

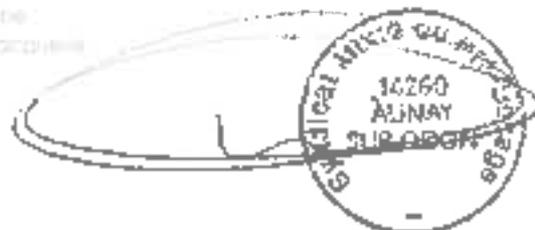


## Schéma de Cohérence Territoriale du Pré-Bocage

# 3 – DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Ambois-sur-Seules  
Anctoville  
Briherie-Bocage  
Caulvaillon  
Coudré-sur-Ardre  
Chailly-sur-Sarthe  
Londres-sur-Loire  
Laigneville  
Le Louchou  
Lunginville  
Ligniville  
Maisonville-Pelvaix  
Mansigné-lez-Angon  
Meherré-sur-Ardre  
Meherré-sur-Loire  
Meherré-sur-Sarthe  
Noyers-Missy  
Parfouru-sur-Odon  
Saint-Germain-de-Férol  
Saint-Jacques-sur-Seules  
Tremblay-Guesnay  
Tremblay-sur-Odon  
Villiers-Bocage  
Villiers-Bocage  
Villiers-Bocage

Avoine-sur-Odon  
Briherie  
La Éprie  
Brémay  
Craignes  
Craignes-Volungrois  
Craignes-Illeval  
Dampierre  
Dreux-sur-Loire  
Laigneville  
Laigneville  
Les Loges  
Le Mesnil-Potier  
Craignes  
Roucamp  
Saint-Jacques-sur-Seules  
Saint-Jacques-sur-Seules  
Seulles  
Seulles



**Approuvé le 13 décembre 2016**

Syndicat Mixte du Pré-Bocage // Préfet de l'Orne // 10260 Alinay-sur-Odon  
// 03 31 77 48 58 // [www.pre-bocage.fr](http://www.pre-bocage.fr)





## Schéma de Cohérence Territorial du Pré-Bocage

# 3 – DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



**Approuvé le 13 décembre 2016**







# SOMMAIRE

Préambule .....	5
A – Les objectifs réglementaires du DOO.....	5
B - Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire .....	6
C - Le contenu du DOO.....	6
CHAPITRE 1 - La préservation des grands équilibres relatifs à l'aménagement des espaces .....	7
1.1. L'organisation générale de l'espace .....	8
1.1.1. Les défis à relever.....	8
1.1.2. L'application du principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et l'objectif de maîtrise de la consommation foncière .....	9
1.2. Orientations de préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et des paysages .....	10
1.2.1. Le principe de préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, et des paysages .....	10
1.2.2. La protection des espaces agricoles.....	10
1.2.3. La préservation des paysages.....	11
1.3. La protection et valorisation de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB) .....	13
1.3.1. Prise en compte des sous-trames et des dynamiques écologiques .....	13
1.3.2. Préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue .....	15
1.4. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelle .....	23
1.4.1. Le rééquilibrage de l'armature urbaine .....	23
1.4.2. La priorité au réinvestissement urbain .....	25
1.4.3. La limitation des extensions urbaines .....	27
1.4.4. Le renforcement de la structure urbaine et les conditions générales de l'urbanisation .....	30
CHAPITRE 2 - Les orientations des politiques publiques d'aménagement .....	33
2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population.....	34
2.1.1. La création ou la réhabilitation des résidences principales .....	34
2.1.2. L'objectif pour les logements vacants .....	35
2.2. L'équilibre social de l'habitat et la mixité urbaine .....	36
2.3. La cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité .....	37
2.3.1. Urbanisation et réseaux de mobilité.....	37
2.3.2. L'offre en aires de covoiturage .....	38
2.4. L'engagement pour l'aménagement numérique .....	39
2.5. L'optimisation de la localisation des activités économiques .....	41
2.6. Les conditions de l'activité agricole .....	44
2.7. La maîtrise de l'aménagement commercial .....	45
2.7.1. Les objectifs du SCoT.....	45
2.7.2. Identification des localisations préférentielles des commerces et prescriptions associées .....	48



2.7.3. Prescriptions relatives à la densité des aménagements, à l'intégration paysagère des équipements, à l'impact environnemental .....	56
2.8. Les autres politiques publiques d'accompagnement .....	60
2.8.1. Les itinéraires touristiques .....	60
2.8.2. Les risques inhérents au territoire .....	60
<b>Index des prescriptions et recommandations .....</b>	<b>61</b>
<b>Recueil cartographique .....</b>	<b>64</b>
Carte 1 : Sous-trames écologiques et dynamiques écologiques .....	65
Carte 2 : Trame bleue.....	66
Carte 3 : Réservoirs de biodiversité .....	67
Carte 4 : Secteurs à enjeux.....	68
Carte 5 : Synthèse du projet de trame verte et bleue .....	69
Carte 6 : Schéma des mobilités .....	70
Carte 7 : Schéma des itinéraires touristiques .....	71



# Préambule

## A – Les objectifs réglementaires du DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale après le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire, et s'inscrit notamment dans le cadre :

- De la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- De la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne relatives notamment à l'environnement ;
- De la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

Son contenu a été réprécisé : « *le DOO détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace [...] il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé [...].* »

Ainsi, le DOO doit exposer la façon dont s'organise le territoire. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du PADD, ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Dans le détail, l'article L141-1 à 22 du Code de l'urbanisme vient définir le corps du contenu du DOO. Il parcourt l'essentiel du champ d'intervention du document, alternant les contenus obligatoires, leurs outils optionnels et les contenus facultatifs, avec entre autres :

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

Il définit également les cadres des politiques :

- De **l'habitat** : « *Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs* » ;
- Des **transports et des déplacements** : « *Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs* » ;
- **D'équipement commercial et artisanal** : « *Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire* » ;
- Du **tourisme**.



## B - Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire

Le DOO est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).



Pour cela, il assure la cohérence des politiques publiques (compatibilité ou prise en compte) :

- Vers le « haut » avec les Directives européennes et lois nationales, les documents de portée nationale, régionale ou départementale ;
- Vers le « bas » : documents d'urbanisme (*Plans Locaux d'Urbanisme. Et Cartes communales*) et politiques thématiques (*Plans Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains, ...*)

Dans ce cadre, le plan du document d'orientation et d'objectifs s'articule en 2 grands chapitres :

- Les grands équilibres spatiaux au sens de l'article L141-5 du code de l'Urbanisme précité, et notamment les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les différents types d'espaces ;
- Les objectifs des politiques publiques d'aménagement au sens du même article.

## C - Le contenu du DOO

Selon l'article L141-5 du Code de l'Urbanisme, le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de **prescriptions et recommandations** permettant la mise en œuvre des objectifs et orientations retenus, assurant ainsi les grands équilibres du territoire et les objectifs des politiques publiques d'aménagement :

Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : plan local d'urbanisme (PLU), carte communale, plan local d'habitat (PLH), plan de déplacements urbains (PDU). Les prescriptions s'appliquent aussi aux politiques publiques des collectivités couvertes par le SCoT. Les prescriptions du DOO sont mise en forme de cette façon :

### Numéro et titre de la prescription

#### Texte de la prescription

Les recommandations correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont proposées à titre d'illustrations et d'exemples. Elles sont mises en forme de cette façon :

### Numéro et titre de la recommandation

#### Texte de la recommandation



## **CHAPITRE 1 - La préservation des grands équilibres relatifs à l'aménagement des espaces**



## 1.1. L'organisation générale de l'espace

### 1.1.1. Les défis à relever

Le capital environnement et paysager constitue l'un des premiers atouts du territoire du Pré-Bocage et participe simultanément à son attractivité et à sa qualité de vie.

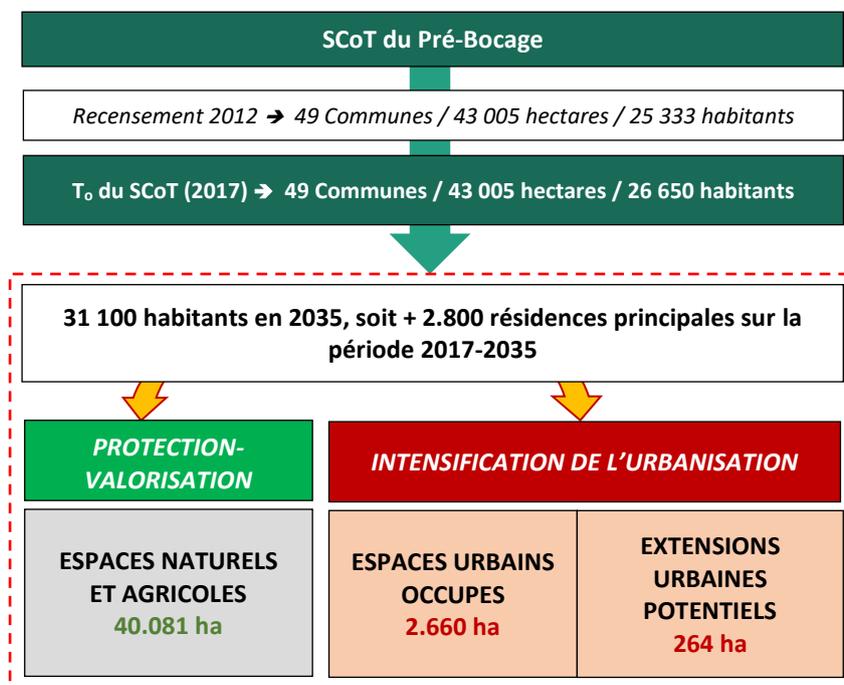
Souhaitant le conforter, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a retenu une ambition d'affirmation de son identité et de ses conditions d'attractivité (ambition 1). Simultanément, cette ambition souligne la démographie dynamique du territoire du Pré-Bocage.

Simultanément, le Pré-Bocage forme une ambition de conciliation de son développement avec la préservation et la valorisation d'une nature partenaire (ambition 3).

Cette ambition se décline sous la forme des 3 objectifs complémentaires vis-à-vis des espaces naturels, agricoles et des paysages :

- La maîtrise de la consommation d'espace ;
- La préservation de la biodiversité au moyen d'une Trame Verte et Bleue ;
- La préservation du capital ressources, avec notamment l'affirmation de la dimension paysagère.

Ces ambitions et leurs objectifs associés constituent alors le cadre pour le projet de développement et d'Aménagement du Pré-Bocage dont les perspectives sont :





Soit :

- ✓ Accueillir 2.800 nouveaux ménages sur la période 2017-2035 ;
- ✓ Produire les 2.800 logements correspondants à construire ou à réhabiliter<sup>1</sup> pour prendre en compte cette perspective démographique et le desserrement estimé de la population actuelle ;
- ✓ Prévoir les moyens et les surfaces foncières aptes à localiser une partie des 2.325 emplois supplémentaires nécessaires, dont 813 en zones d'activités économiques.
- ✓ Gérer de façon économe le foncier et limiter la consommation de l'espace à 0,61% de l'ensemble du territoire pour la durée du projet.

### 1.1.2. L'application du principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et l'objectif de maîtrise de la consommation foncière

Le territoire du Pré-Bocage souhaite inscrire son projet dans une logique d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles.

**La consommation nouvelle maximum d'espaces en extensions d'urbanisation sur la période 2017-2035 sera de 264 hectares répartis entre habitat, services, équipement, activités associées à l'habitat et activités à localiser en zones d'activités économiques et/ou commerciales.**

Si le Pré-Bocage continuait à consommer l'espace de la même manière que par le passé, il consommerait environ 594 ha sur la période 2017-2035 (pour rappel la consommation d'espace totale nette entre 2002 et 2012 était de 287 ha).

Le SCoT planifie donc une réduction importante de la consommation pour l'habitat : -59% sur la surface moyenne consommée par le logement par rapport à celle de 2002-2012 (de 1 595 m<sup>2</sup> à 657 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> et -56% sur la consommation globale (de 23,7 ha nette<sup>3</sup> par an à 10,3 ha nette par an) et ce dans le cadre d'une dynamique de croissance.

Ainsi, s'agissant de l'organisation générale de l'espace, l'orientation est définie comme suit :

#### P1 – Prescription du principe d'équilibre des espaces

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles est assurée de la façon suivante :

- 40.081 hectares à vocation agricole ou naturelle seront préservés dans leurs fonctions actuelles ;
- L'objectif chiffré de consommation d'espaces agricoles et naturels est fixé à 264 hectares pour la période 2017-2035, dont 199 ha pour la production de logements (y compris les services et activités associés pour 5% des surfaces pour l'habitat) et 65 ha pour l'accueil d'activités. Il s'agit prioritairement d'optimiser le tissu urbain existant et de renforcer la productivité du foncier consommé pour l'habitat en densification comme en extension, et d'une façon identique celle pour l'accueil des activités.

<sup>1</sup> Les résidences secondaires étant en nombre constant sur les 12 dernières années, le SCoT fait l'hypothèse d'une poursuite de ce phénomène.

<sup>2</sup> Valeurs issues de l'analyse de la consommation d'espace due au logement (uniquement parcelle de locaux dominants maison ou appartement) d'après les fichiers fonciers MAJIC.

<sup>3</sup> L'analyse de la consommation d'espace est calculée en surface nette (sans voiries...). Le gain est donc déterminé par la somme des besoins en surfaces nette (densification et extension) pour la période 2017-2035.



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

### 1.2.1. Le principe de préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, et des paysages

En continuité avec les objectifs du PADD et du DOO énoncés précédemment, les équilibres existants entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, tels qu'identifiés dans l'équilibre de l'organisation générale de l'espace, doivent être préservés.

Ainsi, dans le cadre d'un projet de développement ou d'aménagement, l'ensemble des espaces naturels et des écosystèmes présents sur le périmètre concerné devront être identifiés et les moyens de leur préservation justifiés.

#### P2 – Prescription d'occupation de l'espace agricole et naturel

Les documents d'urbanisme locaux définiront et assureront la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Dans les espaces agricoles et naturels ainsi définis, sont permis :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les aménagements légers, réversibles ou saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions de loisirs et de tourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations ;
- Les équipements ou installations collectifs, ou services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions mesurées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.2.2. La protection des espaces agricoles

La protection des espaces agricoles se décline en trois objectifs :

- Favoriser le rôle productif-constructif de l'agriculture et de la sylviculture au plan territorial ;
- Préserver le foncier d'exploitation des activités agricoles et sylvicoles ;
- Faciliter l'installation et la création de filières courtes et de circuit de distribution local.

#### P3 – Prescription de conditionnalité des constructions agricoles

Les équipements participant pleinement aux activités agricoles sont autorisés, sous conditions de ne pas dénaturer le fonctionnement des haies bocagères en tant qu'éléments du patrimoine rural ou paysager, et en tant que corridors écologiques.

L'urbanisation sera proscrite autour des sièges d'exploitations afin de ne pas compromettre le fonctionnement de ceux-ci.

#### P4 – Prescription spécifique aux extensions et annexes dans les espaces agricoles

Dans les espaces agricoles, l'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe, à usage agricole ou d'habitation, est autorisée, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) intégreront cette disposition dans leur règlement.



### 1.2.3. La préservation des paysages

Les paysages participent pleinement à la qualité des espaces et du cadre de vie du Pré-Bocage. La richesse d'un territoire s'exprime dans ses paysages emblématiques mais aussi dans ceux traduisant des caractéristiques locales. Il faut conserver leur lisibilité et leur visibilité à différentes échelles.

#### P5 – Prescription générale de la préservation des paysages

**Les communes définissent et mettent en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages.**

**Elles s'engagent à formuler des objectifs de qualité paysagère pour les paysages identifiés et qualifiés.**

**Sur la base des recommandations suivantes, les documents d'urbanisme locaux devront décliner les objectifs précédents.**

Pour mettre en œuvre cette prescription générale, les collectivités s'appuieront notamment sur les recommandations suivantes :

#### R1 – Recommandation spécifique de la préservation des paysages

**Les documents d'urbanisme locaux favoriseront la préservation des paysages. Pour cela, ils pourront :**

- Identifier, inventorier et préserver les structures végétales des paysages ruraux (arbres isolés, haies, bosquets, alignements...);
- Faire un inventaire du petit patrimoine rural caractéristique à protéger (croix, muret, etc.);
- Créer les conditions :
  - du renforcement de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités : revalorisation aménagement des abords, encourager les toitures végétalisées ;
  - de la revalorisation du paysage des périphéries urbaines ;
  - de la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages ;
  - de la préservation des routes-paysages de l'urbanisation linéaire en rendant inconstructibles les abords immédiats des voies sauf pour l'activité agricole, moyennant une intégration paysagère ;
- Mettre en valeur des espaces publics des villes, villages et hameaux tout en préservant leur image « rurale » ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux depuis les centres villageois vers le bocage environnant et les sites remarquables ;
- Aménager des parkings pour limiter le stationnement sur les espaces publics ;
- Inciter à la définition de trames paysagères lors de la conception des projets urbains qui puissent entrer dans la définition de la trame verte et bleue (TVB).

#### R2 – Recommandation spécifique d'aménagement concourant à la préservation des paysages

**Dans le cadre de la préservation et la valorisation des éléments du paysage, les documents d'urbanisme locaux pourront :**

- Favoriser l'accès du public aux points de vue et/ou en aménager de nouveaux ;
- Aménager des sentiers et chemins piétonniers ;
- Favoriser la préservation des bâtiments anciens.



## Le respect des silhouettes villageoises

La préservation et la mise en valeur des silhouettes singulières des centres-bourgs sont recherchées pour structurer les évolutions urbaines.

### R3 – Recommandation spécifique au respect des silhouettes villageoises

Afin de valoriser les centres des villes et villages du territoire, les principes suivants seront recherchés :

- Prolonger la continuité du front bâti historique
- Privilégier une urbanisation en profondeur et éviter l'urbanisation linéaire le long des axes de circulations ;
- Eviter les constructions dont la hauteur modifierait profondément la silhouette du village ;
- Préserver les coupures d'urbanisation entre les tissus urbanisés ;
- Qualifier les limites d'urbanisation, espace de transition entre les extensions urbaines et les espaces naturel et agricole ;
- Préserver les vues vers le village depuis les routes d'accès.

## La prise en compte des points de vue

### R4 – Recommandation spécifique à la prise en compte des points de vue

Les documents d'urbanisme locaux pourront localiser les points de vue et les perspectives de leur territoire.

Ils peuvent identifier les secteurs dits « paysager » à l'intérieur d'une zone agricole, naturel ou urbaine dotés, si nécessaire, d'une réglementation particulière du fait de leurs plus grandes sensibilités paysagères dans le règlement d'un PLU.

## La qualité des entrées et traversées de villes et villages

Le SCoT invite les communes à étudier le paysage de leurs entrées de ville pour les valoriser et définir des stratégies d'aménagement pour favoriser une transition réussie entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole.

### R5 – Recommandation spécifique à la qualité des entrées et traversées des villes et villages

Pour garantir la qualité des entrées des villes et des villages, les communes, notamment au travers de leur document d'urbanisme, pourront :

- Identifier les entrées de villes à préserver et/ou à aménager ;
- Identifier les parcours remarquables dans les villages ;
- Mener des études spécifiques visant à assurer la prise en compte de la qualité architecturale ainsi que la qualité urbaine et paysagère tout au long du parcours de celles-ci ;
- Définir des actions visant à requalifier les espaces publics de voiries par des aménagements paysagers mettant en valeur les fronts bâtis ;
- Proposer des orientations d'aménagement visant à favoriser l'insertion des bâtiments en bordure de route (définition d'un alignement) ;
- Identifier et protéger les édifices architecturaux d'intérêt culturel et historique.



## 1.3. La protection et valorisation de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB)

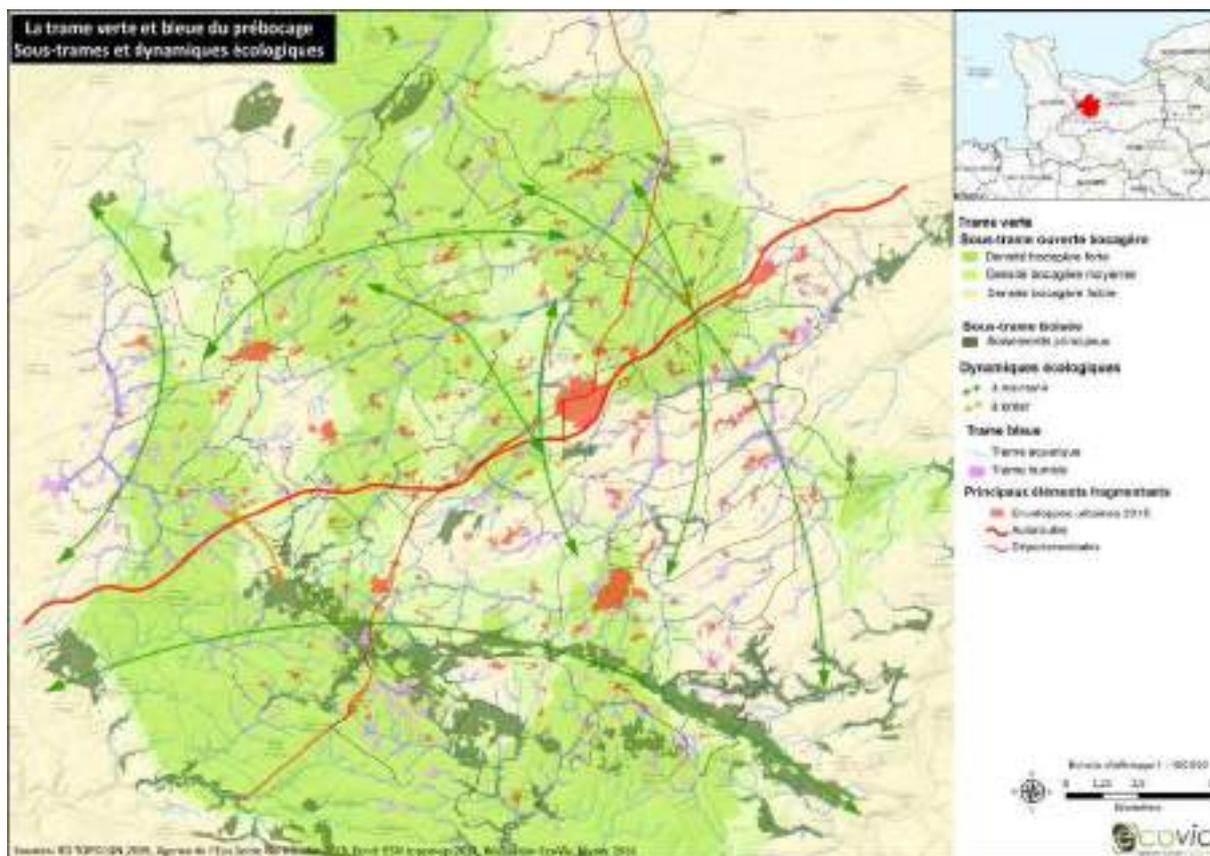
La Trame Verte et Bleue se doit de préserver la biodiversité tout en permettant le développement du territoire.

Cet objectif se justifie par :

- Une identité et une attractivité du territoire intimement liées à son patrimoine naturel et paysager ;
- Une volonté de développement urbain pour permettre l'attractivité résidentielle et développer des emplois ;
- Le caractère de bien collectif à préserver de la biodiversité.

Le projet de trame verte et bleue s'organise autour de plusieurs sous-trames, pour mieux appréhender les enjeux de biodiversité du territoire :

### 1.3.1. Prise en compte des sous-trames et des dynamiques écologiques



→ [Recueil cartographique – Cartes 1 et 2 : Sous-trames écologiques, dynamiques écologiques et trame bleue](#)

Pour rappel, une sous-trame est formée par un ensemble de milieux naturels et semi-naturels favorables à une espèce ou à une guildes d'espèces « cible » (guide des espèces des milieux forestiers, guide des espèces des milieux bocagers...).

Sur le territoire du Pré-Bocage, six sous-trames ont été identifiées :

- Pour la trame verte :
  - La sous-trame des milieux ouverts bocagers ;
  - La sous-trame des milieux forestiers ;
  - La sous-trame des milieux délictuels (non cartographiée) ;
  - La sous-trame des vergers (non cartographiée).



- Pour la trame bleue
  - La sous-trame des milieux humides ;
  - La sous-trame des milieux aquatiques.

L'ensemble de ces trames est le support de développement et de vie de la biodiversité du territoire de Pré-Bocage mais aussi des territoires voisins et plus généralement de l'ensemble du territoire régional et national.

Elles sont le support d'une dynamique écologique qu'il faut maintenir dans le cadre du développement de Pré-Bocage, afin de pérenniser le fonctionnement des écosystèmes qu'elles abritent.

A noter que les sous-trames des milieux humides et aquatiques constituent la trame bleue du Pré-Bocage. Concernant la sous-trame aquatique, il faut distinguer :

- La trame aquatique réglementaire ;
- La trame aquatique complémentaire ;

La trame aquatique « réglementaire » s'inscrit dans une politique existante, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), portant déjà l'objectif de préserver et restaurer la fonctionnalité des cours d'eau. Ainsi, la trame aquatique réglementaire intègre les éléments d'ores-et-déjà identifiés dans le cadre du SDAGE conformément aux orientations nationales :

- Les cours d'eau classés dans la liste établie au titre du 1<sup>er</sup> de l'article L. 214-17-I du code de l'environnement (visés à l'article L.371-1 du code de l'environnement) ;
- Les cours d'eau classés dans la liste établie au titre du 2<sup>ème</sup> de l'article L. 214-17-I du code de l'environnement (visés à l'article L.371-1 du CE) ;
- Les cours d'eau classés comme réservoirs biologiques au titre du SDAGE.

**La liste complète de ces cours d'eau figure en annexe du document.**

La trame aquatique « complémentaire » intègre l'ensemble des cours d'eau du Pré-Bocage, excepté les cours d'eau précédemment cités.

#### **P6 – Prescription de préservation des sous-trames écologiques et dynamiques écologiques associées**

Les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement prennent en compte les six sous-trames et les dynamiques écologiques du Pré-Bocage. Ils identifient et favorisent le maintien de leurs fonctionnalités écologiques.

#### **P7 – Prescription de préservation spécifique des sous-trames non cartographiées**

Les milieux relictuels et les vergers constituent des sous-trames particulières du projet de Pré-Bocage car non cartographiables à l'échelle du territoire dans son ensemble. Ces deux types de milieux sont toutefois d'importances locale et régionale. Ils ont été ainsi identifiés comme prioritaires dans le SRCE de la Région Basse Normandie.

##### Sous-trame des milieux relictuels

Les milieux relictuels sont des milieux remarquables de petite superficie, et ainsi non cartographiables qui se sont maintenus en raison des conditions extrêmes de milieux telles que des sols maigres, en fortes pentes, etc. Ils ne présentent pas de valeur agricole. Ils sont ainsi caractérisés par une forte densité de coteaux calcicoles, de tourbières, landes et pelouses sur sol siliceux (acide).

Ces milieux seront identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme locaux ou les projets d'aménagements. Les moyens de leur gestion optimale devront être définis et autorisés dans les règlements locaux.

##### Sous-trame des vergers

Les vergers du Pré-Bocage portent un enjeu d'échelle régionale du fait notamment de leur rareté. Le maintien de ces milieux devra être recherché dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagements.

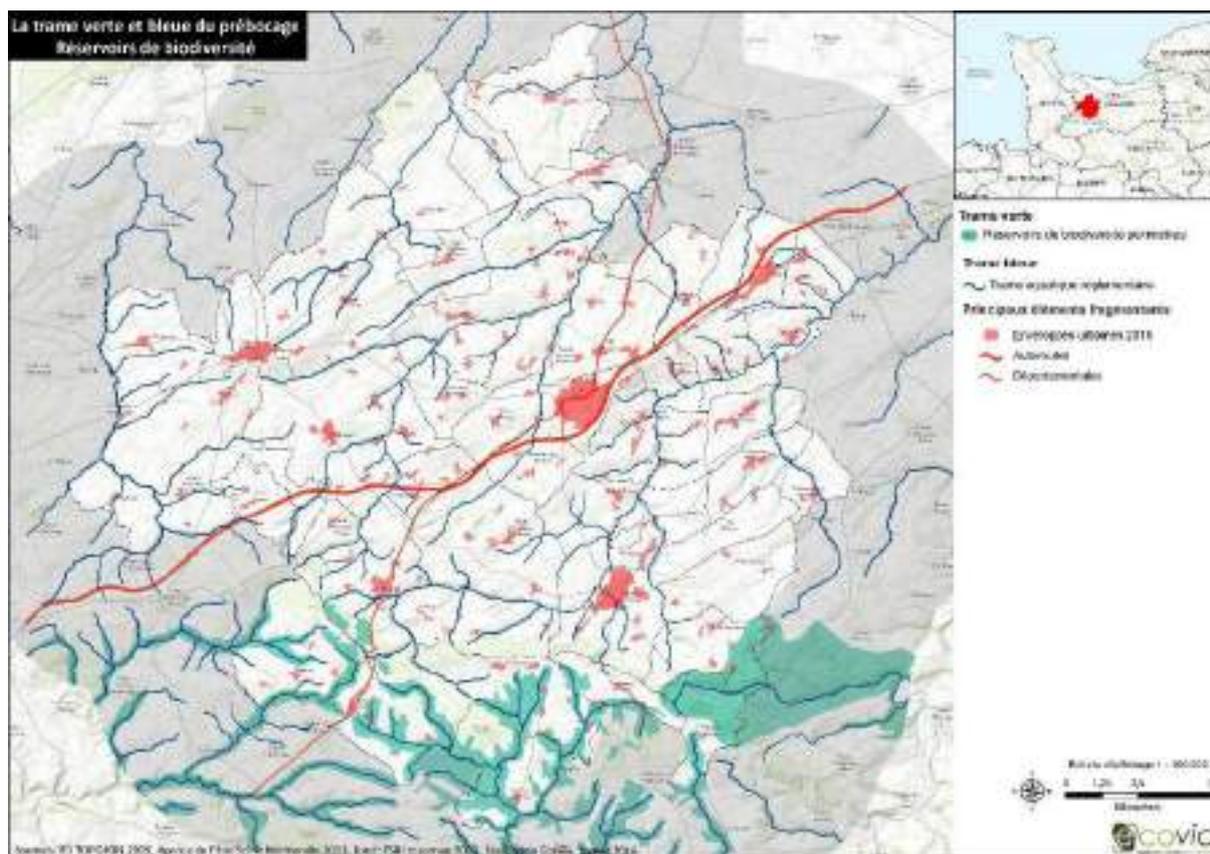


### 1.3.2. Préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue

Le SCoT du Pré-Bocage organise ces sous-trames en quatre types de composantes :

- Les réservoirs de biodiversité issus des périmètres d'inventaire et de protection,
- Les corridors écologiques,
- Les secteurs à enjeux terrestres,
- Les secteurs à enjeux humides.

Eléments relatifs aux réservoirs de biodiversité issus des périmètres d'inventaire et de protection



#### ➔ [Recueil cartographique – Carte 3 : Réservoirs de biodiversité](#)

Les réservoirs de biodiversité constituent des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Ces espaces de grande qualité écologique (à partir desquels les espèces peuvent se disperser) sont constitués à la fois de milieux naturels, agricoles et de zones humides fonctionnelles.

Ils sont pour la plupart couverts, tout ou en partie, par des dispositifs de protection, de gestion et/ou d'inventaire ; les zonages identifiés comme étant des réservoirs de biodiversité sont les suivants :

- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
- Les sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats ;
- Les Zones d'Intérêts Naturels Ecologiques Faunistiques et Floristiques ;
- Les Réserves Naturelles Régionales.



Ainsi, l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sites existants actuellement ou futurs, sont identifiés comme réservoir de biodiversité « périmètres ».

La liste actuelle des espaces constitutifs des réservoirs de biodiversité « périmètres » en Pré-Bocage est la suivante :

<b>Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope</b>	- Le Bassin hydrographique du ruisseau du Vingt Bec
<b>ZNIEFF de type 1</b>	- La Douvette et ses affluents, - Les Landes et tourbières de Jurques, - La Souleuvre et ses affluents, - Le Haut-bassin de l'Odon, l'Ajon et ses affluents, - Le Vieux Ruisseau et ses affluents, - La Druance et ses principaux affluents.
<b>Natura 2000</b>	- Les Bassins de la Druance et de la Souleuvre

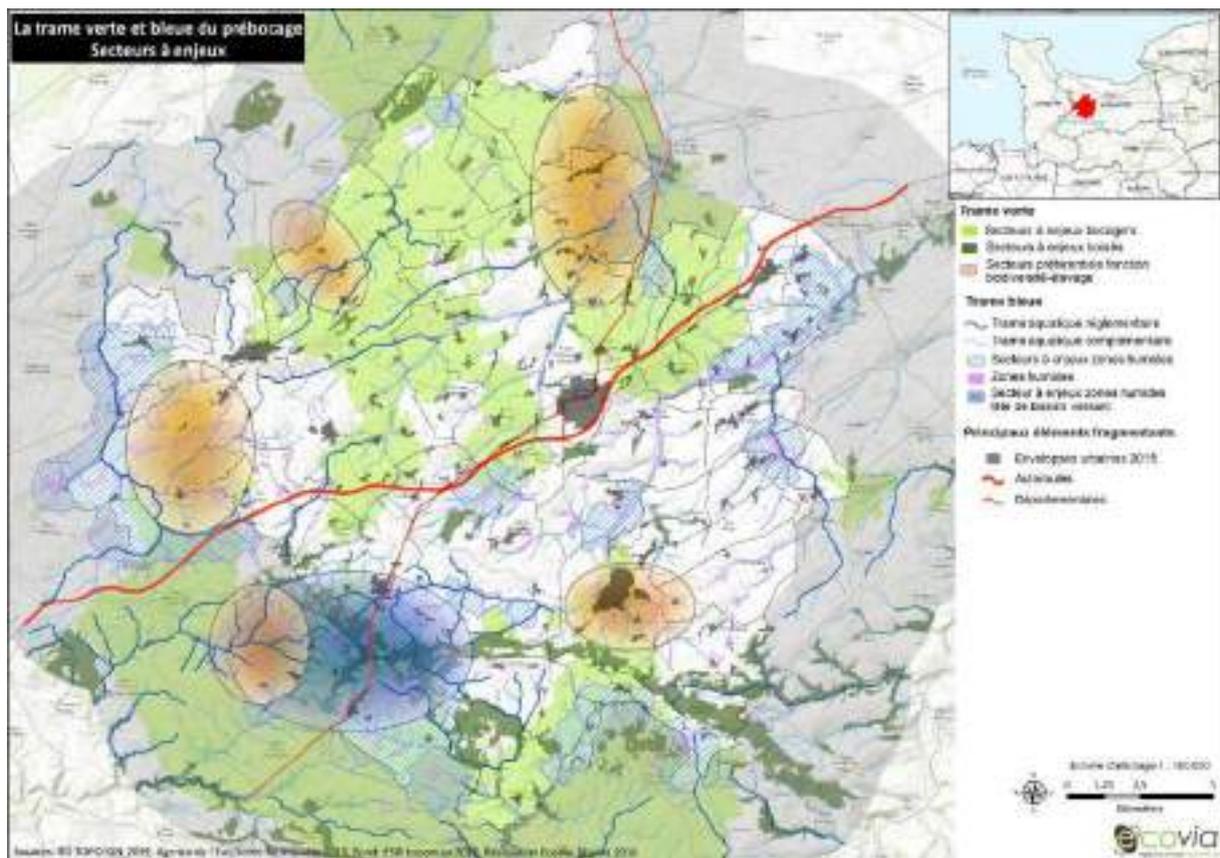
L'objectif est de conserver l'intégrité écologique de ces réservoirs de biodiversité « périmètres » par une limitation stricte de l'artificialisation tout en permettant leur bonne gestion. Au regard des enjeux de biodiversité que représentent ces espaces, le SCoT demande aux communes d'identifier des zones tampons pour limiter ainsi « l'érosion » liée à l'urbanisation sur les marges de ces réservoirs de biodiversité. Le cœur des réservoirs et la qualité intrinsèque des milieux associés doivent quant à eux rester sans menace.

#### **P8 – Prescription pour la préservation des réservoirs de biodiversité « périmètres »**

L'objectif recherché est de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés par l'un des périmètres mentionnés ci-dessus et représentés sur la carte ci-dessus et de garantir le bon état des milieux et des fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Toute urbanisation y sera proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels ou à vocation pédagogique, touristique et récréative en lien avec la découverte de la biodiversité ainsi qu'aux équipements liés aux activités agricoles existantes, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement global de l'écosystème.



## Éléments relatifs aux secteurs à enjeux



### → [Recueil cartographique – Carte 4 : Secteurs à enjeux](#)

#### Éléments relatifs aux secteurs à enjeux terrestres

Afin de retranscrire au mieux les singularités du territoire du Pré-Bocage et pour faire suite aux ateliers de concertation sur la trame verte et bleue, trois types des secteurs à enjeux terrestres ont été définis

- Les secteurs à enjeux bocagers ;
- Les secteurs à enjeux « biodiversité-élevage » ;
- Les secteurs à enjeux boisés.

**Les secteurs à enjeux bocagers** correspondent à des secteurs de densité bocagère importante, espaces complexes agro-naturels, d'échanges diffus et favorables à la biodiversité. Ces secteurs de perméabilité, favorables pour le déplacement des espèces, sont composés de zones à plus ou moins fortes densités de haies (densité moyenne, forte et très forte), et d'espace de prairies permanentes.

**Au sein de ces secteurs à enjeux bocagers, des secteurs à enjeux « biodiversité-élevage »** ont été délimités et concentrent des enjeux en termes de biodiversité étroitement lié à l'élevage qu'il convient de concilier avec le développement du territoire. Ces secteurs se définissent par une forte densité de haies et de prairies permanentes, indicateurs d'une fonctionnalité écologique optimale du bocage.

**Les secteurs à enjeux boisés** correspondent aux massifs boisés les plus imposants d'une superficie supérieure à 10 ha.



## **P9 – Prescription pour la préservation optimale des secteurs à enjeux**

### **Les secteurs à enjeux bocagers**

Au sein des secteurs à enjeux bocagers, seront identifiés et préservés l'ensemble des éléments constitutifs du bocage : prairies permanentes, réseaux de haies, talus, mares, petits bosquets, etc.

Les documents d'urbanisme locaux traduisent et adaptent ces espaces à enjeux au sein de leur projet d'urbanisme et d'aménagement. Ils recherchent le maintien de ces espaces de la façon la plus pérenne possible.

Les équipements en lien avec les activités agricoles participant pleinement à cette trame sont autorisés, sous conditions de ne pas dénaturer le fonctionnement du système bocager associé à cette activité agricole. Les espaces de cette sous-trame identifiés comme réservoirs de biodiversité au sein des documents d'urbanisme locaux devront alors faire l'objet d'une compensation quantitative et qualitative.

Le Code de l'urbanisme pourra être mobilisé pour identifier, localiser et délimiter ces éléments de paysage à protéger.

### **Secteurs à enjeux biodiversité-élevage**

Les secteurs à enjeux transversaux de biodiversité et d'élevage identifiés, sont des secteurs pour lesquels il convient d'assurer une préservation du système bocager, qui apparaît au regard de leur densité comme particulièrement important à l'échelle du Pré-Bocage. Ils répondent à un double objectif de maintien de l'élevage et de la biodiversité bocagère.

Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire et adapter ces espaces à enjeux au sein de leur projet d'urbanisme et d'aménagement, dans une logique de préservation optimale.

Dans ces ensembles, les documents d'urbanisme locaux identifient ainsi des réservoirs de biodiversité et des corridors d'importance locale complémentaires à ceux identifiés dans les éléments graphiques du DOO du SCoT du Pré-Bocage.

Ces réservoirs de biodiversité complémentaires seront alors, à l'image des réservoirs issus des périmètres listés précédemment, soustraits de l'urbanisation ou suivant certaines conditions précisées dans la prescription 10.

### **Secteurs à enjeux boisés**

Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire et adapter ces espaces à enjeux au sein de leur projet d'urbanisme et d'aménagement, dans une logique de préservation maximale.

Par ailleurs, il convient de ne pas contraindre l'activité agricole ou sylvicole dans les milieux bocagers et forestiers identifiés en RB complémentaires, mais de les y assortir de conditions assurant la compatibilité avec le fonctionnement écologique global du secteur.

### **Pour l'ensemble des secteurs à enjeux**

Pour une gestion adaptée des RB complémentaires, il convient de favoriser :

- Le maintien voire le redéploiement des éléments du patrimoine rural et agricole favorable à la biodiversité (haies, boisements, constructions en pierre sèche, réseau d'irrigation gravitaire, zone en herbe, petit parcellaire, etc.) ;
- La reconquête agricole de certains secteurs pour contribuer à la réouverture et à la diversité des milieux (mosaïque des espaces ouverts, semi-ouvert...).



## P10 – Prescription générale de conditionnalité pour les constructions, les projets d'équipements, d'aménagements et d'infrastructures

Dans les RB complémentaires, les documents d'urbanisme locaux envisageront ponctuellement, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique global :

- L'extension limitée des constructions existantes destinée à l'amélioration de l'habitat ;
- Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à la création, à la croissance, à l'adaptation et à la diversification de l'activité agricole d'élevage dans le cadre des réservoirs concourant à la trame bocagère, et/ou sylvicole dans le cadre des réservoirs concourant à la trame forestière ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
- Les projets d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisirs éducatifs ou pédagogiques voire scientifiques ;
- L'extension limitée d'équipements ou d'activités existante ;
- La réalisation et l'aménagement d'infrastructures indispensables au fonctionnement global du territoire, à la sécurité des personnes et des biens, pour autant qu'ils préviennent le risque de diffusion de l'urbanisation ;
- Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...).

Ces possibilités ne doivent pas remettre pas en cause la fonctionnalité écologique des milieux.

Les secteurs à enjeux liés aux zones humides et aux têtes de bassin versant

Deux types de secteurs à enjeux humides ont été identifiés :

- **Des secteurs à enjeux « zones humides »**, correspondant à des secteurs à forte densité de zones humides,
- **Un secteur à enjeux « têtes de bassin versant »**, correspondant à la confluence de têtes de bassins versants où le chevelu hydrographique présente une densité importante et où les milieux humides associés sont le support d'une biodiversité tout à fait remarquable.

## P11 – Prescription spécifique pour la préservation des secteurs à enjeux « zones humides » et « têtes de bassins versants »

Au sein des secteurs à enjeux « zones humides », après délimitation précise des zones humides (d'après les arrêtés de délimitation en vigueur), ces zones seront préservées de toute urbanisation afin de favoriser l'intégrité physique, le fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion au cours d'eau.

Par ailleurs, dans la parfaite continuité de la loi sur l'eau et du SDAGE Seine-Normandie, le SCoT du Pré-Bocage reprend dans son projet d'aménagement et de développement un principe de préservation maximale de l'ensemble des zones humides qui le constituent.

Sur le secteur d'enjeu « têtes de bassins versants », le chevelu hydrographique et les zones humides ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement seront préservés afin de maintenir leur qualité et leur fonctionnalité.

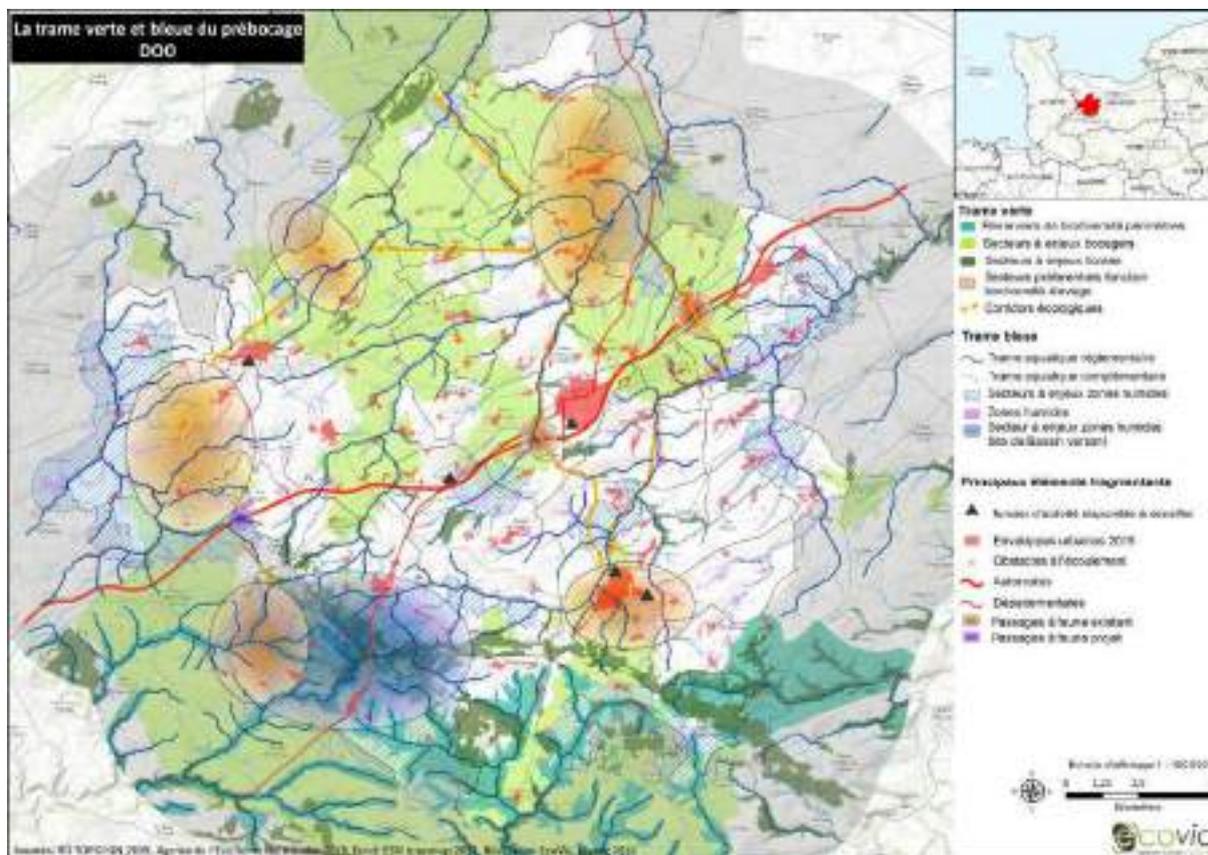
Une délimitation précise de ces composantes (zones humides, chevelu hydrographique, espaces de bon fonctionnement) devra être intégrée dans les documents d'urbanisme locaux.



## P12 – Prescription générale de synthèse de la TVB

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte la cartographie de synthèse de la trame verte et bleue du Pré-Bocage.

### Eléments relatifs aux corridors écologiques



### → Recueil cartographique – Carte 5 : Synthèse du projet de la trame verte et bleue

Pour garantir la préservation des continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité doivent être reliés entre eux par des espaces fonctionnels qui permettent aux espèces de se déplacer. Ces espaces sont appelés corridors écologiques.

Ces corridors peuvent être aquatiques, humides et/ou terrestres. Dans le premier cas, ils sont représentés par les cours d'eau et dans le second, par les réseaux denses en zones humides (Ex : une forte densité de prairies humides ou de mares).

Bien que l'ensemble des milieux naturels et semi-naturels puisse servir de support de déplacement, **six corridors écologiques** ont été identifiés. Ils servent de connexion écologique entre les réservoirs et/ou les secteurs à enjeux identifiés sur la cartographie. Ils identifient **un principe** qui doit être retranscrit au sein des documents d'urbanisme locaux.

Les connexions écologiques avec les trames verte et bleue des SCoT voisins seront maintenues.



### **P13 – Prescription générale pour la préservation et la restauration des corridors écologiques**

Les documents d'urbanisme locaux identifient et préservent de façon optimale les corridors écologiques fonctionnels identifiés sur la carte de synthèse.

La définition des secteurs d'urbanisation doit veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés.

Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un corridor, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Définir les limites de l'urbanisation au-delà desquelles elles mettraient en cause le corridor ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor ;
- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, etc.) ;
- Maintenir des espaces naturels ou agricoles non fragmentés (portions de corridors fonctionnels connectés à la trame verte et bleue) et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.

Les résorptions de points de conflits dans les continuités écologiques (restauration/création de corridors écologiques) devront être identifiées dans les projets Trame Verte et Bleue et rendues possibles dans les documents d'urbanisme.

### **P14 – Prescription de conditionnalité pour les nouveaux projets d'infrastructures concernés par un corridor écologique**

Tout nouveau projet d'infrastructures de transport ou de bâtiment concernant un corridor écologique devra intégrer les besoins en déplacement des espèces, et témoigner du maintien des fonctions écologiques du corridor concerné.

### **R6 – Recommandation spécifique à l'association des acteurs**

Dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme locaux, l'association des acteurs concernés (associations locales, profession agricole, forestière...) au travail de délimitation locale des réservoirs de biodiversité et de leur traduction réglementaire, sera recherchée.

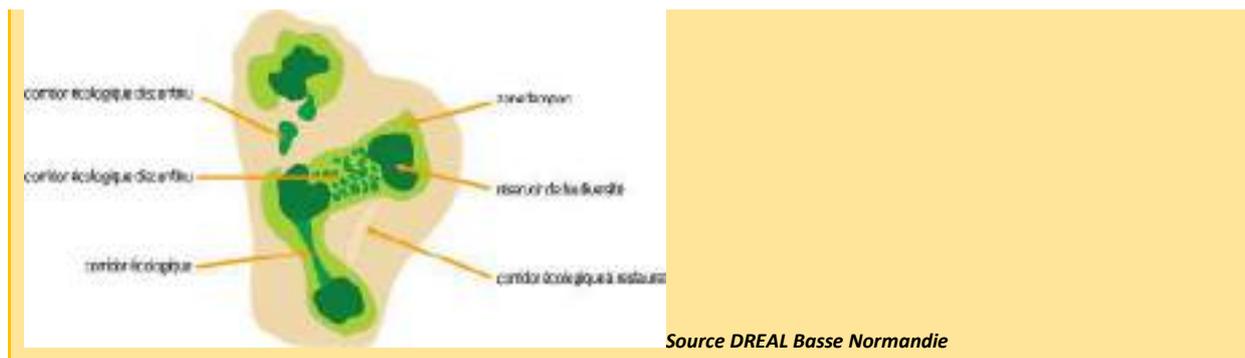
### **R7 – Recommandation pour la traduction des composantes TVB dans les PLU**

D'une façon générale, les réservoirs de biodiversité « périmètres », les corridors écologiques, les RB et les corridors complémentaires peuvent faire l'objet :

- Soit d'un classement spécifique en zone N ou A, indiquée ou non ;
- Soit de dispositions particulières au sein de leur règlement, accompagnées d'une identification graphique, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Les réservoirs constitués des zones humides peuvent être préférentiellement classés en zone naturelle ou agricole.

Les collectivités locales pourront s'appuyer sur des études spécifiques pour préciser les limites de ces composantes. Ils peuvent s'appuyer également sur la notion de corridors et de réservoirs pour définir un projet de trame verte et bleue complétant le réseau proposé par le projet de SCoT à une échelle locale.



## R8 – Recommandation pour la gestion des réservoirs de biodiversité issus des périmètres et complémentaires

Pour une gestion adaptée des réservoirs de biodiversité, les collectivités sont invitées à :

- Promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (réduire les intrants, pratiques d'exploitation extensives, gestion adaptée de la ressource en eau, MAEC<sup>4</sup> ...)
- Mener des actions d'animation et de sensibilisation des usagers pour limiter les impacts des activités dans ces zones (activités touristiques et de loisirs notamment) ;
- Promouvoir des actions d'exploitation et de gestion durable de la forêt en lien avec les territoires voisins (mettre en œuvre ou à jour des Plans Simples de Gestion, des Plans d'Aménagement Forestiers...)
- Mobiliser des outils fonciers et financiers pour renforcer la protection des réservoirs de biodiversité.

## R9– Recommandation pour la mise en œuvre d'OAP spécifique « Trame verte et bleue »

Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelon local peuvent être préservés dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant.

## R10 – Recommandation pour la prise en compte des démarches TVB sur les territoires voisins

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les objectifs, démarches et travaux de préservation et de remise en état menés par les territoires voisins concernés par les mêmes corridors.

<sup>4</sup> Mesures Agri-environnementales et Climatiques : outil de la Politique Agricole Commune pour soutenir le maintien et le développement de pratiques agricoles favorables à l'environnement.



## 1.4. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelle

### 1.4.1. Le rééquilibrage de l'armature urbaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale structure son développement à partir d'une armature urbaine confortée en définissant la répartition des nouveaux logements et services ou commerces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT a défini une armature urbaine hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, services, commerces, ...

Ainsi, l'urbanisation la plus économe – la plus efficace pourrait-on dire – en besoins d'équipements et de services collectifs, en déplacements et donc en consommation d'énergie fossile et en émission de gaz à effets de serre est celle qui privilégie la densification – on parle aujourd'hui d'intensification urbaine – plutôt que d'étalement urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini l'armature urbaine en 4 niveaux :

	Pôles	Autres communes	Enjeux de consommation d'espace
Niveau 1	Les pôles principaux : <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Aunay-sur-Odon</b></li><li>- <b>Villers-Bocage</b></li></ul>	Commune associée à Aunay-sur-Odon : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bauquay</b></li></ul> Communes associées à Villers-Bocage : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Epinay-sur-Odon,</b></li><li>• <b>Maisoncelles-Pelvey,</b></li><li>• <b>Villy-Bocage</b></li></ul>	<b>Affirmation de ces deux grands pôles du territoire</b>
Niveau 2	Les pôles relais <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Caumont-l'Eventé</b></li><li>- <b>Noyers-Bocage</b></li></ul>	Commune associée à Noyers-Bocage : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Missy</b></li></ul>	<b>Renforcement et dynamisation de ce niveau de polarité</b>
Niveau 3	Les pôles de proximité de <b>Anctoville, Banneville-sur-Ajon, Cahagnes, Jurques, Landes-sur-Ajon, Lingèvres</b>	Communes associées à Lingèvres : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hottot-les-Bagues</b></li><li>• <b>Longraye,</b></li></ul>	<b>Maitriser le développement de ce niveau de polarité notamment par une densité bâtie plus élevées</b>
Niveau 4	<b>Amayé-sur-Seulles, La Bigne, Bonnemaïson, Brémoy, Campandré-Valcongrain, Coulvain, Courvaudon, Dampierre, Danvou- la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Le Locheur, Les Loges, Longvillers, Maisoncelles-sur-Ajon, Le Mesnil-au-Grain, Le Mesnil-Auzouf, Monts-en-Bessin, Ondefontaine, Parfouru-sur-Odon, Roucamps, St-Agnan-le-Malherbe, St-Georges- d'Aunay, St-Germain d'Ectot, St-Jean-des-Essartiers, St-Louet-sur-Seules, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, Torteval-Quesnay, Tournay-sur-Odon, Tracy-Bocage, La Vacquerie.</b>		<b>Croissance raisonnée et limitation de l'étalement urbain notamment par une densité bâtie plus élevées</b>



Ainsi, le SCoT répartit les 2.800 logements à produire selon 4 catégories d'implantation définies pour tenir compte d'un rééquilibrage du territoire en fonction des critères ci-dessous :

### P15 – Prescription de répartition des logements par niveau d'armature et par communautés de communes

Le SCoT répartit les 2.800 nouveaux logements en construction neuve ou en réhabilitation de logements vacants de la façon suivante :

- L'affirmation de la structure bipolaire du territoire en niveau 1 avec le confortement des deux polarités centrales d'Aunay-sur-Odon et de Villers-Bocage avec respectivement 13,6% et 16,1% des logements mis en perspectives par le SCoT (37% en comptant les communes associées) ;
- De la dynamisation du niveau 2 en encourageant son développement (12%) ;
- De la maîtrise du développement du niveau 3 (20%).
- De la maîtrise du développement des autres communes rurales du niveau 4 (31%).

Le SCoT définit cette répartition par niveau d'armature urbaine et par communauté de communes dans leurs périmètres définis au 1er janvier 2016 :

Répartition des nouveaux logements		
	Nombre total de logements	Part
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>2 800</b>	
Par communauté de communes		
<b>Aunay-Caumont Intercom</b>	<b>1 258</b>	<b>45%</b>
<b>Villers-Bocage Intercom</b>	<b>1 542</b>	<b>55%</b>
Par niveau d'armature urbaine		
<b>Niveau 1</b>	<b>1 046</b>	<b>37%</b>
<b>Niveau 2</b>	<b>326</b>	<b>12%</b>
<b>Niveau 3</b>	<b>573</b>	<b>20%</b>
<b>Niveau 4</b>	<b>855</b>	<b>31%</b>

Dans chaque niveau de l'armature, la répartition sera envisagée en fonction de :

- La part de sa population par rapport au groupe de son niveau d'armature urbaine ;
- Son positionnement territorial (sur les coteaux, en bord d'un axe circulé, près d'un pôle, etc.) ;
- Son niveau d'équipements (commerces, services, activités, etc.) ;
- Ses possibilités foncières (hors PPRI, site classé, trame verte et bleue, etc.).



### 1.4.2. La priorité au réinvestissement urbain

De tout temps, la ville s'est renouvelée sur elle-même et étendue. Les dernières décennies avaient rompu en partie avec ce fondement de l'urbanisme pour privilégier des formes urbaines plus « faciles » à réaliser (lotissements) et sur des terrains vierges de contraintes (en périphérie).

Pourtant la qualité architecturale et urbaine des noyaux historiques de chaque commune et la qualité des espaces leur confère une identité forte, et constitue un cadre de vie qualitatif, facteur attractif pour la population avec une plus grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services.

**Pour redonner la priorité au réinvestissement urbain, le SCoT met en avant plusieurs objectifs :**

- Renforcer les polarités urbaines en favorisant le renouvellement urbain : reconversion ou mutation des tissus anciens ;
- Diminuer la vacance en réhabilitant des logements ou bâtiments existants (mise aux normes sanitaires, de sécurité, personnes à mobilité réduite, etc.) ;
- Comblent les « dents creuses<sup>5</sup> » ou aérer la ville en intégrant une mixité de logements et une densification cohérente avec l'existant.

Dans la logique de favoriser le renouvellement urbain et pour limiter le volume des extensions urbaines, le SCoT veut renforcer la densification des tissus urbains à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, soit par l'urbanisation des dents creuses situés au sein des espaces urbanisés, soit en favorisant la mutation de certains tissus existants.

Le SCoT adapte le taux de densification souhaité pour les différents niveaux de l'armature urbaine.

#### P16 – Prescription de renforcement du réinvestissement urbain

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- Promouvoir la densification et le renouvellement dans le tissu urbain existant (espace résidentiel, économique, équipements...),
- Prioriser les modes d'urbanisation en continuité du tissu urbain existant qui, par leurs formes et leurs programmes, permettent d'assurer des objectifs de compacité,

#### P17 – Prescription spécifique d'analyse des capacités de densification

Les documents d'urbanisme locaux analysent la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de leur territoire, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ils exposent les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux s'appuieront sur les espaces de densification identifiés dans le rapport de présentation.

---

<sup>5</sup> Les dents creuses sont, d'une manière générale les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes (Source Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie). Selon le glossaire de la Fédération Nationale des Agence d'Urbanisme, une dent creuse est constituée de parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

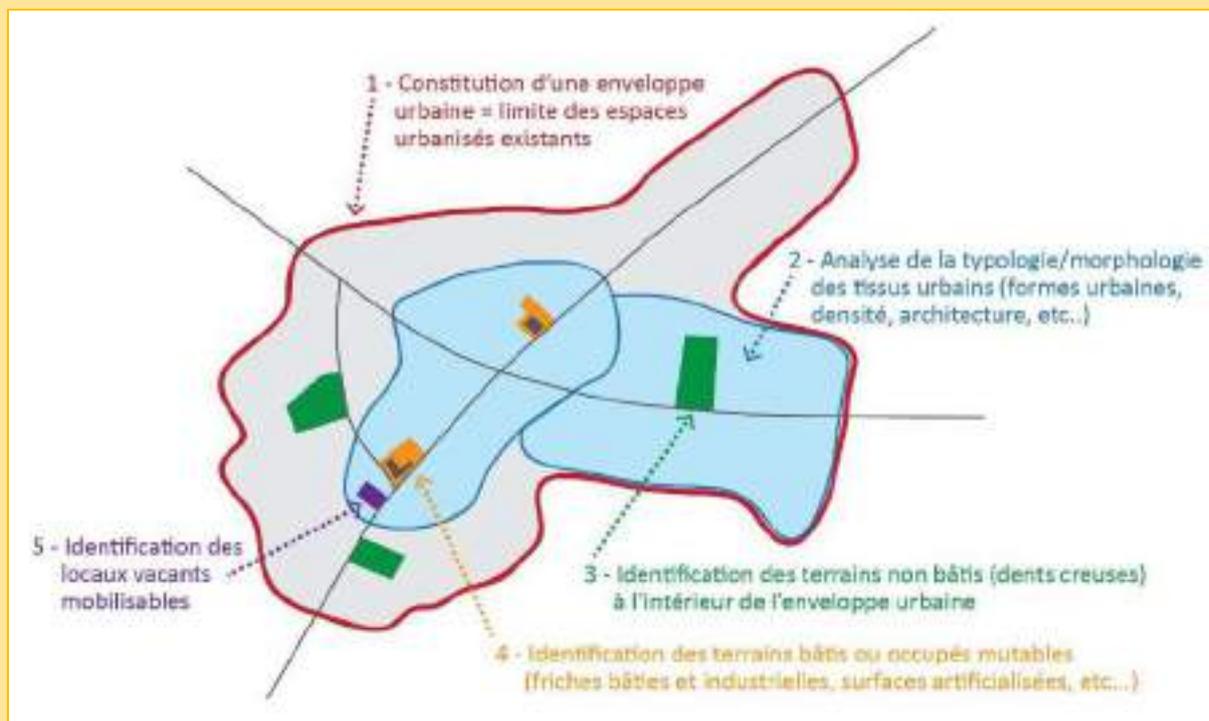


## L'analyse des capacités de densification

### R11 – Recommandation spécifique à l'analyse des capacités de densification

Les documents d'urbanisme locaux pourront réaliser un travail fin de cartographie des terrains relevant du potentiel de densification. Préalablement, ils pourront définir une enveloppe urbaine qui permettra de qualifier ce qui relève de la densification et ce qui relève de l'extension.

Pour cela, les communes peuvent s'appuyer sur le schéma de principe suivant :



### P18 – Prescription de répartition des logements en densification et en extension urbaine

Le SCoT fixe l'objectif global à construire dans les espaces potentiels de densification urbaine à 16% de l'objectif total des logements à produire.

Il répartit cet objectif par niveau de l'armature urbaine et par communauté de communes :

Répartition des logements entre densification et extension					
	Nombre total de logements	Logements à produire en densification	% Logements à produire en densification	Logements à produire en extension	% Logements à produire en extension
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>2800</b>	<b>453</b>	<b>16%</b>	<b>2 347</b>	<b>84%</b>
Par Communauté de communes					
Aunay-Caumont Intercom	1258	188	15%	1068	85%
Villers-Bocage Intercom	1542	264	17%	1278	83%
Par niveau d'armature urbaine					
Niveau 1	1046	198	19%	848	81%
Niveau 2	326	153	47%	171	53%
Niveau 3	573	51	9%	522	91%
Niveau 4	855	50	6%	805	94%

Le nombre de logement à produire constitue un minimum alors que le potentiel foncier pour les extensions urbaines abordé dans la prescription suivante constitue lui un maximum.



## R12 – Recommandation à la mise en œuvre opérationnelle des opérations en densification

Le SCoT recommande aux communes les outils opérationnels suivants afin de réaliser leurs opérations de logement au sein de leurs espaces urbanisés :

- Zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Projet urbain partenarial (PUP) ;
- Association foncière urbaine (AFU), permettant aux propriétaires de mutualiser le foncier pour faciliter son aménagement ;
- Maîtrise et portage foncier par l'établissement public foncier de Normandie (EPFN).

### 1.4.3. La limitation des extensions urbaines

#### P19 – Prescription de conditionnalité des extensions urbaines

Pour accueillir le développement des dix-huit prochaines années, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum de 199 ha pour les extensions d'urbanisation nécessaires (logements, services associés à l'habitat et activités comprises).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune.

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

- Rechercher à se greffer en continuité de la trame urbaine existante ;
- Assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire, le maintien et la mise en valeur du patrimoine paysager, la prise en compte de la capacité du site à être défendu par rapport aux risques ;
- Faciliter pour les constructions, travaux et aménagements la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- S'articuler avec les modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transport en commun, mode doux, etc.)
- Si possible, être desservie par l'infrastructure numérique de type fibre (THD<sup>6</sup>).

---

<sup>6</sup> Très Haut Débit



## 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			
TOTAL SCoT : 199 ha de surfaces brutes en extensions urbaines pour le logement			
Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)	Communes	Surfaces brutes pour les extensions (ha)
<b>Total CdC Aunay-Caumont Intercom</b>	<b>89</b>	<b>Total CdC Villers-Bocage Intercom</b>	<b>110</b>
Aunay-sur-Odon	19,3	Amayé-sur-Seulles	1,7
Bauquay	3,4	Anctoville	12,6
Bremoy	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
Roucamp	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 adaptation ne devra toutefois pas remettre en cause l'équilibre de l'armature urbaine du SCoT du Pré-Bocage.

Le SCoT admet une surface supplémentaire nécessaire pour palier à la rétention foncière qui pourrait bloquer certaines opérations de logements.



## P21 – Prescription de répartition de la surface supplémentaire pour la rétention foncière

Le SCoT répartit la surface supplémentaire accordée pour la rétention foncière, calculée à partir d'un pourcentage des surfaces (densification + extension) inversement proportionnel au volume net de surfaces à urbaniser :

Surface brute supplémentaire pour la rétention foncière			
TOTAL SCoT : 65 hectares			
Communes	Surface brute supplémentaire pour la rétention (ha)	Communes	Surface brute supplémentaire pour la rétention (ha)
<b>Total CdC Aunay-Caumont Interco</b>	<b>27,3</b>	<b>Total CdC Villers-Bocage Intercom</b>	<b>37,8</b>
Aunay-sur-Odon	2,0	Amayé-sur-Seulles	0,75
Bauquay	1,5	Anctoville	2,0
Bremoy	0,75	Banneville-sur-Ajon	1,5
Cahagnes	2,0	Bonnemaison	1,5
Campandré-Valcongrain	0,75	Courvaudon	0,75
Caumont-l'Éventé	2,0	Epinay-sur-Odon	2,0
Coulvain	1,5	Hottot-les-Bagues	2,0
Dampierre	0,75	Landes-sur-Ajon	2,0
Danvou-la-Ferrière	0,5	Le Locheur	1,0
Jurques	1,5	Le Mesnil-au-Grain	0,5
La Bigne	1,0	Lingèvres	1,5
La Lande-sur-Drome	0,5	Longraye	1,5
La Vacquerie	1,5	Longvillers	1,5
Le Mesnil-Auzouf	1,5	Maisoncelles-Pelvey	1,0
Les Loges	0,75	Maisoncelles-sur-Ajon	0,75
Livry	2,0	Missy	2,0
Ondefontaine	1,0	Monts-en-Bessin	2,0
Roucamps	1,0	Noyers-Bocage	2,0
Saint-Georges-d'Aunay	1,5	Parfouru-sur-Odon	1,0
Saint-Jean-des-Essartiers	1,0	Saint-Agnan-le-Malherbe	0,75
Saint-Pierre-du-Fresne	0,75	Saint-Germain-d'Ectot	1,0
Sept-Vents	1,5	Saint-Louet-sur-Seulles	0,75
		Torteval-Quesnay	1,5
		Tournay-sur-Odon	1,0
		Tracy-Bocage	1,5
		Villers-Bocage	2,0
		Villy-Bocage	2,0

La rétention est une surface planifiée dans le cadre d'échange avec des zones destinées à être consommée. Cette enveloppe n'est donc pas ajoutée à la consommation d'espace du projet.

Dans le cadre d'un plan local d'urbanisme, ces surfaces seront à positionner en zone différée d'urbanisation, dont la transformation sera conditionnée par la justification du phénomène de rétention sur les surfaces en densification et en extension définie en Prescription P25. Au bout de 9 années, ces surfaces seront automatiquement reclassées en espaces agricoles et/ou naturelles.

Le plan local d'urbanisme devra prévoir un phasage de ces surfaces par le biais, par exemple, d'une OAP.

En revanche, si le droit du sol communal est régi par une carte communale, la surface dévolue à la rétention ne sera pas appliquée.



## 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 égales 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.

### 1.4.4. Le renforcement de la structure urbaine et les conditions générales de l'urbanisation

La qualité urbaine des communes du territoire du Pré-Bocage est le produit d'un héritage de plusieurs siècles, et d'une évolution récente, ces dernières décennies, plus banale et hétérogène.

Le potentiel d'extension urbaine défini dans le PADD, doit être considéré comme une ressource rare et non renouvelable. Le document d'orientation et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pré-Bocage inscrit cette évolution dans une ligne qualitative forte pour éviter l'altération de la typicité paysagère et patrimoniale du territoire.

## P23 – Prescription de principe des extensions urbaines

Les extensions urbaines devront répondre aux principes suivants :

### Formes urbaines

- Conforter les cœurs de bourgs et de villages (sauf contraintes techniques éventuelles (PPRI, site classé...), les hameaux les mieux équipés et desservis ; les autres secteurs du territoire communal seront maîtrisés et l'éparpillement sur plusieurs noyaux bâtis sera évité ;
- Restructurer et qualifier les franges urbaines, les entrées de ville, et ainsi leur permettre de retrouver une identité forte. Valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel en renforçant les qualités d'intégrations paysagères et de gestion de ces limites et ainsi favoriser la co-activité des fonctions : agriculture-habitat ;
- Réussir les greffes en gérant de manière qualitative, les coutures avec le bâti ancien et en qualifiant les entrées de villes et de bourgs ;
- Privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espace. En développant une offre alternative à la maison individuelle isolée sur sa parcelle, le but est de développer des formes nouvelles conviviales et moins consommatrices d'espaces, adaptées aux caractéristiques des communes, en continuité des noyaux historiques et aux différents besoins résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, petits collectifs, etc. ;
- Concevoir en priorité les espaces publics, fédérateurs de la continuité urbaine. L'espace public constitue l'élément essentiel de la continuité urbaine, support de l'identité et de l'image du quartier, avec deux fonctions essentielles : lieu de convivialité, de socialisation, (communication, rencontre, échange...) et lieu de circulation (tout mode confondu). L'espace public doit permettre de « qualifier » un quartier. La densification, elle, implique d'anticiper sur les points essentiels que sont les continuités de voies et cheminements piétonniers c'est-à-dire sur le maillage de l'espace public ;
- Organiser une trame viaire en continuité des voies et rues existantes, hiérarchiser ces voies, et intégrer les complémentarités de circulation (piétons, vélos, etc.) ;



- Créer des accroches sur les centres bourgs existants en préservant leur identité et leur qualité patrimoniale ;
- Définir une mixité cohérente avec le lieu d'implantation dans la ville ou le bourg. La mixité est un gage de convivialité et d'une vie sociale plus riche. La mixité des fonctions (habiter, travailler, se distraire...) crée l'échange et la communication entre les habitants. La mixité de l'habitat permet la solidarité intergénérationnelle et évite la ségrégation sociale ;
- Définir un parcellaire qualitatif (parcelles différenciées : forme, taille, etc.), en cohérence et en continuité avec la trame urbaine existante ;
- Renforcer les densités de logements adaptées aux typologies dominantes des espaces urbanisés existants, et ainsi valoriser l'identité des territoires et les rapports entre environnements urbains et naturels ;
- Eviter les extensions linéaires le long des voies et ainsi rationaliser les infrastructures ;
- Préserver le patrimoine bâti traditionnel et ainsi éviter la banalisation des secteurs résidentiels et des territoires et favoriser le maintien du potentiel touristique ;
- Impulser une qualité urbaine en favorisant le développement durable : les économies d'énergie et les énergies renouvelables (bois-énergie notamment).
- En amont des projets, s'assurer de la capacité à desservir la population en eau potable et en systèmes d'assainissements performants. Privilégier pour cela le raccordement des nouveaux logements à des systèmes de traitements collectifs.
- Favoriser le développement des solutions d'économies d'eau et de récupération des eaux de pluies pour les nouvelles constructions.
- Anticiper l'impact des nuisances sonores sur les populations accueillies dans les projets d'aménagement.

#### Interaction avec les paysages, les espaces agricoles et la TVB

- Préserver les coupures vertes paysagères existantes et conforter la trame verte en milieu urbain : les futures extensions urbaines doivent prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage ;
- Tenir compte des enjeux agricoles et paysagers en protégeant les espaces agricoles et de nature ordinaire structurants ainsi qu'en prenant en compte le potentiel agronomique des terres agricoles. Il s'agira de limiter le morcellement des unités foncières et de protéger les exploitations pérennes, mais également d'éviter le fractionnement et le cloisonnement des espaces de « nature ordinaire » d'intérêt écologique ;
- La trame verte et bleue existante, tout en étant respectée, servira d'appui, de limites et de référence dans la structuration des futures extensions urbaines et des noyaux urbains.



#### **P24 – Prescription de conditionnalité des projets d'ensemble en extensions urbaine**

La conception des extensions urbaines, leur capacité à « faire village » en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, et leur capacité à constituer une nouvelle interface avec l'espace naturel ou agricole en cohérence avec les tonalités ambiantes est primordiale et implique une démarche de projet pour les espaces d'une taille significative.

Ainsi, lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, les parcelles ou ensembles de parcelles contigües dont la surface est supérieure aux seuils définis ci-dessous et destinés à des extensions d'urbanisation (1AU et 2AU) ne pourront être rendus constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, paysager et urbain, aura été développé et ses principes inscrits au PLU au moyen d'une OAP. Ces seuils sont fixés à :

- 1.000 m<sup>2</sup> pour les communes des niveaux 1 et 2 et les communes associées à ces deux niveaux de l'armature urbaine,
- 2.000 m<sup>2</sup> pour les communes des niveaux 3 et 4.

Ces projets s'appuieront sur un principe de mixité des fonctions urbaines

#### **R13 – Recommandation spécifique à la mise en œuvre des projets d'ensemble**

Le SCoT recommande la démarche d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) appliquée aux espaces urbanisés existants et aux zones d'extensions futures, pour définir et planifier les projets d'ensemble.

#### **R14 – Recommandation d'association de la profession agricole**

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme local, l'association de la profession agricole est à rechercher.



## **CHAPITRE 2 - Les orientations des politiques publiques d'aménagement**



Le Code de l'urbanisme définit le contenu matériel du document d'orientation et d'objectifs précisant les thématiques des orientations des politiques publiques d'aménagement, avec :

- La production et la répartition des logements nouveaux
- L'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux,
- La cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs,
- Les localisations préférentielles des activités économiques,
- La maîtrise de l'aménagement commercial,
- L'engagement pour l'aménagement numérique du territoire,
- Les conditions complémentaires, nécessaires à l'accueil de nouvelles populations (desserte en eau potable, capacité d'assainissement, ...).

Cela correspond, d'une part, à la mise en œuvre des ambitions urbaine, économique et sociale du PADD, et d'autre part, à la protection et la mise en valeur des paysages et de la biodiversité, la prévention des risques, et la protection de la ressource en eau.

## 2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population

L'ambition de création de logements s'organise à partir de la perspective de 31 100 habitants à l'horizon 2035, avec une croissance du nombre de ménages évaluée à 2.800 nouveaux ménages sur la période 2017-2035 (issus simultanément du desserrement des ménages existants et des migrations).

L'article L141-12 du code de l'urbanisme précise que « le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. »

### 2.1.1. La création ou la réhabilitation des résidences principales

Dans cette logique, le document d'orientation et d'objectifs répartit les 2.800 logements entre les deux Communautés de Communes du territoire du SCoT :

EPCI	Cibles du nombre de logements à mobiliser (production ou réhabilitation) pour 18 années
CdC Aunay-Caumont Intercom	1.258
CdC Villers-Bocage Intercom	1.542
<b>TOTAL du SCoT</b>	<b>2.800</b>

Bien sûr, ce chiffre ne constitue pas un maximum absolu des logements à produire. Il correspond à la perspective moyenne des logements qui seront produits en valorisation des nouvelles surfaces d'extension foncière, sur la base des intensités moyennes dévolues à chaque niveau défini de l'armature urbaine.



### **P25 – Prescription particulière relative aux opérations d'aménagement urbain**

Chaque opération nouvelle prendra en compte les orientations ci-après :

- Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la diversification et la compacité d'habitat en privilégiant des formes adaptées à chaque territoire et économes en énergie.
- Les documents d'urbanisme locaux intégreront la diversité des besoins pour l'accueil des jeunes, des jeunes ménages, des jeunes actifs, des seniors, des ménages modestes et en favorisant l'intergénérationnel par exemple en variant les typologies d'habitat, en permettant la location, etc.
- L'intensification urbaine doit se faire dans un souci d'optimisation du foncier et des équipements publics et d'intégration dans l'environnement bâti et/ou naturel.
- Le stationnement des véhicules ne doit pas envahir et encombrer l'espace public. Il doit être pensé en fonction de la ville, du bourg, du quartier, des points d'arrêt des transports en commun, et des commerces et services...
- Les collectivités sont les garantes de la qualité d'aménagement de leur territoire en mettant en avant des exigences de qualité pour toutes les opérations individuelles. Elles définissent au travers de leur document d'urbanisme un projet global d'aménagement et de développement durables ambitieux en lien avec les orientations du SCoT.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser au maximum tous les espaces non bâtis situés dans les zones urbanisées. Des moyens incitatifs à définir par chaque collectivité, peuvent être mis en avant : avantages réglementaires, fiscaux, etc. pour favoriser la construction de ces espaces en priorité, dans les années à venir. Au travers de ces opérations, une restructuration urbaine qualitative des tissus existants devrait voir le jour.
- Les opérations d'aménagement prendront en compte le patrimoine et le bâti issu de la reconstruction afin de le protéger et de le valoriser.

### **R15 – Recommandation relative aux opérations d'aménagements urbains**

Le SCoT encourage les nouvelles opérations de logements à intégrer le mieux possible les capacités de production en énergie renouvelable (solaire, bois, géothermie, etc.).

De même, le SCoT encourage la réhabilitation du bâti notamment celui issu de la Reconstruction.

## **2.1.2. L'objectif pour les logements vacants**

Entre 1999 et 2011, la part des logements vacants est passée de 4 à 6% du parc total des logements.

### **P26 – Prescription relative au la mobilisation du logement vacant**

Pour stabiliser la proportion actuelle assimilable au besoin de rotation du marché du logement, le SCoT définit un objectif de maintien de la part des logements vacant à 6% du parc total des logements du territoire SCoT d'ici à 2035.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer cet objectif dans leurs perspectives de logements.



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

Une société équilibrée permet à chacun de trouver habitat et emploi. Pour favoriser l'équilibre et mixité de l'habitat, les objectifs mis en avant pour l'équilibre social du territoire sont :

- Équilibrer l'offre d'habitat pour accueillir les nouveaux habitants et également permettre aux habitants du territoire des trajectoires résidentielles adaptées aux différentes étapes de la vie.
  - Par la réalisation des documents d'urbanisme locaux, qui encadreront et guideront par des règles et ratios d'urbanisation, les opérations de construction,
  - Par la maîtrise de certaines opérations d'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements communaux, avec plus de mixité « individuels + petits collectifs » au sein d'une même opération.
- Préserver la mixité sociale en favorisant la solidarité et l'unité du territoire ainsi que la diversification des formes urbaines dans les extensions, et fixer un objectif global de logements aidés pour développer une offre adaptée aux revenus des ménages.

Ce seuil de logements sociaux pourra être différent pour les communes rurales à cause de leur éloignement des pôles de commerces et services et de l'obligation d'un véhicule, pour un minimum de mobilité. Pour tenir compte des enjeux de mobilité, le seuil sera adapté en fonction du type de commune concernée et de leur positionnement dans l'armature urbaine.

- Mettre en avant les différentes solidarités :
  - Solidarité territoriale : solidarité entre les habitants, mais aussi avec les nouveaux arrivants,
  - Solidarité sociale : soutien des jeunes à l'entrée dans la vie active et aide aux plus démunis et plus fragiles,
  - Solidarité intergénérationnelle : prendre en compte une part grandissante de personnes âgées.

Cette cohésion entre les habitants permettra d'affirmer une identité et une unité territoriale fortes.

Aucune des communes du Pré-Bocage n'est soumise aux critères de la loi. Nonobstant, le territoire compte 9,5% de son parc de résidences principales sous forme de logements aidés, avec pour les villes-centres des niveaux 1 et 2 des parts de logements aidés qui vont de 22% à 33% du parc de résidences principales.

### P27 – Prescription relative à l'équilibre social

**Le SCoT s'inscrit dans l'objectif de conforter son parc de logements à vocation sociale, qui comprend à la fois l'offre publique locative, les dispositifs d'accession sociale à la propriété et l'offre privée conventionnée.**

**Le SCoT définit alors l'objectif de maintenir la part du parc des logements aidés à environ 10%.**

**Dans les niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine, la majorité des opérations d'aménagement d'ensemble intégreront une part de logements aidés.**

### R16 – Recommandation relative aux localisations préférentielles de l'habitat social

**En complément de la prescription précédente, le SCoT recommande :**

- **Une priorité au logement à vocation sociale pour les opérations situées à proximité des réseaux de transport collectifs et des centralités de commerces et services.**
- **S'agissant des Communes associées aux pôles ou des pôles relais, une localisation préférentielle de l'habitat à vocation sociale dans ou à proximité immédiate des bourgs et pôles de services.**



## 2.3. La cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité

Le PADD du SCoT du Pré-Bocage retient l'objectif de permettre à chacun de disposer d'une offre « urbaine » (emploi, commerces, équipements et services collectifs) accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les transports en commun et les modes doux de déplacements.

Cet objectif général se décline selon 3 lignes d'action principales :

- La montée en puissance du réseau de transport en commun renforcé par des modalités de transports à la demande et de covoiturage, et auquel l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation pourrait être sinon conditionnée, du moins très favorisée ;
- Les lieux de l'intermodalité et la question du stationnement comme lieu d'échanges entre modes, avec la création d'un réseau d'aires de co-voiturage (en remplacement des aires de covoiturations sauvages observées aujourd'hui) aux abords des « portes » autoroutières notamment ;
- La création d'un réseau de liaisons douces (tant touristiques qu'urbaines) ;
- L'exploration d'autres solutions complémentaires en matière de mobilité (parkings-relais, ...).

Dans son contexte géographique rural avec une morphologie urbaine moins favorable au développement des transports publics et actifs que dans les grandes villes, la déclinaison de cet objectif en termes de cohérence entre urbanisation et transports collectifs prend une importance particulière.

Bien sûr, il ne s'agit pas de supprimer ou de contraindre fortement les déplacements en voiture mais de définir un ensemble d'orientations concernant l'ensemble des modes de transports et leur interaction avec l'urbanisation.

### 2.3.1. Urbanisation et réseaux de mobilité

#### **P28 – Prescription générale de cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité**

##### **Développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux**

Favoriser l'urbanisation des espaces potentiels d'extension urbaine qui sont desservis par un service de transport public, quand il existe.

##### **Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et modes doux**

Les projets de développement urbain, qu'ils soient résidentiels, économiques ou touristiques remplissent les conditions qui suivent :

- Favoriser les modes de transports actifs (vélos, marche à pied) en réinvestissant l'espace public par le traitement du réseau viaire de l'urbanisation ;
- Traiter les voiries associées à l'urbanisation pour permettre des temps de parcours et des conditions de sécurité et de confort acceptables pour l'utilisateur par la recherche ou la création d'un itinéraire protégé (exemple de l'ordre de 10 minutes maximum entre la station ou l'arrêt et le lieu de résidence ou d'activité).

##### **Faciliter les déplacements en mode doux**

Afin de favoriser l'usage du vélo ou la marche à pied, les politiques locales d'urbanisme promeuvent les itinéraires de circulation sûrs et confortables pour ces modes « actifs ». Sont recherchés en particulier des itinéraires directs vers les centres des villes, bourgs et quartiers, les équipements collectifs et les arrêts des réseaux de transports publics.



### **P29 – Prescription spécifique à l'organisation de l'offre de stationnement**

Le SCoT entend, dans le registre de l'offre en stationnement, promouvoir trois politiques :

- Favoriser le stationnement résidentiel. Pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement prévoient une offre adaptée en quantité et qualité afin d'encourager les résidents à « laisser leur voiture au garage ».
- Offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges entre modes.
- Faciliter l'usage du vélo. Pour toute nouvelle construction, les règles relatives au stationnement prévoient des aménagements adaptés en quantité et en qualité (locaux directement accessibles et équipés) au stationnement des vélos. Une offre de stationnement destinée aux vélos est développée sur le domaine public à proximité immédiate des équipements recevant du public.

### **2.3.2. L'offre en aires de covoiturage**

Une première offre d'aires de covoiturage organisé existe sur le Pré-Bocage, à proximité des échangeurs autoroutiers. Cependant de nombreux espaces « sauvages » se sont développés et n'offre pas de conditions de sécurité et de confort satisfaisantes. Le SCoT entend promouvoir le covoiturage par l'organisation et l'aménagement d'un schéma d'aires dédiés.

### **P30 – Prescription relative à l'organisation du covoiturage**

Le SCoT prescrit un schéma d'aires organisées de covoiturage. Une réflexion devra être menée par les collectivités compétentes pour leur aménagement (emplacements envisagées, nombre de places proposées, services, etc.)

➔ [Recueil cartographique – Carte 5 : Schéma des mobilités](#)

### **R17 – Recommandation d'accessibilité par les modes doux aux aires de covoiturage**

Le SCoT encourage les communes à rendre accessible les aires de covoiturage aux modes doux. Par exemple, des bandes et/ou pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés pourront être aménagés entre le centre de la commune et ces aires.



## 2.4. L'engagement pour l'aménagement numérique

L'aménagement numérique représente un enjeu fort pour l'attractivité du Pré-bocage tant du point de vue résidentiel qu'économique :

- Attractivité pour de nouveaux ménages au sein desquels les jeunes actifs tiennent une place importante,
- Attractivité pour de nouvelles entreprises pour lesquelles il ne saurait y avoir de développement sans desserte numérique.

Territoire rural, le Pré-Bocage a identifié la nécessité d'une prise en compte globale de l'enjeu de l'aménagement numérique, en cohérence avec la Loi Grenelle II, portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) qui a précisé le rôle des SCoT en matière d'Aménagement numérique, que le Code de l'urbanisme a intégré dans les articles L101-2, L141-4 et L141-21 :

### Article L101-2

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° [...] »

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, **de développement des communications électroniques**, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; »

### Article L141-4

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques (...) de développement des Communications électroniques. »

### Article L141-21

« Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

- Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

**Dans cette logique, le SCoT définit sa stratégie de développement de l'aménagement numérique qui repose sur le déploiement du très haut débit sur le territoire et notamment sur la constitution d'un patrimoine de fourreaux.**



### **P31 – Prescription générale relative à l'aménagement numérique**

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de Desserte en Très Haut Débit.

Le SCoT prescrit un principe d'opportunité pour l'aménagement numérique et donc la nécessité de mutualisation des travaux à engager.

#### Clauses générales

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire du SCoT du Pré-Bocage intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, sous conditions de ne pas se révéler contre-productive lors d'aménagements et de projets liés aux routes départementales.

#### Concernant le développement et stratégie en matière d'habitat

Les études réalisées à l'occasion de la création, l'extension, la modernisation de lotissements résidentiels, celles réalisées pour la création, l'extension la modernisation d'opérations groupées de logements, intégreront la pose d'infrastructures d'accueil en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques.

Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, des plans locaux de l'habitat (PLH) et des opérations d'aménagement prévoiront la desserte en réseaux de communications électroniques.

### **R18 – Recommandation particulière concernant le déploiement des réseaux numériques**

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés pourront intégrer le déploiement souterrain d'infrastructures d'accueil pour des réseaux de télécommunications numériques.

### **P32 – Prescription relative au développement des réseaux numériques et travaux sur la voirie**

Les documents d'urbanisme locaux, les plans de déplacements urbains (PDU) et les politiques publiques des collectivités territoriales préservent, sur les voiries, les possibilités de desserte en réseaux de communications électroniques.

### **R19– Recommandation spécifique à l'aménagement numérique dans les PLU**

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) pourront prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de garantir la cohérence et la coordination entre les déploiements du réseau numérique et les réhabilitations, restructurations ou aménagements concernant des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur.

Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des espaces à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants avec la possibilité d'intégrer dans les critères d'échéancier la mise en œuvre du projet de déploiement du projet de réseau numérique en fonction du phasage qu'il définit.



## 2.5. L'optimisation de la localisation des activités économiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a proposé l'ambition d'une croissance raisonnée pour répondre à trois objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique du territoire par une offre qualitative, répondant aux besoins des entreprises (notamment en termes d'infrastructures et d'aménagement) et lisible ;
- Assurer un développement économique harmonieux sur le territoire en proposant des espaces d'accueil d'activité sur l'ensemble du territoire ;
- Limiter l'étalement économique et le mitage économique, limiter les phénomènes de concurrence entre zones pour préserver des espaces ruraux mais également des espaces de développement à plus long terme.

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**.

Le rôle du document d'orientation et d'objectifs est de définir les conditions spatiales permettant de remplir cet objectif tout en optimisant les investissements et en maîtrisant les effets sur l'environnement et le territoire (consommation foncière, gaz à effet de serre, ...).

La stratégie proposée se veut globale, prospective, durable et se trouve par là même en rupture avec la logique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités dans les 20 dernières années.

Elle est inspirée par les 3 principes suivants :

- **Consommer l'espace de façon économe** : Resserrement et concentration des activités industrielles et logistiques sur un nombre réduit de sites, bien reliés soit à l'axe autoroutier pour les activités exogènes ou dont les besoins de grands transports sont avérés (logistiques, grandes industries, ...), soit aux principaux axes secondaires ;
- **Renforcer l'armature urbaine** et notamment celles des activités économiques existantes ;
- **Privilégier la proximité** pour valoriser au mieux les atouts de chacune des communautés de communes et des communes et leur permettre de valoriser leurs atouts et les rendre visible les initiatives de leurs habitants, particulièrement dans les domaines des services et du commerce.

Le PADD définit alors un schéma avec des niveaux d'accueil et de rayonnement distincts :

- ✓ 1<sup>er</sup> niveau : des Zones Stratégiques à rayonnement régional et départemental, avec pour vocation d'être les vitrines de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes.
- ✓ 2<sup>ème</sup> niveau : des Zones d'équilibre mixtes à vocation artisanale, dont l'objectif est non seulement d'assurer un développement harmonieux sur l'ensemble du territoire, mais aussi de proposer des conditions d'accueil de qualité qui assurent une réelle attractivité de ces pôles économiques.
- ✓ 3<sup>ème</sup> niveau : des sites urbains d'activités à enjeux spécifiques (friches, entrées de ville, secteurs urbains d'activités à restructurer...).
- ✓ Enfin l'acceptation au sein du tissu urbain de très petites implantations artisanales sans nuisances.



L'application de ces principes relative à la localisation des activités économiques se décline de la façon suivante :

### P33 – Prescription relative à la localisation des activités économiques

Les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques se déclineront en quatre niveaux :

	Surfaces totales actuelles	% actuels	Dont surfaces disponibles	Extensions / créations envisagées	Surfaces totales projetées	% projetés
<i>Niveau 1</i>	70	58%	15	60	131	70%
<i>Niveau 2</i>	22	18%	3	5	27	14%
<i>Niveau 3</i>	19	16%	6	-	19	10%
<i>Niveau 4</i>	10	9%	-	-	11	0%
<b>Total ZAE localisées</b>	<b>122</b>		<b>24</b>	<b>65</b>	<b>187</b>	

#### Niveau 1

Le niveau 1 du Schéma des ZAE du Pré-Bocage est formé de 4 zones stratégiques à rayonnement régional et départemental, à vocation de vitrine :

- L'ensemble Noires Terres et Cour au Marchand situé à Villers-Bocage ;
- La zone industrielle d'Aunay-sur-Odon ;
- La zone d'activité de Couvain (Eco 5 + ZAD) à laquelle une extension sur Saint-Georges-d'Aunay pourra être ajoutée ;
- La future zone d'activité de Tournay-sur-Odon / Noyers-Bocage.

Le SCoT du Pré-Bocage planifie le renforcement de ce niveau, garant de l'attractivité économique du Pré-Bocage, permettant son renforcement de 58% à 70% à terme. Le potentiel complémentaire planifié est de 60 hectares pour ce niveau stratégique du schéma.

#### Niveau 2

Ce second niveau des zones d'équilibre mixtes à vocation artisanale, dont l'objectif est non seulement d'assurer un développement harmonieux sur l'ensemble du territoire, mais aussi de proposer des conditions d'accueil de qualité qui assurent une réelle attractivité du pré-Bocage est composé de :

- La zone d'activité de Caumont-l'Eventé ;
- La zone 2 d'Aunay-sur-Odon.

Ce niveau 2 se voit doter d'un potentiel d'extension de 5 hectares.

#### Niveau 3

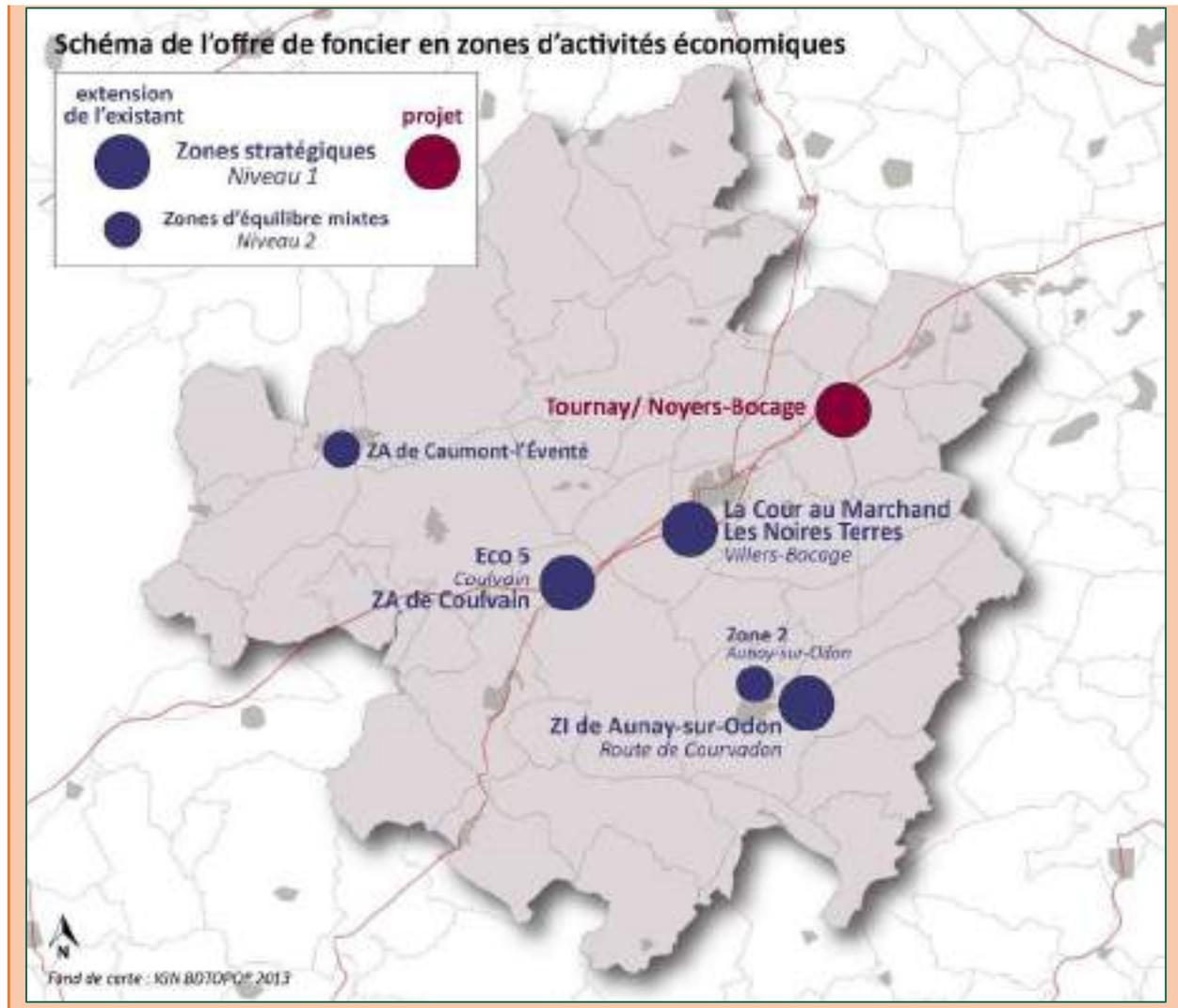
Ce niveau 3 des sites urbains spécifiques est aujourd'hui doté d'un potentiel de disponibilité de près de 6 hectares. Le SCoT maintient ce potentiel.

#### Niveau 4

En complément et afin de permettre à chaque commune rurale de conserver le bénéfice de ses artisans, le SCoT définit un potentiel complémentaire pour des activités intégrées au tissu urbain, évalué à 5% environ des surfaces dédiées à l'habitat et comptabilisées avec celles-ci.

Le potentiel mis ainsi en œuvre sera donc de 24 ha de disponibilité plus 65 ha de nouvelles surfaces aménagées soit 89 hectares pour l'accueil et le développement des activités.

Le schéma de la page suivante synthétise cette hiérarchie.



#### P34 – Prescription relative au phasage du schéma des zones d'activités économiques

Le SCoT phase le développement des zones d'activités économiques du Pré-Bocage :

La première priorité sera de mettre en chantier et de commercialiser la nouvelle ZAE de Tournay / Noyers-Bocage.

La deuxième priorité concernera la poursuite de la commercialisation du foncier disponible dans les ZAE existantes ainsi que leurs extensions, quand elles sont prévues.

#### R20 – Recommandation relative à la réutilisation des friches d'activités

Avant l'ouverture de nouvelles surfaces d'activités en extension des zones existantes, la réutilisation des friches existantes pourra être recherchée. Pour cela, une étude de faisabilité (conditions et faisabilité d'aménagement) et d'opportunité (capacité de réponse aux besoins) pourra être conduite.

#### P35 – Prescription relative à l'aménagement des sites d'activités

La création des nouveaux sites d'activités ne sera autorisée qu'à la condition de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble.



### R21 – Recommandation générale relative à l'aménagement des sites d'activités

Les zones d'activités économiques de niveau 1 et 2 rechercheront une accessibilité routière correspondante à leur vocation et un accès très haut débit (THD).

Le projet d'aménagement comprenant phasage et modalités de mise en œuvre favorisera la réalisation d'une densification des installations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

La mise en œuvre de principes de qualité sera recherchée dans le projet d'aménagement des sites : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, aménagement paysager par une bonne insertion pour les zones en entrée de ville, qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des clôtures.

Ces sites seront exemplaires sur le plan environnemental (qualité des aménagements, gestion des eaux potables, économie de la ressource et assainissement, mise en œuvre d'une procédure de management environnemental). Les documents d'urbanisme locaux s'assureront que la ressource en eau potable est suffisante.

## 2.6. Les conditions de l'activité agricole

Le SCoT entend protéger les conditions de l'activité agricole afin de la pérenniser et de la développer pour notamment renforcer les filières agroalimentaires existantes et la production de produits destinés aux circuits courts.

### P36 – Prescription de conditionnalité au changement de destination des bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles sans caractère patrimonial ou paysager devront conserver une vocation agricole et ne seront pas autorisés au changement de destination.

### R22 – Recommandation de conditionnalité au changement de destination des bâtiments agricoles

Dans les zones agricoles ou naturelles, les documents d'urbanisme locaux peuvent désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### P37 – Prescription spécifique à l'identification des sièges d'exploitations

Les documents d'urbanisme locaux devront faire l'inventaire des exploitations agricoles de leur territoire afin de protéger les sièges d'exploitations.



## 2.7. La maîtrise de l'aménagement commercial

### 2.7.1. Les objectifs du SCoT

« La question de la poursuite de la croissance de l'activité commerciale se pose aujourd'hui, non pas de façon isolée mais selon une problématique plus large, c'est-à-dire plus territoriale. Les questions de renforcement des polarités urbaines ont été réinterrogées à cette occasion, pour répondre aux deux enjeux de l'aménagement commercial dans une logique de cohérence territoriale.

Les trois objectifs de la stratégie du Pré-Bocage en matière d'aménagement commercial sont les suivants :

- Renforcer les polarités commerciales de centre-bourg (commerces de détails), avec la gestion de la concurrence de l'offre de grande distribution (grands magasins, supermarchés) ;
- Développer et renforcer les petites polarités de proximité
- Caler les potentialités d'accueil de nouveaux grands équipements commerciaux spécialisés, en lien avec l'économie résidentielle ».

Le PADD du SCoT du Pré-Bocage déclinent alors les objectifs de l'aménagement commercial de la manière suivante :

#### **Objectif 1 et 3 – Développement des polarités commerciales principales - Caler les potentialités d'accueil de nouveaux grands équipements commerciaux spécialisés, en lien avec l'économie résidentielle**

- Développer de façon maîtrisée les grandes zones commerciales, pour garantir l'équilibre territorial et conforter l'attractivité des centres urbains
- **Renforcer les implantations commerciales dans le centre-ville** et les espaces situés à proximité, par réaffectation de foncier et développement de la SHON, notamment en moyennes surfaces.
- **Encadrement du développement des zones commerciales :**
  - Recherche de densification grâce à une restructuration complète ou partielle de la zone concernée,
  - Possibilité de développement de la SHON dans les limites foncières définies,
  - Compléments en termes de commerces spécialisés en lien avec le développement résidentiel.

#### **Objectif 2 – Améliorer l'irrigation commerciale, garantir la diversité des modes commerciaux, renforcer la proximité en maintenant les conditions d'installation et d'activités du commerce de proximité.**

- **Renforcer les pôles de proximité :**
  - Possibilité de développer du foncier commercial dans les pôles de proximité,
  - Possibilité de création de nouveaux pôles de proximité,
- **Modalités de développement commercial des pôles de proximité :**
  - Densification autour des bourgs / centralités,
  - Préconisation de traitement des aménagements urbains (stationnement, arrêt de transport en commun, cheminements pour les modes doux, espaces taillés pour favoriser la vie sociale des pôles),
  - Définition de niveaux de densité commerciale (distance maximum entre les commerces, indice de concentration, ...) en fonction de niveau de polarité requis.

Le DOO décline alors ces objectifs en 3 axes :

#### **Conforter l'armature commerciale actuelle dans une logique de desserte optimale des populations**

Les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce s'inscrivent de manière générale en cohérence avec la logique de confortement de l'armature urbaine réaffirmée par le DOO. Ces objectifs se déclinent à deux niveaux :



### **Conforter le rôle commercial des polarités principales**

C'est à ce jour principalement sur les polarités urbaines du SCoT que repose la réponse aux besoins hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels sur le territoire et ses franges. Les objectifs de développement sur ces polarités sont à distinguer selon la fréquence d'achats :

- Les achats hebdomadaires : conforter l'offre commerciale sur les centres villes commerciaux afin de répondre aux nouveaux besoins. Ce confortement de l'offre devra permettre de tendre vers un recentrage de l'offre dans ou à proximité immédiate des densités urbaines, afin de favoriser le rapprochement entre lieux d'habitat et lieux d'achats, et l'utilisation des mobilités douces pour ces achats fréquents.
- Achats occasionnels : Afin de répondre à un enjeu de rapprochement des consommations, il s'agira de rendre possible le confortement de l'offre sur les polarités de Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon et Caumont-l'Eventé sur cette catégorie d'achats. Concernant les achats occasionnels lourds, il s'agira de s'inscrire davantage dans une logique d'amélioration qualitative de l'offre que de développement quantitatif (extension des acteurs existant dans le but de moderniser les activités).
- Achats exceptionnels : Il s'agit d'activités associées à des zones d'influence relativement larges, pouvant englober l'ensemble du périmètre du SCoT et ses franges. Le SCoT affirme par conséquent le souhait de s'appuyer sur les agglomérations de Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon afin d'apporter une réponse la plus complète possible à ces besoins exceptionnels à l'échelle du SCoT dans son ensemble. Sur les 2 agglomérations, le développement de l'offre répondant à des achats exceptionnels s'effectuera :
  - En améliorant l'attractivité de l'offre existante (logique de restructuration / requalification, extension des activités dans un objectif de modernisation),
  - En conservant des possibilités d'accueil ponctuel d'activités nouvelles, qui devront apporter une plus-value et une diversification par rapport à l'offre existante.

Il s'agira également de garantir un dimensionnement de l'offre adapté à la taille des bassins de vie structurés par chaque polarité. Le DOO prévoit des prescriptions quant au format des équipements commerciaux, garantissant un dimensionnement adapté de l'offre commerciale.

### **Maintenir et conforter le maillage de proximité sur l'ensemble du territoire**

Afin de répondre à l'évolution de la structure des ménages et notamment au phénomène de vieillissement de la population, et de favoriser une desserte la plus fine possible sur des achats quotidiens pour répondre aux enjeux de réduction des déplacements, le projet politique affirme un objectif de maintien et de confortement de l'offre de proximité sur l'ensemble du territoire. Il s'agira, à travers les orientations du DOO, de favoriser le maintien et le confortement de ce maillage, ainsi que la structuration de polarités diversifiées en commerce de proximité dans les pôles relais et les pôles de proximité, afin d'affirmer leur rôle en termes de niveau de service apporté à la population.

### **Axe 1 -Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines**

Au regard des enjeux du diagnostic et afin de favoriser des logiques de mixité urbaine, d'accessibilité multimodale et de consommation économe du foncier, le projet politique affirme la volonté de conserver et de développer une offre commerciale au cœur des centralités urbaines, à travers plusieurs sous-objectifs :

- Privilégier le développement de l'offre de proximité (achats quotidiens), et de l'offre répondant à des besoins réguliers au cœur ou à proximité des centralités urbaines, quel que soit le niveau de polarité,
- Dans les centralités urbaines, inciter à la mise en place de règles d'urbanisme favorables au maintien et au développement de l'offre commerciale et artisanale (règles de stationnement, d'alignement, conditions d'accessibilité...),
- Favoriser un environnement urbain propice au développement du commerce dans les centralités urbaines, et contribuant à l'attractivité des pôles marchands, à travers la mise en place d'aménagements urbains (cheminements doux, organisation du stationnement, mobilier urbain, végétalisation...) fonctionnels et qualitatifs,
- Dans les secteurs de périphérie, privilégier le développement d'une offre complémentaire à celle des centralités, et notamment les commerces de biens lourds, peu compatibles avec la fonction d'habitat et les conditions d'accessibilité en centralités urbaines.



## Axe 2- Favoriser la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations identifiées

Les objectifs et orientations du SCoT en matière de développement commercial doivent s'inscrire dans un objectif de consommation économe du foncier, en adéquation avec les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement.

Dans le respect de ces objectifs d'économie du foncier, le projet d'aménagement commercial du SCoT du Pré-Bocage traduit une volonté forte de limitation de la consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Les orientations du SCoT permettront :

- D'améliorer la lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire en favorisant la structuration et/ou restructuration des zones commerciales du territoire ;
- De rationaliser les déplacements motorisés pour un motif achat en limitant les phénomènes de dilution de l'offre commerciale, notamment le long des axes de flux principaux ;
- De maîtriser la consommation foncière à destination commerciale :
  - En densifiant les espaces marchands existants, dont certains présentent un véritable potentiel en renouvellement urbain et densification, ;
  - En privilégiant l'utilisation des dents creuses, la réhabilitation et la requalification des friches existantes en centralité urbaine et en périphérie, par rapport à la mise à disposition de foncier nouveau en extension des enveloppes urbaines.

## Axe 3 - Opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement

Le SCoT réaffirme la volonté d'orienter l'aménagement commercial vers des pratiques plus durables, favorisant une meilleure insertion des équipements dans leur environnement, et une accessibilité plus mixte aux pôles commerciaux. Il s'agit notamment :

- De favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux :
  - En développant des liaisons douces sécurisées au sein des polarités urbaines et depuis les zones d'habitat et d'emploi proches ;
  - En favorisant les développements dans des secteurs desservis ou susceptibles de l'être par des transports en commun réguliers ;
  - En mettant en place des logiques d'aménagement d'ensemble, favorisant la proximité entre les commerces au sein des pôles, et par conséquent l'utilisation des mobilités douces,
- D'inciter à la mutualisation des infrastructures routières d'accès aux pôles (privilégier un ou plusieurs accès mutualisés aux pôles commerciaux plutôt qu'une multitude d'accès individuels sur les voies d'accès principales, peu sécurisés et générateurs de congestion) ;
- D'optimiser le foncier à vocation commerciale en poussant à la mutualisation d'infrastructures (stationnements notamment) et en fixant des orientations imposant une plus forte densité d'aménagement dans le cadre des nouveaux développements ;
- D'améliorer l'attractivité des pôles commerciaux, en soignant davantage la qualité architecturale et paysagère des commerces et leur insertion urbaine, notamment sur les secteurs situés en entrée de ville ;
- De limiter l'impact environnemental des zones commerciales en incitant notamment à la mutualisation de la gestion des ressources et des déchets (eau, déchets, production de chaleur et de froid...), à l'économie de la ressource en eau et des ressources énergétiques, à la mise en place de dispositifs de production énergétique propre.

Pour répondre aux deux objectifs de la stratégie du Pré-Bocage en matière d'Aménagement Commercial soit renforcer l'attractivité du territoire et répondre aux **besoins de proximité des habitants** et à leurs besoins de **diversité des offres commerciales**, le SCoT définit des prescriptions et des recommandations associées pour les polarités commerciales de centre-ville comme pour les zones commerciales de périphérie.

Les objectifs et orientations énoncés par le présent document s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des communes du périmètre du SCoT du Pré-Bocage, aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce.



Le présent document s'applique aux commerces de détail<sup>7</sup> et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration.

Enfin, les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- Les nouvelles implantations commerciales : sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- Les nouveaux développements commerciaux : sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

## 2.7.2. Identification des localisations préférentielles des commerces et prescriptions associées

### Rappel des objectifs

L'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

En lien avec les objectifs d'évolution commerciale des polarités énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction,

- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport,
- Maîtriser le foncier à destination commerciale dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

Pour permettre la réponse à ces objectifs, les localisations préférentielles sont définies selon deux types :

#### Les centralités urbaines :

- ✓ Elles se caractérisent par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, espaces publics...);
- ✓ Elles constituent l'espace prioritaire de développement des commerces de proximité pour proposer à la population une mixité des fonctions. Elles sont destinées à recevoir toutes sortes de commerces, quelle que soit leur taille ;
- ✓ Les centralités désignent les espaces de Centre-Ville et Centre-bourgs, des pôles de quartier et des centralités touristiques ;
- ✓ Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> y seront favorisés et les collectivités pourront alléger certaines contraintes d'urbanisme ;

#### Les sites périphériques :

---

<sup>7</sup>Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumise à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-ventes, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».



- ✓ Ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal ;
- ✓ Ils confortent les polarités existantes dans une logique de maîtrise foncière (les espaces peuvent être densifiés) ;
- ✓ L'implantation en espace de périphérie s'adresse en priorité aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de plancher.

### Identification des localisations préférentielles

Les localisations préférentielles ont été définies de manière à poursuivre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### P38 – Prescription générale de localisation des centralités urbaines commerciales et des sites commerciaux périphériques

Le SCoT identifie les localisations préférentielles du commerce :

Les centralités urbaines, dont il distingue :

- Les centralités urbaines principales : Centre-Ville de Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon
- La centralité urbaine secondaire de Caumont-l'Eventé
- Les autres centres-bourgs dotés de commerces (centralités de proximités)

Les sites commerciaux périphériques, au nombre de trois :

- Le site commercial périphérique de Villers-Bocage (ensemble Noires Terres – La Cour aux Marchands),
- Le site commercial périphérique d'Aunay-sur-Odon, située en entrée nord de la ville + zone Sud-Est
- Le site commercial périphérique de Caumont-l'Eventé (entrée ouest)

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

#### Centralité urbaine principale d'Aunay-sur-Odon



Figure 1 - Carte de la centralité urbaine principale d'Aunay-sur-Odon



**Polarité commerciale principale de Villers-Bocage**



*Figure 2 - Polarité commerciale principale de Villers-Bocage*

**Polarité commerciale secondaire de Caumont-l'Eventé**



*Figure 3 - Polarité commerciale secondaire de Caumont-l'Eventé*



**Site commercial périphérique de Villers-Bocage (ensemble Noires Terres – La Cour aux Marchands)**



Figure 4 - Site commercial périphérique de Villers-Bocage



**Site commercial (et artisanal) périphérique d'Aunay-sur-Odon, situé en entrée sud est de la ville**



*Figure 5 - Site commercial périphérique sud-est d'Aunay-sur-Odon*

**Site commercial (et artisanal) périphérique d'Aunay-sur-Odon, situé en entrée nord de la ville**



*Figure 6 - Site commercial périphérique nord d'Aunay-sur-Odon*

### **Le site commercial périphérique de Caumont-l'Eventé (entrée ouest)**



Figure 7 - Site commercial périphérique de Caumont-l'Eventé

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines de proximité identifiées dans le SCoT, ainsi que le cas échéant les secteurs de centres-bourgs ou centres de quartiers non identifiés dans le SCoT (mais pré-dénommés centralités de proximité) :

- En favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce
  - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti
  - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activité de services, commerces, activités médicales, professions libérales...);
- En favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
  - secteurs de dimensionnement limité,
  - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
  - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant (recommandation : 100 à 200 mètres de distance maximale depuis le dernier commerce).



### P39 – Prescription des principes d’implantation en dehors des centralités urbaines commerciales et des grands sites périphériques

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d’impacter l’organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d’envergure ». Les commerces<sup>8</sup> de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ont une zone d’influence principale supérieure à 3 000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Ils sont considérés comme des commerces « d’envergure » et font l’objet de prescriptions spécifiques.

Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente s’implantent dans les « centralités urbaines » et dans les « sites commerciaux périphériques » identifiés ci-dessus.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente implantés hors Sites commerciaux périphériques et hors centralités urbaines commerciales principales peuvent bénéficier d’une extension limitée.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précités, la notion d’extension « limitée » nécessite d’être précisée. On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT			
	300-1 000 m <sup>2</sup>	1 001 - 2 500 m <sup>2</sup>	2 501 - 4 000 m <sup>2</sup>	Plus de 4 000 m <sup>2</sup>
Surface maximale créée en extension	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%

### P40 – Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m<sup>2</sup>

Les centralités urbaines principales de Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon, et secondaire de Caumont-l’Eventé accueillent les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds<sup>9</sup> et légers, en accord avec les objectifs du PADD.

Afin d’assurer le maintien et le développement d’une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, les sites commerciaux périphériques accueillent préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...).

### P41 – Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines commerciales (principales ou secondaire), les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d’ensembles commerciaux (au sens de l’article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d’unités commerciales<sup>10</sup> inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont exclues des sites commerciaux périphériques.

<sup>8</sup>Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, les ensembles commerciaux au sens de l’article L.752-1 du code de Commerce, d’une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Achats occasionnels lourds : matériel de bricolage, de jardinage.

<sup>10</sup>L’unité commerciale désigne l’espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d’unités commerciales.



#### **P42 – Prescription relative à l'aménagement commercial des centres villes d'Aunay-sur-Odon, de Villers-Bocage et de Caumont-l'Éventé**

Les centres villes d'Aunay-sur-Odon, de Villers-Bocage et de Caumont-l'Éventé, caractérisés par un bâti dense, présentent une diversité des fonctions urbaines (logements, commerces, services, transports collectifs, équipements publics et collectifs) qui légitiment leur attractivité urbaine. Leur renforcement est alors recherché.

Les documents d'urbanisme de ces communes devront permettre et favoriser l'implantation de surfaces moyennes ou grandes (< et > à 300 m<sup>2</sup>) destinées à conforter l'attractivité du centre-ville.

Dans les centralités urbaines principales, secondaires, les centralités de proximité (centres-bourgs et centres de quartiers identifiés par les documents d'urbanisme locaux), les communes mettent en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale. Elles veillent à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière :

- De traitement de l'espace public ;
- De stationnement (nombre minimal de place de stationnement par local commercial peu contraignant) ;
- De hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée) ;
- D'alignement et de caractéristiques du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).

La centralité urbaine telle que définie dans le SCoT, se caractérise par une densité de construction et l'accueil de multiples fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, commerces...). Afin de garantir la mixité des fonctions urbaines dans ces localisations, les nouvelles implantations commerciales dans les centralités urbaines principales et secondaires s'effectuent dans le cadre d'opérations respectant une logique de mixité. Les décisions des CDAC et les dispositions des documents d'urbanisme locaux doivent garantir la mise en œuvre de ce principe.

#### **R23 – Recommandation relative à l'aménagement commercial des centres villes d'Aunay-sur-Odon, de Villers-Bocage et de Caumont-l'Éventé**

Afin de mettre en œuvre la prescription précédente, les collectivités pourront s'appuyer sur la définition suivante : sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions (ou ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération) dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, et une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics...).

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- Capacités et gestion du stationnement (stationnement de courte durée, de longue durée) ;
- Mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement ;
- Continuité des cheminements doux trottoirs, traversées piétonnes et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène (bancs, éclairage...).

Par ailleurs, les opérations d'habitat qui s'inscriront dans les centralités urbaines pourront prévoir la possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments créés ou réhabilités, tout en permettant l'accès aux étages supérieurs, en priorité pour du logement.



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

### P43 – Prescription d'incitation à la densité des équipements commerciaux

Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement afin de limiter la consommation d'espace. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- Réaliser des constructions sur plusieurs étages ;
- Intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ;
- Privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux ;
- Respecter une densité minimale de construction. Au regard des constats concernant le degré de densité des équipements commerciaux du territoire, les nouvelles implantations commerciales respectent un objectif de densité minimale des constructions : l'emprise au sol des surfaces bâties représente à minima 50% du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...). Cette orientation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce). Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des Sites commerciaux périphériques.

Par exception à ce dernier principe, ce rapport d'un demi peut être minoré dans les cas suivants :

- S'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...);
- Si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial :

- En agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites) ;
- En agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale de construction à proximité des arrêts de transport en commun) ;
- En définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.



#### **P44 – Prescription d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux**

Les nouveaux développements commerciaux dans les sites commerciaux périphériques intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet.

La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

- De la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;
- Du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux ;
- Du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;
- Du traitement des façades (palette de couleur, matériaux caractéristiques des filières de production locales, position et taille des enseignes) ;
- Du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone) ;
- Des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets ;
- De l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).



#### P45 – Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

Les nouveaux développements dans les Sites commerciaux périphériques veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- De l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...);
- Des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement ;
- Du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier) ;
- De la présence éventuelle de « puits » de lumière ;
- Des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux) ;
- De la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes, etc.) ;
- Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :
  - en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
  - en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial) ;
  - en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (Cf. l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;
  - en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des bio-déchets.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

#### P46 – Prescription relative aux sites commerciaux périphériques à structurer

Dans les sites commerciaux périphériques « à structurer » (secteurs d'extension des Sites commerciaux périphériques existantes), les nouvelles implantations sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement global à l'échelle du site commerciale périphérique (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...) comportant :

- La définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces) ;
- La définition des logiques d'accessibilité modes doux (principaux cheminements, connexion avec les itinéraires et modes doux existants et les quartiers d'habitation limitrophes) et si possible d'accessibilité par les transports en commun, quand ils existent ;
- La définition des logiques d'implantation des bâtiments, espaces de stationnement (dans une logique de mutualisation) ;
- La définition des trames vertes.



## R24 – Recommandation de requalification des sites commerciaux périphériques existants

Dans les sites commerciaux périphériques existants, il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification en agissant :

Sur les espaces publics et notamment le traitement des axes routiers :

- Traitement qualitatif des voies situées en entrée de ville avec :
  - La mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (ces alignements en bord de route ont l'avantage de masquer l'impact paysager des panneaux publicitaires et enseignes) ;
  - La matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bord de route, continus, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées entre ces cheminements et les voies circulantes. Les alignements d'arbres peuvent par exemple matérialiser cette séparation ;
  - La mise en place d'une signalétique claire et homogène.
- Aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces dans les zones d'activités :
  - Gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...) ;
  - Mobilier urbain et éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone ;
  - Adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...) ;
  - Mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone. Dans les zones mixtes, la signalétique peut être différenciée entre activités commerciales, industrielles, artisanales (à l'aide d'un code couleur par exemple).

Sur les espaces privés : il s'agit de profiter des nouveaux développements dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble :

- Mise en place d'accès mutualisés ;
- Simplification des accès viaires ;
- Mutualisation des stationnements ;
- Création de connexions douces entre les commerces ;
- Réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce ;
- Densification commerciale sur les places de parkings gagnées ;
- Végétalisation des espaces extérieurs ;
- Cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

*Exemple :*

- Ré-adresser l'entrée des commerces à proximité de l'axe routier (un seul accès) : vitrines plus visibles, requalification de la voirie transit ;
- Simplifier les accès viaires ;
- Mutualiser les parkings ;
- Densification commerciale sur les places de parking gagnées ;
- Création de liaisons douces.



## 2.8. Les autres politiques publiques d'accompagnement

### 2.8.1. Les itinéraires touristiques

Le SCoT entend valoriser les itinéraires de découverte touristiques du Pré-Bocage.

#### R25 – Recommandation relative à la prise en compte des itinéraires touristiques

Les communes pourront établir un schéma des itinéraires touristiques, en se basant sur la cartographie. Il pourra se réaliser à l'échelle intercommunale ou à celle du Pays.

→ [Recueil cartographique – Carte 7 : Schéma des itinéraires touristiques](#)

### 2.8.2. Les risques inhérents au territoire

Le territoire du Pré-Bocage est soumis à 3 principales catégories de risques : le risque inondation, le risque sismique et le risque tempête.

Concernant le risque inondation, celui-ci peut être lié à des débordements de cours d'eau, aux ruissèlements et aux remontées de nappes phréatiques.

#### P47 – Prescription générale à la prévention des risques

Les conditions d'urbanisation du territoire doivent intégrer les objectifs des différents documents réglementaires existants (PGRI, SAGE, PAPI...) ainsi que les documents de connaissance relatifs aux risques naturels et technologiques afin d'identifier les risques et les moyens de préventions nécessaires et envisageables.

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme locaux les secteurs soumis au risque d'inondation selon les connaissances et les études existantes,
- Délimiter les zones d'expansion de crues ;
- Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur les risques naturels,
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation,
- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, ainsi que dans les zones inondables non urbanisées, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Toute nouvelle construction située sur une zone d'expansion de crue fonctionnelle sera proscrite, à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels et/ou indispensables au fonctionnement global du territoire, à la sécurité des personnes et des biens,
- Limiter le ruissellement en zone rurale et en zone urbaine pour réduire les risques d'inondation,
- Préserver de l'urbanisation les zones exposées au risque inondation non encore urbanisées.
- Les projets d'aménagement et d'infrastructures viseront autant que possible dans une approche globale à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### R26 – Recommandation relative à la prévention et diminution du risque d'inondation

Le SCoT recommande, pour tous nouveaux projets d'aménagements du territoire, la gestion de l'eau à la parcelle, par exemple par la mise en place d'aménagements permettant l'infiltration : noues enherbées, bassins d'infiltration, toitures végétales, végétalisation des places de stationnement, etc.

Le SCoT recommande que toutes les zones encore naturelles ou agricoles reconnues comme inondables soient considérées comme zones d'expansion de crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme locaux.

En amont de tout document d'urbanisme, le SCoT recommande aux communes de réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales afin de maîtriser le risque de ruissèlements excessifs.



# Index des prescriptions et recommandations

## Prescriptions

P1 – Prescription du principe d'équilibre des espaces.....	9
P2 – Prescription d'occupation de l'espace agricole et naturel .....	10
P3 – Prescription de conditionnalité des constructions agricoles.....	10
P4 – Prescription spécifique aux extensions et annexes dans les espaces agricoles .....	10
P5 – Prescription générale de la préservation des paysages .....	11
P6 – Prescription de préservation des sous-trames écologiques et dynamiques écologiques associées.....	14
P7 – Prescription de préservation spécifique des sous-trames non cartographiées .....	14
P8 – Prescription pour la préservation des réservoirs de biodiversité « périmètres ».....	16
P9 – Prescription pour la préservation optimale des secteurs à enjeu.....	18
P10 – Prescription générale de conditionnalité pour les constructions, les projets d'équipements, d'aménagements et d'infrastructures.....	19
P11 – Prescription spécifique pour la préservation des secteurs à enjeu « zones humides » et « têtes de bassins versants ».....	19
P12 – Prescription générale de synthèse de la TVB .....	20
P13 – Prescription générale pour la préservation et la restauration des corridors écologiques.....	21
P14 – Prescription de conditionnalité pour les nouveaux projets d'infrastructures concernés par un corridor écologique .....	21
P15 – Prescription de répartition des logements par niveau d'armature et par communautés de communes ..	24
P16 – Prescription de renforcement du réinvestissement urbain .....	25
P17 – Prescription spécifique d'analyse des capacités de densification.....	25
P18 – Prescription de répartition des logements en densification et en extension urbaine.....	26
P19 – Prescription de conditionnalité des extensions urbaines .....	27
P20– Prescription de répartition des surfaces brutes en extensions urbaines pour le logement .....	28
P21 – Prescription de répartition de la surface supplémentaire pour la rétention foncière.....	29
P22 – Prescription relative à la productivité foncière du logement .....	30
P23 – Prescription de principe des extensions urbaines.....	30
P24 – Prescription de conditionnalité des projets d'ensemble en extensions urbaine .....	32
P25 – Prescription particulière relative aux opérations d'aménagement urbain .....	35
P26 – Prescription relative au la mobilisation du logement vacant.....	35
P27 – Prescription relative à l'équilibre social .....	36
P28 – Prescription générale de cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité.....	37
P29 – Prescription spécifique à l'organisation de l'offre de stationnement.....	38
P30 – Prescription relative à l'organisation du covoiturage .....	38
P31 – Prescription générale relative à l'aménagement numérique .....	40
P32 – Prescription relative au développement des réseaux numériques et travaux sur la voirie.....	40
P33 – Prescription relative à la localisation des activités économiques .....	42
P34 – Prescription relative au phasage du schéma des zones d'activités économiques .....	43



P35 – Prescription relative à l'aménagement des sites d'activités .....	43
P36 – Prescription de conditionnalité au changement de destination des bâtiments agricoles .....	44
P37 – Prescription spécifique à l'identification des sièges d'exploitations .....	44
P38 – Prescription générale de localisation des centralités urbaines commerciales et des sites commerciaux périphériques .....	49
P39 – Prescription des principes d'implantation en dehors des centralités urbaines commerciales et des grands sites périphériques .....	54
P40 – Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m <sup>2</sup> .....	54
P41 – Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m <sup>2</sup> .....	54
P42 – Prescription relative à l'aménagement commercial des centres villes d'Aunay-sur-Odon, de Villers-Bocage et de Caumont-l'Eventé .....	55
P43 – Prescription d'incitation à la densité des équipements commerciaux .....	56
P44 – Prescription d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux .....	57
P45 – Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux .....	58
P46 – Prescription relative aux sites commerciaux périphériques à structurer .....	58
P47 – Prescription générale à la prévention des risques .....	60



## Recommandations

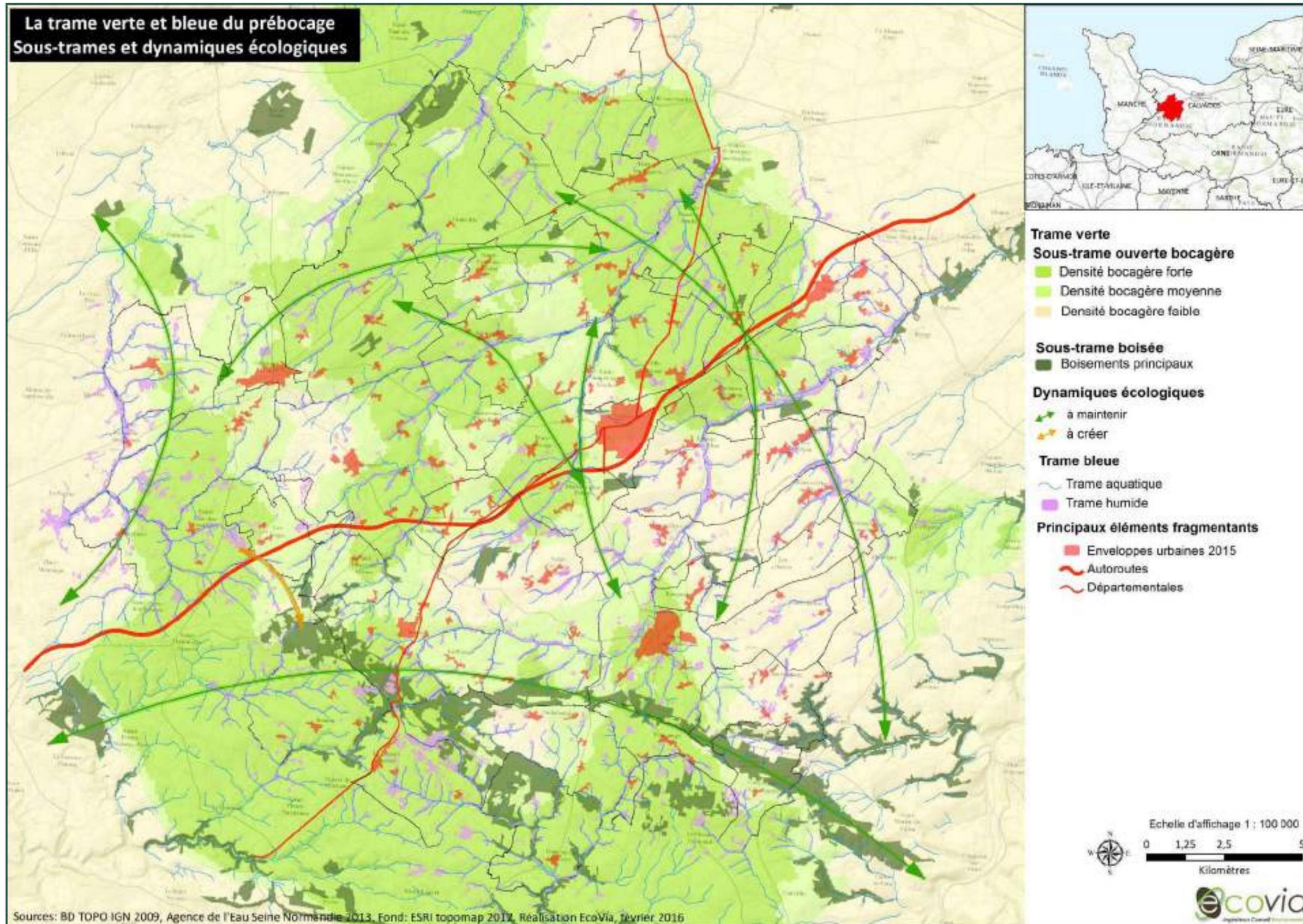
R1 – Recommandation spécifique de la préservation des paysages .....	11
R2 – Recommandation spécifique d'aménagement concourant à la préservation des paysages .....	11
R3 – Recommandation spécifique au respect des silhouettes villageoises .....	12
R4 – Recommandation spécifique à la prise en compte des points de vue .....	12
R5 – Recommandation spécifique à la qualité des entrées et traversées des villes et villages .....	12
R6 – Recommandation spécifique à l'association des acteurs.....	21
R7 – Recommandation pour la traduction des composantes TVB dans les PLU .....	21
R8 – Recommandation pour la gestion des réservoirs de biodiversité issus des périmètres et complémentaires .....	22
R9 – Recommandation pour la mise en œuvre d'OAP spécifique « Trame verte et bleue » .....	22
R10 – Recommandation pour la prise en compte des démarches TVB sur les territoires voisins .....	22
R11 – Recommandation spécifique à l'analyse des capacités de densification .....	26
R12 – Recommandation à la mise en œuvre opérationnelle des opérations en densification .....	27
R13 – Recommandation spécifique à la mise en œuvre des projets d'ensemble .....	32
R14 – Recommandation d'association de la profession agricole.....	32
R15 – Recommandation relative aux opérations d'aménagements urbains .....	35
R16 – Recommandation relative aux localisations préférentielles de l'habitat social.....	36
R17 – Recommandation d'accessibilité par les modes doux aux aires de covoiturage .....	38
R18 – Recommandation particulière concernant le déploiement des réseaux numériques .....	40
R19 – Recommandation spécifique à l'aménagement numérique dans les PLU .....	40
R20 – Recommandation relative à la réutilisation des friches d'activités .....	43
R21 – Recommandation générale relative à l'aménagement des sites d'activités.....	44
R22 – Recommandation de conditionnalité au changement de destination des bâtiments agricoles.....	44
R23 – Recommandation relative à l'aménagement commercial des centres villes d'Aunay-sur-Odon, de Villers-Bocage et de Caumont-l'Eventé .....	55
R24 – Recommandation de requalification des sites commerciaux périphériques existants.....	59
R25 – Recommandation relative à la prise en compte des itinéraires touristiques .....	60
R26 – Recommandation relative à la prévention et diminution du risque d'inondation .....	60



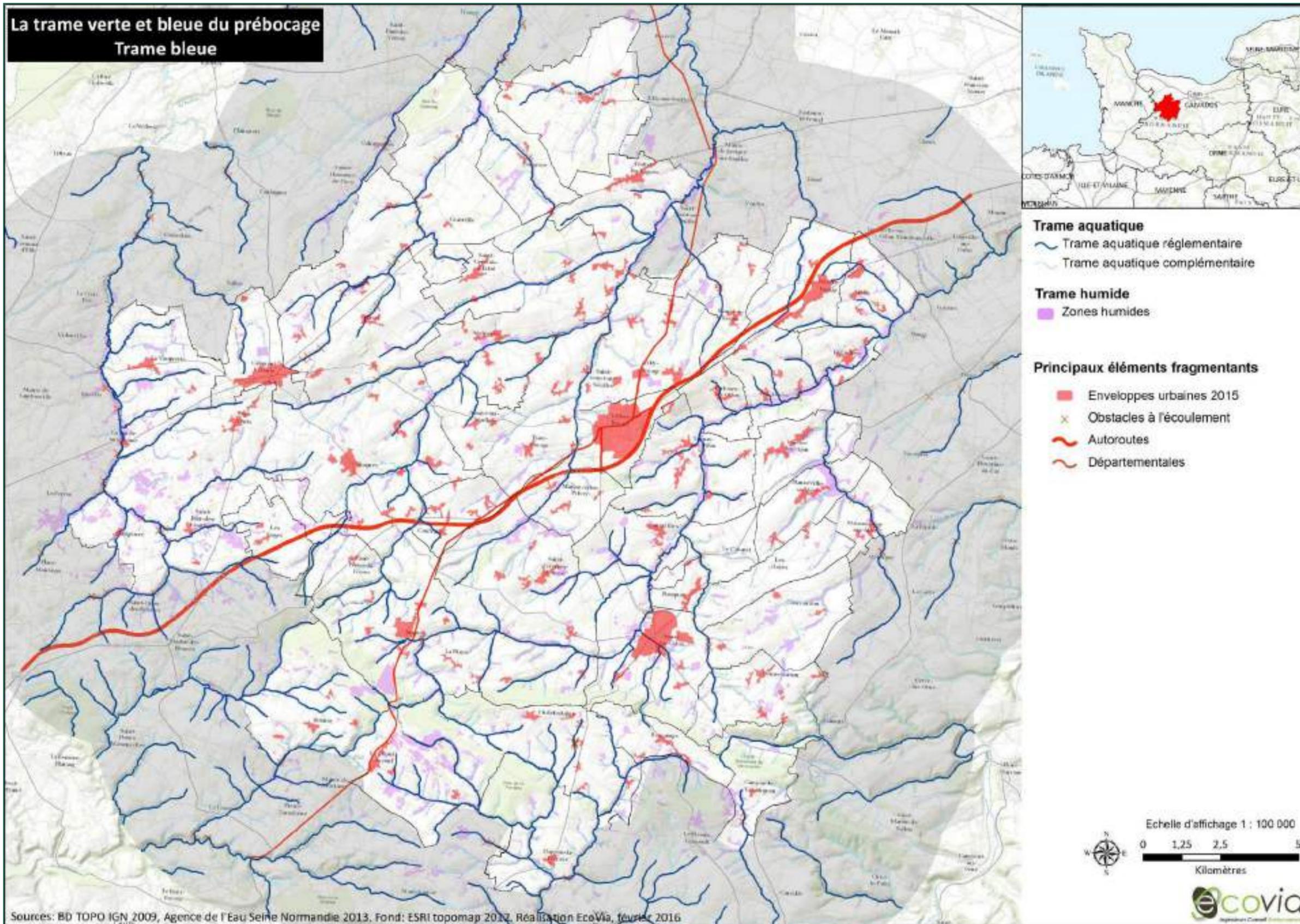
# Recueil cartographique

NB : Les cartes de ce recueil sont au format A3

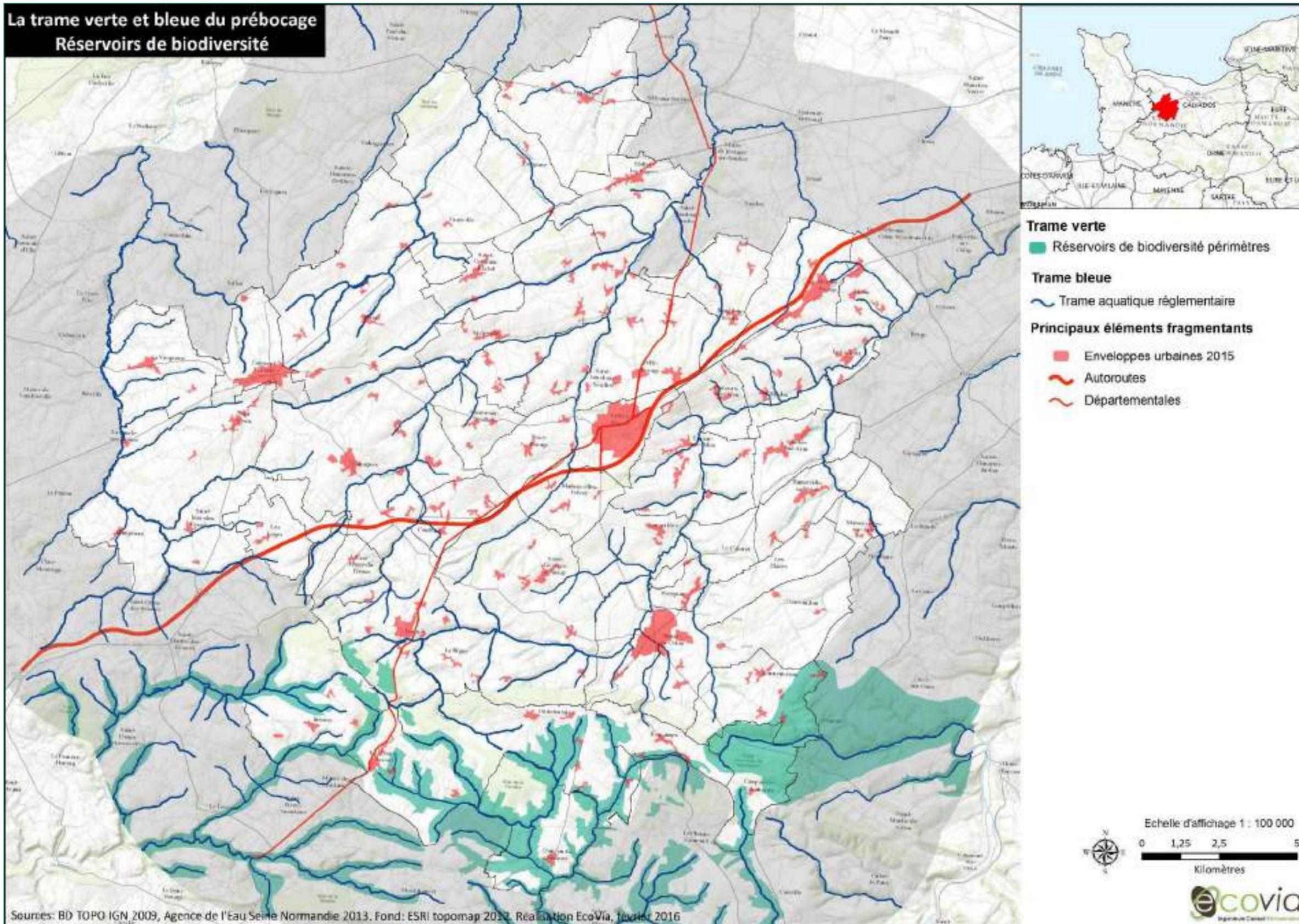
## Carte 1 : Sous-frames écologiques et dynamiques écologiques



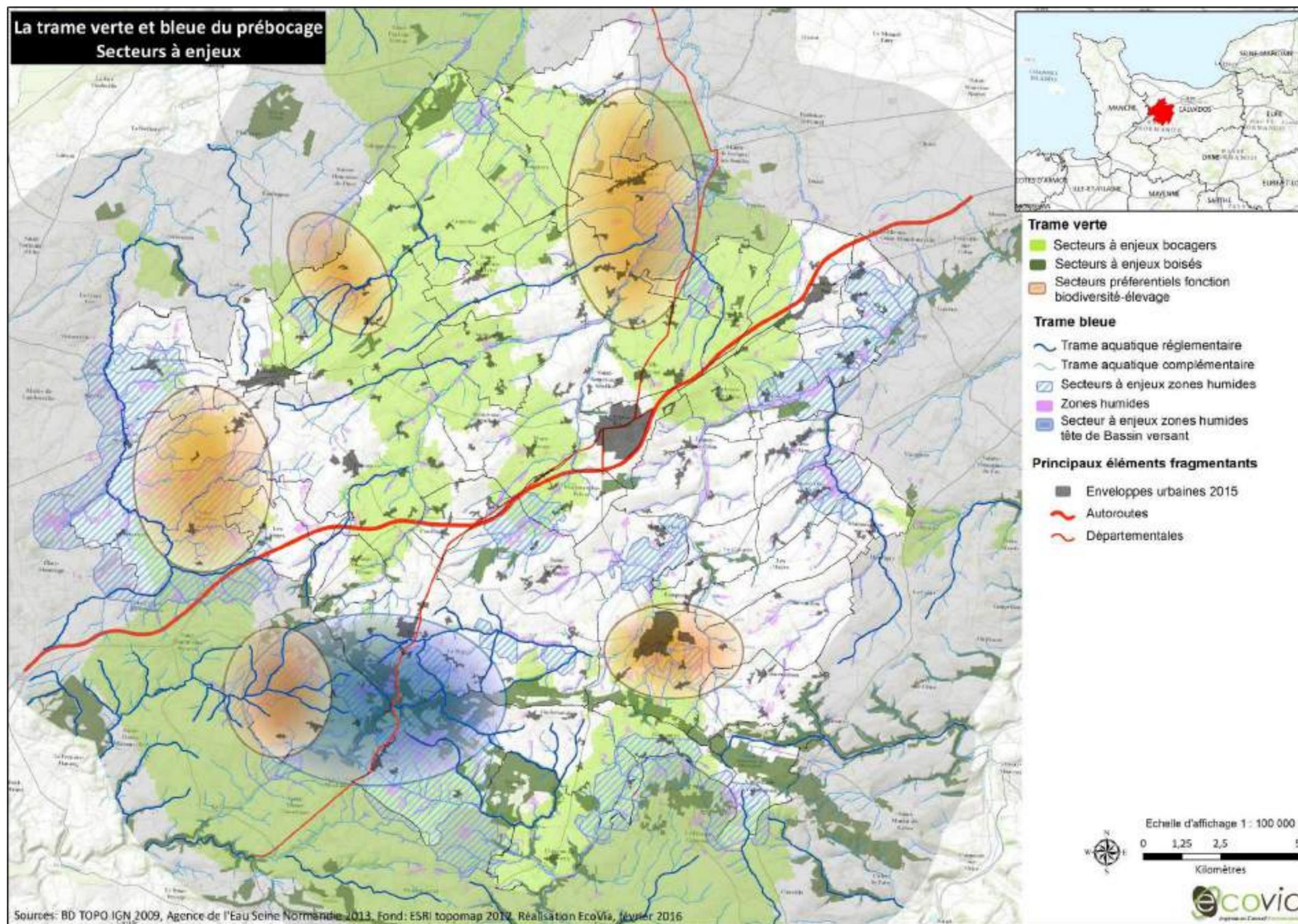
## Carte 2 : Trame bleue



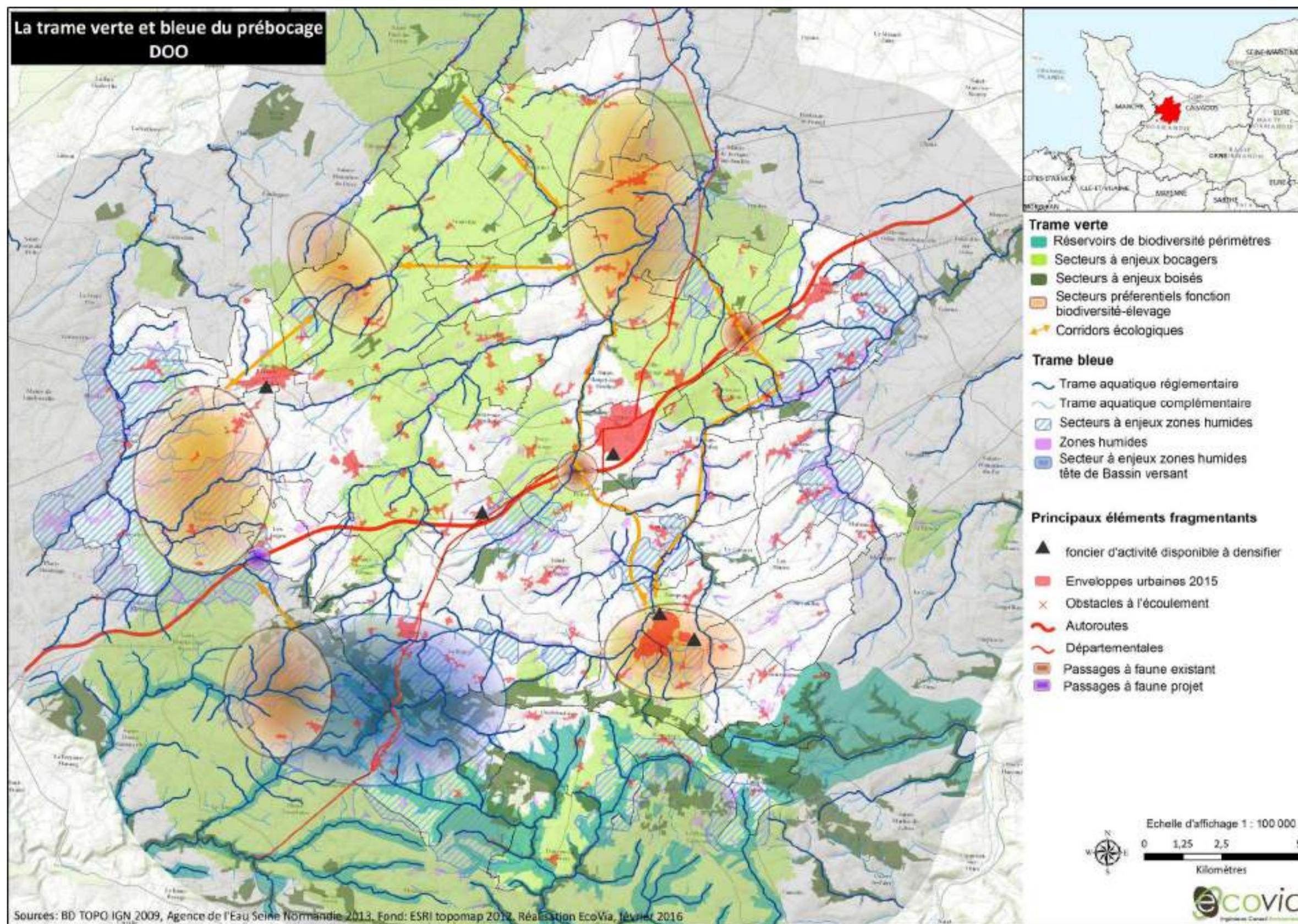
### Carte 3 : Réservoirs de biodiversité



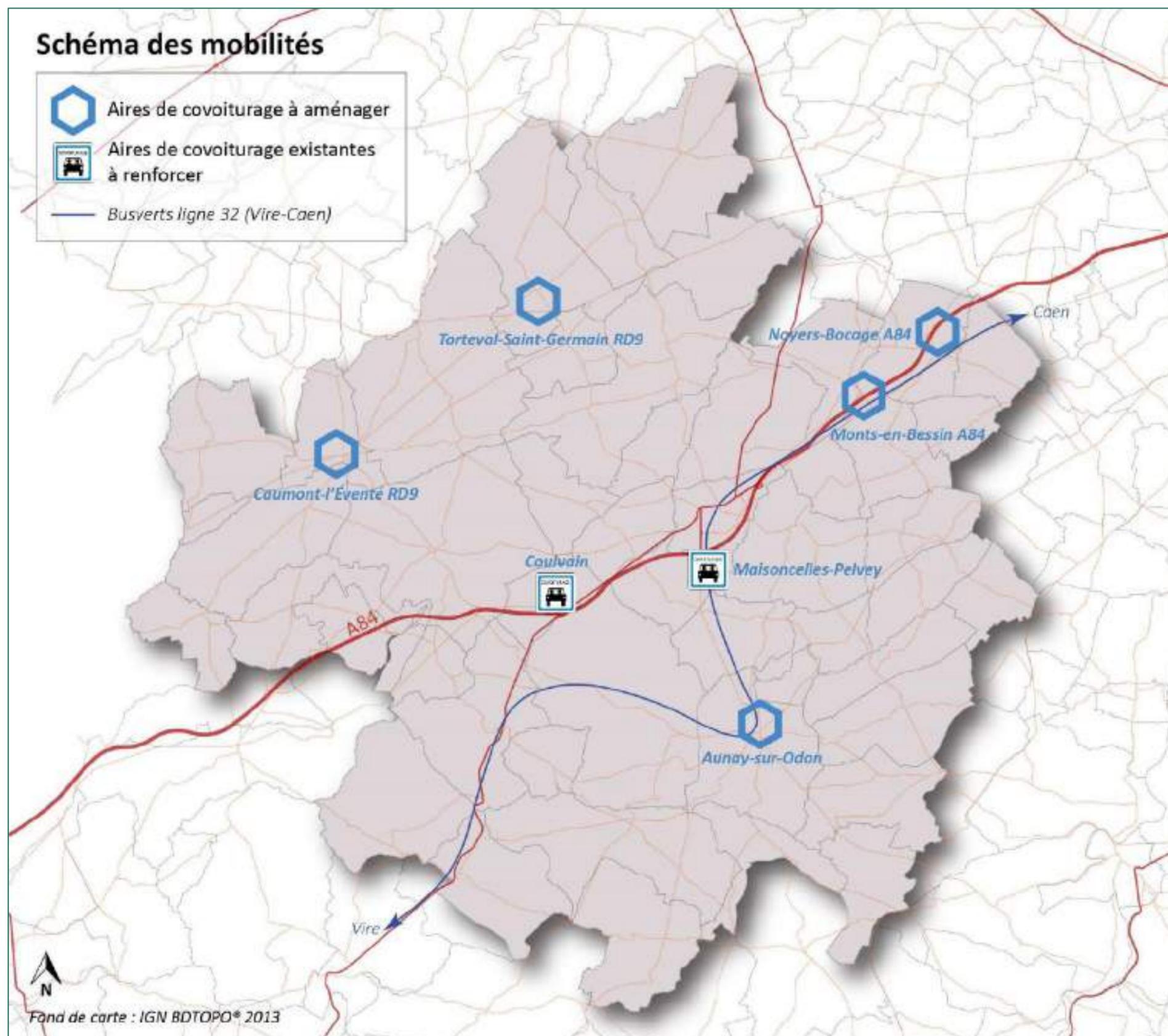
### Carte 4 : Secteurs à enjeux



### Carte 5 : Synthèse du projet de trame verte et bleue



Carte 6 : Schéma des mobilités



Carte 7 : Schéma des itinéraires touristiques

