

CONDE-EN-NORMANDIE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU



Extrait du Registre des Décision et Délibérations

Conseil Communautaire

CONDE-EN-NORMANDIE

Séance du Jeudi 23 Mai 2019 à 20h30

CONDE-EN-NORMANDIE

Nombre de membres en exercice : 85  
Nombre de membres présents : 62  
Nombre de membres ayant  
donné pouvoir : 5  
Nombre de membres excusés : 4  
Nombre de membres absents : 14

Date de convocation :  
17 Mai 2019

Visa du contrôle de légalité du :

27 MAI 2019

Affichée le :

28 MAI 2019

2 - Urbanisme

2.1 - Documents d'urbanisme


L'an deux mille dix-neuf, le vingt-trois mai à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », dûment convoqué par courrier en date du dix-sept mai deux mille dix-neuf par M. Marc ANDREU SABATER, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vire Normandie, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER.

Mme Roselyne DUBOURGUAIS a été nommée Secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

**Objet :** Avis de l'Intercom de la Vire au Noireau sur le PLUi (secteur Ouest) de Pré Bocage Intercom

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>					
M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
M. Pascal VASTHIER					x

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>LA VILLETTE</b>					
M. Daniel BREARD	x				
<b>PERIGNY</b>					
Mme Christiane PORTIER					x
<b>PONTECOULANT</b>					
M. Jean-Pierre MOURICE					x
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Jean-Pierre BINET					x
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. David MADELAINÉ	x				
M. Yves LECHAPTOIS	x				
M. Jean TURMEL	x				
<b>BEAUMESNIL</b>					
M. Gilles PORQUET					x
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>					
M. Blaise MICARD				x	
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Paul MASSUS				x	
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
M. Hervé BAZIN	x				
M. Hervé DUPARD	x				
Mme Reine EUDE	x				
M. Joseph FAINS	x				
M. Roger LANGLOIS	x				
M. Patrick MADELEINE	x				
M. Serge MAUDUIT	x				
M. Jean-Pierre NOURRY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
Mme Marie-Josèphe VIARD	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents	
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir		
<b>PONT-BELLANGER</b>						
Monsieur Christian MARIETTE		x : représenté par M. Alain DUCHESNEY				
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>						
M. Jean-Claude TROCHON	x					
<b>SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU</b>						
Mme Catherine GARNIER	x					
<b>SOULEUVRE-EN-BOCAGE</b>						
Mme Nicole BEHUE	x					
M. Alain DECLOMESNIL				X : M. Marc GUILLAUMIN		
M. Régis DELIQUAIRE	x					
Mme Nathalie DESMAISONS	x					
Mme Julie DUBOURGET	x					
M. Didier DUCHEMIN	x					
M. Gérard FEUILLET	x					
M. Marc GUILLAUMIN	x					
M. Francis HERMON	x					
Mme Sonja JAMBIN					x	
M. Jean-Marc LAFOSSE	x					
M. Edward LAIGNEL	x					
M. André LEBIS	x					
Mme Bérengère LÉBOUCHER						x
Mme Colette LESOUËF						x
M. Claude MAIZERAY				X : M. Régis DELIQUAIRE		
Mme Natacha MASSIEU					x	
M. Michel MOISSERON	x					
Mme Monique PIGNE	x					
<b>VALDALLIERE</b>						
Mme Sarah ANNE					x	
Mme Rolande BLIN	x					
M. Frédéric BROGNIART	x					
Mme Caroline CHANU	x					
M. Herve CHANU	x					
M. Gilles FAUCON	x					
Mme Josette GAUTREAU					x	
M. Rémi LABROUSSE	x					

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
Mme Anita LAIR					x
M. Gilbert LOUIS					x
M. Patrick POUPION	x				
Mme Cécile QUESNEE-COUPPEY					x
M. Michel ROCA	x				
Mme Anne ROHEE					x

<b>VIRE NORMANDIE</b>					
M. MARC ANDREU SABATER	x				
Mme Claudine ARRIVE	x				
M. Roland BERAS					x
Mme Annie BIHEL	x				
M. Fernand CHENEL	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	x				
M. Pierre-Henri GALLIER	x				
Mme Nadine LETELLIER				X : M. Pierre-Henri GALLIER	
Mme Catherine MADELAINE	x				
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Gérard MARY	x				
M. Rémy MAUBANT	x				
Mme Marie-Odile MOREL	x				
M. Régis PICOT	x				
M. Gaëtan PREVERT	x				
Mme Isabelle SEGUIN				X : Mme Catherine MADELAINE	
M. Guy VELANY	x				

<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>14</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>			<b>85</b>		
<b>Nombre de conseillers présents</b>			<b>62</b>		
<b>Quorum</b>			<b>43</b>		
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>			<b>67</b>		

**M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :**

« Chers collègues,

M. le 1<sup>er</sup> Vice-Président présente l'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Secteur Ouest de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom (PBI), en tant que Personne Publique Associée (PPA), au regard du statut d'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) limitrophe.

Vu l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant création de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Pré-Bocage Intercom, en date du 27 février, par laquelle le projet d'élaboration du PLUI Secteur Ouest a été arrêté ;

Vu le statut de Personne Publique Associée (PPA) conféré par la Loi aux Établissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) limitrophe, lors de l'élaboration du PLUI ;

Vu le dossier transmis à l'Intercom de la Vire au Noireau, ayant été sollicitée le 8 février 2019 pour émettre son avis sur le projet de PLUI arrêté en tant que PPA.

**Considérant ce qui suit**, l'Intercom de la Vire Noireau est limitrophe de Pré-Bocage Intercom, la collectivité porte un avis sur le projet de PLUI pouvant avoir une influence sur son propre territoire, Les élus du Conseil communautaire notent l'adéquation du projet affiché avec la politique de l'urbanisme au sein de l'Intercom de la Vire au Noireau (IVN), et ont étudié les points suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (**cf. document joint en annexe**) :

1. Démographie

- La collectivité note la similitude de développement démographique projeté entre nos deux EPCI. Les deux territoires aspirent à une croissance annuelle d'environ 0,8% à l'avenir, avec un important effort porté sur le renforcement de l'armature territoriale actuelle.

2. Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage normand

- La collectivité souligne la pertinence de retrouver le pôle Virois comme un relais stratégique de développement, afin de favoriser, entre autre, les circuits-courts dans le schéma de synthèse. Ce point fait écho au projet de Plan Alimentaire Territorial (PAT) qui pourra lier nos deux collectivités à long terme. De plus, les élus soulignent la volonté d'avoir une vision commune affichée également sur le tourisme vert et le sport de nature, avec la conjonction de nos deux territoires au sein de l'EPIC Tourisme naissant.

3. Affirmer une armature territoriale pour un cadre de vie de proximité

- Comme nous avons pu le constater auparavant, le projet de PLUI affiche un renforcement de l'armature urbaine, et prend également en compte les pôles proches de l'Intercom de la Vire au Noireau, comme le Bény-Bocage. Cela met en avant la réalité des différentes aires d'influence des territoires les uns sur les autres. Par exemple, le dynamisme touristique de Pré Bocage Intercom, au travers de son parc zoologique, doit être maintenu grâce à des réseaux de communications partagés optimums, pour favoriser le rayonnement sur le tourisme local, au même titre que le Viaduc de la Souleuvre, dans l'autre sens.

4. Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'ouest du Pré-Bocage

- La collectivité note la prise en compte de grandes entités boisées de notre territoire, mais surtout la prise en compte de continuités écologiques liant l'Intercom de la Vire au Noireau et Pré Bocage Intercom. Le traitement de la trame verte et bleue devra s'atteler à intégrer conjointement nos deux entités qui partagent de nombreux éléments environnementaux.
- Concernant l'axe de la consommation foncière, la collectivité remarque la similitude de traitement en termes de densité sur les différents échelons de l'armature urbaine.

**Considérant l'exposé ci-dessus des observations et réserves, les avis favorables de la commission « Urbanisme et Environnement » réunie le 07 mai 2019 et du Bureau Communautaire réuni le 13 mai 2019, il est proposé au Conseil Communautaire :**

- de valider les remarques et observations précisées ci-avant relatives à l'étude de l'avis de l'Intercom de la Vire au Noireau sur le projet de PLUI Secteur Ouest arrêté par Pré-Bocage Intercom ;
- d'émettre un avis favorable au projet arrêté de PLUI Secteur Ouest ;
- de mandater le Président ou le Vice-Président pour transmettre le présent avis à l'Intercom concernée et s'assurer de la diffusion publique. »

## VOTE

**Vote au scrutin ordinaire :**

Pour : 67 Contre : 0 Abstentions : 0

Adopté à la majorité  Adopté à l'unanimité  Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Président,  
M. Marc ANDREU SABATER





**SECTEUR OUEST DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PRÉ-BOCAGE INTERCOM**  
**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Version pour arrêt  
Janvier 2019

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU du secteur Ouest de la Communauté de Communes du Pré-Bocage Intercom - Version pour arrêt



**QUELLES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT  
POUR DEMAIN ?**

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

## LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

### Une identité

**Objectif : Attirer et Valoriser**

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

Act 1 : Affirmer la singularité du territoire par l'élaboration d'un projet de territoire.

Act 2 : Renforcer la visibilité du territoire par une stratégie d'habitat et de services innovante.

Act 3 : Mettre en valeur les atouts et les potentialités du territoire par une stratégie de promotion et de marketing territoriale.

### Des usagers

**Objectif : Retenir et Faciliter**

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

Act 1 : Développer la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels.

Act 2 : Renforcer les services de proximité et la polyvalence de l'habitat pour améliorer la qualité de vie.

Act 3 : Développer la mobilité et les services pour améliorer l'attractivité.

### Un environnement

**Objectif : Cohabiter et Préserver**

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

Act 1 : Lutter contre le réchauffement climatique.

Act 2 : Développer les énergies renouvelables et favoriser la gestion durable des ressources.

Act 3 : Favoriser le développement durable par une approche globale et intégrée.

## démo.

### QUEL DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL POUR DEMAIN ? Un scénario prudent au regard des réseaux : proposition d'un bilan d'étape en 2030

**Un objectif résidentiel de 1260 logements à horizon 2035, soit environ 15 000 hab. (+2520 habitants environ)**

Scénario SCOT - 2035					
	2008	2008 à 2013 variation annuelle	2013	2013 à 2035 variation annuelle	2035
<b>Population municipale</b>					<b>14 667</b>
Croissance annuelle		1,30%		0,8%	
Population des ménages					<b>14 667</b>
Taille moyenne des ménages					<b>2,37</b>
Taux de désertement		-0,22%		-0,18%	
<b>Fonc. logements</b>					<b>6862</b>
Résidences principales	80%	0	87%		6191
Résidences secondaires	5,8%	0	4,7%	3,8%	262
Logements vacants	6,7%	24	8,3%	6,0%	448
<b>Renouvellement / an</b>					
Taux de renouvellement/an		0,13%		0,05%	
<b>POINT MORT</b>					
RENOUVELLEMENT	35		10	210	
VARIATION RES SEC	8		0	4	
VARIATION LOG VAC	24		8	55	
DESSERREMENT	11		65	210	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>					<b>2021</b>
Constructions nouvelles à réaliser 2013-2035					<b>11 082</b>

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

**Un objectif résidentiel intermédiaire de 910 logements à horizon 2030, soit environ 14 260 hab. (+1789 HABITANTS ENVIRON)**

Scénario SCOT -> étape 2030					
	2008	2008 à 2013 variation annuelle	2013	2013 à 2030 variation annuelle	2030
<b>Population municipale</b>					<b>14 260</b>
Croissance annuelle		1,30%		0,75%	
Population des ménages					<b>14 260</b>
Taille moyenne des ménages					<b>2,37</b>
Taux de désertement		-0,22%		-0,18%	
<b>Fonc. logements</b>					<b>6551</b>
Résidences principales	80%	0	87%		5850
Résidences secondaires	5,8%	0	4,7%	3,9%	255
Logements vacants	6,7%	24	8,3%	7,1%	417
<b>Renouvellement / an</b>					
Taux de renouvellement/an		0,13%		0,02%	
<b>POINT MORT</b>					
RENOUVELLEMENT	35		10	25	
VARIATION RES SEC	8		0	1	
VARIATION LOG VAC	24		8	8	
DESSERREMENT	11		65	8	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>					<b>188</b>
Constructions nouvelles à réaliser 2013-2030					<b>301</b>

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





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

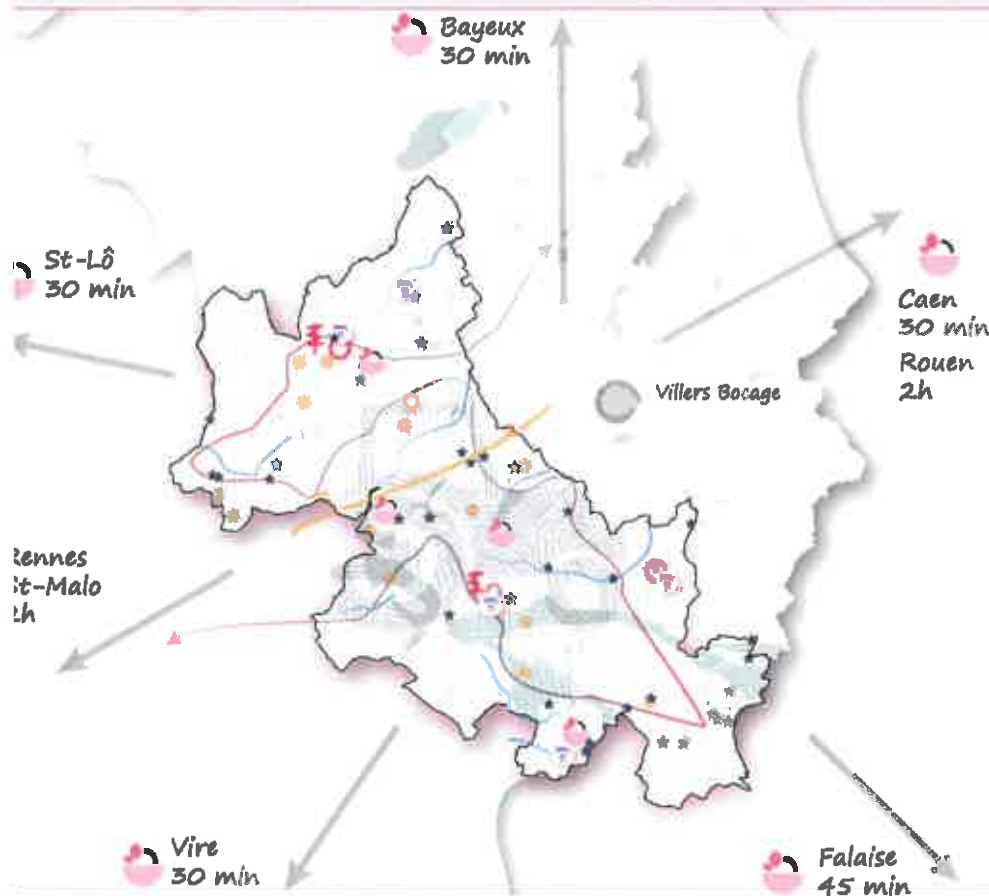
	SCOT
Pôle principal	37%
Pôle relai	22%
Pôle de proximité	20%
Autres communes	21%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

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

	Extension			densification			2017-2035
	2017-2030	2030-2035	total	2017-2030	2030-2035	total	
Les Monts d'Aunay	291	125	419	190	14	144	563
Caumont	32	19	51	147	16	163	214
Caughnes	64	56	120	38	10	48	168
Datan	58	25	83	20	9	29	112
Seuille	41	10	51	31	21	52	109
Val-de-Drôme	20	6	26	21	14	35	61
Brémoy	4	0	4	6	6	11	15
Les Loges	4	0	4	2	2	4	8
Saint-Pierre du Friscois	7	0	7	4	4	8	15
<b>Total</b>	<b>521</b>	<b>244</b>	<b>765</b>	<b>399</b>	<b>95</b>	<b>494</b>	<b>1259</b>

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PRÉ-BOCAGE SECTEUR OUEST AU COEUR DE LA NORMANDIE, UN TERRITOIRE D'ACCUEIL STRATÉGIQUE POUR PROFITER DU GRAND OUEST !**

# 1 CONFORTER UNE IDENTITE FORTE ET SINGULIERE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND



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

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

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

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

## Axe 3 : Maintenir l'identité des éléments de patrimoine architectural et aménager structurellement et créativement l'espace pour le territoire

- Valoriser les éléments singuliers du patrimoine architectural (notamment de la reconstruction) et favoriser leur mise en réseau
- Préserver le réseau des haies et permettre leur entretien, y compris par leur valorisation financière
- Tirer parti de la géographie du territoire pour valoriser les alpages villageoises et les principaux points de vues
- Points de vues à préserver
- Autoroute : fenêtre sur le paysage du Pré-bocage

## 1.1 CONFORTER UNE IDENTITE FORTE ET SINGULIERE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND

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

#### Pôles de proximité et relais : pôles structurants du territoire

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

#### Pour un territoire des courtes distances : les pôles de proximité

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

#### Des communes rurales dynamiques et conviviales

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

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

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

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

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

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

Compléter et adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins



# 1.2

## CONFORTER UNE IDENTITÉ FORTE ET SINGULIÈRE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND



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

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

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

Le tissu économique local bénéficie d'une diversité de secteurs d'activité et de services, ce qui contribue à la qualité de vie du territoire. Il est important de valoriser cette diversité et de la rendre plus visible.

Soigner les espaces commerçants des centres-bourgs par des aménagements de qualité et en favorisant un **développement harmonieux des façades commerçantes**, dans le respect de l'identité des villages et des typologies de bâtis dans lesquels ils s'insèrent.

Assurer une certaine **homogénéité dans la qualité des aménagements des zones économiques** et y garantir une architecture de qualité.

**Soigner les interfaces entre les espaces touristiques et les espaces qui les jouxtent** (intégration urbaine et paysagère des locaux économiques installés dans les bourgs et à proximité des espaces d'intérêt touristiques majeurs, espaces visibles depuis les GR et chemins de randonnées structurants par exemple).

**Permettre l'évolution, le développement et la diversification de l'offre des différents espaces touristiques** et notamment les deux principales locomotives que sont le Zoo de Jurques et le Souterroscope des Ardosières à Caumont-sur-Aure.

Appuyer sur l'histoire comme source de la richesse du territoire et de son dynamisme économique et valoriser les sites qui lui offrent un relief.

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

Le territoire bénéficie d'une agriculture de qualité portée par des exploitations dynamiques. Il s'agit d'être plus visibles de manière à favoriser la vente de produits régionaux en circuits courts pour faire connaître le territoire. Sa localisation stratégique à proximité de nombreux relais de produits régionaux est une réelle opportunité pour l'agriculture locale de rayonner sur le quart Nord-Ouest de la France.

**Favoriser la vente de produits régionaux en circuits courts** pour faire connaître le territoire. Sa localisation stratégique à proximité de nombreux relais de produits régionaux est une réelle opportunité pour l'agriculture locale de rayonner sur le quart Nord-Ouest de la France.

**Permettre la diversification des exploitations et notamment les plus petites, plus fragiles (activités d'hébergement, fermes pédagogiques)** afin d'assurer leur pérennité.

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

# 1.3

## CONFORTER UNE IDENTITÉ FORTE ET SINGULIÈRE DANS LE GRAND PAYSAGE NORMAND



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

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

#### Valoriser les éléments singuliers du patrimoine

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

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

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

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

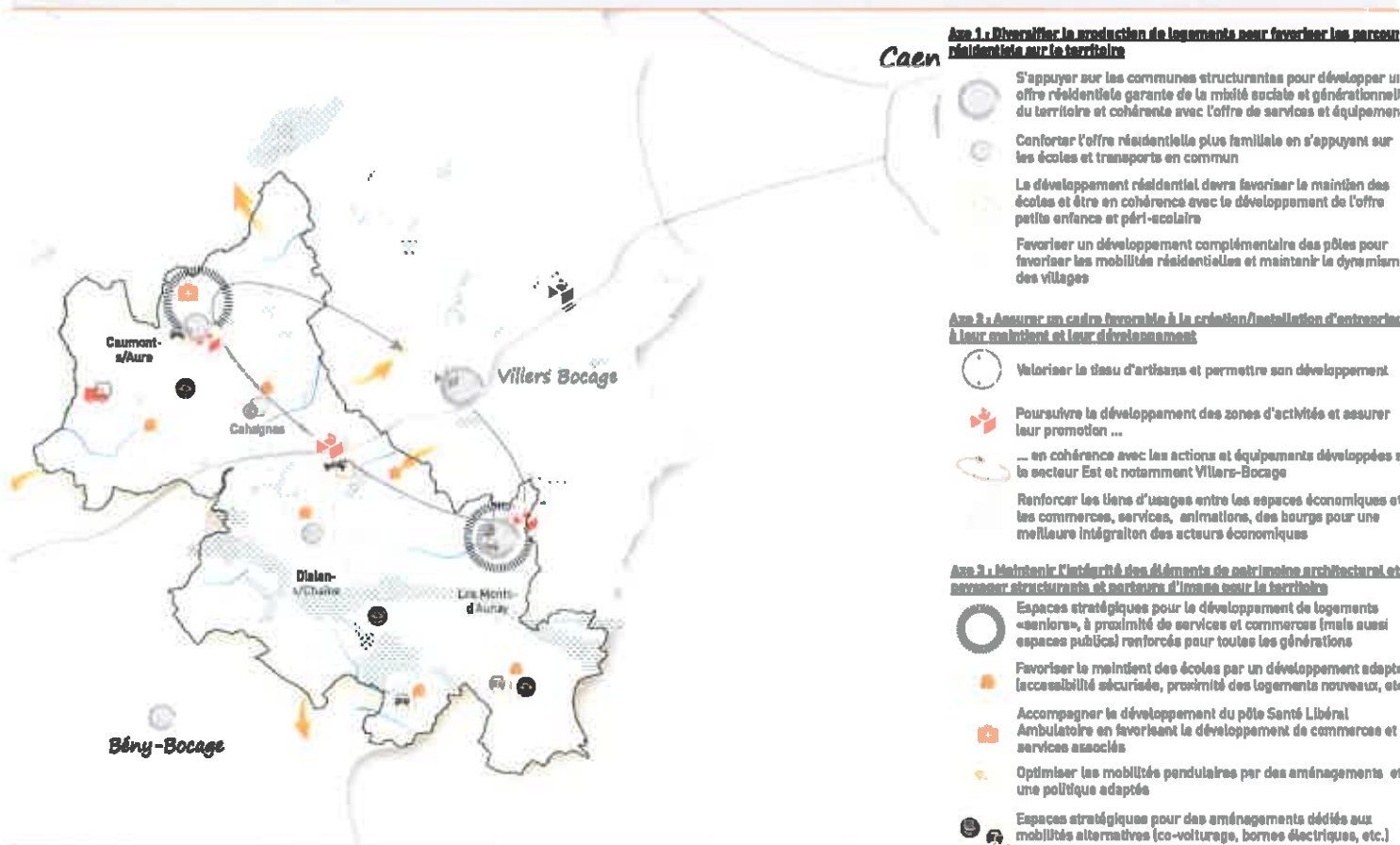
#### Maintenir et renforcer la qualité des portes d'entrées du territoire

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

#### Valoriser et préserver l'identité des villages

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

# 2 AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR UN CADRE DE VIE DE PROXIMITÉ



## 2.1 AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR UN CADRE DE VIE DE PROXIMITÉ



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

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

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

Maintenir l'armature territoriale par un développement cohérent et support d'un équilibre rural

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

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

### Assurer un développement résidentiel de proximité, rural et de proximité des communes du Pré-Bocage Ouest

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

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

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





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

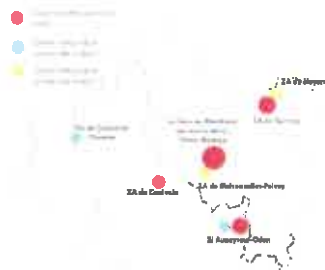
### AXE 2. ASSURER UN CADRE FAVORABLE À LA CRÉATION ET À L'INSTALLATION DES ENTREPRISES, À LEUR MAINTIEN ET À LEUR DÉVELOPPEMENT

Valoriser le tissu d'activités :

- Favoriser le maintien des artisans localisés dans le diffus et qui maillent fortement le territoire et permettre le développement du tissu en autorisant les nouvelles implantations, hors zones dédiées, lorsqu'elles sont compatibles avec les espaces d'habitat. Aussi, il pourra être envisagé des extensions de certains hameaux afin de permettre le développement des activités existantes ou futures.
- Favoriser l'aménagement numérique des espaces identifiés pour le développement des activités artisanales, y compris dans le diffus.

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

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



### AXE3. ORGANISER UN TERRITOIRE FONCTIONNEL POUR DES MOBILITÉS OPTIMISÉES

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

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

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

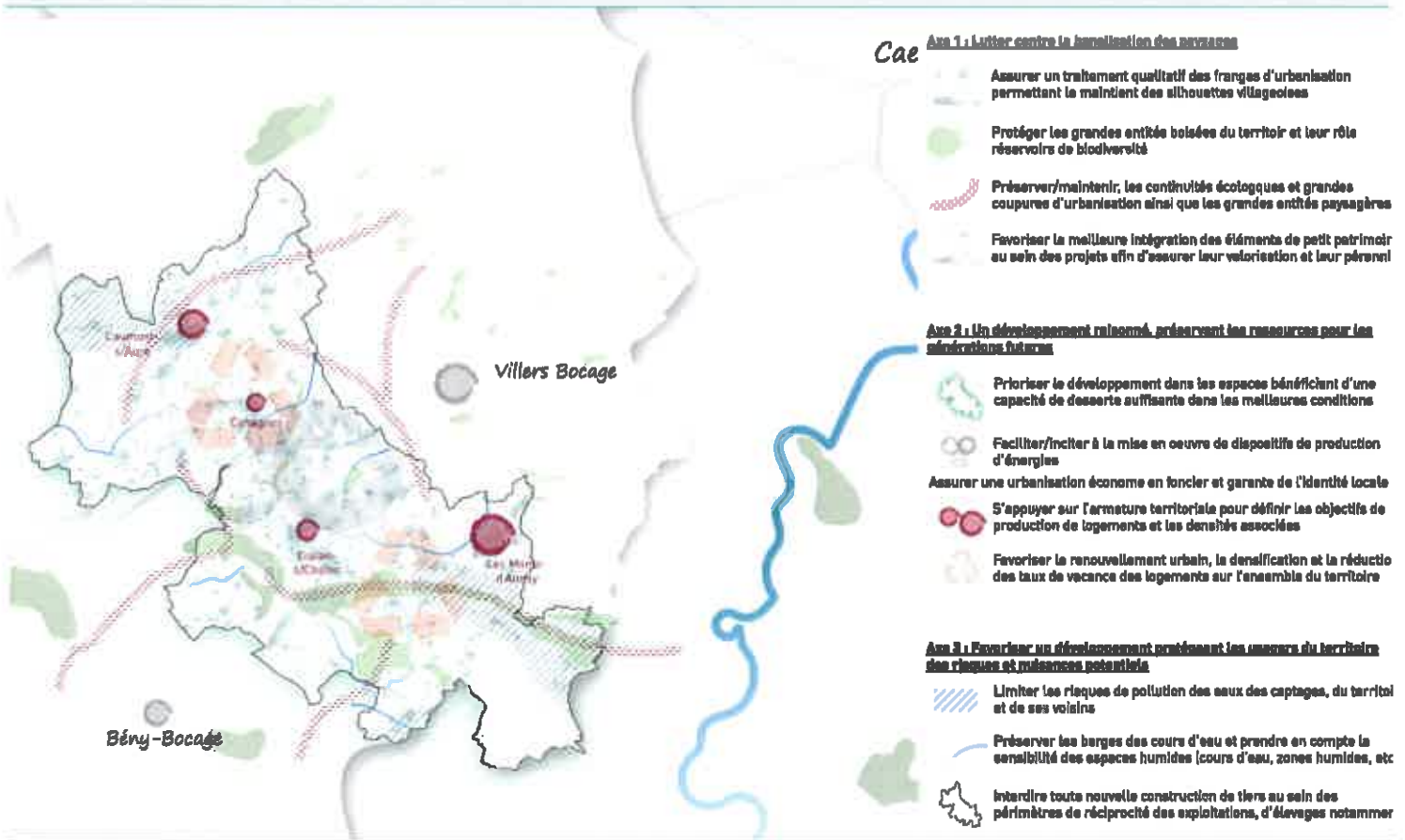
- par l'installation de bornes de chargement pour véhicules électriques,
- l'implantation de nouveaux parkings de co-voiturage et l'optimisation éventuelle des parkings existants,
- la séparation/sécurisation des usages sur voirie sur les parcours les plus fréquentés, à la fois par les résidents, les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

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

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

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

# 3 ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES DE L'OUEST DU PRÉ-BOCAGE



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

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

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

#### Lutter contre la banalisation des paysages

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

Il s'agira d'assurer un développement des différents espaces du territoire en cohérence avec leur contexte urbain et paysager, afin de déterminer les densités, matériaux, formes et aménagements les plus adaptés.

- De la même manière, dans les projets, il s'agira de favoriser la meilleure intégration des éléments de petit patrimoine, qu'ils soient inclus dans les périmètres opérationnels ou à proximité (visibles ou directement accessibles) afin d'assurer leur valorisation et leur pérennité.
- Assurer un traitement qualitatif des franges urbaines (limites d'urbanisation) favorisant la préservation des silhouettes villageoises et l'intégration du bâti dans le paysage, d'autant plus important dans ce territoire bocager.

#### Richesse paysagère et écologique remarquables - deux caractéristiques locales intervention clés

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

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

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

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



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

Relever une consommation foncière et limiter l'étalement urbain dans les zones agricoles

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

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

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

- la densification du foncier stratégique en renouvellement urbain (soit près de 40% de la production de logements à horizon 2035).
- le respect des densités brutes suivantes, pour toute opération portant sur une assiette foncière de plus de 1000m<sup>2</sup> en renouvellement et pour toute opération en extension urbaine. Ces densités pourront être adaptées à leur contexte urbain direct :
  - Commune déléguée d'**Aunay-sur-Odon** : densités brutes moyennes de **20 logts/ha en renouvellement et 18 logts/ha en extension**.
  - Communes déléguées de **Caumont-l'Éventé et Bauquay** : densités brutes moyennes de **15 logts/ha en renouvellement urbain et 12 logts/ha en extension**.
  - La commune de **Cahagnes** et la commune déléguée de **Jurques** : densités brutes moyennes de l'ordre de **12 logts/ha en renouvellement et 10 logts/ha en extension**.
  - Sur les autres communes et communes déléguées, une densité brute moyenne de **10 logts/ha** sera appliquée, qu'il s'agisse de renouvellement ou d'extension.
- la réduction du taux de vacance au sein des villages.
- Le développement des zones économiques stratégiques existantes, à proximité des infrastructures et centralités principales, permettant d'optimiser les déplacements, l'accessibilité et la visibilité des entreprises.

Tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité de traitement

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



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

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

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

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

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

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

