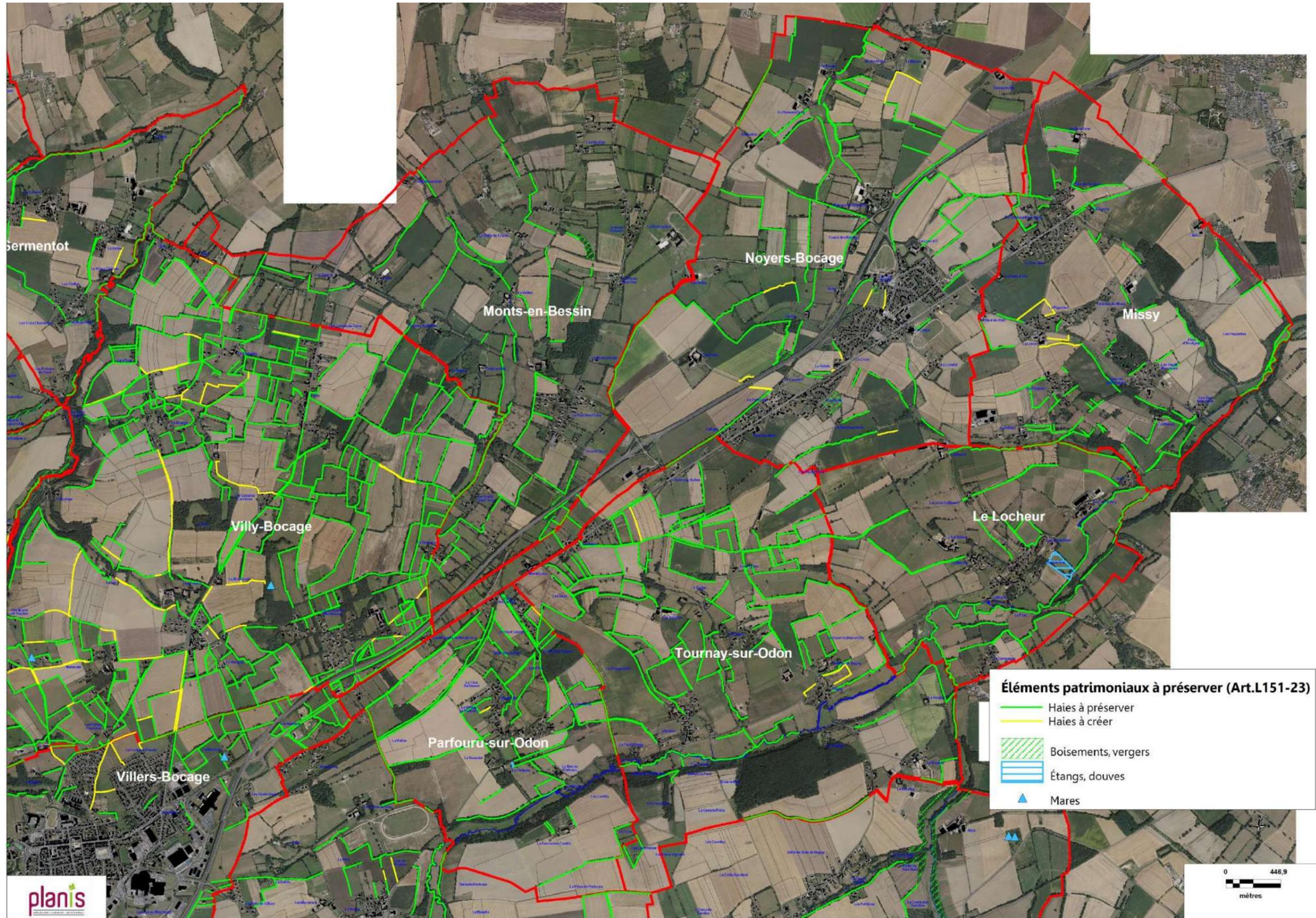
Carte des éléments patrimoniaux à préserver (hormis les arbres remarquables) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager – Secteur 1



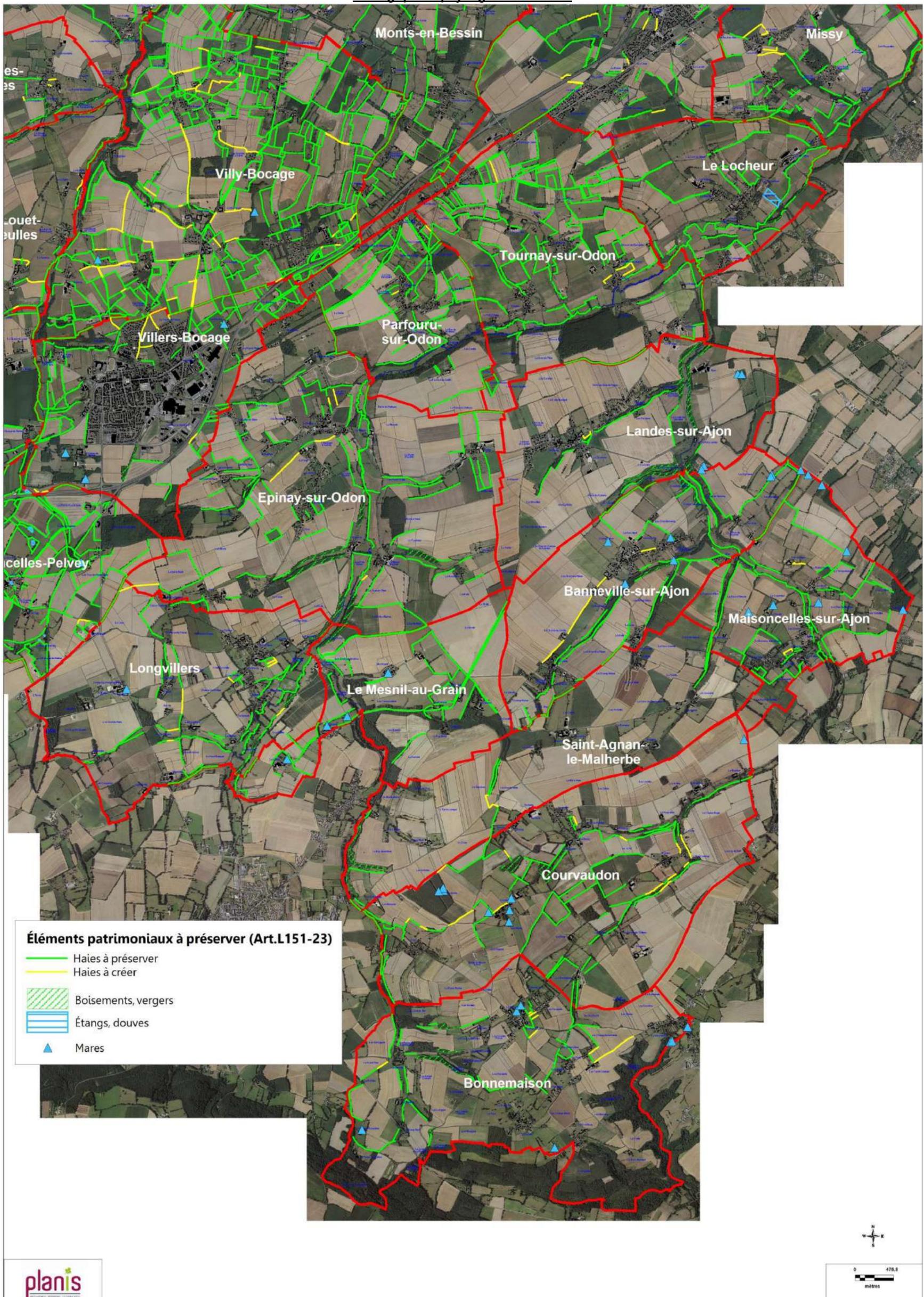
Carte des éléments patrimoniaux à préserver (hormis les arbres remarquables) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager – Secteur 2



Carte des éléments patrimoniaux à préserver (hormis les arbres remarquables) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager – Secteur 3



Carte des éléments patrimoniaux à préserver (hormis les arbres remarquables) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager – Secteur 4



624,5 km de haies à protéger ont été identifiées sur le territoire d'étude.

Les élus ont également identifié **39,9 km de haies à créer**, afin de compléter le maillage de haies et assurer les continuités écologiques.

La localisation de ces haies à créer peut également servir à choisir les endroits pour recréer des haies en compensation si des tronçons existants identifiés sont détruits.

Parmi les haies identifiées par les élus, beaucoup bordent des routes, chemins et cours d'eau car c'est à ces endroits qu'elles sont le plus nécessaires et que leur déplacement est le moins justifié, étant donné que ces routes, chemins et cours d'eau ne seront pas eux-mêmes déplacés.

Plusieurs autres font la transition entre le tissu bâti et les openfields de la campagne environnante. Là aussi, en plus d'assurer l'intégration du bâti dans le grand paysage, ces haies présentent l'avantage de ne pas présenter d'obstacle à l'activité agricole.

Le maillage identifié au titre de la loi paysage est complété par les espaces boisés protégés du territoire (92,7 ha) ou encore les mares, douves ou étangs (2,8 ha). Enfin, il a été identifié 19 arbres remarquables et 62 mares (données issues du PRAM : Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie).

3.3 Les zones humides

Les zones humides étant protégées par le SDAGE et la Loi sur l'Eau, les élus ont souhaité les identifier sur le règlement graphique afin de mieux les prendre en compte dans tout projet. Il a d'abord été reporté sur le règlement graphique les « zones humides observées » d'après les données de la DREAL Normandie (janvier 2017 par le biais du figuré suivant : 

Par ailleurs, dans le cadre du projet de PLUi, certains secteurs susceptibles d'être urbanisés, et présentant des prédispositions à la présence de zones humides selon la DREAL Normandie, ont fait l'objet d'une étude de délimitation de zones humides réalisée par PLANIS en mai 2018 (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation). Suite à cette étude, il a été reporté sur le règlement graphique, les éléments suivants :

- Les zones humides observées par PLANIS (Source : Etude Zones humides 2018), figurées de la manière suivante : . Ces zones humides n'avaient pas été observées initialement par la DREAL. Il s'agit donc de zones humides supplémentaires par rapport aux données de la DREAL.
- Les doutes de prédispositions de zones humides levées (Source : Etude Zones humides 2018), figurées de la manière suivante : . Il s'agit de zones humides prédisposées ou observées d'après la DREAL, mais que l'Etude Zones humides réalisée par PLANIS en 2018 a infirmé (zones humides en réalité inexistantes). Ces zones non humides ont été figurées sur le règlement graphique pour renseigner sur le fait qu'il n'y a pas de zones humides, contrairement à ce qu'indiquaient les données de la DREAL.

Le résultat de l'étude de délimitation de zones humides est synthétisé dans le tableau ci-dessous. On se reportera à l'annexe 1.3 pour plus de précisions. Le tableau ci-dessous expose également l'incidence de cette étude sur les choix en termes de projet du PLUi.

Commune	Zone de projet analysée	Données DREAL	Résultat de l'étude de délimitation	Conséquence sur le projet de PLU
Landes sur Ajon	Zone 1AUe de 0,5 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,32 ha sont effectivement en zones humides	Une grande partie de la zone a été retirée et placée en zone naturelle
Landes sur Ajon	Zone 1AU de 0,4 ha	0,1 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,03 ha sont effectivement en zones humides	La partie de la zone concernée par des zones humides a été placée en zone naturelle
Maisoncelles-sur-Ajon	Zone 1AU de 0,63 ha	0,31 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Maisoncelles-sur-Ajon	Zone 1AU de 0,30 ha	0,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Banneville-sur-Ajon	Zone 1AU de 1,3 ha	1,3 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Le Locheur	Zone 1AU de 1,5 ha	0,15 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Villy-Bocage	Zone 2AU de 2,1 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,1 ha sont effectivement en zones humides	Maintien de la zone 2AU. La zone humide sera prise en compte ultérieurement en l'intégrant dans une OAP
Villers-Bocage	Zone 1AU de 1,9 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Tracy-Bocage	Zone 1AU de 1,2 ha	Absence de prédispositions, mais mare observée sur le terrain	0,2 ha sont en zones humides	La partie en zone humide a été exclue de la zone 1AU, et placée en zone agricole.
Saint-Germain d'Ectot	Zone 1AU de 2,1 ha	1,53 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Torteval-Quesnay	Zone 1AU de 0,25 ha	0,25 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Torteval-Quesnay	Zone 1AU de 1,6 ha	1,3 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,04 ha sont effectivement en zones humides	La zone humide identifiée a été intégrée dans l'OAP en tant qu'espace vert.
Torteval-Quesnay	Zone 2AU de 0,34 ha	0,34 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 2AU

Longraye	Zone 1AU de 1,74 ha	0,11 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longraye	Zone 1AU de 1,1 ha	0,17 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 0,51 ha	0,51 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 1,35 ha	1,35 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 1 ha	0,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Tournay-sur-Odon	Zone 1AUx de 11,2 ha	3,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Zone 1AUx entièrement en zone humide	Suppression totale de la zone 1AUX, et placement en zone agricole

Le règlement écrit institue une limitation de l'utilisation du sol concernant les zones humides.

En application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, du SDAGE, toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les remblais, déblais et drainages.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une relative flexibilité est conservée pour permettre leur mise en valeur.

Il faut noter que cette règle est plus souple dans les zones d'activités économiques, où les besoins fonciers sont souvent importants. Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont ainsi autorisés sous conditions. Il est aussi rappelé que la suppression de zone humide devra être compensée conformément à la disposition n°78 du SDAGE Seine-Normandie (de la version approuvée de 2009).

3.4 Les espaces boisés classés

Le règlement graphique fait apparaître les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs constats ont amené les élus à ne pas faire un usage abusif de cet article :

- Il est considéré que le système des Espaces Boisés Classés (EBC) n'est pas adapté aux haies :

La lourdeur de la gestion qu'il suppose incite certains propriétaires à ne pas faire les formalités nécessaires avant d'intervenir sur le boisement, ce qui est souvent dur à contrôler par les autorités. Au contraire, d'autres

propriétaires n'interviennent plus du tout sur le boisement. Dans le cas de haies le long de chemins et routes, cela crée un risque pour la sécurité des passants. Dans le cas des ripisylves notamment, cela aboutit à l'étouffement du cours d'eau sous une végétation incontrôlée (notamment parce que la proximité de l'eau favorise une croissance rapide de la végétation).

- Il est considéré inutile de multiplier les régimes de protection :

L'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés.

C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection, il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme.

Le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).

Afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer parmi les espaces boisés retenus que ceux de moins de 4 ha.

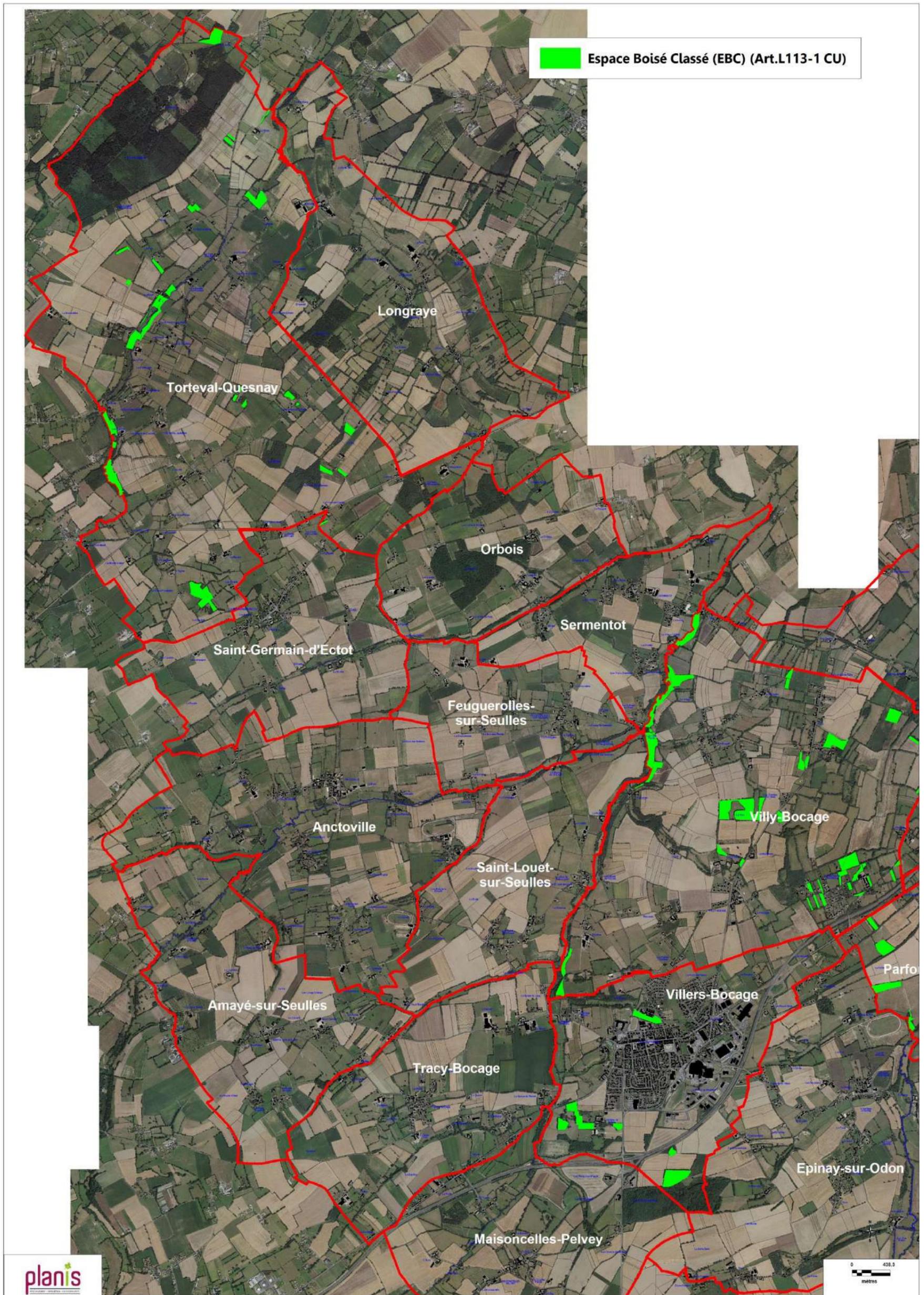
A la suite d'une étude de son territoire, la collectivité a souhaité privilégier les boisements en bon état et/ou à enjeux qui s'égrènent sur son territoire. Ces boisements, le plus souvent en sommet de colline ou sur des terrains escarpés, ont donc été retenus au terme d'une première sélection.

Conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

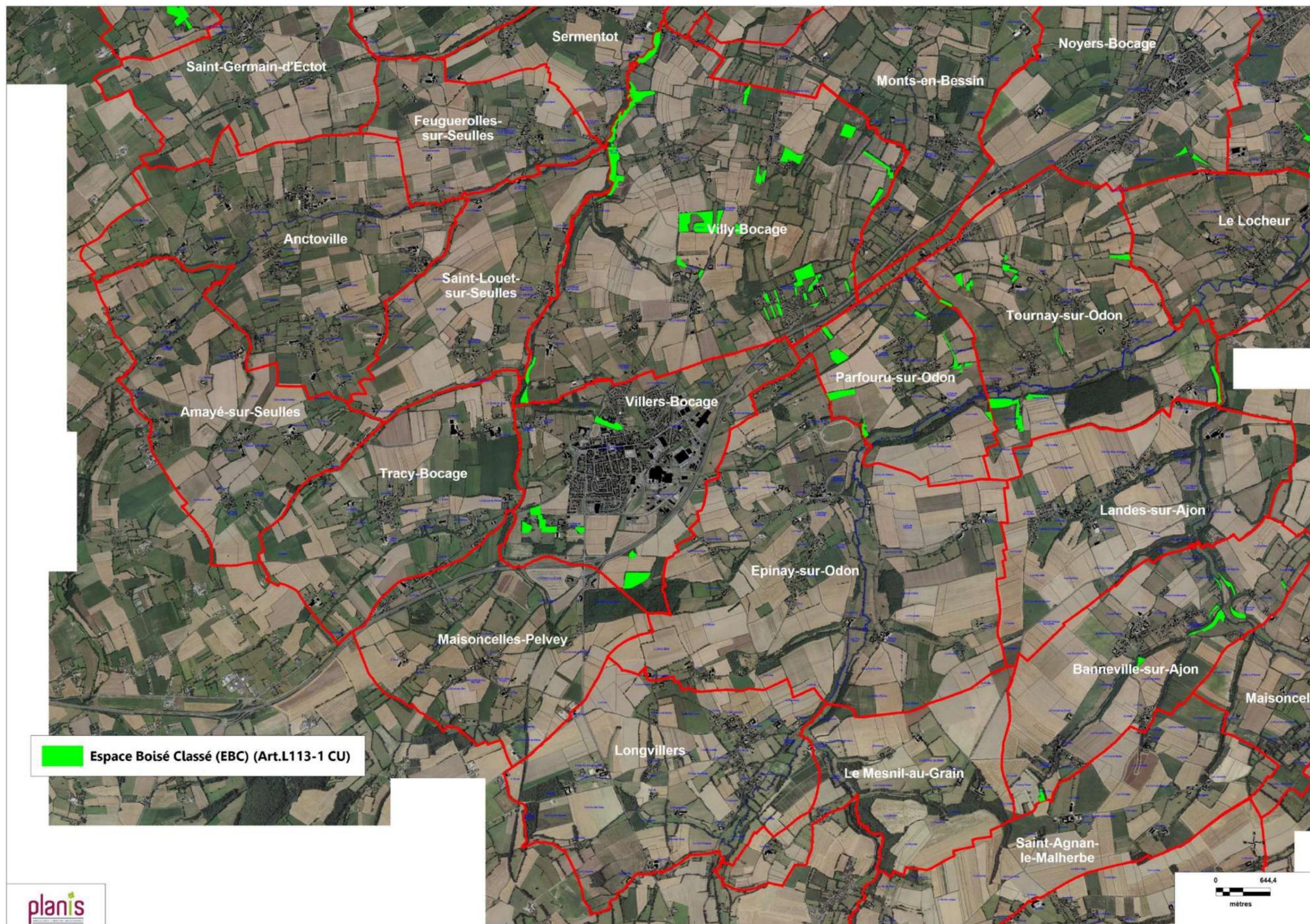
Les EBC retenus dans le PLUi sont les EBC conservés et le plus souvent présents dans les PLU communaux. Au final, 117,5 ha d'EBC ont été retenus dans le PLUi.

On notera ici que l'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés. C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection (pour les boisements supérieurs à 4 ha), il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme. Cet argumentaire est notamment appuyé par le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie qui recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).

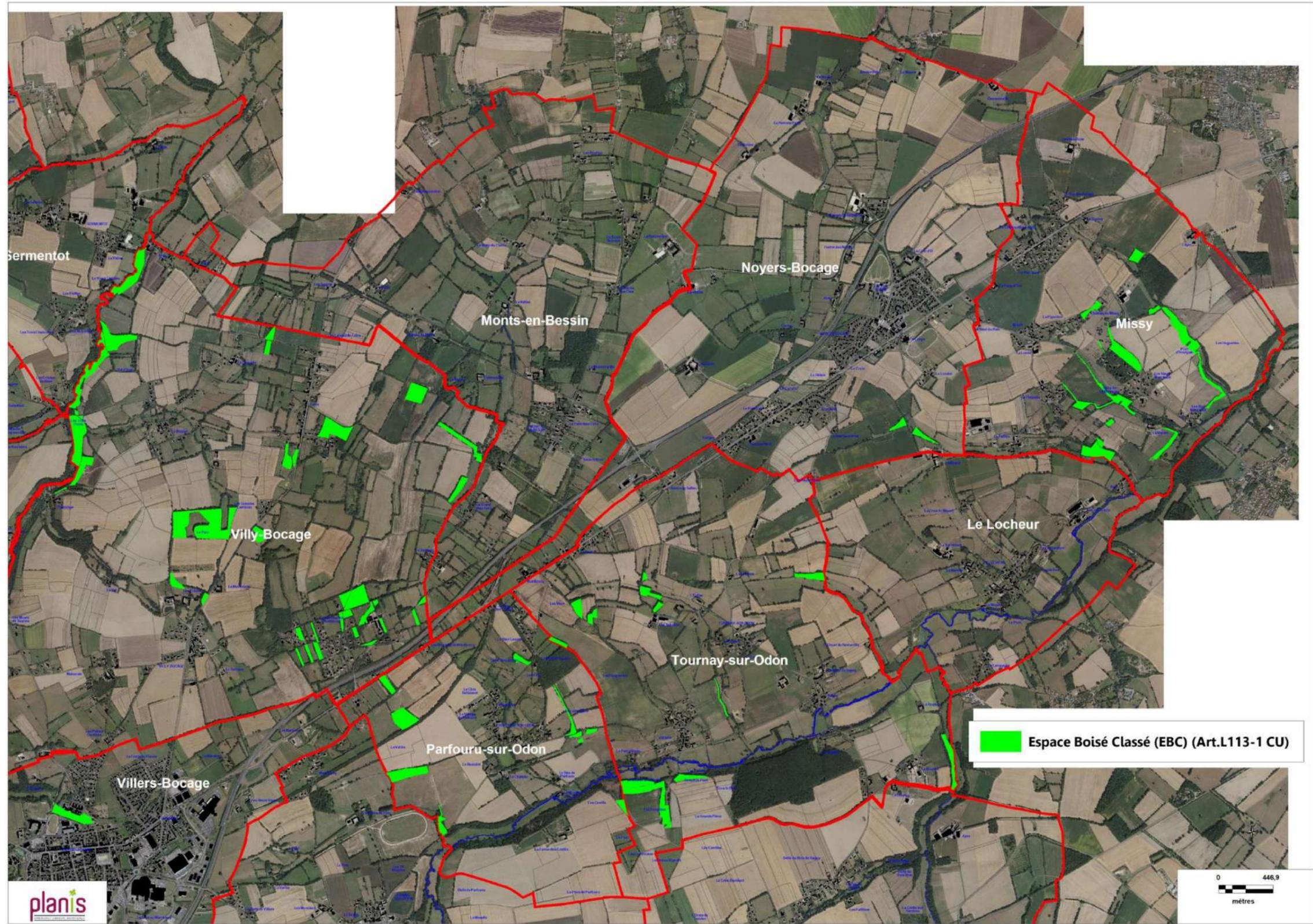
Carte des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme – Secteur 1



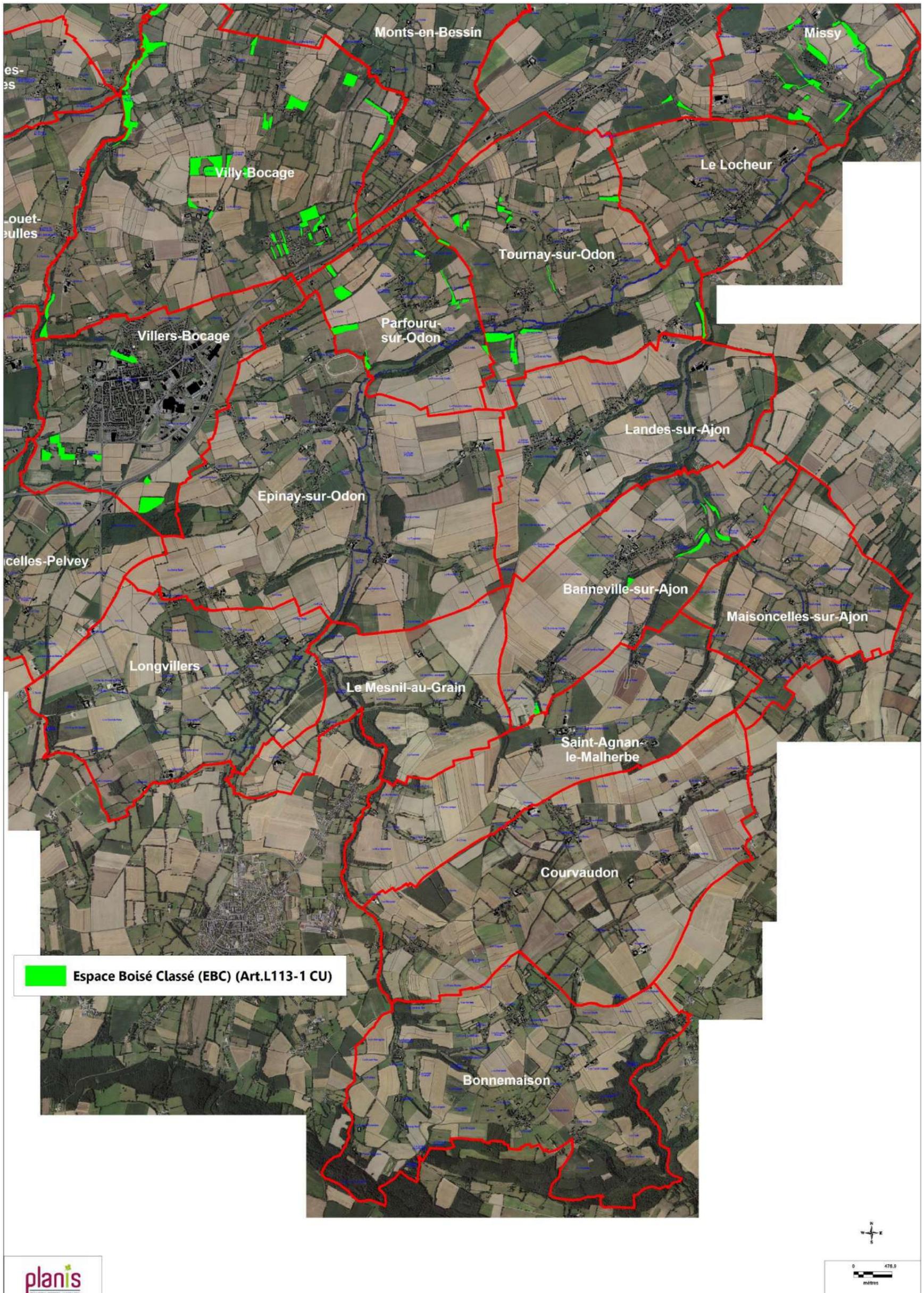
Carte des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme – Secteur 2



Carte des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme – Secteur 3



Carte des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme – Secteur 4



3.5 Les monuments historiques

Le territoire d'étude compte 8 monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire, auxquels s'ajoutent 3 monuments historiques situés hors du territoire d'étude mais dont les périmètres de protection grèvent Pré-Bocage Intercom Secteur Est :

N°	Dénomination	Commune/Commune déléguée	Protection	Date
1	Ruines de la chapelle Saint-Clair	Banneville-sur-Ajon	Classé	26/12/1930
2	Eglise du Locheur	Le Locheur	Inscrit	19/09/1928
3	Portail sud de l'Église de Missy (Eglise)	Missy	Inscrit	16/05/1927
	Rose occidentale en pierre de l'Église (Eglise)			
4	Clocher de l'Église de Longraye	Longraye	Classé	21/02/1914
5	Porte d'entrée de la Baronnie de Torteval	Torteval-Quesnay	Inscrit	03/11/1927
6	Parc du château (Château de Monts)	Monts-en-Bessin	Inscrit	19/05/2010
	Communs du château (Château de Monts)			
7	Portail occidental de l'Église	Saint-Louet-sur-Seulles	Inscrit	16/05/1927
8	Menhir de Pierrelaye ou Pierre Lée	Villy-Bocage	Classé	12/04/1951
9	Chevalet de l'Église de Parfouru-l'Eclin	Livry	Classé	04/12/1913
10	Château de Bougy	Bougy	Inscrit	25/09/2000
11	Église Saint-Pierre de Bougy	Bougy	Classé	30/08/1911

Ainsi, dans un périmètre établi autour de ces monuments (disque de 500 mètres de rayon), s'applique la servitude AC1. Cette servitude impose de consulter l'Architecte des Bâtiments de France lors de la réalisation de travaux de constructions et/ou modifiant l'aspect extérieur de bâtiments existants. Ces périmètres sont reportés sur le plan des servitudes.

A noter qu'il n'existe aucun site classé ou inscrit sur le territoire et qui supposerait donc l'application de la servitude AC2.

3.6 Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme)

Le territoire présente deux sites d'intérêt géologique :

- Les ardoisières de Villy : Situées sur Villy-Bocage, elles se décomposent en 2 sites. Il s'agit d'anciennes ardoisières qui ont approvisionné la ville de Caen au XIV et XVème siècle. Le premier site est une ancienne ardoisière à ciel ouvert avec tranchée ovalaire de 70 m de long, entièrement boisée et entourée de monticules de stériles sans affleurement visible. Il est envahi par la végétation et comblé partiellement par le dépôt de matériaux de constructions. Le second site est comblé et sans affleurement visible.
- Lias et fours à chaux de Landes sur Ajon : L'intérêt de ce site situé à Landes sur Ajon, est multiple : Observation de la transgression marine liasique sur le Trias continental, dépôts marno-calcaires du Lias riches en fossiles, fabrication de la chaux (fours monumentaux bien conservés). Les anciennes carrières présentes sur le site ont été abandonnées.

Ces sites ont été identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, en tant que secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol. Ils sont représentés sur le règlement graphique par le figuré suivant .

3.7 Les cheminements doux à conserver ou à créer (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme)

En cohérence avec le PADD qui fixe pour objectif de «Renforcer l'offre de circuit de découverte», ou encore de «Maintenir et améliorer la qualité des équipements et structure de découverte du territoire», les élus ont identifié plusieurs cheminements doux à conserver ou à créer, qui traduisent la volonté intercommunale de (re)développer les modes de déplacements non carbonés sur son territoire.

Ainsi, les élus de PBI Est ont identifié **242,6 km de cheminements doux : dont 234 à conserver et 8,6 à créer sur son territoire.**

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver.

3.8 Les linéaires commerciaux définis au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

La Communauté de Communes PBI Secteur Est a défini des linéaires commerciaux sur deux centralités : le centre-ville de Villers-Bocage et la commune déléguée de Noyers-Bocage.

Dans ces centralités, plusieurs rues sont ainsi bordées d'un linéaire représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

Les changements de destination sont limités dans les locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles concernés. Le but est d'éviter que certains ilots commerciaux ne perdent leur dynamisme et leur attractivité en laissant des fonds de commerce être transformés en locaux avec une autre vocation, notamment de l'habitat.

PBI Secteur Est répond ainsi à l'objectif affiché dans le PADD : « Soutenir la dynamique commerciale de Villers-Bocage » et « Des pôles secondaires à maintenir en appui au noyau de la ville-centre dans une logique de service de proximité », ciblant ainsi le tissu commercial de Noyers-Bocage.

3.9 Secteurs soumis à des risques ou des nuisances

3.8.1. Les zones inondables

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : les zones inondables répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier .

Suivant les principes définis par la Directive européenne 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, en application de l'article L211-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009, PBI secteur Est a souhaité limiter les risques liés aux inondations sur son territoire. Ainsi, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement ne participant pas à la protection des lieux urbanisés ou non nécessaire à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit dans ces zones inondables. Y sont également interdites les constructions nouvelles (à l'exception de celles nécessaires aux services publics) et les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Seules y sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

En plus de cette réglementation, et afin de limiter au maximum les risques liés aux inondations, la plupart des zones inondables ont été classées en zone N « pure », où les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes. Bien que quelques secteurs bâtis soient soumis à la présence de zones inondables (notamment à Épinay-sur-Odon, Parfouru-sur-Odon ou encore Tournay-sur-Odon), celles-ci restent limitées aux cours d'eau et à leurs abords immédiats, et concernent donc de la zone naturelle.

Les zones inondables affichées dans le règlement graphique sont celles répertoriées par la DREAL de Basse-Normandie (version de Janvier 2015).

3.8.2. Les marges de recul par rapport aux voies

Le règlement de voirie départementale (établi par le Conseil Départemental du Calvados), préconise des marges de recul, en dehors des espaces agglomérés, concernant l'édification de constructions.

Ces marges de recul étant des préconisations non obligatoires (à l'exception de celles le long des voies à grande circulation au titre de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme), PBI Secteur Est peut déroger à cette règle si elle le souhaite. Mais, si elle réduit ces marges, elle doit avertir les futurs habitants de la présence des routes départementales passant à proximité de leur parcelle et des nuisances qu'elles pourraient occasionner.

La collectivité a décidé de suivre les préconisations du règlement de la voirie départementale (cf. tableau ci-dessous).

La communauté de communes est traversée par l'A84, la RD6 et la RD675, classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. En application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes identifiées par le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5 du Code de l'urbanisme).

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour l'A84 et la RD 6, quand elles sont concernées par un projet d'urbanisation à proximité, un recul différent est préconisé à l'issue des études complémentaires Loi Barnier :

- 45 m pour l'A84 pour le site 1AUX
- 25 m pour la RD 6 pour le site 1AU

Le principe retenu par PBI Secteur Est pour l'application de ces préconisations est qu'elles ne doivent pas concerner les zones d'urbanisation future en continuité directe du tissu bâti existant. En effet, afin de lier au mieux les futurs quartiers aux anciens, il n'est pas souhaité d'appliquer une trame urbaine différente. En outre, ce principe vise également à réduire la consommation de terres agricoles et naturelles pour l'urbanisation future. Néanmoins, au cas par cas, un retrait a pu être intégré dans les projets d'aménagement.

Détail par RD du recul imposé correspondant au choix fait par la collectivité (les préconisations du règlement de voirie départementale sont indiquées à titre d'information):

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions préconisée par le règlement de voirie départementale	Marge de recul pour les constructions retenue par Pré-Bocage Intercom Secteur Est, en dehors des zones U et AU et du sous-secteur Ah
Réseau principal	1 ^{ère} catégorie	D6	75 m	75 m
	2 ^{ème} catégorie	D675	75 m	75 m
		D6	75 m	75 m
		D8	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D9	Pas de préconisation	Pas de préconisation
Réseau secondaire	D'intérêt intercantonal	D67	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D71	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D13	Pas de préconisation	Pas de préconisation
	D'intérêt local	D67	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D67b	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D187	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D33	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D173	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D92	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D175	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D214	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D83	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D217	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D174	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D217c	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D675	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		D216	Pas de préconisation	Pas de préconisation
D193	Pas de préconisation	Pas de préconisation		
D121	Pas de préconisation	Pas de préconisation		

Le règlement graphique comporte des bandes de recul en pointillés imposant un recul le long des voies routières départementales.

Les marges sont calculées à partir de l'axe de la voie. Selon le règlement de voirie départemental, ces zones sont non aedificandi, la construction y est donc interdite.

Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans ces espaces peuvent être autorisés.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

3.8.3. Zones de nuisances sonores

Les articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement imposent la prise en compte des nuisances sonores :

- lorsqu'elles sont engendrées par la construction de routes ou de voies ferrées nouvelles (ou modifiées de façon significative) situées à proximité d'habitations existantes ;
- s'agissant des bâtiments nouveaux construits à proximité de ces infrastructures existantes qui doivent être suffisamment protégés du bruit.

La seconde disposition tend à protéger les constructions existantes aux abords des infrastructures de transports terrestres. Le préfet doit recenser et classer ces infrastructures en fonction de leur caractéristique sonore et du trafic. A partir de ce classement, le préfet doit déterminer :

- les différents secteurs affectés par le bruit ;
- les niveaux des nuisances sonores à prendre en compte lors de la construction de bâtiments ;
- les prescriptions techniques destinées à réduire ces nuisances.

Sur PBI Secteur Est, les voies de circulation concernées sont l'A84, la RD675 et la RD6, et sont matérialisées à titre d'information sur les Cartes d'assemblage au moyen du figuré suivant : 

VI. LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS AVEC LES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L.151-11, L.151-12 ET L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

1. LES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, IDENTIFIES AU TITRE DU L.151-11, 2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le territoire de PBI Secteur Est est marqué par une dissémination historique du bâti, principalement agricole. A l'heure où les pratiques agricoles évoluent rapidement, la commune nouvelle a fait de la préservation de ce bâti caractéristique du bocage une de ses priorités.

Le PADD de PBI Secteur Est stipule « Encourager le développement de l'agro-tourisme et de l'habitat : Tolérer le changement de destination de bâtiments selon certains critères ». En accord avec cet objectif, les élus du territoire d'étude ont identifié (avec le figuré suivant : ★ dans le règlement graphique) plusieurs bâtiments actuellement dédiés à l'agriculture qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en respectant l'application des dispositions correspondantes définies pour ces derniers dans le règlement écrit à l'article 1.2. de la zone agricole et naturelle, pour encadrer ce changement de destination et rappeler qu'il est conditionné à un accord de la CDPENAF / CDNPS.

Changement de destination – Tableau synthétique

Communes et communes déléguées	Nombre de bâtiments
SECTEUR 1	
Longraye	13
Saint-Louet-sur-Seulles	4
Anctoville (Anctoville, Orbois, Sermentot, Feuguerolles-sur-Seulles)	37
<i>Dont Anctoville</i>	23
<i>Dont Sermentot</i>	3
<i>Dont Feuguerolles-sur-Seulles</i>	4
<i>Dont Orbois</i>	7
Torteval-Quesnay	2
Saint-Germain-d'Ectot	2
SECTEUR 2	
Villers-Bocage	6
Maisoncelles-Pelvey	11
Tracy-Bocage	11
Epinay-sur-Odon	4
Longvillers	5
Villy-Bocage	15
Amayé-sur-Seulles	0
SECTEUR 3	
Noyers-Bocage	11
Monts-en-Bessin	16
Le Locheur	2
Tournay-sur-Odon	8
Missy	10
Parfouru-sur-Odon	0
SECTEUR 4	
Courvaudon	5
Bonnemaison	2
Landes-sur-Ajon	6
Maisoncelles-sur-Ajon	4
Banneville-sur-Ajon	10
Le Mesnil au Grain	11
Saint-Agnan-le-Malherbe	0
PBI secteur Est	195

Au total, 195 bâtiments ont été identifiés (Cf. Annexes 3 du Rapport de Présentation).

L'identification relève d'un «étoilage» des bâtiments au plan de zonage et d'une caractérisation du type de bâtiment dans les tables de données.

Ce changement de destination est possible si plusieurs conditions sont remplies, notamment l'absence de nuisance sur l'activité agricole et la préservation de la qualité paysagère des sites. Ainsi, tous les bâtiments en campagne n'ont pas été identifiés. Les bâtiments retenus :

- justifient d'un intérêt patrimonial,
- disposent, ou peuvent disposer, des réseaux (eau potable, électricité, voirie...) sans coût additionnel démesuré pour la collectivité
- sont situés dans des hameaux ou dans des groupes d'habitations épars de sorte que leur éventuelle transformation en habitation ne réduirait pas de zones d'épandage.

Mais surtout, tout changement de destination devra avoir été validé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en zone agricole et par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone naturelle.

A noter que les bâtiments dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du PLUi n'ont pas été identifiés. Ils sont réputés avoir la même destination que le bâtiment dont ils dépendent et donc une destination d'habitat (même si leur usage est différent aujourd'hui). Ils pourront donc être transformés en maison d'habitation distincte.

2. COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L151-12 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Pour les constructions d'habitations existantes situées en zone A et N, secteurs AH et NH, leurs extensions et les extensions sont autorisées. Il s'agit de faire vivre et de mettre en valeur le bâti existant dans ces espaces.

Le règlement écrit conditionne les hauteurs, l'emprise, la densité et l'implantation de ces annexes et extensions dans un souci d'intégration paysagère et de protection des espaces naturels et agricoles.

Pour cela, une **zone d'implantation**, le règlement limite notamment l'éloignement de l'annexe par rapport à la construction d'habitation existante, afin de limiter le mitage et les impacts éventuels sur l'activité agricole. Cette distance d'implantation à moins de 25 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 25 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A.

Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante (60 m) pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.

Les extensions, quant à elles, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des emprises publiques ou des limites séparatives.

Pour cette zone d'implantation, ont été définis dans le règlement écrit les autres critères suivants :

- la **hauteur**, au travers de règles s'appliquant partout en zone A et N et garantissant l'intégration paysagère des constructions par des hauteurs raisonnées conformément au Code de l'Urbanisme. Ainsi, la hauteur des extensions ne pourra excéder celle du bâtiment initial et la hauteur des annexes n'excèdera pas 6 mètres.

Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article II.1.1 de la Section 2.

- **l'emprise au sol et la densité** : la réglementation définie permet de cumuler un facteur lié à l'emprise au sol du bâtiment et un facteur lié à la surface de plancher (en lien avec la taille de l'unité foncière). Cette double réglementation permet de limiter l'extension et la construction d'annexes de tous les types de bâtiments (en une ou plusieurs fois), (et notamment ceux qui ne créent pas de surface de plancher, mais que de l'emprise au sol et inversement).

La construction d'annexe et d'extension ne devra pas induire une emprise au sol de l'ensemble des constructions supérieure comprise entre 30 et 60 % de l'unité foncière selon les seuils de calcul définis.

Aussi, le règlement précise pour les annexes : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.50 pour les unités foncières inférieures à 500 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

3. COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L151-13 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement graphique de PBI Est a délimité 6 types de STECAL. Il s'agit des noyaux bâtis à vocation principale :

- d'habitat qui ont été zonés AH / NH,
- d'activités économiques qui ont été zonés AX / NX,
- d'activités de tourisme et loisirs qui ont été zonés en AL / NL.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs n'y sont pas autorisées. Mais le règlement écrit y permet de nouvelles constructions.

En secteur AH et NH:

- La **hauteur** des constructions est limitée à 9 mètres de hauteur totale comme en UB, UC et 1AU.
- Les annexes et extensions aux habitations devront être **implantées** dans les limites du secteur défini graphiquement au zonage afin de limiter l'artificialisation des espaces périphériques et l'extension de l'urbanisation.

Cette dernière est en effet principalement encadrée par la délimitation même des noyaux en AH / NH et par le fait que les constructions n'y sont possibles que dans les espaces interstitiels.

Parallèlement, ont été définies des règles d'implantation par rapport à l'espace public : l'objectif principal est d'intégrer les nouvelles constructions dans le tissu bâti déjà existant (avec les caractéristiques de ce dernier). C'est pourquoi est favorisée l'implantation à l'alignement et qu'en l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture. C'est aussi pourquoi des implantations dans le prolongement de bâtiments déjà existants sont possibles. Pour favoriser la densification du tissu bâti et éviter ainsi la consommation de terres agricoles, un maximum de souplesse a été donné.

- Dans les hameaux, les règles de densité et d'emprise au sol ont également été encadrées. Les possibilités d'extension et d'annexes doivent respecter une surface cumulée en fonction des seuils définis et gradués basé sur un double critère de densité et d'emprise au sol. L'objectif est de limiter la densité et les possibilités d'artificialisation du sol. Les annexes sont autorisées, dans la limite de 1 par unité foncière. La **densité a été** établie pour ce secteur au regard de la densité historique des noyaux bâtis.

En secteur AL et NL :

- La **hauteur** maximale des constructions, y compris les logements touristiques est limitée à 6 mètres. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas limités pour permettre une plus grande souplesse de construction.
- Les annexes et extensions aux habitations devront être **implantées** dans les limites du secteur défini graphiquement au zonage afin de limiter l'artificialisation des espaces périphériques et l'extension de l'urbanisation.
- **L'emprise au sol** autorisée afin de laisser une légère marge d'ajustement, ou la possibilité de construction d'annexes, l'emprise au sol maximale, tous bâtiments confondus ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

En secteur AX et NX

- La **hauteur** maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
- **L'implantation** des constructions doit être comprise dans les limites du secteur défini graphiquement au zonage afin de limiter l'artificialisation des espaces périphériques et l'extension de l'urbanisation.
- L'ensemble des constructions autorisées en secteur NX et AX ne pourra excéder 800 m² **d'emprise au sol**. L'objectif est de limiter au maximum les constructions neuves tout en permettant la reconstruction à l'identique.

Enfin, dans ces secteurs, comme pour le reste du territoire intercommunal, le règlement écrit fixe dans un article dédié les **conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics** (Article « Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics »). De même, il définit également les **conditions relatives à l'hygiène** en rappelant qu'il est nécessaire de respecter le règlement sanitaire départemental et de se conformer à la réglementation en vigueur pour l'assainissement. Des **conditions relatives à la sécurité** sont également fixées, notamment à travers l'Article « Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées » qui impose aux accès et voies de desserte d'être conçus pour permettre le passage d'engins de lutte contre l'incendie.

VII. LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BOCAGE (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME)

PBI Secteur Est est inclus dans le périmètre du SCoT Pré-Bocage, approuvé le 13 Décembre 2016 et fait partie du Syndicat Mixte du Pré-Bocage.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT détaille les orientations affichées au SCoT et la manière de les prendre en compte dans les PLU / PLUi.

Les principales orientations du SCoT visent à :

- *La définition de la politique d'urbanisme et conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural,*
- *La protection de certains espaces, avec notamment la protection et la restauration des continuités écologiques, des objectifs chiffrés de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain,*
- *L'articulation entre urbanisme et mobilité,*
- *La conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation, et leurs modalités,*
- *La définition des grands projets d'équipements et de services.*

Sont reportés ici uniquement les orientations qui concernent le territoire de PBI Secteur Est. Afin de s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT Pré-Bocage, le PLUi de PBI Secteur Est a tenu compte des ambitions / orientations définies dans le DOO du SCoT de la façon suivante :

1.1. La préservation des grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace

1.1.1. L'organisation générale de l'espace

- *Les défis à relever*
- *Principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et l'objectif de la maîtrise de la consommation foncière*

Le SCoT met en œuvre les conditions d'une gestion économe du foncier. A ce titre, il limite la consommation de l'espace à 0,61% de l'ensemble du territoire pour la durée du projet, soit une occupation de l'urbanisation de 6,8% en 2035.

Le total des objectifs de logements s'élève à 1407 logements.

PBI Secteur Est s'est assuré d'appliquer ce principe fondamental en limitant la consommation foncière à 157,4 hectares (toute vocation confondue (habitat, économie, équipements)) sur la période 2018-2035, soit une baisse de 34,3% par rapport à 2005-2015.

La consommation d'espaces nécessaires à l'habitat a été calculée à partir de la situation démographique actuelle, des tendances observées (taille des ménages, croissance démographique...), et des objectifs fixés par la commune en termes d'accueil de population.

Il a été choisi de délimiter en zone U les centres bourgs et hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

De plus, pour chaque OAP spatialisée, un nombre de logements et une densité minimum de logements est déterminée. Les densités retenues sont celles fixées par le SCoT.

Les surfaces destinées à l'urbanisation futures et les surfaces en dents creuses ont été recensées et correspondent aux surfaces allouées par le SCoT.

Niveau	PLUi zone AU	SCoT	Niveau	PLUi zone U et STECAL	SCoT	Niveau	PLUi	SCoT
1	▲ 550	462	1	▼ 76	115	1	▲ 626	577
2	▼ 82	93	2	▲ 93	89	2	▼ 175	182
3	▼ 136	175	3	▲ 98	30	3	▼ 234	205
4	▼ 253	438	4	▲ 109	29	4	▼ 362	467
Total	▼ 1021	1168	Total	▲ 376	263	Total	▼ 1397	1431

Extension

Densification

Cumul des deux

Source : conférence des maires, PBI SE

1.1.2. Orientations de préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et des paysages

- *Principe de préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages*
- *Protection des espaces agricoles*
- *Préservation des paysages*

Le PLUi prévoit un développement de l'urbanisation dans la continuité des espaces bâtis ou en comblement de dents creuses, protège et met en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers, met en valeur durablement les autres ressources naturelles du territoire et notamment la ressource en eau.

Patrimoine, paysage, environnement, prise en compte dans le PLUi :

- Le projet de PLUi participe à protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers par la mise en place de protections d'éléments de patrimoine (bâti et naturel) et de paysage ciblés au règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Le bocage a fait l'objet d'un examen approfondi et multicritères, aboutissant à l'intégration de mesures de protection ciblées sur les enjeux environnementaux et paysagers.
Aussi, les secteurs présentant un intérêt et une qualité paysagère ont été préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle qui interdit toute construction.
- Protection des haies en pourtours de bourg en tant qu'éléments de transition, règles que l'on retrouve au sein des OAP et au règlement graphique au même que celles qui pourraient être créées en vue d'atteindre cet objectif,
- Règles de respect des caractéristiques architecturales locales, complétée par des OAP spatialisées et le règlement écrit,
- Intégration d'exigences bioclimatiques dans le règlement et les OAP thématiques,
- Définition de principes d'intégration paysagère au règlement écrit et aux OAP spatialisées et thématiques,
- Protection des voies vertes et de leurs alignements d'arbres
- ...

Poursuivre le développement des énergies locales renouvelables

- Préservation du bocage et possibilité de valorisation via une filière bois énergie,
- Autorisation des installations de production d'énergie renouvelable, avec quelques précautions.

1.1.3. La protection et valorisation de la biodiversité : La trame verte et bleue

- *Prise en compte des sous-trames et des dynamiques écologiques*
- *Préservation des composantes de la TVB*

Prise en compte dans le PLUi :

- Identification de la trame verte et bleue au diagnostic, prise en compte dans les cartes de synthèse du PADD et traduction au règlement par la définition de zones naturelles et la protection d'éléments naturels tels que les haies bocagères,
- Identification et classement des espaces naturels qualitatifs du territoire d'étude (à savoir vallées, coteaux, boisements, enveloppe bocagère autour des bourgs, etc) en zone Naturelle à laquelle s'appliquera un règlement strict qui permettra de préserver ces espaces naturels.
Les espaces boisés ainsi qu'un important linéaire de haies ont été reportés au règlement graphique (au titre de la loi paysage L.151-23), pour leur intérêt paysager, écologique ou social, et seront ainsi préservés,
- Protection des vallées, cours d'eau et leurs abords, zones humides formant les corridors humides du territoire. Leur usage est réglementé de façon à assurer leur préservation et leur fonctionnement,
- Protection des massifs boisés inscrits au sein de la trame verte,
- Travail sur les transitions entre les zones U / AU et la zone N ou A et préservation des coupures d'urbanisation,
- Classement d'une partie du territoire en zone N – en cohérence avec la trame verte définie dans le SRCE,
- Maintien ou rétablissement d'une végétation caractéristique : essences locales privilégiées...

1.1.1. Orientations pour une urbanisation économe en espace et ressources naturelles

- *Rééquilibrage de l'armature urbaine*
- *Priorité au réinvestissement urbain*
- *Limitation des extensions urbaines*
- *Renforcement de la structure urbaine et les conditions générales de l'urbanisation*

Le SCoT répartit les 2 800 nouveaux logements à construire ou à réhabiliter de la façon suivante :

- l'affirmation de la structure bipolaire du territoire (Aunay-Villers) avec le confortement du niveau 1,
- le confortement des 2 communes-polarités centrales d'Aunay-sur-Odon et de Villers-Bocage avec respectivement 13,6% et 16,1% des logements mis en perspectives par le SCoT,
- de la dynamisation du niveau 2 en encourageant son développement (11,6%),
- de la maîtrise du développement du niveau 3 (20,5%),
- de la maîtrise du développement des autres communes rurales du niveau 4 (30,5%).

Pour accueillir le développement des dix-huit prochaines années, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum de 199 ha pour les extensions d'urbanisation (logements, services associés à l'habitat et activités compris). L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune.

Dans les extensions urbaines potentielles, l'urbanisation nouvelle doit notamment :

- rechercher à se greffer en continuité de la trame urbaine existante,
- être desservie par les transports collectifs (existants ou programmés),
- assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire, au maintien et à la mise en valeur du patrimoine paysager, à la prise en compte de la capacité du site à être défendu par rapport aux risques,
- faciliter pour les constructions, travaux et aménagements la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées.

- Assurer un développement équilibré et solidaire en tenant compte de la capacité d'accueil des territoires

Prise en compte dans le PLUi :

- Renforcement des pôles de Villers-Bocage et Noyers-Bocage par une localisation préférentielle des logements, activités et équipements,
- Renforcement de certains bourgs équipés et identifiés au PADD en commerces et services : 31,6 % des logements seront prévus sur le pôle urbain de Villers-Bocage,
- Analyse des capacités d'accueil en densification : 26,7% du potentiel de développement de l'habitat,
- Analyse de la capacité des équipements et infrastructures,
- Prise en compte de ces éléments dans la définition des enveloppes des zones U et AU,
- Vigilance sur l'insertion paysagère des constructions,
- Promotion du renouvellement urbain par un règlement permettant la densification et une politique de l'habitat axée sur l'amélioration du parc existant,
- Mise en place d'objectifs de densité gradués suivant les caractéristiques des secteurs urbains et l'armature urbaine définie au PADD : densités fortes dans le centre-ville de Villers-Bocage et règles de hauteur jusqu'à R+3,
- Densités plus modérées dans les pôles complémentaires et espaces moins denses et peu équipés,
- Définition de règles visant à encadrer les divisions foncières dans les secteurs UA, UB et UC et précision dans l'OAP thématique « Orientations en matière d'habitat ».

En donnant la priorité au ré-investissement urbain, comme le souhaite le SCoT du Pré-Bocage, la collectivité a choisi de faire vivre le bâti existant sur l'ensemble de son territoire. En effet, la présence d'anciens bâtiments agricoles et autres annexes anciennes laisse envisager de nombreuses possibilités de réhabilitation ou de renouvellement que la municipalité souhaite autoriser réglementairement. Ces bâtiments, dotés d'un intérêt architectural, ont donc été désignés au sein du règlement graphique du PLUi afin de pouvoir changer de destination, le cas échéant.

Ce renouvellement urbain est possible grâce à la loi ALUR, qui a élargi les possibilités de changement de destination. Le code de l'urbanisme, dans sa rédaction actuelle, permet en effet au règlement des PLUi en zones A et N de « désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». L'autorisation d'urbanisme permettant ce changement de destination sera alors soumise à avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

Il s'agit exclusivement d'anciens bâtiments agricoles et autres annexes agricoles anciennes, revêtant un caractère patrimonial, qui pourraient, le cas échéant, être transformés en habitation ou en hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, etc...).

Ces désignations sont motivées notamment par une volonté de valorisation patrimoniale des tissus bâtis existants, et consécutivement, par une mise en valeur des lieux et des sites. Le règlement écrit précisera que ces changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Aussi, la collectivité de PBI SE a choisi de conforter et de renforcer plusieurs hameaux constitués en autorisant leur densification de leur enveloppe urbaine existante. A ce titre, des secteurs AH et NH ont été délimités pour ces deux entités : elle traduit la volonté de renforcer ces hameaux dans leurs limites actuelles, et d'autoriser une constructibilité limitée pour ces secteurs.

☉ Promouvoir des projets de développement durable du territoire

Prise en compte dans le PLUi :

- Recentrage de l'urbanisation et économie d'espace,
- Promotion d'un urbanisme de proximité entre habitat, services et économie,
- Définition de principes bioclimatiques pour les constructions et les aménagements : OAP thématique « formes urbaines et énergie », OAP thématique « gestion des eaux pluviales »,
- Volonté de développer les filières éco-matériaux,
- Intégration de mesures de protection du bâti patrimonial et vernaculaire et de respect de l'architecture traditionnelle.

☉ Protection de la ressource en eau

Prise en compte dans le PLUi :

- Protection des cours d'eau et des zones humides,
- Traduction au PLUi des objectifs du SAGE et particulièrement celles qui concernent la protection des zones humides,
- Report des périmètres de protection des points de captage d'eau, protection des haies présentes dans ces périmètres,
- Vérification de la capacité des stations d'épuration,
- Orientation prioritaire du développement urbain vers les zones assainies collectivement et prise en compte des assainissements autonomes dans le règlement (précautions dans les zones de remontée de nappe),
- Définition de coefficient maximum d'imperméabilisation en zones urbaines, protection des haies au rôle hydraulique,
- Ecriture d'une OAP thématique « eaux pluviales »,
- Encouragement à l'essor des énergies renouvelables sur le territoire d'étude,
- Protection des terres contre la pression foncière,
- Maintien du patrimoine bocager.

1.2. Les orientations des politiques publiques d'aménagement

1.2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population

Le PADD du PLUi de Pré-Bocage Intercom secteur Est prévoit un besoin de 1407 logements de 2018 à 2035 en réponse à la croissance démographique attendue. La compatibilité avec les chiffres SCoT est assurée en tenant des logements réalisés préalablement sur le secteur (+134 entre janvier 2014 et décembre 2017).

Outre le PADD, les OAP du PLUi, ainsi que ses règlements graphiques et écrits visent notamment à promouvoir des opérations d'aménagement urbain de qualité, soucieuse du patrimoine, en veillant à optimiser le foncier et s'inscrire dans une diversité de l'offre.

En ce qui concerne la mobilisation du logement vacant, pour mémoire, le taux de vacance était de 4,8% en 2013 sur Pré-Bocage Intercom Secteur Est. Le projet de développement de Pré-Bocage Intercom Secteur Est a été défini sans tenir compte d'une création de logements vacants au regard de l'accroissement total du parc. Ce projet vise à stabiliser la vacance au besoin de rotation du marché de logement.

1.2.2. L'équilibre social de l'habitat et la mixité urbaine

Cette préoccupation est prise en compte sur le territoire en :

- adaptant l'offre vers plus de mixité sociale et générationnelle,
- favorisant la mixité dans les nouveaux programmes de logement,
- répondant aux besoins des populations spécifiques : Réserve foncière pour une aire d'accueil mixte à Maisoncelles-Pelvey,
- opérant une diversification de l'offre d'habitat traduit dans certaines OAP spatialisées.

En ce qui concerne l'équilibre social, le parc immobilier se compose selon les dernières données de la collectivité de 953 logements sociaux sur l'ensemble du territoire de Pré-Bocage Intercom (454 sur le secteur Est), représentant 9,6% des résidences principales. A terme les 2 PLUi de l'intercommunalité prévoient la production de 2.665 logements (1.407 pour le secteur Est). Le parc locatif social actuel devrait donc représenter 7,6% en 2035.

En compatibilité avec le SCoT, le parc de logement aidé sera de l'ordre de 10%.. En effet, il convient d'ajouter aux logements sociaux existants, les nouveaux logements sociaux qui seront créés, l'offre locative privée conventionnée ainsi que tous les logements en accession sociale à la propriété.

Aussi, les OAP de Villers-Bocage (site 11), Villy-Bocage (sites 20 et 21), et Noyers-Bocage (site 22) prévoient qu'une part de la production totale de logements comprendra de l'habitat social ; Ceci en adéquation avec les attentes du SCoT concernant les logements aidés dans les opérations d'ensemble pour les niveaux 1 et 2 de son armature, ainsi que ses recommandations pour l'habitat social.

Complémentairement, l'OAP thématique relative aux orientations en matière d'habitat (E) demande la production d'une offre diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population et invite à la mise en place d'un observatoire de l'habitat permettant notamment un suivi du parc locatif social.

1.2.3. La cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité

- *Urbanisation et réseaux de mobilité*
- *Offres en aires de co-voiturage*

Prise en compte dans le PLUi :

- Réserve d'emplacements pour la réalisation de liaisons douces en milieu urbain et rural,
- Définition d'une OAP thématique « espace public » précisant les objectifs de rééquilibrage des usages de l'espace au profit des piétons et des cycles,
- Renforcement des liens avec les voies vertes et les cheminements piétons,
- Réserve d'emplacements pour des espaces de co-voiturage proches des axes routiers structurants du territoire (A84, RD 6, RD 675),
- Obligations réglementaires d'installation de stationnement pour les deux roues.

1.2.4. L'optimisation de la localisation des activités économiques

- *Industries agroalimentaires*
- *Offrir des zones d'activités attractives*
- *Zones d'activité de proximité*
- *Intégration paysagère des ZA*
- *Le maintien de services et activités artisanales en centre bourg*

Face à l'ambition de créer 2 325 emplois à l'horizon 2035, dont 35% environ nécessiteront des implantations au sein de zones d'activités (soit 813 emplois en ZAE). Le SCoT du Pré-Bocage a souhaité optimiser la localisation des activités économiques sur le territoire. Ainsi, un schéma des zones d'activités économiques a été défini avec des niveaux d'accueil et de rayonnement distinct.

Le projet de territoire permet le développement économique, en le replaçant dans une logique supracommunale, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT.

PBI Secteur Est prend en compte le domaine économique, en :

- soutenant le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat,
- confortant l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités,
- soutenant le déploiement d'une économie en milieu rural dans des proportions limitées,
- répondant aux critères de la loi Barnier pour la ZA de Villers-Bocage afin de garantir leur insertion paysagère et leur bonne prise en compte de son développement en continuité des espaces bâtis existants,
- définissant un règlement de zone U autorisant les activités économiques dans la mesure où elles ne produisent pas de nuisances importantes,
- en interdisant le changement de destination des principaux linéaires commerciaux du centre-ville de Villers-Bocage et noyers-Bocage.

Le projet de PLUi a défini une emprise de 21,8 ha (1AUX et 2AUX) sur les communes de Villers-Bocage et Maisoncelles-Pelvey destinée à recevoir une large gamme d'activités économiques conformément aux objectifs chiffrés du SCoT.

1.2.5. Les conditions de l'activité agricole

Le projet de PLUi garantit la bonne prise de l'activité agricole en :

- recensant l'ensemble des terres agricoles fondamentales, des sièges et bâtiments agricoles dans une vaste zone Agricole au règlement graphique qui ne connaît que très peu de rupture,
- édictant des règles d'utilisation et d'occupation du sol permettent la préservation et l'évolution des sites d'exploitation,
- permettant au bâti agricole des possibilités de changement de destination,
- réduisant la consommation de l'espace agricole à 82 ha à vocation d'habitat pour la période 2018 à 2035 pour la construction de plus de 1 000 logements contre 83,6 entre 2005 et 2015 pour la construction de 485 logements,
- prenant en compte les besoins de l'activité agricole, et limitant ses contraintes.

Un diagnostic agricole a été mené pour localiser les sièges d'exploitation et les terres agricoles. Ces éléments ont été utilisés comme critère de localisation des zones de développement urbain.

Tous les bâtiments d'exploitation ont été classés en zone A pour assurer leur protection. Un périmètre sanitaire dit « de précaution » de 100m a été délimité autour des bâtiments agricoles dans le Rapport de Présentation – Partie diagnostic sur la base du recensement établi.

Le bâti diffus en campagne a fait l'objet d'une délimitation claire des zones d'implantations exigées par la loi Macron (AH / NH) dans le règlement graphique pour une instruction plus facile, mais surtout plus sûre, qui ne permettra pas une extension du bâti qui se ferait au détriment de l'activité agricole. Les espaces à urbaniser restant se situent en dent creuse, au sein de l'enveloppe bâtie.

Des espaces liés aux activités de loisirs douces ont été créés et identifiés en secteur NL (Naturelle tourisme / loisirs). Les possibilités de constructions sont encadrées et respectueuses de l'environnement au sein du règlement écrit. Les secteurs NL seront amenés à se développer pour accueillir l'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) par exemple, à condition de préserver le caractère naturel du site.

1.2.6. La maîtrise de l'aménagement commercial

- *Les objectifs du SCoT*
- *Identification des localisations préférentielles des commerces et prescriptions associées*

Le SCoT du Pré-Bocage identifie les localisations préférentielles du commerce :

- ☉ Les centralités urbaines, dont il distingue :
 - ☐ Les centralités urbaines principales : Centre-ville de Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon
 - ☐ La centralité urbaine secondaire de Caumont-l'Eventé
 - ☐ Les autres centres-bourgs dotés de commerces (centralités de proximités)

- ☉ Les sites commerciaux périphériques, au nombre de trois :
 - ☐ Le site commercial périphérique de Villers-Bocage (ensemble Noires Terres – La Cour aux Marchands),
 - ☐ Le site commercial périphérique d'Aunay-sur-Odon, située en entrée nord de la ville + zone Sud-Est,
 - ☐ Le site commercial périphérique de Caumont-l'Eventé (entrée ouest)

En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter, les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée.

Prise en compte dans le PLUi :

- Renforcement des pôles urbains de Villers-Bocage et Noyers-Bocage avec la mise en œuvre d'une protection des linéaires commerciaux sur les centres urbains de Villers-Bocage et Noyers-Bocage,
- Renforcement des pôles de Villers-Bocage et Noyers-Bocage autour de la santé et de l'éducation.

1.2.7. Prescriptions relatives à la densité des aménagements, à l'intégration paysagère des équipements, à l'impact environnemental

- *Intégrer la performance environnementale dans les pratiques des acteurs économiques*
- *Encourageons les agriculteurs à améliorer leur prise en compte de l'environnement*
- *Favorisons la prise en compte des enjeux environnementaux dans les entreprises*
- *Incitons les acteurs publics à adopter de bonnes pratiques environnementales*

Prise en compte dans le PLUi :

- En confortant les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux,
- En mutualisant certains équipements au sein d'un pôle de services,
- En préservant et développant la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment (...) de créer des espaces ou des équipements publics.

1.2.8. Les autres politiques publiques d'accompagnement

- *Les itinéraires touristiques*
- *Les risques inhérents du territoire*

Prise en compte dans le PLUi :

- Identification et protection des itinéraires de randonnée, chemins ruraux,
- Protection des alignements d'arbres le long des voies vertes.

Prise en compte dans le PLUi :

- Prise en compte des risques naturels et technologiques dans le règlement, ainsi que des nuisances sonores le long des principaux axes routiers,
- Réduction des ruissellements par la préconisation du maintien ou la création de haies et d'espaces de gestion des eaux pluviales dans les OAP spatialisées.

Le PLUi de PBI Secteur Est est donc compatible avec les axes du DOG du SCoT Pré-Bocage. En effet, à la lecture de ces axes, on retrouve quelques grandes thématiques du PADD du PLUi.

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est inclus dans le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui vise à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, transposée en France en 2004.

Le PLUi doit ainsi être compatible avec ce schéma. Celui-ci a été révisé et approuvé le 5 novembre 2015 par le comité de bassin. Mais il a été annulé pour vice de procédure. C'est donc le SDAGE 2010-2015, adopté le 29 octobre 2009, qui est de nouveau en vigueur.

N°	ORIENTATIONS DU SDAGE	COMPATIBILITE DU PROJET PAR RAPPORT AU SDAGE
1	Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le règlement écrit prévoit certaines dispositions pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées afin d'éviter les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2	Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Le projet veille à limiter la consommation des espaces agricoles par l'identification et la prise en compte des dents creuses potentiellement urbanisables au sein des secteurs déjà urbanisés, et en prévoyant l'extension de zones urbanisées au plus près des zones urbanisées actuelles. Ces dispositions permettront de conserver un maximum de capacités des zones d'épandage et donc de limiter la pression liée aux épandages des effluents agricoles.
3	Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses	Le règlement écrit prévoit un chapitre spécifique pour les eaux résiduaires liées aux activités, eaux qui sont susceptibles de contenir des substances dangereuses : <i>« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé publique. »</i>
4	Réduire les pollutions microbiologiques des milieux	Une partie du développement urbain futur se fera dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, permettant ainsi un meilleur contrôle du traitement des eaux usées. Ailleurs, le règlement écrit exige explicitement des installations d'assainissement individuel aux normes en vigueur, afin de ne pas être à l'origine de pollutions. De façon générale, il s'en remet à l'avis du SPANC pour assurer une prise en compte optimale de cette problématique.
5	Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Les périmètres de protection présents sur le territoire ont été pris en compte dans le zonage graphique et écrit. Ils sont placés en zone A ou N. Aucune nouvelle zone à urbaniser n'a été délimitée dans ces périmètres.
6	Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Le PLUi prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones constructibles sont localisées en dehors des zones humides avérées de la cartographie de la DREAL

7	Gestion de la rareté de la ressource en eau	Le PLUi demande de privilégier la gestion des eaux pluviales par des moyens d'infiltration. Cette infiltration permettra de recharger la nappe sous-jacente.
8	Limiter et prévenir le risque d'inondation	Les risques liés à la présence de zones inondables ont été pris en compte par le biais du zonage et du règlement écrit. Afin de limiter le ruissellement, une partie des haies, notamment celles en bordure de vallée et ayant un rôle anti-érosif, ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le projet de PLUi est compatible avec les orientations du SDAGE de la Seine et des bassins côtiers normands.

De plus, la protection des haies par le biais de ce document d'urbanisme va dans le sens d'une préservation des ressources.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « ORNE AVAL – SEULLES »

Le SAGE est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à son respect. L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code. »

Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est concerné plus particulièrement par le SAGE Orne Aval – Seulles qui a été approuvé par arrêté du 18 Janvier 2013. Celui-ci a fixé 5 grands objectifs qui se déclinent en différents enjeux prioritaires, puis en différentes dispositions. Certaines de ces dispositions intéressent plus particulièrement les documents d'urbanisme. Le tableau qui suit évalue la compatibilité du projet de PLUi avec le SAGE Orne aval - Seulles :

Objectif général du SAGE	Enjeux prioritaires	Disposition	Compatibilité du projet de PLU avec le SAGE
A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau	A.2. Maitriser les impacts négatifs du ruissellement	A.2.1. Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés » au travers des documents d'urbanisme	Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est présente un paysage bocager dans les vallées. Une grande partie des haies présentes sur le territoire a été protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour un total de 624,5 km , et des dispositions sont prévues dans les OAP pour maintenir / créer de nouvelles haies en limite et/ou à l'intérieur des futures zones à urbaniser.
		A.2.3. Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme	Seule la commune de Villers-Bocage dispose d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, car a été prise en compte.

	<p>A.3. Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur</p>	<p>A.3.1. Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement</p>	<p>Les stations d'épuration de Villers-Bocage et de Noyers-Bocage sont en mesure de recevoir les eaux usées supplémentaires en lien avec les zones de développement futur qui y seront raccordées. La commune de Villers-Bocage dispose de terrains lui appartenant, situés à l'Ouest de la station d'épuration, afin d'envisager un éventuel agrandissement de celle-ci en cas de raccordement effectif du bourg de Villy-Bocage au réseau de Villers-Bocage.</p>
<p>B. Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau</p>	<p>B.2. Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource</p>	<p>B.2.1. S'assurer de la cohérence entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les projets de développement urbain</p>	<p>L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne. Afin de pallier à des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe, le syndicat a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci : raccordement à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m³/j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye pour permettre une augmentation de la capacité des volumes distribués de 1300 m³/j. Grâce à ces travaux, les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est seront assurés. Concernant l'accueil de nouvelles entreprises, celles-ci devront informer de leurs besoins le syndicat d'eau compétent et en obtenir l'accord.</p>
<p>C. Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique</p>	<p>C.1. Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau</p>	<p>C.1.1. Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Les vallées ont été placées en zone naturelle. Le règlement écrit qui s'y réfère y est assez strict : les possibilités de constructions y sont très restreintes. De plus, dans les zones soumises à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zones non urbanisées : toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits » - En zones urbanisées : les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter certaines prescriptions.

	C.5. Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées	C.5.1. Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Les zones humides sont identifiées sur le plan de zonage et sont assorties de dispositions de protection dans le règlement écrit.
D. Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine	D.1. Protéger la biodiversité dans les projets d'aménagement	D.1.2. Préserver les milieux estuariens et littoraux dans les documents d'urbanisme	Le territoire d'étude n'est pas concerné.
	D.3. Renforcer la cohérence terre-mer dans les décisions d'aménagement, la gestion des usages et des milieux	D.3.1. Promouvoir la gestion intégrée des usages estuariens et maritimes dans l'estuaire de l'Orne et sur la côte littorale du SAGE pour mieux protéger les milieux	Le territoire n'est pas concerné.
E. Limiter et prévenir le risque d'inondations	E.3. Maitriser l'urbanisation en zone inondable	E.3.1. Ne pas augmenter voire diminuer l'exposition des biens et des personnes au risque inondation au travers des documents d'urbanisme	Les futures zones de développement ont été placées en-dehors des zones de risques liés aux inondations.
	E.4. Limiter l'imperméabilisation des sols	E.4.1. Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation	Le règlement écrit apporte des dispositions sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les problèmes de ruissellement qui entrainerait par la suite des risques d'inondation. Par ailleurs, afin de limiter le ruissellement, une partie des haies, notamment celles en bordure de vallée et ayant un rôle anti-érosif, ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
	E.5. Préservation des zones d'expansion de crues	E.5.1 Protéger les zones d'expansion des crues	Tout exhaussement de sol et toute nouvelle construction qui constitueraient un obstacle au libre écoulement de l'eau sont interdits dans les zones inondables, y compris les clôtures.

4. DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

« Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue et a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 Juillet 2014, après approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 Juin 2014.

Ce schéma régional comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale. La prise en compte de ce SRCE a été primordiale dans le cadre de la réalisation de la trame verte et bleue de la commune.

Les différents objectifs qui ont été déclinés à partir de 7 enjeux, sont les suivants :

Enjeu	Objectif	Compatibilité du projet avec le SRCE
Connaissance de la localisation des habitats naturels	Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région	Une schématisation de la Trame Verte et Bleue locale a été réalisée dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, prenant appui sur les habitats naturels du secteur.
Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement))	Limitier les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux (définis dans les listes rouges ou les listes régionales hiérarchisées)	Les zones d'intérêt environnemental (ZNIEFF, ...) ont été zonées en zone naturelle au PLUi afin de préserver les habitats et espèces dits patrimoniaux. Les futurs secteurs constructibles sont situés en dehors de ces zones.
Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	Limitier les impacts sur les habitats de nature « ordinaire »	Des haies ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir les continuités écologiques de certains secteurs, notamment la ripisylve.
	Limitier la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles	

	Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée	
	Préserver les espaces interstitiels dans les zones de culture (bosquets, talus, arbres isolés...)	Les boisements ont été zonés en zone naturelle. Certains d'entre eux ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'autres au titre des Espaces Boisés Classés.
	Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés	
	Réserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis	Non concerné
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir les continuités écologiques de certains secteurs.
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires	
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides	Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés	Le PLUi prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones constructibles (1AU, 1AUX...) sont localisées en dehors des zones humides ou des zones prédisposées à la présence de zones humides. Une étude de délimitation a notamment été réalisée pour des projets de zone à urbaniser présentant des prédispositions à la présence de zones humides.
	Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau	Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques	Non concerné
Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques	Les élus ont été sensibilisés à l'intérêt des continuités écologiques lors de la présentation de l'état initial de l'environnement en réunion. Ils ont ensuite pris en compte cette thématique dans leur PADD.

Ainsi, le projet de PLUi a bien pris en compte le SRCE de Basse-Normandie.

5. DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE

Source : SRCAE de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE dont dépend PBI Secteur Est a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 Septembre 2013, et par le préfet de région le 30 Décembre 2013.

Différentes orientations ont été définies dans le cadre de ce schéma, dont des orientations concernant plus spécifiquement l'urbanisme :

Code	Orientation	Compatibilité du projet avec le SRCAE
U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace	Toutes les dents creuses existantes ont été préalablement identifiées afin de les soustraire à la superficie globale projeté à ouvrir à l'urbanisation, ceci afin de limiter la consommation d'espace.
U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie	Outre l'identification des dents creuses, les orientations d'aménagement et de programmation des futures zones à urbaniser, prescrivent certaines densités d'urbanisation, la préservation de certaines haies, et la mise en place de liaisons douces, ceci pour d'une part limiter l'étalement urbain, et pour d'autre part améliorer le cadre de vie.
U3	Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme	Les zones à urbaniser ont été placées de façon privilégiée dans les bourgs les plus structurés (Villers-Bocage notamment) et à proximité des équipements et services des bourgs.
U4	Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant.
U5	Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant, tout en permettant certaines formes adaptées à des techniques permettant les économies d'énergie.

Ainsi, le projet de PLUi respecte les orientations du SRCAE de Basse-Normandie.

E – ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES

I. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre correspond à l'alinéa 4 demandé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « *les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* »

➤ Choix pour l'élaboration du PADD

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant les enjeux du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est. C'est à partir de ces enjeux que c'est construit le PADD.

L'orientation 3 du PADD concerne plus particulièrement les objectifs à atteindre en matière d'environnement que se sont donnés les élus :

Orientation 3 : UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

Axe 1 : Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets...)

Axe 2 : Préserver la qualité du cadre de vie communautaire

Axe 3 : Les nuisances à limiter et des risques à minimiser

Ces objectifs permettent de répondre aux principaux enjeux sur le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

➤ Choix en termes de développement démographique

A partir du PADD, et des évolutions socio-démographiques passées, différents scénarios de développement ont été construits et présentés aux élus.

Trois scénarios ont été élaborés en prenant en compte des croissances démographiques différentes :

- Un scénario de poursuite de la croissance actuelle : avec un taux de croissance annuelle de 0,52 %, la population augmenterait de 1 507 habitants sur la période 2017-2035,
- Un scénario de croissance dynamique : avec un taux de croissance annuelle de 0,95 %, la population augmenterait de 2 884 habitants sur la période 2017-2035,
- Un scénario de croissance modérée : avec un taux de croissance annuelle de 0,6 %, la population augmenterait de 1 754 habitants sur la période 2017-2035.

Les élus ont réfléchi aux incidences de ces scénarios, que ce soit en termes d'attractivité et de dynamisme du territoire, en termes d'accueil de population et de la demande en nouvelles constructions, nouveaux équipements et de la consommation d'espaces que cela pouvait engendrer, mais aussi en termes de capacités du territoire à fournir de l'eau potable. Les élus ont donc décidé de s'orienter vers le troisième scénario, c'est à dire un scénario de croissance modérée, qui doit permettre d'atteindre 14 230 habitants à l'horizon 2035. Ce scénario permet de garder une

dynamique de croissance, tout en limitant les incidences (limitation de la consommation de l'espace, besoins en eau qui ne dépassent pas les capacités de la ressource en eau, ...).

Ce scénario induit une production de 1 407 logements supplémentaires entre 2018 et 2035. Il tient notamment compte du desserrement des ménages. On se référera au chapitre D.II.2.1 pour plus d'explications sur ces scénarios.

➤ Choix en termes de limitation de la consommation de l'espace

L'accueil de nouveaux habitants va se traduire par la réalisation de nouveaux logements, notamment au sein de nouvelles zones à urbaniser. Afin de limiter la consommation de l'espace, il a d'abord été recherché les possibilités d'urbanisation au sein des espaces déjà bâtis, nommées « dents creuses » : 38,6 ha ont été repérés dont 0,5 ha de friches.

Projet en termes d'accueil de population

Le projet a identifié que 38,6 ha de dents creuses étaient mobilisables pouvant accueillir 376 logements en respectant les recommandations du SCoT en termes de densification. Il reste 1 031 logements à positionner dans de nouvelles zones à urbaniser, venant en extension de l'existant (logements restants = 1 407 logements nécessaires - 376 logements en dents creuses).

Afin de poursuivre la limitation de la consommation d'espace, et conformément au SCoT du Pré-Bocage, des densités de logements seront appliquées sur les nouvelles zones à urbaniser. Ces densités sont variables selon le type de commune concernée. En tenant compte de ces densités (allant de 10 à 20 logements / ha), il a été calculé qu'il était nécessaire d'étendre l'urbanisation sur 82,3 ha afin d'accueillir les 1 031 logements restants, dont 73,5 ha en 1AU et 8,8 ha en 2AU. Soit un total de 120,9 ha réservés à de l'habitat.

Projet en termes d'accueil d'activités

Le projet a identifié que 12,5 ha de dents creuses étaient mobilisables pour accueillir des activités. Il est prévu d'ouvrir par ailleurs 21,8 ha en extension dont 9,5 ha en 1AUX et 12,3 ha en 2AUX. Soit un total de 34,3 ha réservés à de l'activité.

Cette mobilisation des dents creuses et l'application de densités que ce soit dans les dents creuses ou dans les nouvelles zones à urbaniser, permettent ainsi de limiter les surfaces venant en extension de l'urbanisation, et donc de limiter la consommation d'espace.

➤ Choix en termes de répartition des futures zones à urbaniser

Les 157,4 ha à ouvrir à l'urbanisation ont été répartis entre les différentes communes du territoire en tenant compte de différents éléments :

- en privilégiant une plus grande extension dans les secteurs déjà bien équipés (tels que Villers-Bocage), afin de limiter les déplacements automobiles ;
- en privilégier une moindre consommation de l'espace, notamment en choisissant des secteurs desservis par l'assainissement collectif qui nécessitent de moins d'espace qu'en assainissement individuel.

Ensuite, au sein de chaque commune, la localisation des zones à urbaniser a été réfléchi grâce à une cartographie précisant la caractérisation environnementale réalisée au niveau de chaque secteur susceptible d'être urbanisable,

notamment les bourgs. Ces cartographies indiquaient quels secteurs étaient concernés par la présence de risques, de zonages environnementaux, de prédispositions de zones humides, de bâtiments agricoles, des potentialités agronomiques des sols déterminés par l'étude SAFER (voir pièce 1.3)...

Ces cartographies ont servi d'aide à la décision pour localiser les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, mais aussi d'outil pour limiter les incidences sur l'environnement : choix d'ouverture à l'urbanisation dans des zones non concernées par des risques naturels, non concernés par des zones humides...

Afin de d'infirmer ou d'affirmer la présence de zones humides dans des zones prédisposées à leur présence, Pré-Bocage Intercom Secteur Est a procédé à une étude de délimitation de zones humides dans ces secteurs.

Le résultat de l'étude de délimitation de zones humides est synthétisé dans le tableau ci-dessous. On se reportera à l'annexe 3 du rapport de présentation pour plus de précisions.

Il s'en est suivi des ajustements dans les propositions des zones à urbaniser :

- soit un redécoupage du zonage réglementaire pour exclure les zones humides ;
- soit un retrait total de la zone.

Le tableau ci-dessous expose également l'incidence de cette étude sur les choix en termes de projet du PLU.

Commune	Zone de projet analysée	Données DREAL	Résultat de l'étude de délimitation	Conséquence sur le projet de PLU
Landes-sur-Ajon	Zone 1AUe de 0,5 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,32 ha sont effectivement en zones humides	Une grande partie de la zone a été retirée et placée en zone naturelle
Landes-sur-Ajon	Zone 1AU de 0,4 ha	0,1 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,03 ha sont effectivement en zones humides	La partie de la zone concernée par des zones humides a été placée en zone naturelle
Maisoncelles-sur-Ajon	Zone 1AU de 0,63 ha	0,31 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Maisoncelles-sur-Ajon	Zone 1AU de 0,30 ha	0,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Banneville-sur-Ajon	Zone 1AU de 1,3 ha	1,3 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Le Locheur	Zone 1AU de 1,5 ha	0,15 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Villy-Bocage	Zone 2AU de 2,1 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,1 ha sont effectivement en zones humides	Maintien de la zone 2AU. La zone humide sera prise en compte ultérieurement en l'intégrant dans une OAP
Villers-Bocage	Zone 1AU de 1,9 ha	0,4 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Tracy-Bocage	Zone 1AU de 1,2 ha	Absence de prédispositions, mais mare observée sur le terrain	0,2 ha sont en zones humides	La partie en zone humide a été exclue de la zone 1AU, et placée en zone agricole.

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

Saint-Germain-d'Ectot	Zone 1AU de 2,1 ha	1,53 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Torteval-Quesnay	Zone 1AU de 0,25 ha	0,25 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Torteval-Quesnay	Zone 1AU de 1,6 ha	1,3 ha prédisposés à la présence de zone humide	0,04 ha sont effectivement en zones humides	La zone humide identifiée a été intégrée dans l'OAP en tant qu'espace vert.
Torteval-Quesnay	Zone 2AU de 0,34 ha	0,34 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 2AU
Longraye	Zone 1AU de 1,74 ha	0,11 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longraye	Zone 1AU de 1,1 ha	0,17 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 0,51 ha	0,51 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 1,35 ha	1,35 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Longvillers	Zone 1AU de 1 ha	0,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Absence de zones humides	Maintien de la zone 1AU
Tournay-sur-Odon	Zone 1AUX de 11,2 ha	3,05 ha prédisposés à la présence de zone humide	Zone 1AUX entièrement en zone humide	Suppression totale de la zone 1AUX, et placement en zone agricole

On prendra pour exemple le projet d'extension de zone d'activités prévu initialement à Tournay-sur-Odon, le long de la RD675 au lieu-dit Chemin de Sallen. L'étude de délimitation de zones humides a montré que l'ensemble du projet était en zones humides. Il a donc été fait le choix de supprimer ce projet à cet emplacement. Il a été reporté sur le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Ouest.

➤ Choix en termes de zonage écrit et graphique

Le projet de zonage écrit et graphique a été réalisé et adapté afin de prendre en compte tous les éléments précédents, mais aussi les lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement et de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Afin de protéger l'environnement, de respecter les lois, d'être compatible avec les différents plans, documents... d'ordre supérieur (SCoT, SRCE, SDAGE...), et de traduire les objectifs du PADD, les choix qui ont été pris par la collectivité ont été les suivants (entre autres) :

- Un zonage N privilégié dans les vallées, dans les secteurs concernés par des zones humides, dans les zones à risques (zones inondables, chutes de blocs...);
- Les bâtiments agricoles ont prioritairement été placés en zone agricoles ;
- L'identification de 664,4 km linéaire de haies (dont 624,5 km de haies existantes et 39,9 km de haies à créer) au titre de l'article L.151-23 (motif d'ordre écologique) : cela représente 58 % du linéaire total des haies du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est. Il a été privilégié une protection au titre de l'article L.151-23, plutôt qu'au titre des EBC, ceci afin de garder une certaine souplesse dans leur gestion. Cette gestion sera d'ailleurs cadrée par le règlement écrit ;
- La protection des zones humides avérées identifiées par la DREAL par le biais du règlement écrit ;
- La protection d'une partie des boisements soit au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) pour une surface de 117,5 ha, soit au titre de l'article L.151-23 pour une surface de 92,7 ha.
- ...

Les incidences de ces choix sont présentées dans les chapitres suivants.

II. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre correspond à l'alinéa 3 demandé par l'article R.151-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment «*la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci*».

1. ANALYSE PAR ORIENTATION DU PADD

Chaque orientation du PADD est ici analysée vis-à-vis des enjeux environnementaux par thématique abordé dans l'état initial de l'environnement.

Les effets probables sont décrits, puis appréciés selon la notation suivante :

Notation	Appréciation de l'enjeu
++	Effet positif important
+	Effet positif faible
+/-	Sans effet
-	Effet négatif faible
--	Effet négatif important
?	Ne sait pas

Orientation 1 : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est

- Axe 1 : Le renforcement de la ville-centre Villers-Bocage au cœur de son agglomération, afin d'éviter le desserrement des fonctions urbaines et économiques
- Axe 2 : Des pôles secondaires en appui du rayonnement de la ville-centre
- Axe 3 : Les dynamiques et les équilibres socio-démographiques à affirmer : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire
- Axe 4 : Le développement et la diversification du parc immobilier

Le tableau ci-après analyse les incidences de l'orientation 1 du PADD en lien avec le projet d'accueil de nouvelles populations, et donc l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Enjeux environnementaux		Effets probables	Notation	Mesures
Milieu physique		Les secteurs les plus contraignants du point de vue topographique ont été placés en zone naturelle. Les secteurs destinés à être urbanisés seront localisés dans des zones moins contraignantes, tout en faisant en sorte de rester dans les mêmes continuités urbaines, afin de ne pas dénaturer le milieu physique.	+/-	Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens, selon les zones concernées, et le risque en présence (risques liés aux inondations, risques de remontée de nappe, risques liés aux cavités, risques liés aux chutes de blocs).
Risques		Les risques naturels ont été pris en compte par le biais du zonage.	+	Les sites concernés par des aléas élevés ont été classés préférentiellement en zone naturelle. Les zones de développement à destination d'habitat ou d'activité ont été placées en dehors des zones présentant des risques naturels. Le « Plan des risques » du règlement graphique précise la localisation des différents types de risques pour une meilleure information au public.
Pollutions et nuisances	Eaux pluviales	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	--	Les conditions de gestion des eaux pluviales sont indiquées dans les chapitres III.2.3 de chaque zone du règlement écrit : celui-ci demande de gérer prioritairement les eaux pluviales par infiltration. Par ailleurs, une OAP thématique a été réalisée sur le thème de la gestion des eaux pluviales. Elle prévoit différentes prescriptions en vue de limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que d'optimiser et soutenir une meilleure gestion de l'eau en adaptant des solutions techniques adaptées.
	Eaux usées	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. En dehors des secteurs en assainissement autonome, deux secteurs sont concernés par l'assainissement collectif : Villers-Bocage et Val d'Arry (station de Noyers-Bocage).	--	En tenant compte des 445 nouvelles constructions prévues à Villers-Bocage à l'horizon 2035 qui seront raccordés à la station d'épuration, celle-ci traiterait alors environ 4 180 équivalents habitants (total estimé à 1 894 logements à l'horizon 2035 multiplié par un nombre de personnes par ménage de 2,2), soit en deçà de sa capacité nominale de 5 200 EH . La station sera donc en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires en provenance des nouveaux logements. La commune de Villers-Bocage dispose de terrains lui appartenant, situés à l'Ouest de la station d'épuration, afin d'envisager un éventuel agrandissement de celle-ci en cas de raccordement effectif du bourg de Villy-Bocage au réseau de Villers-Bocage. Concernant la station d'épuration de Noyers-Bocage, à l'horizon 2035, ce sont 1 775 équivalents habitants qui seraient raccordés à cette (970 EH déjà raccordés + 343 EH des secteurs déjà urbanisés prévus d'être raccordés + 462 EH en provenance des habitations des futures zones à urbaniser du projet de PLUi). Celle-ci sera en mesure de recevoir les eaux usées supplémentaires des futures habitations. La station ayant une capacité de 2 000 EH, elle sera en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires en provenance des nouveaux logements.

	<p align="center">Qualité de l'air</p>	<p>L'accueil de futurs habitants risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.</p>	<p align="center">--</p> <p>Le PLUi ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, ni à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.</p> <p>Les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLUi, de limiter la consommation énergétique.</p> <p>Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU a été privilégiée en premier lieu dans le pôle urbain de Villers-Bocage, commune qui dispose des principaux commerces et équipements du territoire d'étude. La proximité entre ces futurs lieux d'habitats et les équipements et commerces favoriseront les déplacements non motorisés (à pied, en vélo). Il a ensuite été privilégié des zones 1AU dans les pôles de services complémentaires (Noyers-Bocage, St Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon. Puis enfin dans les autres communes, mais de façon beaucoup plus limitée en termes de surface. ➤ L'ouverture à l'urbanisation de zones à destination d'activité a été privilégiée au niveau du pôle urbain de Villers-Bocage, et à proximité de l'A84. ➤ Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons, des aires de co-voiturage ; ➤ Des cheminements doux ont été protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ; ➤ Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites dans les OAP sectoriels. ➤ L'OAP thématique concernant les espaces publics (« adapter le traitement des voies à l'usage ») apporte certaines prescriptions dans le but de sécuriser les déplacements (exemple : liaison douce en site propre), de les intégrer dans le cadre de vie (plantations d'arbres aux abords des voies..). <p>L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.</p> <p>Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Cet accès est rendu obligatoire dans le règlement écrit des zones à urbaniser.</p>
--	--	--	--

	Nuisances sonores	Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. L'installation de nouveaux secteurs d'habitat et de nouvelles zones d'activités va induire une augmentation du trafic routier, et donc des nuisances sonores plus importantes.	-	<p>Les futures zones d'activités ont été placées en priorité dans le pôle urbain de Villers-Bocage, entre la zone d'habitat du bourg et l'A84, afin d'éviter d'apporter du trafic supplémentaire de camions dans le bourg.</p> <p>La mise en place de liaisons douces (par le biais des OAP et des emplacements réservés) va permettre de limiter le trafic routier et donc les nuisances sonores.</p> <p>Enfin, du fait de la présence de l'A84, des zones de nuisances sonores liées à sa présence sont indiquées sur le règlement graphique, et précisées dans le règlement écrit.</p>
	Pollution des sols	Une mauvaise gestion des eaux (usées et pluviales) peut entraîner une pollution du milieu naturel, y compris des sols.	-	<p>La pollution des sols sera évitée grâce aux mesures du PLUi suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Mise en place d'installations d'assainissement autonomes conformes aux recommandations du SPANC ➢ Raccordement des eaux usées de certains secteurs aux stations d'épuration (Villers-Bocage et Val d'Arry) ➢ Règlement écrit qui préconise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en séparatif des eaux usées ➢ Préservation d'une partie des haies, notamment celles ayant un rôle hydraulique (anti-érosif...) par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permettront de limiter l'érosion des sols.
	Ressources géologiques	/		
Ressources naturelles	Ressources en eau	<p>L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population.</p> <p>Il a été estimé une consommation annuelle supplémentaire de 94 148 m³, soit 258 m³/j en plus.</p>	-	<p>L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne.</p> <p>Afin de pallier à des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe, le syndicat a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci : raccordement à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m³/j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye. Ces travaux vont permettre une augmentation de la capacité des volumes distribués de 1300 m³/j et ainsi d'assurer les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est.</p> <p>On précisera que 3 gros consommateurs situés à Villers-Bocage utilisent 1 603 m³ /j. Concernant l'accueil de nouvelles entreprises, celles-ci devront informer de leurs besoins le syndicat d'eau compétent et en obtenir l'accord.</p>

	Ressource agricole	Pré-Bocage Intercom Secteur Est a identifié de nouvelles surfaces à urbaniser tout en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). Il en est ressorti que l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.	--	<p>Les zones 1AU et 2AU se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➤ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➤ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➤ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées. <p>Par ailleurs, il a également été tenu compte de la valeur agronomique des sols.</p>
	Ressources énergétiques	Les futures habitations vont nécessiter de l'énergie pour leur fonctionnement.	-	<p>Afin de favoriser l'indépendance énergétique, le règlement du PLUi n'interdit pas l'installation d'équipements liée à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Le territoire intercommunal dispose de ressources énergétiques telles que le bois et le vent. La préservation d'une partie des haies du territoire par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme n'entrave pas à leur utilisation pour l'énergie bois (l'exploitation et l'entretien des haies est possible).</p>
	Consommation de l'espace	Afin d'accueillir de nouveaux habitants, le territoire intercommunal se doit de trouver des terrains disponibles. Elle a d'abord identifié les dents creuses avant de trouver de nouvelles surfaces à urbaniser tout en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.	--	<p>Les zones 1AU et 2AU se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➤ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➤ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➤ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées.
Milieux naturels	Biodiversité	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité permettant de préserver en outre les continuités écologiques.	+	<p>Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les mesures qui ont été mises en place sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ le PLUi prévoit de rendre urbanisable les secteurs les moins intéressants du point de vue de la biodiversité (c'est-à-dire en dehors des vallées, en dehors de zones d'intérêt environnemental), ➤ des éléments naturels (haies, boisements) ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 (motif d'ordre écologique) du Code de l'Urbanisme.

	Trame Verte et Bleue		+	<p>Ces éléments ont été identifiés à partir de la trame verte et bleue qui a été identifiée sur le territoire : ils forment un réseau / un maillage qui va préserver le support de déplacement des espèces</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des boisements ont été identifiés en Espaces Boisés Classé, venant renforcer la protection de ceux-ci. ➤ les OAP prévoient des aménagements paysagers (préservation / création de haies...) qui viendront conforter la biodiversité au sein des espaces urbanisés
	Zones humides	Les zones de développement ont été choisies en dehors des secteurs comportant des zones humides.	+	<p>Dans les secteurs projetés en 1AU, et présentant des prédispositions à la présence de zones humides, une étude de délimitation des zones humides y a été effectuée afin d'infirmier ou d'affirmer leur présence. Les secteurs présentant effectivement des zones humides ont été soit redessinés, soit retirés des zones 1AU.</p> <p>Le zonage graphique indique les zones humides avérées identifiées par la DREAL. Ces zones sont réglementées dans le règlement écrit afin d'éviter leur destruction.</p>
	Patrimoine naturel	Du fait de l'urbanisation de nouvelles zones 1AU et 2AU, les éléments naturels en présence peuvent être amenés à disparaître (haies, arbre isolé, boisements...).	--	<p>Les OAP ont pris en compte la présence des éléments naturels pour les préserver au maximum (haies), voire à en recréer.</p> <p>Certains éléments ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (exemple : boisement de la zone 2AUX à Villers-Bocage).</p> <p>On précisera enfin que toutes les zones 1AU et 2AU ont été localisées en dehors de zones d'intérêt environnemental.</p>
Cadre de vie	Paysage	Le projet de PLUi prévoit différentes dispositions pour préserver le cadre de vie et notamment le paysage.	++	Les zones de développement 1AU / 2AU ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère.
	Patrimoine	Le territoire intercommunal dispose d'un patrimoine bâti varié et intéressant. Différentes dispositions sont prévues pour le protéger ou le mettre en valeur, notamment le bâti de la Reconstruction.	+	Le règlement graphique a notamment identifié les îlots bâtis de la Reconstruction dans le centre-ville de Villers-Bocage et Noyers-Bocage avec des mesures de valorisation de l'ensemble et d'amélioration de son fonctionnement urbain.

Orientation 2 : Stimuler le développement socioéconomique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement

- Axe 1 : Le développement d'un tissu économique local diversifié afin d'assurer la pluralité des catégories socio-professionnelles
- Axe 2 : La pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole pour soutenir l'emploi local
- Axe 3 : La construction d'une offre touristique globale s'appuyant sur la labellisation de Villers-Bocage comme Village Etape

Le tableau ci-après analyse les incidences de l'orientation 2 du PADD en lien avec le projet de développement économique, notamment en lien avec l'activité agricole.

Enjeux environnementaux		Effets probables	Notation	Mesures
Milieu physique		Les différentes zones du PLUi se répartiront selon la topographie du territoire : les zones accidentées seront plutôt classées en zone N, alors que les zones planes seront soit en zone A, soit en zone AU selon leur vocation et leur proximité avec les zones urbanisées existantes.	+/-	
Risques		Les risques naturels ont été pris en compte par le biais du zonage.	+	Les sites concernés par des aléas élevés ont été classés préférentiellement en zone naturelle. Les zones de développement à destination d'habitat ou d'activité ont été placées en dehors des zones présentant des risques naturels. Le « Plan des risques » du règlement graphique précise la localisation des différents types de risques pour une meilleure information au public.
Pollutions et nuisances	Eaux pluviales	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	--	Les conditions de gestion des eaux pluviales sont indiquées dans les chapitres III.2.3 de chaque zone du règlement écrit : celui-ci demande de gérer prioritairement les eaux pluviales par infiltration. Par ailleurs, une OAP thématique a été réalisée sur le thème de la gestion des eaux pluviales. Elle prévoit différentes prescriptions en vue de limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que d'optimiser et soutenir une meilleure gestion de l'eau en adaptant des solutions techniques adaptées.

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

	Eaux usées	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'activités et donc une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. En dehors des secteurs en assainissement autonome, deux secteurs sont concernés par l'assainissement collectif : Villers-Bocage et Val d'Arry (station de Noyers-Bocage). Par ailleurs, certaines grosses entreprises disposent de leur propre station d'épuration à Villers-Bocage.	--	Le règlement écrit du PLUi régit l'assainissement des eaux résiduaires liées aux activités.
	Qualité de l'air	L'accueil de futures activités risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.	--	<p>Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ouverture à l'urbanisation de zones à destination d'activité AUX a été privilégiée au niveau du pôle urbain de Villers-Bocage, et à proximité de l'A84, ceci afin de limiter les déplacements, notamment de camions / Poids Lourds. ➤ Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons, des aires de co-voiturage ; ➤ Des cheminements doux ont été protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ; ➤ Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites dans les OAP sectorielles. <p>L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air. Ces liaisons douces pourront être utilisées pour les salariés travaillant dans les futures zones d'activités.</p> <p>Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Cet accès est rendu obligatoire dans le règlement écrit des zones à urbaniser.</p>

	Nuisances sonores	Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. L'installation de nouvelles zones d'activités va induire une augmentation du trafic routier, et donc des nuisances sonores plus importantes.	++	<p>Les futures zones d'activités ont été placées en priorité dans le pôle urbain de Villers-Bocage, entre la zone d'habitat du bourg et l'A84, et à distance des zones d'habitat, afin d'éviter d'apporter du trafic supplémentaire de camions dans le bourg et donc des nuisances sonores.</p> <p>La mise en place de liaisons douces (par le biais des OAP et des emplacements réservés) va permettre de limiter le trafic routier et donc les nuisances sonores.</p> <p>Enfin, du fait de la présence de l'A84, des zones de nuisances sonores liées à sa présence sont indiquées sur le règlement graphique, et précisées dans le règlement écrit.</p>
	Pollution des sols	Une mauvaise gestion des eaux (usées et pluviales) peut entraîner une pollution du milieu naturel, y compris des sols.	-	<p>La pollution des sols sera évitée grâce aux mesures du PLUi suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Raccordement des eaux usées de certains secteurs aux stations d'épuration ➢ Règlement écrit concernant l'assainissement des eaux résiduaires liées aux activités ➢ Règlement écrit qui préconise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en séparatif des eaux usées ➢ Préservation d'une partie des haies, notamment celles ayant un rôle hydraulique (anti-érosif...) par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permettront de limiter l'érosion des sols.
	Ressources géologiques	/		
Ressources naturelles	Ressources en eau	<p>L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'activités et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population.</p> <p>Actuellement, 3 gros consommateurs situés à Villers-Bocage utilisent 1 603 m³ /j, soit 34% de la consommation du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.</p> <p>Le SMPEP SB-PB-VO présente des difficultés d'approvisionnement en lien avec cette forte demande en eau liée à ces gros consommateurs.</p>	-	<p>L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne.</p> <p>Afin de pallier à des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe, le syndicat a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci : raccordement à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m³/j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye. Ces travaux vont permettre une augmentation de la capacité des volumes distribués de 1300 m³/j et ainsi d'assurer les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est.</p> <p>Cependant, avant toute installation d'une nouvelle entreprise, celle-ci devra informer le syndicat d'eau compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord.</p>

	Ressource agricole	<p>Un des sous-axes de l'orientation 2 est « La pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole pour soutenir l'emploi local ».</p> <p>Ainsi, le projet de PLUi doit affirmer le maintien de l'activité agricole dans des conditions favorables, tout en permettant son évolution.</p>	+	<p>Plusieurs mesures ont été prises pour aller dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A. ➤ Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés en zone A. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole. <p>Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➤ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➤ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➤ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées.
	Ressources énergétiques	Les futures activités vont nécessiter de l'énergie pour leur fonctionnement.	-	Afin de favoriser l'indépendance énergétique, le règlement du PLUi n'interdit pas l'installation d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
	Consommation de l'espace	Afin d'accueillir de nouvelles activités, le territoire intercommunal se doit de trouver des terrains disponibles. Elle a d'abord identifié les dents creuses avant de trouver de nouvelles surfaces à urbaniser tout en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). De ce fait, l'urbanisation pour de nouvelles activités se fera aux dépens des terres agricoles.	--	<p>Les zones 1AUX et 2AUX se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➤ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➤ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➤ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées.
Milieux naturels	Biodiversité	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité permettant de préserver en outre les continuités écologiques.	+	<p>Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les mesures qui ont été mises en place sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ le PLUi prévoit de rendre urbanisable les secteurs les moins intéressants du point de vue de la biodiversité (c'est-à-dire en dehors des vallées, en dehors de zones d'intérêt environnemental), ➤ des éléments naturels (haies, boisements) ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 (motif d'ordre écologique) du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ont été identifiés à partir de la trame verte et bleue qui a été identifiée sur le territoire : ils forment un réseau / un maillage qui va préserver le

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est**

	Trame verte et bleue		+	<p>support de déplacement des espèces</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des boisements ont été identifiés en Espaces Boisés Classé, venant renforcer la protection de ceux-ci. ➤ les OAP prévoient des aménagements paysagers (préservation / création de haies...) qui viendront conforter la biodiversité au sein des espaces urbanisés.
	Zones humides	Les zones de développement ont été choisies en dehors des secteurs comportant des zones humides.	+	<p>Dans les secteurs projetés en 1AU, et présentant des prédispositions à la présence de zones humides, une étude de délimitation des zones humides y a été effectuée afin d'infirmier ou d'affirmer leur présence. Les secteurs présentant effectivement des zones humides ont été soit redessinés, soit retirés des zones 1AU.</p> <p>Le zonage graphique indique les zones humides avérées identifiées par la DREAL. Ces zones sont réglementées dans le règlement écrit afin d'éviter leur destruction.</p>
	Patrimoine naturel	Du fait de l'urbanisation de nouvelles zones 1AU et 2AU, les éléments naturels en présence peuvent être amenés à disparaître (haies, arbre isolé, boisements...).	--	<p>Les OAP ont pris en compte la présence des éléments naturels pour les préserver au maximum (haies), voire à en recréer.</p> <p>Certains éléments ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (exemple : boisement de la zone 2AUX à Villers-Bocage).</p> <p>On précisera enfin que toutes les zones 1AU et 2AU ont été localisées en dehors de zones d'intérêt environnemental.</p>
Cadre de vie	Paysage	Le projet de PLUi prévoit différentes dispositions pour préserver le cadre de vie et notamment le paysage.	++	Les zones de développement 1AUX ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère.
	Patrimoine	Le territoire intercommunal dispose d'un patrimoine bâti varié et intéressant. Différentes dispositions sont prévues pour le protéger ou le mettre en valeur.	+	<p>Au sein des zones agricoles ou naturelles, il existe des bâtis intéressants du point de vue architectural pour lesquels des changements de destinations sont admis. Ils ont été repérés au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.</p> <p>Des éléments de patrimoine (lavoir, calvaire...) ont également été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : le règlement écrit prévoit certaines dispositions afin de les préserver.</p>

Orientation 3 : UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

- Axe 1 : Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets...)
- Axe 2 : Préserver la qualité du cadre de vie communautaire
- Axe 3 : Les nuisances à limiter et des risques à minimiser

Le tableau ci-après analyse les incidences du projet de PLUi en lien avec l'orientation 3 du PADD qui concerne plus particulièrement les zones à vocation naturelle.

Enjeux environnementaux		Effets probables	Notation	Mesures
Milieu physique		Les secteurs les plus contraignants du point de vue topographique ont été placés en zone naturelle. Les secteurs destinés à être urbanisés seront localisés dans des zones moins contraignantes, tout en faisant en sorte de rester dans les mêmes continuités urbaines, afin de ne pas dénaturer le milieu physique.	+/-	Pour les zones bâties existantes situées en zone naturelle ou agricole, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens, selon les zones concernées, et le risque en présence (risques liés aux inondations, risques de remontée de nappe, risques liés aux cavités, risques liés aux chutes de blocs).
Risques		Les risques naturels ont été pris en compte par le biais du zonage.	+	Les sites concernés par des aléas élevés ont été classés préférentiellement en zone naturelle. Les zones de développement à destination d'habitat ou d'activité ont été placées en dehors des zones présentant des risques naturels. Le « Plan des risques » du règlement graphique précise la localisation des différents types de risques pour une meilleure information au public.
Pollutions et nuisances	Eaux pluviales	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	--	Les conditions de gestion des eaux pluviales sont indiquées dans les chapitres III.2.3 de chaque zone du règlement écrit : celui-ci demande de gérer prioritairement les eaux pluviales par infiltration. Par ailleurs, une OAP thématique a été réalisée sur le thème de la gestion des eaux pluviales. Elle prévoit différentes prescriptions en vue de limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que d'optimiser et soutenir une meilleure gestion de l'eau en adaptant des solutions techniques adaptées.

	Eaux usées	<p>Une mauvaise gestion des eaux usées peut entraîner une pollution du milieu naturel et aquatique.</p> <p>Les zones N et A ne prévoient de nouvelles constructions qu'au sein de zones dédiées (STECAL) ou bien dans des cas spécifiques.</p>	-	<p>Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLUi réglemente la gestion des eaux usées dans le règlement écrit.</p>
	Qualité de l'air	<p>L'accueil de nouvelles habitations au sein des zones N et A risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.</p>	--	<p>Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons, des aires de co-voiturage ; ➤ Des cheminements doux ont été protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ; ➤ Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites dans les OAP sectorielles. <p>L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.</p> <p>Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Cet accès est rendu obligatoire dans le règlement écrit des zones à urbaniser.</p>
	Nuisances sonores	<p>Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. L'installation de nouvelles habitations va induire une augmentation du trafic routier, et donc des nuisances sonores plus importantes.</p>	-	<p>Les possibilités de constructions en zone N et A ont été limitées en terme quantitatif. Il a été privilégié l'ouverture à l'urbanisation au sein des secteurs urbanisés déjà bien développés. Ainsi, l'augmentation du trafic routier sera limitée en zone N et A, et ainsi de même pour les nuisances sonores.</p> <p>Par ailleurs, la mise en place de liaisons douces (par le biais des OAP et des emplacements réservés) va permettre de limiter le trafic routier et donc les nuisances sonores.</p>
	Pollution des sols	<p>Une mauvaise gestion des eaux (usées et pluviales) peut entraîner une pollution du milieu naturel, y compris des sols.</p>	-	<p>La pollution des sols sera évitée grâce aux mesures du PLUi suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réglementation sur les eaux usées dans le règlement écrit ➤ Règlement écrit qui préconise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en séparatif des eaux usées ➤ Préservation d'une partie des haies, notamment celles ayant un rôle hydraulique (anti-érosif...) par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permettront de limiter l'érosion des sols.

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

Ressources naturelles	Ressources géologiques	/		
	Ressources en eau	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population. Il a été estimé une consommation annuelle supplémentaire de 94 148 m³ , soit 258 m³/j en plus.	-	L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne. Afin de pallier à des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe, le syndicat a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci : raccordement à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m ³ /j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye. Ces travaux vont permettre une augmentation de la capacité des volumes distribués de 1300 m ³ /j et ainsi d'assurer les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est. Le territoire intercommunal présente différents captages d'eau auxquels sont associés des périmètres de protection. Ceux-ci sont indiqués dans le règlement graphique afin de mieux les prendre en compte.
	Ressource agricole	Pré-Bocage Intercom Secteur Est a identifié de nouvelles surfaces à urbaniser tout en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). Il en est ressorti que l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.	--	Afin de minimiser les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi : <ul style="list-style-type: none"> ➢ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➢ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➢ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➢ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées. Par ailleurs, il a également été tenu compte de la valeur agronomique des sols.
Ressources énergétiques	Les futures habitations vont nécessiter de l'énergie pour leur fonctionnement.	-	Afin de favoriser l'indépendance énergétique, le règlement du PLUi n'interdit pas l'installation d'équipements liés à la production d'énergie renouvelable. Le territoire intercommunal dispose de ressources énergétiques telles que le bois et le vent. La préservation d'une partie des haies du territoire par le biais de l'article L.151-23 n'entrave pas à leur utilisation pour l'énergie bois (l'exploitation et l'entretien des haies est possible).	

	Consommation de l'espace	Afin d'accueillir de nouveaux habitants, le territoire intercommunal se doit de trouver des terrains disponibles. Elle a d'abord identifié les dents creuses avant de trouver de nouvelles surfaces à urbaniser tout en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles ou naturelles.	--	Afin de minimiser la consommation d'espace, il a été choisi : <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, ➤ De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035, ➤ de fixer une densité minimale de logements par hectare variant de 10 à 20 selon le niveau de commune, ➤ de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées.
Milieux naturels	Biodiversité	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité permettant de préserver en outre les continuités écologiques.	+	Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les mesures qui ont été mises en place sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ➤ le PLUi prévoit de rendre urbanisable les secteurs les moins intéressants du point de vue de la biodiversité (c'est-à-dire en dehors des vallées, en dehors de zones d'intérêt environnemental), ➤ les secteurs présentant un intérêt environnemental (ZNIEFF, arrêté de biotope, ENS...), ont été classés en zone naturelle ➤ des éléments naturels (haies, boisements) ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 (motif d'ordre écologique). Ces éléments ont été identifiés à partir de la trame verte et bleue qui a été identifiée sur le territoire : ils forment un réseau / un maillage qui va préserver le support de déplacement des espèces ➤ des boisements ont été identifiés en Espaces Boisés Classés, venant renforcer la protection de ceux-ci. ➤ les OAP prévoient des aménagements paysagers (préservation / création de haies...) qui viendront conforter la biodiversité au sein des espaces urbanisés
	Trame Verte et Bleue		+	
	Zones humides	Les zones de développement ont été choisies en dehors des secteurs comportant des zones humides.	+	Les zones humides identifiées comme zones humides par la DREAL ont été classées de façon privilégiée en zone naturelle. Dans les secteurs projetés en 1AU, et présentant des prédispositions à la présence de zones humides, une étude de délimitation des zones humides y a été effectuée afin d'infirmier ou d'affirmer leur présence. Les secteurs présentant effectivement des zones humides ont été soit redessinés, soit retirés des zones 1AU. Le zonage graphique indique les zones humides avérées identifiées par la DREAL. Ces zones sont réglementées dans le règlement écrit afin d'éviter leur destruction.

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

	Patrimoine naturel	Du fait de l'urbanisation de nouveaux secteurs, les éléments naturels en présence peuvent être amenés à disparaître (haies, arbre isolé, boisements...).	--	<p>Les secteurs présentant un intérêt environnemental (ZNIEFF, arrêté de biotope, ENS, boisement, zones humides...), ont été classés en zone naturelle.</p> <p>Les OAP ont pris en compte la présence des éléments naturels pour les préserver au maximum (haies), voire à en recréer.</p> <p>Certains éléments ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>On précisera enfin que toutes les zones 1AU et 2AU ont été localisées en dehors de zones d'intérêt environnemental.</p>
Cadre de vie	Paysage	Le projet de PLUi prévoit différentes dispositions pour préserver le cadre de vie et notamment le paysage.	++	<p>Les zones de développement 1AU / 2AU ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère.</p> <p>L'identification d'une partie des éléments naturels (haies, arbres isolés, boisements) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme va participer à la préservation des paysages.</p> <p>Le zonage proposé contribue au maintien des paysages avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La proposition de zones à urbaniser en continuité et en renforcement des zones déjà urbanisées ; ➤ Un classement en zone naturelle des secteurs les plus intéressants du point de vue biodiversité et patrimoine naturel ➤ Un classement en zone agricole des secteurs voués à l'activité agricole, y compris les bâtiments d'élevage.
	Patrimoine	Le territoire intercommunal dispose d'un patrimoine bâti varié et intéressant. Différentes dispositions sont prévues pour le protéger ou le mettre en valeur.	+	<p>Au sein des zones agricoles ou naturelles, il existe des bâtis intéressants du point de vue architectural pour lesquels des changements de destinations sont admis. Ils ont été repérés au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.</p> <p>Des éléments de patrimoine (lavoir, calvaire...) ont également été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : le règlement écrit prévoit certaines dispositions afin de les préserver.</p>

2. ANALYSE THEMATIQUE

2.1. Incidences et mesures sur le milieu naturel

➤ Etat initial

Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est présente une variété de milieux naturels (zones humides, boisements, prairies, etc.) qui concoure à la richesse de son patrimoine naturel. Ces milieux naturels sont concentrés dans les vallées, notamment dans les vallées de l'Ajon et de l'Odon, qui sont est d'ailleurs concernées par des inventaires ZNIEFF.

Concernant les continuités écologiques, celles-ci se concentrent également dans les vallées, et aussi les boisements. Le reste du territoire, bien que montrant une biodiversité ordinaire, reste intéressant par la présence d'un maillage bocager plus ou moins dense selon les secteurs. Les haies servent en effet de support de déplacements aux espèces faunistiques et floristiques, et constituent donc les principaux éléments des continuités écologiques.

➤ Enjeux environnementaux

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites d'intérêt environnementaux ou à biotopes rares et protégés.

Par ailleurs, il est nécessaire de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements des espèces, voire de favoriser de nouvelles continuités.

➤ Projet

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en zone N. Ce zonage concerne toutes les vallées, les secteurs boisés, et une grande majorité des zones humides considérées comme avérées par la DREAL.

Les zones à urbaniser 1AU / 2AU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui incluent des prescriptions liées à la biodiversité (maintien des éléments naturels, création de haies pour l'intégration paysagère qui pourront également servir de support aux continuités écologiques).

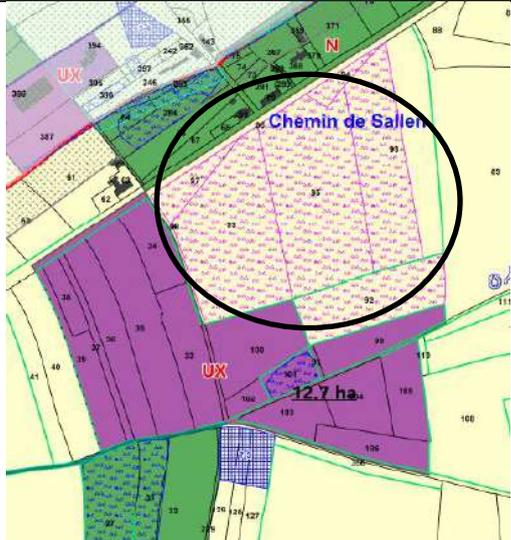
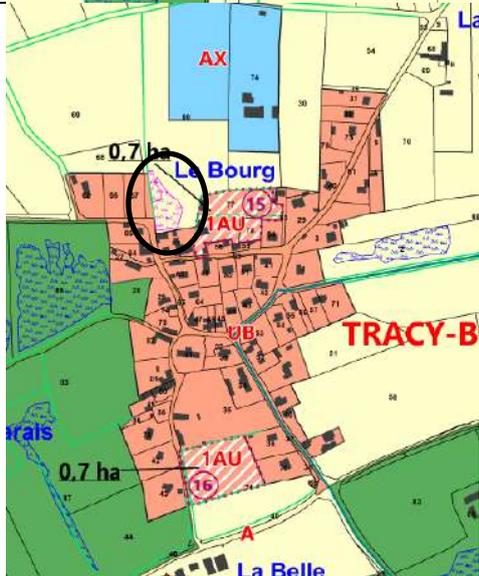
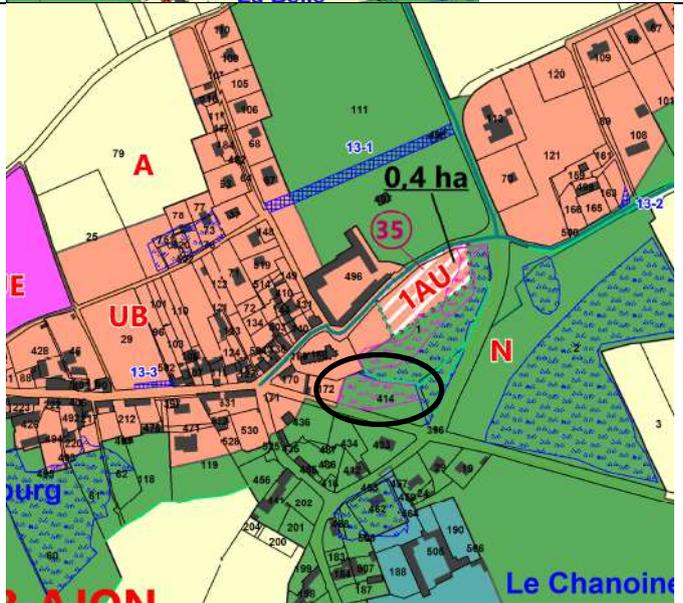
➤ Effets probables

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction dans ces zones (hormis cas spécifiques ou dans des zones dédiées tels que des STECAL identifiés NH pour les petites zones urbanisées situées en zone naturelle). Les possibilités de constructions en zone N stricte sont très limitées : les constructions nouvelles à usage d'habitation n'y sont pas permises. Le zonage graphique et écrit va ainsi permettre de préserver la biodiversité qui caractérise ces zones naturelles.

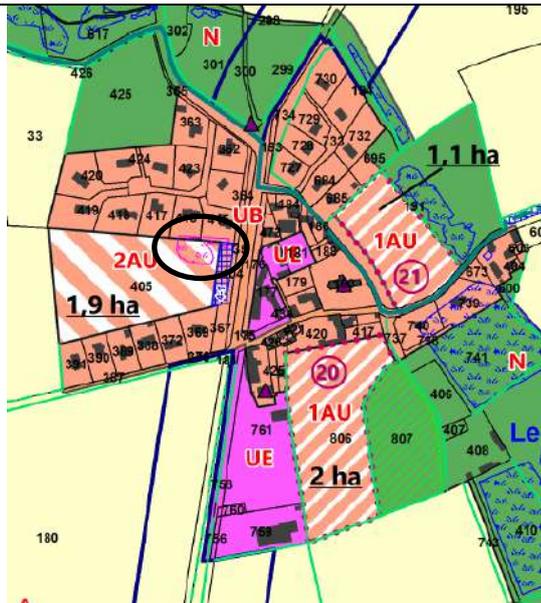
La zone naturelle se superpose aux continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour du tissu bâti, la préservation de la végétation en place... dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

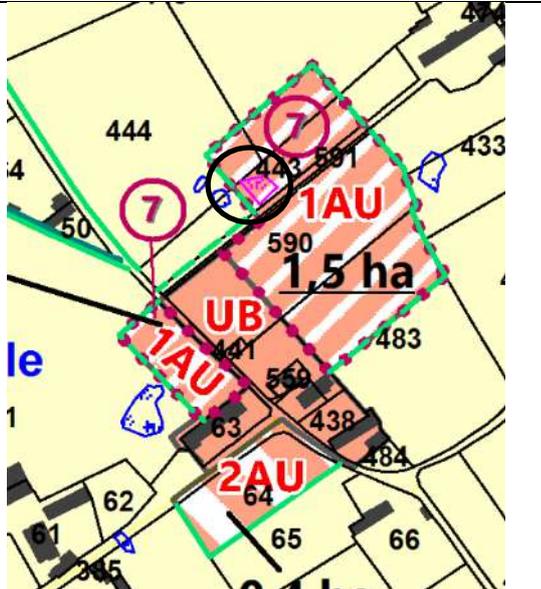
Les secteurs qui ont été concernés par une redéfinition de leurs limites du fait de la présence de zones humides sont présentés dans le tableau suivant. Les zones humides identifiées par l'étude de délimitation sont encadrées de noir :

Secteur concerné	Extrait de zonage
<p>Secteur de Chemin de Sallen à Tournay-sur-Odon : un projet d'extension de zone d'activités était envisagé. Une étude de délimitation des zones humides y a été réalisée car une partie du secteur était prédisposé à leur présence. Il s'est avéré que l'ensemble du projet était en zones humides. Ce secteur a donc été retiré du projet initial et placé en zone agricole.</p>	
<p>Secteur au Nord du bourg de Tracy-Bocage : il s'agit d'une zone qui ne présentait pas de prédispositions à la présence de zones humides, mais une mare y a été repérée lors d'un repérage terrain pour les OAP. Après vérification, il existe une zone de source délimitant une zone humide. La zone 1AU envisagé initialement a été réduite pour exclure cette zone humide.</p>	
<p>Secteur au Sud du bourg de Landes-sur-Ajon : une zone 1AU à destination d'équipement était envisagée au Sud de l'église. Ce secteur se positionnait en outre sur une ZNIEFF. Une zone humide y a été délimitée sur une partie. Le projet de zone 1AU a été redessiné pour exclure la zone humide.</p>	

Secteur à l'Ouest de Villy-Bocage : une petite zone humide de surface limitée (environ 1 000 m²) a été repérée. Ce secteur a été placé en 2AU, et pourra intégrer la zone humide ultérieurement au sein d'une OAP. Afin que cette zone humide soit prise en compte ultérieurement, elle a été repérée sur le zonage graphique avec un tramage spécifique.



Secteur de Crauville à Torteval-Quesnay : une petite zone humide (400 m²) a été identifiée à proximité d'une mare. La mare et la zone humide ont été incluses au sein d'une OAP en tant qu'espace de rencontre à protéger et aménager.



On notera que seules deux zones 1AU, situées à Banneville-Sur-Ajon, n'ont pas fait l'objet d'études de délimitation car le contour de ces zones a été redélimité après l'étude de délimitation :

- Site n°38 (OAP) : seule la partie Ouest a fait l'objet de la délimitation de zones humides, mais pas la partie Est ;
- Site n°39 (OAP) : la partie Nord est en cours de construction ; la partie Sud n'a pas fait l'objet d'étude de délimitation.

Avant aménagement de ces zones, une étude de délimitation de zones humides devra être réalisée pour infirmer ou confirmer leur présence.

Les zones humides ont été reportés sur le règlement graphique et représentées avec les figurés suivants :

- Pour les zones humides avérées identifiées par la DREAL Normandie : 
- Pour les zones humides délimitées dans le cadre de l'étude réalisée par PLANIS en Mai 2018 : 

Le règlement écrit précise pour les zones humides, pour chaque type de zone :

- Dans le paragraphe « Interdiction » :
« Dans le cas de zones humides avérées, 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 sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence.»

- Dans le paragraphe « Limitation » :
Seuls sont autorisés :
 - *Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :*
 - *d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,*
 - *et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.*
 - *d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m²,*
 - *ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².*
 - *Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.*

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Ainsi, le document d'urbanisme ouvre des secteurs à urbaniser en dehors des zones humides, permettant de préserver celles-ci.

Mesures de réduction

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés pour différentes raisons :

- pour favoriser les continuités écologiques ;
- pour limiter les phénomènes de ruissellement (haies à rôle hydraulique) et préserver la qualité de l'eau ;
- pour permettre l'intégration paysagère de certains secteurs ;
- pour appuyer les cheminements doux.

Il a ainsi été identifié des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **624,5 km de haies,**
- **39,9 km de haies à créer,**
- **92,7 ha de boisements,**
- **2,8 ha de mares, douves ou étangs,**
- **19 arbres isolés,**
- **62 mares.**

Pour ces éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (motif d'ordre écologique), le règlement écrit indique que :

Pour les éléments naturels existants :

« Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-crédation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres. »

Pour les plantations à créer :

« Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section U II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. U II.3.2). »

Il a également été identifié des **espaces boisés classés** pour un total de **117,5 ha** (uniquement des boisements).

Pour ces EBC, le règlement écrit indique que :

- Pour ces éléments :
 - o Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - o le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Mesures de compensation

Le projet de zonage n'impactant que de façon très limitée le milieu naturel, il n'est pas nécessaire d'apporter de mesures compensatoires.

2.2. Incidences et mesures sur la ressource en eau

2.2.1. Consommation d'eau potable

➤ Etat initial

Pré-Bocage Intercom Secteur Est compte plusieurs structures compétentes en matière d'eau potable :

- Une structure compétente uniquement sur la production : le Syndicat Mixte de production d'eau du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne (SMPE SB-PB-VO)
- Cinq structures compétentes à la fois sur la production d'eau et la distribution d'eau :
 - o 4 de ces syndicats adhèrent au SMPE SB-PB-VO :
 - SIAEP Pré-Bocage,
 - SIAEP Balleroy-sur Drôme,
 - SIAEP du Val d'Odon,

- SIAP de Villers-Bocage.
 - 1 syndicat qui n'adhère pas au SMPE SB-PB-VO : SIVOM de la Vallée d'Hamars.

Au total, 1 452 489 m³ d'eau sont consommés sur le territoire de Villers-Bocage. En soustrayant les gros consommateurs (3 gros consommateurs situés à Villers-Bocage utilisent 1 603 m³ /j), c'est 67 239 m³ qui sont consommés pour 5509 abonnés.

Si on tient compte des pertes sur réseau (environ 85% : chiffre du SMPEP SB-PB-VO auquel a été appliqué une sur-estimation), alors la production d'eau annuelle nécessaire pour alimenter le territoire est de 1 708 810 m³ dont 1 020 281 m³ pour les habitants.

Ainsi la production journalière d'eau moyenne nécessaire pour alimenter le territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est de 4 681 m³/j (dont 2 795 m³/j sans les grosses entreprises).

L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne (celui-ci est en cours de restructuration avec des syndicats de distribution). Il ressortait du schéma directeur de production d'eau potable que « *Les besoins journaliers du SMPEP Sud Bessin – Pré Bocage – Val d'Orne varient entre environ 7 415 et 7 755 m³/j en jour moyen et entre 11 630 et 12 155 m³/j en jour de pointe. La capacité de production actuelle retenue s'élève à environ 10 880 m³/j. La marge globale de production varie entre 3 125 et 3 465 m³/j en jour moyen et devient déficitaire en jour de pointe – manque d'eau entre -750 et -1275 m³/j en jour de pointe.* » Ces données comptabilisent les productions des syndicats de distribution adhérents.

Ainsi, le SMPE SB – PB – VO montre des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe.

➤ Enjeux environnementaux

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population, ce qui risque d'accentuer les difficultés d'approvisionnement existantes.

➤ Projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013.

➤ Effets probables

En considérant une consommation de 125 l/j/hab, on obtient un volume supplémentaire à fournir d'ici 2035 de 80 026 m³/an, soit 219 m³/j.

En tenant compte des pertes sur réseau, avec un rendement de 85%, alors il serait nécessaire de produire 258 m³/j, soit 94 148 m³ supplémentaire par an.

➤ Mesures

Mesures de compensation :

Afin de pallier à ces difficultés d'approvisionnement, le SMPEP SB-PB-VO a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci avec :

- travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable du SMPE Sud Bessin - Pré-Bocage - Val d'Orne avec la création d'une liaison entre le réservoir de Saint-Jean-des-Baisants (Saint-Lô Agglo) et l'usine de production de Cormolain (SMPE Sud Bessin - Pré-Bocage - Val d'Orne) via le réservoir

de Vidouville (SIAEP de Caumont-l'Éventé) pour le compte du SMPE Sud Bessin - Pré-Bocage - Val d'Orne ;

- redimensionnement de la prise d'eau dans la Drôme et de la station de traitement de Cormolain permettant de passer de 2000 m³/j à 3200 m³/j ;
- renouvellement des 9 forages du champ captant de Longraye, et renouvellement complet de l'usine de traitement de Longraye, permettant de passer de 1700 à 3000 m³/j ;
- travaux de sécurisation avec la création d'une liaison avec le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Région de Caen RESEAU, via le SIAEP de Louvigny.

Suite à l'arrêt de projet, l'Etat a indiqué dans ses remarques qu' « *il n'existe aucune garantie que les solutions projetées apportent les volumes d'eau nécessaires au développement de l'habitat ou des zones d'activité, y compris en période défavorable. De plus, les autorisations administratives auxquelles elles sont subordonnées n'ont pas été accordées. Or, le développement de l'urbanisation, tant industriel que résidentiel, ne peut s'envisager que si la garantie d'une alimentation en eau potable de qualité, en quantité suffisante et sécurisée est assurée.* »

Ainsi, l'Etat a émis un avis favorable au projet de PLUi arrêté, « **à la condition expresse que la sécurisation en eau potable à court ou moyen terme soit acquise avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones** ».

Suite à cet avis, des précisions ont été apportées sur les capacités de production des syndicats d'eau (voir courriers joints dans la pièce 5.1).

Concernant les solutions évoquées précédemment :

- travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable du SMPE Sud Bessin - Pré-Bocage - Val d'Orne avec la création d'une liaison entre le réservoir de Saint-Jean-des-Baisants (Saint-Lô Agglo) et l'usine de production de Cormolain : **solution réalisée** ;
- redimensionnement de la prise d'eau dans la Drôme et de la station de traitement de Cormolain permettant de passer de 2000 m³/j à 3200 m³/j : **solution non retenue** ;
- renouvellement des 9 forages du champ captant de Longraye, et renouvellement complet de l'usine de traitement de Longraye, permettant de passer de 1700 à 3000 m³/j : **solution en cours de réalisation** ;
- travaux de sécurisation avec la création d'une liaison avec le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Région de Caen RESEAU, via le SIAEP de Louvigny : **solution à l'étude avec le schéma directeur d'AEP en cours d'élaboration pour le Syndicat EAUX du Bassin Caennais**.

Grâce aux travaux du SMPE SB-PB-VO (raccordement récent à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m³/j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye), la capacité des volumes distribués augmentera de 1300 m³/j.

Une synthèse schématique des capacités de production et des besoins en eau est intégré dans la pièce 5.1. Quatre schémas ont été réalisés afin d'estimer les besoins actuels et futurs en AEP, en intégrant notamment les solutions d'augmentation de production du SMPE-SB-PB-VO :

- un schéma concernant les besoins actuels pour des volumes moyens annuels : le SMPE SB-PB-VO présente alors un excédent de 1410 m³/j ;

- un schéma concernant les besoins actuels pour des volumes moyens en pointe (= + 30% par rapport aux volumes moyens) et en période difficile : SMPE SB-PB-VO présente alors un manque de 232 m³/j ;
- un schéma concernant les besoins futurs en 2035 (= + 14 % par rapport aux besoins actuels, correspondant à l'augmentation de population envisagée) pour des volumes moyens annuels : SMPE SB-PB-VO présente alors un excédent de 2093 m³/j ;
- un schéma concernant les besoins futurs en 2035 (= + 14 % par rapport aux besoins actuels, correspondant à l'augmentation de population envisagée) pour des volumes moyens en pointe (= + 30% par rapport aux volumes moyens de 2035) et en période difficile : SMPE SB-PB-VO présente alors un excédent de 266 m³/j.

Ainsi, les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est seront assurés.

A noter que les besoins futurs pour les gros consommateurs sont certainement surestimés, du fait de leur probable non-augmentation de leur production, et d'autre part des efforts réalisés par les entreprises pour limiter leur consommation en eau : leurs besoins pourraient avoir diminué par rapport à 2015, ce qui sécuriserait encore plus les besoins futurs en AEP pour l'accueil de population.

Cependant, pour plus de sécurité, le règlement écrit précise que « *Toute opération d'aménagement pour de l'habitat est soumise à l'avis du syndicat en charge de la production et/ou de la distribution.* »

Les travaux de sécurisation en AEP permettront de subvenir aux besoins en eau des futurs habitants, mais pas forcément des futures activités qui dépendront de leur type. Ainsi, concernant l'accueil de nouvelles entreprises, celles-ci devront informer leurs besoins en eau au syndicat d'eau avant toute installation. C'est pourquoi, le règlement de la zone 1AUX précise que « *Avant toute installation d'une nouvelle activité, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.* »

2.2.2. *Écoulement des eaux superficielles*

➤ *État initial*

Les futures zones urbanisables sont des parcelles où l'eau peut s'évacuer par infiltration, mais peut poser des problématiques de ruissellement dans les zones les plus pentues.

➤ *Enjeux environnementaux*

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées (engendrée par l'implantation des voiries et des habitations) et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

➤ *Projet*

Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU) ;
- 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX).

➤ Effets probables

L'urbanisation de ces zones va engendrer une imperméabilisation des sols qui peut avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet de PLUi réglemente la gestion des eaux pluviales au niveau de l'article III.2.3 de chaque zone, ceci afin de privilégier une gestion par infiltration et à la parcelle :

« Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. »

De plus, l'identification d'une partie des haies du territoire intercommunal au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour cause de rôle hydraulique (haies sur pentes, haies en bordure de cours d'eau) va permettre de limiter les ruissellements des eaux pluviales.

Le projet de PLUi n'aura donc pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau.

2.2.3. Qualité des eaux

La qualité des eaux du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est est plus particulièrement en lien avec **la gestion des eaux usées**, mais aussi la présence de **périmètres de protection pour l'alimentation en eau potable**.

➤ **Périmètres de protection AEP et ressource en eau souterraine**

➤ Etat initial

Le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est comporte 11 points d'eau qui totalisent **400,9 ha de surfaces comprises dans des périmètres de protection**.

➤ Enjeux environnementaux

La présence de périmètres de protection AEP est à prendre en compte. Ainsi, une mauvaise gestion de cet aspect peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau souterraine. Par ailleurs, afin de préserver la qualité de l'eau des points d'eau AEP du territoire, il est nécessaire d'éviter toute urbanisation au sein des périmètres de protection.

➤ Projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013. Ceci implique de nouvelles zones à urbaniser.

➤ Effets probables

Une urbanisation localisée dans les périmètres de protection, notamment rapprochée, pourrait engendrer une dégradation de la qualité de l'eau par le fait de l'imperméabilisation : en effet, les eaux de pluie qui s'infiltrent et qui vont alimenter la ressource ne seraient plus correctement épurées par les sols. Par ailleurs, l'imperméabilisation pourrait également engendrer une diminution de la quantité d'eau alimentant la ressource.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapproché, afin de protéger la ressource en eau. Ces choix sont donc à considérer comme des mesures d'évitement.

Mesures de réduction

Les périmètres de protection sont localisés sur le zonage graphique par un figuré spécifique . Le règlement écrit associé indique que :

« Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n° 5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...). »

Mesures de compensation

Le projet de zonage n'impactant que de façon très limitée les périmètres de protection AEP, il n'est pas nécessaire d'apporter de mesures compensatoires.

➤ **Eaux usées**

➤ Etat initial

Deux stations de traitement des eaux usées sont présentes sur le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est et traitent les eaux des zones agglomérées :

- A Villers-Bocage : La station d'épuration, de type boues activées aération prolongée, a une capacité de 5 200 EH (équivalent habitant), pour une charge hydraulique de 780 m³/j. En période estivale, elle reçoit 420 m³/j, et en période hivernale, elle reçoit 550 m³/j, ce qui donne une moyenne de 485 m³/j. Cela correspond à environ 62% de sa capacité, soit 3 233 EH.
- Val d'Arry (Noyers-Bocage) : La station d'épuration (remplacée en 2016) a une capacité de 2 000 EH, pour une capacité épuratoire de 120 kg de DBO5/jour. 970 EH sont actuellement raccordés, répartis sur les communes déléguées de Noyers-Bocage (422 branchements sur le bourg jusqu'à Caligny, le Parc Neuf, Le Londet, Le Haut du Parc), Missy (152 branchements sur le bourg, Le Flaguais) et Le Locheur (33 branchements). Le rejet s'effectue dans le Ruisseau de la Picardie, affluent de l'Odon.

Une actualisation du zonage d'assainissement a été mise en enquête publique en Novembre 2018. Il prévoit de raccorder d'autres secteurs urbanisés à la station d'épuration du Val d'Arry et notamment :

- Le secteur des Hauts et Bas Monceaux à Missy (+36 logements),
- Le Hameau de La Felière à Missy (+10 logements),
- Secteurs des Hameaux de la Conardière et de la Montée au Locheur (+46 logements),
- Les hameaux de Villodon et Ragny à Tournay-sur-Odon (+64 logements).

Soit un total de 156 logements supplémentaires raccordés, qui correspondraient à environ 343 EH supplémentaires (environ 2,2 personnes par logement). Une fois les travaux de raccordement effectués, la station recevrait environ 1 313 EH.

- Le territoire accueille ponctuellement des petits équipements :
 - Aurseulles (Longraye) : 1 micro-station pour les équipements de la commune + 4 constructions individuelles,
 - Aurseulles (Anctoville) : 1 Micro-station d'épuration pour les écoles,
 - Le Mesnil au Grain : tout est en assainissement individuel, sauf le Hameau Le Vloquier qui est raccordé à l'assainissement collectif des Monts d'Aunay. A noter qu'un assainissement groupé (de type micro-station) a été installé pour les équipements communaux (mairie, logements communaux, salle des fêtes).

En dehors des zones en assainissement collectifs mentionnés précédemment, le reste du territoire est en assainissement autonome.

Les installations d'assainissement autonome ont été diagnostiquées par le SPANC de Villers-Bocage, compétente en la matière. 3 375 installations ont été diagnostiquées se répartissant de la façon suivante :

- 1 856 (soit 55%) sont conformes,
- 907 (soit 26,9%) sont en réhabilitation différée (rejet des eaux partiellement traitées en puisard),
- 612 (soit 18,1%) sont en réhabilitation urgente nécessaire.

Des points noirs ont été constatés. Les contraintes mises en avant :

- le parcellaire dans les bourgs (superficie, occupation et disposition à l'échelle de la parcelle),
- l'aptitude des sols,
- les contraintes environnementales (ZNIEFF, périmètre de captage, l'isolement du bâti sur certains hameaux, topographie).

En cas de souhait d'urbanisation future dans des zones non raccordées à l'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées devra être prise en compte pour définir les zones à urbaniser dans ces secteurs : les sols devront être aptes à l'assainissement non collectif afin d'éviter toute pollution vers le milieu récepteur.

➤ Enjeux environnementaux

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Une mauvaise gestion de cet aspect peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau tant superficielle que souterraine.

➤ Projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013.

➤ Effets probables

L'augmentation de la population va impliquer l'augmentation du volume d'eaux usées à traiter.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLUi prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit de la façon suivante, au niveau de l'article III.2.3 de chaque zone :

Pour les eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

En cas de raccordement à l'assainissement collectif, toute opération d'aménagement est conditionnée à l'avis du gestionnaire du système d'assainissement sur la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires.

Pour les eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Mesures de compensation

Pour la station d'épuration de Villers-Bocage (capacité de 5200 EH pour 3 233 EH traités) :

Le projet de PLUi prévoit environ 445 nouvelles constructions à l'horizon 2035 que ce soit en dents creuses ou en extension. La commune disposait déjà de 1 444 logements en 2015 auxquels on peut ajouter une vingtaine de logements construits entre 2015 et 2018. A l'horizon 2035, le nombre de logements totalisera ainsi environ 1900 logements. En y appliquant un nombre de personnes par ménage de 2,2, on obtient 4 180 habitants (ou équivalents habitants). La station d'épuration sera donc en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires en provenance des futures habitations.

La commune de Villers-Bocage dispose de terrains lui appartenant, situés à l'Ouest de la station d'épuration, afin d'envisager un éventuel agrandissement de celle-ci en cas de raccordement effectif du bourg de Villy-Bocage au réseau de Villers-Bocage.

Pour la station d'épuration de Noyers-Bocage :

La station d'épuration a une capacité de 2 000 EH. 970 EH sont actuellement raccordés. D'autres secteurs sont prévus s'y raccorder (projet du zonage d'assainissement) pour un total de 156 logements supplémentaires raccordés, qui correspondraient à environ 343 EH supplémentaires (environ 2,2 personnes par logement). Une fois les travaux de raccordement effectués, la station recevrait environ 1 313 EH.

Le projet de PLUi prévoit environ 210 nouvelles constructions à l'horizon 2035 que ce soit en dents creuses ou en extension qui seront raccordés à la station d'épuration de Noyers-Bocage :

- 120 logements en provenance de Noyers-Bocage,
- 55 logements en provenance de Missy,
- 35 logements en provenance de Tournay-sur-Odon.

Ces 210 logements correspondraient à 462 EH supplémentaires (en prenant en compte environ 2,2 personnes par logement).

A l'horizon 2035, ce sont 1 775 équivalents habitants qui seraient raccordés à la station d'épuration de Noyers-Bocage (970 EH déjà raccordés + 343 EH des secteurs déjà urbanisés prévus d'être raccordés + 462 EH en provenance des habitations des futures zones à urbaniser du projet de PLUi). **Celle-ci sera en mesure de recevoir les eaux usées supplémentaires des futures habitations.**

Le reste du territoire sera à gérer par assainissement autonome.

2.3. Risques naturels

➤ Etat initial

Il existe différents types de risques naturels sur le territoire intercommunal de Pré-Bocage Intercom Secteur Est :

- des risques d'inondation par remontée de nappe,
- des risques d'inondation par débordement de cours d'eau,
- des risques liés aux chutes de blocs,
- des risques liés à la présence de cavités,
- des aléas de retrait / gonflement des argiles.

Ces risques sont plus particulièrement localisés dans les vallées.

➤ Enjeux environnementaux

L'enjeu principal sera de prendre en compte la présence de ces risques dans la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation et de règlementer de façon adéquate les secteurs déjà urbanisés situés dans des zones à risques.

➤ Projet

Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU),
- 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX).

➤ Effets probables

Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement 1AU et 2AU en dehors des zones concernées par les différents risques recensés. Ainsi, les zones 1AU et 1AUX ont été localisées en dehors des risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau, des risques liés aux chutes de blocs, et des risques liés à la présence de cavités.

Mesures de réduction

Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens, selon les zones concernées.

Pour les zones de risques liés aux inondations par remontée de nappe (dans les zones et secteurs U, UX, UE, 1AU, 1AUX, A et N) :

- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les zones de risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (dans les zones et secteurs U, UE, A et N), figuré par la trame suivante :

- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Pour les zones de risques liés aux chutes de blocs (dans les zones U, A et N) :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement et fortement prédisposées (pente forte à très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Pour les zones de risques liés à la présence de cavités (dans les zones U, A et N) :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Pour les zones de risques liés à la présence d'aléas retrait-gonflement des argiles (dans les zones U, A et N) :

Le règlement indique que :

« Aléa retrait-gonflement des argiles (figurés particuliers : aléa faible , aléa moyen ) :

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.

Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

- De procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- De réaliser des fondations appropriées ;
- De consolider les murs porteurs ;
- De désolidariser les bâtiments accolés ;
- D'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments. »

2.4. Incidences et mesures sur le milieu agricole

➤ Etat initial

Un des principaux secteurs d'activité du territoire intercommunal est l'agriculture. L'activité concerne notamment l'élevage et la culture (maïs, blé...).

➤ Enjeux environnementaux

Un des objectifs du projet de développement de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est « la pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole pour soutenir l'emploi local. »

➤ Projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013. Pour accueillir cette population, le projet prévoit l'ouverture de zones à urbaniser.

Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU) ;

- 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX) ;
- 2,2 ha en équipements.

➤ Effets probables

Pour trouver 103,9 ha en extension, il est nécessaire de trouver des surfaces disponibles, en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A. Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés en zone A. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole :

- *Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa.*
- *Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :*
 - *qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés,*
 - *que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.*

On précisera que les habitations en zone A ont été placés dans des secteurs spécifiques (AH, AD, AL, AX).

Il en est de même en zone N, où sont permis :

- *Les aménagements, installations, extension et construction d'annexes liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de :*
 - *ne pas constituer un siège d'exploitation,*
 - *respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.*
- *Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.*

Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, il a été choisi :

- D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées,
- De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035.

Par ailleurs, il a également été tenu compte de la valeur agronomique des sols.

Mesures de réduction

Les zones 1AU/2AU se feront sur des secteurs généralement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :

- de fixer une densité minimale de 10 à 20 logements par hectare (variable selon le niveau de la commune) afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles,
- de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées.

Mesures de compensation

La commune procédera en temps voulu à des indemnisations ou des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés par les zones urbanisables.

2.5. Incidences et mesures sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

➤ Etat initial

Les ambiances paysagères, notamment liées à la végétation, permettent de distinguer différentes unités paysagères, mais qui gardent le point commun d'être en lien avec le bocage.

➤ Enjeux environnementaux

Un des objectifs du PADD est de « *Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire* », avec comme sous-objectifs :

- *La préservation de la qualité du cadre de vie communautaire*
 - *Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité*
 - *Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité*

Par ailleurs, la collectivité souhaite également « *maintenir et valoriser le patrimoine local en soutien au développement touristique* ».

➤ Projet

Le projet ne remet pas en cause ces ambiances paysagères. En effet, le zonage proposé permet en premier lieu d'identifier les grands types de paysage :

- Zone U pour les secteurs urbanisés denses,
- Zone A pour les plateaux agricoles,
- Zone N pour les vallées.

Les zones 1AU/2AU sont situées dans le prolongement ou en confortement des zones déjà urbanisées.

➤ Effets probables

Le zonage ne remet pas en cause les grandes unités paysagères du territoire intercommunal. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation se faisant dans le prolongement des zones déjà urbanisées, l'impact paysager sera minime. Cependant, les nouvelles zones à urbaniser peuvent venir bouleverser le paysage si certaines précautions ne sont pas prises, notamment sur les franges de ces zones.

Concernant le patrimoine bâti, il est nécessaire de veiller à ce qu'il ne soit pas dénaturé par les éventuels travaux pouvant y être effectués.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères. Par ailleurs, des **éléments naturels et paysagers ont été identifiés au titre de l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme pour différentes raisons :

- pour favoriser les continuités écologiques ;
- pour limiter les phénomènes de ruissellement (haies à rôle hydraulique) et préserver la qualité de l'eau ;
- pour permettre l'intégration paysagère de certains secteurs ;
- pour appuyer les cheminements doux.

Même si une partie des éléments naturels ont été identifiés pour des raisons autres que paysagères, leur identification participe à la préservation des paysages.

Il a ainsi été identifié des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **624,5 km de haies,**
- **39,9 km de haies à créer,**
- **92,7 ha de boisements,**
- **2,8 ha de mares, douves ou étangs,**
- **19 arbres isolés,**
- **62 mares.**

Ces éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (motif d'ordre écologique), font l'objet d'une réglementation précisée dans le règlement écrit (cf détail mentionné précédemment au chapitre : E.II.2.1).

Concernant les zones de développement 1AU à destination d'habitat ou d'activité, elles ont fait l'objet **d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère** :

- Les haies sont le plus souvent préservées, et ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- D'autres haies sont proposées d'être créées afin d'intégrer paysagèrement les zones à urbaniser, mais aussi pour participer au cadre de vie.

Des **éléments bâtis ont été repérés** sur le plan de zonage **au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Le règlement écrit prévoit :

- *Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.*
- *Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :*
 - *Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,*
 - *Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.*
- *Ces travaux sont autorisés à condition :*
 - *que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,*

- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
 - que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement,
 - qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité Pour les murs protégés au titre l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas de reconstruction à l'identique (Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé).

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes (pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.architecturale et de leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement,

Des chemins sont également prévus être à **conserver** ou à **créer** au PLUi. Le règlement écrit précise que :

« Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ) (chemins à créer   ), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). »

Ainsi :

- **234 km de chemins ont été identifiés à conserver**
- **8,6 km de chemins ont été identifiés à créer**

Le règlement des zones apporte différentes **prescriptions règlementaires** (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les **caractéristiques du bâti traditionnel** et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Enfin, en ce qui concerne plus particulièrement la qualité du cadre de vie, et notamment l'ambiance sonore, afin de prendre en compte la présence de l'A84, le règlement écrit prévoit que pour :

« Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 jusqu'à 300 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 Janvier 1995. »

2.6. Incidences et mesures sur certaines notions du développement durable

Le développement durable aborde différentes thématiques toutes plus ou moins liées les unes aux autres. On abordera ainsi :

- Les transports
- La réduction de la consommation énergétique
- L'air et sa qualité
- Les communications électroniques

➤ Etat initial

Les émissions de gaz à effet de serre du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est sont essentiellement issues des moyens de transports et du chauffage. L'accès au territoire se fait principalement en voitures et par des lignes de bus. L'A84 et le principal axe de desserte.

➤ Enjeux environnementaux

Un des principaux enjeux est ici est de permettre le développement du territoire tout en limitant les effets sur les transports, la qualité de l'air, la consommation énergétique.

➤ Projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013.

➤ Effets probables

Cet apport de nouveaux habitants risquent d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.

➤ Mesures

Mesures de réduction

Conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLUi ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Enfin, les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLUi, de limiter la consommation énergétique.

Le règlement de chaque zone précise que « *Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.* »

Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLUi :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU a été privilégiée en premier lieu dans le pôle urbain de Villers-Bocage, commune qui dispose des principaux commerces et équipements du territoire intercommunal. La proximité entre ces futurs lieux d'habitats et les équipements et commerces favoriseront les déplacements non motorisés (à pied, en vélo). Il a ensuite été privilégié des zones 1AU dans les pôles de services complémentaires (Noyers-Bocage, St-Germain d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon. Puis enfin dans les autres communes, mais de façon beaucoup plus limitée en termes de surface.
- L'ouverture à l'urbanisation de zones à destination d'activité (1AUX et 2AUX) a été privilégiée au niveau du pôle urbain de Villers-Bocage, et à proximité de l'A84,
- Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons, des aires de co-voiturage,
- Des cheminements doux ont été protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites dans les OAP sectorielles,
- L'OAP thématique concernant les espaces publics (« adapter le traitement des voies à l'usage ») apporte certaines prescriptions dans le but de sécuriser les déplacements (exemple : liaison douce en site propre), de les intégrer dans le cadre de vie (plantations d'arbres aux abords des voies..).

L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air. Ces liaisons douces pourront être par exemple utilisées pour les salariés travaillant dans les futures zones d'activités.

L'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Cet accès est rendu obligatoire dans le règlement écrit qui indique que :

« Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique. »

Enfin, le territoire intercommunal dispose de ressources énergétiques renouvelables telles que le bois et le vent. La préservation d'une partie des haies du territoire par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme n'entrave pas à leur utilisation pour l'énergie bois (l'exploitation et l'entretien des haies est possible).

3. ANALYSE SECTORIELLE

3.1. Répartition des zones urbanisables

Le tableau suivant indique la répartition des zones ouvertes à l'urbanisation pour chaque commune, selon son niveau (selon SCoT), ainsi que le potentiel urbanisable en dents creuses et le nombre de logements :

	COMMUNE	Potentiel urbanisable dents creuses (U) (en hectare)	Potentiel urbanisable dents creuses STECAL	Superficies définies en zone 1AU	Superficies définies en zone 2AU	Total potentiel urbanisable (en ha)	Total logements
Niveau 1	Villers-Bocage	2,9	0	18,5	4,4	25,8	445
	Épinay-sur-Odon	1,4	0	4,2	0	5,7	69
	Maisoncelles-Pelvey	1,2	0	0,7	1,1	3,0	28
	Villy-Bocage	0	0	3,1	1,9	5	84
Niveau 2	Noyers-Bocage	4	0,8	7,2	0	12,0	120
	Missy	3,6	0,2	3	0	6,5	55
Niveau 3	Anctoville	4,5	0,8	5,6	0	10,9	118
	Banneville-sur-Ajon	0,3	0,4	4,6	0	5,3	42
	Landes-sur-Ajon	4,3	0	0,4	0	4,7	45
	Saint-Germain-d'Ectot	0,2	0	3,1	0	3,3	29
Niveau 4	Amayé-sur-Seulles	1,8	0,8	0	0	2,6	19
	Bonnemaison	0,85	0	3,0	0	3,9	37
	Courvaudon	1,36	0,4	0,6	0	2,4	20
	Le Locheur	0,7	0,2	1,4	0	2,3	26
	Longvillers	0,76	0,1	2,8	0	3,7	35
	Maisoncelles-sur-Ajon	0,58	0,6	1	0	2,2	19
	Le Mesnil-au-Grain	0,6	0,1	0	0	0,7	6
	Monts-en-Bessin	1,36	0	3,3	0	4,7	40
	Parfouru-sur-Odon	0,16	0	2	0	2,2	19
	Saint-Agnan-le-Malherbe	0,2	0	0	0	0,2	11
	Longraye	0,06	0	2,8	0	2,86	27
	Saint-Louet-sur-Seulles	0,77	0	1	0	1,8	16
	Torteval-Quesnay	0,2	0	1,7	1,4	3,3	32
	Tournay-sur-Odon	1,8	0,2	2,1	0	4,3	35
Tracy-Bocage	0,4	0	1,4	0	1,8	30	
Total		34	4,6	73,5	8,8	120,9	1 407

Trois communes comportent un potentiel urbanisable (dents creuses + 1AU + 2 AU) de plus de 10 ha :

- Villers-Bocage : il s'agit de la plus grosse agglomération du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est. Du fait de la présence des principaux commerces et équipements, il a été choisi de privilégier les nouvelles zones à urbaniser sur cette commune. Villers-Bocage concentre ainsi 21,3 % du potentiel urbanisable total (dents creuses + 1AU et 2AU), représentant 32,6% du nombre de logements envisagé au projet.
- Noyers-Bocage : il s'agit de la seconde plus grosse zone urbanisée du territoire. Là aussi, il a été choisi de développer en priorité l'urbanisation sur cette commune. Elle concentre 9,6% du potentiel urbanisable total (dents creuses + 1AU et 2AU), représentant 8,5% du nombre de logements envisagé au projet.
- Anctoville : il s'agit d'une commune comportant plusieurs communes associées (Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles sur Seulles), c'est pourquoi elle dispose d'un potentiel urbanisable assez important (10,9 ha), mais rapporté par commune associée, cela donne un potentiel de 2,7 ha.

Quatre autres communes comportent une surface urbanisable entre 5 et 10 ha

- Villy-Bocage : elle est associée au pôle de Villers-Bocage du fait de sa proximité. Avec 5 ha de surface urbanisable, elle concentre 4,4% du potentiel urbanisable, représentant 6 % du nombre de logements envisagé.
- Epinay-sur-Odon : avec 5,7 ha de surface urbanisable, elle concentre 4,7% du potentiel urbanisable, représentant 4,9 % du nombre de logements envisagé. Cette commune est proche à la fois de l'A84 et de Villers-Bocage.
- Missy : avec 6,5 ha de surface urbanisable, elle concentre 5,4% du potentiel urbanisable, représentant 3,9 % du nombre de logements envisagé. A noter que Missy est doté de l'assainissement collectif.
- Banneville-sur-Ajon : avec 5,3 ha de surface urbanisable, elle concentre 4,4% du potentiel urbanisable, représentant 3 % du nombre de logements envisagé.

Toutes ces communes sont identifiées en niveau 1, 2 ou 3.

Toutes les autres communes, au nombre de 18, cumulent un potentiel urbanisable de 49,96 ha, soit une moyenne de 2,78 ha par commune, représentant 474 logements (soit 33,6% du nombre de logements envisagé), soit environ 26 logements par commune, représentant pour chacune de ces communes 1,8% du nombre de logements envisagé. Il a été choisi de moins développer ces communes pour plusieurs raisons : peu ou pas d'équipements ou de commerces, éloignement des grands axes (A84), bourgs peu développés.

Cette répartition est à considérer comme une mesure d'évitement, car ce choix de développement par commune va dans le sens de la limitation des déplacements, et donc de la limitation des émissions des gaz à effet de serre, mais aussi de la limitation de la consommation de l'espace.

Pour comparaison avec les précédents documents d'urbanisme, ceux-ci cumulaient des surfaces restant urbanisables cumulant 115 ha (à destination d'habitat ou d'activités), que ce soit en zone 1AU ou 2AU. Ce chiffre ne prend pas en compte les dents creuses. Il faut prendre en compte le fait que 5 communes ne disposaient pas de document d'urbanisme. Ce qui donne une moyenne de 5,75 ha par commune (pour 20 communes).

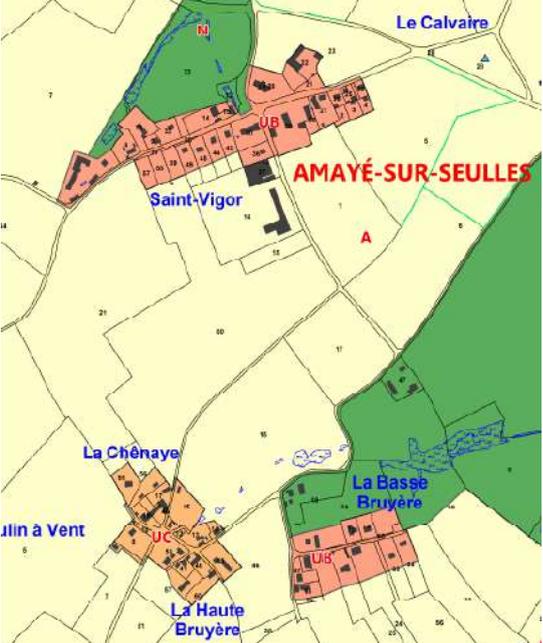
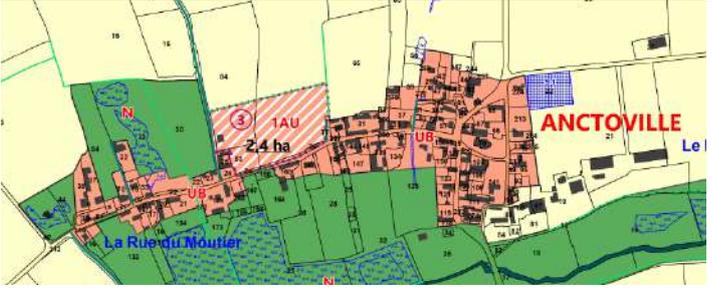
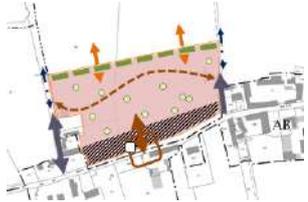
Le projet de PLUi, quant à lui, selon les mêmes paramètres (zones de développement pour de l'habitat ou de l'activité, sans compter les dents creuses, en zone 1AU ou 2AU) cumule 108,5 ha de zones urbanisables, soit une moyenne de 4,34 ha par communes (pour 25 communes).

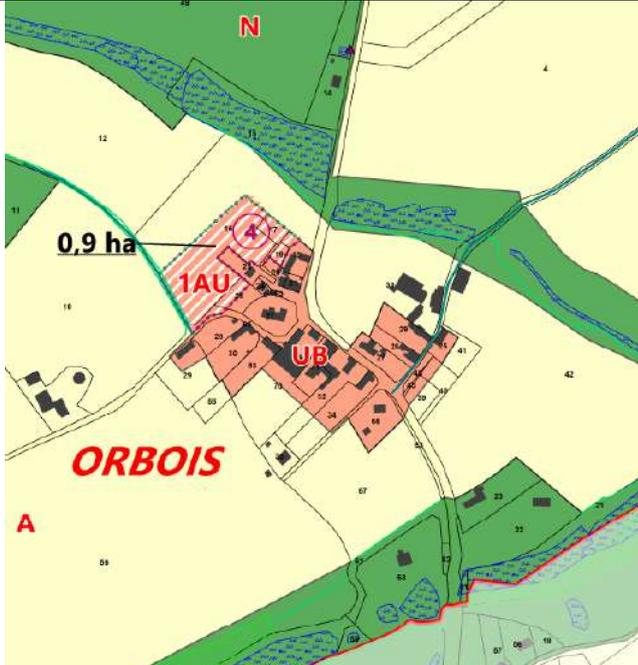
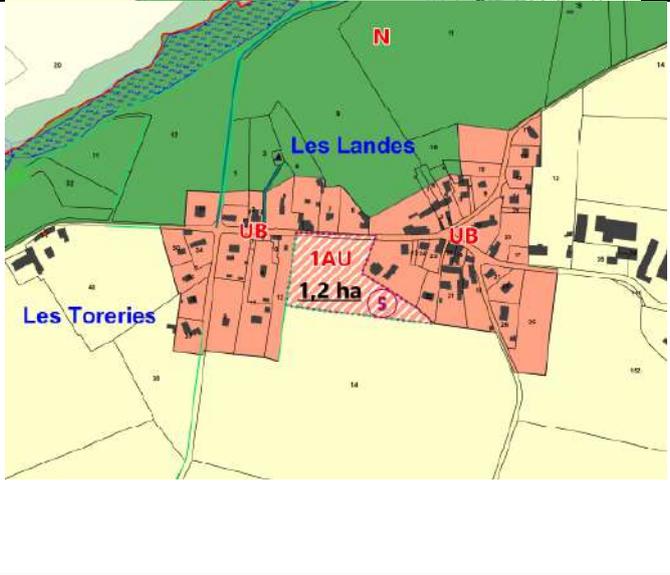
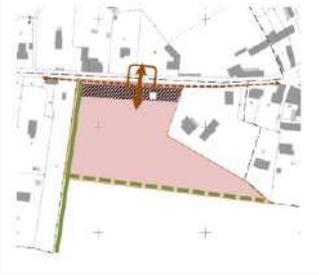
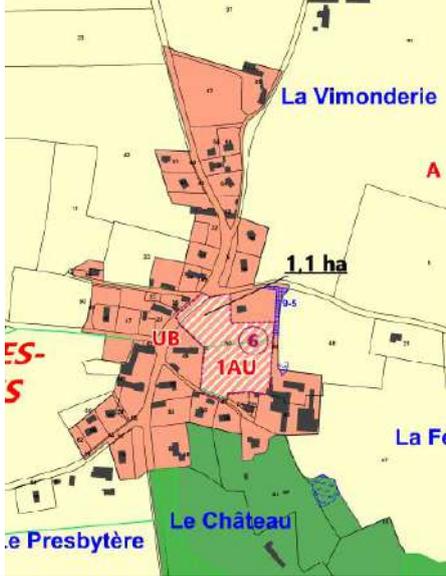
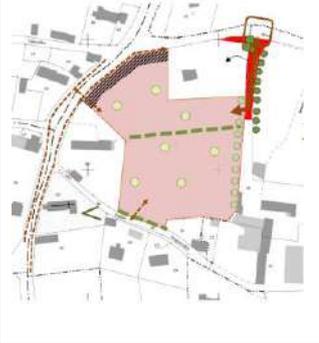
Le projet va donc dans le sens d'une diminution de la consommation d'espace.

3.2. Zoom sur les zones 1AU

Le tableau ci-après présente les zones de développement qui ont été identifiées pour chaque commune, et les mesures qui y sont associées (OAP, préservation de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

On rappellera que le choix des zones 1AU s'est fait notamment en dehors des zones de risques (inondation par débordement de cours d'eau, par chutes de blocs et par présence de cavité), notamment grâce à la caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi (voir chapitre C.VIII).

Identification Commune, localisation	Extrait de zonage	Choix et Mesures
<p><u>Amayé-sur-Seulles</u> : bourg et lieux-dit « La Chênaye / La Haute Bruyère, et La Basse Bruyère »</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel urbanisable uniquement en dents creuses ; pas de zone 1AU ou 2AU définie. - Limitation de l'urbanisation à considérer comme une mesure d'évitement
<p>Anctoville / Anctoville / Le bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vallée de Seulles au Sud zonée en N - Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 2,4 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant une haie à créer en limite Nord et d'une voie douce traversante  <ul style="list-style-type: none"> - Identification de quelques haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, du fait de la présence d'une zone à enjeux pour la trame verte et bleue

<p>Anctoville Orbois</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 0,9 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant une haie à créer en limites Nord et Est - Préservation des haies du chemin bordant l'Ouest de la zone 1AU 
<p>Anctoville Sermentot</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,2 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant une haie à créer en limite Sud - Préservation d'une haie en bordure Ouest de la zone 1AU 
<p>Anctoville Feuguerolles sur Seulles</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Zone potentiellement urbanisable au sein du bourg, identifiée en zone 1AU de 1,1 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant deux haies à préserver 

Banneville-sur-Ajon / Le bourg



- Ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU : 3,5 et 1,1 ha
- Réalisation d'une OAP sur chacune de ces zones 1AU :

- Site n°38 : Haie à préserver en limite Nord-Est ; haie à créer en limite Sud-Ouest ; cheminement doux à créer et raccorder à un chemin existant



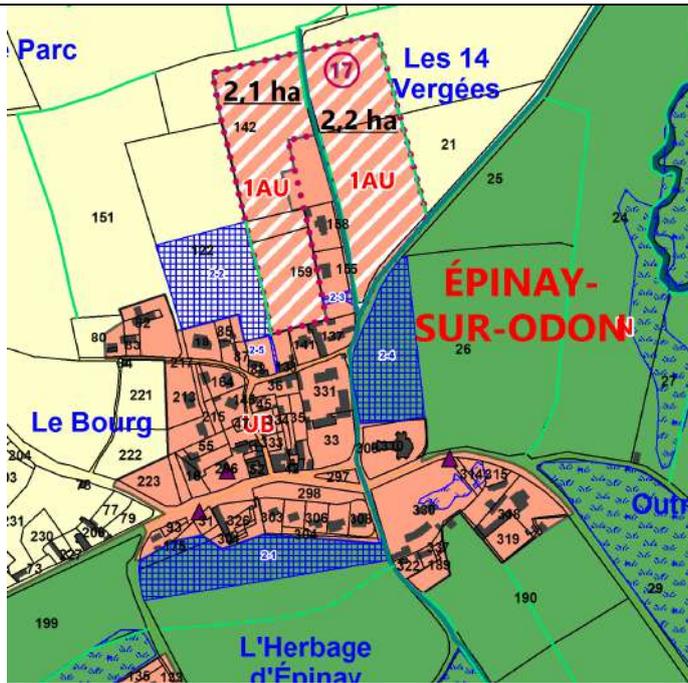
- Site n°39 : Haie à préserver en limite Nord-Est ; haies à préserver et à créer en limite Sud



- Prise en compte de prédispositions à la présence de zones humides par le biais d'une étude de délimitation, mais uniquement sur la partie Ouest du site n°38, car le contour des zones ont été redéfinis après la fin de l'étude de délimitation. Une délimitation des zones humides devra être réalisée avant tout aménagement de la partie Est du site n°38 et de la partie Sud du site n°39.

<p>Bonnemaison / Le bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant : des haies à protéger en limites Est et Ouest, et en bordure de voirie, des haies à créer en limites Sud et Nord, un cheminement doux Nord-Sud
<p>Courvaudon / Le bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une zone de 0,6 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant des haies à conserver en limites Nord, Ouest et Sud et une haie à créer en limite Est

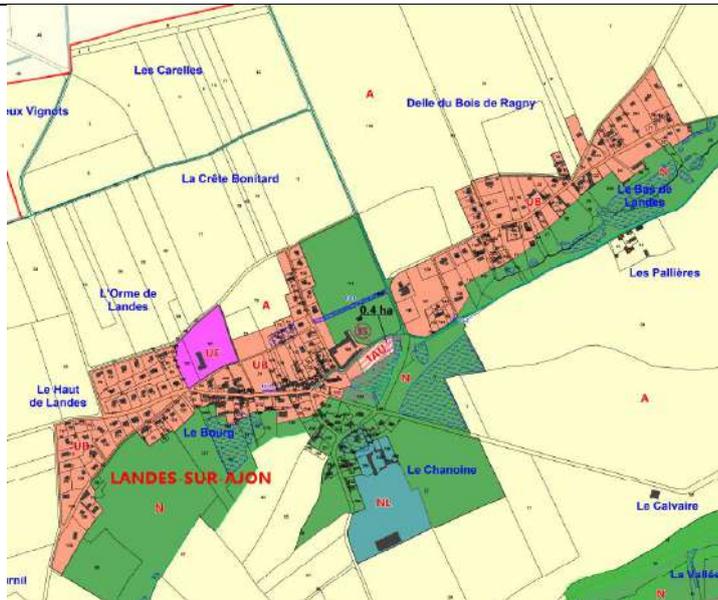
Epinay-sur-Odon / Le Bourg



- Choix de développer l'urbanisation au Nord du bourg, car présence de zones prédisposées à la présence de zones humides au niveau de la zone urbanisée au Sud (Les Goux)
- Ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU contiguës de 2,1 et 2,2 ha
- Réalisation d'une OAP sur l'ensemble de ces 2 zones 1AU intégrant des haies à conserver en limites Nord et Ouest et des haies à créer en limite Est et entre les zones
- Liaison douce à créer entre les 2 zones

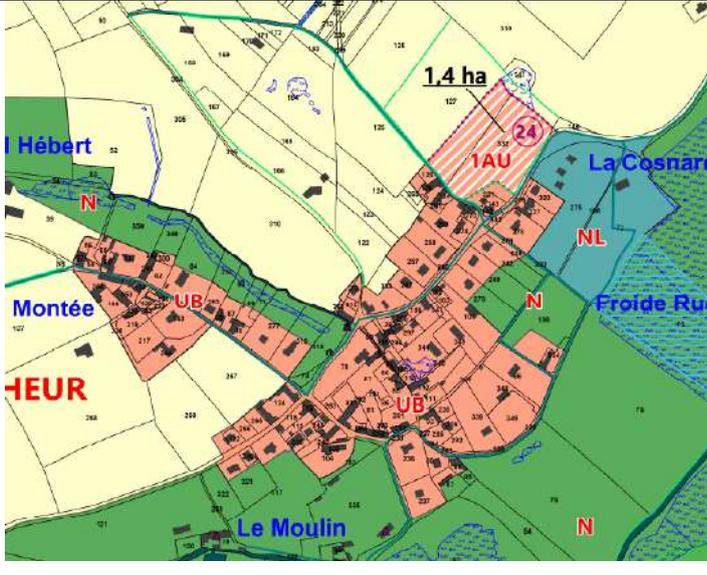
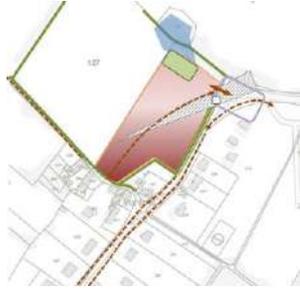
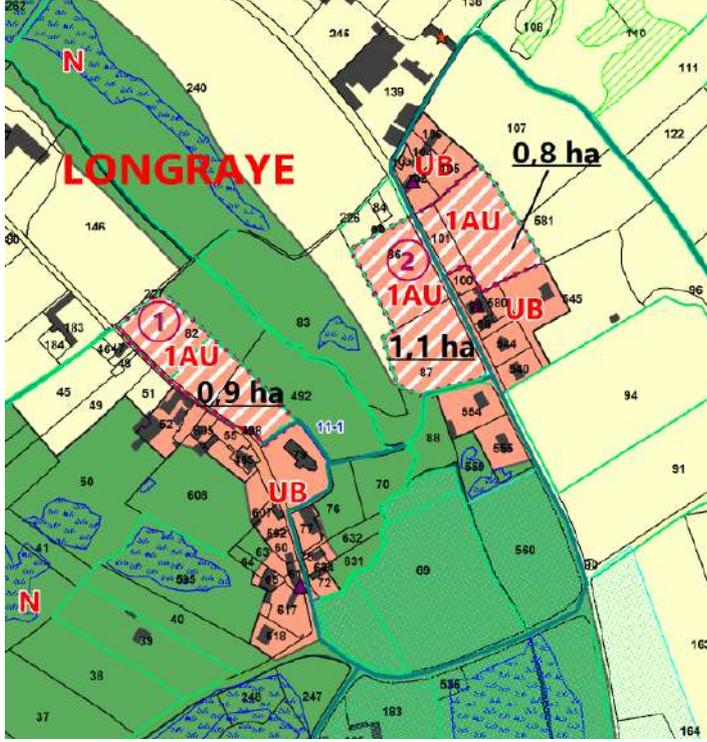
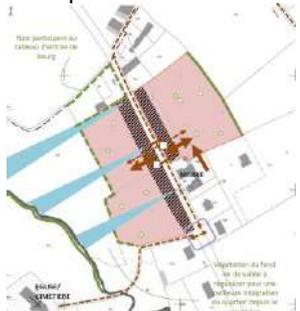


Landes-sur-Ajon / Le Bourg

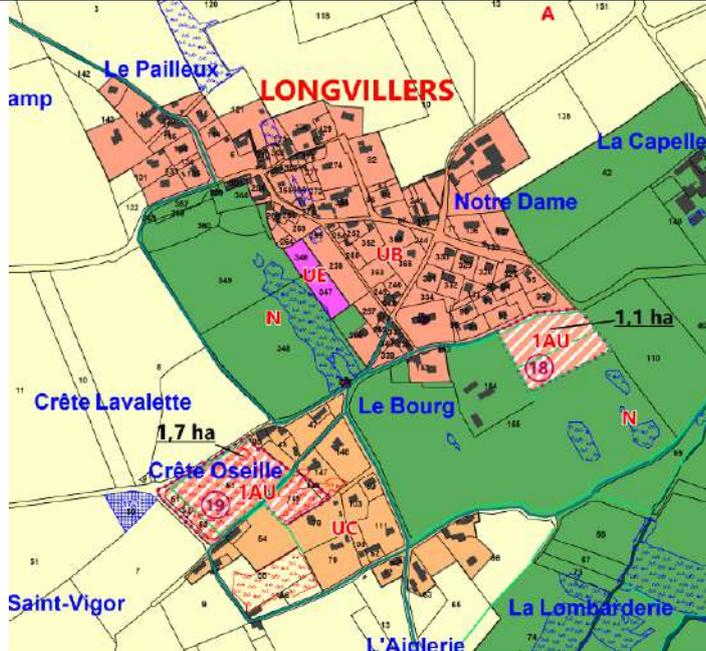


- Urbanisation contrainte au Sud du fait de la présence d'un cours d'eau et de sa vallée, placés en ZNIEFF
- Une étude de délimitation de zones humides a fait réduire le projet de la zone 1AU prévue initialement
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU de 0,4 ha.
- Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant des haies à créer en limites Ouest, Sud et Est



<p>Le Locheur / Le Bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU de 1,4 ha - Réalisation d'une OAP sur cette zone 1AU intégrant des haies à conserver en limites Nord, Est et Sud. Liaison douce traversante à créer 
<p>Longraye / église / mairie</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Une étude de délimitation de zones humides a permis de lever les prédispositions - Ouverture à l'urbanisation de 3 zones 1AU de 0,9 ha (église), 1,1 et 0,8 ha (mairie) - Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU <ul style="list-style-type: none"> • Site 1 : Haies à créer en limites Est et Nord et à l'intérieur, pour une meilleure intégration paysagère et pour la gestion du pluvial • Site 2 : Haie à protéger en limite Est, Haie à créer en limite Ouest ; vues sur la vallée à préserver  

Longvillers / Le
bourg et Crête
d'Oseille



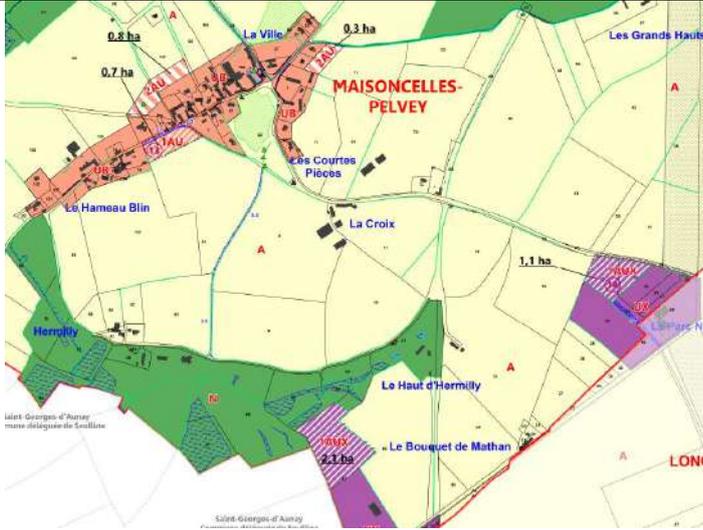
- Une étude de délimitation de zones humides a permis de lever les prédispositions
- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU de 1,1 ha et 1,7 ha.
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU
 - Site 18 : Haies à préserver en limites Nord et Ouest ; Haies à créer en limites Sud et au centre ; liaison douce à prévoir en bordure Nord ; vues sur la vallée à préserver



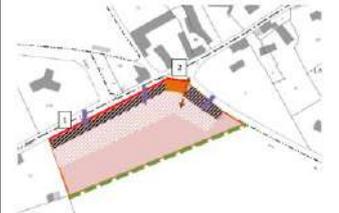
- Site 19 : Haies à protéger au niveau du chemin passant au travers de la zone, et en limite Nord et Sud-Ouest, afin de conserver le caractère bocager du chemin ; Haie à créer en limite Ouest ; vues sur la vallée à préserver



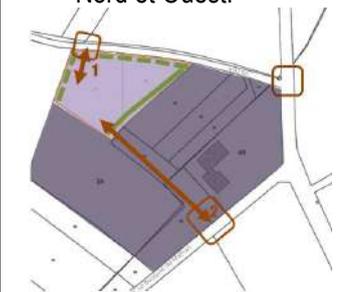
Maisoncelles-Pelvey / le bourg et la zone d'activités du Parc neuf



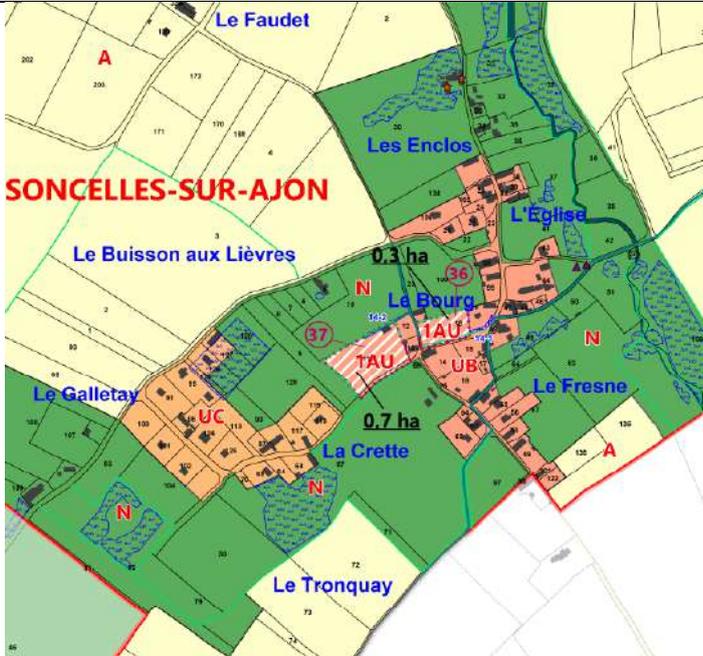
- Ouverture à l'urbanisation d'1 zone 1AU de 0,7 ha et de 2 zones 2AU de 0,8 et 0,3 ha
- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AUx (1,1 et 2,1 ha)
- Réalisation d'une OAP sur la zone 1AUet 1AUx du Parc Neuf
 - Site 13 : Haie à créer en limite Sud ;



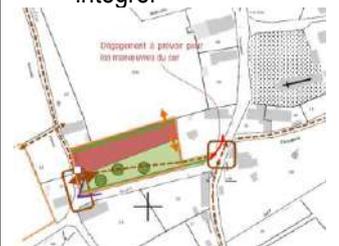
- Site 14 : Haie à préserver en limite Est ; Haie à créer en limites Nord et Ouest.

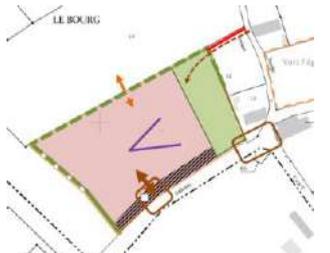
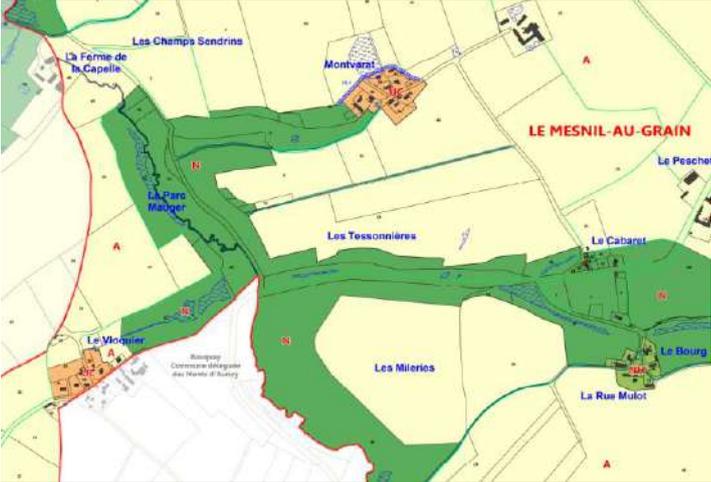
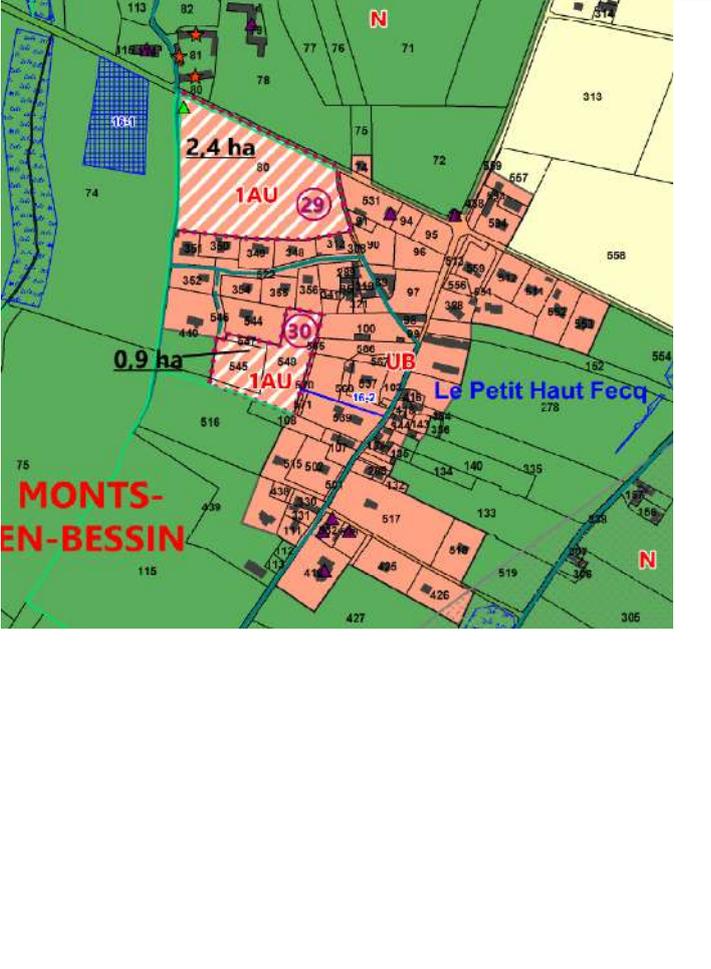
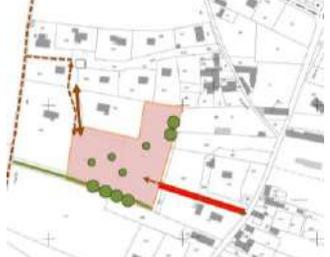


Maisoncelles-sur-Ajon / Le bourg

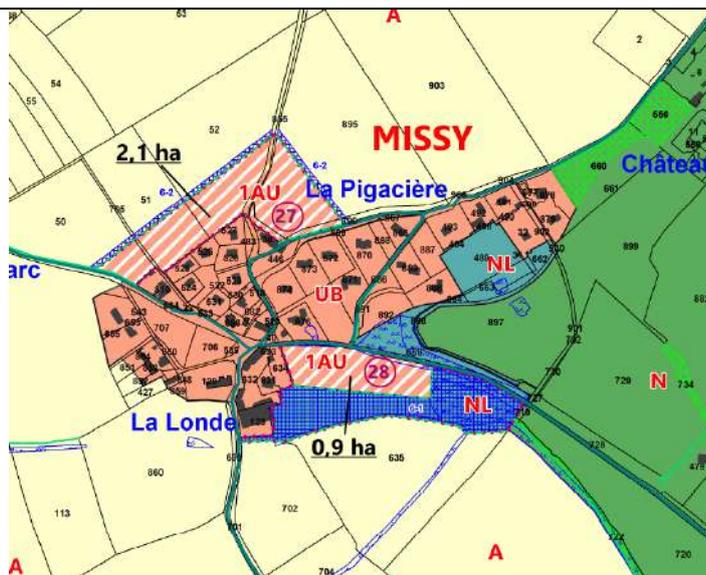


- Une étude de délimitation de zones humides a permis de lever les prédispositions
- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU de 0,3 ha et 0,7 ha
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU
 - Site 36 : Haies à préserver en limites Nord et Sud ; Espace paysager à préserver avec liaison douce à intégrer



		<ul style="list-style-type: none"> ● Site 37 : Haies à créer en limites Nord et Ouest. 
<p>Le Mesnil au Grain</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Zones urbanisées insuffisamment structurées pour les développer. L'urbanisation ne pourra se faire qu'en dent creuse.
<p>Monts-en-Bessin / Le Bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU de 2,4 ha et 0,9 ha - Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU <ul style="list-style-type: none"> ● Site 29 : Haies à préserver en limites Nord et Ouest ;  <ul style="list-style-type: none"> ● Site 30 : Haies à préserver en limite Sud ; liaison douce à connecter avec les cheminements existants. 

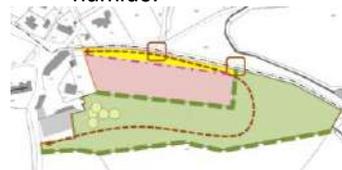
Missy / Le
Bourg



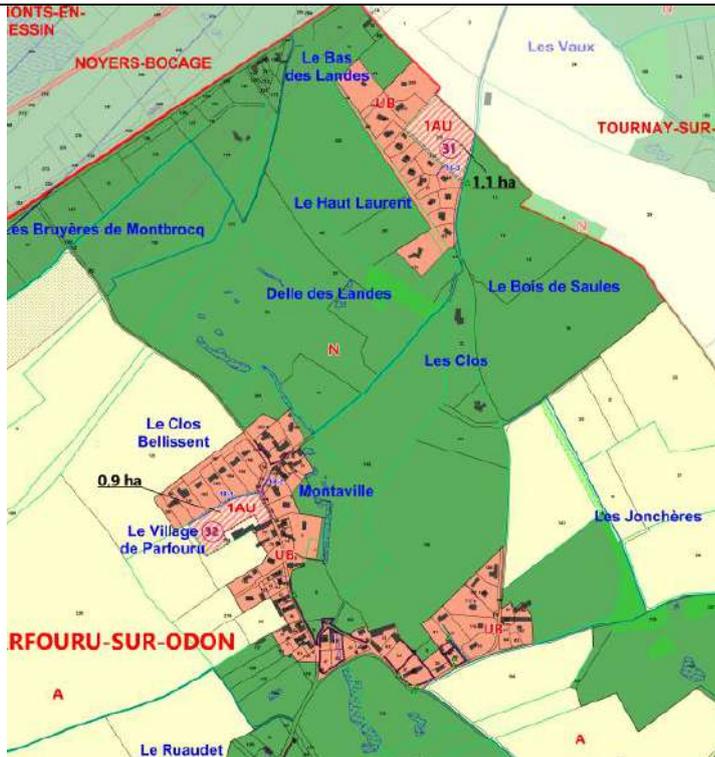
- Choix du développement de l'urbanisation au niveau du bourg (La Londe, La Pigacière) ; uniquement en dents creuses pour le secteur des Forges (présence de vallées et de cours d'eau)
- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU de 2,1 ha (au Nord), et 0,9 ha (au Sud)
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU
 - Site 27 : Haies à créer en limites Ouest, Nord et Est ; liaison douce à intégrer



- Site 28 : possibilité d'urbanisation uniquement sur la zone non humide ; intégration de la zone humide en tant qu'« espace qualitatif à vocation dominante végétale et publique comprenant la restauration des zones humides au sud du bourg avec renaturation et réappropriation par les habitants. Haies à créer sur le pourtour de la zone humide, et liaison douce traversante à créer au sein de la zone humide.



Parfouru-sur-Odon / Le Village de Parfouru et Le Haut Laurent



- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (1,1 et 0,9 ha)
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU :
 - Site 31 : Haies à préserver en limite Nord-Ouest, haie à créer au Nord et préservation d'alignement d'arbres sur le côté Ouest



- Site 32 : Haies à préserver en limite Nord, haie à créer à l'Ouest et au Sud

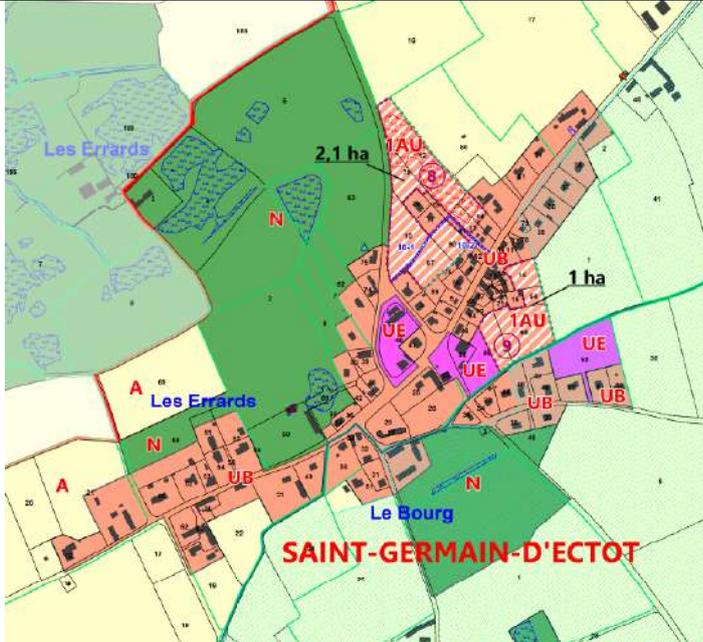


Saint-Agnan le Malherbe / Banneville-sur-Ajon / secteurs de La Fêterie – Le Pré de la Butte et secteur de La Rette



- Développement de l'urbanisation uniquement en dents creuses
- Prédpositions à la présence de zones humide au Pré de la Buttes, mais il s'agit d'un secteur en partie déjà urbanisé

Saint-Germain
d'Ectot / Le
Bourg



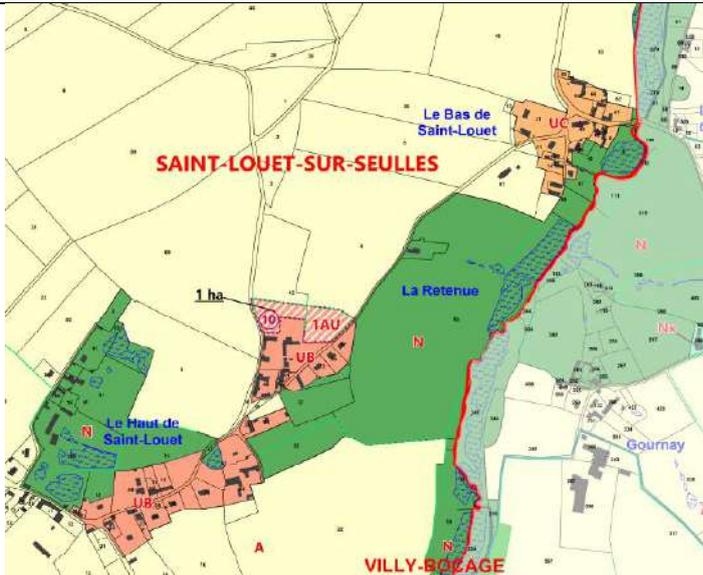
- Prise en compte des périmètres de protection AEP comme limite de développement de l'urbanisation
- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (2,1 et 1,0 ha).
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU :
 - Site 8 : Haie à préserver en limite Est, haie à créer en limite Sud, liaison douce à créer à l'intérieur



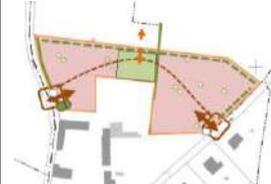
- Site 8 : Haies à préserver en limites Est et Sud ; liaison douce Nord-Sud à créer



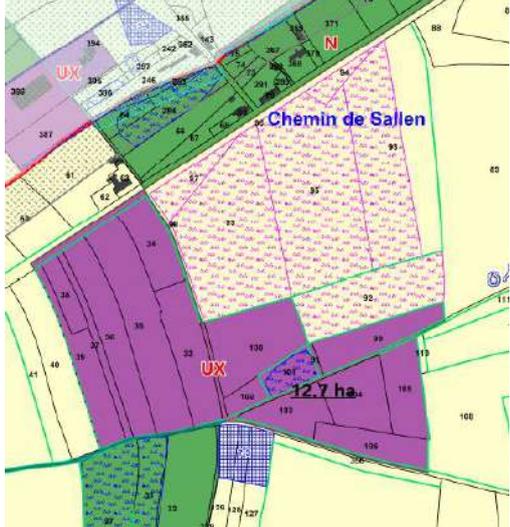
Saint-Louet-sur-
Seulles / Le
Haut de Saint-
Louet



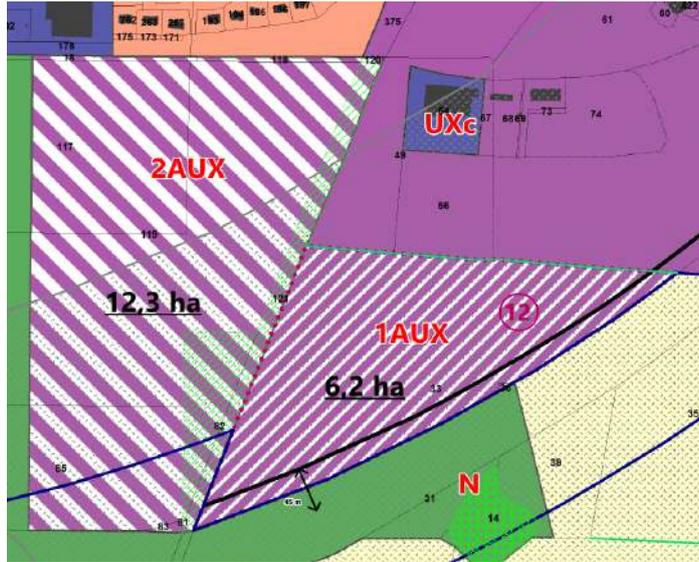
- Choix de développement sur Le Haut de Saint-Louet plutôt que dans le bourg car présence d'une vallée à l'Est du bourg qui contraint son développement
- Ouverture à l'urbanisation d'1 zone 1AU (1,0 ha)
- Réalisation d'une OAP : Haies à créer en bordure Nord et Ouest, haies à préserver à l'Est et au centre, création d'une liaison douce traversante



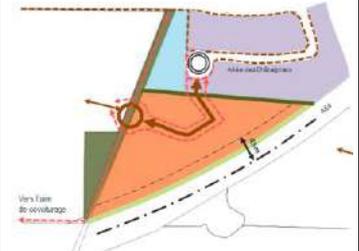
<p>Torteval-Quesnay / lieu-dit Crauville</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (1,5 et 0,2 ha) et d'1 zone 2AU (0,4 ha) - Réalisation d'une OAP globale : Haies à préserver en bordure Est et autour de la zone 2AU, haies à créer en limites Nord, Ouest et Sud-Est
<p>Torteval-Quesnay / lieu-dit Tournebride</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'1 zone 2AU (1 ha) - Pas d'OAP
<p>Tournay-sur-Odon / Ragny</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Choix de développement au niveau de Ragny au Nord, car contraintes liées à la présence d'une vallée sur Villodon (zones humides, cours d'eau) - Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (0,6 et 1,5 ha) - Réalisation d'une OAP sur chacune des 2 zones 1AU : <ul style="list-style-type: none"> • Site 25 : Haies à créer en limites Nord, Est et Sud, vues sur la vallée à préserver

		 <ul style="list-style-type: none"> • Site 26 : Haies à créer en limites Nord et Ouest
<p>Tournay-sur-Odon / zone d'activités</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Choix de développement initial pour l'extension de la zone d'activités au niveau de Chemin de Sallen, mais l'étude de délimitation de zones humides a confirmé la présence de zones humides. Le choix de ce secteur a donc été abandonné.

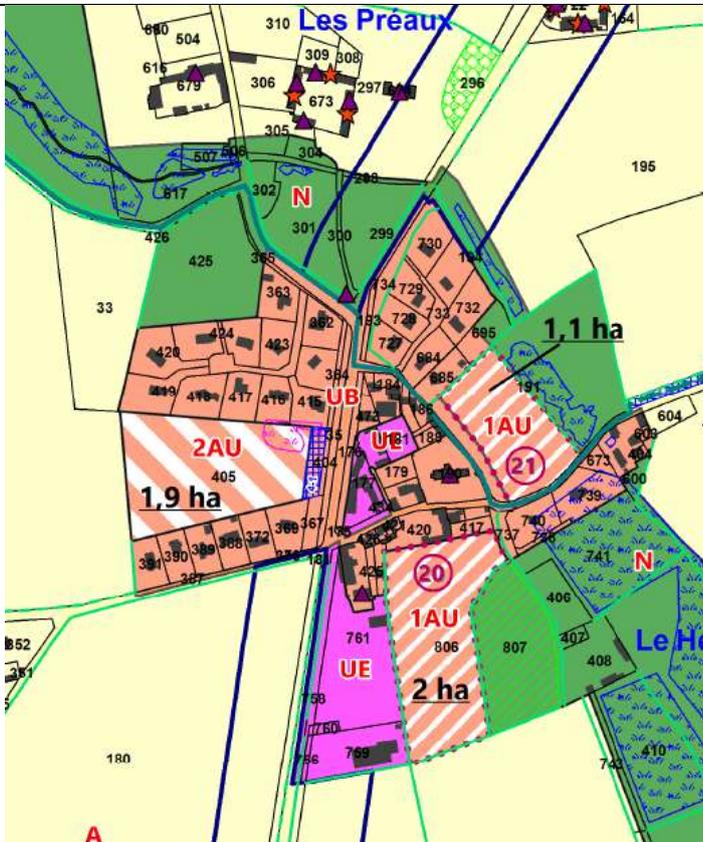
<p>Tracy-Bocage</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (0,7 et 0,7 ha) - La zone 1AU du Nord a été diminuée du fait de l'identification d'une zone humide identifiée par l'étude de délimitation de zones humides - Réalisation d'une OAP sur chacune des 2 zones 1AU : <ul style="list-style-type: none"> • Site 15 : Haies à créer en limites Nord, Ouest et à l'intérieur <ul style="list-style-type: none"> • Site 16 : Haies à préserver en limites Nord, Ouest et Sud
<p>Villers-Bocage</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation de 3 zones 1AU (15,6 et 2,1 0,8 ha), 1 zone 2AU (4,4 ha), 1 zone 1AUX (6,2 ha) et 1 zone 2AUX (12,3 ha). - Les 3 zones 1AU de 18,5 ha correspond à une ZAC 'La Fontaine fleurie » - La zone 1AU du Nord-Ouest a fait d'objet d'une délimitation d'une zone humide : absence de zones humides - Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU et 1AUX : <ul style="list-style-type: none"> • Site 11 (ZAC) : Pour la zone de 15,6 ha, haies à créer en limite Nord et Ouest, liaisons douces à créer ; pour la zone de 2,1ha : haies à préserver en limites Nord et Sud, à créer en limite Ouest, liaisons douces à créer



- Site 14 : Haies et boisement existants à préserver



Villy-Bocage



- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1AU (2,0 et 1,1 ha) et de 1 zone 2AU (1,9 ha)
- La prédisposition de zones humides avaient été levées dans une étude antérieure pour les zones 1AU ; une petite zone humide a été identifiée dans la zone 2AU
- Réalisation d'une OAP sur chacune des zones 1AU :

- Site 20 : haies existantes à préserver; boisement à l'Est à préserver



- Site 21 : haie à préserver en limite Nord, haie à créer en bordure Est



III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Ce chapitre correspond à l'alinéa 3 demandé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment qui doit exposer «les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement».

Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement. Il doit comprendre les éléments suivants :

- une présentation simplifiée du document de planification, du projet ;
- une carte de localisation du ou des sites Natura 2000 ;
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification ou le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ;
- En cas d'incidence : le site Natura 2000 qui est susceptible d'être affecté ;
- Une analyse des effets si un site Natura 2000 est susceptible d'être affecté ;
- Un exposé des mesures compensatoires s'il y a des effets significatifs dommageables ;
- S'il y a persistance des effets dommageables : description des solutions alternatives, exposé des raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution, description des mesures envisagées, estimation des dépenses correspondantes.

1. PRESENTATION DU PROJET

Pré-Bocage Intercom Secteur Est a lancé l'élaboration de son PLUi le 16 Décembre 2015.

Le PLUi est constitué :

- d'un rapport de présentation correspondant à un état des lieux exhaustif de la commune
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir.
- d'un plan de zonage correspondant à un zonage de l'ensemble de la commune en différents secteurs, pour chacun desquels correspond un règlement.

La carte ci-après expose le plan de zonage. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

- Secteur UA : Secteur urbain de centre dense des pôles principaux
- Secteur UB : Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions
- Secteur UC : Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes
- Secteur UE : Secteur urbain à vocation d'équipements structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église...)
- Secteur UX : Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- Sous-secteur UXc : Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)
- Zone 1AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat

- Secteur 1AUX : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- Zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- Secteur 2AUX : Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- Zone N : Zone naturelle
- Secteur NH : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle à vocation d'habitat
- Secteur NL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle
- Secteur NX : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle accueillant des artisans, industries, ...
- Zone A : Zone agricole
- Secteur AD : Secteur agricole inconstructible
- Secteur AH : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole à vocation d'habitat
- Secteur AL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole accueillant des équipements de loisirs
- Secteur AX : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole accueillant des artisans, industries, ...

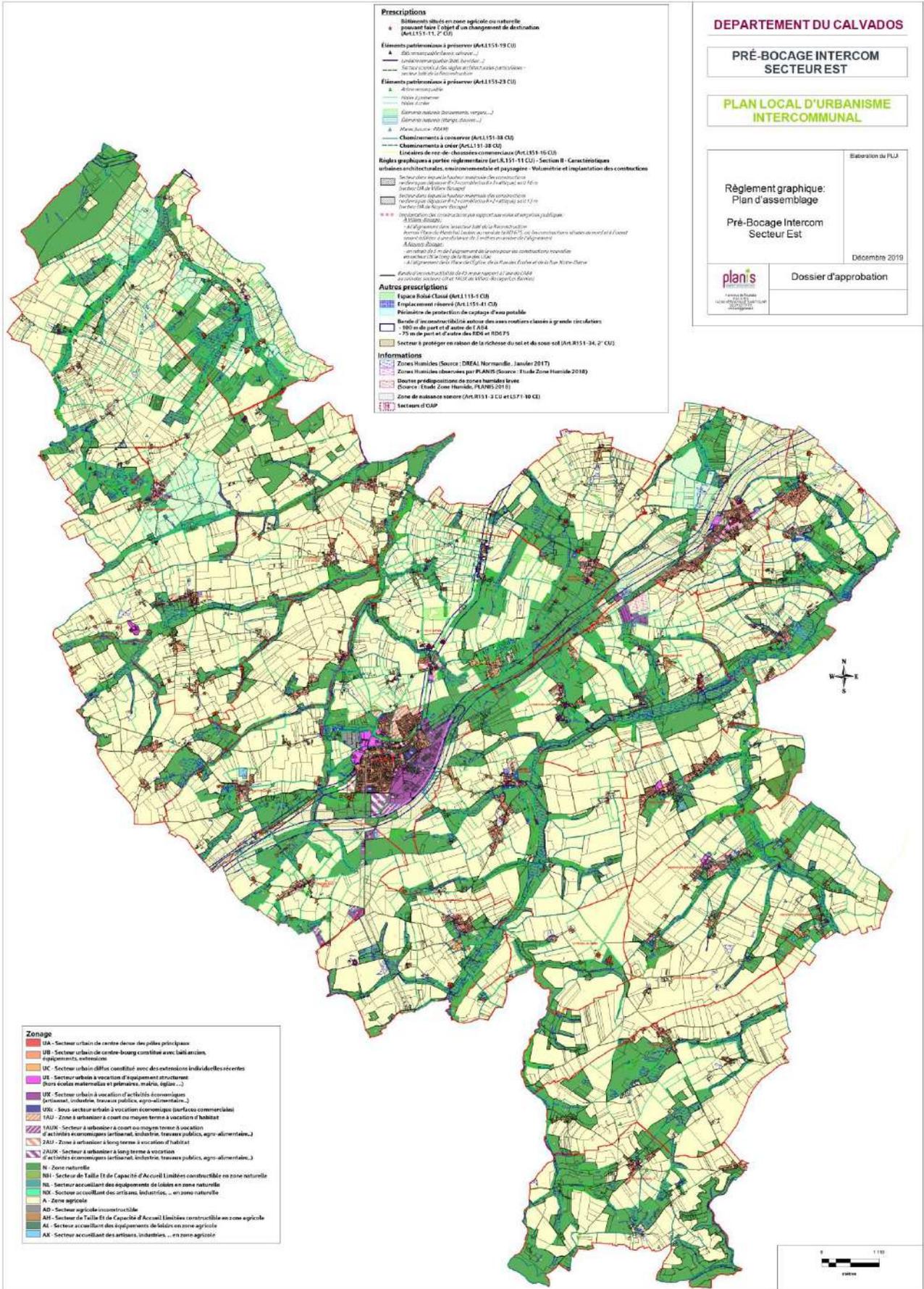
Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, ce qui implique une imperméabilisation des sols.

Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU) ;
- 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX) ;
- 2,2 ha pour des équipements.

Les secteurs d'urbanisation 1AU et 1AUX, ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au PADD.

Projet de règlement graphique



Source : PLANIS

2. LOCALISATION DES SITES NATURA 2000

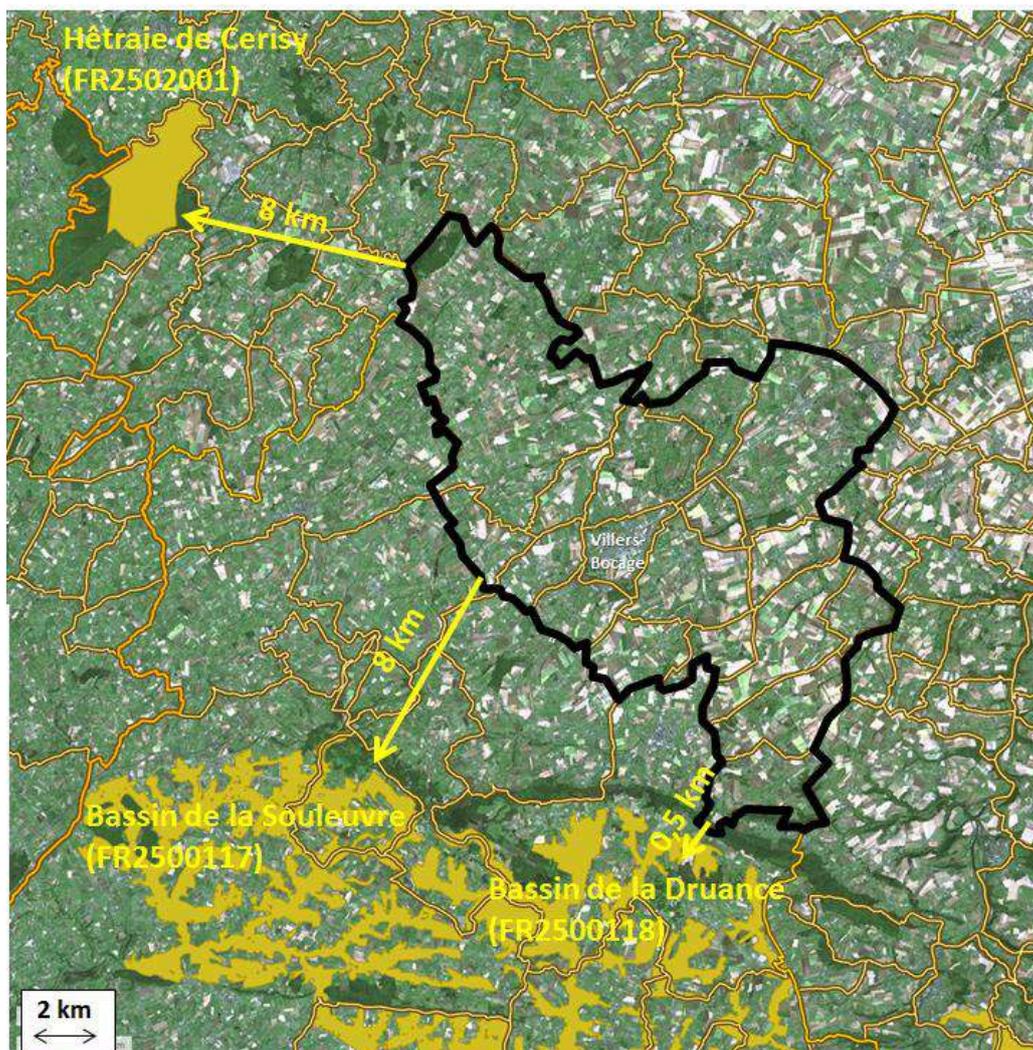
Pré-Bocage Intercom secteur Est ne dispose pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Le site Natura 2000 le plus proche est celui de la Zone Spéciale de Conservation du Bassin de la Druançe (FR2500118), situé à 0,5 km au Sud du territoire. On mentionnera également le Bassin de la Souleuvre (FR2500117), situé à 8 km au Sud-Est du territoire, et la Hêtraie de Cerisy (FR2502001) situé à 8 km au Nord-Ouest du territoire. **Aucun de ces sites n'est situé dans le même bassin versant qu'un de ceux de Pré-Bocage Intercom secteur Est.**

Les eaux de l'Ajon, de l'Odon, ainsi que celle du Ruisseau du Vingt Bec, se rejettent dans l'Orne, qui elle-même se jette dans la mer de la Manche au niveau de Ouistreham. Le lieu de rejet de l'Orne dans la Mer de la Manche est en site Natura 2000 « Baie de Seine orientale » (FR2502021). **Ce site, bien que situé à environ 30 km du territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est, est en relation hydrographique avec le territoire de Pré-Bocage Intercom secteur Est.**

On pourra mentionner également que la rivière de l'Aure, qui s'écoule vers le Nord, subit des pertes au niveau de la commune de Maisons, pour se rejeter au niveau de Port-en-Bessin. Elle n'est pas en relation directe avec l'Aure inférieure qui se rejette dans les Marais du Cotentin et du Bessin, également en site Natura 2000 (FR2500088).

Localisation des sites Natura 2000 proches par rapport au territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est



Source : Géoportail

Localisation des sites Natura 2000 éloignés par rapport au territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est



Source : Géoportail

3. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Les Sites d'Importance Communautaire forment ce que l'on appelle le réseau Natura 2000. Les sites qui le constituent correspondent soit à des zones spéciales de conservation (ZSC) liés à la Directives Habitats-faune-flore de mai 1992, soit à des zones de protection spéciale (ZPS) qui sont liées à la Directive Oiseaux de 1979. Ce n'est qu'une fois que les sites d'importance communautaire ont fait l'objet de documents d'objectifs approuvés, qu'ils sont alors désignés comme ZCS ou ZPS.

Tous les sites mentionnés précédemment sont des Zones Spéciales de Conservation.

Une **zone spéciale de conservation (ZSC)** est un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres de l'union européenne, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Le classement en ZSC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Les ZSC sont introduites par la directive 92/43/CEE, Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992, où elles sont précisément définies en ces termes : « un site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte réglementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliqués les mesures de conservation nécessaires au maintien ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné. »

Les éléments suivants sont extraits des fiches de la DREAL Normandie.

Zone Spéciale de Conservation n°FR.2500118 « Bassin de la Druance »

Rivière du socle armoricain, la Druance se jette dans le Noireau, affluent de l'Orne. Elle se situe dans un bassin versant d'une superficie de 210 km² pour une longueur d'environ 30 km. La juxtaposition des conglomérats, schistes et grès briovériens puis des grès ordoviciens détermine la géologie composite du site qui associe au cours d'eau, les prairies humides de fond de vallée, les coteaux boisés et bois sommitaux puis les affleurements rocheux. Le relief, important sur les bancs de conglomérat, plus vallonné dans les schistes, contribue fortement à la qualité paysagère des lieux où le bocage domine largement.

La Druance possède un faible soutien d'étiage lié aux modestes réserves aquifères. Toutefois, le relief accentué et la pluviosité élevée (900 à 1000 mm d'eau/an) sont à l'origine de crues relativement importantes. Celles-ci contribuent à entretenir et favoriser des habitats aquatiques diversifiés (fonds caillouteux, ...) propices à la truite, au chabot ou encore à l'écrevisse à pieds blancs, dont la pêche est strictement interdite dans tout le département. Notons qu'une expérience de réintroduction par alevinage du saumon a été réalisée en 1995, en raison du potentiel important de la rivière pour sa reproduction.

Intérêt européen

Le bassin amont de la Druance a été retenu au titre des habitats naturels (milieux de vie) pour plusieurs espèces. La bonne qualité des eaux, les fonds caillouteux non colmatés, le courant, sont en effet à l'origine de la présence de trois espèces d'importance communautaire, liées aux habitats des milieux aquatiques :

- l'écrevisse à pieds blancs, bien revenue après avoir disparu dans les années 60 à la suite d'une épidémie (peste). Les populations présentent un caractère exceptionnel au plan national (3 par mètre linéaire) et toutes les classes de tailles sont actuellement représentées ;*
- le chabot, espèce indicatrice de la bonne qualité des milieux pour laquelle on note des densités remarquables en aval de Pontécoulant ;*
- la lamproie de Planer, présentant un effectif moyen.*

Enfin, rappelons la restauration en cours du saumon atlantique.

Objectifs pour une conservation durable

Pour illustrer les objectifs de gestion à envisager ou conforter ceux déjà mis en œuvre, des orientations générales peuvent être d'ores et déjà indiquées. Il reviendra au comité de pilotage local réunissant tous les acteurs concernés de les détailler et valider. Le document d'objectifs pour la gestion du site, ainsi élaboré, accompagnera l'acte de désignation officielle qui sera transmis à la commission européenne.

Orientations générales :

Il s'agit de préserver les populations de l'écrevisse à pieds blancs, du chabot et de la lamproie de Planer en maintenant dans un état de conservation favorable les habitats aquatiques qui leur sont inféodés.

Préconisations de gestion :

Elles seront définies précisément dans le document d'objectifs, en fonction des caractéristiques propres de chaque espace concerné, des exigences écologiques des espèces présentes et de leur faisabilité locale.

- Préserver les bois et les parcelles en herbes qui constituent des zones tampon entre le plateau et la Druance.*
- Assurer l'entretien nécessaire des berges en évitant les coupes à blanc qui peuvent engendrer un état de stress pour les écrevisses. Leur nettoyage raisonné devrait permettre de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis à vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale. De même, la présence de racines d'arbres constitue un refuge pour les larves d'écrevisse.*
- Aménager le long de la rivière des points d'abreuvement pour le bétail et empêcher sa divagation dans le lit mineur* par des clôtures, ceci afin d'éviter la dégradation par asphyxie des habitats aquatiques.*
- Préconiser le nettoyage et l'entretien régulier de la rivière afin de préserver la variété des habitats aquatiques (substrats caillouteux ouverts), indispensables à la reproduction des salmonidés ou encore de l'écrevisse à pieds blancs.*
- Solutionner le problème thermique (réchauffement des eaux) occasionné par le barrage de Pontécoulant qui engendre une baisse de la qualité des eaux de la rivière et l'envahissement par certaines espèces " indésirables ".*

- *Préserver la qualité physico-chimique des eaux par la promotion, sur l'ensemble du bassin versant, d'une agriculture respectueuse de l'environnement (maintien d'un élevage extensif, limitation maximale des épandages, conservation du maillage bocager, ...) Le recours à des mesures incitatives, tels les contrats agrienvironnementaux, pourrait permettre d'atteindre une partie de l'objectif recherché.*
- *La mise aux normes progressive des bâtiments d'élevage, l'instauration en cours dans les exploitations de plans d'épandage et l'application du programme d'actions zone vulnérable contribueront au maintien, voire à l'amélioration de la qualité des eaux.*

Par ailleurs, des outils de gestion, d'ores et déjà présents sur le site, sont de nature à faciliter la mise en œuvre des objectifs de conservation. Le Schéma Départemental de Vocation Piscicole du Calvados prévoit la mise en place d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur l'ensemble de ce milieu remarquable. Certains espaces boisés privés font l'objet d'un plan simple de gestion ou d'un régime spécial d'autorisations administratives. Enfin, soulignons la présence d'un site classé, le parc du château de Pontécoulant.

Quatre espèces ont justifié la désignation du bassin de la Souleuvre et présentent un intérêt patrimonial très fort :

- l'Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)
- le Chabot (*Cottus gobio*)
- la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)
- le Saumon atlantique (*Salmo salar*)

Un document d'objectifs a été réalisé en 2007. Les orientations de gestion qui ont été retenues sont les suivantes :

- *Orientation de gestion n°I : Gérer la végétation des berges*
 - o *I.1 : Restaurer et entretenir la ripisylve existante*
 - o *I.2 : Réaliser des plantations adaptées sur les rives des parcelles de ripisylve*
 - o *I.3 : Protéger les berges érodées par génie végétal*
 - o *I.4 : Supprimer les embâcles les plus perturbants*
 - o *I.5 : Restaurer et entretenir la ripisylve en contexte forestier*
- *Orientation de gestion n°II : Assurer l'intégrité physique de la rivière*
 - o *II.1 : Mettre en place et entretenir des clôtures le long des berges pâturées soumises à un piétinement significatif*
 - o *II.2 : Mettre en place et entretenir un point d'abreuvement en cas de pose de clôtures*
 - o *II.3 : Aménager un dispositif de franchissement des cours d'eau (bétail ou engins agricoles)*
- *Orientation de gestion n°III : Lutter contre les phénomènes de ruissellement et de lessivage*
 - o *III.1 : Implantation d'une culture intermédiaire sur sol laissé nu l'hiver*
 - o *III.2 : Planter des dispositifs enherbés en remplacement d'une culture en bordure de cours d'eau*
 - o *III.3 : Entretenir les haies hautes*
 - o *III.4 : Entretien mécanique des talus*
 - o *III.5 : Gestion extensive des prairies par la fauche (plus éventuellement pâturage)*
- *Orientation de gestion n°IV : Réduire les apports de produits phytosanitaires et de fertilisants*
 - o *IV.1 : Remplacer le désherbage chimique par le désherbage mécanique sur maïs*
 - o *IV.2 : Remplacer le désherbage chimique par le désherbage mixte*
 - o *IV.3 : Adapter la fertilisation en fonction des résultats d'analyses de sols*
- *Orientation de gestion n°V : Contribuer à aménager les obstacles à la circulation des poissons et à l'écoulement de l'eau*

- V.1 : Aménager les ouvrages pour la circulation des espèces aquatiques et pour améliorer la qualité de l'eau
- Orientation de gestion n°VI : Contrôler l'évolution des populations de Ragondins, de Rats musqués et de Visons d'Amérique
 - VI.1 : Etudier l'impact des Ragondins, des Rats musqués et des Visons d'Amérique sur l'ensemble des cours d'eau du site
 - VI.2 : Mettre en place une campagne de piégeage par cage des Ragondins, des Rats musqués et des Visons d'Amérique sur les secteurs affectés
- Orientation de gestion n°VII : Etudier l'évolution des populations d'espèces d'intérêt européen
 - VII.1 : Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations d'Ecrevisse à pattes blanches
 - VII.2 : Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations de Lamproie de Planer
 - VII.3 : Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations de Chabot
 - VII.4 : Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations de Saumon
- Orientation de gestion n°VIII : Accompagner la mise en œuvre du Document d'objectifs
 - VIII.1 : Editer un bulletin de liaison pour informer régulièrement les acteurs locaux et les élus de l'avancement du projet;
 - VIII.2 : Créer un poste de Technicien « Rivière » pour coordonner la réalisation des travaux
 - VIII.3 : Travailler en synergie avec les démarches connexes
 - VIII.4 : Diffuser une plaquette de sensibilisation sur la création de plans d'eau

Zone Spéciale de Conservation n°FR.2500117 « Bassin de la Souleuvre »

La Souleuvre se situe dans un paysage très encaissé et escarpé où dominant largement les herbages et les formations boisées de pente qui constituent des "zones tampon" entre les plateaux et la rivière. Les schistes briovériens de l'amont du bassin versant laissent place, dans la partie aval, à des formations cambriennes. La nature géologique du substrat, combinée au relief accentué et à la pluviosité forte à très forte, est parfois à l'origine de crues importantes.

La part de prairies semi-naturelles humides représente environ 35% de la superficie du site, les forêts caducifoliées et les zones de plantations d'arbres représentent 30% chacune.

La vulnérabilité de ce site est liée à plusieurs facteurs :

- Intérêt piscicole directement lié à la préservation de la qualité physico-chimique des eaux, des débits naturels et de la variété des habitats aquatiques.
- Phénomènes d'érosion engendrant une augmentation de la turbidité des eaux et un colmatage des fonds.
- Divagation du bétail dans le lit mineur de la rivière.

La fiche descriptive de ce site est retranscrite ci-dessous (source : DREAL Basse-Normandie) :

« Affluent de la Vire, la Souleuvre, qui compte de nombreux petits affluents à faible débit, fait partie des rivières reconnues d'importance nationale pour l'écrevisse à pieds blancs. Elle se situe dans un paysage très encaissé et escarpé où dominant largement les herbages et les formations boisées de pente. Le secteur amont de Montchamp présente toutefois des zones plus ouvertes, consécutives à un remembrement et soumises à une agriculture plus intensive.

Les parcelles de fonds de vallée et les coteaux abrupts souvent boisés constituent des " zones tampon " entre les plateaux et la rivière, ce qui justifie pleinement leur intégration dans le site.

Le bassin de la Souleuvre appartient au massif armoricain qui constitue une des deux entités géologiques majeures de la Basse-Normandie : les schistes briovériens de l'amont laissent place dans la partie aval à des formations cambriennes (grès, conglomérats et schistes). La nature géologique du substrat, combinée au relief accentué et à la pluviosité forte à très forte (supérieure à 1000 mm d'eau par an), est parfois à l'origine de crues importantes. La rivière possède toutefois un faible soutien d'étiage, du fait de l'absence d'aquifère important.

Intérêt Européen

La présence de trois espèces reconnues d'importance communautaire liées aux milieux aquatiques et présentant des populations remarquables ont permis de retenir le bassin de la Souleuvre au titre des habitats d'espèces.

La diversité et l'importance quantitative des milieux aquatiques à fonds caillouteux et pierreux non colmatés, la bonne qualité des eaux et les courants rapides sont très propices au développement des populations de chabots et d'écrevisses à pieds blancs qui présentent ici un caractère exceptionnel. Ils apparaissent également très favorables à la truite fario et au saumon atlantique dont la réhabilitation est envisagée.

Enfin, la lamproie de Planer, poisson d'eau douce non migrateur, est assez peu représentée du fait de la faible proportion d'habitats qui lui sont favorables. »

Quatre espèces ont justifié la désignation du bassin de la Souleuvre et présentent un intérêt patrimonial très fort :

- l'Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)
- le Chabot (*Cottus gobio*)
- la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)
- le Saumon atlantique (*Salmo salar*)

Quatre espèces ont été découvertes lors des inventaires de terrain et présentent un intérêt patrimonial moyen à fort :

- le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
- le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*)
- la Grenouille agile (*Rana dalmatina*)
- le Triton marbré (*Triturus marmoratus*)

Deux espèces ont été découvertes lors des inventaires de terrain et présentent un intérêt patrimonial faible :

- l'Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctata*), espèce très commune et non menacée sur le territoire français
- la Cigogne noire (*Ciconia nigra*), espèce présente uniquement lors de migrations post-nuptiales

Un document d'objectifs a été réalisé en 2010. Les orientations de gestion qui ont été retenues sont les suivantes :

- Orientation de gestion n°1 : Assurer l'intégrité physique des cours d'eau
 - o En limitant la divagation du bétail dans les cours d'eau ;
 - o En limitant le passage du bétail et des engins dans le lit des cours d'eau ;
 - o En protégeant les berges de toutes dégradations.
- Orientation de gestion n°2 : Garantir la qualité de l'eau
 - o En diminuant les amendements, les apports de fertilisants et de produits phytosanitaires ;
 - o En luttant contre les phénomènes de ruissellement et de lessivage sur les versants ;

- *En améliorant la qualité de l'assainissement.*
- *Orientation de gestion n°3 : Restaurer la continuité écologique*
 - *En aménageant ou arasant les ouvrages sur tout le bassin*
- *Orientation de gestion n°4 : Contrôler l'évolution des espèces invasives*
 - *En contrôlant l'évolution des populations d'espèces invasives*
- *Orientation de gestion n°5 : Gérer la végétation des berges*
 - *En agissant sur la végétation des berges*
 - *En assurant un bon entretien des milieux (enlèvement des embâcles)*
- *Orientation de gestion n°6 : Adapter les modes de gestion et de production sylvicole*
 - *En agissant sur les zones boisées ou les parcelles forestières*
- *Orientation de gestion n°7 : Informer, Communiquer*
 - *En communiquant régulièrement sur l'état d'avancement du programme ;*
 - *En accompagnant les propriétaires et les exploitants dans la mise en œuvre du Document d'Objectifs ;*
 - *En participant aux politiques publiques connexes*
- *Orientation de gestion n°8 : Evaluer et mettre en œuvre le DocOb*
 - *En mettant en place un suivi des espèces d'intérêt communautaire ;*
 - *En évaluant régulièrement leur état de conservation ;*
 - *En évaluant l'efficacité des actions mises en œuvre.*

Zone Spéciale de Conservation n°FR2502001 « Hêtraie de Cerisy »

Voici des extraits de la fiche de ce site (source : DREAL Basse-Normandie)).

« A la frontière des départements du Calvados et de la Manche, ce site est composé essentiellement d'un peuplement de hêtres. Situé en tête de bassin hydrographique, il est le siège de nombreuses sources.

Ce massif forestier situé sur un substrat siliceux et imperméable est essentiellement constitué de schistes du briovérien moyen. Le site est constitué de plusieurs unités écologiques majoritairement traitées en futaies régulières où domine le Hêtre. Ce milieu faiblement représenté dans la région héberge des espèces montagnardes et forestières. Il renferme un grand nombre d'espèces animales et végétales. 350 à 400 espèces végétales ont été recensées sur le site. Cet îlot boisé maintient des relations écologiques importantes avec des milieux périphériques différents dont il assure la richesse par son rôle de réservoir.

Intérêt européen

*Elément remarquable du patrimoine régional, la hêtraie de Cerisy recèle plusieurs habitats naturels d'importance communautaire (visés à l'annexe 1 de la directive "Habitats") : Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex, forêt alluviale résiduelle de l'*Alnion glutinosae*, fourrés de saules, hêtraie neutrophile de l'aspérulo-fagetum. Quatre espèces animales d'intérêt européen fréquentent le secteur : le lucane cerf-volant qui constitue le plus grand coléoptère d'Europe, l'écaille chinée, papillon nocturne désigné comme espèce prioritaire au sens de la directive, le damier de la succise, papillon diurne, et la barbastelle (chauve-souris).*

Outre les habitats naturels et les espèces visées par la directive, le site abrite des populations d'espèces végétales et animales protégées et présentant un intérêt patrimonial élevé (Gaillet des rochers, Néottie nid-d'oiseau, crapaud accoucheur, grenouille agile, triton marbré).

Une espèce rare et endémique : le carabe à reflets cuivrés a motivé la création d'une réserve naturelle (décret du 2 mars 1976 concernant l'ensemble de la forêt domaniale, soit 2 129 hectares).

Objectifs pour une conservation durable

Pour illustrer les objectifs de gestion à envisager ou conforter ceux déjà mis en œuvre, des orientations générales peuvent être d'ores et déjà indiquées. Il reviendra au comité de pilotage local réunissant tous les acteurs concernés de les détailler et valider. Le document d'objectifs pour la gestion du site, ainsi élaboré, accompagnera l'acte de désignation officielle qui sera transmis à la commission européenne.

Orientations générales

Il s'agit de préserver l'intérêt biologique et écologique du site en maintenant dans un état de conservation favorable les habitats naturels présents : la hêtraie à houx et à if, les forêts alluviales résiduelles, ainsi que les habitats des espèces précitées.

Préconisations de gestion

Elles seront définies précisément dans le document d'objectifs, en fonction des caractéristiques propres de chaque espace concerné, des exigences écologiques des espèces présentes et de leur faisabilité locale :

- *Maintien du réseau de haies et de mares, de vieux arbres, ourlets forestiers, pour favoriser les échanges entre les populations animales et accroître la diversité biologique du bocage environnant,*
- *Diversité de structure et de composition du couvert forestier;*
- *Diversité de milieux essentiellement pour les insectes,*
- *Exploitation sylvicole respectueuse des populations de carabes,*
- *Canaliser la fréquentation du public,*
- *Chantiers de fauche, entretien des mares et fossés,*
- *Harmoniser le plan d'aménagement forestier et les objectifs patrimoniaux,*
- *Éviter le dessouchage, emploi de phytocides, labour,*
- *Contrôler la pression cynégétique,*
- *Favoriser la reconquête de la lande à bruyère.*

Diverses mesures, d'ordre foncier, réglementaire ou de gestion sont d'ores et déjà présentes sur le site et contribueront directement au respect des objectifs de conservation durable des milieux naturels remarquables, On peut citer notamment :

1 - plan d'aménagement de la forêt domaniale 1986-2010

2 - Réserve naturelle de la forêt domaniale de Cerisy (2 129 ha et plan de gestion écologique (en cours de validation). »

La vulnérabilité du site est liée à différentes problématiques (source : site INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)) :

- Massif très morcelé en raison de la densité du réseau routier.
- Fréquentation touristique importante particulièrement dans les habitats de prédilection des insectes. Les sols, piétinés et tassés se dégradent.
- Gestion inappropriée des ourlets et lisères, provoquant leur régression physique et leur appauvrissement biologique.

Les habitats des différentes entités du Site d'Importance Communautaire renferment quatre espèces d'intérêt communautaire :

Groupe	Nom français	Nom scientifique
Invertébrés (Coléoptères)	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
Poissons	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
Mammifères (Chiroptères)	Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>
Invertébrés (Lépidoptères)	Ecaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>

D'autres espèces importantes de faune et de flore ont également été recensées :

Groupe	Nom français	Nom scientifique
Amphibiens	Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>
Amphibiens	Triton alpestre	<i>Triturus alpestris</i>
Amphibiens	Triton palmé	<i>Triturus helveticus</i>
Amphibiens	Triton marbré	<i>Triturus marmoratus</i>
Amphibiens	Alyte accoucheur	<i>Alytes obstreticans</i>
Amphibiens	Pélodyte ponctué	<i>Pelodytes punctatus</i>
Amphibiens	Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>
Invertébrés	Carabe à reflet cuivré	<i>Carabus aurpnitens cupreonitens</i>
Mammifères	Hérission d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>
Mammifères	Crossope aquatique	<i>Neomys fodiens</i>
Mammifères	Murin à moustaches	<i>Myotis mystacinus</i>
Mammifères	Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>
Mammifères	Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>
Mammifères	Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Mammifères	Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris Linnaeus</i>
Plantes	Buxbaumia aphylla	<i>Buxbaumia aphylla</i>
Plantes	Elegant Bristle-moss	<i>Orthotrichum pulchellum</i>
Plantes	Pendulous Wing-moss	<i>Antitrichia curtipendula</i>
Plantes	Shining Hookeria	<i>Hookeria lucens</i>
Plantes	Gaillet du Harz, Gaillet des rochers	<i>Galium saxatile</i>
Plantes	Millepertuis Androsème	<i>Hypericum androsaemum</i>
Plantes	Néottie nid d'oiseau, Herbe aux vers	<i>Neottia nidus-avis</i>
Plantes	Fragon, petit houx, Buis piquant	<i>Ruscus aculeatus</i>
Reptiles	Couleuvre à collier	<i>Natrix natrix</i>
Reptiles	Lézard vivipare	<i>Zootoca vivipara</i>

Zone Spéciale de Conservation n°FR.2502021 « Baie de Seine Orientale »

Caractéristiques du site

La Baie de Seine Orientale est avant tout un espace maritime.

Il convient de noter que le site présente des recouvrements d'habitats : l'habitat 1160 "Grandes criques et baies peu profondes" recouvre pour partie les habitats 1110 "Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine" et 1170 "récifs". Il représente au total 77% du site, ce qui correspond à une superficie de 341 km².

Le profil bathymétrique de ce site exclusivement marin montre qu'il s'agit d'une grande plaine, peu profonde, avec une pente très faible d'environ 0,1 à 0,2%. On peut estimer la profondeur moyenne à environ 12 m. Les fonds sont essentiellement constitués de sables, couvrant 86% de la surface du site. La granulométrie des sables permet de distinguer 8% de sables graveleux, 62% de sables moyens et 30% de sables moyens à fins, envasés.

Le reste des fonds se partage entre des graviers sableux (4%) et des vases, plus ou moins sableuses (9%). On retrouve moins de 1% de fonds rocheux (roches de Lion).

Les éléments sédimentaires les plus grossiers se retrouvent sur la partie nord-ouest du site. En revanche, les ensembles d'éléments fins et vaseux se retrouvent à l'est et au sud, près des estuaires.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte du port de Rouen. Le chenal de navigation présente des spécificités géographiques (profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. Ainsi, l'existence du chenal de navigation et son entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

Qualité et importance

Habitats :

L'intérêt écologique majeur du site "Baie de Seine orientale", qui justifie sa désignation dans le réseau Natura 2000, consiste en la présence d'habitats sableux et vaseux, sous l'influence directe de grands fleuves tels que la Seine et l'Orne, et dans une moindre mesure, la Dives et la Touques. Au contact de la partie aval des systèmes estuariens, ces milieux présentent une forte turbidité de l'eau et une certaine dessalure. Une grande quantité de sédiments fins est apportée par les fleuves, notamment lors des crues, ce qui contribue à un envasement notable de ce secteur de la baie de Seine. Toutefois, les secteurs envasés sont en constante évolution, de par l'irrégularité des phases de dépôts et l'activité hydrodynamique liée aux mouvements de marée qui remobilisent les sédiments vaseux.

Ces habitats sablo-vaseux, qui abritent une grande richesse biologique, se déclinent dans deux habitats d'intérêt communautaire que sont les "Grandes criques et baies peu profondes" (1160) et les "Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine" (1110).

En fonction de la nature du substrat, de sa granulométrie, de la proportion de sédiments vaseux et des communautés animales et végétales qui s'y retrouvent, on distingue un certain nombre d'habitats variés, déclinaisons des habitats génériques précédemment cités, comme les vasières infralittorales, les sables mal triés, les sables hétérogènes envasés infralittoraux, les sables moyens dunaires et les sables grossiers et graviers.

La particularité majeure du site "Baie de Seine orientale" consiste en la présence d'un peuplement benthique unique pour sa richesse, son abondance et son intérêt sur le plan trophique : le peuplement des sables fins envasés à *Abra alba* - *Pectinaria koreni*. Couvrant la majeure partie du site, on distingue de nombreuses espèces très représentées telles que les mollusques *Abra alba* et *Nassarius reticulatus*, les annélides polychètes *Pectinaria koreni*, *Owenia fusiformis* et *Nephtys ombergii*, des ophiures et des crustacés tel que l'amphipode *Ampelisca brevicornis*.

Au-delà des communautés benthiques qu'il héberge, cet habitat assure un rôle fonctionnel très important en tant que nourricerie pour les poissons. La partie du site située à l'est et au sud, à la sortie des estuaires, correspond à la zone où l'on retrouve la diversité et l'abondance halieutiques les plus importantes de l'ensemble du secteur ouest de la baie de Seine. On observe jusqu'à 20 espèces de poissons. De plus, les fonds de moins de 10 m de profondeur, très représentés sur le site "Baie de Seine orientale" apparaissent comme les plus riches en ce qui concerne les juvéniles de poissons, avec une densité largement supérieure à celle des habitats marins situés plus au large.

Espèces :

On note également la présence de certaines espèces de mammifères marins d'intérêt communautaire, comme le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus* - 1349), le Marsouin commun (*Phocoena phocoena* - 1351), le Phoque gris (*Halichoerus grypus* - 1364) et le Phoque veau-marin (*Phoca vitulina* - 1365).

Leurs observations sont ponctuelles. Toutefois, la diversité et l'abondance halieutique de ce secteur de la baie de Seine constitue une zone d'alimentation probable pour ces mammifères marins, au comportement souvent côtier.

Il est à noter que le Marsouin commun, petit cétacé farouche, plutôt solitaire ou se déplaçant en petits groupes, autrefois abondant puis devenu rare, est observé de plus en plus souvent sur le littoral bas-normand, et notamment sur ce secteur, au vu de l'augmentation sensible des échouages ces dernières années. Affectionnant les zones proches des estuaires, le site "Baie de Seine orientale" pourrait avoir une importance pour cet espèce, ciblée par Natura 2000 et la convention OSPAR, et donnant à la France une responsabilité forte dans le maintien de son aire de répartition.

De même, le Phoque veau-marin est observé de plus en plus régulièrement, en individus isolés, depuis 2004, dans les estuaires de la Seine et de l'Orne (Livory & Stallegger, février 2007).

Plusieurs espèces de poissons migrateurs d'intérêt communautaire remontent les cours des fleuves Seine et Orne pour se reproduire. Toutefois, l'absence de données avérées pour le milieu marin n'a pas permis de les considérer comme significatives pour le site.

Vulnérabilité

S'agissant d'un site proche de la côte, un certain nombre d'activités anthropiques s'y exercent ou sont susceptibles de s'y exercer, pour lesquelles des évaluations d'incidences seront lancées.

➤ Habitats d'intérêts communautaires :

Les habitats naturels d'intérêt communautaire concernés par les 4 entités de la ZSC sont les suivants :

Nom de l'habitat	superficie
1110 – Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	34 675 ha
1160 – Grandes criques et baies peu profondes	2 978 ha
1170 – Récifs	88,9 ha

➤ Espèces et plantes d'intérêts communautaires :

Les espèces d'intérêt communautaire de la ZSC « Baie de Seine orientale » sont les suivantes :

Mammifères	
Grand dauphin commun	<i>Tursiops truncatus</i>
Marsouin commun	<i>Phocoena phocoena</i>
Phoque gris	<i>Halichoerus grypus</i>
Phoque veau marin	<i>Phoca vitulina</i>
Poissons	
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>
Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>
Grande alose	<i>Alosa alosa</i>
Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>

Les autres espèces importantes de faune et de flore sont :

Mammifères :

- Globicéphale noir, *Globicephala melas*

En résumé, les espèces d'intérêt communautaire des sites mentionnés précédemment sont les suivants :

Espèce	Milieu attaché	Site concerné			
		Bassin de la Druance	Bassin de la Souleuvre	Hêtraie de Cerisy	Bassin de Seine Orientale
Ecrevisse à pattes blanches	Cours d'eau	X	X		
Chabot	Cours d'eau	X	X		
Lamproie de Planer	Cours d'eau	X	X	X	
Saumon atlantique	Cours d'eau et Mer	X	X		X
Lucane cerf volant	Boisements et haies		X	X	
Barbastelle d'Europe	Boisements et haies			X	
Ecaille chinée	Boisements et haies		X	X	
Grand dauphin commun	Mer				X
Marsouin commun	Mer				X
Phoque gris	Mer et littoral				X
Phoque veau marin	Mer et littoral				X
Lamproie marine	Mer				X
Lamproie de rivière	Mer et cours d'eau				X
Grande alose	Mer et cours d'eau				X
Alose feinte	Mer et cours d'eau				X

Ces espèces fréquentent les milieux suivants : les cours d'eau (notamment en tête de bassin versant), les boisements et le milieu bocager, ainsi que le milieu marin.

Bien que le territoire intercommunal ne possède pas de site Natura 2000, ces espèces peuvent être potentiellement présentes sur le territoire. La qualité des cours d'eau et la continuité du maillage bocager sont les principaux enjeux pour la préservation de ces espèces.

Le projet de PLUi aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau.

Par ailleurs, le projet de PLUi doit traduire les enjeux liés aux continuités écologiques issus du SRCE, ainsi que ceux liés aux problématiques de ruissellement mentionnés dans le SDAGE. Cette traduction doit transparaître notamment au travers de la préservation des haies, support de déplacements des espèces, frein au ruissellement et assurance d'une bonne qualité des eaux.

Ainsi, même si le territoire ne dispose pas de site Natura 2000, le projet de PLUi peut avoir des incidences indirectes sur ces sites Natura, ou bien sur les espèces communautaires qui les fréquentent, en cas de non prise en compte de ces enjeux.

4. ANALYSE DES EFFETS

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du site Natura 2000.

Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de rappeler quelques éléments de l'état initial.

Etat initial

Hydrographie

La grande majorité des eaux pluviales ruissellent vers les cours d'eau qui se rejettent dans d'autres cours plus grands puis rejoignent la mer.

D'après la carte des territoires humides de la DREAL Normandie, la commune présente des espaces prédisposés à la présence de zones humides, ainsi que des territoires humides.

Ces zones humides sont importantes car elles ont différentes fonctions plus ou moins en lien avec les cours d'eau et donc l'eau de bord de mer :

- Autoépuration des eaux (dépôts de certains polluants dans le sédiment, rétention des matières en suspension, stockage de matières azotées et phosphorées et certains pesticides par la végétation),
- Zone tampon (rétention des contaminants lorsque la zone se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole),
- Ecrêtage des crues (l'excès d'eau en période d'inondation est « absorbé » par la zone humide),
- La restitution de l'eau, de manière progressive, retarde l'apparition des débits d'étiage,
- Recharge des nappes phréatiques,
- Valeurs paysagères et écologiques...

Milieus naturels, faune et flore

L'occupation du sol du territoire intercommunale est assez variée, dominée par une mosaïque de cultures et de prairies, encadrées de haies, ponctuées de quelques boisements plus ou moins grands, et quadrillée par des vallées où sont présentes des prairies humides.

Les prairies sont plus nombreuses au Nord du territoire intercommunal du fait d'une prédominance d'une activité d'élevage. Les plantes les plus intéressantes des prairies se situent soit dans les zones de refus pastoraux, soit sur les délaissés d'exploitation dans les prairies fauchées et les champs cultivés. Il s'agit en l'occurrence des talus, des bordures de haies, des entrées de champs. Certaines parcelles peuvent évoluer en friche, permettant à certaines plantes de s'exprimer pleinement. Cet habitat est plus particulièrement intéressant pour les insectes (abeilles, papillons,...) grâce à la présence de plantes à fleurs.

Concernant les prairies humides, une flore et une faune spécialisées peuvent s'y développer à la faveur de ces secteurs humides.

Quelques boisements sont présents en sommet de butte (notamment au Sud), sur les coteaux de l'Odon et de l'Ajon (pentes assez fortes), ou sous forme de grands ensembles comme le bois de Torteval-Quesnay. Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

Le maillage bocager est assez présent sur le territoire intercommunal. Il montre des densités variables selon les secteurs.

Le bocage s'est édifié depuis le Moyen-Age jusqu'au siècle dernier, composé d'enclos irréguliers, cernés de talus et de haies, ou de parcelles géométriques. La haie était un élément économique important : clôture et limite de propriété, elle fournissait bois, fourrage, fruit, gibier... En raison de profonds changements dans les méthodes de culture, le bocage est en régression.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

FAUNE

Les différents habitats du territoire intercommunal sont susceptibles d'abriter une diversité faunistique importante, parmi lesquels :

- Les oiseaux : Ces espèces sont dépendantes de différents habitats où ils peuvent puiser leur nourriture (milieu aquatique pour la poule d'eau..., prairie et culture pour la buse..., migrateurs), trouver un abri (haies pour le hibou, la buse (pour se reposer ou observer son territoire de chasse)), ou pour y nidifier (milieu aquatique pour la poule d'eau). Il est alors nécessaire de porter une attention particulière à la préservation de l'ensemble de ces milieux.
- Les insectes : Ils se placent à la base des réseaux trophiques après les producteurs primaires (végétaux). De par ce fait, ils occupent une place primordiale dans les écosystèmes. Ils sont les garants de la biodiversité d'un site. Ils appartiennent notamment à l'ordre des Orthoptères (Criquets, Sauterelles, Grillons) et des odonates (Libellules). Ces insectes ont besoin de milieux spécifiques pour vivre. Afin de préserver les populations d'Orthoptères et d'Odonates, il est important de maintenir l'existence des prairies pâturées/fauchées, des zones humides. Concernant les papillons, leur diversité dépend de la diversité floristique, laquelle est forte sur les milieux ouverts incultes. Enfin, la préservation des Coléoptères, notamment xylophages, passe par la conservation de haies composées de vieux arbres.
- Les amphibiens : Ils utilisent des surfaces en eaux permanentes et temporaires lors des périodes pré-nuptiales et de reproduction. En dehors de ces périodes, les adultes regagnent la terre ferme à la recherche d'un refuge. La vulnérabilité de ces espèces est en partie liée à leur caractère poïkilotherme et à leur activité biphasique qui ne leur permettent pas de s'affranchir définitivement des zones humides. De plus, ces animaux présentent de faible capacité de déplacement. Les amphibiens ont donc besoin d'eau douce pour la ponte et la vie à l'état larvaire ; leur maintien nécessite d'intégrer le respect des couloirs de migration entre les zones de vie terrestre et les habitats aquatiques, ainsi que la stricte protection des mares contre toute pollution.
- Les poissons et crustacés d'eau douce : ils utilisent les cours d'eau, notamment en tête de bassin versant, pour leur reproduction, se nourrir.

- Enfin, les mammifères utilisent des habitats complexes et sont sensibles au dérangement. Ils participent à la chaîne alimentaire du site et augmentent sa valeur écologique.

Les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 indirectement reliés au territoire intercommunal sont liées soit au milieu bocager et forestier, soit au milieu d'eau douce, soit au milieu marin (exutoire des cours d'eau du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est).

Etat futur

Description du projet

L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013. Pour ce faire, l'intercommunalité doit permettre la construction de nouvelles habitations et donc ouvrir de nouvelles superficies à l'urbanisation.

Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU) ;
- 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX) ;
- 2,2 ha pour des équipements.

Les zones en extension sont situées en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées, dans des secteurs de moindre intérêt environnemental

→ L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent en dehors des zones d'intérêt environnemental (c'est à dire en dehors des ZNIEFF, des espaces naturels sensibles...).

→ Les secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien de haies existantes.

→ Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales....

Analyse des effets

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies). Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. L'arasement de haies peut fragmenter les continuités écologiques et perturber les déplacements des espèces. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats du site Natura 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

Le projet est analysé ci-après selon les différents effets possibles.

→ Effets sur les eaux pluviales et les cours d'eau

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur.

Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet de PLUi réglemente la gestion des eaux pluviales au niveau de l'article III.2.3 de chaque zone, ceci afin de privilégier une gestion par infiltration et à la parcelle :

« Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. »

De plus, l'identification d'une partie des haies du territoire intercommunal au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour cause de rôle hydraulique (haies sur pentes, haies en bordure de cours d'eau) va permettre de limiter les ruissellements des eaux pluviales, et de limiter le transport de matières polluantes vers les cours d'eau.

☛ Le projet de PLUi n'aura donc pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau.

→ Effets sur les zones humides

La détermination des secteurs à urbaniser a été réalisée en prenant en compte différents paramètres dont la présence de zones humides. C'est pourquoi ces dernières sont le plus souvent zonées en N (et parfois en A).

Par ailleurs, dans les secteurs projetés initialement en 1AU, et présentant des prédispositions à la présence de zones humides, une étude de délimitation des zones humides y a été effectuée afin d'infirmer ou d'affirmer leur présence. Les secteurs présentant effectivement des zones humides ont été alors soit redessinés, soit retirés des zones 1AU.

Les zones humides ont été reportés sur le règlement graphique et représentées avec les figurés suivants :

- Pour les zones humides avérées identifiées par la DREAL Normandie : 
- Pour les zones humides délimitées dans le cadre de l'étude réalisée par PLANIS en mai 2018 : 

Le règlement écrit précise pour les zones humides, pour chaque type de zone :

- Dans le paragraphe « Interdiction » :
« Dans le cas de zones humides avérées, 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 sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence.»

- Dans le paragraphe « Limitation » :

Seuls sont autorisés :

- *Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :*
 - *d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,*
 - *et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.*
 - *d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m²,*
 - *ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².*
- *Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.*

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

☛ *Ainsi, le document d'urbanisme ouvre des secteurs à urbaniser en dehors des zones humides, permettant de préserver celles-ci.*

→ Effets sur les eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter.

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLUi prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit de la façon suivante, au niveau de l'article III.2.3 de chaque zone :

Pour les eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

En cas de raccordement à l'assainissement collectif, toute opération d'aménagement est conditionnée à l'avis du gestionnaire du système d'assainissement sur la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires.

Pour les eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les stations d'épuration de Villers-Bocage et de Noyers-Bocage, celles-ci seront en mesure de traiter les eaux supplémentaires en provenance des futures habitations qui seront raccordées à ces stations.

La commune de Villers-Bocage dispose de terrains lui appartenant, situés à l'Ouest de la station d'épuration, afin d'envisager un éventuel agrandissement de celle-ci en cas de raccordement effectif du bourg de Villy-Bocage au réseau de Villers-Bocage.

☛ Les eaux usées issues des nouveaux secteurs à urbaniser n'auront pas d'incidence sur le milieu récepteur.

→ Effets sur les milieux naturels

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction dans ces zones (hormis cas spécifiques ou dans des zones dédiées tels que des STECAL identifiés NH pour les petites zones urbanisées situées en zone naturelle). Les possibilités de constructions en zone N stricte sont très limitées : les constructions nouvelles à usage d'habitation n'y sont pas permises. Le zonage graphique et écrit va ainsi permettre de préserver la biodiversité qui caractérise ces zones naturelles.

La zone naturelle se superpose aux continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour du tissu bâti, la préservation de la végétation en place... dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

Les choix de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi leurs fonctionnalités, ainsi que les continuités écologiques qui s'y attachent.

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés pour différentes raisons :

- pour favoriser les continuités écologiques ;
- pour limiter les phénomènes de ruissellement (haies à rôle hydraulique) et préserver la qualité de l'eau ;
- pour permettre l'intégration paysagère de certains secteurs ;
- pour appuyer les cheminements doux.

Il a ainsi été identifié des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **624,5 km de haies,**
- **39,9 km de haies à créer,**
- **92,7 ha de boisements,**
- **2,8 ha de mares, douves ou étangs,**
- **19 arbres isolés.**

Pour ces éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (motif d'ordre écologique), le règlement écrit indique que :

Pour les éléments naturels existants :

« Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-crédation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres. »

Pour les plantations à créer :

« Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section U II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. U II.3.2). »

Il a également été identifié des **espaces boisés classés** pour un total de **117,5 ha** (uniquement des boisements).

Pour ces EBC, le règlement écrit indique que :

- Pour ces éléments :
 - o Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - o le défrichement des EBC est interdit,

- *Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.*

☛ Les milieux naturels sont préservés de l'urbanisation.

→ Effets sur les habitats Natura 2000

Les sites Natura 2000 pouvant être influencés par le projet de PLUi sont caractérisés par des habitats en relation soit avec le milieu bocager et boisé, soit le milieu d'eau douce, soit le milieu marin.

La gestion des eaux pluviales par infiltration ou à l'échelle du secteur à aménager permettra de limiter les problèmes liés à l'imperméabilisation des sols, et de ne pas modifier la qualité des eaux qui finissent par rejoindre la mer. Il n'y aura ainsi pas d'incidences sur les habitats d'eau douce ou du milieu marin.

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisement), mais aussi la création de nouveaux espaces naturels dans les futurs projets (haies), permettra de préserver le milieu bocager ainsi que les continuités écologiques. Les espèces, éventuellement celles d'intérêt communautaire, pourront continuer à se déplacer via ce maillage bocager. Par ailleurs, la préservation des haies à rôle hydraulique (haies anti-érosives, haies ripisylves) va permettre de freiner le ruissellement des eaux pluviales, et limiter ainsi le transfert de particules polluantes vers les cours d'eau. La qualité des cours d'eau sera ainsi préservée, permettant de préserver les habitats qui y sont présents.

☛ Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats des sites Natura 2000.

→ Effets sur les espèces Natura 2000

Le maintien des différents habitats du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est permettra la préservation de la flore et de la faune :

- Concernant la faune et la flore maritime et d'eau douce, celles-ci ont besoin d'une bonne qualité de l'eau pour être préservée. Cette qualité de l'eau sera maintenue par le biais d'une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration, par la préservation des éléments naturels (haies et boisements) ayant un rôle hydraulique et limitant le transfert de particules polluantes vers les cours d'eau, et par la bonne gestion des eaux usées (capacité des stations suffisantes pour l'assainissement collectif).
- Concernant la faune et la flore des milieux boisés et bocagers, celles-ci utilisent le maillage bocager du territoire intercommunal comme source de nourriture, lieu de reproduction et de chasse, support de déplacement.... Le PLUi va permettre de maintenir la présence de ces espèces grâce à la protection d'une partie des haies et des boisements par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et une partie des boisements classés en EBC.

☛ Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

5. MESURES PRISES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES

Le projet de PLUi de Pré-Bocage Intercom Secteur Est n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

IV. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre correspond à l'alinéa 5 demandé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment qui doit présenter «les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ».

Les mesures présentées sont un récapitulatif des mesures issues de l'analyse des incidences et présentées dans les chapitres précédents. On se reportera donc aux chapitres E.II.1 et E.II.2 pour avoir le détail de ces mesures.

On retiendra que le projet de PLUi a fait en sorte de proposer des zones à urbaniser dans les zones les moins sensibles du point de vue environnement, ceci grâce à l'étude des « caractéristiques des sites susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU ».

Tout ce travail de réflexion sur le zonage s'apparente à ses mesures d'évitement, car le projet permet ainsi d'éviter qu'il y ait des incidences d'une part sur les espaces naturels d'intérêt, mais aussi sur la sécurité publique.

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Consommation en eau potable	<p>L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population, ce qui risque d'accentuer les difficultés d'approvisionnement existantes.</p> <p>Il a été estimé une consommation annuelle supplémentaire de 94 148 m³, soit 258 m³/j en plus</p>	Néant	Néant	<p>L'alimentation en eau potable du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est très dépendante du Syndicat Mixte de production d'Eau de Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne.</p> <p>Afin de pallier à des difficultés d'approvisionnement, notamment en période de pointe, le syndicat a engagé différents travaux afin d'augmenter sa production et de sécuriser celle-ci : raccordement à SAINT-LO AGGLO pour une possibilité d'importation de 1000 m³/j, et travaux de réhabilitation sur les différents ouvrages du champ captant de Longraye. Ces travaux vont permettre une augmentation de la capacité des volumes distribués de 1300 m³/j et ainsi d'assurer les besoins futurs en eau potable de la population et des entreprises de Pré-Bocage Intercom secteur Est.</p> <p>Pour plus de sécurité, le règlement écrit soumet les projets d'opération d'aménagement et de nouvelle activité à l'avis du syndicat en charge de la production et/ou de la distribution. Les nouvelles activités devront notamment préciser leurs besoins en eau.</p>

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu naturel et continuités écologiques	L'urbanisation est un dispositif qui vient généralement détruire des terres naturelles ou agricoles. Or, un mauvais choix dans les secteurs à urbaniser peut provoquer la destruction irrémédiable de zones naturelles d'intérêt, une modification des écosystèmes, ainsi qu'une fragmentation des continuités écologiques.	<ul style="list-style-type: none"> - Les choix de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi leurs fonctionnalités, ainsi que les continuités écologiques qui s'y attachent. - Zonage des zones 1AU et 2AU en dehors des zones humides (après étude de délimitation de zones humides) - Repérage des zones humides sur le plan de zonage et protection de celles-ci par le biais du règlement écrit 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection d'éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> • 624,5 km de haie, • 39,9 km de haies à créer, • 92,7 ha de boisements, • 2,8 ha de mares, douves ou étangs, • 19 arbres isolés, • 62 mares. - Classement de 117,5 ha de boisements en Espaces Boisés Classés 	Néant
Ecoulement des eaux superficielles	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	<ul style="list-style-type: none"> - Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit privilégiant l'infiltration 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection d'éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> • 624,5 km de haie, • 39,9 km de haies à créer, • 92,7 ha de boisements, • 2,8 ha de mares, douves ou étangs, • 19 arbres isolés, • 62 mares. Classement de 117,5 ha de boisements en Espaces Boisés Classés 	Néant

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Qualité des eaux : gestion des eaux usées	<p>L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLUi va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Une mauvaise gestion de cet aspect peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau tant superficielle que souterraine.</p> <p>En dehors des secteurs en assainissement autonome, deux secteurs sont concernés par l'assainissement collectif : Villers-Bocage et Val d'Arry (station de Noyers-Bocage)</p>	<p>Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLUi prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit.</p>	Néant	<p>En tenant compte des 445 nouvelles constructions prévues à Villers-Bocage à l'horizon 2035 qui seront raccordés à la station d'épuration, celle-ci traiterait alors environ 4 180 équivalents habitants (total estimé à 1 900 logements à l'horizon 2035 multiplié par un nombre de personnes par ménage de 2,2), soit en deçà de sa capacité nominale de 5 200 EH. La station sera donc en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires en provenance des nouveaux logements.</p> <p>La commune de Villers-Bocage dispose de terrains lui appartenant, situés à l'Ouest de la station d'épuration, afin d'envisager un éventuel agrandissement de celle-ci en cas de raccordement effectif du bourg de Villy-Bocage au réseau de Villers-Bocage.</p> <p>Concernant la station d'épuration de Noyers-Bocage, à l'horizon 2035, ce sont 1 775 équivalents habitants qui seraient raccordés à cette (970 EH déjà raccordés + 343 EH des secteurs déjà urbanisés prévus d'être raccordés + 462 EH en provenance des habitations des futures zones à urbaniser du projet de PLUi). Celle-ci sera en mesure de recevoir les eaux usées supplémentaires des futures habitations. La station ayant une capacité de 2 000 EH, elle sera en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires en provenance des nouveaux logements.</p>
Risques naturels	<p>Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.</p>	<p>Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les différents risques recensés.</p>	<p>Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens, selon les zones concernées, et le risque en présence.</p>	

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu agricole / consommation de l'espace	<p>L'objectif de Pré-Bocage Intercom Secteur Est est d'atteindre une population de 14 230 habitants à l'horizon 2035, soit +1 754 habitants par rapport à la population de 2013. Pour accueillir cette population, le projet prévoit l'ouverture de zones à urbaniser. Les surfaces prévues pour l'urbanisation s'élèvent à 157,4 ha, se décomposant de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 120,9 ha pour de l'habitat dont 38,6 ha en dents creuses et 82,3 ha en extension (dont 73,5 ha en zones 1AU et 8,8 ha en zones 2AU) ; - 34,3 ha pour de l'activité dont 12,5 ha en dents creuses/friches et 21,8 ha en extension (dont 9,5 ha en zones 1AUX et 12,3 ha en zones 2AUX) ; - 2,2 ha pour des équipements <p>Pour trouver 104,1 ha en extension (82,3 ha + 21,8 ha), il est nécessaire de trouver des surfaces disponibles, en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles en dehors des zones présentant des risques, en dehors des zones d'intérêt environnemental...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A. - Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés en zone A. - Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, que ce soit en zone A ou N. - Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, il a été choisi : <ul style="list-style-type: none"> • D'identifier préalablement les espaces urbanisables en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées, • De décompter cette surface de dents creuses au prévisionnel de surface à urbaniser en extension pour atteindre l'objectif démographique de 2035. 	<p>Les zones 1AU et 2AU se feront sur des secteurs actuellement utilisées pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de fixer une densité minimale de 10 à 20 logements par hectare (variable selon le niveau de la commune) afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles ; - de concentrer les zones à urbaniser en continuité des zones agglomérées. 	<p>La commune procédera en temps voulu à des indemnisations ou des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés par les zones urbanisables.</p>

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>Les nouvelles zones à urbaniser peuvent venir bouleverser le paysage si certaines précautions ne sont pas prises, notamment sur les franges de ces zones.</p> <p>Concernant le patrimoine bâti, il est nécessaire de veiller à ce qu'il ne soit pas dénaturer par les éventuels travaux pouvant y être effectués.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères. Le zonage proposé contribue au maintien des paysages avec : <ul style="list-style-type: none"> • La proposition de zones à urbaniser en continuité et en renforcement des zones déjà urbanisées ; • Un classement en zone naturelle des secteurs les plus intéressants du point de vue biodiversité et patrimoine naturel • Un classement en zone agricole des secteurs voués à l'activité agricole, y compris les bâtiments d'élevage. - Les zones de développement 1AU / 2AU ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère. - L'identification d'une partie des éléments naturels (haies, arbres isolés, boisements) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme va participer à la préservation des paysages. - Les éléments bâtis remarquables ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme - Les cheminements doux ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme - le règlement des différentes zones apportent différentes prescriptions règlementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. - Une zone de nuisances sonores a été identifiée de part et d'autre de l'A84, qui est accompagné de prescriptions liées à l'acoustique des constructions 	Néant	Néant

Thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Développement durable	L'accueil de futurs habitants risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.	Néant	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. - Les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLUi, de limiter la consommation énergétique. - Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLUi : <ul style="list-style-type: none"> • L'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU a été privilégiée en premier lieu dans le pôle urbain de Villers-Bocage, commune qui dispose des principaux commerces et équipements du territoire intercommunal. La proximité entre ces futurs lieux d'habitats et les équipements et commerces favoriseront les déplacements non motorisés (à pied, en vélo). Il a ensuite été privilégié des zones 1AU dans les pôles de services complémentaires (Noyers-Bocage, St Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon. Puis enfin dans les autres communes, mais de façon beaucoup plus limitée en termes de surface. • L'ouverture à l'urbanisation de zones à destination d'activité (1AUX et 2AUX) a été privilégiée au niveau du pôle urbain de Villers-Bocage, et à proximité de l'A84. • Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons, des aires de co-voiturage. • Des cheminements doux ont été protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. • Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites dans les OAP sectoriels. • L'OAP thématique concernant les espaces publics (« adapter le traitement des voies à l'usage ») apporte certaines prescriptions dans le but de sécuriser les déplacements (exemple : liaison douce en site propre), de les intégrer dans le cadre de vie (plantations d'arbres aux abords des voies..). <p>L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air. Ces liaisons douces pourront être par exemple utilisées pour les salariés travaillant dans les futures zones d'activités.</p> <p>L'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Cet accès est rendu obligatoire dans le règlement écrit.</p> <p>Enfin, le territoire intercommunal dispose de ressources énergétiques renouvelables telles que le bois et le vent. La préservation d'une partie des haies du territoire par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme n'entrave pas à leur utilisation pour l'énergie bois (l'exploitation et l'entretien des haies est possible).</p>	Néant

F- INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-27 précise que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L.122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Par ailleurs, l'alinéa 6 de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme indique que au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : *« Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »*

Ces indicateurs sont identifiés dans le tableau suivant par un astérisque (*).

Ces indicateurs sont élaborés en fonction des objectifs du PADD, et sont indiqués dans le tableau suivant.

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Outils	Fréquence
Orientation 1 : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est	Renforcer l'attractivité du pôle urbain de Villers-Bocage afin de relancer une dynamique territoriale Renforcer les pôles de services complémentaires	Nombre d'équipements réalisés par commune Mutualisation / regroupement		Communes CdC		Annuelle
	Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale	Linéaire de liaison douce publique réalisé* Nombre de places de covoiturage	Aire de covoiturage (Maisoncelles-Pelvey) : 44 places au 1 ^{er} Janvier 2019	Communes CdC CD 14		Annuelle
	Fixer les conditions complémentaires à l'accueil de nouvelles populations (AEP, assainissement, desserte numérique, transports)	Capacité de production du Syndicat Mixte de Production d'Eau du Sus-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne* Nombre d'équivalents habitants en eaux usées reçues dans les stations d'épuration de Villers-Bocage et de Noyers-Bocage* Nombre de réunions dédiées aux capacités de production et de distribution AEP de chaque syndicat d'eau : réunion annuelle réunissant Pré-Bocage Intercom et les syndicats, et permettant de faire un état des lieux des ouvrages et des travaux, ainsi que de la demande en eau*	Capacité de production du SMPE SB-PB-VO 6 100 m3/j au 1 ^{er} Janvier 2019 Station de Villers-Bocage : capacité de 5000 EH, pour 3 233 EH reçus au 1 ^{er} janvier 2018 Station de Noyers-Bocage : capacité de 2 000 EH, pour 970 EH reçus au 1 ^{er} Janvier 2018	Syndicat d'eau Communes de Villers-Bocage et Val d'Arry CdC		Annuelle

	Programmer le développement résidentiel du territoire	Par commune et au total sur le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est :	12 474 habitants en 2013	Communes CdC SCoT	Recensement de la population (INSEE) Service ADS	Annuelle
	Répartir spatialement le développement	Nombre et type de logements construits	5 258 logements en 2013			
	Organiser la diversité des programmes urbains	Superficie annuelle urbanisée Nombre de Dents Creuses identifiées ayant fait l'objet d'une opération d'urbanisation	31,2 ha en dent creuses entre 2005-2015 Au 1er Janvier 2019 : un potentiel de 38,6 ha recensés			
	Arrêter des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Nombre d'hectares consommés pour l'urbanisation future en termes d'habitat et d'activités économique*	140 ha / an consommés (en extension urbaine) entre 2005 et 2015	Communes CDC SCoT	Service ADS	Annuelle

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Outils	Fréquence
Orientation 2 : Stimuler le développement socio-économique du territoire afin d'assurer la pluralité des catégories socio-professionnelles	<p>Prévoir le développement économique en travaillant sur le maintien et le développement maîtrisé du tissu d'entreprises créatrices d'emplois salariés par la mise en place d'actions à différents niveaux</p> <p>Conforter l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine</p>	<p>Nombre d'emplois et d'entreprises sur la commune</p> <p>Ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées</p> <p>EC / EF</p> <p>EC : Entreprises créées</p> <p>EF : Entreprises fermées</p>	<p>930 établissements économiques au 31/12/2015</p> <p>3 958 emplois sur la CdC en 2015</p>	Communes CdC	Données INSEE Chambre de Commerce et d'Industrie	Tous les 3 ans
	Maîtriser la consommation de l'espace agricole	<p>Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire</p> <p>Nombre d'hectares de terres agricoles et naturelles consommés chaque année</p> <p>Surface Agricole Utile (SAU)</p>	<p>323 en 2017 (Enquête Chambre Agriculture)</p> <p>13 976 ha de SAU en 2016</p>	Commune	Etat (Recensement Général Agricoles) Chambre Agriculture	Durée du PLUi

	Encourager les initiatives locales	Nombre de fermes avec double activité Nombre de fermes en reconversion professionnelle	Environ 40 sièges en 2016	Commune CDC	Chambre Agriculture	Tous les 3 ans
	Soutenir l'amélioration et la diversification de la capacité d'accueil	Nombre de lits touristiques	212 lits au 01/01/2016	Communes CdC	Calvados Tourisme Office de tourisme	Tous les 3 ans
	Maintenir et valoriser le patrimoine local	Nombre de bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination Linéaire de murs protégés Nombre d'édifices protégés Organisation de manifestations	195 recensés 1,9 km 205 éléments recensés dont 43 murs	Communes CdC	CDPENAF CDNPS Chambre Agriculture Service ADS	Tous les 3 ans

	Conforter les possibilités de circuits thématiques	Linéaire de chemins ruraux protégé Linéaire de chemins créé Nombre de circuits	234 km de cheminements doux identifiés au 1 ^{er} Janvier 2019 8,6 km de chemins à créer 6 circuits indiqués dans le chapitre « tourisme » du rapport de présentation	Communes CdC		Tous les 3 ans
--	--	--	---	-----------------	--	----------------

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Outils	Fréquence
Orientation n°3 : Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire	Prendre en compte les contraintes énergétiques et environnementales	Production et alimentation eau potable Installations éoliennes / panneau solaire Installations chaudière bois dans les équipements publics / opérations d'ensemble	Capacité de production du SMPE SB-PB-VO 6 100 m³/j au 1 ^{er} Janvier 2019	Syndicat d'eau	Service ADS	Annuelle
	Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain	Constructions en dents creuses		Communes CdC	Service ADS	Tous les 3 ans
	Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité	LHE : linéaire de haies existantes* Superficie des espaces boisés*	624,5 km de haies protégées au 1 ^{er} Janvier 2019 117,5 ha d'EBC 92,7 ha de boisements protégées L151-23	Communes CdC Syndicats de gestion	Service ADS	Tous les 3 ans

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pré-Bocage Intercom Secteur Est*

	Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité	Linéaire de haies*	624,5 km de haies protégées au 1 ^{er} Janvier 2019	Communes CdC Syndicats de gestion	Service ADS	Tous les 3 ans
		LHE + LHC - LHS LHE : linéaire de haies existantes LHC : linéaire de haies créées / replantées LHS : linéaire de haies supprimées				
		Superficie de zones humides avérées*	767,9 ha de zones humides avérées (DREAL Normandie, Avril 2015)	DREAL Normandie	Photo-interprétation, repérage terrain, remontées des études locales... Plan de gestion	Tous les 3 ans
		Superficie des espaces boisés *	117,5 ha d'EBC 92,7 ha de boisements protégés L151-23	Communes CdC		

