Département du Calvados (14)

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

Rapport de présentation **volume 2** – Partie A

LES JUSTIFICATIONS

PLUI approuvé le 18 décembre 2019

Villes et Architectures en Ateliers - ve2a.com

Introduction

LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

Sommaire

1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 4

A. Synthèse des enjeux croisés 4

B. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD 6

C. Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel 8

D. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle 12

E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique 46

F. Le bilan de la consommation foncière du projet 50

2. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT 54

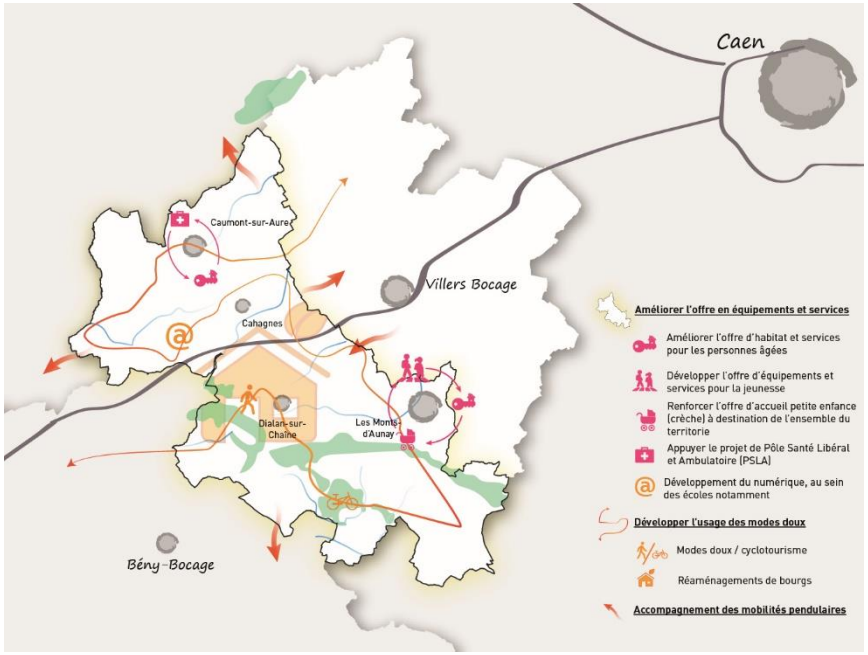
A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU) 54

C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°) 66

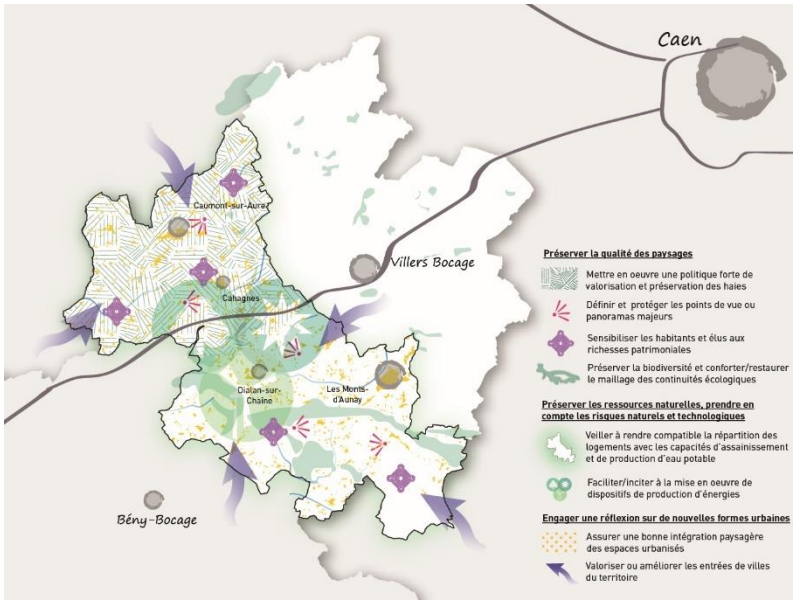
D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°) 81

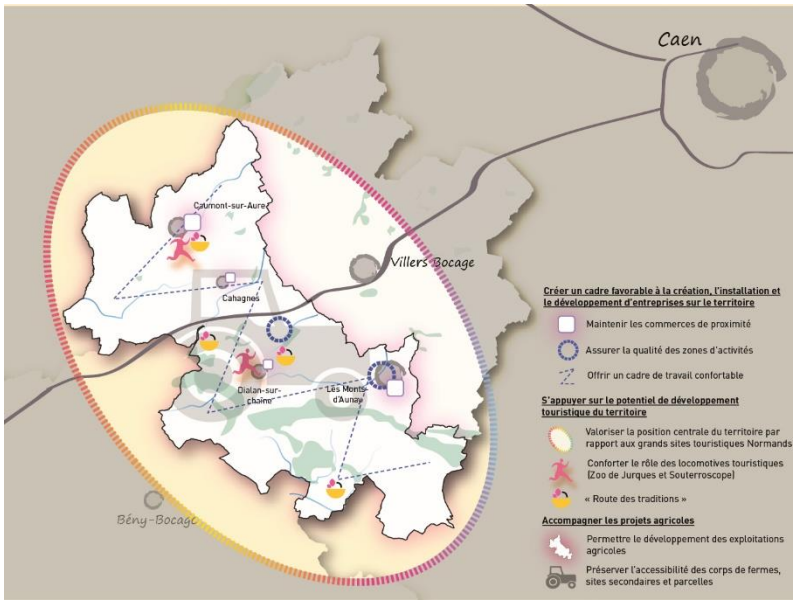
1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

A. Synthèse des enjeux croisés



Enj





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

enjeux croisés issus du diagnostic

Maintenir la qualité du cadre de vie

1. Préserver les paysages
2. Préserver la biodiversité
3. Préserver les ressources naturelles, prise en compte des risques naturels et technologiques
4. Engager une réflexion sur des formes urbaines nouvelles

Améliorer la qualité d'accueil
(habitants et entreprises)

1. Améliorer l'offre en équipements, services et habitants
2. Développer l'usage des modes doux
3. Accompagner les mobilités pendulaires

Impulser le développement économique

1. Créer un cadre favorable à la création et à l'installation des entreprises, à leur maintien et à leur développement
2. Appuyer le potentiel touristique
3. Accompagner les projets agricoles

PADD

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

Une identité

Objectif : Attirer et Valoriser

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

Axe 1. Améliorer la lisibité du territoire en s'appuyant sur la richesse de son cadre de vie

Axe 2. Renforcer la mixité /la diversité des usagers du territoire et valoriser leur complémentarité

Axe 3. Maintenir l'intégrité des éléments de patrimoine architecturaux et paysagers structurants et porteurs d'image pour le territoire

Des usagers

Objectif : Retenir et Faciliter

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

Axe1. Diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels

Axe2. Assurer un cadre favorable à la création et à l'installation des entreprises, à leur maintien et à leur développement

Axe3. Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées

Un environnement

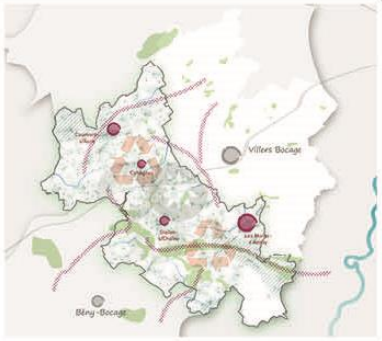
Objectif : Cohabiter et Préserver

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

Axe 1. Lutter contre la banalisation des paysages

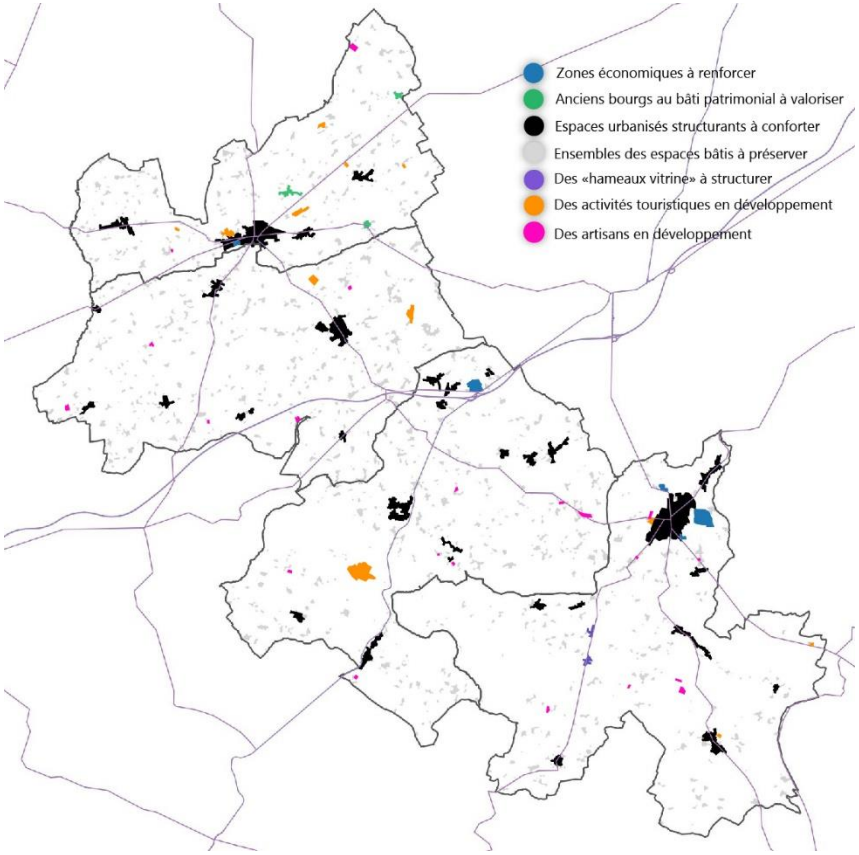
Axe 2. Des objectifs raisonnés et économes en ressources pour les générations futures

Axe 3. Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances



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

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



BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

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

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

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

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

L'étude de densification a donc été réalisée au sein des secteurs de densification et des hameaux-vitrines à structurer ainsi qu'au sein des zones économiques existantes.

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

SCOT Pré-Bocage
DOO Prescription 22

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

Communes		logts pot. en densification
Les Monts d'Aunay	Aunay-sur-Odon	50
	nb de parcelles "mutables"	*11*
	surface constructible (ha)	*3,2*
	Bauquay	15
	nb de parcelles "mutables"	*6*
	surface constructible (ha)	*1,2*
	Danvou-la-Ferrière	10
	nb de parcelles "mutables"	*6*
	surface constructible (ha)	*1,0*
	Campandré-Valcongrain	4
	nb de parcelles "mutables"	*3*
	surface constructible (ha)	*0,3*
	Ondefontaine	25
	nb de parcelles "mutables"	*10*
	surface constructible (ha)	*2,9*
	Roucamps	13
	nb de parcelles "mutables"	*9*
	surface constructible (ha)	*1,4*
	Le Plessis-Grimoult	27
	nb de parcelles "mutables"	*15*
	surface constructible (ha)	*2,7*
Brémoy	Brémoy	11
	nb de parcelles "mutables"	*5*
	surface constructible (ha)	*1,1*
Cahagnes	Cahagnes	48
	nb de parcelles "mutables"	*17*
	surface constructible (ha)	*4,5*
Seulline	Coulvain	16
	nb de parcelles "mutables"	*9*
	surface constructible (ha)	*1,8*
	La Bigne	8
	nb de parcelles "mutables"	*8*
	surface constructible (ha)	*0,5*
	Saint-Georges-d'Aunay	28
	nb de parcelles "mutables"	*18*
	surface constructible (ha)	*2,7*

Communes		logts pot. en densification
Dialan	Jurques	19
	nb de parcelles "mutables"	*8*
	surface constructible (ha)	*1,8*
	Le Mesnil-Auzouf	10
	nb de parcelles "mutables"	*7*
	surface constructible (ha)	*1,1*
Val-de-Drôme	La Lande-sur-Drôme	5
	nb de parcelles "mutables"	*5*
	surface constructible (ha)	*0,4*
	Dampierre	3
	nb de parcelles "mutables"	*2*
	surface constructible (ha)	*0,3*
	Saint-Jean-des-Essartier	9
	nb de parcelles "mutables"	*4*
	surface constructible (ha)	*1,0*
	Sept-Vents	18
	nb de parcelles "mutables"	*13*
	surface constructible (ha)	*1,6*
Les Loges	Les Loges	4
	nb de parcelles "mutables"	*4*
	surface constructible (ha)	*0,3*
Saint-Pierre-du-Fresne	Saint-Pierre-du-Fresne	8
	nb de parcelles "mutables"	*4*
	surface constructible (ha)	*0,7*
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	114
	nb de parcelles "mutables"	*22*
	surface constructible (ha)	*7,7*
	La Vacquerie	25
	nb de parcelles "mutables"	*10*
	surface constructible (ha)	*2,8*
	Livry	24
	nb de parcelles "mutables"	*13*
	surface constructible (ha)	*2,4*

Total général - PBI ouest	494
nb de parcelles "mutables"	*209*
surfaces (ha)	*43,5*

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

L'approche rétrospective : la période 2008-2013

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

ANALYSE	EFFET DEMOGRAPHIQUE	63
	POINT MORT	38
	Renouvellement	8
	Variation res. Sec.	-7
	Variation logt. Vac.	24
	Désserrement	14
	TOTAL PRODUCTION LOGEMENTS	101

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

Sources : 1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

Secteur Ouest

- **Le «point mort» indique que 38 constructions neuves par an étaient nécessaires pour maintenir la population.**
- **Or, 101 logements par an ont été réalisés,**

101 - 38 = 63 logements supplémentaires par an,

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

Explication des principes généraux

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

POINT MORT =D+R+V

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

  D = (population des ménages en 2008/ taille moyenne des ménages 2013) - nombre de résidences principales de 2008

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

  R = Total construction neuve - variation du nombre de logements

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

  V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants

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

RETROSPECTIF 2008 - 2013

	Pôle structurant					Pôle relais					Pôle de proximité					Autres communes				
	2008		var.an	2013		2008		var.an	2013		2008		var.an	2013		2008		var.an	2013	
Population municipale	3168			3573		1346			1377		1958			2078		5071			5288	
			81					*6*					*24*					*43*		
Croissance annuelle			*2,44%*					*0,46%*					*1,20%*					*0,84%*		
Solde naturel			0,5%					-0,3%					1,0%					0,8%		
Solde migratoire			1,9%					0,8%					0,2%					0,0%		
Population des ménages	3011			3414		1278			1291		1950			2056		5093			5415	
Taille moyenne des ménages	2,29			2,31		2,34			2,25		2,67			2,62		2,61			2,59	
Taux de desserrement			*0,17%*					*-0,85%*					*-0,37%*					*-0,20%*		
Parc logements	1430		*41*	1636		594		*11*	651		836		*12*	898		2331		*29*	2476	
Résidences principales	1316	*92%*	*33*	1479	*90%*	545	*92%*	*6*	576	*88%*	731	*87%*	*12*	792	*88%*	1948	*84%*	*27*	2081	*84%*
Résidences secondaires	27	*1,9%*	*-1*	22	*1,3%*	10	*1,7%*	*0*	9	*1,4%*	64	*7,6%*	*-3*	49	*5,5%*	203	*8,7%*	*-3*	186	*7,5%*
Logements vacants	87	*6,1%*	*10*	135	*8,3%*	39	*6,5%*	*6*	66	*10,2%*	41	*4,9%*	*3*	57	*6,4%*	181	*7,8%*	*6*	209	*8,4%*
Renouvellement /an			*14*					*-4*					*-2*					*1*		
Taux de renouvellement/an			*0,96%*					*-0,74%*					*-0,23%*					*0,02%*		
POINT MORT			*20*					*6*					*1*					*7*		
Renouvellement			*14*					*-4*					*-2*					*1*		
Variation res. Sec.			*-1*					*0*					*-3*					*-3*		
Variation logt. Vac.			*10*					*6*					*3*					*6*		
Désserrement			*-2*					*5*					*3*					*4*		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			*35*					*1*					*8*					*25*		
Construction neuve/an			*55*					*7*					*11*					*29*		

*sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

La projection selon 3 scénarii basés sur le SCOT

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

	Croissance annuelle (%)	taille moy. des ménages estimé	Logts à produire (y.c logts en étude)	Prod. annuelle	Evolution Population	Evol. Pop. moy. par commune
Retrospectif 2008-2013	1,3%	2,47	509	101,8	773	
Pôle structurant	2,4%	2,31	274	54,8	405	203
Pôles relais	0,5%	2,25	35	7	31	31
Pôles de proximité	1,2%	2,62	53	10,6	120	60
Autres communes	0,8%	2,59	147	29,4	217	12
Ex. n° 1 : SCOT - 2035	**0,8%**	2,37	1257	70	**2519**	
Pôle structurant (2 communes)	0,9%	2,21	465	26	**807**	404
Pôles relais (1 commune)	0,9%	2,10	150	8	**300**	300
Pôles de proximité (2 communes)	1,0%	2,47	251	14	**494**	247
Autres communes (18 communes)	0,7%	2,53	391	22	**918**	51
Ex. n° 2 : SCOT étape 2030	**0,8%**	2,39	890	74	**1759**	
Pôle structurant (2 communes)	1,0%	2,27	328	27	**634**	317
Pôles relais (1 commune)	0,8%	2,10	107	9	**197**	197
Pôles de proximité (2 communes)	0,9%	2,53	178	15	**342**	171
Autres communes (18 communes)	0,6%	2,52	276	23	**586**	33
Ex. n° 3 : Obj. SCOT avancés à 2030	**1,1%**	2,38	1258	105	**2519**	
Pôle structurant (2 communes)	1,3%	2,23	465	39	**892**	446
Pôles relais (1 commune)	1,2%	2,12	160	13	**307**	307
Pôles de proximité (2 communes)	1,4%	2,53	245	20	**532**	266
Autres communes (18 communes)	0,8%	2,52	387	32	**788**	44

3 scénarios contrastés pour le développement du territoire

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

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

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

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

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

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

(+2520 habitants environ)

Scénario SCOT - 2035

	2008		2008 à 2013 variation annuelle		2013		2013 à 2035 variation annuelle	2035	
Population municipale	11543				12316			*14835*	
Croissance annuelle			*1,30%*				0,8%		
Population des ménages	11332				12176			*14667*	
Taille moyenne des ména	2,49				2,47			*2,37*	
Taux de desserrement			*-0,22%*				-0,18%		
Parc logements	5191		*94*		5661			*6862*	
Résidences principales	4540	*87%*	*77*		4927	*87%*		*6191*	
Résidences secondaires	304	*5,8%*	*-7*		266	*4,7%*		262	3,8%
Logements vacants	348	*6,7%*	*24*		467	*8,3%*		408	6,0%
Renouvellement /an			*8*				*2,75*		
Taux de renouvellement/an			*0,15%*				0,05%		
POINT MORT			***35***				***10***	210	
RENOUVELLEMENT			*8*				*3*	60	
VARIATION RES SEC			*-7*				*0*	-4	
VARIATION LOG VAC			*24*				*-3*	-59	
DESSERREMENT			*11*				*9,6*	212	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			***68***				***48***	1051	
Constructions neuves à réaliser 2017-2035							*57*	*1261*	

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)

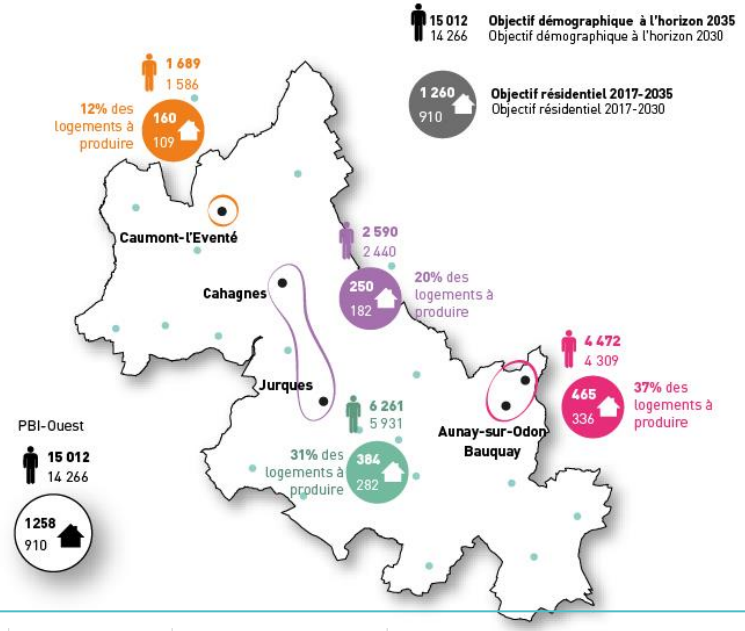
Scénario SCOT -> étape 2030

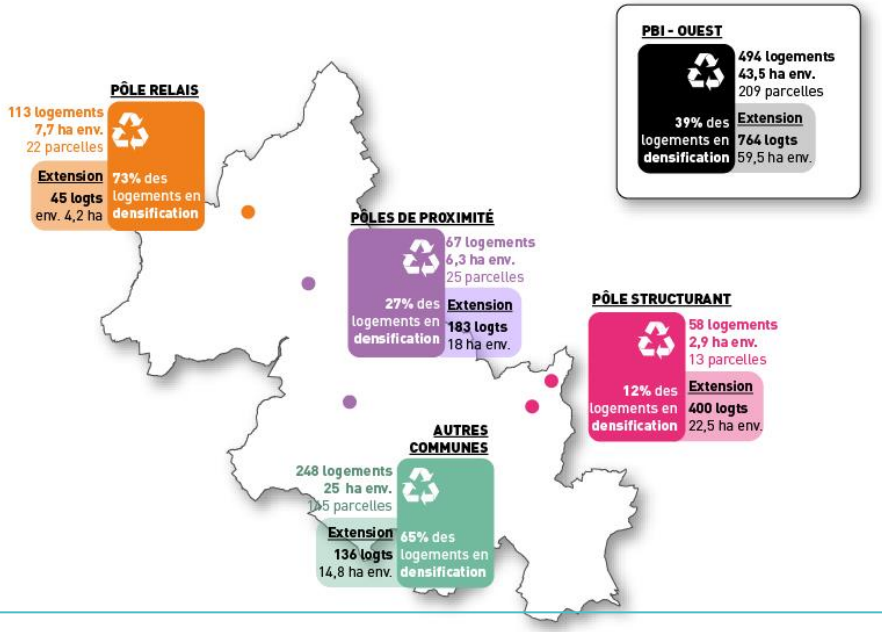
	2008		2008 à 2013 variation annuelle		2013		2013 à 2030 variation annuelle	2030	
Population municipale	11543				12316			*14089*	
Croissance annuelle			*1,30%*				0,75%		
Population des ménages	11332				12176			*13929*	
Taille moyenne des ménages	2,49				2,47			*2,39*	
Taux de desserrement			*-0,22%*				-0,18%		
Parc logements	5191		*94*		5661			*6551*	
Résidences principales	4540	*87%*	*77*		4927	*87%*		*5830*	
Résidences secondaires	304	*5,8%*	*-7*		266	*4,7%*		255	3,9%
Logements vacants	348	*6,7%*	*24*		467	*8,3%*		467	7,1%
Renouvellement /an			*8*				*1,28*		
Taux de renouvellement/an			*0,15%*				0,02%		
POINT MORT			***35***				***10***		
RENOUVELLEMENT			*8*				*1*	23	
* VARIATION RES SEC			*-7*				*-1*	-12	
VARIATION LOG VAC			*24*				*0*	0	
DESSERREMENT			*11*				*9*	169	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			***68***				***41***	733	
Constructions neuves à réaliser 2013-2030							*51*	*913*	

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**

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

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





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

Rappel des prescriptions du SCOT

DOO Prescription 15

Extrait du PADD du SCOT du Pré-Bocage

	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2035	2035 18 ans
Population totale	19 675	18 983	20 251	21 014	22 054	25 104	31 100	
Population des ménages	19 350	18 447	19 741	20 427	21 560	24 541	30 403	
Nombre de ménages	5 800	5 944	6 696	7 199	8 047	9 725	13 452	
Nombre personnes/ménage	3,33	3,10	2,95	2,84	2,68	2,53	2,26	
Croissance des ménages (RP)	144	752	503	848	1 678		3 727	2 796
dont ménages / desserrement	*144*	*457*	*261*	*425*	*464*		*1 134*	*850*
% des nouveaux ménages dus au desserrement	*100%*	*61%*	*52%*	*50%*	*28%*		*30%*	*30%*
dont ménages / croissance	*0*	*295*	*242*	*423*	*1 214*		*2 594*	1 945

* référence tendance brute

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

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

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

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

Total estimé 2017-2030	**911 logts**
Total estimé 2030-2035	**347 logts**

Projet : Superficie totale en extension à **vocation résidentielle** : **58,6 ha**

SCOT : Superficie maximale en extension à **vocation résidentielle** autorisée : **89ha** *(DOO, prescription 20)*

		Extension	Densification	total projet (2017-2035)	
Les Monts d'Aunay	Aunay-sur-Odon *surface constructible (ha)*	300 *16,9*	50	465	563
	Bauquay *surface constructible (ha)*	100 *5,6*	15		
	Danvou-la-Ferrière *surface constructible (ha)*	2 *0,2*	10	12	
	Campandré-Valcongrain *surface constructible (ha)*	3 *0,3*	4	7	
	Ondefontaine *surface constructible (ha)*	0	25	25	
	Roucamps *surface constructible (ha)*	5 *0,5*	13	18	
	Le Plessis-Grimoult *surface constructible (ha)*	9 *0,9*	27	36	
Caumont	Caumont-l'Eventé *surface constructible (ha)*	45 *4,2*	114	159	214
	La Vacquerie *nb de parcelles "mutables"*	0	25	25	
	Livry *surface constructible (ha)*	6 *0,6*	24	30	
Cahagnes	Cahagnes *surface constructible (ha)*	120 *12,0*	48	168	168
Dîalan	Jurques *surface constructible (ha)*	63 *6,0*	19	82	111
	Le Mesnil-Auzouf *surface constructible (ha)*	19 *1,9*	10	29	
		8,0			
Seulline	Coulvain *surface constructible (ha)*	13 *1,4*	16	29	103
	La Bigne *surface constructible (ha)*	8 *0,8*	8	16	
	Saint-Georges-d'Aunay *surface constructible (ha)*	30 *3,0*	28	58	
Val-de-Drôme	La Lande-sur-Drôme *surface constructible (ha)*	0	5	5	61
	Dampierre *surface constructible (ha)*	6 *0,6*	3	9	
	Saint-Jean-des-Essartiers *surface constructible (ha)*	7 *0,7*	9	16	
	Sept-Vents *surface constructible (ha)*	13 *1,3*	18	31	
Brémoy	Brémoy *surface constructible (ha)*	4 *0,4*	11	15	15
Les Loges	Les Loges *surface constructible (ha)*	4 *0,4*	4	8	8
Saint-Pierre-du-	Saint-Pierre-du-Fresne *surface constructible (ha)*	7 *0,7*	8	15	15
	Total général *surf. En extension (ha)*	**764** *58,6 ha*	**494**	**1258**	

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

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

a/ Répartition par niveau de l'armature urbaine

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

b/ Répartition par communauté de communes et par commune

Surface brute pour les extensions urbaines à destination du logement

Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)	Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)
Total CdC Aunay-Caumont Intercom	89	Total CdC Villers-Bocage Intercom	110
Aunay-sur-Odon	19,3	Amayé-sur-Seulles	1,7
Bauquay	3,4	Anctoville	12,6
Brémoy	1,5	Banneville-sur-Ajon	5,1
Cahagnes	11,5	Bonnemaison	4,4
Campandré-Valcongrain	1,0	Courvaudon	1,7
Caumont-l'Éventé	6,7	Epinay-sur-Odon	5,3
Coulvain	4,0	Hottot-les-Bagues	6,4
Dampierre	1,5	Landes-sur-Ajon	3,9
Danvou-la-Ferrière	0,3	Le Locheur	3,1
Jurques	4,4	Le Mesnil-au-Grain	0,8
La Bigne	2,5	Lingèvres	4,5
La Lande-sur-Drome	0,5	Longraye	3,7
La Vacquerie	3,4	Longvillers	3,8
Le Mesnil-Auzouf	4,2	Maisoncelles-Pelvey	1,8
Les Loges	1,9	Maisoncelles-sur-Ajon	1,6
Livry	6,9	Missy	3,6
Ondefontaine	2,0	Monts-en-Bessin	3,5
Roucamps	2,7	Noyers-Bocage	3,9
Saint-Georges-d'Aunay	4,7	Parfouru-sur-Odon	1,8
Saint-Jean-des-Essartiers	2,2	Saint-Agnan-le-Malherbe	1,0
Saint-Pierre-du-Fresne	1,8	Saint-Germain-d'Ectot	2,7
Sept-Vents	2,9	Saint-Louet-sur-Seulles	1,4
		Torteval-Quesnay	2,7
		Tournay-sur-Odon	2,6
		Tracy-Bocage	4,0
		Villers-Bocage	17,8
		Villy-Bocage	4,4

Le SCoT fixe ainsi un objectif de consommation foncière à l'échelle communale, mais ces objectifs peuvent être « mutualisés » à l'échelle intercommunale dans le cas où une communauté est dotée d'un PLU Intercommunal. Les intercommunalités peuvent ainsi décliner à l'échelle communale la programmation de logements à construire en l'adaptant en fonction des contextes urbains et fonciers locaux, du recalage des besoins en logements par bassins de vie et des choix de développement effectués par les différents secteurs. Cette

Projet : Superficie totale en extension à **vocation résidentielle** : **58,6 ha**

SCOT : Superficie maximale en extension à **vocation résidentielle** autorisée : **89ha**

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

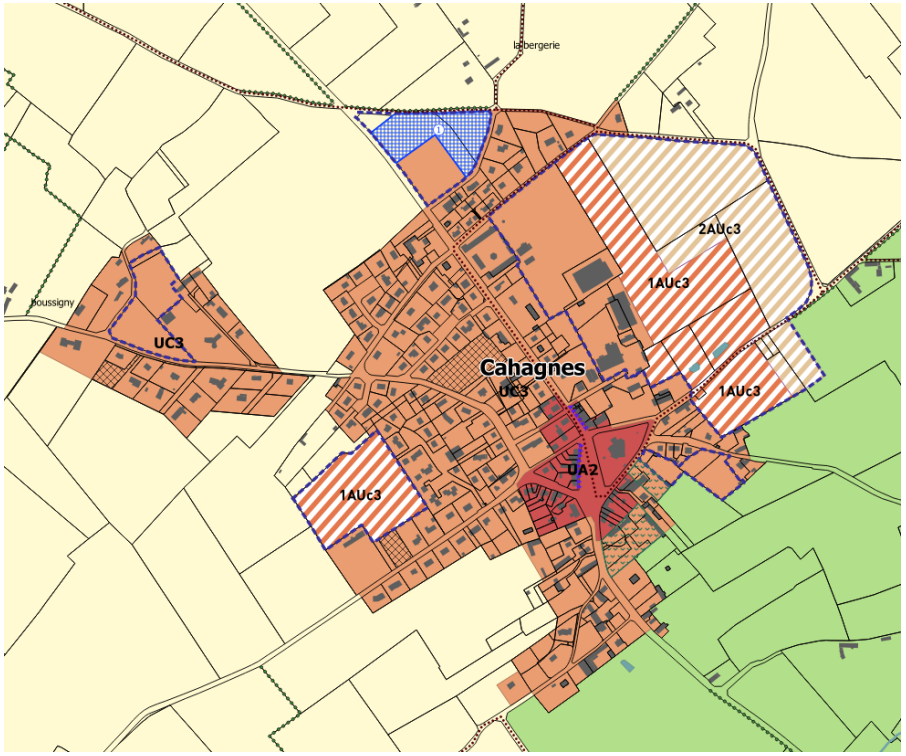
1 AU		51,2 ha	59,7 ha
2AU		8,5 ha	
2AU ZH		1,4 ha	
2017-2030	504 logts	40,1 ha	*dont 1,1ha à vocation d'équipements à Cahagnes*
2030-2035	258 logts	19,6 ha	
total	**762 logts**	**59,7 ha**	***soit 58,6ha à vocation d'habitat***

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

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

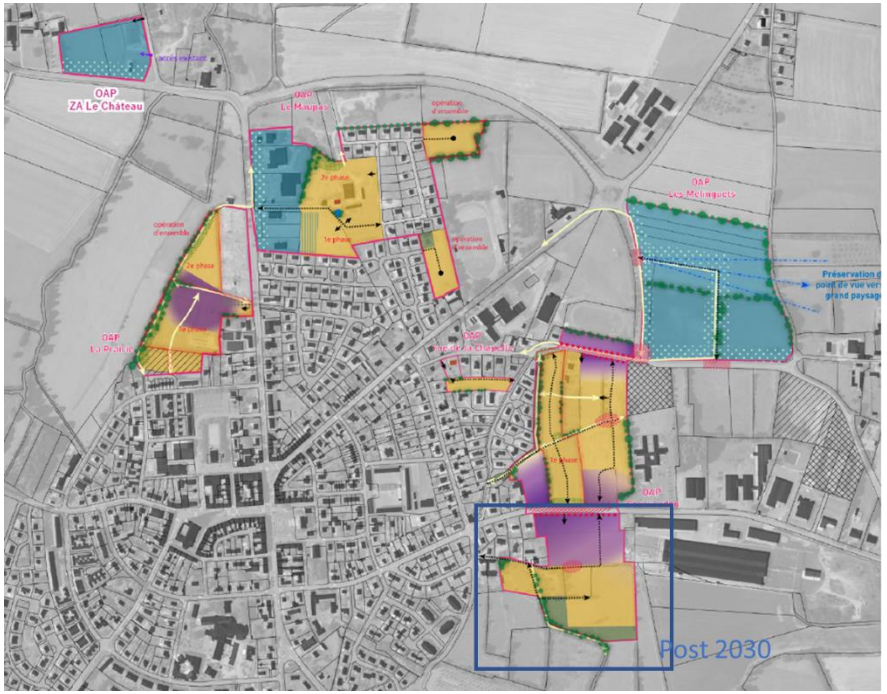
Justification du phasage par commune pour les communes pôles

Cahagnes



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

Aunay-sur-Odon



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

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

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

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

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

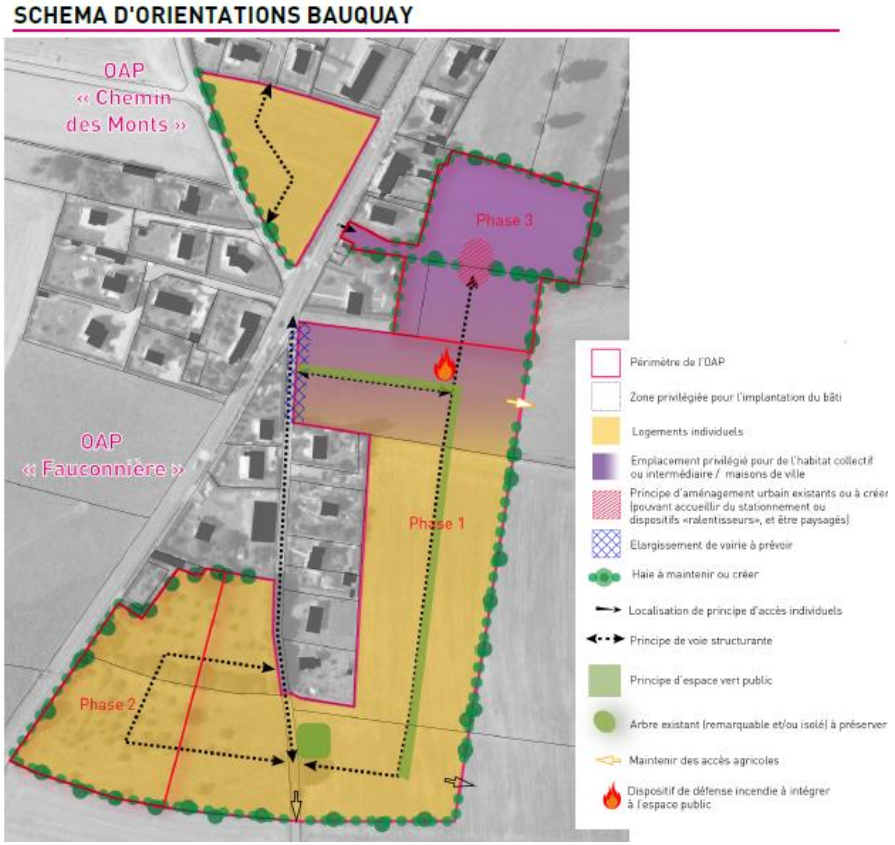
Le Maupas : les opérations d'ensemble sont en cours d'urbanisation. Le secteur Ouest a lui vocation à se développer selon deux phases, la première au plus près du cendre-ville, évitant la création d'une dent creuse.

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

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

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

Aunay-Bauquay



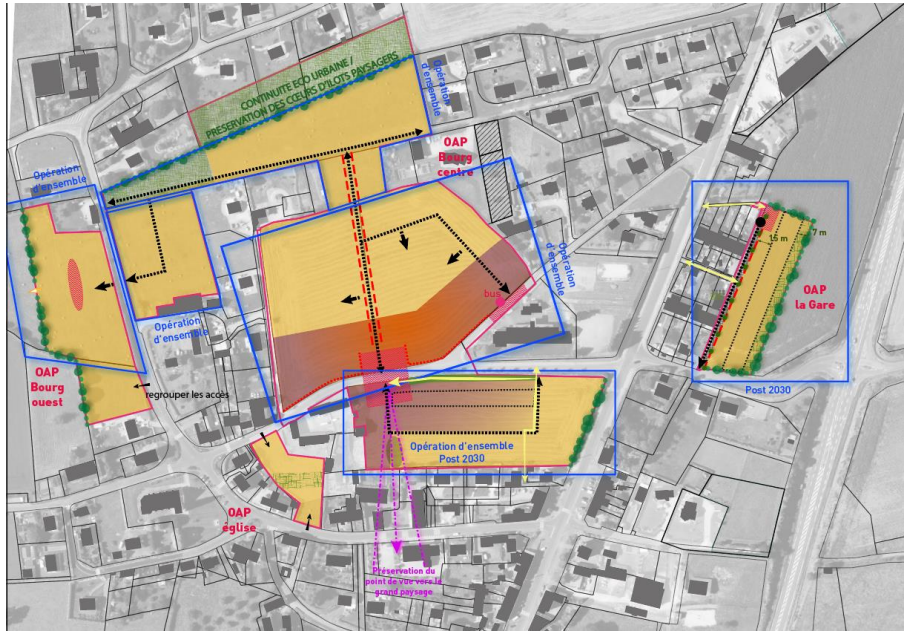
La Phase est prévue dès 2017 tandis que les phase 2 et 3 sont prévues à partir de 2030.

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

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

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

Jurques



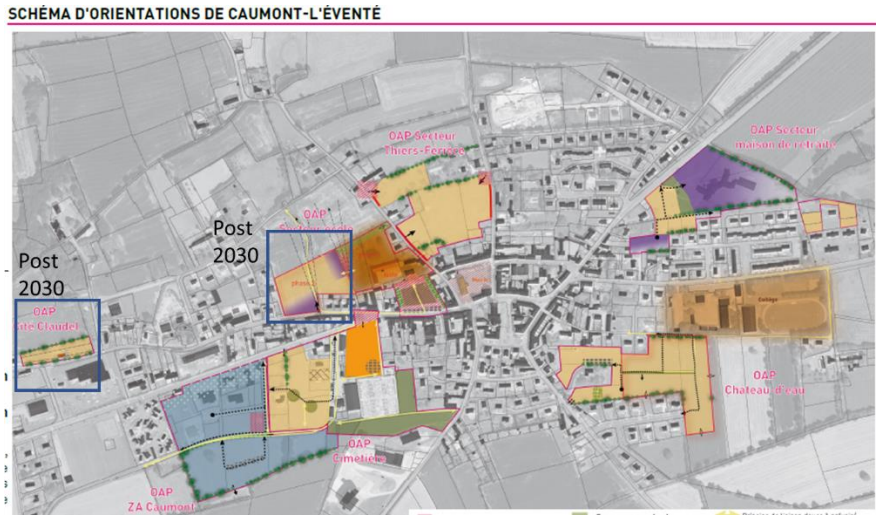
L'ensemble des secteurs disposent des réseaux suffisants, ils sont classés en 1AU.

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

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

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

Caumont-l'Eventé



Les OAP Château d'eau, Thiers-Férière, maison de retraite et cimetière peuvent être développées avant 2030. Pour le secteur Ecole, seul la phase 1 correspondant aux équipements peut être urbanisée dès l'approbation du document d'urbanisme :

- Secteur Cimetière : projet en cours avec Permis d'aménager.
- Secteur Thiers-Férière : secteur prioritaire car en densification.
- Secteur maison de retraite : secteur prioritaire car en renouvellement urbain/densification avec un projet en cours visant à diversifier l'offre résidentielle sur la commune au bénéfice de parcours résidentiels facilités.
- Secteur Château d'eau, secteur partiellement en densification et à proximité des équipements (collège notamment), il s'agit donc d'un secteur prioritaire.
- La phase 1 de l'OAP Ecole : l'urbanisation possible dès 2020 de ce secteur doit permettre de répondre rapidement à la réorganisation de l'offre scolaire sur la commune nouvelle et de répondre à l'augmentation des effectifs d'ici 2030.

Les secteurs Claudel et Ecole-phase 2 peuvent être urbanisées post 2030. En limites nord de l'urbanisation, ils ont vocation à accompagner la structuration des entrées de ville secondaires.

Focus sur le coefficient moyen de mutation avant 2030

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

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

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

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

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

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

Focus sur la consommation foncière de Dialan-sur-chaîne

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

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

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

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

Focus sur les changements de destinations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAHAGNES

1/ Ancien bâtiment agricole
Benneville, parcelle YP0008

2/ Type ?
Craham, parcelle ZN0032

3/ Ancien bâtiment agricole
Craham, parcelle ZN0032

4/ Etable
Hameau de Craham, parcelle ZN100

5/ Grange
Hameau de Craham, parcelle ZN100

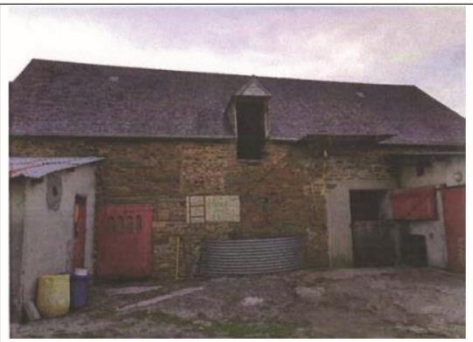
6/ Ancienne habitation
Hameau de Craham, parcelle ZN100

7/ Grange
Hameau de Craham, parcelle ZN100

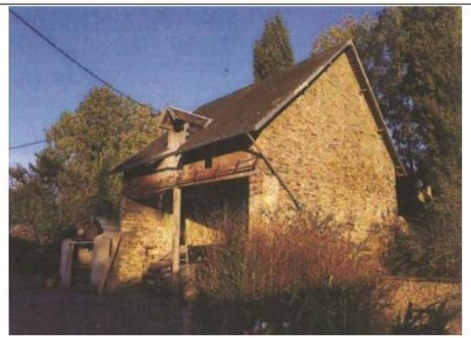
8/ Ancienne habitation
Hameau de Craham, parcelle ZN100

9/ Annexe
Canteloup, parcelle YL 0016

10/ Annexe
Vauvrecy, parcelle YT 0033



11/ Ancien bâtiment agricole
Vauvrecy, parcelle YT 0033

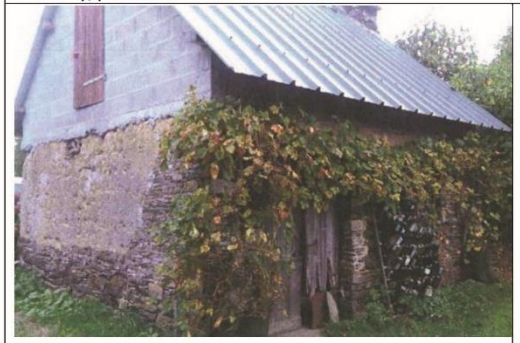


12/ Annexe
Vauvrecy, parcelle YT 0033

13/ Annexe
Vaucrecy, parcelle YT 0033

14/ Ancien bâtiment agricole
La Récussonnière, parcelle YT 0018

15/ Ancien bâtiment agricole
La Récussonnière, parcelle YK 0041



16/ Ancien bâtiment agricole
La Récussonnière, parcelle YK 0041

17/ Ancien bâtiment agricole
Le Quesnay, parcelle ZD 0045

18/ Ancien bâtiment agricole
Beaumont, parcelle ZO 0009

19/ Annexe
Beaumont, parcelle ZO 0009

LIVRY

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

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

19/ Ancien bâtiment agricole La Bergerie, parcelle G0144	20/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093	21/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093
22/ Bâtiment agricole La Crepière, parcelle H0093	23/ Ancien bâtiment agricole La Mirrerie, parcelle A0542	24/ Ancien bâtiment agricole La Mirrerie, parcelle A0542
25/ Ancien bâtiment agricole Delaunay, parcelle B0692	26/ Ancien bâtiment agricole Delaunay, parcelle B0692	

27/ Dépendance d'habitation Le Mesnil, parcelle E667	28/ La Prévostière, parcelle F152	29/ Dépendance d'habitation Pont Mulot, parcelle A574

CAUMONT L'EVENTE

<table>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>1/ Dépendance d'habitation
Le Triangle, parcelle OB 0062</td><td>2/ Dépendance d'habitation
Le Triangle, parcelle OB 0064</td><td>3/ Dépendance d'habitation
Le Triangle, parcelle OA 0414</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>4 et 5/ Anciens bâtiments agricoles (2 bâtiments)
Le Colombier, parcelle 0B 0050</td><td>6 et 7/ Dépendance d'habitation (2 bâtiments)
La Guitonnière, parcelle 0C246</td><td>8/ Dépendance d'habitation
La Maison Blanche, parcelle OC100</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>9/ Grange inutilisée
La Martinière, parcelle 0C153</td><td>10/ Grange inutilisée
La Martinière,, parcelle 0C221</td><td>11/ Ancien bâtiment agricole inutilisé
La Doublerie, parcelle 0C 117</td></tr>
</table>

12/ Annexe d'habitation La Brasardière, parcelle 0B305	13/ Bâtiment à proximité du château La Férière, parcelle 0B374	14/ Annexe La Suzannière, parcelle 0B147
15/ Annexe d'habitation La Suzannière, parcelle 0B147	16/ Annexe d'habitation Le Mont Pied, parcelle 0B190	17/ Annexe d'habitation Villeneuve, parcelle 0A82
18/ Ancien bâtiment agricole Villeneuve, parcelle OA 430	19/ Ancien bâtiment agricole Villeneuve, parcelle OA431	20 et 21/ Deux bâtiments en prolongement d'une habitation La Hoguette, parcelle ZO 0009

22 et 23/ Ancien bâtiment agricole
Le Raulet, parcelle A0 259 et A0 261

24 et 25/ Dépendance d'habitation
Lieu Mondant, parcelle 0D112

26 et 27 / Dépendance d'habitation et ancien bâtiment agricole
La Bruyère, parcelle 0D0094 et 0D0098

SAINT PIERRE DU FRESNE

1/
Le chateau, parcelle B0197

3/
Horloge, parcelle B0038

4/ Type –
Horloge, parcelle B0038

6/ Type –
Le chateau, parcelle B0043

7/
Le chateau, parcelle B0043

8/ Type ?
Le chateau, parcelle B0043

9/
Le chateau, parcelle B0043

10/ Type –
Le chateau, parcelle B0043

12/ Type –
Le chateau, parcelle B0038

13/ Type –
Le bourg, parcelle A0314

14/ Type –
Le bourg, parcelle A0314

15/ Type –
La rivière, parcelle A0323

16/ Type –
La rivière, parcelle A0192

17 / Dépendance
Le bourg, parcelle A0314

JURQUES

1/ Ancien bâtiment agricole
, parcelle

2/ Ancien bâtiment agricole
Les moulins, parcelle ZE0090

3/ Ancien bâtiment agricole
Montpied, parcelle ZD0020

4/ Type –
Lieu-dit, parcelle

5/ Type –
Lieu-dit, parcelle ZA0037

6/ Type –
La Monnerie ZB0020, parcelle

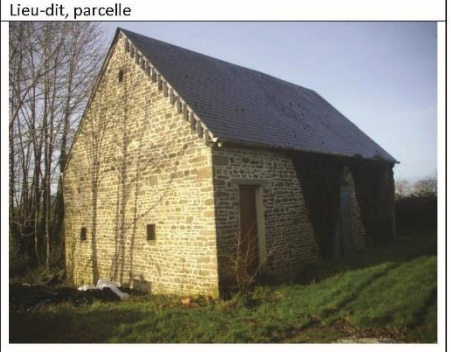
8/ Type ?
La Boudehannière, parcelle ZD0162

11/ Type –
Le Parquet, parcelle ZK0014

12/ Type – La Gandonnière, parcelle ZI0025

13/ Type –
La Gandonnière, parcelle ZI0025

LE MESNIL AUZOUF

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

Bauquay

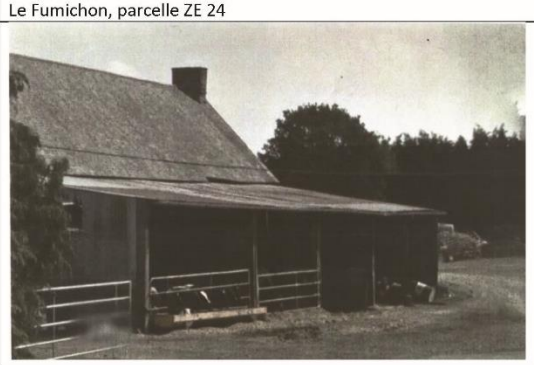
10/ Ancien bâtiment agricole –
Le Vloquier, parcelle ZA0008

Les Loges

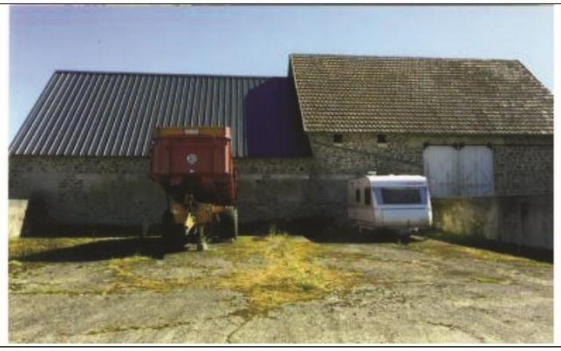
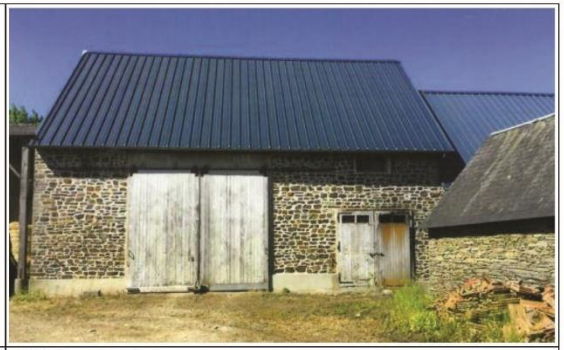
1/ Type –
Le Bouleau, parcelle ZD 32

2/ Ancien bâtiment agricole
Le Bouleau, parcelle ZD32

3/ Type –
Le Manoir, parcelle ZE 29

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

COULVAIN

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

LA BIGNE

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

7/ Maison d'habitation principale et annexe
L'oisonnière, parcelle B0095 et B0097

8/ Dépendance
La vauterie, parcelle B0026

9/ Buanderie
L'infirmière, parcelle A 0016

DAMPIERRE

1/ Type ? Colonie, parcelle C31	2/ Ancienne grange La Bertherie, parcelle D0293

LA LANDE SUR DROME

1/ grange La bergerie, parcelle A285	2/ grange La bergerie, parcelle A287	3/ grange La bergerie, parcelle A285

SEPT-VENTS

1/ grange La Michaudière, parcelle C466	2/ grange La Michaudière, parcelle C466	3/ batiment agricole La Hoguette, parcelle B424

SAINT JEAN DES ESSARTIERS

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

LA VACQUERIE

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

BREMOY

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

Campandré-Valcongrain

1/ La Seinière – ZD0019

2/ Le bourg – ZC 0055

3/ Dépendance du château
Le Bourg parcelle ZC 0016

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

AUNAY-SUR-ODON

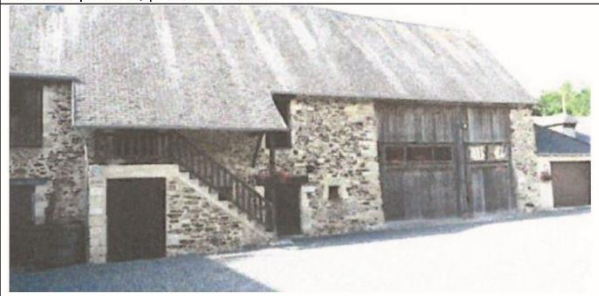
1/ accueil
La Bénardière ZK 126 - 127

2- Longère + piscine
La Bénardière – ZK 127

3/ Longère
La Bénardière ZK 127

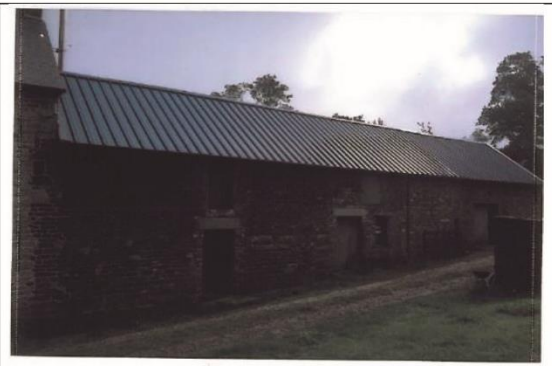
4- salle de sports
La Bénardière – ZK 128

ST-GEORGES-D'AUNAY

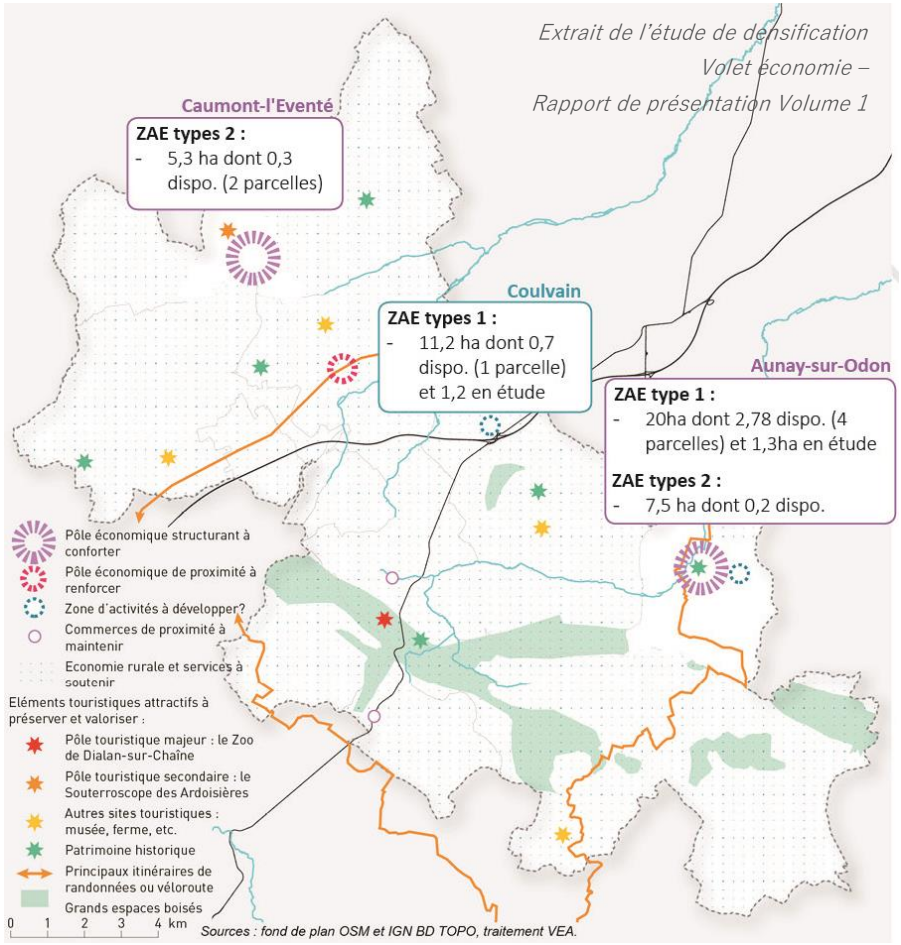
1/ Annexe Pitôt, parcelle ZV 0097	2/ Grange Pitôt, parcelle ZV 118	3/ Ancienne boulangerie Pitôt, parcelle ZV 118
4/ Annexe La Perdrière, parcelle ZO 0031	5/ batiment agricole Les champs robin, parcelle ZX0034	6/ Annexe La roserie, parcelle ZP0035
		
7/ batiment agricole Les maronniers, parcelle ZR0026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

10/ Ancien pressoir Quevrus, parcelle ZL0101	11/ Saulques, parcelle ZT0026
12/ Annexe Le monde ancien, parcelle ZV 159	13/ Annexe La Juvée, parcelle ZO 0013

LE PLESSIS-GRIMOULT

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

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



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

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

Cohérence du projet économique avec les objectifs du SCOT

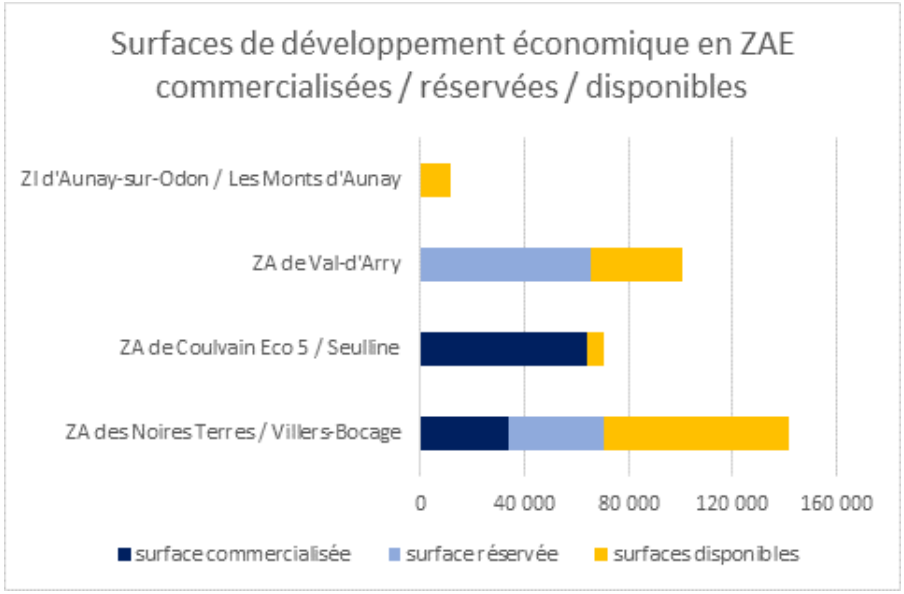
Le foncier dit « existant » est celui identifié en zones U à vocation économique des PLU communaux en vigueur lors de l'élaboration du PLUi. L'élaboration du PLU intercommunal a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones, ce qui explique des différences entre les surfaces des zones existantes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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

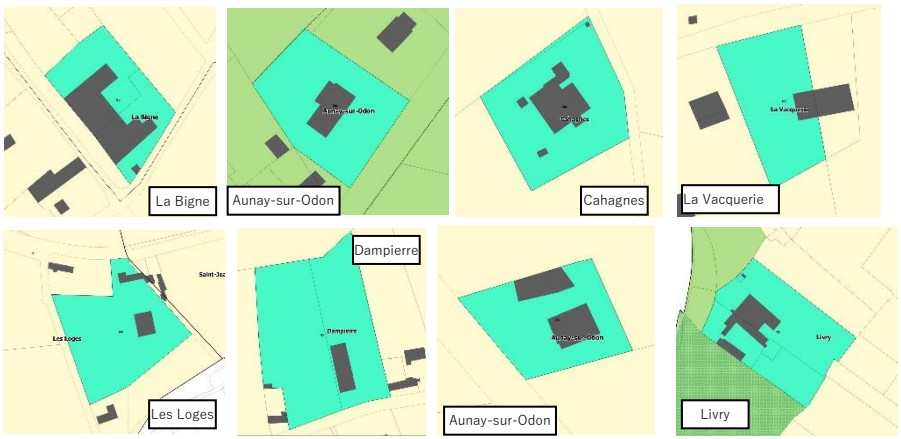
Les caractéristiques du projet pour répondre aux enjeux du PADD.

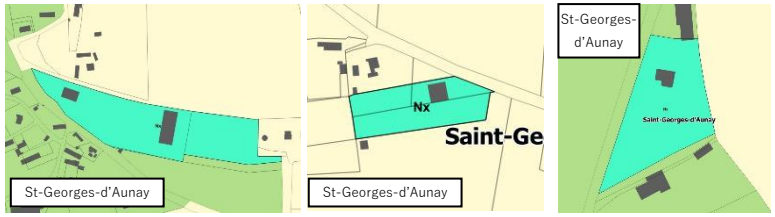
Le secteur retenu est localisé face à l'actuelle zone Eco5, de l'autre côté de l'A84. L'ensemble de la zone constituera un signal fort à l'entrée du territoire, conformément aux objectifs du PADD *(orientation 2, axe 2).*

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

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

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





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

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

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

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

F. Le bilan de la consommation foncière du projet

Bilan de la consommation foncière

période	nature du foncier consommé	économie	habitat	équipement	conso. totale sur la période	% dans la conso. totale	durée de la période	conso. foncière annualisée
rétrospectif 2000-2016	extension				139 ha	75%		
	densification				46 ha	25%		
	total				185 ha		16 ans	12 ha/an
Projet 2017-2035	extension	36 ha	60 ha	2,6 ha	100 ha	67%		
	densification	4 ha	44 ha	1,2 ha	48 ha	33%		
	total				148 ha		18 ans	8 ha/an
différence de consommation 2000/2016 - 2017/2035	extension				-28%	-10,19%		
	densification				5%	30,80%		
	total				-20%		-2 ans	-29%

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

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

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

Focus sur le foncier à destination d'équipements

A noter 6 projets d'équipements sur le territoire :

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

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

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

Aussi, lors de la définition des secteurs de projet ;

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

      Pour autant, la commune d'Aunay-sur-Odon, qui est la commune structurante du territoire, est entièrement entourée de zones humides potentielles. Les secteurs de projet retenus sont les secteurs en extension d'urbanisation qui ne sont pas soumis à un risque ou à une prédisposition en dehors de leurs « franges ». Les secteurs, en 2AU du PLU actuel est fortement prédisposé à la présence de zone humide a été relocalisée sur la commune de Bauquay, associée à la commune d'Aunay-sur-Odon dans l'armature définie par le SCOT, pour autant, afin de maintenir la cohérence dans la place de chacune des deux communes au sein de ce "pôle », et ainsi rester compatibles avec le SCOT, la totalités des secteurs potentiellement impactés sur leurs franges n'ont pas pu être relocalisés sur la commune de Bauquay
    - 4 se trouvaient potentiellement impactés sur leurs franges : Roucamps, Saint-Jean-des-Essartiers et 2 zones AU de l'actuel PLU d'Aunay-sur-Odon.
    - 3 secteurs stratégiques situés en zone U sont prédisposés à la présence de zones humides.
    - Par ailleurs, le secteur de relocalisation sur les Loges était potentiellement impacté sur sa frange sud Est par la carte de prédisposition de la DREAL et le secteur d'Aunay-sur-Odon, restant après relocalisation de la zone 2AU forment prédisposée, également.

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

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

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

destinées à pallier d'éventuels phénomènes de rétention foncière.

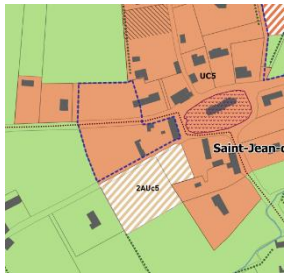
Le projet de PLUi propose de mobiliser une partie de cette enveloppe, soit 1,2 ha répartis sur 3 communes impactés par de potentielles zones humides (prédispositions moyennes à faibles).

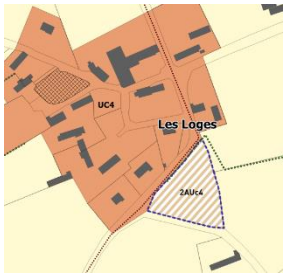
Ce foncier est classé en 2AU et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sur la base d'une modification du document d'urbanisme, motivée par les résultats d'études de levées de doutes de zones humides. La modification du document d'urbanisme permettra :

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

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

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





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

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

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

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

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

Afin de respecter les **objectifs de production de logements minimums** fixés par le SCOT, **la majorité des secteurs densifiables de plus de 2000m² font l'objet d'une OAP** (permettant, à minima, d'encadrer la densité et le maintien de continuités écologiques). Par ailleurs, les densités minimales sont définies au sein du règlement des zones U et AU *(prescription 22 du SCOT)*. En complément de cette démarche, et pour limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, les OAP et le règlement graphique prévoient des dispositifs préservant ou

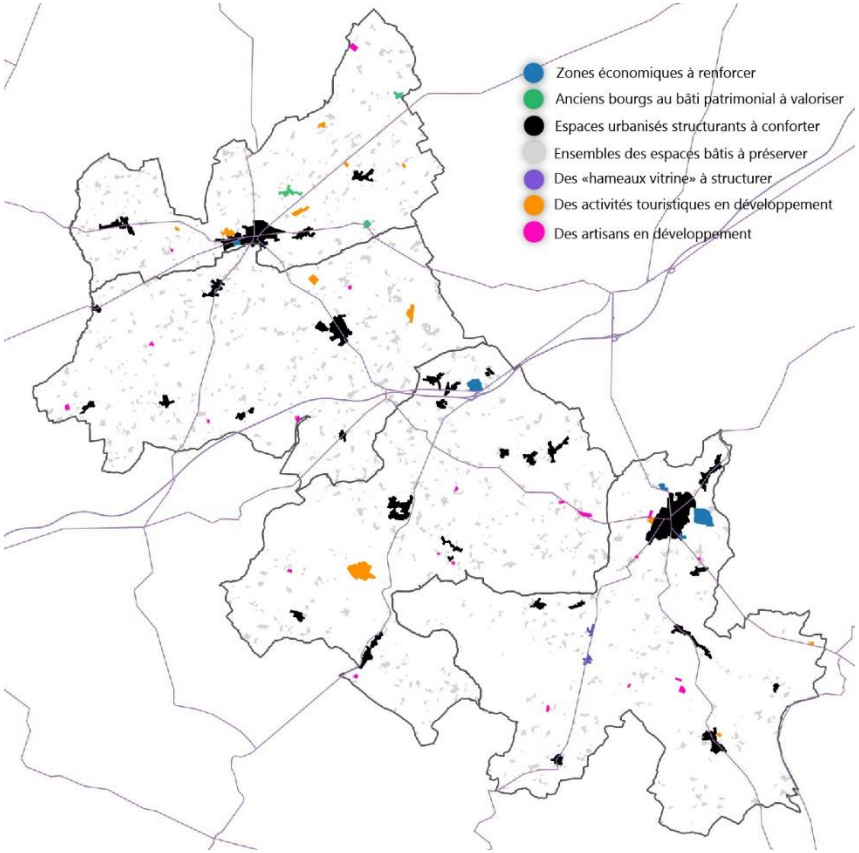
développement la Trame Verte et Bleue urbaine ou en frange d'urbanisation (cf p.28 du présent document *« Les zones A et N, la traduction de la trame verte et bleue et le développement des activités agricoles »*).

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

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

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

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



Extrait du rapport de présentation volume 1
Volets enjeux croisés :
« synthèse des espaces urbanisés stratégiques du territoire »

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

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

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

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

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

- « assurer un cadre favorable au développement des entreprises » *(Orientation 2, axe2)*
- En « [s'appuyant] sur l'autoroute comme vitrine de la richesse du territoire et de son dynamisme économique » *(Orientation 1, axe2)*
- « Organiser un territoire fonctionnel pour des mobilités optimisées » *(Orientation 2, axe 3)*
- « Optimiser les déplacements, l'accessibilité et la visibilité des entreprises » *(Orientation 3, axe2)*

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

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

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

- « Veiller au maintien d'une offre de services et commerces adaptée à la diversité des usagers potentiels. » *(Orientation 1, axe 1)*
- « diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire » *(Orientation 2, axe 1)*
- garantir la meilleure accessibilité des espaces habités *(Orientation 1, axe 1)*
- « Poursuivre le développement d'activités et assurer leur promotion » *(Orientation 2, axe2)*

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

Leur localisation tient compte :

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

On identifie 3 types de zones AU :

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

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

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

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

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

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

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

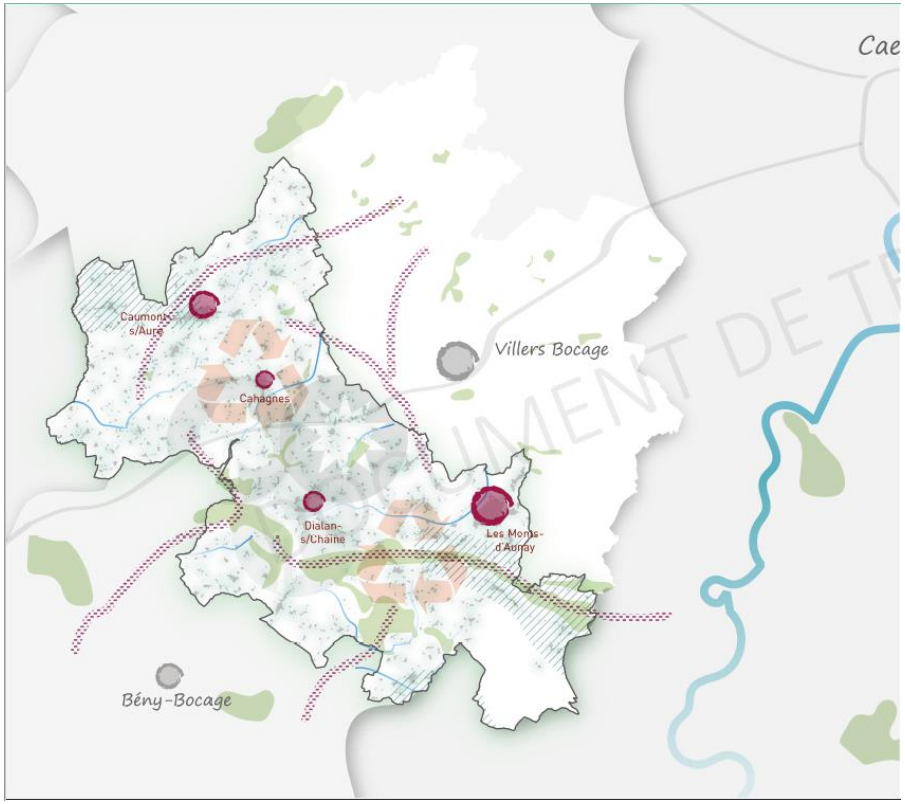
Cette armature territoriale affirmée est le support de la diversification de logements, permettant de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire (Orientation 2, axe 1) :

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

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

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

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



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

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

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

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

Les secteurs à forts enjeux sont :

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

Les secteurs à enjeux secondaires sont les suivants :

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

Les limites de ces secteurs N sont définies par :

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

Ne sont pas inclus dans les zones N :

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

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

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

    - En circonscrivant le développement des sièges d'exploitation existants dans un périmètre autour des bâtiments existants (prescription 8 du SCOT)

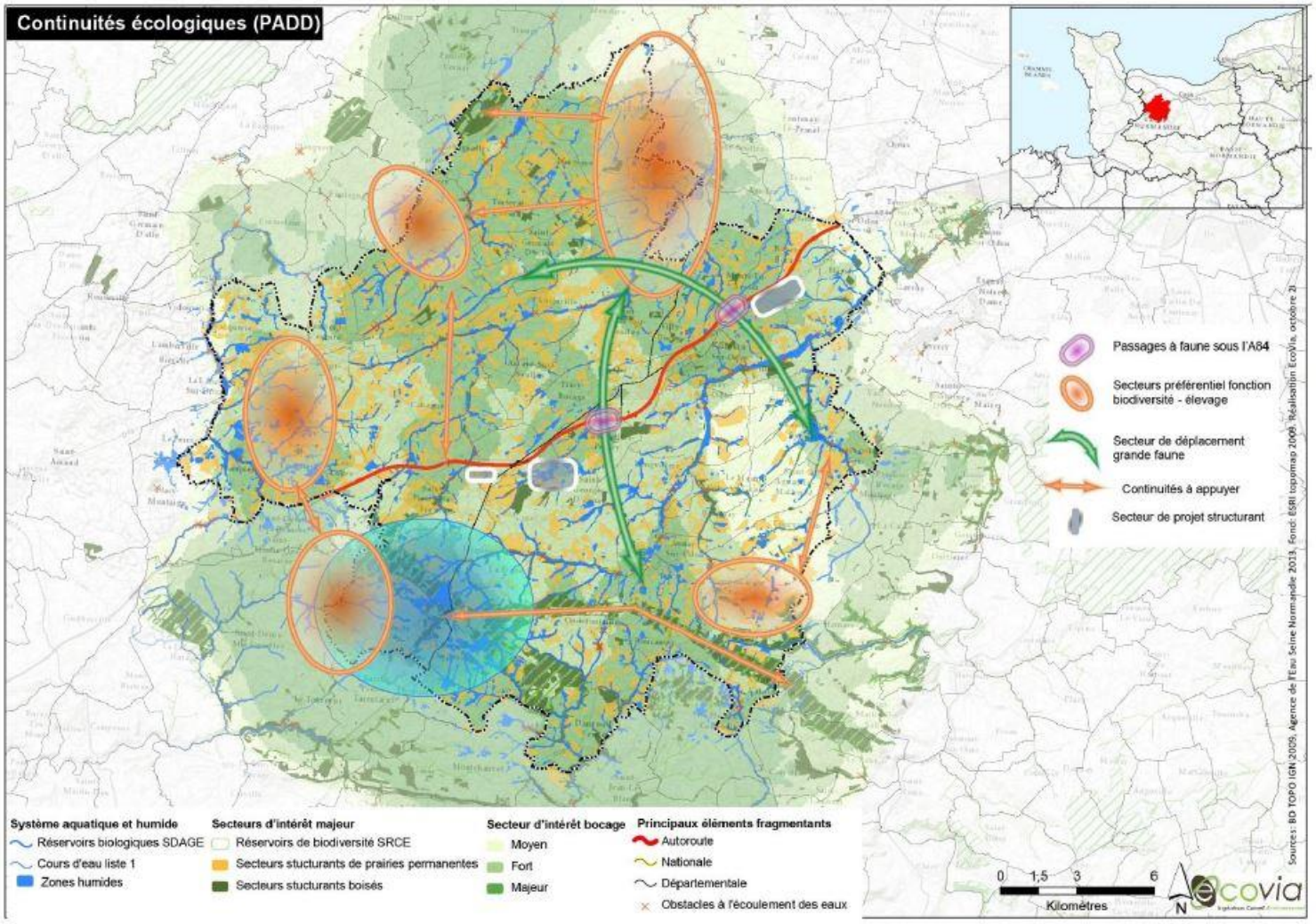
– D'une OAP thématique sur l'espace Naturel Sensible du Mont-Pinçon, visant à permettre et encadrer la mise en place d'aménagement lié au tourisme pédagogique et à la sensibilisation, mais aussi permettant la meilleure gestion de cet espace.
– De prescriptions dans l'ensemble des OAP :
    - Imposant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

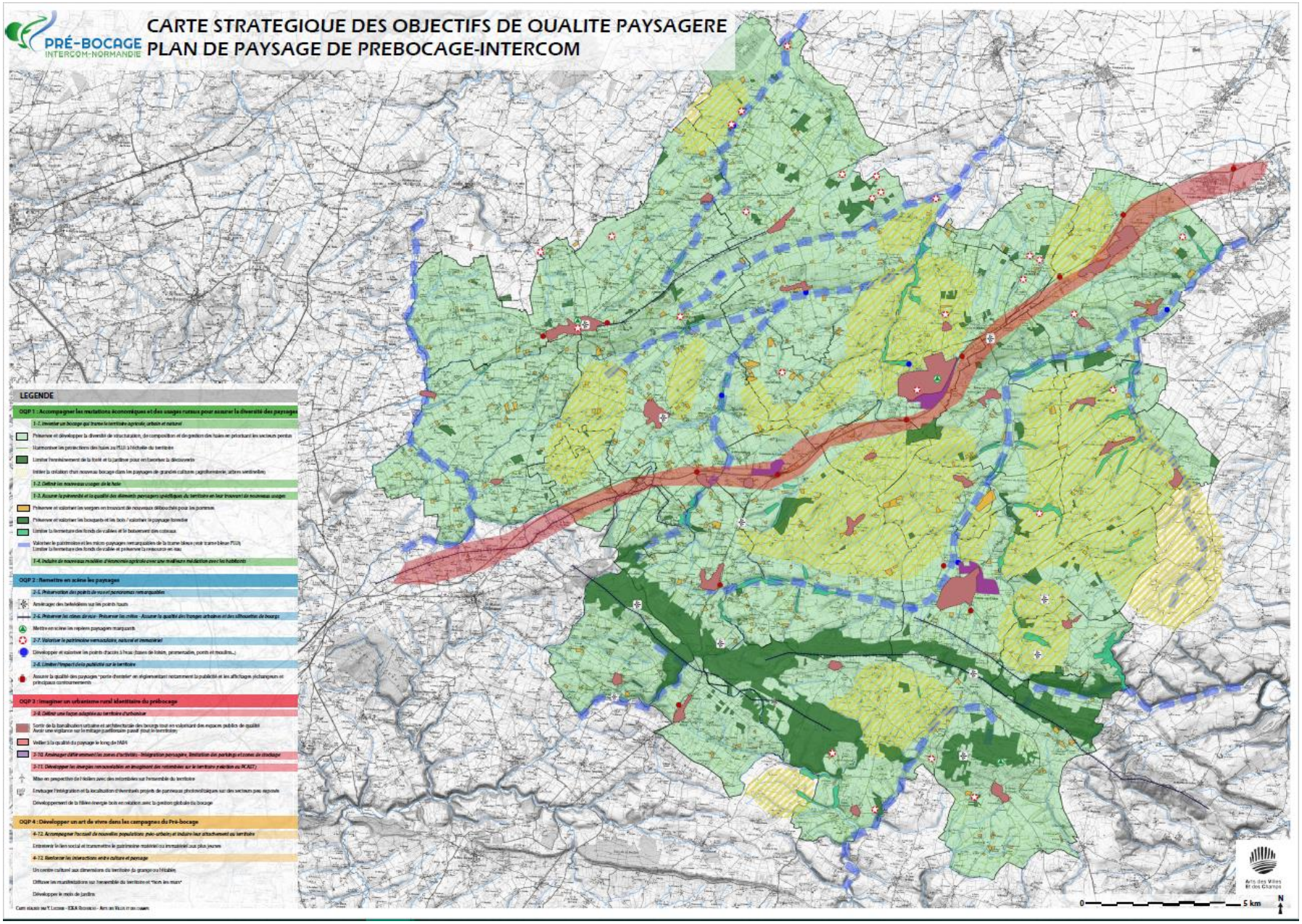
Focus sur le patrimoine naturel protégé

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

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

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


Continuités écologiques (PADD)
Passages à faune sous l'A84
Secteurs préférentiel fonction biodiversité - élevage
Secteur de déplacement grande faune
Continuités à appuyer
Secteur de projet structurant
Système aquatique et humide
Réservoirs biologiques SDAGE
Cours d'eau liste 1
Zones humides
Secteurs d'intérêt majeur
Réservoirs de biodiversité SRCE
Secteurs stucturants de prairies permanentes
Secteurs stucturants boisés
Secteur d'intérêt bocage
Moyen
Fort
Majeur
Principaux éléments fragmentants
Autoroute
Nationale
Départementale
Obstacles à l'écoulement des eaux
0 1,5 3 6
Kilomètres
N
ecovia
Sources : BD TOPO IGN 2009, Agence de l'Eau Seine Normandie 2013, Fond: ESRI topomap 2009, Réalisation EcoVia, octobre 2


CARTE STRATEGIQUE DES OBJECTIFS DE QUALITE PAYSAGERE
PLAN DE PAYSAGE DE PREBOCAGE-INTERCOM
PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE
LEGENDE
OQP 1 : Accompagner les mutations économiques et des usages ruraux pour assurer la diversité des paysages
OQP 2 : Remettre en scène les paysages
OQP 3 : Imaginer un urbanisme rural identitaire du prébocage
OQP 4 : Développer un art de vivre dans les campagnes du Pré-bocage
5 km
N

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

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

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

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

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

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

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

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

- « Renforcer la diversité des usagers du territoire » *(Orientation 1, axe2)*
- « Valoriser le tissu d'artisans » et « favoriser [leur] maintien dans le diffus » *(Orientation 2, axe2)*

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

- « améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie » *(Orientation 1, axe1)*
- « Valoriser l'offre d'hébergement résidentiel et touristique du territoire auprès des différents publics » *(Orientation 1, axe1)*
- « Permettre le développement et la diversification de l'offre des différents espaces touristiques, et notamment les deux locomotives que sont le Zoo et le souterroscope » *(Orientation 1, axe 2)*
- « renforcer la vocation touristique « sport/nature » du territoire » *(Orientation 1, axe 1)*
- « [Améliorer] l'offre de service et de convivialité » *(Orientation 1, axe 1)*

localisation	nb de site	Activités	Surface (ha)
Le Plessis-Grimoult	1	Salle polyvalente / réception projet : aménagement du parc	1.3 ha
Aunay-sur-Odon	1	Aire de jeux projet : développement de l'offre de jeux	2.3 ha
Campandré-Valcongrain	1	Gîte de la cour projet : développement de l'activité	1.1 ha
Livry	4	Le domaine d'Albizia, jardins remarquables et chambres d'hôtes projet : création d'annexes pour des sanitaires dédiés au public	2.6 ha
		Ancienne école, projet de locaux associatifs et culturels projet : reconversion de l'ancienne école et aménagement des extérieurs et accueil/installations extérieures	1.3 ha
		Au bonheur nomade projet : transformation des gîtes en terrain de camping	0.9 ha
		Les étangs du Val-d'Aure Projet : aménagment des extérieurs	5.8 ha
La Vacquerie	1	centre équestre Projet : aménagement d'un manège extérieur	1.0 ha
Caumont-sur-Aure	1	souterroscope des Ardoisières Projet : création d'un parcours accrobranche et aménagements associés	5.8 ha
Cahagnes	2	ferme du Loterot projet : développement de l'activité	5.2 ha
		Camping de Cahagnes "Craham" projet : développement des aménagements du camping	7.4 ha
Total	11		35 ha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire

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

Le règlement :

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

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

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

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

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

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

- Les extensions urbaines
- Les parcelles en densification de plus de 2000m² pour les communes rurales (hors coups-partis) et les parcelles de plus de 1000m² pour les communes structurantes (*prescription 24 du DOO du SCOT Pré-Bocage*)
- Des ensembles des parcelles, constitués de sites de parfois moins de 2000 ou 1000m² mais présentant des enjeux de structuration de franges urbaines ou d'entrées de villes notamment).
- Les OAP peuvent regrouper des sites localisés en extension et en densification ainsi qu'en zones et N.
- Elles permettent également de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU desservies par les réseaux mais vouées à être urbaniser en phase 2 ou 3 de la mise en œuvre du projet de territoire.

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

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

Ces OAP traitent toutes à minima :

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

Selon le contexte, elles pourront :

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

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

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

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

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

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

Phasage des zones AU via les OAP

Commune		Secteur	Type	phasage	Commentaires
Les Monts-d'Aunay	Aunay-Bauquay	OAP Faucconnière - phase 1	1AU	dès 2017	
		OAP Faucconnière - phase 2	1AU	2030-2035	
		OAP faucconnière- phase 3	1AU	2030-2035	
	Aunay-sur-Odon	OPA le Vaupas - secteur B	1AU	dès 2017	
		OAP le Vaupas	1AU	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur Nord	1AU	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur sud	1AU	2030-2035	
		OAP La Prairie	1AU	dès 2017	
	Roucamps	OAP Mairie	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux
	Campandré-Valcongrain		1AU	dès 2017	
	Le Plessis-Grimoult	OAP verger	1AU	dès 2017	
		OAP A	1AU	dès 2017	
		OAP bourg	2AU	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zone humide"
	Danvou-la-Ferrière	OAP Entrée de ville	1AU	dès 2017	
Brémoy		OAP B	1AU	dès 2017	
Cahagnes		OAP Cidrerie	1AU	dès 2017	
		OAP Cidrerie	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux
		OAP Lion d'Or	2AU	2030-2035	
		OAP Cidrerie - phase 1	1AU	dès 2017	
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	OAP Château d'eau	1AU	dès 2017	
		OAP Claudel	1AU	2030-2035	
		OAP école	1AU	Equipement : dès 2017 Logements : 2030-2035	
	Livry	OAP secteur A	1AU	dès 2017	
Dialan-sur-Chaine	Jurques	OAP La gare	1AU	dès 2017	
		OAP bourg centre - sud	1AU	2030-2035	
		OAP Bourg centre	1AU	2030-2035	
		OAP Bourg centre	1AU	dès 2017	
		OAP Bourg centre	1AU	dès 2017	
	Le Mesnil-Auzouf	OAP A	1AU	dès 2017	
		OAP A	1AU	dès 2017	
Les Loges		OAP Mairie	1AU	dès 2017	
		OAP Eglise	2AU	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zone humide"
Seulline	Coulvain	OAP Bourg	1AU	2030-2035	
		OAP B	1AU	dès 2017	
		OAP A	1AU	dès 2017	
	La Bigne	OAP Entrée de ville	1AU	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	dès 2017	
		OAP bourg	1AU	dès 2017	
	Saint-Georges-d'Aunay	OAP Château	2AU	2030-2035	modification du document d'urbanisme suite à la levée de servitude liée au cimetière déporté
		OAP A	1AU	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	dès 2017	
Saint-Pierre-du-Fresne			1AU	dès 2017	
Val de Drôme	Saint-Jean-des-Essartiers	OAP Entrée du château - partie B	1AU	dès 2017	
		OAP Entrée du château - partie A	1AU	dès 2017	
		OAP à réaliser lors de la modification du PLUi pour l'ouverture de la zone	2AU	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études zones humides
	Dampierre	OAP Mairie	2AU	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux
	Sept-Vents	OAP entrée de ville	1AU	dès 2017	
		OAP La Vigouette	1AU	dès 2017	

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

Les outils mobilisés sont :

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

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

- Les zones A et N avec un nombre de hameaux constructibles réduit
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et du rôle de chacune :
  - Cette identification s'est faite à partir d'un repérage des haies du territoire (sur la base des photos aériennes, données IGN et relevés de terrains liés aux diagnostics « grand paysage » et « Trame Verte et Bleue ») réalisé par le bureau d'études qui l'a ensuite soumis aux élus.
  - Le choix des haies a été guidé par plusieurs critères : la lutte contre le ruissellement (haies situées perpendiculairement à la pente notamment), la contribution aux continuités écologiques notamment dans les secteurs stratégiques identifiées dans les cartographies TVB du SCOT et du PLUi, la protection contre les vents, l'intérêt paysager.
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via les OAP ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- L'article 11 qui règlemente les clôtures :
  - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures sont perméables et constituées de haies bocagères permettant le passage de la petite faune *(Orientation 3, axe 1 du PADD)*
  - En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites

La prise en compte des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

Définition des accès et gestion du stationnement

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

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

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

L'optimisation de la ressource en eau

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

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

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

Les emplacements réservés

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

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

Focus sur l'emplacement réservé n° 11 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2- Un développement raisonné, préservant les ressources pour les générations futures			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Assurer une urbanisation économe en foncier… »	Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU	Les articles 8, 9 et 10 règlementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N Les articles 6, 7 et 8 des zones UA, UB et UC notamment, favorisant la densification en privilégiant les implantations au plus proche des limites.	La mise en place d'OAP sur les parcelles stratégiques (de plus de 2000m² env.), non concernées par un projet en cours.
« Urbaniser en tenant compte de la disponibilité de la ressource … »	Les zones U et AU La zone Nenr	L'article 4 des zones U et AU	
3- Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances potentiels			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
Tous	Le zonage A et N La zone AC Le classement des haies stratégiques du territoire au titre de l'article L151-23 du CU	L'article 2, L'article 7 Les articles 8, 9 et 10 règlementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N L'article 11 règlementant les clôtures	Toutes les OAP précisent les haies à maintenir ou reconstituer et leur nature (bocagère, alignements d'arbres, hautes ou basses). Elles précisent également les cœurs d'ilôts ou espaces inconstructibles au sein des secteurs urbanisés stratégiques.

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

LA ZONE UA : ZONE URBAINE MIXTE, RELATIVEMENT DENSE

Caractéristiques

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

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

Objectifs

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

Décomposition et sous-zones

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

Zone urbaine mixte, relativement dense **Principales règles**		**La zone UA1** (Les mont-d'Aunay / Aunay-sur-Odon)	**La zone UA2** (Dîalan-sur-Chaine / Jurques ; Cahagnes, Caumont-sur-Aure / Caumont-l'Eventé)
Occupation du sol	**art. 1**	Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les constructions destinées à l'industrie, Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, Les constructions à destination d'entrepôts, Les ICPE, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols, Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.	
	art. 2	Les habitations, Les hébergements hôteliers, Les constructions destinées aux bureaux, Les constructions destinées au commerce à (en application du SCoT) à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et d'une surface de plancher inférieure à 400 m² Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, Les ICPE à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	

		Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées. Les linéaires commerciaux des centres-bourgs d'Aunay-sur-Odon et de Caumont-l'Eventé sont protégés via l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ont été ciblés les principaux axes marchands des deux communes où se concentrent la majorité des commerces de centre-bourg dans l'objectif de maintenir la vitalité des espaces centraux (en application des dispositions du SCoT).
Voiries, stationnements, réseaux	art. 3 : Accès	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement
	art. 12 Stationnements	**Habitation** : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. **Toutes destinations** : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. **Vélos** : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux) **Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées** : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.
Implantations	art. 6 : Emprises publiques	Règlement graphique **ou** alignement sur les constructions voisines existantes, le long des emprises publiques **Différentiation** : Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut être autorisé (raisons techniques, sécurité ou harmonie générale)
	Art. 7 Limites séparatives	Sur au moins une des limites latérales ***Dispositions particulières*** *Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :* *les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;* *les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives*
	Art. 8 Sur la parcelle	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle
Volume du bâtiment et densités	Art. 9 Emprise au sol	Coefficient de perméabilité minimal de 25% ***Différenciation*** *en cas de construction préexistantes ne respectant pas ces règles :* *démolition/reconstruction d'un bâtiment occupant l'intégralité de la parcelle* *extension de construction dont coefficient de perméabilité >0,25 % : coefficient à respecter abaissé à 10% sous réserve que l'espace perméable puisse être entretenu*

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

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

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

Caractéristiques

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

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

Objectifs

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

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

Décomposition et sous-zones

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

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

Voiries, stationnements, réseaux	**art. 3 : Accès**	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement
	art. 12 **Stationnements**	Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux) Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.
Implantations	**art. 6 : Emprises publiques**	Règlement graphique **ou** respect d'un alignement de fait des constructions existantes, ou sur les constructions voisines. A défaut, implantation à une distance comprise être 0 et 5 m de l'alignement.
	Art. 7 **Limites séparatives**	Sur au moins une des limites latérales ou à 1m de l'une d'entre elles. ***Dispositions particulières*** *Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :* - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives
	Art. 8 **Sur la parcelle**	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle
Volume du bâtiment et densités	**Art. 9** **Emprise au sol**	Coefficient de perméabilité minimal de 25% ***Différentiation*** *en cas de construction préexistantes ne respectant pas ces règles :* - démolition/reconstruction d'un bâtiment occupant l'intégralité de la parcelle - extension de construction dont coefficient de perméabilité >0,25 % : coefficient à respecter abaissé à 10% sous réserve que l'espace perméable puisse être entretenu
	Art. 10 **hauteur**	Hauteur max = hauteur des constructions voisines, en co-visibilité et de même destination ***Différentiation*** *:* - si pas de construction référente : hauteur max = R+1+C - si équipement d'intérêt collectif ou équipement public : hauteur max. conditionné aux besoins de l'équipement, sous réserve de ne pas porter atteintes aux constructions voisines
	Art. 13	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées

Aspect des constructions	**Art. 11 : toitures**	Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes ***Différenciation :*** - Toitures terrasses autorisées sur équipement public ou d'intérêt collectif - Aspects brillants, ondulés et métallique interdits sauf pour les annexes non visibles depuis l'espace public	Toutes les formes et tous les matériaux sont autorisés sans distinction de volumes principaux ou secondaires Teinte ardoise
	Art. 11 : façades	Teintes dominantes et secondaires suivant palette chromatique du règlement. Aspects brillants, ondulés et métallique interdits. Couleurs saturées interdites pour les menuiseries	
	Art. 11 : clôtures	En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon Les grillages, les haies d'essences locales, les murs enduits, les murs de pierre, les murets d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage ainsi que les lamelles brise-vue. **La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres** afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.	En limite de zone A ou N : haie bocagère pour créer un espace tampon Les clôtures seront constituées d'un muret, **en pierres ou enduit**, surmonté d'un barreaudage vertical. **La hauteur totale est limitée à 1,40 mètres** afin de maintenir une certaine « convivialité » des espaces publics.

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

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

Caractéristiques

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

Objectifs

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

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

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

Décomposition et sous-zones

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

<table>
<tr><th colspan="2">Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
Principales règles</th><th>La zone UC1 (Les mont-d'Aunay)</th><th>La zone UC2 (Caumont-sur-Aure et Brémoy)</th><th>La zone UC3 (Cahagnes, Saint-Pierre-du-fresne, Seulline, Dïalan-sur-Chaine)</th><th>La zone UC4 (Les Loges ; Val-de-Drôme/Sept-vents, la Lande-sur-Drôme=)</th><th>La zone UC5 (Val-de-Drôme/Saint-Jean des essartiers, Dampierre)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Occupation du sol</td><td>art. 1</td><td colspan="2">Les constructions destinées au commerce</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="5">artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant, Les constructions destinées à l'industrie,
exploitation agricole ou forestière, entrepôts,
Les ICPE, Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières, Les hébergements hôteliers (cf. lexique).
Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols,
Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.</td></tr>
<tr><td>art. 2</td><td colspan="5">habitat, bureaux, artisanat compatibles avec l'habitat, Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.</td></tr>
</table>

				Les constructions destinées au commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage.
Voiries, stationnements, réseaux	**art. 3 : Accès**	Possibilité de refus si les terrains ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (Article R111-5 du CU), Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement		
	art. 12 Stationnements	Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux) Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.		
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.		
Implantations	**art. 6 : Emprises publiques**	Règlement graphique **ou** respect d'un alignement de fait des constructions existantes **ou** à 5m maximum de l'alignement		
	Art. 7 Limites séparatives	Sur au moins une des limites ou à 1m de l'une d'entre elles.	Soit en limite séparative Soit à une distance minimale de 3 m.	
		Dispositions particulières *Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :* - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives		
	Art. 8 Sur la parcelle	Cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle		
				Distance entre 2 bâtiments non contigus =minimum 2m
Volume du bâtiment et densités	**Art. 9 Emprise au sol**	Coefficient de perméabilité minimal de 50% minimum		
	Art. 10 hauteur	Hauteur max = hauteur des constructions voisines, en co-visibilité et de même destination ***Différentiation*** *: si pas de construction référente : hauteur max = R+1+C ; si équipement d'intérêt collectif ou équipement public*		
	Art. 13	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées		
Aspect des constructions	**Art. 11 : toitures**	Les matériaux devront présenter un aspect et une	Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes	Volume principal : 2 ou 3 pentes – teinte et aspect ardoise, tuiles vieillies ou bois naturel Volume secondaire et pour les annexes : toutes les formes - teinte et aspect ardoise, tuiles vieillies ou bois naturel

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces éléments peuvent donc être de nature variable :

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

LA ZONE UX : ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

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

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

Objectifs

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

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

<table>
<tr><th colspan="2">Zone urbaine à vocation économique
Principales règles</th><th>La zone UX</th><th>La zone UXh</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Occupation du sol</td><td>art. 1</td><td colspan="2">habitat, sauf autorisé à l'article 2 suivant, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière,
Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant, Les carrières,
Le stationnement de caravanes, Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), Les sous-sols.
Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais</td></tr>
<tr><td rowspan="2">art. 2</td><td colspan="2">industrie, artisanat, entrepôts, ICPE, bureaux, commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage,
Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.</td></tr>
<tr><td>habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
- que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
- qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m²,
- qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,</td><td>Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées</td></tr>
<tr><td></td><td>art. 3 : Accès</td><td colspan="2">Largeur minimale de 5 m. Eviter les impasses. A défaut, prévoir une place de retournement</td></tr>
</table>

Voiries, stationnements, réseaux	**art. 12** **Stationnements**	Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. A défaut : 1 place /60m² surface de plancher. Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment (dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux) Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.	
	art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants /Selon le type d'activités, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées intégrant des dispositifs de type débourbeurs/déshuileurs pourront être exigés. / Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante ou en prévoir un.	
Implantations	**art. 6 : Emprises publiques**	Règlement graphique des OAP **ou** respect d'un alignement de fait des constructions existantes, **ou** à 3m min. de l'alignement	
	Art. 7 : Limites séparatives	soit en limite séparative ou avec un retrait de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout soit en limite de zone ou avec un retrait de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout	Activités économiques : - soit en limite séparative ou avec un retrait de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout - soit en limite de zone ou avec un retrait de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout Habitat : si non intégré au volume de la construction économique : en limite séparative, ou à 3m minimum
	Art. 8 : Sur la parcelle	Les bâtiments non contigus devront être éloignés de 3m minimum. Les logements seront intégrés au volume du bâtiment économique	Les bâtiments non contigus devront être éloignés de 3m minimum
Volume du bâtiment et densités	**Art. 9 : Emprise au sol**	Coefficient de perméabilité minimum : 25%	Coefficient de perméabilité minimum : 25%
	Art. 10 : hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 14m ***Différenciation*** *: équipements publics*	Hauteur des constructions est limitée à R+1+C sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines Bâtiments économiques : hauteur maximum est de 14m au faîtage ***Différenciation*** *: équipements publics*
	Art. 13	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées 10% de l'unité foncière doit être végétalisée ***Différentiation*** *: le long de la RD 9*	Parcs de stationnement : 1 arbre/6 places. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées 10% de l'unité foncière doit être végétalisée Masquer les extension et annexes des constructions existantes par la végétation.
Aspect des constructions	**Art. 11 : toitures**	Formes de toitures : 2 pans, jeux de toitures autorisés. Teintes et aspect ardoise ou bois naturel	Formes de toitures : 2 pans, jeux de toitures autorisés. Teintes et aspect ardoise ou bois naturel
	Art. 11 : façades	Sauf disposition contraire des OAP tous les matériaux sont autorisés, teintes dominantes et secondaires à choisir dans la palette chromatique du règlement Teintes saturés interdites pour les menuiseries.	
	Art. 11 : clôtures	Grillage et haies basses	Grillages, haies, murs et murets

LA ZONE UE : ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

Caractéristiques

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

Objectifs

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

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

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

EN ZONES AU : ZONES A URBANISER

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

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

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

EN ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

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

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

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

- à des reculs par rapport à des éléments de paysage forts et sensibles *(Orientation 3, axe 3 du PADD)*
- à des reculs vie à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles construction « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants *(Orientation 3, axe 3 du PADD)*

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

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

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

2 secteurs se distinguent néanmoins :

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

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

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

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

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

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

Il est à noter que cette règle vient en anticipation de la mise en œuvre des projets (agricoles ou urbains). En effet, le Règlement sanitaire départemental (RSD) encadre aujourd'hui l'implantation des **constructions** agricoles par rapport aux tiers. Les zones U et AU sont des zones qui ont vocations à se développer, au sein de laquelle des constructions existent ou peuvent être amenées à exister.

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

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

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

Focus sur la constructibilité

CRITÈRES	En Zones A et N (extension et annexe en Habitation)		
	seuils	Coeff	Surface Plancher maximale
DENSITÉ (ART.9)	< 500 m²	0,5	250 m²
	500-1000 m²	0,4	200-400 m²
	1000-2000 m² jusqu'à 500m² SP max	0,3	300-600 m²
	>2000 m² jusqu'à 800m² SP max	0,2	400 m²
EMPRISE AU SOL (ART.9)	construction principale	potentiel de développement	
	> ou = 150 m²	30 %	
	Entre 80 et 150 m²	40 %	
	< ou = 80 m²	60 %	
	Abris pour animaux avec ES maximal de 20m²		
	Une seule fois à compter de la date d'approbation du règlement		

CRITÈRES (L.123-5 CU)	En Zones A et N (extension et annexe en Habitation)			
	Par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)		Par rapport aux limites séparatives (Art.7)	Sur le terrain (Art.8)
IMPLANTATION	- 100mètres par rapport à l'axe de l'A84, - 75mètres par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675, - 35mètres par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577, - 15mètres par rapport aux berges et fossés, - 10mètres par rapport aux axes des autres voies automobiles, - 5mètres par rapport aux axes des autres chemins, - 10 mètres pour les espaces naturels forestiers,		- 15m des berges des cours d'eau, - 10m des lisières des bois, boisements et forêts. - Les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative ou à 4 mètres minimum de celle-ci.	- Les abris pour animaux doivent être implantés dans une zone de 60m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. - Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum. - Les nouvelles annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées dans une zone de 25m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
	Extension	Annexe		
	- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant si le bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie, - Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique, - Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.	- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie, - Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.		
HAUTEUR	- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11m au faîtage. - Les annexes sont limitées à 5m au faîtage, 4m à l'acrotère. - La hauteur des extensions d'habitation est limitée à la hauteur du volume principal de la construction existante si celle-ci dépasse 11m au faîtage. - La hauteur des abris sont limités à 3,5m.			

Critères		STECAL en A et N						
		AC	Nt	Nx	Np	Nh	Nz	Nenr
Densité (Art.9)		coefficient de perméabilité de 30%	La surface de plancher de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 0,5 fois la surface de l'unité foncière, sans pouvoir dépasser les 800 m².		Non concerné Coef. De perméabilité de 40% min.	**Non concerné puisque nouveaux logements possibles** Coef. De perméabilité de 40% min.	70% de surfaces perméables min. imposées	**Non concernées**
Implantation	Par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)	Cf A et N						**Non concernées**
	Par rapport aux limites séparatives (Art.7)	- A une distance minimum 25m de la limite séparatives	- 15m des berges des cours d'eau, - 10m des lisières des bois, boisements et forêts, - Les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative ou à 4 mètres minimum de celle-ci.				Sans objet	idem Nt, Nx, NP et Nh
	Sur le terrain (Art.8)	Cf A et N	Cf A et N	- Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.	- Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.			**Non concernées**

Critères	STECAL en A et N						
	AC	Nt	Nx	Np	Nh	Nz	Nenr
Hauteur (Art.10)	- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des bâtiments déjà existants.	- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur 9m sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.		Cf A et N	- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C, sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines en co-visibilité avec le projet. - Les annexes sont limitées à 5m au faîtage et 4m à l'acrotère.	La hauteur des constructions et installations liées à l'exploitation du parc zoologique : - ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ; - devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des hébergements touristiques est limitée à 6m. Cette hauteur est calculée depuis le plancher bas de la construction.	**non concernées, la hauteur est limitée/conditionnée aux besoins de l'équipement**