

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



PARC CITIS
4, avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT
CLAIR
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 18/12/2019

Un projet de territoire qui s'articule autour de 3 grandes orientations



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

Orientation 2 : STIMULER LE DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR ASSURER SON DYNAMISME ET SON BON FONCTIONNEMENT

Orientation 3 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

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

1) LE RENFORCEMENT DE LA VILLE CENTRE VILLERS-BOCAGE AFIN D'ÉVITER LE DESSERREMENT DES FONCTIONS URBAINES ET ÉCONOMIQUES

- a. Renforcer l'attractivité du pôle urbain Villers-Bocage afin de relancer une dynamique territoriale
- b. Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale

2) DES PÔLES SECONDAIRES À DÉFINIR EN APPUI DU RAYONNEMENT DE LA VILLE-CENTRE

- a. Renforcer des pôles de services complémentaires (en particulier Noyers-Bocage, Saint-Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon)
- b. Fixer les conditions complémentaires à l'accueil de nouvelles populations (AEP, assainissement, desserte numérique, transports...)

3) L'AFFIRMATION DES DYNAMIQUES ET DES ÉQUILIBRES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN SOUCI DE VITALITÉ SOCIALE DU TERRITOIRE

- a. Programmer le développement résidentiel du territoire
- b. Répartir spatialement le développement

4) LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER

- a. Organiser la diversité des programmes urbains
- b. Arrêter des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1) LE RENFORCEMENT DE LA VILLE CENTRE VILLERS-BOCAGE AFIN D'ÉVITER LE DESSERREMENT DES FONCTIONS URBAINES ET ÉCONOMIQUES

a. Renforcer l'attractivité du pôle urbain Villers-Bocage afin de relancer une dynamique territoriale

La vitalité de ce pôle urbain constitue un enjeu stratégique car son attractivité et son image sont indispensables à la vitalité du territoire communautaire.

☐ *MAINTENIR LE POIDS DU PÔLE PRINCIPAL DÉFINI DANS L'ARMATURE URBAINE DU SCOT PRÉ-BOCAGE*

- L'agglomération de Villers-Bocage concentre la majeure partie des services, commerces et entreprises du territoire; et constitue un élément moteur du développement communautaire en offrant une visibilité du territoire. Son dynamisme doit être soutenu et renforcé pour permettre une croissance de population et favoriser le maintien des équipements et services publics ainsi que les activités économiques.

☐ *ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIALES PAR UNE RÉPONSE ADAPTÉE EN TERMES DE SERVICES, ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, DESSERTES, ACCÈS ADAPTÉS AUX BESOINS DE LA POPULATION*

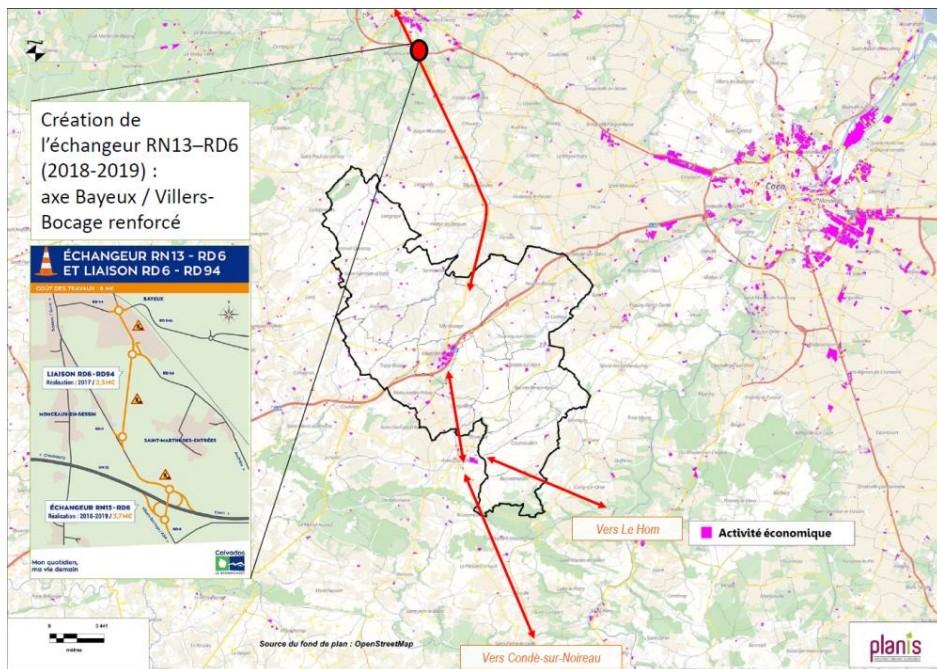
La collectivité programme la réalisation de projets destinés à compléter l'offre de services en direction des usagers du territoire.

- Compléter l'offre en matière d'**équipements hyper-structurants** (d'envergure intercommunale) en matière d'animation culturelle (salle de spectacle), d'activités sportives (terrain de football, piste d'athlétisme ...), d'espace public numérique, de maison des Services Publics Intercommunale, de services de santé (PSLA bi-site avec Noyers-Bocage), de surfaces commerciales autres qu'alimentaire, d'hôtellerie ...
- Définir une programmation de **mise en accessibilité** des équipements communaux
- Réfléchir à une **répartition entre les deux pôles principaux** de l'intercommunalité Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon

1) LE RENFORCEMENT DE LA VILLE CENTRE VILLERS-BOCAGE AFIN D'ÉVITER LE DESSERREMENT DES FONCTIONS URBAINES ET ÉCONOMIQUES

b. Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale

Positionnement de Villers-Bocage au regard des projets d'infrastructure routière



□ **S'APPUYER SUR LA POSITION DE CARREFOUR EN LIEN AVEC LA DESSERTE AUTOROUTIÈRE DE VILLERS-BOCAGE ET VALORISER CETTE POSITION STRATÉGIQUE ENTRE DIFFÉRENTS PÔLES D'ATTRACTIVITÉ :**

- Anticiper un éventuel renforcement du trafic sur l'axe Bayeux/Villers-Bocage/Aunay-sur-Odon, suite notamment aux travaux sur l'agglomération bayeusaine : sécuriser les traversées de bourg (Villy-Bocage...) et faciliter les déplacements notamment pour les poids lourds (Villers-Bocage...)

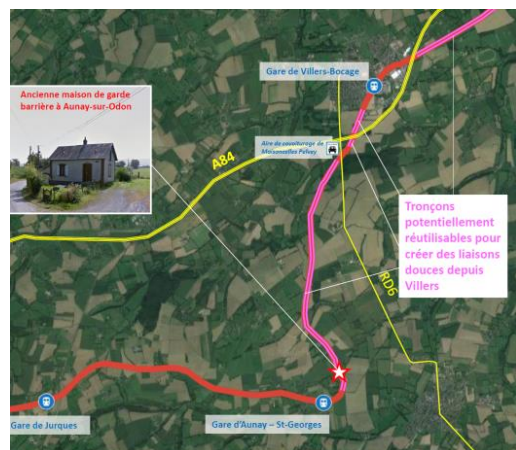
1) LE RENFORCEMENT DE LA VILLE CENTRE VILLERS-BOCAGE AFIN D'ÉVITER LE DESSERREMENT DES FONCTIONS URBAINES ET ÉCONOMIQUES

b. Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale

❑ DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES ENTRE VILLERS-BOCAGE ET LES VILLES VOISINES ET À L'INTÉRIEUR DES PÔLES

Exemple de cheminements doux à développer, améliorer

- Relier par des **cheminements cyclables et piétons** le **pôle principal de Villers-Bocage aux autres pôles urbains** (Monts d'Aunay, Val d'Arry, Caumont-sur-Aure, Villy-Bocage)
- Assurer un **maillage piéton et/ou cyclable entre les bourgs**, en privilégiant les liaisons entre quartiers d'habitat d'une part et services, écoles, et commerces d'autre part : entre Le Locheur et Noyers-Bocage (via Missy), entre Epinay-sur-Odon et Villers-Bocage, entre Villy-Bocage et Villers-Bocage, entre Maisoncelles-Pelvey et Villers-Bocage, entre les communes du sud du territoire et le pôle d'Aunay-sur-Odon, etc
- Aménager les nouveaux cheminements doux pour **permettre une pratique quotidienne** (revêtement, etc.)
- Saisir l'occasion que représentent les tronçons encore existants de la **voie ferrée** Caen-Vire pour développer ces cheminements doux, notamment entre Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon et Villers-Bocage et Noyers-Bocage



1) LE RENFORCEMENT DE LA VILLE CENTRE VILLERS-BOCAGE AFIN D'ÉVITER LE DESSERREMENT DES FONCTIONS URBAINES ET ÉCONOMIQUES

b. Améliorer la mobilité des habitants sur le territoire et favoriser l'attractivité territoriale

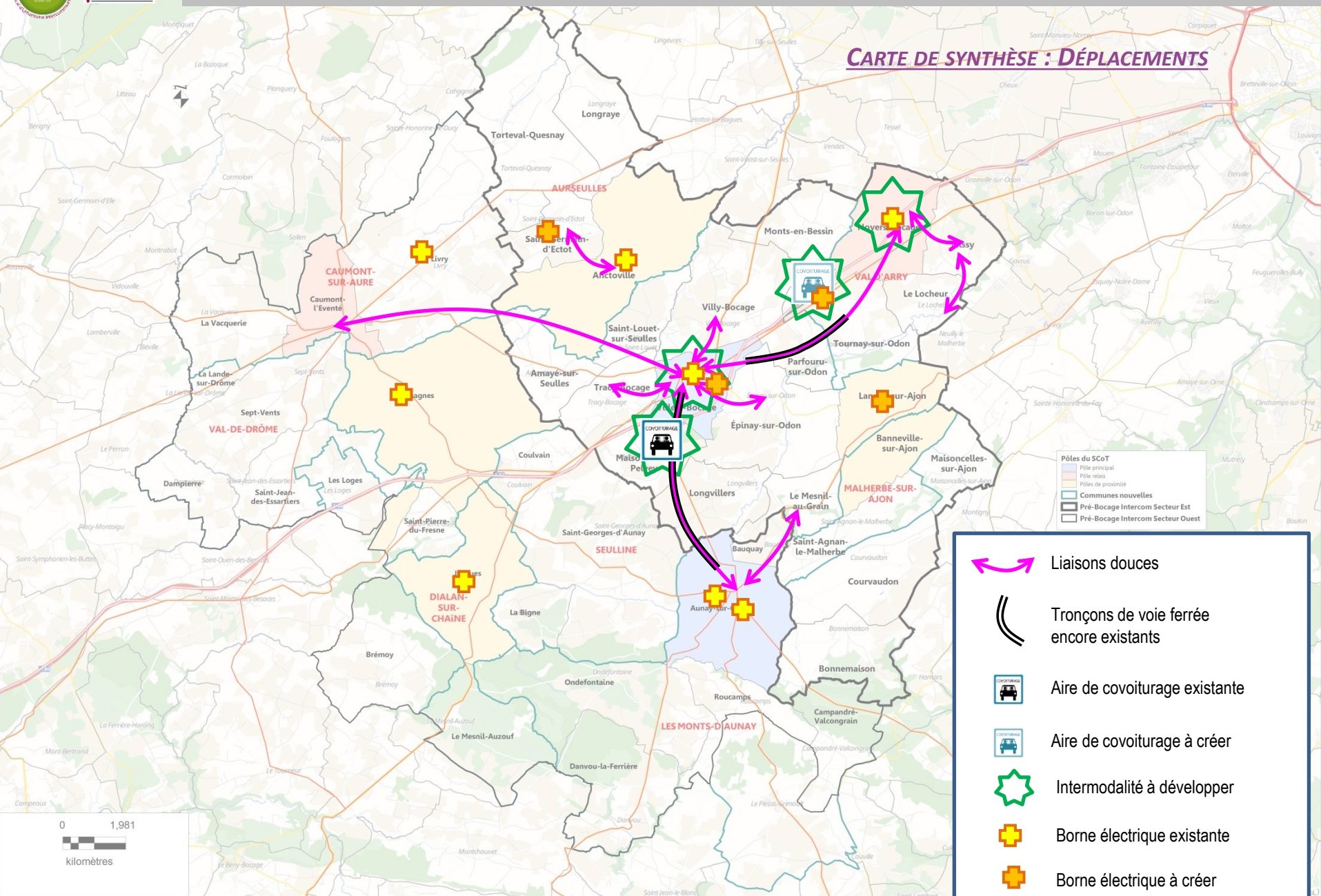
Exemple de réalisation en faveur des modes doux

□ DÉVELOPPER ET VALORISER LES ALTERNATIVES AUX DÉPLACEMENTS INDIVIDUELS CARBONES

- Développer le **covoiturage** aux abords des échangeurs de l'A84, notamment avec la réalisation d'une nouvelle aire à l'échangeur n°45 (A84 / RD92) : Monts/Tournay
- Soutenir les **modes de déplacements alternatifs** (réseau de borne électrique...)
- Développer l'**intermodalité** (aménagement de stationnements vélos, de cheminements doux tels qu'une liaison aire de co-voiturage – Villers-Bocage...)



CARTE DE SYNTHÈSE : DÉPLACEMENTS

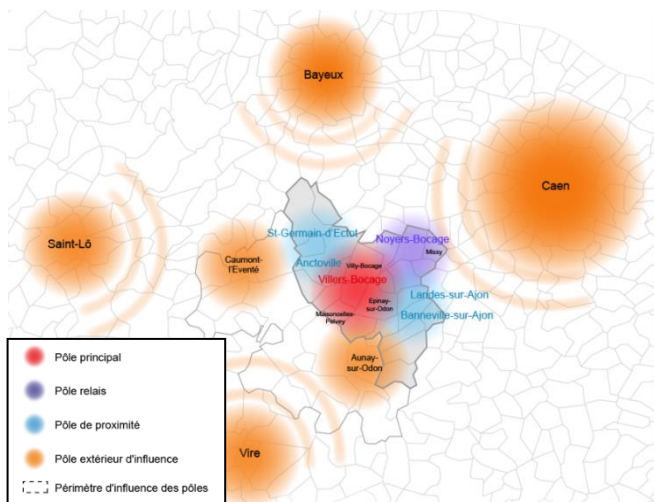


2) DES PÔLES SECONDAIRES À DÉFINIR EN APPUI DU RAYONNEMENT DE LA VILLE-CENTRE

- a. **Renforcer des pôles de services complémentaires** (en particulier Noyers-Bocage, Saint-Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon)

❑ STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR EN LIEN AVEC L'HABITAT

Carte de l'organisation de l'armature urbaine du secteur Est



Source : PLANIS

- Par l'**organisation précisée de l'armature urbaine**, en s'appuyant sur des polarités définies en compatibilité avec le SCoT : une structuration de l'urbanisation en conséquence.

Le développement futur doit s'appuyer sur le pôle principal mais également sur un réseau de bourgs équipés permettant d'offrir des services de proximité complémentaires à ceux proposés par l'agglomération de Villers-Bocage.

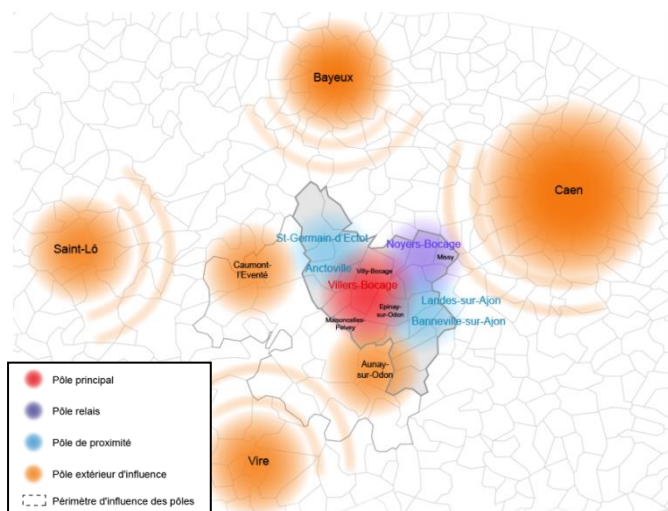
- **Par la définition de niveaux dans le projet de développement :**
 - Pôle principal (Pôle de niveau 1) : Le pôle urbain de Villers-Bocage au sens physique du terme
 - Pôle relais et communes associées (Pôle de niveau 2) : Les bourgs « équipés » avec présence d'assainissement collectif, école, commerces, équipements publics « en dur »
 - Pôle de proximité (pôle de niveau 3) : les bourgs et villages correspondant à des espaces urbains aménagés de façon aggloméré et continu équipés d'éléments affirmant une centralité (place, espace de jeux, de rencontre) autour de services, équipements et/ou commerces, un espace public supportant un usage collectif
 - Autre (Pôle de niveau 4) : Les autres ensembles bâtis agglomérés ou non, sans réel espace de vie commun aménagé, présence d'aucune centralité, ni commerce, équipement service

2) DES PÔLES SECONDAIRES À DÉFINIR EN APPUI DU RAYONNEMENT DE LA VILLE-CENTRE

- a. **Renforcer des pôles de services complémentaires** (en particulier Noyers-Bocage, Saint-Germain-d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Banneville-sur-Ajon)

□ STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR EN LIEN AVEC L'HABITAT

Carte de l'organisation de l'armature urbaine du secteur Est



Source : PLANIS

- Par le **renforcement prioritairement des équipements et infrastructures développées par la collectivité** (voies, réseaux, assainissement, services publics, offre en transport) **sur les pôles identifiés dans l'armature urbaine**. Cette orientation permettra d'assurer immédiatement une offre de services supérieure aux nouvelles populations et activités accueillies.
- Par le **développement d'une politique et offre culturelle adaptée** : création d'une salle de spectacle à Villy-Bocage, amélioration des structures existantes (Saint-Germain-d'Ectot)
- Par le **maintien et la répartition de « services » de proximité sur le territoire** (petit commerce, culture et loisirs, lien social) : multi-services, salle des fêtes, maison des associations, MAM, espace public numérique, city-stade (Epinay-sur-Odon, Aurseulles, Landes-sur-Ajon)
- Par la **mutualisation d'équipements à l'échelle du territoire** : regroupement scolaire, équipement sportif... (exemples sur la commune nouvelle de Val d'Arry et Malherbe-sur-Ajon)

2) DES PÔLES SECONDAIRES À DÉFINIR EN APPUI DU RAYONNEMENT DE LA VILLE-CENTRE

b. Fixer les conditions complémentaires à l'accueil de nouvelles populations (AEP, assainissement, desserte numérique, transports...)



☐ *SOUTENIR LA DESSERTE NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE*



☐ *AMÉLIORER LA SÉCURITÉ INCENDIE*



☐ *PROGRAMMER DES TRAVAUX DE RENFORCEMENT/RENOUVELLEMENT DU RÉSEAU ASSAINISSEMENT*

3) L'AFFIRMATION DES DYNAMIQUES ET DES ÉQUILIBRES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN SOUCI DE VITALITÉ SOCIALE DU TERRITOIRE

a. Programmer le développement résidentiel du territoire

□ SOUTENIR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Objectifs de développement 2018-2035

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

Les besoins en logements 2013-2035	Les besoins en logements 2013-2035	Les besoins en logements 2013-2035
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

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

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

La collectivité souhaite engager un projet de développement démographique visant à renforcer l'attractivité du territoire et limiter le vieillissement de sa population, tout en garantissant les capacités d'accueil des équipements, l'équilibre social et de pression sur les ressources.

- **Un objectif de 14 230 habitants à l'horizon 2035** (13 800 habitants en 2030), soit **+ 1754 habitants** par rapport à la population de 2013
- **Un besoin de 1440 logements sur PBI secteur Est à l'horizon 2035 en 2013** (1040 logements en 2030) pour atteindre l'objectif démographique
- **Un besoin de 1407 logements de 2018 à 2035**
- **Une croissance régulière à promouvoir : 80 logements par an en moyenne**
- **Un bilan à effectuer à minima au bout de 9 ans**

3) L'AFFIRMATION DES DYNAMIQUES ET DES ÉQUILIBRES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN SOUCI DE VITALITÉ SOCIALE DU TERRITOIRE

b. Répartir spatialement le développement

PARTAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Une répartition qui s'organise, selon :

- L'**armature urbaine**,
- La **structuration intercommunale**,
- Le **poids démographique**,

en veillant à permettre à l'ensemble du territoire de proposer une offre de logements et ainsi maintenir l'équilibre, le maintien de la population pour chaque secteur ainsi que le niveau de développement des pôles principaux du SCoT

PERMETTRE LA MUTUALISATION DES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT ENTRE LES COMMUNES D'INTÉRÊT COMMUN, SELON :

- Les **contraintes de développement des espaces urbains** (AEP, assainissement, desserte numérique) des communes : Programme pluriannuel pluvial (2017/2020)
- Le **développement observé** (bilan du PLUi au minimum tous les 9 ans)

4) LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER

a. Organiser la diversité des programmes urbains

❑ DÉVELOPPER LE LOGEMENT LOCATIF

L'ambition sera de maintenir la part du locatif (26% en 2013) et de proposer un équilibre entre offre locative et accession à la propriété pour favoriser le parcours résidentiel des habitants et nouveaux entrants, de façon à conserver une attractivité du territoire pour les populations jeunes et les familles.

- Programmer du logement locatif **dans les pôles urbains de Villers-Bocage et Noyers-Bocage** en faveur des **populations vieillissantes et jeunes actifs** (apprentissage, alternance)
- Programmer du logement locatif en faveur des **jeunes ménages / familles dans les pôles disposant d'un équipement scolaire**
- Envisager la production de logements tout en favorisant une mixité sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire, en évitant les phénomènes de concentration

❑ ORGANISER LA DIVERSITÉ DES PROGRAMMES URBAINS EN FAVEUR D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL OPTIMISÉ SUR LE TERRITOIRE

- Proposer une offre visant une **mixité générationnelle et sociale dans les nouvelles opérations d'habitat**
- Prévoir des **formes d'habitat plus compacte** (collectif, semi-collectif) à **proximité des centralités** de commerces et services, des réseaux de transports collectifs
- Augmenter la capacité d'accueil pour les **populations spécifiques** (personnes seules et en perte d'autonomie, gens du voyage par exemple) à proximité des commerces et services

4) LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER

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

❑ *DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE AMBITIEUX : UNE CONSOMMATION D'ESPACE 2 FOIS MOINDRE POUR L'HABITAT*

- Bilan 2005-2015 : 140 ha soit 0,76% de la surface de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.
- La consommation foncière totale projetée à vocation d'habitat est estimée à environ **80 ha** à l'horizon 2035, soit 76 % de la production totale de logements. Le reste étant à produire en densification et changement de destination de bâtiments existants → Cela équivaut à consommation foncière de 0,43 % sur 18 ans, soit 0,25% sur 10 ans
- **Les densités brutes moyennes fixées par le SCoT (cf. tableau du DOO, page 30) seront appliquées à minima dans les zones d'extension urbaine.**

4) LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER

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

☐ DES PRIORISATIONS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Favoriser les formes de logements optimisant le foncier dans une logique complémentaire de préservation des espaces naturels et agricoles
- Identifier et mobiliser des friches ou des bâtiments délaissés en vue de projet d'habitat : friches économiques, bâti agricole délaissé par exemple
- Mobiliser des dents creuses recensées :
 - Un potentiel d'environ **40 ha** relevés à vocation d'habitat
 - Un objectif de production de 390 logements environ en tenant compte de la densité fixée par le SCoT pour les opérations de densification (de 20 à 10 logements / ha selon l'armature urbaine)

P22 – Prescription relative à la productivité foncière du logement

Les documents d'urbanisme locaux devront définir des densités brutes pour les zones constructibles destinées à la production des 2.800 logements. Ces densités devront être au moins égale aux valeurs définies ci-dessous :

	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.

Les densités brutes comprennent la part liée aux voiries, espaces publics et équipements associés.

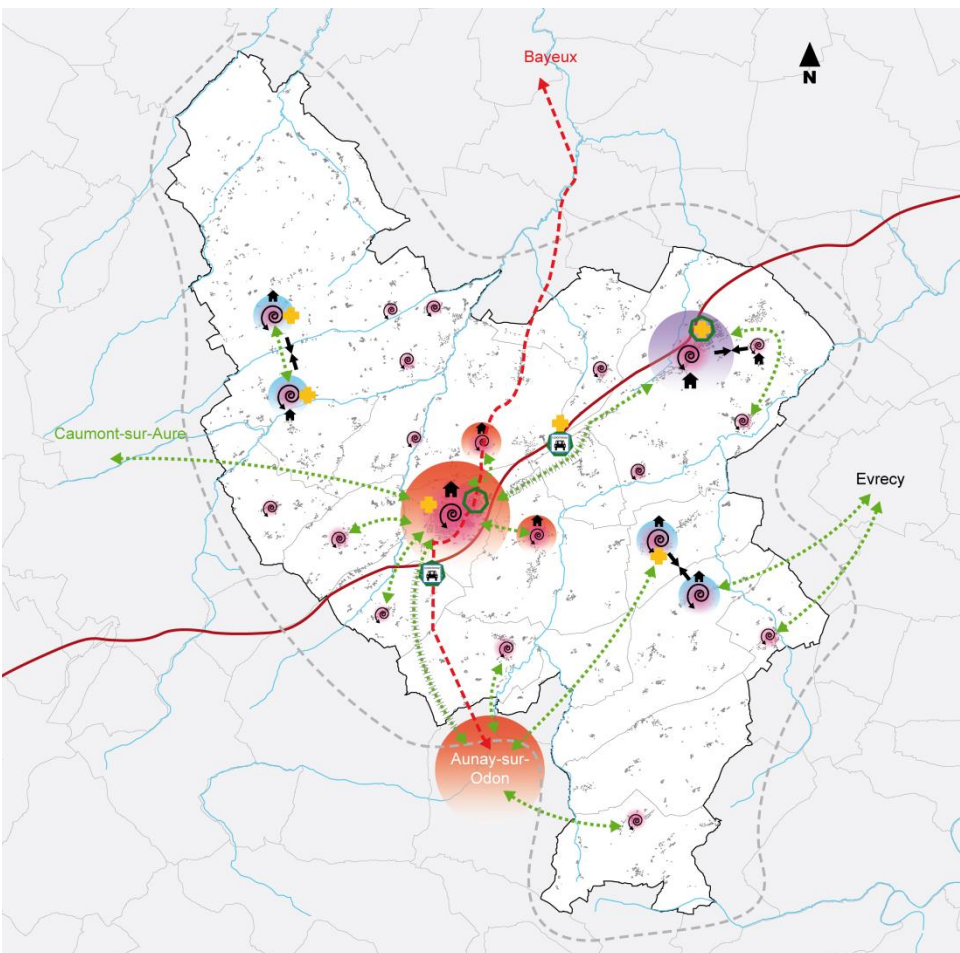
Source : SCoT, DOO, page 30

- Privilégier en milieu rural la réhabilitation du bâti ancien et de nouvelles opérations de moins d'1 ha

Synthèse cartographique du PADD



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



- Limites secteur Est
- Limites communales
- Cours d'eau

I. Armature urbaine

- Pôle principal à conforter (habitat, commerces, services de proximité, équipement culturels, sportifs...) en cohérence avec les pôles et bassins de vie voisins
- Communes associées au pôle principal
- Pôle de services complémentaires à conforter (habitat, commerces, services de proximité, équipement culturels, sportifs...) en cohérence avec les pôles et bassins de vie voisins
- Pôle de proximité à conforter (habitat, commerces, services de proximité, équipement culturels, sportifs...) en cohérence avec les pôles et bassins de vie voisins

II. Equipements

- Diversifier les programmes urbains
- Développer le logement locatif
- Mobiliser en priorité les dents creuses recensées, friches et bâtiments délaissés pour lutter contre l'étalement urbain
- Adapter les réseaux : AEP, assainissement, sécurité incendie, numérique...
- Mutualiser les équipements

III. Mobilité

- A84
- Sécuriser et faciliter les traversées sur l'axe Bayeux/Villers-Bocage/Aunay-sur-Odon
- Développer les liaisons douces entre les bourgs et les pôles
- Valoriser les tronçons de voie ferrée encore existant comme supports de mobilités douces
- Développer l'intermodalité
- Aire de covoiturage à maintenir ou à créer
- Borne électrique à maintenir ou à créer

**Orientation 2 : STIMULER LE
DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU
TERRITOIRE POUR ASSURER SON
DYNAMISME ET SON BON
FONCTIONNEMENT**

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

- a. Prévoir le développement économique en travaillant sur le maintien et le développement maîtrisé du tissu d'entreprises créatrices d'emplois salariés par la mise en place d'actions à différents niveaux
- b. Conforter l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine
- c. Renforcer la complémentarité et la qualité des espaces économiques au service d'une image dynamique de l'économie du territoire

2) LA PÉRENNISATION ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE POUR SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

- a. Maîtriser la consommation de l'espace agricole
- b. Encourager les initiatives locales
- c. Faciliter les circulations agricoles et l'accessibilité aux espaces productifs

3) LA CONSTRUCTION D'UNE OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE S'APPUYANT SUR LA LABELLISATION DE VILLERS-BOCAGE COMME VILLAGE ÉTAPE

- a. Soutenir l'amélioration et la diversification de la capacité d'accueil
- b. Développer l'offre d'animations et d'événementiels
- c. Maintenir et valoriser le patrimoine local
- d. Conforter les possibilités de circuits thématiques

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

a. Prévoir le développement économique en travaillant sur le maintien et le développement maîtrisé du tissu d'entreprises créatrices d'emplois salariés par la mise en place d'actions à différents niveaux

❑ *PROGRAMMER L'EXTENSION POUR PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES EN PRIVILÉGIANT LES RELATIONS ÉTROITES AVEC LA VILLE CENTRE ET LES BONNES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ SUR LE RÉSEAU ROUTIER:*

- Le développement d'une offre foncière nouvelle et diversifiée est projeté sur la partie Est de la Communauté de Communes pour des ZA de type 1 (typologie du SCoT) sur Villers-Bocage (Noires Terres et la Cour au Marchand).
- Un objectif de développement de **20 ha** en extension.
- L'offre foncière la plus importante par densification (20 ha) et extension (20 ha) est localisée sur l'agglomération de Villers-Bocage de façon à répondre aux besoins des entreprises souhaitant se développer sur le territoire communautaire et à promouvoir plus facilement un pôle clairement identifiable en complément de la gamme complète de services proposés (commerces, administrations ...)

❑ *AUTORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS URBAINS ET BOURGS RURAUX DU TERRITOIRE DANS L'OBJECTIF DE CONFORTER LA MIXITÉ ET LA VITALITÉ DES ESPACES EN MÊLANT HABITAT, SERVICES ET ENTREPRISES; MAIS DANS DES PROPORTIONS LIMITÉES* : C'est le cas de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

a. Prévoir le développement économique en travaillant sur le maintien et le développement maîtrisé du tissu d'entreprises créatrices d'emplois salariés par la mise en place d'actions à différents niveaux

❑ *LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE NE DOIT PAS SE LIMITER À L'AMÉNAGEMENT DE PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ELLE DOIT AUSSI SOUTENIR LE DÉPLOIEMENT D'UNE ÉCONOMIE EN MILIEU RURAL DANS DES PROPORTIONS LIMITÉES* :*

- Admettre des possibilités d'extension des constructions existantes en zone rurale
- Permettre des changements de destination en zone rurale pour des activités de petite taille offrant la possibilité de donner un nouvel usage à des bâtiments désaffectés.

❑ *MOBILISER DES TERRAINS ET BÂTIMENTS DISPONIBLES AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉS (EX : FRICHE PHILIPPS) =>*

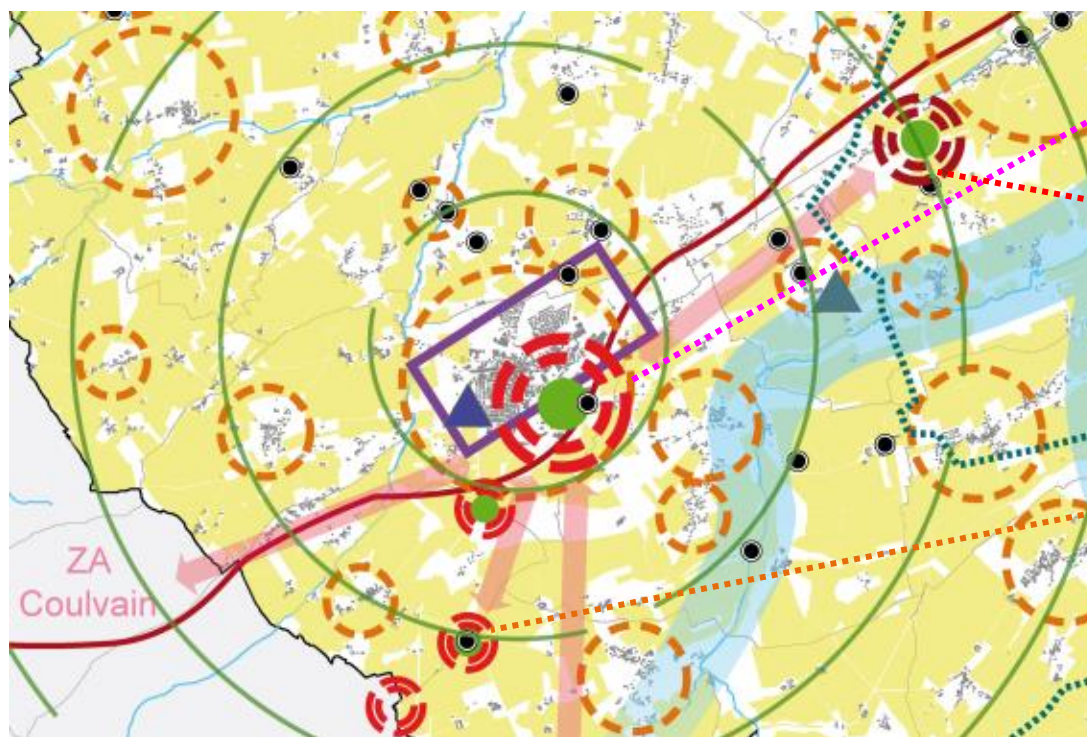
Les opérations d'aménagement destinées à l'accueil et au développement d'entreprises doivent rechercher une optimisation du foncier en évitant la multiplication des terrains résiduels ou inutiles.

→ 22 ha de disponibilités foncières ont été recensés sur les communes de Villers-Bocage (zone de type 1), Longvillers et Maisoncelles-Pelvey (zone de type 4)

** Ne pas nuire à l'environnement ni à l'activité agricole, de constituer une extension inférieure à 1 ha, de ne pas générer des difficultés de gestion pour la collectivité (dimensionnement des voies, capacités en réseaux, risques de conflits d'usage*

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

a. Prévoir le développement par une capacité d'accueil maîtrisée pour les entreprises créatrices d'emplois salariés



20 ha
prévus au
PLU

ZA de type 1 des Noires
Terres – Cour au Marchand
à Villers-Bocage

12 ha au
PLU

dont 2 ha
en Zone
humide

Projet ZA de
type 1 à
Tournay

3,2 ha

ZA Longvillers /
Maisoncelles - RD6



Total :

22 ha en extension

57,6 ha à l'échelle de PBI (tous niveaux
confondus), dont 35,2 ha pour le secteur Est



Extension et accueil d'activités économiques au de la ZA de type 1 de Villers-Bocage



Création d'une ZA de type 1 à Tournay-sur-Odon privilégiant les entreprises en lien avec le développement durable



Maintien de la vocation artisanale et de services dans les ZA de type 4



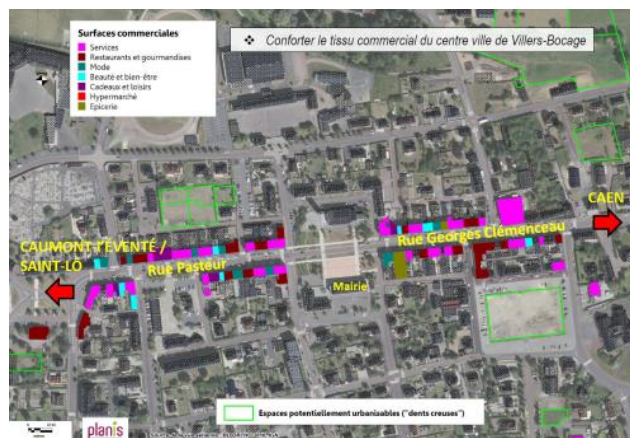
Réfléchir à la qualité paysagère des sites économiques

Création/extension autorisée par le SCoT
pour le Pré-Bocage : 65 ha

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

b. Conforter l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine

Identification du linéaire commercial à Villers-Bocage



☐ **SOUTENIR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DE VILLERS-BOCAGE**

- Préserver les **linéaires commerciaux** du centre-ville
- **Restreindre** les possibilités d'implantation de **nouvelles grandes surfaces alimentaires**
- Soutenir une bonne accessibilité des commerces facilitée par des actions portant sur l'amélioration des parcours piétons urbains

☐ **DES PÔLES SECONDAIRES À MAINTENIR EN APPUI AU NOYAU DE LA VILLE-CENTRE DANS UNE LOGIQUE DE SERVICE DE PROXIMITÉ**

- Développer le **tissu commercial de Noyers-Bocage**,
- Maintenir et développer **des multi-services sur des pôles relais** : Epinay-sur-Odon, Saint-Germain-d'Ectot, Landes-sur-Ajon et/ou Banneville-sur-Ajon

1) LE DÉVELOPPEMENT D'UN TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIÉ AFIN D'ASSURER LA PLURALITÉ DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

c. Renforcer la complémentarité et la qualité des espaces économiques au service d'une image dynamique de l'économie du territoire

PROPOSER DES ESPACES D'ACCUEIL COMPLÉMENTAIRES ENTRE EUX ET AVEC CEUX DES TERRITOIRES VOISINS

- **Tendre vers une organisation des espaces a vocation économique de Villers** : espaces commerciaux, bâtiments industriels,...
- Privilégier une offre d'activités à caractère de **développement durable sur Tournay-sur-Odon** à court terme sur tout ou partie de la zone
- Conforter la **vocation artisanale** de la **ZA de Maisoncelles-Pelvey et Longvillers (ZA de type 4)**

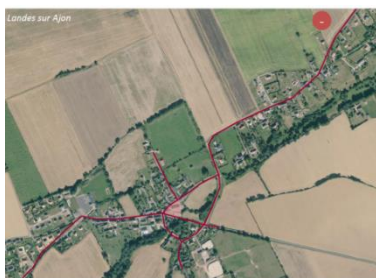
VEILLER À LA QUALITÉ DES ZA APPORTE UNE RÉELLE PLUS-VALUE EN TERME D'IMAGES, CADRE DE VIE ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

- Veiller à la qualité des aménagements envisagés: intégration paysagère, espaces de stationnement, signalétique, architecture des bâtiments, intermodalité
- Soutenir les projets d'aménagement d'ensemble à l'échelle des sites de projet économique par la réalisation d'OAP
- Gérer la ressource en eau

2) LA PÉRENNISATION ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE POUR SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

a. Maîtriser la consommation de l'espace agricole

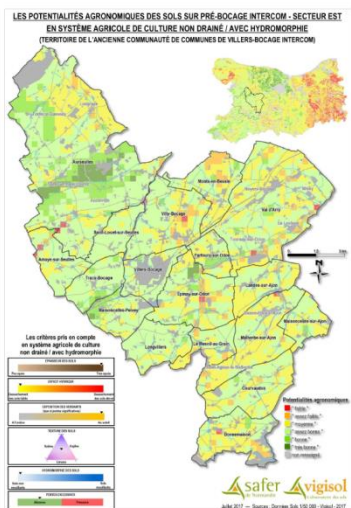
Exemple d'urbanisation linéaire



→ ... une tendance à l'extension d'urbanisation en linéaire...
...qui impactent les surfaces d'épandage.

Source : PLANIS

Potentialités agronomiques des sols de Pré-Bocage Secteur Est



❑ EVITER LE MITAGE ET DENSIFIER L'URBANISATION EXISTANTE, POUR LIMITER LES PERTES DE TERRES AGRICOLES ET DE SUPERFICIE D'ÉPANDAGE

- **Stopper l'étalement urbain** et le développement de l'urbanisation en dehors des polarités c'est-à-dire à proximité des bourgs, des espaces d'activités identifiés, et à proximité des services, des équipements, des axes routiers
- **Densifier** l'urbanisation en tenant compte des objectifs du SCoT

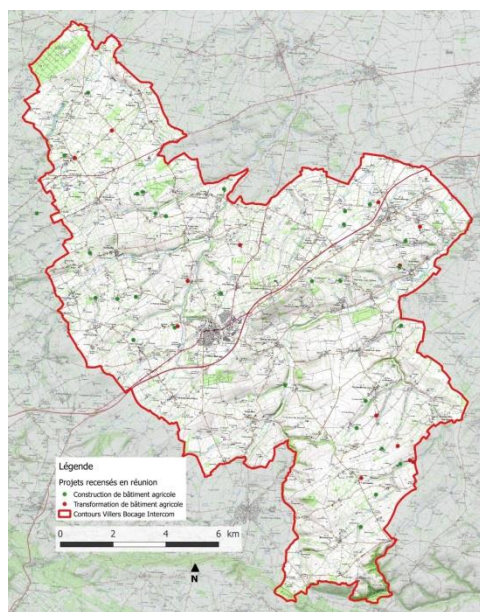
❑ PRÉSERVER LES TERRES À ENJEUX

- Prendre en compte les **terres et secteurs géographiques labellisés** (biologique, IG et IGP, AOP...)
- Prendre en compte les **terres aux plus forts potentiel agricole**

2) LA PÉRENNISATION ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE POUR SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

b. Encourager les initiatives locales dans un objectif permanent de protéger les activités agricoles

Projets identifiés dans le cadre du diagnostic agricole



Source : Chambre d'Agriculture

□ PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS OFFRANT UNE OUVERTURE VERS D'AUTRES DÉBOUCHÉS ÉCONOMIQUES

- Tenir compte des **projets** de diversification des activités (vente à la ferme, gîte...)
- Ne pas figer les possibilités d'innovation et de développement (mobilisation des **énergies renouvelables**...)

□ ANTICIPER L'ÉVOLUTION OU LA MUTATION DES OUTILS AGRICOLES : SOUTENIR L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES ACTIVITÉS EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE

- Anticiper l'évolution ou la mutation des activités agricoles : devenir de la ferme cidricole du **Clos d'Orval** ; **circuits courts** avec zone Agricole proche ou dans les bourgs...
- Prévoir des espaces dédiés à la collecte, à la **commercialisation des produits**

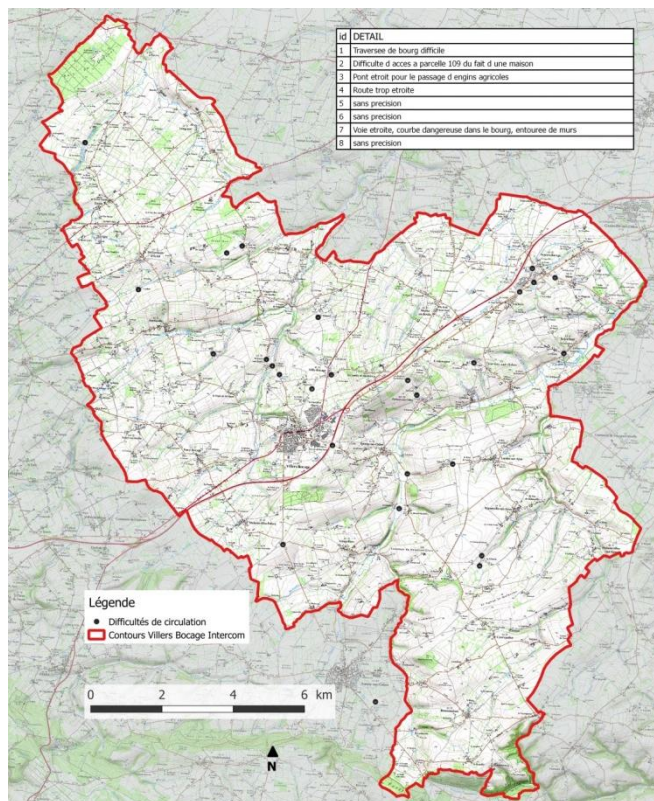
□ ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGRO-TOURISME ET DE L'HABITAT

- Tolérer le **changement de destination** de bâtiments selon certains critères : absence de remise en cause de l'activité agricole, qualité patrimoniale du bâtiment, présence de réseaux

2) LA PÉRENNISATION ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE POUR SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

c. Faciliter les circulations agricoles et l'accessibilité aux espaces productifs

Difficultés de circulation identifiées dans le cadre du diagnostic agricole



□ PERMETTRE LES DÉPLACEMENTS DES ENGINS DANS DE BONNES CONDITIONS

- Réduire les points noirs identifiés par les agriculteurs par des aménagements ponctuels de voirie

□ VEILLER AU MAINTIEN DES POSSIBILITÉS D'ACCÈS AUX TERRES/PARCELLES DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES D'URBANISATION

3) CONSTRUIRE UN DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE S'APPUYANT SUR LA LABELLISATION DE VILLERS-BOCAGE COMME VILLAGE ÉTAPE

a. Soutenir l'amélioration et la diversification de la capacité d'accueil



VILLAGES ÉTAGES
FAITES UNE PAUSE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

☐ *ENCOURAGER L'IMPLANTATION D'UNE OFFRE HÔTELIÈRE COMPLÉMENTAIRE À CELLE DE VILLERS-BOCAGE*

☐ *FACILITER LE RENFORCEMENT D'UNE OFFRE DE RESTAURATION*

- Établissement disposant d'une capacité suffisante pour l'accueil d'un bus
- Petite restauration



b. Développer l'offre d'animations et d'événementiels

☐ *CONFORTER LA BASE DE LOISIRS DU LOCHEUR* par des aménagements (renforcement des accotements, développement des loisirs praticables,...)

☐ *PRÉVOIR DES ESPACES EXTÉRIEURS*

- Dédiés à l'accueil d'événements itinérants,
- Pour l'animation communale, la vie associative



3) CONSTRUIRE UN DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE S'APPUYANT SUR LA LABELLISATION DE VILLERS-BOCAGE COMME VILLAGE ÉTAPE

c. Maintenir et valoriser le patrimoine local en soutien au développement touristique

- ☐ *SÉCURISER ET VALORISER LES FOURS À CHAUX À LANDES-SUR-AJON*
- ☐ *VALORISER LA ZONE HUMIDE DE TORTEVAL-QUESNAY INSCRITE AU PLU DE LA COMMUNE, LE PLAN D'EAU AU LOCHEUR*
- ☐ *VALORISER LES VALLÉES DE L'ODON, DE L'AJON*
- ☐ *PRÉSERVER LES CÔNES DE VUES SUR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT*
- ☐ *PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI (MANOIRS, LAVOIRS, PONTS...)*
- ☐ *PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION*
- ☐ *PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU PATRIMOINE, NOTAMMENT LA RECONVERSION DES ÉGLISES À DES FINS D'ANIMATION TOURISTIQUE, CULTURELLE PONCTUELLE*



3) CONSTRUIRE UN DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE S'APPUYANT SUR LA LABELLISATION DE VILLERS-BOCAGE COMME VILLAGE ÉTAPE

d. Conforter les possibilités de circuits thématiques

❑ *RENFORCER L'OFFRE DE CIRCUIT DE DÉCOUVERTE*

- Renforcer la **Route des Traditions**
- Valoriser le **patrimoine de la Seconde Guerre Mondiale et de la Reconstruction** de Villers-Bocage
- Valoriser les édifices religieux et le **petit patrimoine d'intérêt** en lien avec la découverte du territoire

❑ *MAINTENIR ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET STRUCTURE DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE*

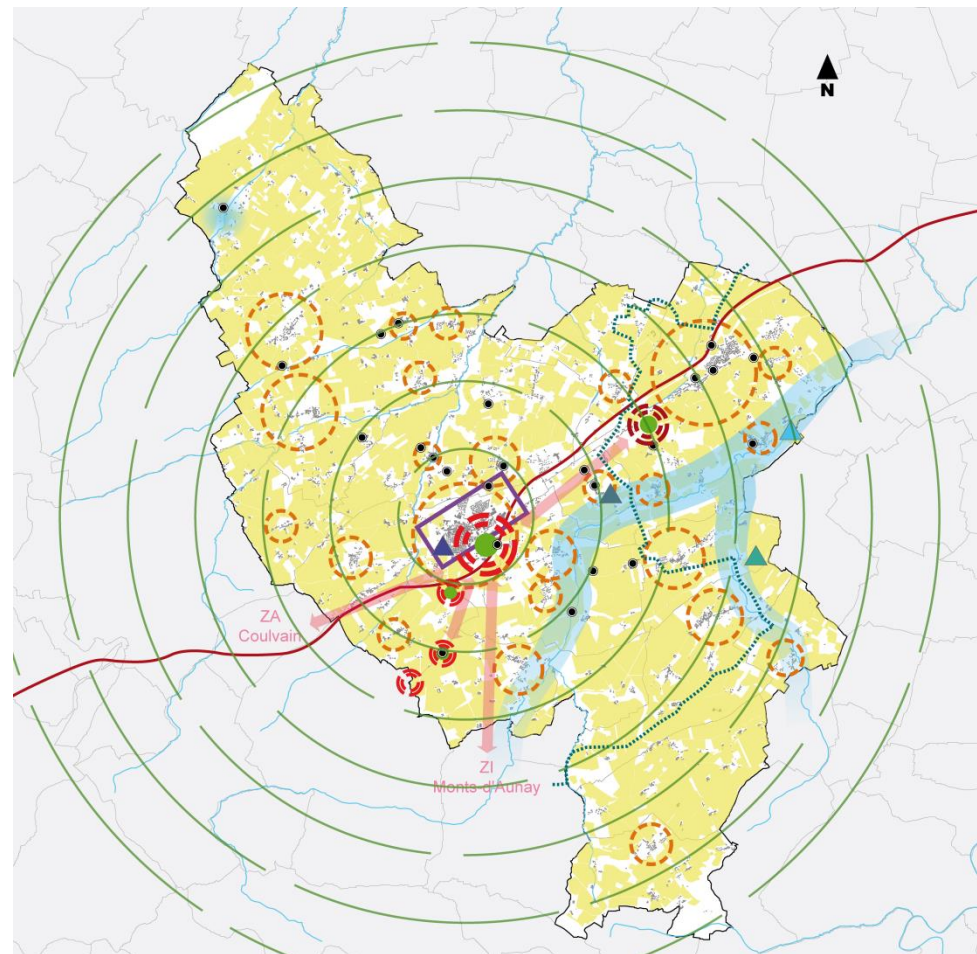
- **Maintenir les chemins de randonnée** existants et travailler à **développer les Circuits Qualités** du Département
- Proposer des **nouveaux circuits**, augmenter les capacités de randonnée à l'échelle du territoire
- Aménager des cheminements cyclables/boucles vélos pour encourager la pratique du **cyclotourisme**
- Conforter et créer des **haltes randonneurs**
- Renforcer la **signalétique touristique** : Mise en place de bornes numériques , ...



Synthèse cartographique du PADD



**Orientation 2 : STIMULER LE DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
POUR ASSURER SON DYNAMISME ET SON BON FONCTIONNEMENT**



- Limites secteur Est
- Limites communales
- Cours d'eau
- A84

I. Zones d'Activités - Artisanat - Commerce

- Programmer l'extension et le développement des activités économiques de la Zone d'Activité de type 1 de Villers-Bocage
- Conforter la vocation artisanale ou de services des Zones d'Activités
- Privilégier l'accueil d'activités en lien avec le développement durable
- Veiller à la complémentarité avec les espaces économiques voisins
- Permettre l'implantation d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat dans les secteurs urbains et admettre des possibilités d'extension des artisans en zone rurale
- Veiller à la qualité (signalétique, intégration paysagère, gestion de la ressource en eau...) et mobiliser les terrains et bâtiments disponibles au sein des Zones d'Activités
- Préserver les linéaires commerciaux et restreindre les possibilités d'implantation de nouvelles grandes surfaces alimentaires

II. Agriculture

- Préserver les terres à enjeux agricoles et encourager la diversification des activités
- Résorber les points noirs de circulations agricoles

III. Tourisme

- Valoriser touristiquement les vallées de l'Odon et de l'Ajon
- Zone humide à valoriser dans une perspective touristique
- Conforter les possibilités de circuits et de randonnées
- Entretenir la Chevauchée de Guillaume
- Permettre le développement d'une offre hôtelière et de restauration
- Développer la base de loisirs du Locheur
- Sécuriser et ouvrir à la visite les fours à chaux
- Conforter la halte randonneurs

**ORIENTATION 3 : MIEUX PRENDRE EN
COMPTE LE CADRE DE VIE ET
L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE
PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES
RESSOURCES DU TERRITOIRE**

1) UNE GESTION DURABLE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE À L'ACCROISSEMENT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CARBURANT, CHAUFFAGE, EAU, DÉCHETS, ...)

- a. Prendre en compte les contraintes énergétiques et environnementales
- b. Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

2) LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE

- a. Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité
- b. Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité

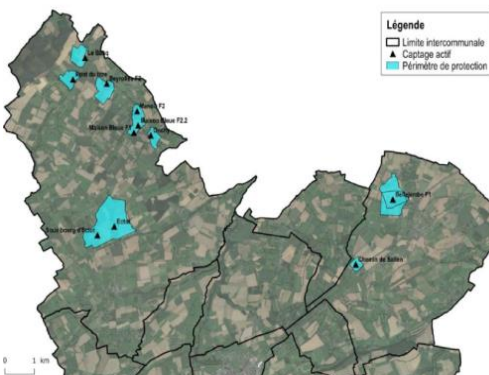
3) DES NUISANCES À LIMITER ET DES RISQUES À MINIMISER

Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension

1) UNE GESTION DURABLE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE À L'ACCROISSEMENT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CARBURANT, CHAUFFAGE, EAU, DÉCHETS...)

a. Prendre en compte les contraintes énergétiques et environnementales

CARTOGRAPHIE DES POINTS DE CAPTAGE ET PÉRIMÈTRES DE PROTECTION



Source : Google Earth - Conception : PLANIS

❑ DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU SAGE ORNE AVAL – SEULLES

La protection de la ressource en eau doit être menée à travers des actions ciblées. Celles-ci concernent les actions suivantes:

- Veiller à la **qualité de la ressource en eau** : Protection de la qualité des eaux superficielles et souterraines contre les pollutions, la maîtrise des ruissellements et la lutte contre l'érosion ainsi que la préservation de la valeur biologique des espaces humides.
- Veiller à une bonne **maîtrise des capacités en eau** du territoire

❑ PRÉSERVER LES ABORDS DES NOUVEAUX SITES « RESSOURCE » : FORAGES À LONGRAYE, TORETVAL-QUESNAY, NOYERS-BOCAGE ET SAINT-GERMAIN D'ECTOT

- Protection des principales haies situées dans les périmètres des points de captage d'eau potable de manière à assurer leur rôle de filtration naturelle des eaux de ruissellement.

❑ SOUTENIR LES NOUVELLES RECHERCHES DE RESSOURCE EN EAU (VALLÉE DE LA SEULLES) ET LES INTERCONNEXIONS ENTRE LES TERRITOIRES IMPULSÉES PAR LES SYNDICATS

1) UNE GESTION DURABLE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE À L'ACCROISSEMENT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CARBURANT, CHAUFFAGE, EAU, DÉCHETS...)

a. Prendre en compte les contraintes énergétiques et environnementales

□ *EN COMPLÉMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À PROXIMITÉ DES POLARITÉS REGROUPANT SERVICES, ÉQUIPEMENTS, AXES ROUTIERS, FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX → UN RENVOI À L'ORIENTATION 1 SERA FAITE*

- Le développement de l'urbanisation doit être orienté en suivant une logique de connexions sur les réseaux urbains (voirie, réseaux)
- Intégrer des actions initiées par le contrat de territoire notamment en faveur des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : liaisons douces, co-voiturage, intermodalité,...

□ *PROMOUVOIR L'UTILISATION DE RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES RENOUVELABLES, MAIS À CONDITION DE FAIRE PREUVE D'UNE INTÉGRATION SOIGNÉE DANS TOUS TYPES DE PAYSAGES*

- Mettre en œuvre des actions émanant du **Plan Climat Air Energie Territorial**
- Soutenir les actions dans le cadre d'une **démarche Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte** (TEPCV)
- Développement d'une **filière « bois Energie »** : mise en œuvre des actions émanant de l'étude Bois énergie vers la création de cette filière
- Optimiser la gestion des **déchets**
- Permettre l'utilisation du **petit éolien**, du **solaire**



1) UNE GESTION DURABLE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE À L'ACCROISSEMENT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CARBURANT, CHAUFFAGE, EAU, DÉCHETS...)

b. Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

☐ AVOIR UNE RÉFLEXION D'ENSEMBLE SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES FUTURES ZONES D'URBANISATION, EN LIEN AVEC L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace (mitoyenneté, densité, simplicité des volumes)
- Végétaliser des espaces par la conservation, la création de plantations dans toute nouvelle opération avec l'utilisation d'essences locales
- Promouvoir des matériaux à bon bilan carbone
- Soutenir des techniques en faveur d'une meilleure gestion de l'eau (écoulement et phénomènes de ruissellement), gestion des déchets
- Veiller à disposer d'espaces publics ou communs paysagers de qualité participant à la valorisation du cadre de vie et où les habitants peuvent s'approprier facilement l'espace public

☐ PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE DE PROGRAMMES D'HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES RESSOURCES, ET DU CADRE DE VIE

- Impulser des démarches visant à diminuer la consommation de la ressource en eau
- Soutenir la mise en œuvre de programmes visant une haute performance énergétique



Images de références

1) UNE GESTION DURABLE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE FACE À L'ACCROISSEMENT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CARBURANT, CHAUFFAGE, EAU, DÉCHETS...)

b. Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

☐ *PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE DANS LA DÉFINITION DES TERRAINS À URBANISER :*

- Protéger les vues sur les bourgs et covisibilités
- Réaliser de façon préférentielle en milieu rural les constructions à usage d'habitation à l'intérieur des espaces déjà urbanisés

☐ *AFFIRMER LES LIMITES DES FRANGES URBAINES (BÂTI / TERRAINS AGRICOLES OU NATURELS)*

- Marquer des coupures claires entre les espaces urbanisés en évitant l'urbanisation linéaire
- Proposer des aménagements destinés à assurer une transition douce dans les opérations en extension : choix des plantations, adaptation au relief, choix des matériaux de construction ...

☐ *VEILLER À UNE BONNE INTÉGRATION DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE PAYSAGE*

☐ *FAVORISER LA PLANTATION D'ESSENCES LOCALES*



2) LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE

a. Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité

Le cadre de vie et la qualité patrimoniale local sont des vecteurs essentiels d'attractivité du territoire, participant à forger une identité locale, à renforcer les liens entre population et territoire.

Tout en tenant compte des solutions et adaptations permettant des économies d'énergie, il s'agira de :

☐ **VEILLER À CONSERVER LE CARACTÈRE DU BÂTI ANCIEN**

- Identifier et protéger le patrimoine représentatif de l'identité local en fonction de ses spécificités et sensibilités
- Préserver les éléments de petit patrimoine, élément complémentaire à la qualité patrimoniale du territoire et témoin de l'histoire local

☐ **PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AU BÂTI DE LA RECONSTRUCTION**

- Mettre en place des règles adaptées à ces caractéristiques de bâti en milieu urbain et rural

☐ **ENCOURAGER LE RESPECT DE L'IDENTITÉ LOCALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET DE RÉHABILITATIONS TANT DANS LES FORMES URBAINES QU'ARCHITECTURALES**

- Soigner l'intégration des projets de constructions/réhabilitations dans les sites urbains et ruraux
- Encadrer la réhabilitation des constructions à caractère patrimonial par un règlement adapté.
- Proposer un cahier de recommandations architecturales pour le bâti, notamment celui de la Reconstruction, à vocation d'habitat, d'activités économiques mettant en avant un certain nombre de principes (hauteur des façades, tons, couleurs ...)



Extraits de cahiers de recommandations architecturales - PLU (Commune nouvelle de Vire Normandie)

2) LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE

a. Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité

Les paysages du territoire communautaire ont été largement façonnés par les activités humaines, et notamment par l'agriculture qui a structuré les paysages de plateau et de bocage. Par leurs variétés et leurs richesses, ces paysages constituent des facteurs d'identité et d'attractivité; ils doivent alors bénéficier de mesures de protection adaptées à leurs sensibilités et caractéristiques tout en tenant compte des évolutions de mode de vie, des enjeux urbains et agricoles.

❑ POUR LES VALLÉES ET LEURS COTEAUX BOISÉS

- Limitation de l'urbanisation dans les hameaux et bourgs localisés à proximité des vallées : secteurs à définir
- Identification des éléments paysagers structurants les vallées: ripisylve, haies dans les parties vallonnées, bois,...

❑ POUR LE BOCAGE

- Identification des éléments de bocage identitaire à préserver : autour des bourgs traditionnels, au titre d'une ceinture bocagère, pour problématique de ruissellement, pour continuité écologique majeure

❑ POUR LES BOISEMENTS

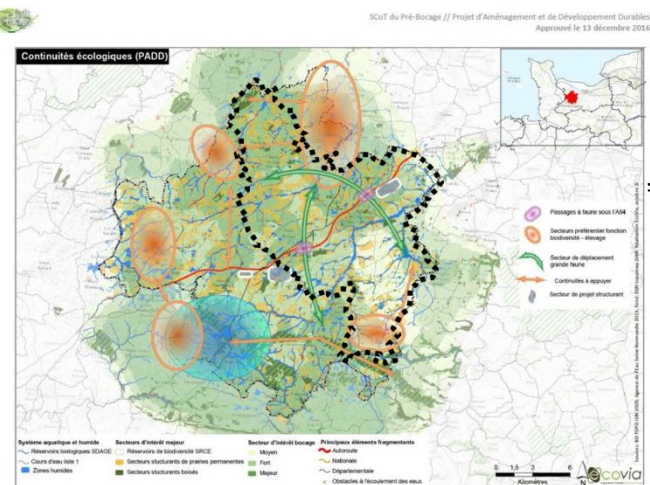
- Protection des bois structurants le grand paysage communautaire
- Mise en place d'activités « tourisme- loisirs » (accrobranche, cabane dans les arbres) respectueuses de leur profil environnemental

> **MISE EN PLACE DE PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES FAVORISANT LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS NATURELS IDENTITAIRES TOUT EN LAISSANT DE LA SOUPLESSE POUR L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE** (utilisation de la loi Paysage et demandes d'arasement soumises à une commission pour validation de mesures compensatoires, avec essences végétales à préconiser)



2) LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE

b. Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité



Continuités
écologiques
(PADD du
SCOT du Pré-
Bocage)

□ PAR LA LIMITATION DE L'URBANISATION DIFFUSE DU TERRITOIRE

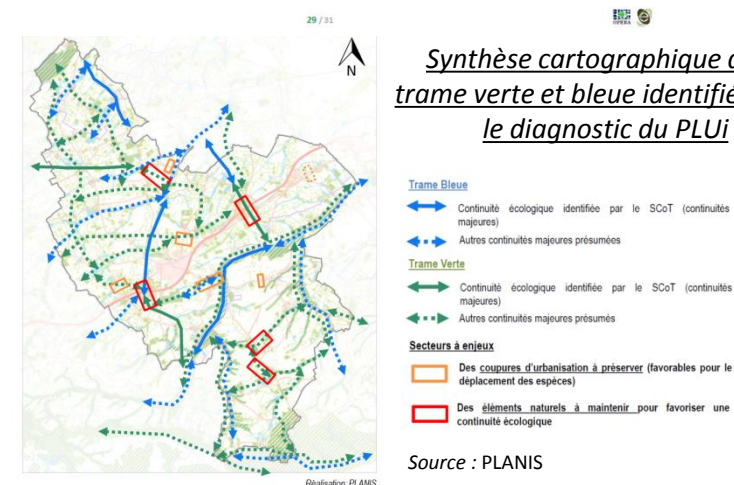
- Maintien d'espaces de perméabilité à l'interface des coteaux, vallons et bourgs

□ PAR LE RESPECT D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE FORMÉE PAR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉES ET LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

- Maintenir les systèmes bocagers, boisements linéaires
- Préserver les espaces sensibles par une identification précise
- Recomposer des liaisons entre des sites écologiques ou environnementaux majeurs
- Disposer d'espaces de perméabilité au sein des entités urbaines (espaces verts)

□ PAR LE MAINTIEN DES ZONES HUMIDES

- **Eviter toute urbanisation en zone humide avérée** : réalisation d'études de délimitation pour les projets avec prédisposition à la présence de zones humides
- **Réfléchir à la mise en place d'actions** sur les zones humides en voie d'abandon pour éviter leur enfrichement (perte de biodiversité)



Source : PLANIS

3) DES NUISANCES À LIMITER ET DES RISQUES À MINIMISER

Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension

La prise en compte des risques et des nuisances est un élément essentiel pour le développement de l'aménagement du territoire.

□ IDENTIFIER ET PRÉVENIR LES RISQUES

- Par la **prise en compte des données existantes** et la mise en œuvre à l'échelle intercommunale d'**études techniques complémentaires** précisant les aléas
- Par l'obligation pour tout projet de projet en secteur concerné, d'**études préalables prenant en compte le risque dans la construction** envisagée
- Par la **limitation du développement** de l'urbanisation dans les secteurs à risque
- Par la **définition de règles spécifiques et adaptés** dans les secteurs urbains concernés



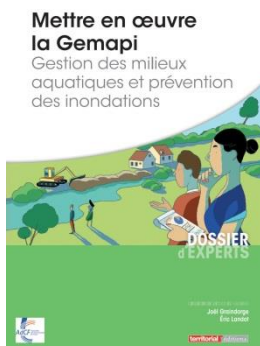
Aléas environnementaux identifiés : Risque d'inondation par débordement de cours et remontée de nappe phréatique

3) DES NUISANCES À LIMITER ET DES RISQUES À MINIMISER

Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension

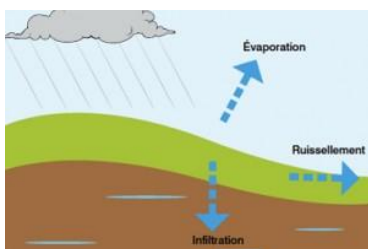
❑ *TENIR COMPTE DES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT (EAUX USÉES ET PLUVIAL)*

- Intégrer la **gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations** (noues, gestion à la parcelle, bassin enterrés,...)
- Tenir compte des travaux programmés par les syndicats en faveur du **renforcement/renouvellement des réseaux**



❑ *METTRE EN PLACE DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA LIMITATION DU RUISSELLEMENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE*

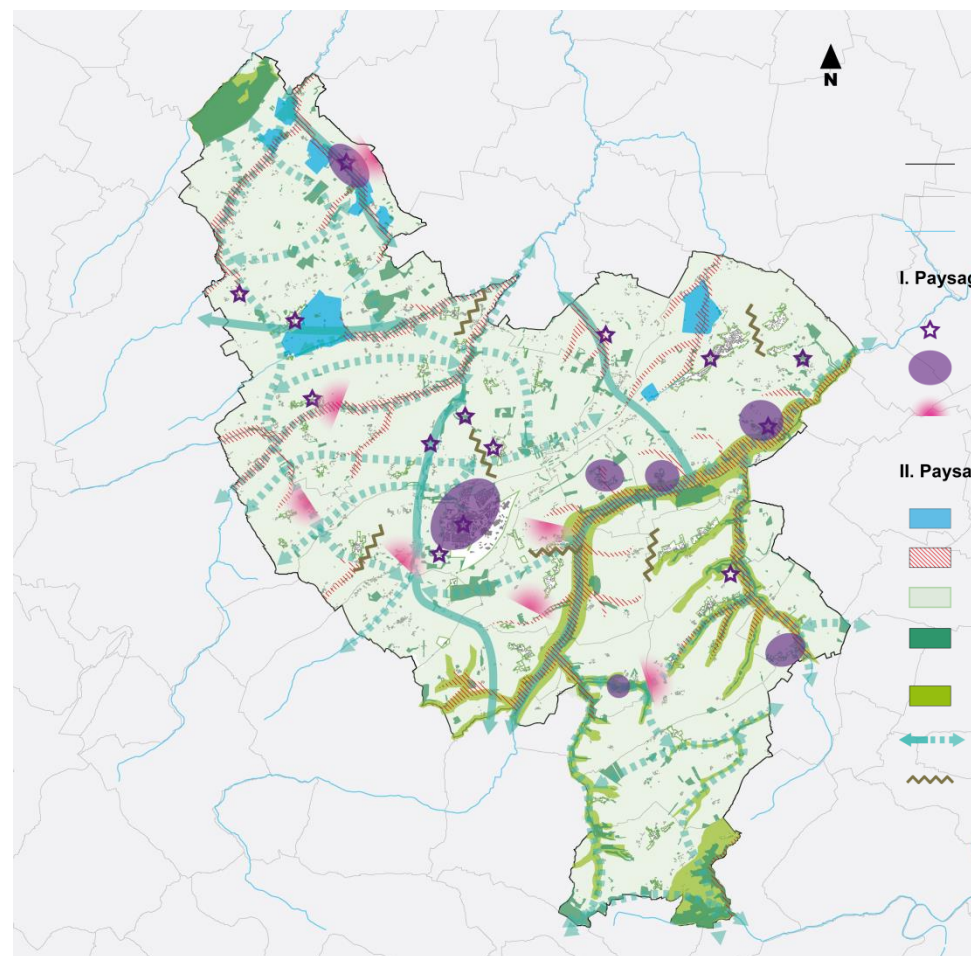
- Compétence GEMAPI (faire le lien avec le projet de la collectivité)
- Protéger des fossés et des talus
- Aménager des espaces verts en milieu urbain,
- Limiter la disparition des pâturages
- Freiner le développement des peupleraies en fond de vallée



Synthèse cartographique du PADD



**Orientation 3 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT
POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE**



- Limites secteur Est
- Limites communales
- Cours d'eau

I. Paysage et environnement bâti

- ☆ Préserver le patrimoine bâti
- Préserver et valoriser les unités urbaines remarquables
- Prendre en compte les espaces de covisibilité à enjeux

II. Paysage et environnement naturel

- Préserver les abords des sites de captage d'eau
- Prendre en compte les risques
- Limiter l'étalement urbain
- Prendre en compte les boisements
- Prendre en compte les zones d'intérêt environnemental (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Arrêtés de Protection Biotope, Espaces Naturels Sensibles)
- Préserver les continuités écologiques majeures ou présumées garantes des paysages et de la biodiversité
- ~ Maintenir les coupures d'urbanisation