



Schéma de Cohérence Territorial du Pré-Bocage

ANALYSE DE L'APPLICATION DU SCOT APRÈS 6 ANS DE MISE EN OEUVRE

Approuvé le 13 décembre 2016



SOMMAIRE

INTRODUCTION-----p.3

Caractéristiques et conduite du SCoT Pré-Bocage
Présentation du PADD

CHAPITRE 1 : ANALYSE DES RESULTATS AU REGARD DES GRANDS OBJECTIFS CHIFFRES PAR LE PADD-----p.8

- 1- Les objectifs démographiques – le scénario de référence retenu
- 2- Les objectifs globaux en matière de construction neuve
- 3- Les objectifs de logements par armature urbaine
- 4- Les objectifs en termes de réinvestissement urbain
- 5 - La maîtrise des extensions urbaines
- 6 - La définition des densités adaptées
- 7 - La structuration du dispositif d'accueil et de développement des activités économiques

CHAPITRE 2 : ANALYSE DES RESULTATS AU REGARD DES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE PADD-----p.41

- 1- Les dynamiques socio-économiques observées
- 2- Les actions liées à l'environnement et à la valorisation du paysage
- 3- Les résultats de l'observatoire du territoire par les indicateurs

CHAPITRE 3 : ANALYSE DE L'APPLICATION DU SCOT DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION ET AUTORISATIONS D'URBANISME-----p.78

- 1- Analyse de l'application du SCoT dans les documents de planification et de programmation
- 2- Analyse de l'application du SCoT dans les opérations foncières et d'aménagement

CONCLUSION-----p.84

- 1 - Bilan de l'évaluation du SCoT à 6 ans
- 2 - Un SCoT à réviser ?

ANNEXE

- 1- Evolution par armature urbaine en densification et en extension
- 2- Bilan de la consommation d'espaces liée à l'activité économique dans les zones dédiées
- 3- Evaluation des indicateurs



INTRODUCTION

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être faite six ans au plus tard après la délibération portant approbation de ce schéma. Cette analyse porte notamment sur les résultats du SCoT en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'implantations commerciales. L'établissement public en charge du schéma doit, au vu des résultats, délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. A défaut d'une telle délibération, le schéma est caduc.

Ce document analyse les résultats de l'application du SCoT du Pré-Bocage en dressant un bilan des grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, au regard des principaux objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits dans le SCoT. Il est, ainsi, possible d'estimer si les tendances répondent aux ambitions du schéma et le cas échéant de prévoir des adaptations ou des actions correctives.

Ce document analyse, également, l'étude des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.

Par ailleurs, ce premier bilan à 6 ans reste un exercice complexe pour apprécier l'application pleine et entière du SCoT qui s'applique jusqu'en 2035, alors que le territoire de Pré-Bocage est entièrement régi par deux PLUi approuvés, seulement depuis décembre 2019. Cela signifie que la traduction du SCoT a pu s'exercer pleinement qu'à partir de janvier 2020. Ce bilan ne peut donc exprimer qu'une tendance d'application du SCoT et de ses premiers effets sur le territoire.

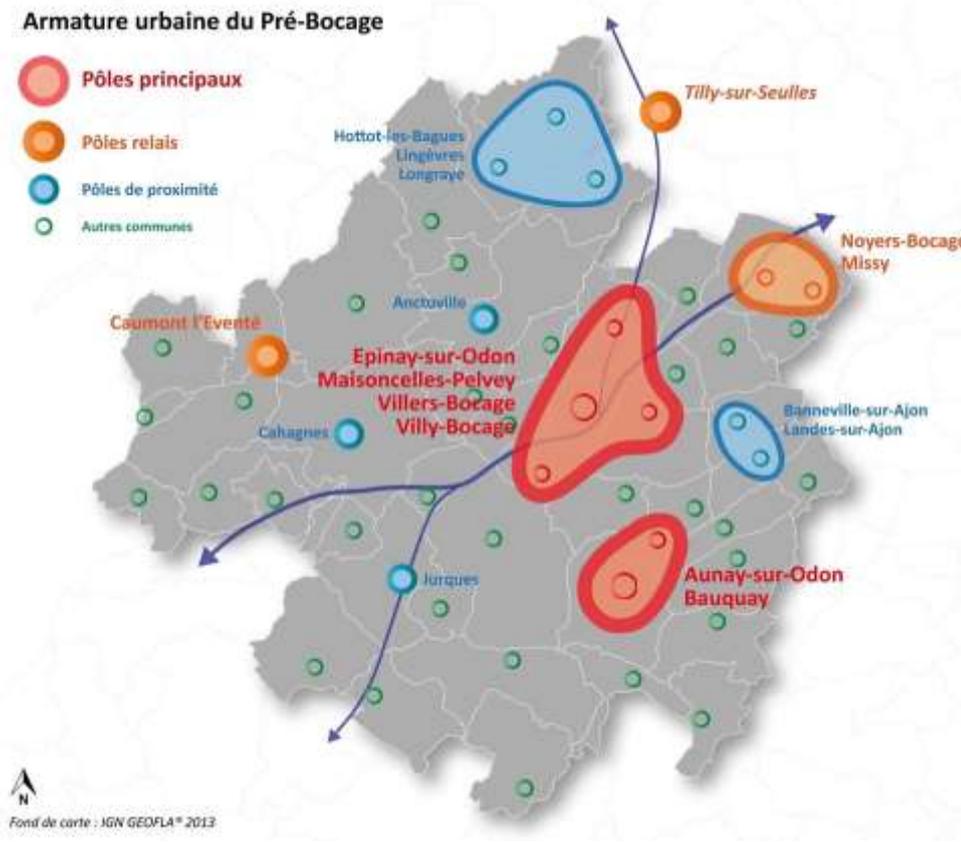
Néanmoins, toutes les opérations foncières et d'aménagement, supérieures à 5 000m² de surface plancher, engagées sur le territoire du SCoT ont été mises en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Ce document s'articule donc autour de 3 parties :

- Analyse des résultats au regard des grands objectifs chiffrés du PADD,
- Analyse des résultats au regard des grandes orientations inscrites dans le PADD,
- Analyse de l'application du SCoT dans les documents de planification et de programmation et dans les opérations foncières et d'aménagement.

La conclusion permettra de tirer un bilan des effets du SCoT à 6 ans et de nourrir l'évolution du schéma en cohérence avec les ambitions de Pré-Bocage Intercom.

Carte de synthèse du SCoT de Pré-Bocage



Porter à attention méthodologique :

Le bilan évalue les objectifs fixés pour 2035, ce n'est donc qu'une première étape. Afin d'apprécier la dynamique réelle du territoire entre 2017 et 2022, les objectifs ont été annualisés.

Le parti pris a été d'établir un bilan internalisé avec les ressources disponibles en interne, telles que l'INSEE, la base de données du logiciel NetADS regroupant les dépôts des différentes demandes d'autorisation en urbanisme et la collaboration de l'ensemble des services de Pré-Bocage comme acteurs du territoire.

1. Caractéristiques et conduite du SCoT Pré-Bocage

Le SCoT est l’outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d’une planification stratégique intercommunale dans une perspective de développement durable. Il vise à mettre en cohérence les politiques publiques dans le domaine de l’environnement, de l’habitat, de l’économie, et des déplacements. Il fixe des orientations générales en matière de planification des espaces et d’équilibre territorial.

Le SCoT se compose de 3 documents : un Rapport de présentation (RP), un Projet de d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) et un Document d’Orientation et d’Objectif (DOO).

L’élaboration du SCoT a été prescrite et portée par le Syndicat Mixte du Pré-Bocage (SMPB) jusqu’à sa dissolution lors de la création de Pré-Bocage Intercom (PBI), suite à la fusion le 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes d’Aunay Caumont Intercom et de Villers-Bocage Intercom. Ainsi, depuis le SCoT est porté à l’échelle intercommunale.

Les grandes dates du SCoT Pré-Bocage :

- 2005 : Premières études lancées pour réaliser le schéma
- 07/2010 : Lancement de l’élaboration du SCoT
- 04/2014 : Débat entre les élus afin d’identifier les grandes dynamiques du territoire permettant de définir le scénario du PADD
- **13/12/2016 : Approbation du SCoT Pré-Bocage par le Conseil du Syndicat Mixte du Pré-Bocage (SMPB)**
- 01/01/2017 : Sortie des communes de Lingèvres et d’Hottot-les-Bagues
- 01/01/2018 : Création des nouvelles communes, dont celle de Les Monts d’Aunay qui intègre administrativement la commune de Le Plessis-Grimoult

Carte administrative du SCoT de Pré-Bocage



Le territoire du SCoT Pré-Bocage aujourd’hui, c’est :

- 27 communes depuis le 1^{er} janvier 2018,
- Une superficie territoriale de 417 km²,
- 25 175 habitants au 1^{er} janvier 2021.

2. Présentation du PADD

Le PADD du SCoT Pré-Bocage est le document dans lequel les élus du Syndicat Mixte ont exprimé leur vision pour les 18 prochaines années et développé le scénario relatif à l'aménagement et au développement du territoire.

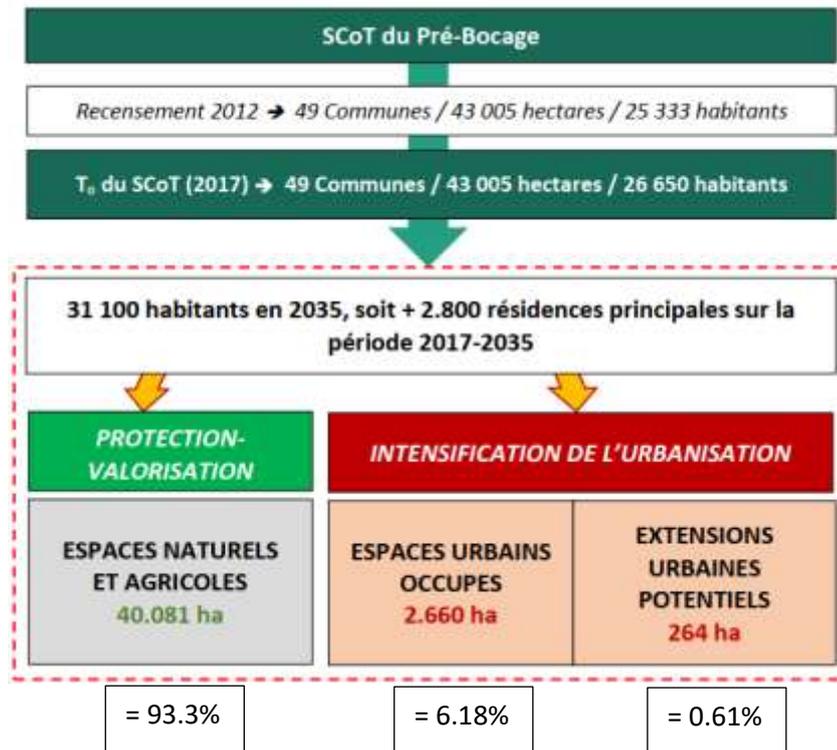
L'ensemble du PADD se base sur cinq caractéristiques fondamentales du scénario choisi par les élus :

- **Une dynamique démographique** qui réaffirme le positionnement du territoire du Pré-Bocage comme constituant de la dynamique du bassin caennais qu'il renforce et dont il profite tout à la fois, arguant du fait que leurs perspectives se complètent et sont synonymes de développement mais aussi de responsabilités.
- **Une économie multiple pourvoyeuse d'emplois diversifiés** répondant aux besoins de la population, avec notamment une activité industrielle locomotive de l'économie, un artisanat qui irrigue le territoire d'emplois et de dynamisme et une agriculture qui justifie identité, qualités paysagères et biodiversité.
- **Un capital Nature**, qui légitime une grande partie de l'identité et de l'attractivité d'aujourd'hui du territoire, tout en supportant toute à la fois une agriculture riche, des paysages de qualité et une biodiversité associée, sur lesquels se fondera la Trame Verte et Bleue.
- **Un potentiel de tourisme vert, de patrimoine, d'itinéraires et d'échanges**, fondé sur une ambition de valorisation d'une position au centre de grands sites touristiques de niveau national ou international (Mémorial de Caen, Plages du Débarquement, Bayeux, Suisse Normande) et au-delà (Mont St Michel, ...), riche d'attractivité, de reconnaissance et finalement constitutive d'identité.
- **Une armature urbaine à taille humaine** dont l'organisation et les fonctionnalités territoriales et urbaines répondent aux besoins des habitants, renforçant ainsi la capacité d'attractivité et de développement du territoire du Pré-Bocage.

De ce scénario retenu se dégage une ambition globale : rendre le Pré-Bocage comme « un territoire majeur, contributeur du développement de l'Ouest de la Normandie ».

Objectifs globaux du PADD :

- ✓ Accueillir 2 800 nouveaux ménages sur la période 2017-2035.
- ✓ Produire les logements correspondants (à construire ou à réhabiliter) en prenant en compte cette perspective démographique et le desserrement de la population (réduction du nombre moyen de personnes par ménage).
- ✓ 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 d'espaces à 0,61% de l'ensemble du territoire pour la durée du projet (soit une consommation de l'espace agricole et naturel par un potentiel en extension urbaine limité à 264 ha).



L'objectif du bilan est bien d'évaluer le SCoT au regard des grands objectifs chiffrés du PADD.



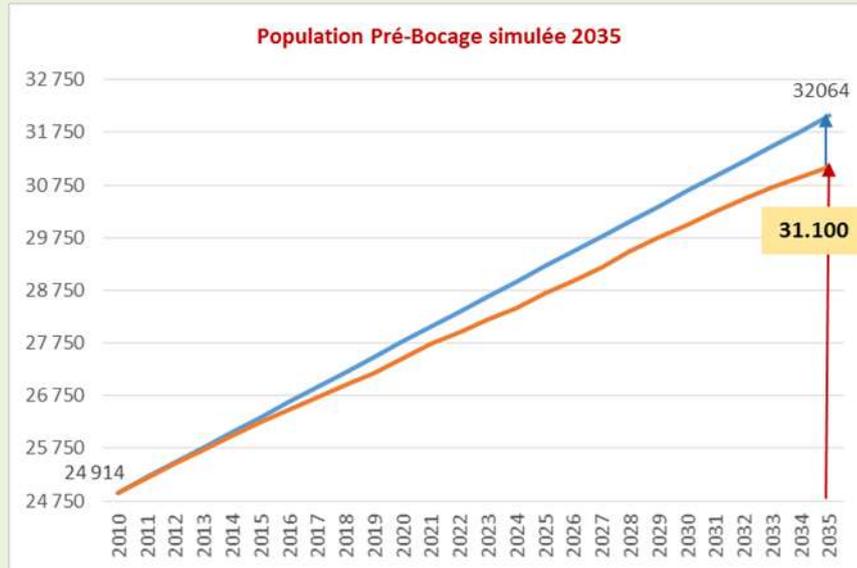
CHAPITRE 1 : ANALYSE DES RÉSULTATS AU REGARD DES GRANDS OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD



1- ANALYSE DES GRANDS OBJECTIFS CHIFFRES PAR LE PADD

Ce que dit le SCoT :

Le scénario retenu est basé sur une croissance responsable. Cette simulation pondérée représenterait une population légèrement supérieure à 31.100 habitants en 2035.



Ramenée sur une période d'application de 18 ans et avec une population de 24 726 habitants en 2017, la croissance estimée devait être de 6 374 habitants supplémentaires en 2035.

Le territoire doit accueillir 354 habitants supplémentaires par an pour maintenir la croissance projetée.



Point méthodologique : une analyse comparative est réalisée à partir des statistiques de l'INSEE et de celles inscrites dans le SCoT.

ANALYSE

Cette première évaluation est essentielle car la croissance démographique est le critère déclencheur principal pour déterminer la production de logements.

1.1. Les évolutions du périmètre du SCoT d'un point de vue démographique :

PREAMBULE : Sur le territoire, la croissance démographique initiale escomptée est d'environ 25,7 % entre 2017 et 2035.

La sortie des communes de Lingèvres et d'Hottot-les-Bagues en 2017 diminue la population totale de 950 habitants, représentant 3.8% de la population du Pré-Bocage, soit au final une population anticipée en 2035 de 1194 habitants.

La population escomptée en 2035 est donc revue à 29 806 habitants, soit une croissance de 4 731 habitants sur la période 2017/2035 (+ 262 habitants/an).

La fusion de la commune historique de Le Plessis-Grimoult avec celle de Les Monts d'Aunay (commune nouvelle en 2018) a entraîné l'intégration de cette commune comme nouvelle entité administrative appliquant, au travers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les objectifs du SCoT à partir de 2019.

Ainsi, l'intégration de Le Plessis-Grimoult augmenterait la population totale de 360 habitants en 2018. Selon le même raisonnement que précédemment, la population en 2035 (soit +1.4%) serait donc de 30 360 habitants, représentant 5 620 habitants en plus entre 2017-2035 et une augmentation moyenne annuelle de 312 habitants.

En conclusion, ce réajustement reste à la marge et ne change pas les tendances de croissance (soit une variation de la population totale de 1.5%) et l'analyse globale du SCoT.

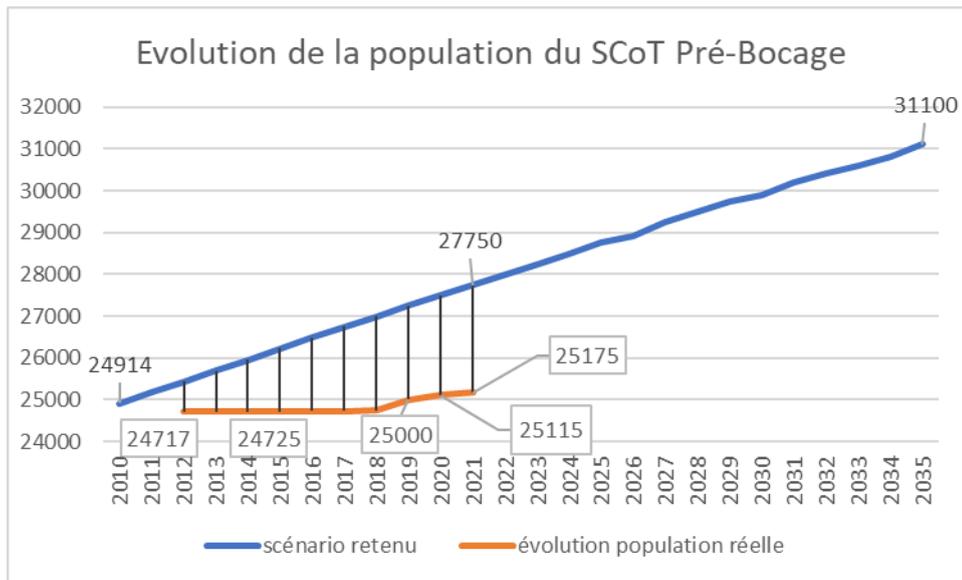
En 2021, le territoire représente 25 175 habitants selon l'INSEE. L'écart de croissance de population entre la population réelle et celle retenue dans le scénario du SCoT (soit 27 750 habitants pour cette même année) est de - 2 575 habitants.

Période	CC Pré-Bocage Intercom
2019	24782
2020	25115
2021	25175

Données INSEE

Donc, malgré une population inférieure aux objectifs fixés, la croissance reste positive. La pression pour construire des résidences principales semble plus faible.

Cet écart sera à réévaluer au prochain bilan pour mesurer l'inflexion de cette tendance par rapport à la perspective démographique projetée de 2035.

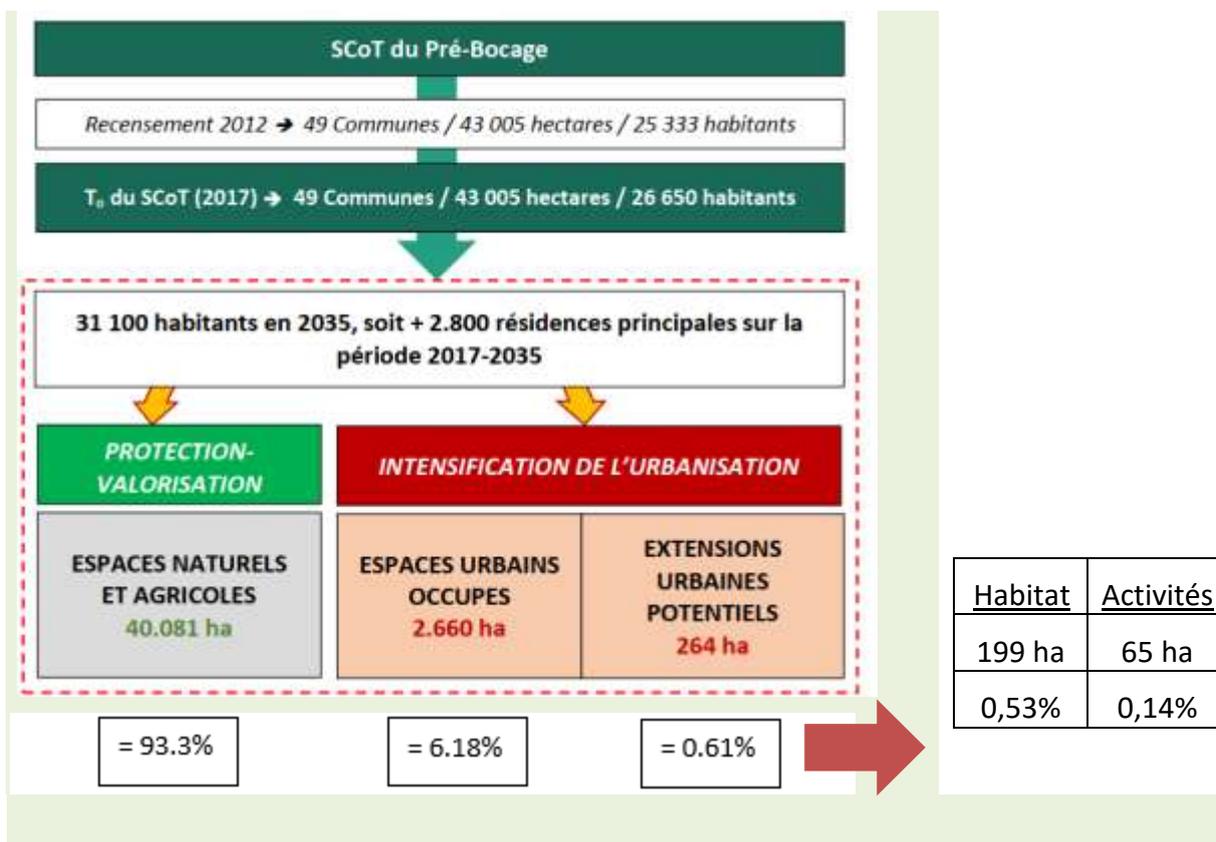


2- Les grands objectifs en matière de construction neuve

Ce que dit le SCoT :

Les objectifs de croissance sur la période 2017-2035 sont de :

- Accueillir 2.800 nouveaux ménages.
- Produire 2.800 logements (à construire ou à réhabiliter) pour prendre en compte cette perspective démographique et le desserrement estimé de la population actuelle.
- Gérer de façon économe le foncier et limiter sa consommation avec un **foncier total disponible** de 229,2 ha **en extensions urbaines potentielles** (soit 199 ha liés à l’habitat et + 30,2 ha liés aux activités) sur 18 ans ; ce qui représente une consommation des espaces agricoles et naturels liés à l’habitat divisée par deux sur l’ensemble du territoire pour toute la durée du projet.



Point méthodologique préalable : Les données ont été extraites du logiciel NetADS, interface à destination du service instructeur de Pré-Bocage Intercom. L'objectif est de traiter en interne les données et de déterminer, de manière très précise, l'ensemble des logements créés et les surfaces consommées.

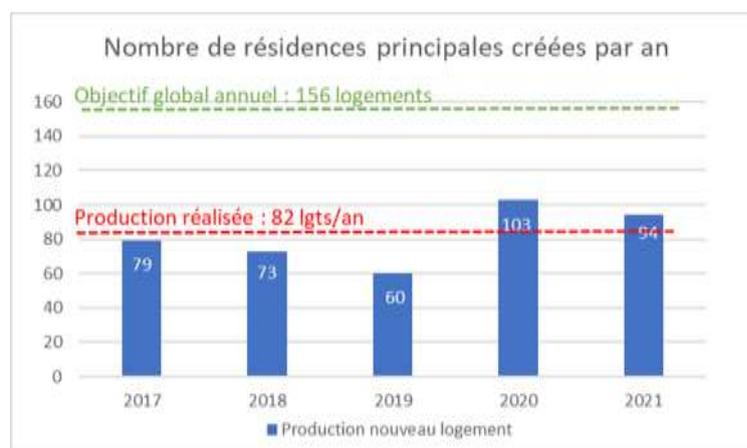
- Pour l'extraction des permis de construire créateur d'un nouveau logement, l'attention a été portée sur l'ensemble des permis de construire arrêtés sur tout le territoire de Pré-Bocage Intercom.
- Concernant la consommation d'espaces, la surface de foncier déclarée et inscrite dans chaque permis de construire a été reportée et mentionnée comme surface consommée.
- Afin de répartir cette consommation en densification ou en extension, le parti pris a été d'inscrire en densification les terrains inscrits selon les différents documents d'urbanisme :
 - En zone constructible (carte communale)
 - En zone U (zones urbaines)
 - En zones Ah et Nh (STECAL voués à l'habitation)
 - De ne considérer comme consommer que la partie dite « constructible ou urbanisable de la parcelle », afin d'être en cohérence avec les zones urbanisables appliquées au sein des PLUi qui ne suivent pas les limites cadastrales. De ce fait, les parcelles en limites de zones sont régulièrement impactées par deux zonages « urbain » et « agricole » ou « naturel ».
 - De prendre en compte la surface de terrain déclarée en termes de consommation foncière.

cf. Annexe 1

ANALYSE

2.1. La production de logement :

Un objectif de 156 logements en moyenne par an est fixé afin de produire les 2 800 résidences principales pour 2035.



Il s'avère que, pendant cette première période, 409 logements ont été construits (soit 15% de l'enveloppe attribuée).

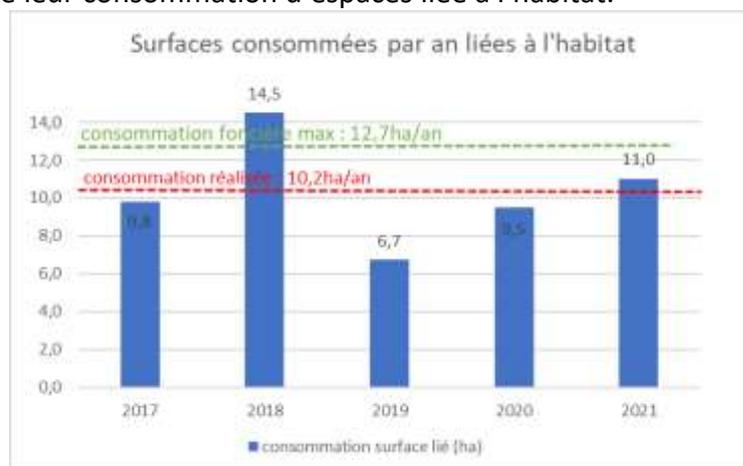
Cette croissance s'infléchit presque de moitié (-53%) par rapport au scénario initial. En effet le SCoT projette la construction de 156 logements par an, alors que le rythme de production n'est que de 82 logements par an.

Cette inflexion semble cohérente avec l'écart de population réelle et projetée.

Le potentiel disponible entre 2022–2035 reste donc de 2 391 logements, ce qui pourrait augmenter l'objectif global annuel de production de logements pour les 13 années à venir (2022-2035), jusqu'à 184 logements potentiellement en fonction de l'accroissement de la population par ménages.

2.2. Gérer de façon économe le foncier et limiter la consommation d'espaces

Pour rappel, les PLUi ont retranscrit entièrement l'objectif de réduction de consommation d'espaces en réduisant de moitié leur consommation d'espaces liée à l'habitat.



L'objectif est d'évaluer la consommation foncière et de savoir si les 50% de réduction sont respectés. La consommation maximale du territoire agricole et naturel est de 229 ha (dont 199 ha maximum en extension et 30,2 ha identifiés en densification) sur 18 ans.

On remarque que 50.8 ha de surfaces foncières ont été consommées sur le territoire (soit 22% consommée de l'enveloppe attribuée).

Cette consommation annuelle est donc légèrement inférieure (soit -20%) à celle maximale projetée (12,7ha/an => 10,3ha/an).

Globalement la gestion du foncier suit l'objectif de limitation attendu.

Conclusion : La production de logements et la consommation foncière sont en dessous des objectifs du SCOT. En effet, leur dynamisme est inférieur à ceux prévus. La production de logements est réduite de moitié, et la consommation foncière n'a baissé que de 20%. cette première dynamique de croissance enclenchée semble donc consommatrice de foncier. Une analyse plus fine va permettre de préciser les répartitions réelles impactant le foncier ; à savoir l'utilisation du foncier en extension et en densification, et, sa déclinaison par niveaux urbains.

3. Les objectifs de logements et de consommation d'espaces par armature urbaine.

Ce que dit le SCoT :

Le SCoT identifie le rôle attendu pour chaque niveau d'armature urbaine :

	Pôles	Autres communes	Rôle attendu
Niveau 1	Les pôles principaux : - Aunay-sur-Odon - Villers-Bocage	Commune associée à Aunay-sur-Odon : • Bauquay Communes associées à Villers-Bocage : • Epinay-sur-Odon, • Maisoncelles-Pelvey, • Villy-Bocage	Renforcer une offre commerciale de niveau SCoT • Localisation des sites commerciaux dédiés à la GMS • Confortement du tissu commercial des centres bourgs • Localisation des pôles pédagogiques
Niveau 2	Les pôles relais - Caumont-l'Eventé - Noyers-Bocage	Commune associée à Noyers-Bocage : • Missy	• Confortement de l'offre commerciale de niveau communautaire, complémentaire du niveau 1 • Localisation des pôles pédagogiques
Niveau 3	Les pôles de proximité de Cahagnes, Jurques, Anctoville, Landes-sur-Ajon, Banneville-sur-Ajon, Lingèvres	Communes associées à Lingèvres : • Hottot-les-Bagues • Longraye,	• Complément du maillage des pôles pédagogiques localisés dans les niveaux 1 et 2 • Maintien des commerces de proximité
Niveau 4	Amayé-sur-Seulles, La Bigne, Bonnemaison, 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, Roucampes, 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.		Accueil ponctuel d'artisans et de commerçants du tissu local

Ce rééquilibrage/renforcement de l'armature urbaine permet donc de répartir les nouveaux logements à produire et d'être en capacité de proposer des services et commerces de proximité adaptés aux besoins des habitants.

Les 2.800 logements du projet sont répartis de la façon suivante :

Répartition des nouveaux logements		
	Nombre total de logements	Part
TOTAL SCoT	2 800	
Niveau 1	1 046	37%
Niveau 2	326	12%
Niveau 3	573	20%
Niveau 4	855	31%

Point méthodologique préalable :

La création de 8 communes nouvelles depuis l'approbation du SCoT, regroupant des communes provenant parfois de différents niveaux d'armature urbaine, entraîne des modifications structurelles en termes d'objectif de construction d'habitat principal. En effet, la construction est déclarée sous le numéro SIRET de la commune mère et ne peut plus être répartie par commune historique.

De ce fait, :

- La commune de Les Monts d'Aunay (commune mère Aunay-sur-Odon) classe les nouvelles résidences principales des communes historiques associées au niveau 1 (avec intégration de la commune de Le Plessis-Grimoult).
- La commune de Caumont-l'Eventé (commune mère Caumont-sur-Aure) classe les nouvelles résidences principales des communes historiques associées au niveau 2.
- La commune de Val d'Arry (commune mère Noyers-Bocage) classe les nouvelles résidences principales des communes historiques associées au niveau 2.
- La commune de Dialan-sur-Chaine (commune mère Jurques) classe les nouvelles résidences principales des communes historiques associées au niveau 3.
- La commune d'Aurseulles (commune mère Anctoville) classe les nouvelles résidences principales des communes historiques associées au niveau 3.
- La commune de Malherbe-sur-Ajon (commune mère Banneville-sur-Ajon) classe les nouvelles résidences principales de la commune historique associée au niveau 3.
- Les fusions des communes nouvelles de Seulline et de Val de Drôme ne modifient pas les niveaux associés.

De ce fait, les logements créés des 5 premières communes nouvelles sont répertoriés au sein de la commune mère et non dans les communes historiques sans modifier la densité impactée par commune. cf. Annexe 1

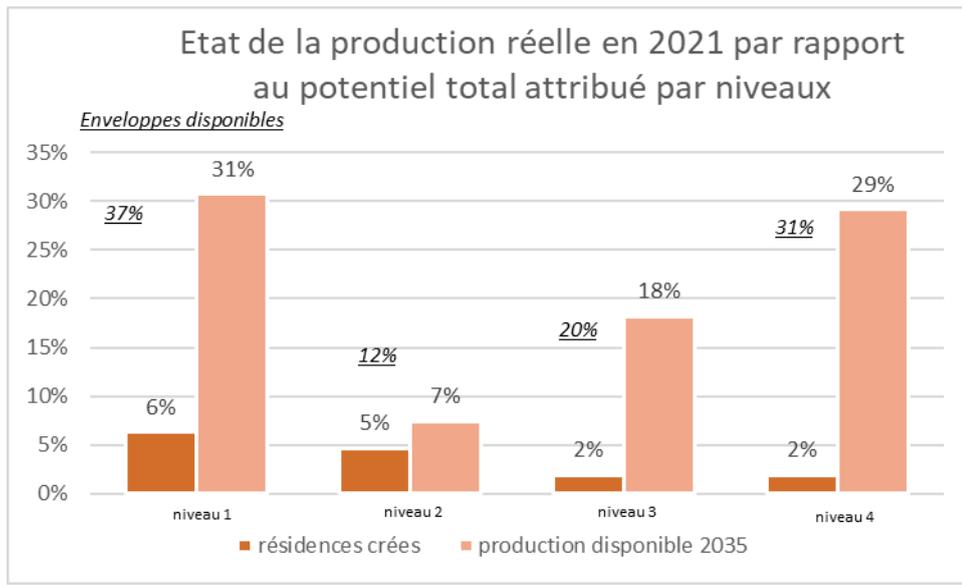
ANALYSE

3.1. Production et répartition de l'habitat par armature urbaine

L'objectif est de connaître l'évolution de la production de logements par armature urbaine et de connaître l'enveloppe disponible.

Niveaux d'armature urbaine	projection SCoT 2017-2035		projection 2017-2021	réalisation 2017-2021		potentiel disponible 2022-2035	
	nombre logements inscrits	part logements inscrits	nombre de logements projetés	nombre logements réalisés	Part logements réalisés	nombre logements disponibles	Part logements disponibles
1	1 046	37%	349	176	6%	870	31%
2	326	12%	109	129	5%	197	7%
3	573	20%	191	52	2%	521	18%
4	855	31%	285	52	2%	803	29%
total	2 800	100%	933	409	15%	2 391	85%

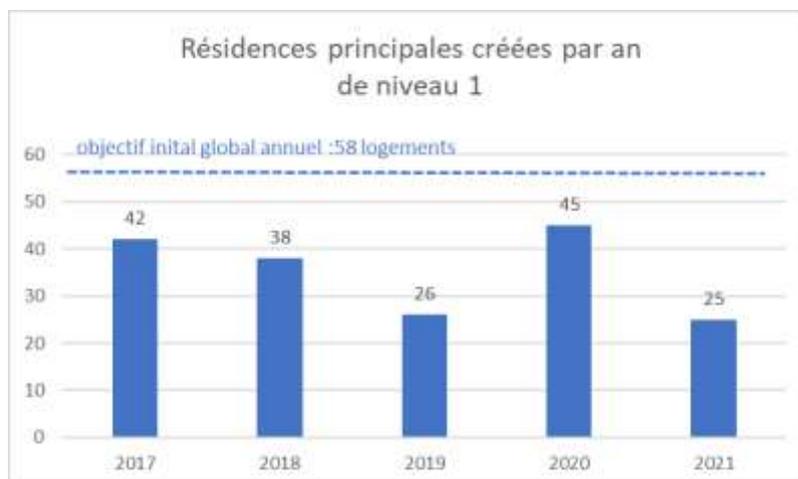
Globalement la production de logements se localise essentiellement sur les communes de niveaux 1 et 2.



Niveau 1 :

Les communes de niveau 1 ont une production de logements divisée de moitié. En effet, l’enveloppe consommée n’atteint que 6%. Pour maintenir la croissance de logements projetés, l’enveloppe aurait dû être consommée à hauteur de 12%.

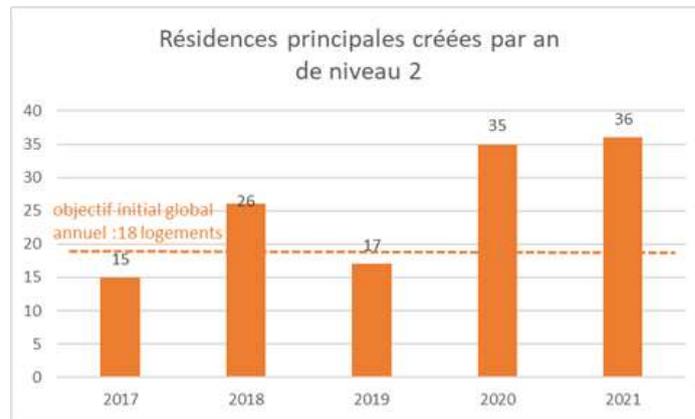
Malgré ce constat, ce niveau affirme tout de même sa position de polarité de territoire avec la construction de 176 logements en 5 ans, représentant la construction de 35 logements annuels. Cette production est donc inférieure à l’objectif moyen global (soit 58 logements/an) mais semble stable et équilibrée.



Niveau 2 :

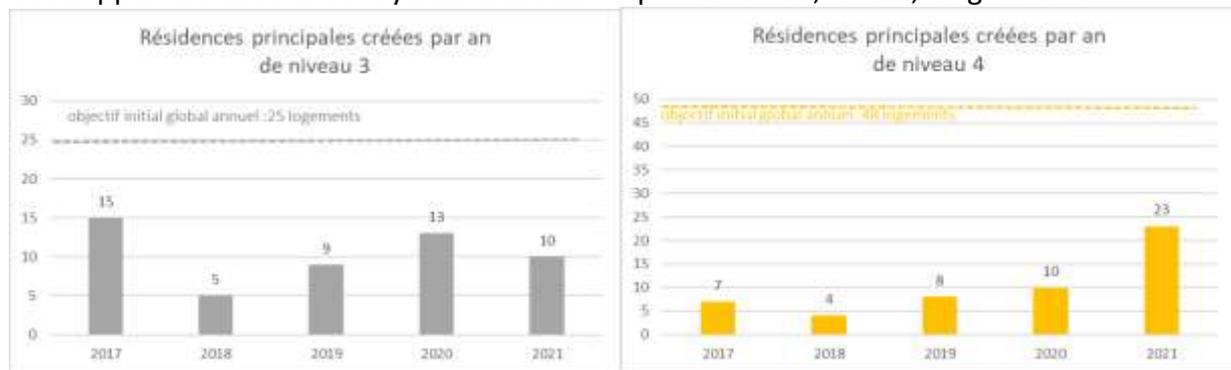
Les communes de niveau 2 sont les seules communes de l’armature urbaine à avoir un dynamisme plus important que celui prévu en atteignant une croissance supérieure de 4% par rapport aux objectifs fixés (soit une moyenne annuelle de 25.8 logements). Avec son enveloppe consommée de 5%, le niveau 2 a produit 129 logements alors que seulement 90 logements attendus sur 5 ans. L’enveloppe disponible en 2021 est donc de 7%, ce qui représente une production possible de 197 logements sur les 14 prochaines années, soit 9 logements par an.

De plus, cette forte dynamique semble être toujours croissante. Cela s’explique en partie, par sa situation géographique (à proximité de l’agglomération de Caen et de l’axe de l’A84) créant un fort attrait pour la commune de Val d’Arry et une pression foncière plus importante.



Niveaux 3 et 4 :

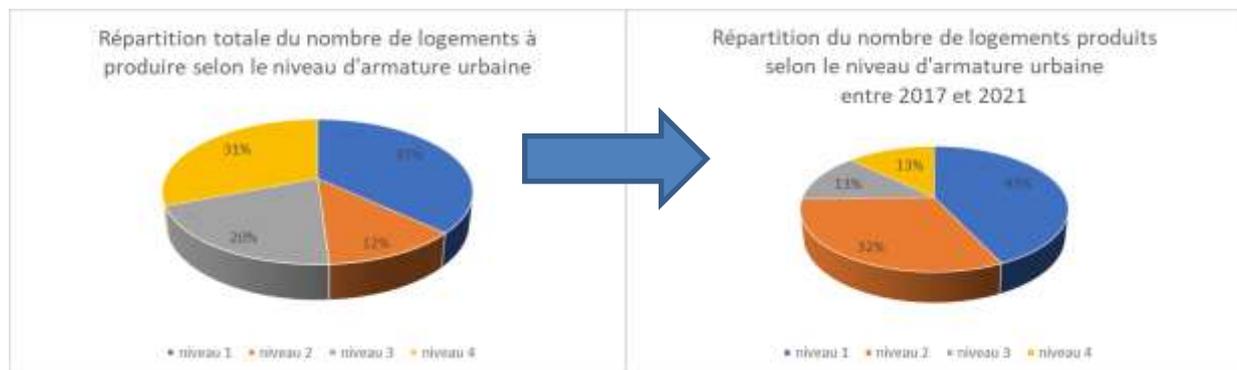
Les communes de niveaux 3 et 4 sont peu productrices de logements et maîtrisent donc leur développement avec une moyenne annuelle respective de 10,4 et 12,6 logements.



Pour les communes de niveaux 3 et 4, leur production de logements est divisée par 3 et par 5 respectivement. Leur enveloppe est peu consommée (soit 2%). Pour maintenir la croissance projetée, chaque enveloppe consommée aurait dû atteindre 6% et 10%. La croissance constatée est donc faible.

Le niveau 3 a un niveau de croissance en termes de production de logements en deçà de l'objectif initial projeté (soit 25 logements/an). Cette croissance semble stable.

Le niveau 4 a une croissance ralentie (soit 12,6 logements/an contre 48 logements/an projetés). Néanmoins, la production de résidences principales présente une croissance positive depuis 2018.



Conclusion : En termes de répartition globale, 3/4 de la production de logements se réalisent sur les



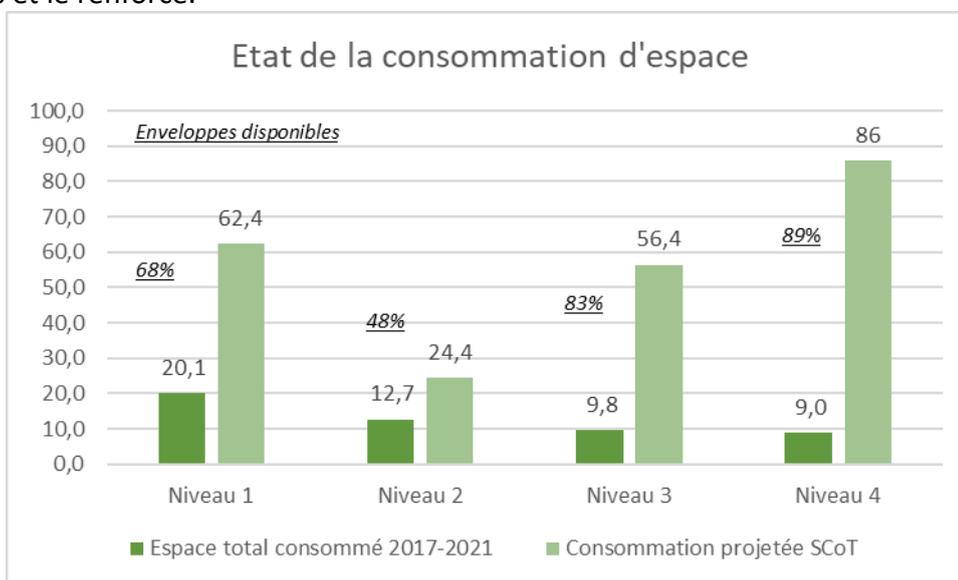
niveaux 1 et 2. Cette tendance est plus polarisante que celle proposée par le SCoT.

3.2. Evaluation de la consommation de l'espace lié à l'habitat par armature urbaine

Globalement la consommation d'espaces dans les niveaux 1, 3 et 4 permet de maintenir une enveloppe disponible de 62 à 86%, adaptée aux objectifs du SCoT.

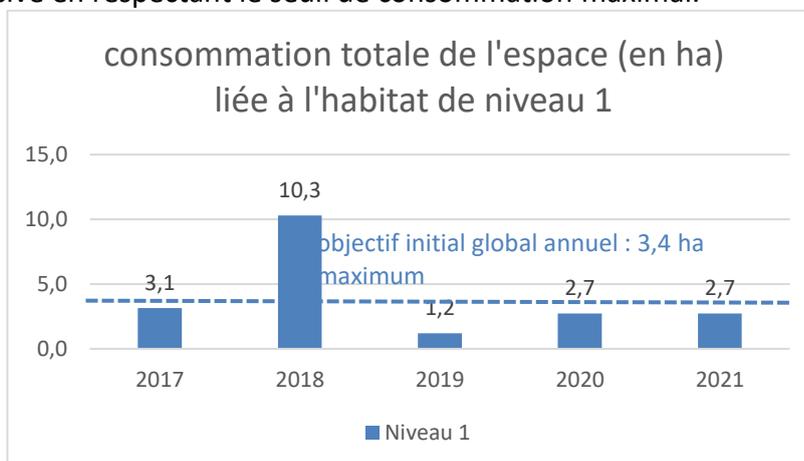
Seul le niveau 2 a une consommation supérieure aux objectifs fixés par le SCoT. En 5 ans, le niveau 2 a consommé presque la moitié de son enveloppe projetée pour 18 ans.

64% de la consommation d'espaces impacte les 2 premiers niveaux (contre 38% initialement prévus par le SCoT). La consommation d'espaces est essentiellement concentrée en zones 1 et 2, assurant la polarité des deux grands pôles de l'armature urbaine. Ce constat est le même que pour la production de logements et le renforce.



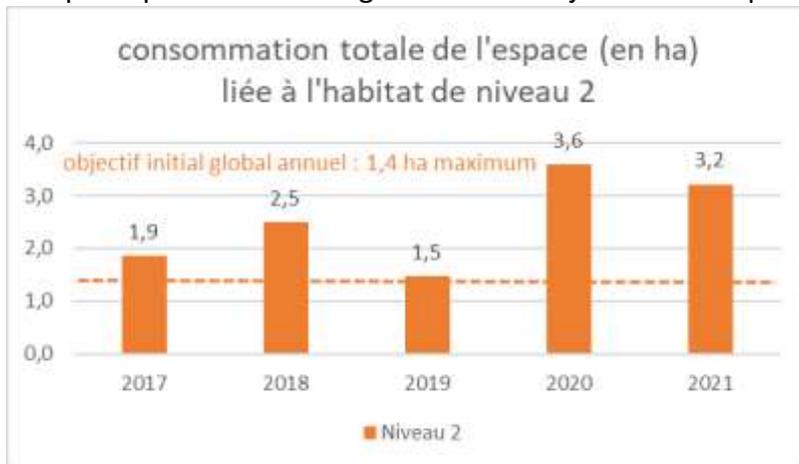
Niveau 1 :

2018 a été une année particulièrement consommatrice en espaces pour le logement, et fait suite à l'accord de plusieurs permis d'aménager successifs, induisant la création de nombreux logements sur une même année. Cette tendance s'infléchit fortement après cette année pour apporter une croissance progressive en respectant le seuil de consommation maximal.



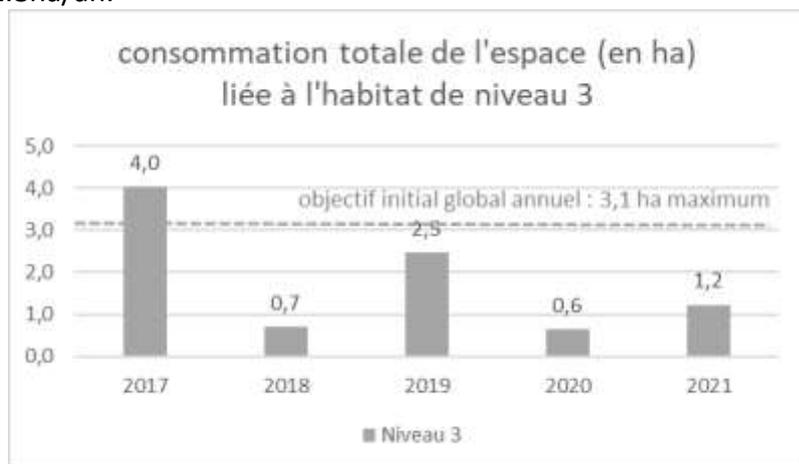
Niveau 2 :

Ce niveau a une consommation foncière nettement supérieure au seuil maximum annuel, soit une consommation réelle de 2.5 ha/an. Depuis 2020, la consommation d’espaces s’est accrue mais s’est infléchie en 2021, alors que la production de logements est toujours aussi importante.



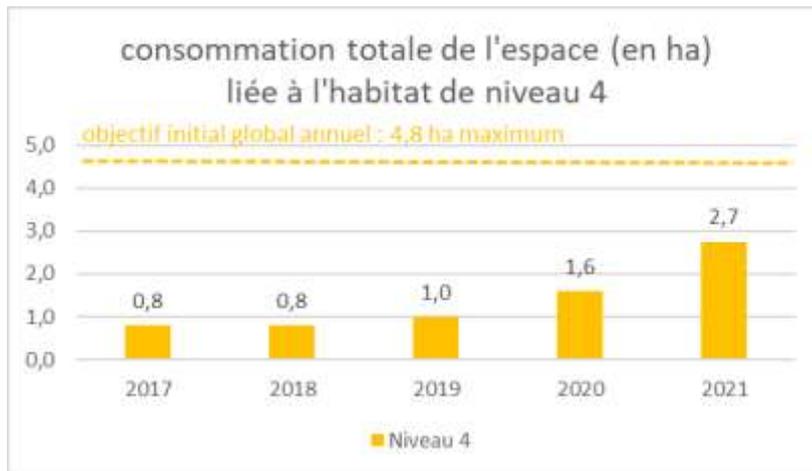
Niveau 3 :

Depuis 2018, le niveau 3 a une consommation de l’espace nette inférieure au seuil prescrit, soit une consommation de 1.8ha/an.



Niveau 4 :

Sa consommation reste bien moins importante sur l’ensemble de cette première période avec une consommation de 1.4 ha/an. Néanmoins, sa croissance est positive pour atteindre 2.7 ha de consommation d’espaces en 2021.



Conclusion : Le choix de confortement de l'armature urbaine prévue initialement dans le SCoT semble être respecté et efficace, car 64% de l'espace est consommé par les niveaux 1 et 2. Ainsi, le niveau 1 a consommé environ $\frac{1}{3}$ de son potentiel de 2035, alors que le niveau 2 a déjà consommé la moitié de son potentiel pour les 14 prochaines années. La consommation d'espaces pour les niveaux 3 et 4 semble maîtrisée, mais une analyse plus fine doit être réalisée en termes de densité et d'extension pour déterminer cette analyse.



4- Les objectifs en termes de réinvestissement urbain

Ce que dit le SCoT :

Pour rappel :

Le SCoT planifie **une réduction de 50% de la consommation d'espaces à vocation d'habitat.**

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. Le SCoT veut lutter contre l'étalement urbain qui représente à la fois un coût environnemental et un coût social pour la collectivité et les habitants.

Le SCoT établit **l'objectif global de 454 logements minimum à réaliser en espaces urbanisés existants** à la date et a identifié une **enveloppe disponible estimée de 30.2 ha sur 18 ans.**

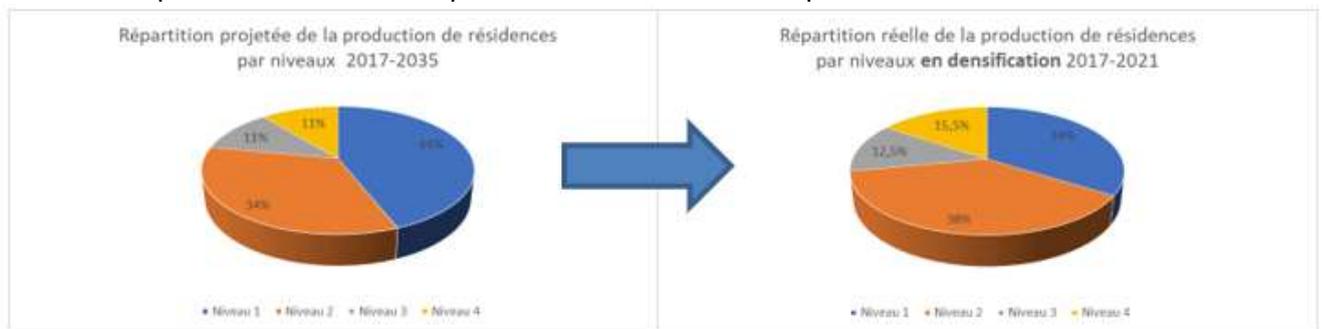
ANALYSE du renforcement de la productivité du foncier consommé pour l'habitat en densification
 cf. Annexe 1

41- En termes de production de résidences en espaces urbanisés (densification) :

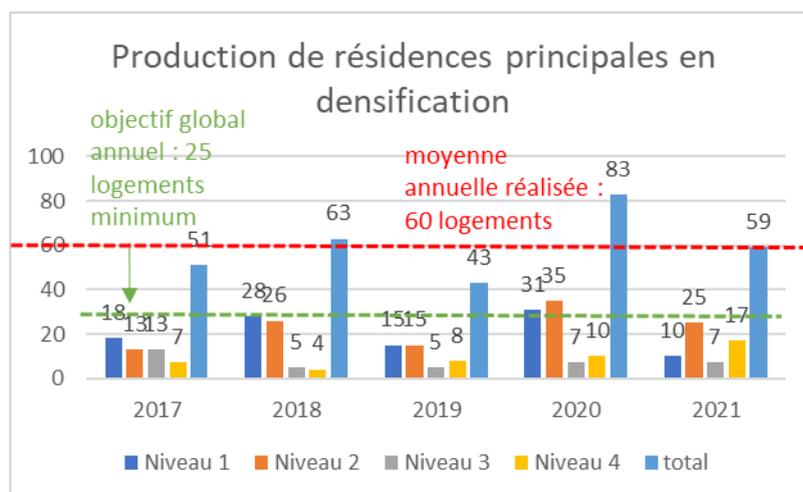
Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, le SCoT lance une dynamique de construction de 454 logements minimum à réaliser au sein des espaces urbanisés existants à date d'approbation du SCoT. Cet objectif doit être décliné en objectifs communaux par un seuil minimal de logements à créer ou à mobiliser (y compris la réutilisation des logements vacants) au sein des espaces urbains existants.

L'objectif, dans cette partie, est d'analyser la tendance générale réalisée de 2017 à 2021.

En termes de répartition, la production de logements depuis 2017 est semblable à celle projetée par le SCoT. Proportionnellement chaque niveau suit la tendance prévue.



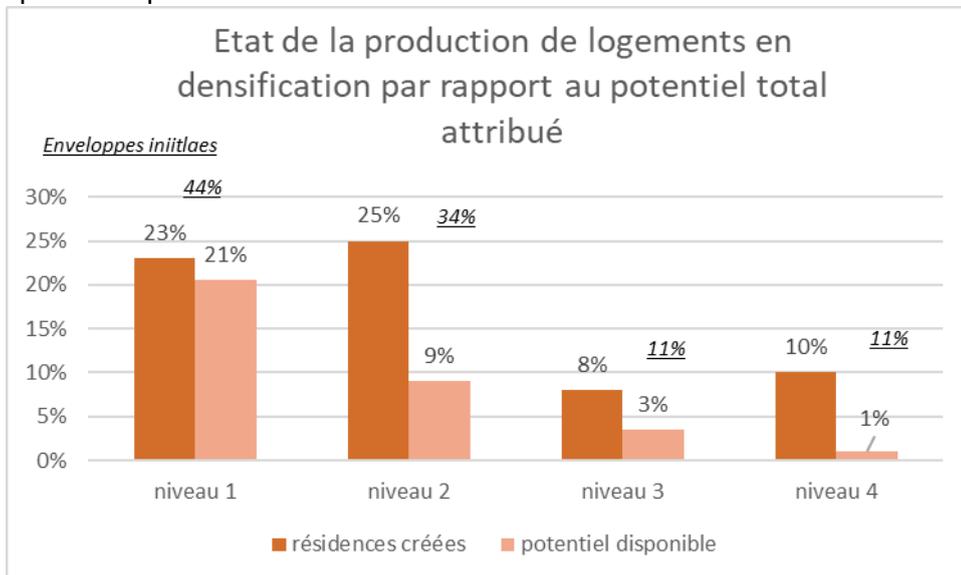
En termes de production du nombre de logements, il apparaît que 299 logements ont été construits pendant cette période, ce qui représente 60 logements par an. Cette production de logements représente plus du double de la croissance annuelle totale estimée en densification (soit 25 logements par an).



L'enveloppe attribuée est donc fortement consommée, avec 155 logements disponibles en densification pour les 14 prochaines années.

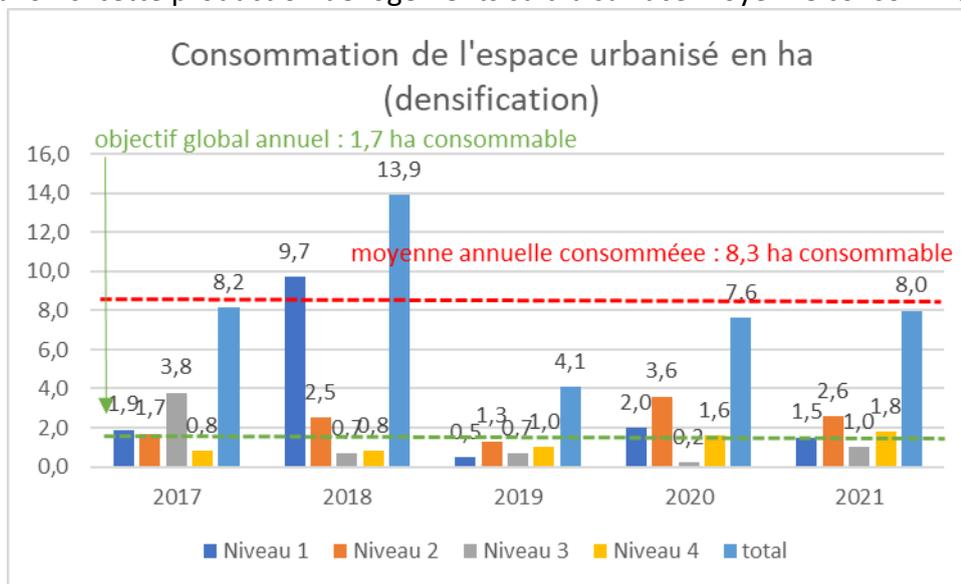
En densité, les niveaux 2, 3 et 4 ont consommé leur production de logement à plus des ¾. Seul le niveau 1 a encore un potentiel s'approchant de 50%.

L'objectif de production minimum de résidences principales dans les espaces urbanisés est donc réalisé pendant cette première période de bilan du SCoT.

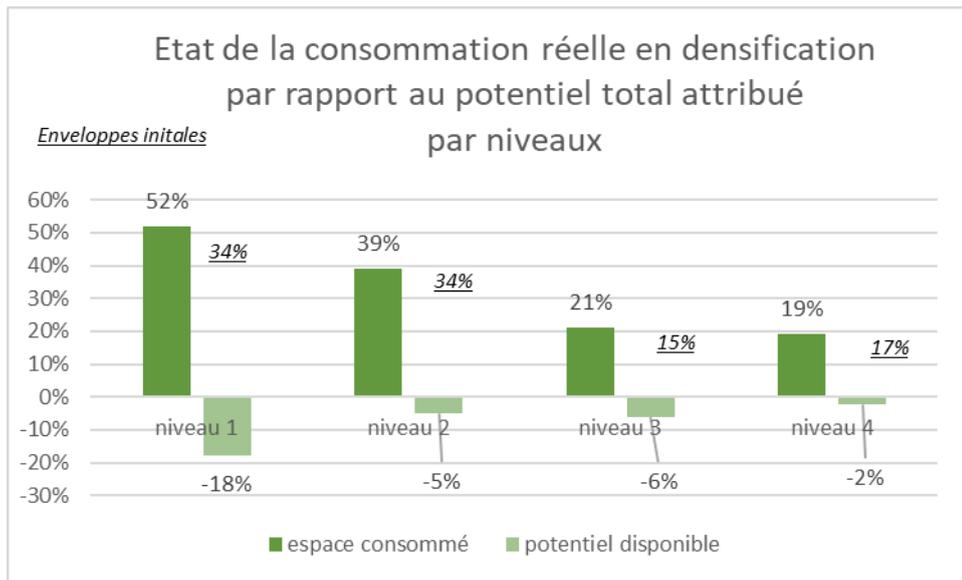


42- En termes de consommation d'espaces urbanisés :

Face à ce fort taux de croissance dans les espaces urbanisés, bien au-delà des prévisions, il est intéressant de savoir si cette production de logements suit la surface moyenne consommée.



On remarque que 41,7 ha ont été consommé en densification entre 2017 et 2021, soit une consommation annuelle moyenne de 8,3 ha, alors que l'objectif annuel du SCoT est de 1,7 ha/an. La progression de cette densification dépasse l'objectif de consommation globale identifiée par le SCoT, qui est passée de 23,7 ha net par an à 10,3 ha net par an.



L'enveloppe foncière estimée est entièrement consommée, tous niveaux confondus. Cependant, la répartition réelle de consommation des espaces par armature urbaine reste en cohérence avec celle projetée par le SCoT.



Conclusion : La production de logements en densification est largement supérieure à celle prévue par le SCoT. Face à cette dynamique, le foncier estimé par le SCoT en termes de réinvestissement urbain est entièrement consommé en 6 ans. Fort de ce constat, l'estimation initiale fait lors de l'élaboration du SCoT, semble donc avoir été minimisée lors de son analyse en 2015.

5- La maîtrise des extensions urbaines

Ce que dit le SCoT :

Le SCoT établit une limitation des extensions urbaines à vocation résidentielle au sein d'**une enveloppe globale de 199 ha**, ce qui représente une consommation des espaces agricoles et naturels liée à l'habitat limitée à 0,53% sur l'ensemble du territoire pour la durée du projet.

La répartition identifiée par le SCoT, est en cohérence avec les objectifs relatifs au confortement de l'armature urbaine.

Un foncier disponible de 65 ha pour l'accueil des activités.

Le SCoT affirme ainsi une volonté de développer la ville et ses usages et promeut une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de ses modalités avec la réalisation **de 2 348 logements en 18 ans**. Il établit le fait que les extensions urbaines à vocation résidentielle se situeront **dans la continuité de l'urbanisation existante**.

Les volumes de surfaces autorisées en extension sont répartis par niveau de l'armature urbaine et par communauté de communes ou par commune.

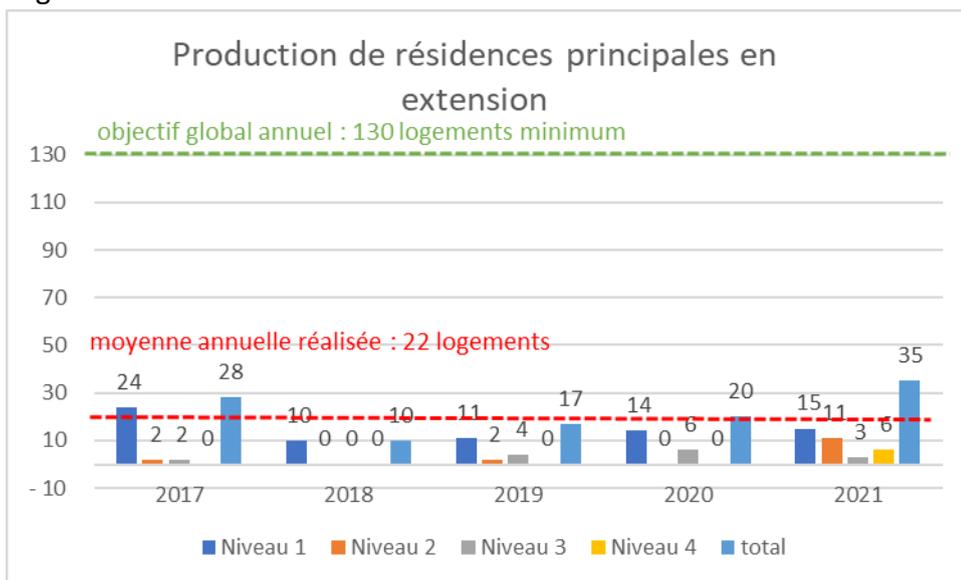
	Surfaces brutes pour les extensions (ha)
Niveau 1	52
Niveau 2	14
Niveau 3	52
Niveau 4	81



*ANALYSE de l'évaluation de l'impact de la consommation foncière liée à l'habitat en extension.
cf. Annexe 1*

51- Production de résidences en extension :

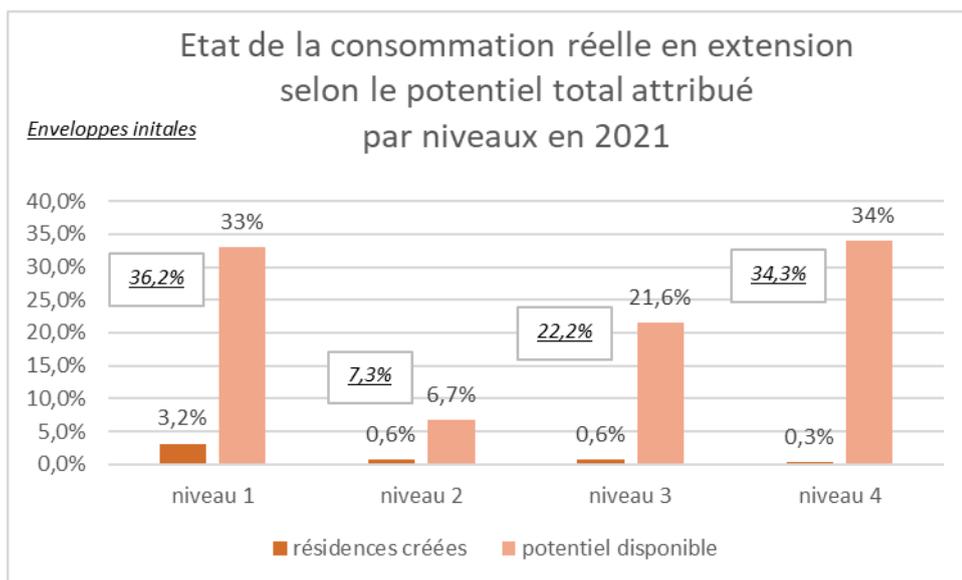
La seconde condition, élaborée par le SCoT, est de minimiser l'impact de l'habitat sur les zones agricoles et naturelles, en attribuant une enveloppe de consommation maximum de 199 ha pour réaliser 2 348 logements.



Depuis l'approbation du SCoT, 110 logements ont été produits en extension, ce qui ne représente qu'une consommation de 4,7% de l'enveloppe totale. Le potentiel disponible, en production de logements dans les zones en extension, reste à 95,3% (soit 2 238 logements possibles) ; ce qui est nettement inférieur aux objectifs du SCoT en extension.

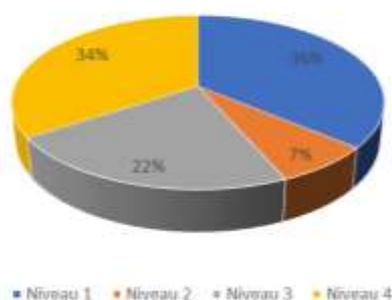
Cela représente une production moyenne annuelle de 22 logements par an alors que le SCoT en prévoit 130 annuellement.

Cette production n'impacte principalement que le niveau 1 de l'armature urbaine, représentant 3,2% du potentiel attribué.

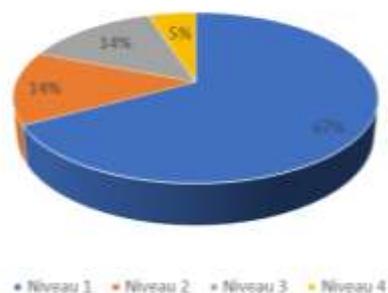


En termes de répartition, la production de logements en extension est essentiellement réalisée dans les communes de niveau 1 au détriment des communes des 3 autres niveaux. En effet, ces dernières ont une production beaucoup plus faible que celle projetée. La production réelle de logements ne suit donc pas la répartition prévue par armature urbaine.

Répartition projetée de la production de résidences par niveaux en extension 2017-2035



Répartition réelle de la production de résidences par niveaux en extension 2017-2021



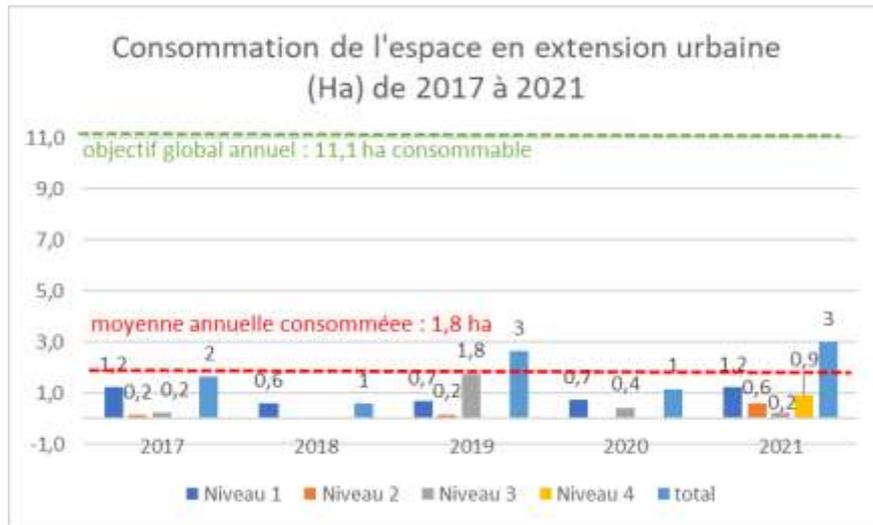
Globalement, le potentiel disponible en production de logements dans les zones en extension est de 95%. La production de logements reste donc très faible. La dynamique du territoire ne se situe pas sur ces zones.

52- Consommation d'espaces en extension :

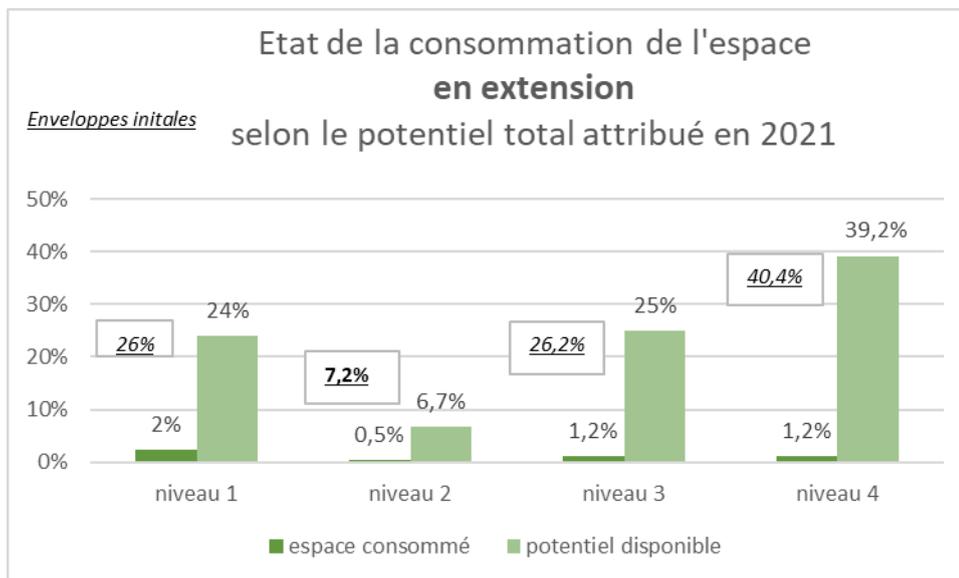
Avec une consommation du territoire agricole et naturel maximale de 199 ha jusqu'à 2035. La consommation annuelle ne peut être supérieure à 11ha.

Pendant cette première période, on observe que 9,1 ha seulement ont été consommés en extension ; ce qui représente une consommation de l'espace de 5% de l'enveloppe totale. Le rythme annuel de cette consommation d'espaces atteint seulement 1,8ha/an ; alors que le rythme aurait pu être de 11,1ha/an si l'objectif de consommation aurait été suivi.

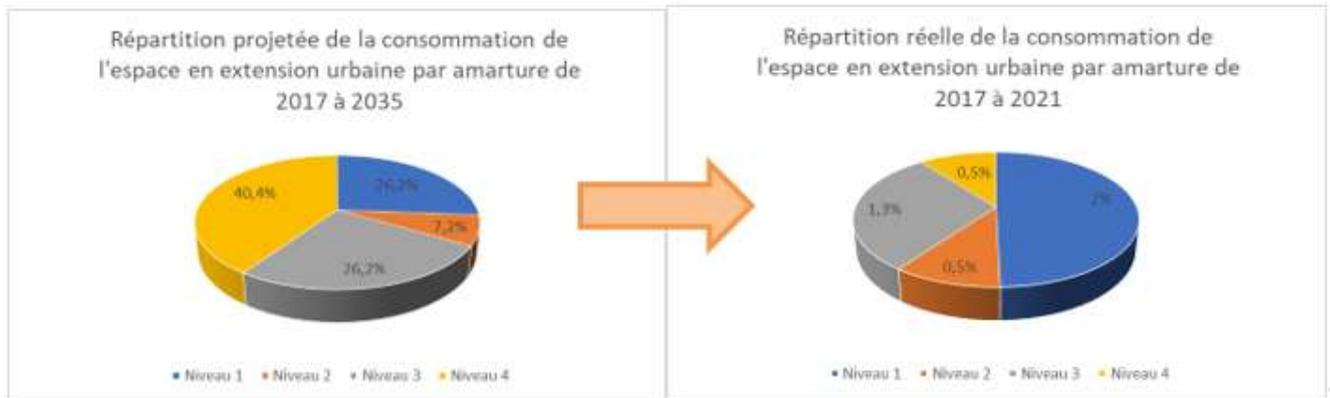
Le potentiel disponible (et donc non consommé) de l'espace en extension reste de 95%.



Cette « non-consommation » permet d’aller au-delà des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels qui ont été déjà divisés par deux par le SCoT. La surface agricole et naturelle préservée en plus est de 46,4 ha en 5 ans. Cette faible croissance est un premier constat qui pourra être nuancé dans le prochain bilan, car ces surfaces restent potentiellement disponibles.



En termes de répartition par niveau d’armature, la consommation de l’espace en extension impacte principalement les communes de niveau 1. Cette dynamique, considérée comme une première tendance des effets du SCoT, est cohérente. C’est en effet le pôle de premier ordre, le plus attractif.



Conclusion : Ainsi le potentiel, lié à l’habitat et attribué en extension, n’est que peu touché tant par la production de logements que par la consommation d’espaces. La production de logements et la consommation d’espaces impactent principalement les zones urbanisées (considérées en densification) et dans les pôles urbains. Les résultats du bilan sont donc en cohérence avec les volontés du SCOT.

6- - La définition des densités adaptées

Ce que dit le SCoT :

Le SCoT définit une densité moyenne sur tout le territoire de 13,5 logements par ha et répartit par niveau d'armature urbaine des densités cibles pour les nouvelles opérations au sein des espaces urbanisés existants comme en extension :

	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.

A savoir, que les densités nettes moyennes observées sur les dix dernières années, avant approbation du SCoT, sont de 7,4 logements/ha, soit :

- Niveau 1 : 11,3 lgts/ha
- Niveau 2 : 9,9 lgts/ha
- Niveau 3 : 4,7 lgts/ha
- Niveau 4 : 4 lgts/ha

La densité moyenne représente donc un accroissement de la densité moyenne de plus du double, ce qui est un effort très important.



*ANALYSE de la répartition des logements sur le territoire en densité et en extension.
cf. Annexe 1*

61- L'évolution de la densité globale sur le territoire

L'objectif est de connaître la tendance réalisée sur les cinq premières années d'application du SCoT concernant, plus particulièrement, l'application de la densité imposée sur chaque parcelle et répartie selon l'armature urbaine et la détermination de celle-ci (densification ou extension).

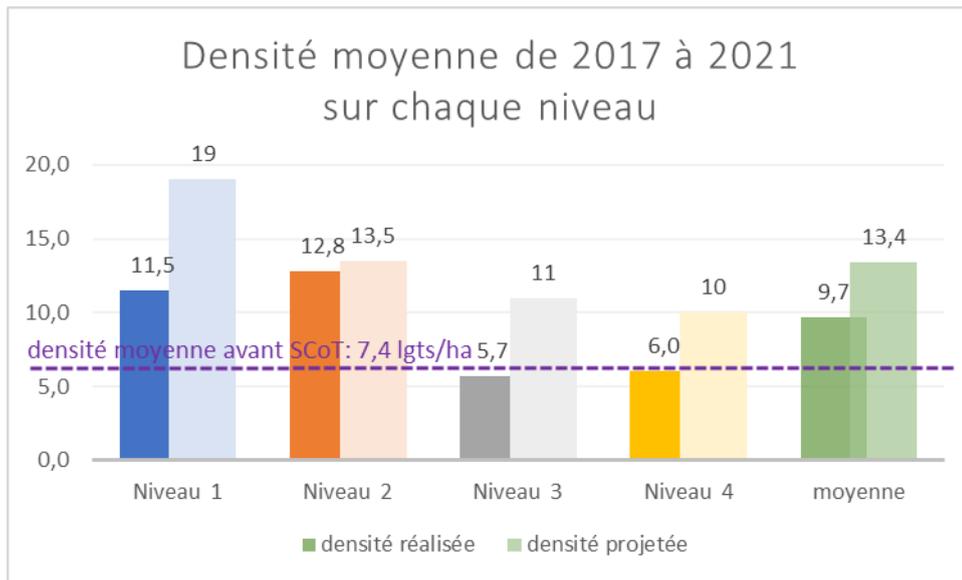
Il doit être rappelé que les densités n'ont pas pu être opposables dès l'approbation du SCoT à tout projet. En effet, les densités se sont appliquées en plusieurs phases :

- Fin 2017 à fin 2019 : Opposition de la densité uniquement pour les projets d'autorisation ayant une surface plancher supérieure à 5 000 m².
- 2020 à ce jour : Approbation des PLUi Est et Ouest avec les densités du SCoT.

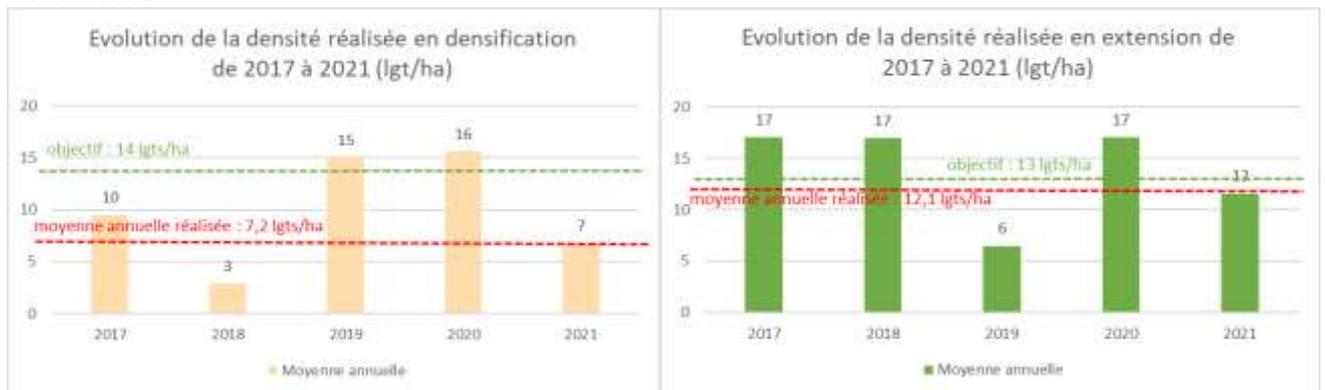
Néanmoins, l'écart entre les densités projetées et celles réalisées restent toujours important après 2020. Pour émettre des hypothèses expliquant cette situation et comprendre l'amorce de la dynamique, il faut également prendre en compte la cristallisation des droits du sol opposable dans les autorisations d'urbanisme. En effet, toute demande de certificat d'urbanisme opérationnel, de déclaration préalable valant division ou de règlement de permis d'aménager gèlent, pendant un temps variable (allant de 18 mois à 10 ans), les droits acquis au moment de la signature de l'arrêté et ne permettent pas d'opposer un changement de règlement postérieur. Ainsi, pendant cette cristallisation des droits du sol, les densités imposées par les PLUi et mises en place sur le territoire depuis décembre 2019 ne peuvent être appliquées.

Cette première observation permet d'expliquer les faibles densités réalisées de 2017 à 2019, qui ne sont pas au seuil des densités projetées dans le SCoT. Dans ce cadre, seules les années 2020 et 2021 peuvent potentiellement être impactées par la densité de manière plus large.

Ainsi, la moyenne de la densité réalisée (soit 9.7 lgts/ha) est plus faible que celle projetée (13,4 lgts/ha). Néanmoins cette densité, réalisée au bout de ces 6 ans, est plus forte que celle initiale (soit 7,4 lgts/ha).



La seconde observation porte sur les différences de densités réalisées en extension et en densification. Les terrains en extension (par la création de lotissements, logements groupés) se sont vus imposés une densité dès 2018. Ainsi, les zones en extension ont été plus exemplaires que les terrains situés en densification.

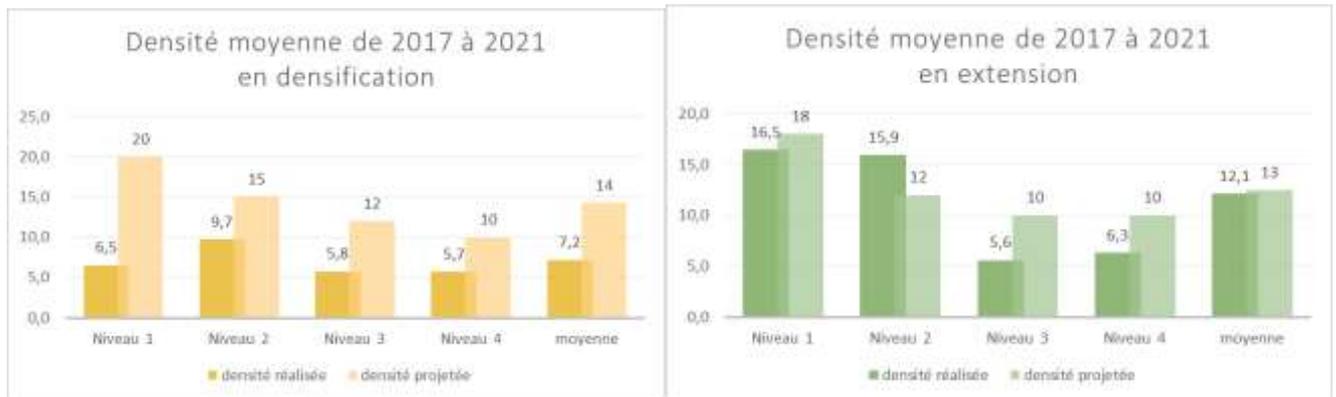


62- Evaluation de la densité par niveau d'armature urbaine

Depuis 2017, les densités moyennes réalisées par armature urbaine sont de :

- Niveau 1 : 11,5 lgts/ha
- Niveau 2 : 12,8 lgts/ha
- Niveau 3 : 5,7 lgts/ha
- Niveau 4 : 6 lgts/ha

Le même constat s'opère à chaque niveau. Les zones en extension, quel que soit le niveau d'armature urbaine, sont plus exemplaires en termes de densité que les terrains situés en densification.



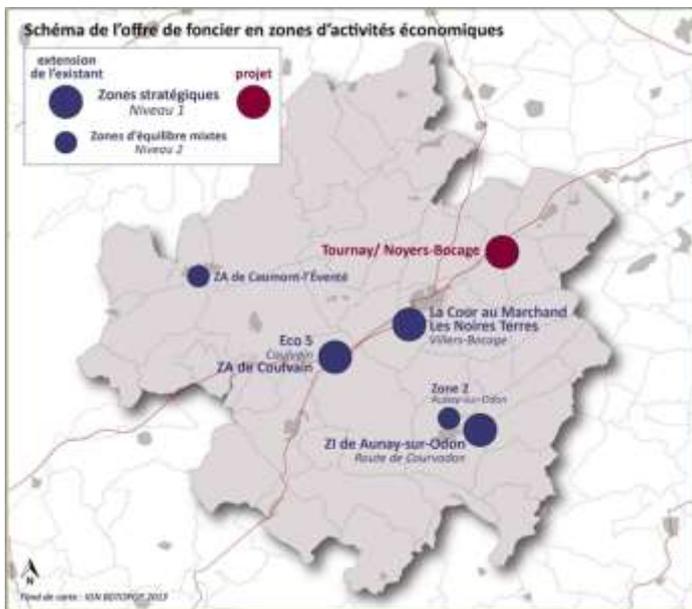
Conclusion : Ce premier bilan fait apparaître, qu'en zone urbaine (densification), les constructions de logements ont une densité inférieure à celle prévue par le SCOT ; alors qu'en zone d'extension, la densité suivie par les constructions est exemplaire. La tendance sera à suivre dans le prochain bilan.

7- La structuration du dispositif d'accueil et de développement des activités économiques (hors agriculture, services à la personne, commerces de proximité, etc.) ou le renforcement des grands-équilibres socio-économiques

Ce que dit le SCoT :

Un schéma avec des niveaux d'accueil et de rayonnement distincts est donc mis en place :

- **1^{er} 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^{ème} 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^{ème} 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.

Un foncier disponible de 65 ha pour l'accueil des activités, ce qui représente une consommation de l'espace lié aux activités limitée à 0,14% sur l'ensemble du territoire pour la durée du projet. Il s'agit prioritairement d'optimiser le tissu urbain des activités existantes et de renforcer la productivité du foncier consommé pour l'accueil des activités en densification comme en extension.

Le SCoT a également identifié une enveloppe disponible estimée de 24 ha sur 18 ans à consommer prioritairement, afin d'optimiser le tissu urbain des activités existantes.

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



Commune	Communes nouvelles	Niveau polarité	surfaces totales actuelles (Ha)	dont disponibles (Ha)	potentiel surfaces en extension (Ha)
TOTAL SCOT	ZAE localisées		122	24	65,0
ZI d'Aunay-sur-Odon	Les Monts D'aunay	Zone stratégique de niveau 1			9,4
La cour aux marchands/Les Noires Terres	Villers-Bocage	Zone stratégique de niveau 1			18,5
ZA de Coulvain / Eco 5	Seulline	Zone stratégique de niveau 1			21,3
ZAD de Saint-Georges-d'Aunay	Seulline	Zone stratégique de niveau 1			
ZA de Tournay-sur-Odon	Val d'Arry	Zone stratégique de niveau 1 - Projet			10,9
TOTAL NIVEAU 1			70	15	60,0
ZA de Caumont-l'Éventé	Caumont-sur-Aure	Zone d'équilibre mixte			3,6
ZI d'Aunay-sur-Odon - zone 2	Les Monts D'aunay	Zone d'équilibre mixte			1,1
TOTAL NIVEAU 2			22	3	5,0
Maisoncelles-Pelvey	Maisoncelles-Pelvey	* : maintien du potentiel existant de 6 ha			
TOTAL NIVEAU 3		niveau 3	19	6	*
** : 5% des surfaces dédiées à l'habitat et comptabilisées avec celles-ci					
TOTAL NIVEAU 4		niveau 4	10	0	**

Préambule : Prévoir les moyens et les surfaces foncières aptes à localiser une partie des emplois.
 La traduction du SCoT a été rendue opérationnelle à l'approbation des PLUi Est et Ouest fin 2019. Les zones d'activités ont été donc réparties selon la polarité du SCoT.
 Les deux PLUi prévoient une répartition des surfaces vouées à l'activité économique afin de générer des emplois et favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire sur une enveloppe de 0,14% sur l'ensemble du territoire.
 cf. Annexe 2

Tableau des surfaces de zones d'activités économiques				
	SCoT	PLUi		
Niveau	Potentiel extension	Ouest	Est	TOTAL en Ha
Niveau 1	60Ha (moins les 12,4Ha de Tournay en cours de viabilisation, sachant qu'il y a un espace naturel à caractère humide préservé dans le PLU de Tournay de 1,5Ha voir 2nd onglet) = 12,4 - 1,5 = 10,9 -> Donc 60 - 10,9 = 49,3Ha	Aunay-sur-Odon : 9,4Ha en dont 1,5HA en 1AU et 7,9 en 2AU Coulvain : 21,3Ha dont 3,6Ha en 1AU et 17,7Ha en 2AU	Villers-Bocage : 18,5Ha dont 6,2Ha en 1AU et 12,3ha en 2AU	49,2
Niveau 2	5Ha	Aunay-sur-Odon : 1,06Ha en 1AU Caumont l'Eventé : 3,6Ha en 1AU		4,7
Niveau 3	6Ha		Maisoncelles-Pelvey : 3,2Ha en 1AU	3,2
Niveau 4	estimée à 5%			
TOTAL en Ha	60,3	35,4	21,7	57,1

Méthodologie : Le SCoT du Pré-Bocage prévoit un potentiel foncier pour l'accueil et le développement des activités économiques selon 4 niveaux. L'analyse est faite dans ce sens et selon les extractions réalisées avec le logiciel du service instructeur NetADS.

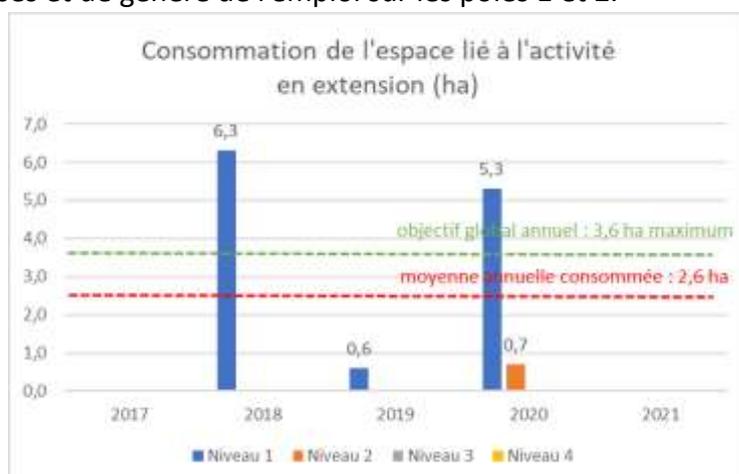
ANALYSE

71- Consommation du foncier en extension pour l'accueil des activités :

Sur une enveloppe maximale de 65 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels liée à l'activité économique, 12,9 ha ont été consommés en 5 ans. Cette consommation représente 20% du potentiel total attribué jusqu'en 2035.

Bilan 2022 : développement économique en extension dans les zones stratégiques						
	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Communes nouvelles	Total surface brute (ha) consommée					
ZAE localisées	0,0	6,3	0,6	5,3	0,7	12,9
Les Monts D'aunay						-
Villers-Bocage				4,6		4,6
Seulline			0,6	0,7		1,3
Seulline						-
Val d'Arry		6,3				6,3
TOTAL NIVEAU 1	-	6,3	0,6	5,3	-	12,2
Caumont-sur-Aure						-
Les Monts D'aunay					0,7	0,7
TOTAL NIVEAU 2	-	-	-	-	0,7	0,7
Maisoncelles-Pelvey						-
TOTAL NIVEAU 3	-	-	-	-	-	-
TOTAL NIVEAU 4	-	-	-	-	-	-

En termes de consommation foncière réalisée, 2,6ha est aménagée annuellement. L'objectif SCOT annuel offrait la possibilité de consommer jusqu'à 3,6 ha/an. La croissance amorcée est donc légèrement plus faible que celle projetée, mais elle crée tout de même une dynamique d'accueil pour les nouvelles entreprises et de génère de l'emploi sur les pôles 1 et 2.

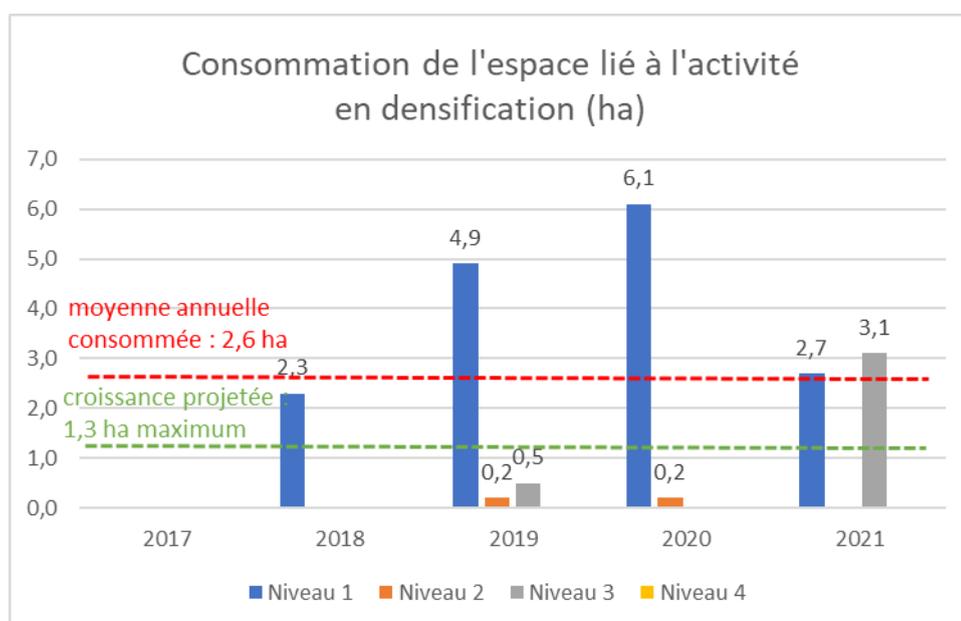


72- Dynamique de consommation dans le tissu urbain des activités existantes :

Le potentiel disponible dans les zones d'activités existantes est évalué à 24 ha par le SCoT. Il apparaît que 20 ha ont été consommés en 5 ans. Cette dynamique de création d'entreprises en comblement de zones déjà aménagées représente 83% de l'enveloppe identifiée. La croissance est donc plus forte que celle prévue par le SCoT avec 2,6ha/an de terrains aménagés en densification contre 1,3 ha/an prévus.

Bilan 2022 : développement économique en densité dans les zones stratégiques et en dehors

Commune	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
	Total surface brute (ha) consommée					
TOTAL SCOT	0,0	2,3	5,5	6,3	5,8	20,0
Les Monts D'aunay			0,4			0,4
Villers-Bocage		1,9		5,5	2,7	10,1
Seuilline		0,4	0,5	0,7		1,6
Seuilline						-
Val d'Arry			4,0			4,0
TOTAL NIVEAU 1	-	2,3	4,9	6,1	2,7	16,0
Caumont-sur-Aure			0,2			0,2
Les Monts d'aunay				0,2		0,2
TOTAL NIVEAU 2	-	-	0,2	0,2	-	0,4
Cahagnes			0,5			-
Maisoncelles-Pelvey					3,1	3,1
TOTAL NIVEAU 3	-	-	0,5	-	3,1	3,6
TOTAL NIVEAU 4	-	-	-	-	-	-



Ce comblement de dents creuses au sein d'espaces liés à l'activité est présent sur les 3 niveaux de l'armature urbaine, mais s'exerce essentiellement sur la zone stratégique de niveau 1 (avec 16 ha sur les 20 ha comblés). Seul le niveau 4 n'est pas impacté, ce qui est compatible avec les objectifs de développement de ce niveau.



Conclusion : Le développement lié à l'accueil des activités est donc croissant et suit la projection de développement du SCoT avec une consommation de l'espace en extension mais aussi en densification (comblement de dents creuses et optimisation de l'espace urbain). La tendance de cette double croissance semble donc vertueuse.



CHAPITRE 2 : ANALYSE DES RÉSULTATS AU REGARD DES GRANDES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE PADD

1. Les dynamiques socio-économiques observées

Ce que dit le SCoT :

Les 5 grandes dynamiques du territoire sont :

1. **Une dynamique démographique qui réaffirme le positionnement du territoire du Pré-Bocage** comme constituant dynamique du bassin caennais, qu'il renforce et dont il profite tout à la fois, arguant du fait que leurs perspectives se complètent et sont synonymes de développement mais aussi de responsabilités.
2. **Une économie multiple pourvoyeuse d'emplois diversifiés répondant aux besoins de la population**, avec notamment une activité industrielle locomotive de l'économie, un artisanat qui irrigue le territoire d'emplois et de dynamisme et une agriculture qui justifie identité, qualités paysagères et biodiversité.
3. **Un capital Nature, qui légitime une grande partie de l'identité et de l'attractivité d'aujourd'hui du territoire**, tout en supportant toute à la fois une agriculture riche, des paysages de qualité et une biodiversité associée, sur lesquels se fondera la Trame Verte et Bleue.
4. **Un potentiel de tourisme vert de patrimoine, d'itinéraires et d'échanges, fondé sur une ambition de valorisation** d'une position au centre de grands sites touristiques de niveau national ou international (Mémorial de Caen, Plages du Débarquement, Bayeux, Suisse Normande) et au-delà (Mont St Michel, ...), riche d'attractivité, de reconnaissance et finalement constitutive d'identité.
5. **Une armature urbaine à taille humaine** dont l'organisation et les fonctionnalités territoriales et urbaines répondent aux besoins des habitants, renforçant ainsi la capacité d'attractivité et de développement du territoire du Pré-Bocage.

Ainsi posés, ces 5 fondamentaux justifient la cohérence des 3 grandes ambitions :

AMBITION 1 - Affirmer l'identité et l'attractivité du Pré-Bocage, et renforcer son rôle dans l'espace régional :

- Renforcer les conditions d'attractivité positives du Pré-Bocage (ou la valorisation pérenne des différents types d'espaces qui le composent)
- Maîtriser la consommation foncière
- Valoriser les échanges avec les territoires limitrophes

AMBITION 2 - Porter un projet de développement volontariste en valorisant les atouts du Pré-Bocage

- Conduire un projet de développement économique en rupture avec la simple tendance
- Renforcer le système productif industriel et l'artisanat du Pré-Bocage
- Consolider les polarités commerciales pour une offre de proximité renforcée
- Réconcilier patrimoine et développement par un projet touristique local et d'échanges

AMBITION 3 - Structurer et organiser le territoire pour renforcer l'efficacité des politiques publiques

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements
- Assurer la cohérence et le renforcement de l'armature urbaine du Pré-Bocage
- Renforcer les qualités de fonctionnement du territoire par un projet de mobilité adaptée aux caractéristiques du Pré-Bocage.

Le diagnostic socio-économique est organisé en plusieurs parties décrivant le fonctionnement du territoire en termes de démographie, de structuration urbaine, de polarités économiques et commerciales, d'équipements, de mobilités, de production de logements, des marchés fonciers et immobiliers. Ces données sont la synthèse d'un travail interne entre les services de Pré-Bocage Intercom.

1.2. La dynamique des flux du territoire avec les territoires voisins

La proximité de Caen, Bayeux, Vire et Saint-Lô et la connexion avec l'A84 continuent de renforcer l'attractivité du territoire, dite d'opportunité (prix du foncier attractif) et spécifique (lié au choix de vivre à la campagne).

Traversé par un axe structurant...

L'A84 est l'axe routier structurant du Pré-Bocage. La proximité de l'agglomération caennaise impacte le territoire (installation, flux domicile travail, ...), toutefois, son positionnement entre Vire, Bayeux et Saint-Lô induit également des flux vers ses autres polarités. Le Pré-Bocage profite donc de son positionnement interstitiel.

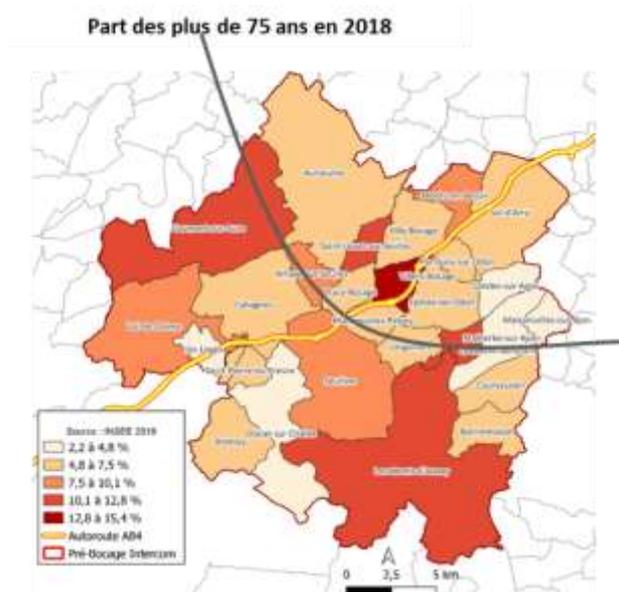


Source : Géoportail, Conception : CDHAT 2022

Et plutôt jeune et familial proche des données du Calvados

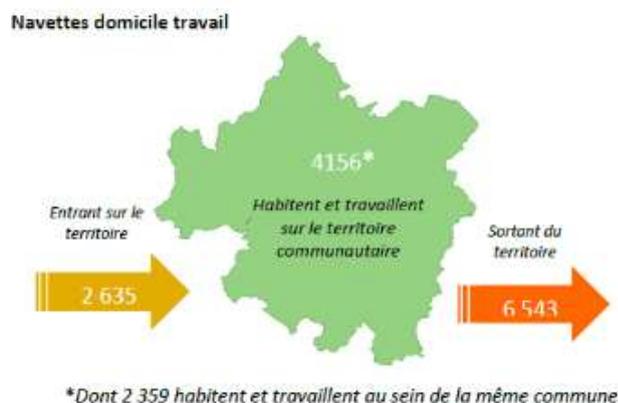
Le territoire reste composé de ménages de grandes tailles, malgré un desserrement des ménages qui s'opère sur tout le département. La diminution du nombre de personnes par foyer est donc un phénomène présent. Ce ménage est aussi composé de personnes plutôt jeunes malgré une augmentation de la part des plus de 60 ans depuis 10 ans.

Cet attrait par les jeunes actifs est accentué sur l'Est du Pré-Bocage.



La migration résidentielle

Le solde de flux domicile-travail reste négatif (avec plus d'actifs sortant du territoire que n'y entrent). Les deux-tiers des actifs résidents sur PBI vont travailler à l'extérieur du territoire (dont presque la moitié vers Caen-la-Mer).



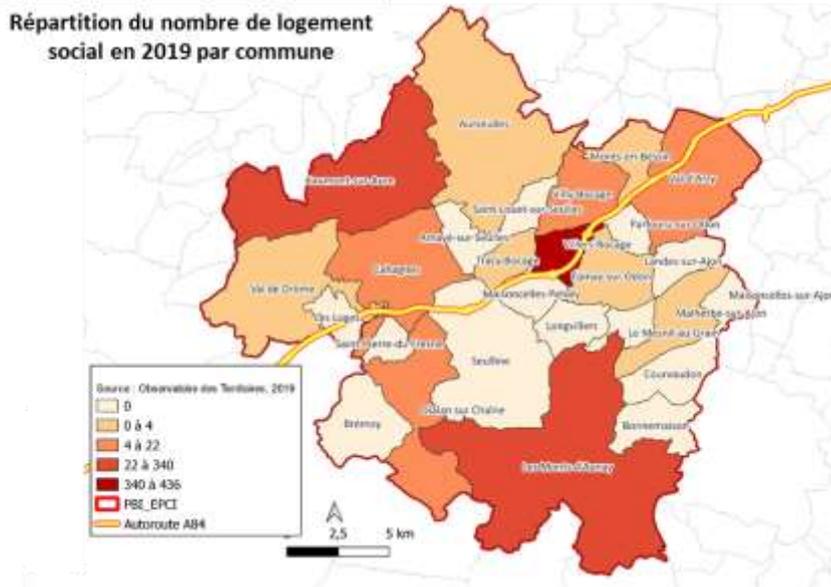
Une forte dépendance à la voiture est donc toujours présente sur le territoire avec 87 % des habitants se rendant sur leur lieu de travail en voiture.

L'enjeu de développement du covoiturage est toujours d'actualité (2 aires de covoiturage recensées (Seulline et Maisoncelles-Pelvey) pour répondre partiellement à la problématique d'offre en transports en commun.

1.3. La dynamique démographique et de besoin de logements et d'emplois

La dynamique de construction de logements et l'augmentation des emplois du territoire sont toujours liées et croissantes. La vacance est globalement minime et correspond toujours à la rotation du parc. Cependant, le logement social se cantonne essentiellement sur les pôles principaux de Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay) et Caumont-l'Eventé (Caumont-sur-Aure). Le parc social est donc

très tendu, non compensé par le parc locatif privé qui est également tendu et qui connaît une augmentation substantielle des loyers.



Un parc de logements croissants :

En 2018, 11 244 logements sont présents sur le territoire et déclinés selon :

- 10 014 résidences principales (89 %) ;
- 403 résidences secondaires (3,6 %) ;
- 827 logements vacants* (7,3 %), semblable au taux du département.

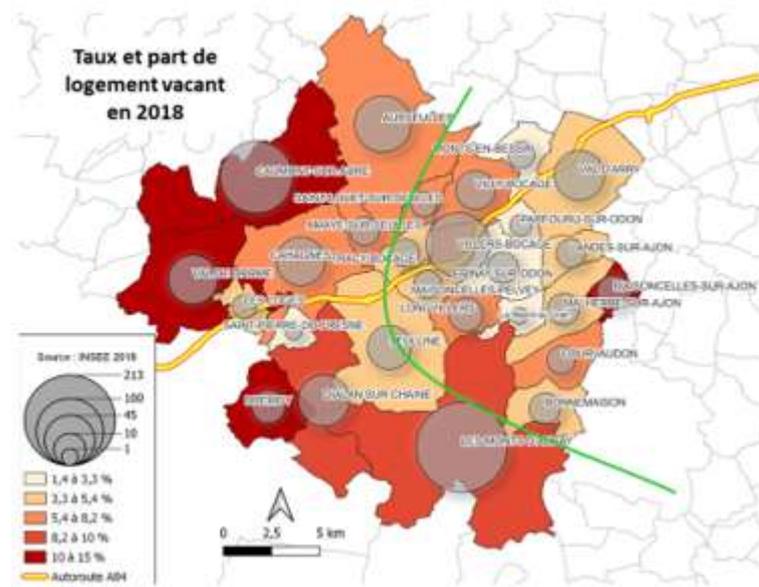
*Selon l'INSEE, un logement vacant est défini selon les critères suivants. Il doit être :

- proposé à la vente, à la location.
- déjà attribué et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur, au profit d'un employé ;
- gardé vacant et sans affectation précise.

La dynamique de logements est toujours en croissance et de grande taille avec 52,7 % des résidences principales au sein de l'EPCI de 5 pièces ou plus.

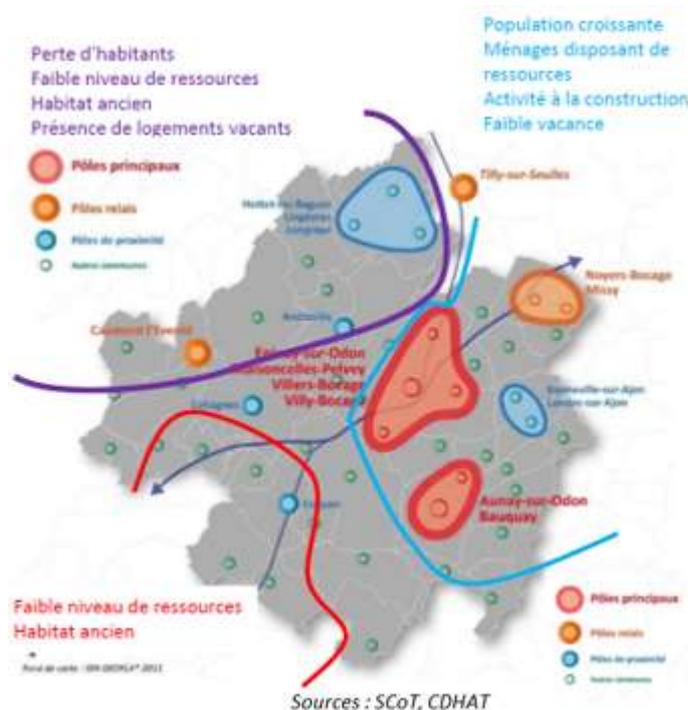
Une vacance plus présente à l'Ouest du territoire :

En 2018, selon l'INSEE, le taux de vacance est de **7,4 %**, soit la présence de 827 logements vacants. Les écarts importants entre les communes sont de l'ordre de 1,4 à 15 %. La durée de vacance est divisée globalement en deux parties, soit la durée de vacance est de 1 à 2 ans, soit cette durée est de plus de 2 ans. 4 communes se distinguent par un taux de vacance élevé : **Maisoncelles-sur-Ajon, Caumont-sur-Aure, Brémoy et Val-de-Drôme**, supérieur à 10 %.



Une dynamique territoriale controversée selon l’offre de logement :

Le marché foncier et immobilier montre que les surfaces de terrain des maisons sont plus importantes et que le prix médian est nettement inférieur en comparaison avec la moyenne du Calvados, ce qui souligne une partie de l’attractivité du Pré-Bocage. Cette attractivité est aussi due au cadre paysager offert par le bocage même si les développements récents rompent avec leur environnement agricole.



La population active résidente

La population active résidente est en légère augmentation sur 10 ans (+3%) avec des baisses tendancielle au sein des effectifs agricoles et des artisans, commerçants et chefs d’entreprises.



Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Actifs CC Pré-Bocage Intercom			
	2019	2013	2008	Evol 2008 - 2019
Ensemble	11769	12087	11378	3%
Agriculteurs exploitants	380	444	489	-22%
Artisans. commerçants. chefs entreprise	618	632	672	-8%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1044	939	968	8%
Professions intermédiaires	2641	2670	2316	14%
Employés	3469	3543	3290	5%
Ouvriers	3533	3773	3612	-2%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2019

Il est constaté, par ailleurs, **une évolution positive du taux d'activité et du taux d'emploi** de la population des 15-64 ans sur le territoire entre 2008 et 2019.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge

	2019					2013		2008	
	Population	Actifs	Taux d'activité (%)	Actifs en emploi	Taux d'emploi (%)	Taux d'activité (%)	Taux d'emploi (%)	Taux d'activité (%)	Taux d'emploi (%)
Ensemble	15280	11984	78,4	10863	71,1	77,2	69,5	75,8	70
15 à 24 ans	2447	1136	46,4	886	36,2	48,1	35,3	49	40
25 à 54 ans	9584	9093	94,9	8386	87,5	93,9	86,5	92,7	86,5
55 à 64 ans	3249	1755	54	1592	49	47,7	43,4	38,7	36,8

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

Malgré des évolutions positives par ailleurs, le nombre de chômeurs présents sur le territoire a connu une évolution substantielle de près de 30% (soit +240 personnes).

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Indicateurs	CC Pré-Bocage Intercom			
	2019	2013	2008	Evol 2008 - 2019
Nombre de chômeurs	1120	1197	881	27%
Taux de chômage (%)	9,3	9,9	7,7	21%
Part de femmes parmi les chômeurs (%)	54,7	54,9	58,5	-6%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

Sur les dix dernières années, le territoire communautaire connaît une diminution de son indicateur de concentration d'emploi, passant de près de 66% contre 61.4 %. Les attractions territoriales externes se renforcent et notamment vis-à-vis de l'agglomération caennaise au regard de la dynamique de construction constatée à l'Est du territoire.

Emploi et activité

Indicateurs	Actifs en emploi CC Pré-Bocage Intercom			
	2019	2013	2008	Evol 2008 - 2019
Actifs en emploi résidant dans la zone	10980	11015	10591	4%
Indicateur de concentration d'emploi	61,4	62,8	65,9	-7%
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	61,5	62,7	61,4	0%

Les emplois sur le territoire communautaire

Si la population active résidante est en légère augmentation, il est observé une légère diminution des emplois sur le territoire de l'ordre de 3% sur les 10 dernières.

Emplois selon le secteur d'activité

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre CC Pré-Bocage Intercom			
	2019	2013	2008	Evol 2008 - 2019
Ensemble	6799	7035	7039	-3%
Agriculture	527	655	607	-13%
Industrie	1464	1520	1570	-7%
Construction	327	445	463	-29%
Commerce. transports. services divers	2035	2202	2235	-9%
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	2447	2212	2164	13%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire, lieu de travail - 2019

Seul le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale connaît une augmentation de ses effectifs et devient le secteur d'activités le plus conséquent sur le territoire avec près de 2 450 emplois.

Les secteurs de la construction, de l'agriculture connaissent une érosion à deux chiffres des effectifs.

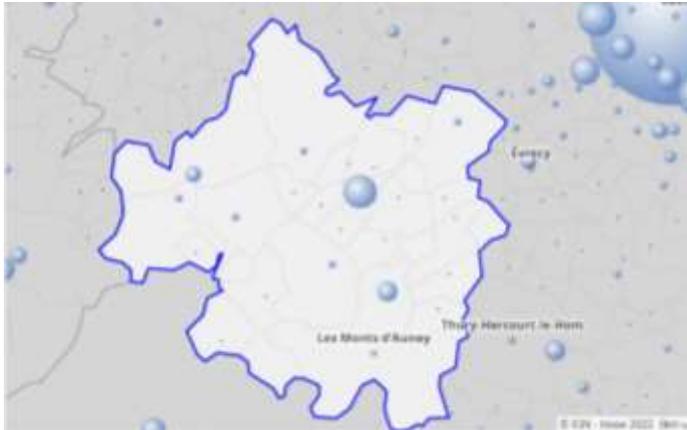
Le secteur de l'industrie connaît une contraction de ses effectifs de près de 100 emplois (soit -7% contre -16.6% à l'échelle départementale des effectifs). Le secteur industriel reste un secteur majeur et résistant sur le territoire communautaire (cf. graphique ci-dessous). Le secteur industriel est le deuxième employeur du territoire.



Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salaré (Flores) - 2019

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2019



L'emploi se concentre sur la commune de Villers-Bocage avec près de 2 915 emplois (soit 43% des emplois au lieu de travail). La commune de Les Monts d'Aunay compte, quant à elle, 23% de l'emploi au lieu de travail du territoire avec près de 1 450 emplois. Le troisième pôle Caumont-sur-Aure compte 600 emplois.

L'offre d'emplois du territoire est globalement suffisante pour ne pas faire du Pré-Bocage un « territoire dortoir ». La moyenne d'âge des habitants est ainsi la plus jeune de la région.

1.4. Le fonctionnement du Pré-Bocage

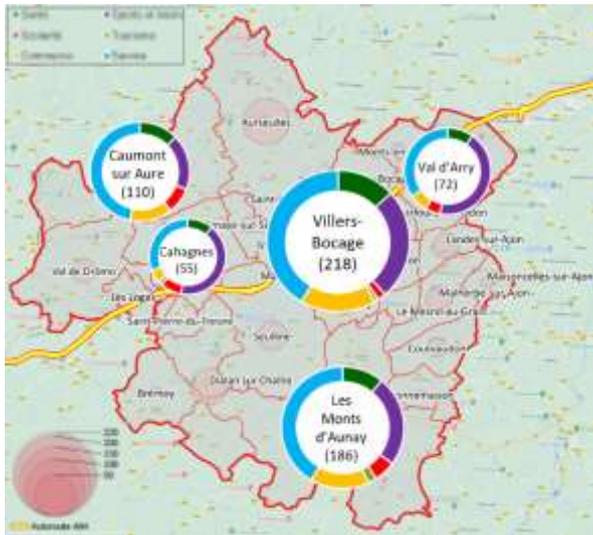
L'armature urbaine du territoire est composée des deux pôles principaux d'Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay) et de Villers-Bocage

Les dynamiques économiques et commerciales à l'œuvre sont également à évaluer pour mettre en évidence la diversité des emplois et l'importance de l'industrie qui est une véritable locomotive du territoire. La dynamique et le dispositif des zones d'activités sont donc également à analyser en lien avec la bonne accessibilité du territoire (lien avec l'A84 et habitudes de déplacements).

La desserte numérique Haut Débit est assez complète mais reste en développement concernant le Très Haut Débit.

Les équipements présents sur le territoire :

Selon la base permanente des équipements de l'INSEE 2020 :



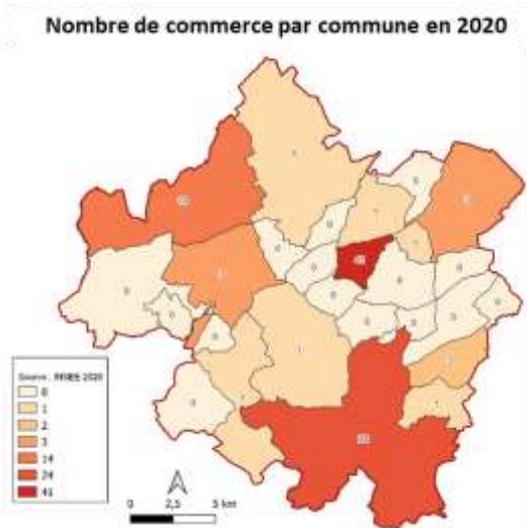
- **218 équipements recensés à Villers-Bocage**, 186 à Les Monts d'Aunay et 110 à Caumont-sur-Aure, 72 à Val d'Arry, 55 à Cahagnes.
- Les équipements présents sont majoritairement dans le domaine **des services**, suivis par les **loisirs**, et les **équipements de santé**.
- **7 communes** disposent d'au moins 1 **équipement de santé** : Cahagnes, Caumont-sur-Aure, Brémoy, Les Monts d'Aunay, Val d'Arry et Villers-Bocage.
- **13 communes** avec au minimum un **établissement scolaire** (*maternelle, élémentaire ou collège*).
- 12 communes avec moins de 10 équipements.

L'armature des équipements présents sur le territoire réaffirme les concentrations d'activités commerciales et de services ciblées par le SCOT.

Parallèlement l'intercommunalité et les trois communes (Caumont-sur-Aure, Les Monts d'Aunay et Villers-Bocage) se sont engagées dans une démarche « Petites Villes de Demain » depuis l'automne 2020 (candidature). En octobre 2022, la signature de la convention d'objectifs de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) avec l'Etat, ses partenaires et le Conseil Départemental du Calvados va permettre de déployer un programme ambitieux d'attractivité territoriale autour de ces trois centralités.

Des commerces présents sur les pôles :

Selon la base permanente des équipements de l'INSEE 2020 :



- **15 communes sans commerce ;**
- 7 communes comptant un **commerce de « bouche »** (supermarché, supérette, épicerie, boulangerie et charcuterie/boucherie).
- Une majorité de **magasin de vêtement** (16 %) puis de **boulangerie** (16 %) et de **boucherie charcuterie** (8,6 %).
- Différences selon les communes : soit par l'absence de pas de porte disponible à Villers-Bocage soit par la vacance commerciale à Caumont-sur-Aure.

Selon une enquête réalisée lors de l'étude « Petites Villes de Demain », deux dynamiques se révèlent :

- Une difficulté pour les communes plus rurales à attirer des commerces provoquant un manque d'offre commerciale. Cette situation se retrouve également sur le pôle de Caumont-sur-Aure.



- Une offre de service en développement sur Les Monts d'Aunay et Villers-Bocage. Le territoire possède donc les mêmes dynamiques qu'en 2017 et le SCoT reste donc un document pertinent pour répondre aux enjeux du territoire.

Les conduites des projets de développement économique

En 2019, on constate sur le territoire la création de 159 entreprises dont 122 entreprises individuelles (activités marchandes hors agriculture).

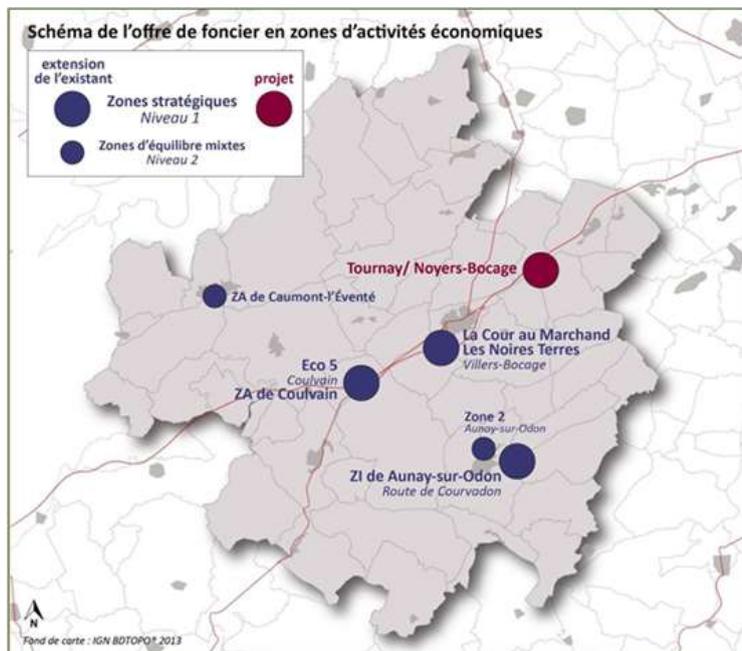
La structure du tissu économique du territoire communautaire suit globalement celle observée à l'échelle départementale.

Nombre d'établissements au 31 décembre 2020 par secteur d'activité

	Nombre	%	
	CC Pré-Bocage Intercom	PBI	Calvados
Industrie manufacturière. industries extractives et autres	142	9,8	6,7
Construction	244	16,8	12
Commerce de gros et de détail. transports. hébergement et restauration	395	27,1	31,3
Information et communication	21	1,4	2,8
Activités financières et d'assurance	57	3,9	4,6
Activités immobilières	52	3,6	4,3
Activités spécialisées. scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	183	12,6	16,2
Administration publique. enseignement. santé humaine et action sociale	187	12,8	12,5
Autres activités de services	175	12	9,5
Total	1456	100	100

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2021

L'attractivité des Zones d'Activités (ZA) économiques sur le territoire :



L'attractivité des Zones d'Activités est très hétérogène en Pré-Bocage. L'accessibilité à l'A84 reste un atout stratégique pour les entreprises, ce qui fait notamment de la ZA de Villers-Bocage un moteur économique du Pré-Bocage. L'autoroute bénéficie aussi directement aux zones de Val-d'Arry (Tournay-sur-Odon) et Seulline (Coulvain). Parallèlement, les pôles de Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) et de Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé) rayonnent sur d'autres bassins de vie tournés vers Vire ou Bayeux. Les dynamiques économiques sont à la fois polarisées et complémentaires, ce qui fait la force, la diversité mais aussi la complexité de ce territoire.

Le territoire offre des pôles d'activités attractifs par zones :

- La Zone d'Activités (ZA) des Noires Terres de Villers-Bocage (en cours de densification) :

Entre l'A84 et le centre-bourg de Villers-Bocage, la Zone d'Activité de Villers-Bocage se compose de 3 secteurs : Route de Caen, Cour aux marchands et Noires Terres. Les Noires Terres ont fait l'objet d'un premier permis d'aménager en 2006, puis d'un second "l'îlot Nord des Noires Terres" octroyé en novembre 2020.

Si le rythme de commercialisation des terrains sous maîtrise foncière de l'intercommunalité était d'environ 1 500 à 3 000 m² avant 2017, on observe depuis une nette augmentation des pressions foncière et immobilière. Ainsi, les projets d'implantations d'entreprises ont concerné une emprise d'environ 1,5 ha en 2018-2019, 2,4 ha en 2020 et autour de 1,4 ha en 2021. Face à cette accélération, les élus de Pré-Bocage Intercom ont souhaité effectuer une plus grande sélection des projets (complémentarité avec l'écosystème local, intérêt pour l'ensemble du territoire, emplois et services apportés...) et améliorer les plans imaginés en partenariat avec les acquéreurs (optimisation du foncier et de l'immobilier, densification, incitation aux mutualisations, à la copropriété ou à la colocation d'entreprises...). A la fin de l'année 2022, il reste 4 parcelles à commercialiser par PBI en ZA des Noires Terres à Villers-Bocage, et l'EPCI travaille étroitement avec plusieurs entreprises pour que deux nouveaux pôles puissent voir le jour (Pôle ressourcerie - magasin bio / Pôle artisanat & automobile). On peut enfin ajouter, que dans ce secteur cette dynamique s'est accompagnée de l'arrivée ou le renforcement d'enseignes nationales : LIDL, E. Leclerc, Bricomarché, Mc Donald's, Biocoop, Lamaison.fr... Au-delà des impacts économiques positifs, le renforcement ciblé de nouvelles enseignes permet au territoire de réduire significativement le taux d'évasion et la dépendance du territoire vis-à-vis des territoires voisins.

- Val-d'Arry (Tournay-sur-Odon) : vers les éco-activités

Après une première division parcellaire permettant, dès l'année 2020, le déménagement et le développement de l'entreprise JONES TP et le lancement des études relatives à la création d'un

méthaniseur porté par ENGIE BIOZ, Pré-Bocage Intercom a porté la réalisation des travaux d'accès à la Zone d'Activités depuis la RD675. Dossier Loi sur l'Eau, évaluation environnementale et enquête publique ont ensuite confirmé la possibilité de poursuivre le développement de cette Zone d'Activités pour une emprise totale d'environ 9,8 ha. La fin de l'instruction des permis d'aménager et l'aval de l'autorité environnementale devraient permettre la poursuite des travaux d'aménagement dès la fin de l'année 2022 pour la mise en commercialisation de 5 lots en 2023. Dans la continuité des deux premières implantations, il est envisagé d'accueillir des éco-activités (agri-fouritures, énergies renouvelables, valorisation de matériaux ou matières premières, activité en support de la transition écologique...).

- Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay) : renforcement et dynamisation

Pré-Bocage Intercom est propriétaire d'une parcelle d'un peu plus d'un hectare dans la ZI d'Aunay-sur-Odon. Cette ressource va faire l'objet d'études fin 2022-2023 pour y aménager 5 lots. Ce levier de développement est actionné dans un double objectif de valorisation foncière et de projet de renforcement de l'écosystème économique : un réel outil de redynamisation. Ce secteur étant relativement contraint en matière de développement et d'implantation d'entreprises, l'intercommunalité dispose d'une réelle opportunité pour coconstruire une zone renforcée hébergeant des acteurs qui pourront travailler en synergies en apportant des services attendus par la population et le tissu économique local.

- ZA de Caumont l'Eventé (Caumont-sur-Aure) : valorisation et nouvel élan

Il ne reste que 4 400 m² environ dans cette ZA sous maîtrise de Pré-Bocage Intercom, pourtant, là-aussi il est important de sélectionner un ou plusieurs projets en capacité de redonner un nouvel élan en interaction avec les acteurs économiques déjà présents.

- ZA de Coulvain (Seulline) : complémentarités et optimisation

11 890 m² ont été cédés ces dernières années pour l'implantation d'un transporteur et d'un cabinet de vétérinaires. PBI est sur le point de reprendre la maîtrise d'un lot de 4 549 m² qui pourra, comme à Caumont-sur-Aure faire l'objet d'un projet stratégique, à la fois optimisé et complémentaire. A Seulline, PBI dispose également d'une réserve foncière d'environ 6 ha, c'est d'ailleurs l'unique potentiel d'accueil d'un projet de relativement grande ampleur : une ressource très stratégique.

- ZA de Maisoncelles-Pelvey : sites stratégiques

Le plateau a fait l'objet d'investissements importants qui ont permis d'améliorer le commerce *Tout Faire Matériaux*, ainsi que de développer la plateforme céréalières *D2N*. Ce site est proche de la déchèterie et de plusieurs bâtiments d'activités. Par ailleurs, un peu plus loin, le long de la D6 avant Villers-Bocage, se trouve un terrain d'une grande visibilité d'un peu plus d'un hectare attenant à l'Agence Routière : une offre différente qui pourrait satisfaire les besoins d'un projet atypique.

Ainsi, le développement économique s'adapte aux spécificités de chaque zone d'activités. Il se fait également en écho à la Loi Climat et Résilience, en cherchant la plus grande densité et les plus utiles synergies qui renforceront l'écosystème local. L'inventaire des Zones d'Activités Economiques en cours va d'ailleurs permettre d'aller plus loin, et de travailler aussi à l'optimisation de l'usage du foncier et de l'immobilier privés avec les parties prenantes. C'est l'un des enjeux majeurs des années à venir et cela marque l'une des grandes mutations des services de développement économique : passer de l'aménagement optimisé de terrains publics, à l'optimisation globale au service du territoire, des



habitants et des entreprises.

La dynamique touristique menée sur le territoire :

Le territoire communautaire poursuit son développement touristique et met en « lumière » au fil de l'eau son patrimoine. Les communes et l'intercommunalité en lien avec notre opérateur touristique – EPIC Office de Tourisme du Bocage Normand – travaillent sur le renforcement de l'offre : Labellisation « patrimoine de la Reconstruction ». Si la commune de Les Monts d'Aunay est labellisée aujourd'hui, Villers-Bocage, Cahagnes, et Val d'Arry travaillent sur leur candidature.

Au-delà de l'offre de randonnées, d'ores et déjà très présente sur le territoire (circuits pédestres, circuits vélos, chevauché de Guillaume), l'intercommunalité s'est engagée sur une réflexion d'envergure sur la mise en tourisme d'une offre VTT sur le territoire autour de la forêt de Valcongrain et des communes déléguées d'Aunay-sur-Odon et de Roucamps (Les Monts d'Aunay).

Par ailleurs dans le cadre de son Plan Paysage, les communes et l'intercommunalité travaillent sur le renforcement de la valorisation de l'offre patrimoniale au travers des circuits de randonnées.

Depuis la mise en place de la taxe de séjour sur le territoire communautaire, l'Office de Tourisme constate une dynamique du nombre de nuitées marchandes. Toutefois, il reste, actuellement, difficile de mesurer l'impact réel dans la mesure où un nombre non négligeable de propriétaires de gîtes et de chambres d'hôtes régularisent leur situation.

Néanmoins, et d'une manière plus globale les données de l'observatoire Flux Vision Tourisme nous permettent de constater une évolution constante de nuitées touristiques marchandes et non marchandes sur notre territoire. Les dernières données 2022 pointent une hausse de 7% entre 2021 et 2022. Cette dynamique reste à confirmer au regard du contexte national et international exceptionnel des deux dernières années.

Conclusion : Le territoire, englobant la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, bénéficie d'une situation géographique idéale, à mi-chemin entre Caen, Bayeux (Bessin), et Vire-Normandie (Bocage Virois). Traversé par l'autoroute gratuite A84, Les habitants rejoignent rapidement Caen, Saint-Lô (Manche), Granville (Manche) et Rennes (Ille-et-Vilaine).

Le territoire possède donc une position stratégique pour développer et accueillir de nouvelles entreprises ainsi que de nouveaux habitants.



2. Les actions liées à l'environnement et à la valorisation du paysage

Ce que dit le SCoT :

Suite aux 5 grandes caractéristiques dynamiques du territoire précitées, la quatrième et dernière grande ambition est :

AMBITION 4 - Concilier le développement global du Pré-Bocage avec la préservation et la valorisation d'une nature « partenaire »

Elle se décline selon les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre une trame verte et Bleue, simultanément contributrice de la préservation de la biodiversité et du développement du territoire
- Préserver les espaces naturels et agricoles et leur mise en valeur
- Préserver les ressources naturelles et leur gestion parcimonieuse

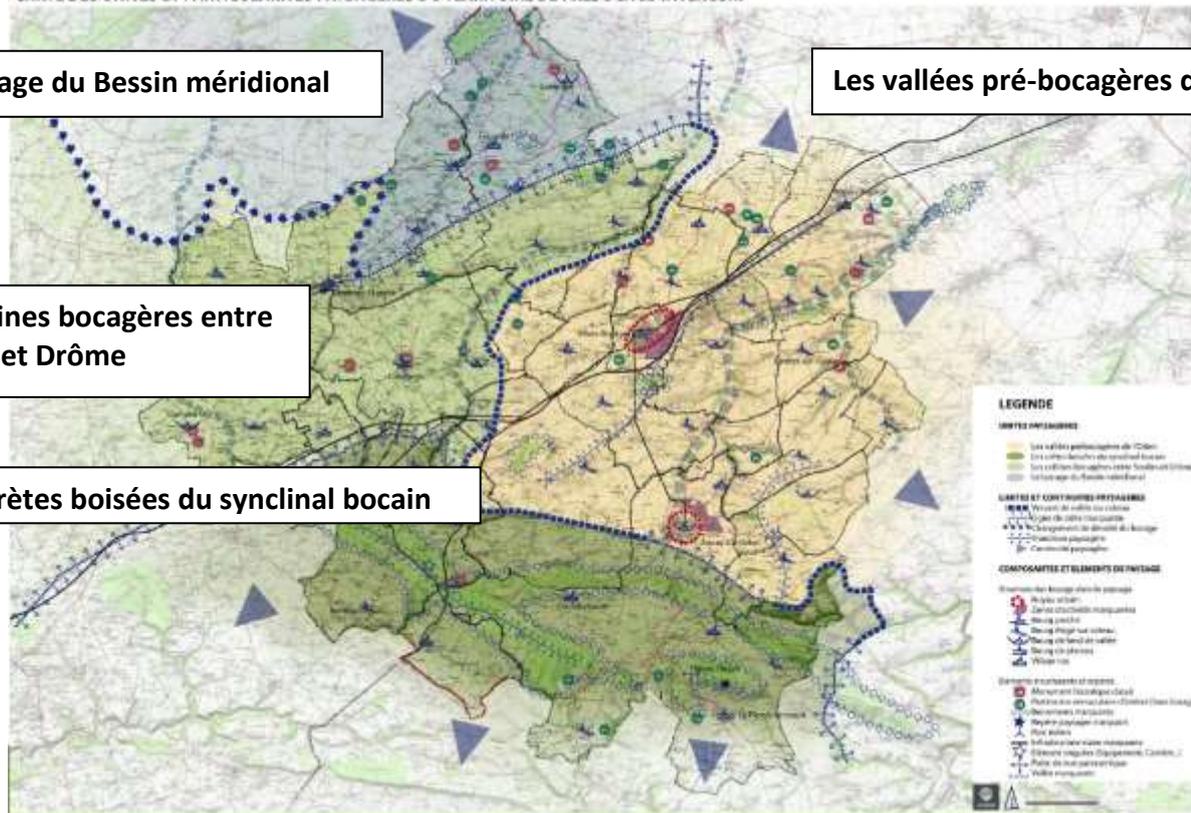
2.1. La valorisation du Patrimoine

L'intercommunalité de Pré-Bocage est dotée d'un « plan de paysage » depuis novembre 2019.

Il s'agit d'un document non réglementaire permettant de replacer le paysage au cœur de l'aménagement du territoire.

Un plan de paysage est composé d'un diagnostic réalisé en concertation avec les habitants et des professionnels sur la base de plusieurs ateliers participatifs. Le diagnostic du territoire a permis de faire ressortir différentes unités paysagères :

CARTE DES UNITES ET PARTICULARITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE DE PREBOCAGE-INTERCOM



Chaque unité paysagère présente des enjeux sur le territoire. Ces différents enjeux sont traduits par des Objectifs de Qualités Paysagères (OQP) :

- Accompagner les mutations économiques et les usages ruraux pour assurer la diversité des paysages
- Remettre en scène les paysages
- Imaginer un urbanisme rural identitaire du Pré-Bocage
- Développer un art de vivre dans les campagnes du Pré-Bocage

Chaque OQP est divisée en actions à mettre en œuvre sur le territoire.

Au cours de l'année 2021, la mise en place d'un COFIL composé d'élus et d'agents a permis de réaliser un toilettage des actions. À la suite de ce toilettage, le nombre d'actions est passé d'une soixantaine à une vingtaine.

Des « fiches actions » ont par la suite, été réalisées permettant de détailler les moyens / les partenaires éventuels / le financement possible pour chacune des actions.

Fin 2021 – début 2022, les fiches actions ont été partagées entre plusieurs commissions de Pré-Bocage



Intercom :

- Commission urbanisme
- Commission environnement
- Commission développement-économique et tourisme

Chaque commission a pour mission d'établir un phasage de toutes les actions puis de les mettre en œuvre.

Tout au long de l'année 2022, la mise en œuvre de certaines actions a pu débuter :

- Commission environnement : les actions concernant « la plantation » ; « la préservation de la ressource en eau » ont commencé à être mises en œuvre
- Commission urbanisme : les actions d'inventaires des haies et du petit patrimoine ont aussi commencé à être mises en œuvre.

Un plan de formation des élus en lien avec le CAUE va également être proposé sur plusieurs thématiques :

- Reconstruction
- Mitage pavillonnaire / nouveaux lotissement
- Renouvellement urbain (dent-creuse)

2.2. Préservation de l'environnement et développement de la biodiversité

Afin de répondre à ces objectifs variés liés à l'environnement, Pré-Bocage Intercom s'est engagée depuis plusieurs années dans divers programmes, véritables feuilles de route de développement durable. Ces programmes agissent sur l'eau, sur le bois et en faveur de la biodiversité.

Les actions engagées en faveur de la gestion de l'eau :

- La GEMAPI : la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

La qualité de l'eau est une question majeure de notre cadre de vie. Tête de sept bassins versants, le territoire de Pré-Bocage Intercom couvre plus de 580 km de cours d'eau. Notre territoire dispose d'un patrimoine naturel hydrographique riche qu'il nous faut préserver.

L'eau ne connaissant pas les frontières administratives, la communauté de communes s'est engagée dans des démarches d'entretien et de restauration des cours d'eau avec d'autres collectivités.

Financement : L'instauration de la taxe GEMAPI (instaurée en septembre 2020).

La loi de modernisation du 27 janvier 2014 a attribué à l'intercommunalité une compétence ciblée et obligatoire de « GEstion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations » plus communément dénommée GEMAPI.

L'objectif de la GEMAPI est de mieux articuler l'aménagement du territoire et l'urbanisme avec la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

Confier cette compétence aux EPCI à fiscalité propre permet d'assurer à l'échelle hydrographique de bassins versants ou de sous bassins versants, un lien pérenne entre les politiques d'urbanisme, la prévention des risques et la gestion des milieux aquatiques.



Cette taxe facultative est un impôt de répartition : l'EPCI qui la « lève » sur son territoire ne vote pas un taux ou un barème tarifaire, il vote un produit que la DDFIP doit répartir entre les 4 taxes de fiscalité directe locale (TH, TFPB, TFPNB et CFE).

Pré-Bocage Intercom « lève » cette taxe depuis 2021 (adoptée en septembre 2020).

- Étendre et conforter l'action de Pré-Bocage Intercom sur les masses d'eaux

Mener une étude de gouvernance par bassin versant

Sept têtes de Bassins Versants s'inscrivent sur le territoire de Pré-Bocage Intercom : celles de l'Aure, la Drôme, la Seulles, l'Odon, l'Orne, la Druance et la Souleuvre.

Des coopérations avec d'autres EPCI ou Syndicat Mixte existent actuellement sur 3 des 7 bassins versants :

C'est ainsi que Pré-Bocage Intercom :

- porte un poste de Technicien de rivière sur l'Odon (pour le compte de Pré-Bocage Intercom, Vallée de l'Orne et de l'Odon et Caen La Mer),
- coopère avec l'Intercom de la Vire au Noireau (IVN) sur la Souleuvre (Affluent de la Vire).

Une réflexion est en cours sur les bassins versants de l'Aure et la Drôme avec TER'BESSIN qui se structure pour pouvoir porter la compétence GEMAPi sur son propre territoire et étudie actuellement la possibilité d'intervenir sur des territoires limitrophes (modification statutaire à l'étude).

La mise en place d'une coopération active et durable sur ces bassins versants est notamment nécessaire face à l'enjeu de préservation de la ressource en eau et de l'alimentation en eau potable car le bord de l'Aure (sur le territoire Pré-Bocage Intercom) est une zone de captages sensible et une station de pompage est en service sur la Drôme. Des démarches similaires doivent être initiées dans les prochaines années sur l'Orne (et la Druance) afin de tendre à couvrir l'ensemble du territoire.

Entretien des cours d'eau : lancer et/ou mettre en œuvre des Programmes Pluriannuels de Restauration et d'Entretien des cours d'eau (PPRE)

Les Contrats de Restauration et d'Entretien (CRE) des cours d'eau visent à restaurer et entretenir les rivières et les zones humides. Ils permettent de coordonner des actions sur la base d'un programme définissant la nature des travaux de restauration et de gestion à mener, le calendrier de réalisation de ces travaux, leurs coûts, leurs financements et les modalités de suivi des résultats.

Ils ont pour enjeux :

- D'approcher de manière globale et cohérente la rivière et ses espaces associés,
- D'engager une action concertée entre l'ensemble des partenaires concernés (collectivités, pêcheurs, riverains ...),
- D'assurer un fonctionnement correct des cours d'eau vis-à-vis des aspects qualité et écoulement,
- De faciliter la mise en place d'un entretien régulier. Ils se concrétisent par la réalisation de travaux d'entretien de la végétation et de préservation des berges, par exemple en mettant en place des clôtures et des abreuvoirs pour limiter l'accès du bétail aux cours d'eau.

PBI a ainsi lancé un PPRE sur le bassin versant de l'Odon (dont les travaux ont commencé en 2018), sur celui de la Seulles (via le SMSA) et sur le bassin versant de la Souleuvre pour lequel une entente intercommunale avec l'Intercom de la Vire au Noireau a vu le jour en 2020.



La volonté de Pré-Bocage Intercom est de poursuivre le travail engagé jusqu'à présent et de porter une attention particulière au lancement des nouveaux PPRE sur les autres bassins versants en fonction des coopérations possibles avec d'autres EPCI ou Syndicat Mixte. Toute opportunité sera étudiée.

Assurer la continuité écologique : lancer et/ou mettre en œuvre de nouveaux Programmes Pluriannuel de Restauration de la Continuité Ecologique (PPRCE)

La restauration de la continuité écologique des cours d'eau est une des conditions pour atteindre le bon état des eaux d'ici à 2025 et protéger la biodiversité.

Elle vise à rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le bon écoulement des sédiments par l'enlèvement des embâcles, l'effacement des seuils et la suppression des ouvrages. La réussite des PPRCE suppose de mobiliser dans leur ensemble les maîtres d'ouvrage pour entreprendre les actions à l'échelle des bassins versants.

Étendre l'étude des mares sur l'ensemble du territoire dans le cadre du Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie et mettre en œuvre un programme de restauration

Une première étude a eu lieu en 2019, réalisée en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Normandie (CEN) avec seulement une partie du territoire inventoriée. Elle s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du PRAM (Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie), réalisé en lien avec le CEN.

Les programmes engagés pour s'adapter au changement climatique :

- Focus sur le contrat de territoire eau et climat (CTEC)

Le 11e programme de l'agence de l'eau Seine Normandie, « eau et climat », qui engage la période 2019-2024, vise à encourager les acteurs à adapter dès maintenant leurs pratiques aux conséquences du changement climatique, pour mieux résister à ses effets, qui sont maintenant certains.

La politique contractuelle du programme « eau et climat » 2019-2024 » de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie constitue un élément important de ce programme pour mobiliser les acteurs dans les territoires à enjeux, les plus exposés aux conséquences du changement climatique du fait de problèmes de qualité ou de quantité d'eau préexistants et répondre aux défis de l'adaptation au changement climatique.

Elle se décline notamment par la mise en œuvre de contrats de territoire eau et climat. Ces contrats visent à obtenir, en priorité sur des territoires à enjeux « eau et climat » (bassin versant, aire d'alimentation de captage...), la mobilisation de maîtres d'ouvrage autour d'un programme d'actions prioritaires et efficaces pour la préservation des ressources en eau, la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. Ils sont élaborés sur la base d'un diagnostic complet et cohérent du territoire, partagé par l'ensemble des acteurs concernés, qui démontre l'opportunité de mettre en place un contrat « eau et climat ».

Le présent contrat du territoire de Pré-Bocage Intercom définit les actions prioritaires à mettre en œuvre pour répondre principalement aux enjeux d'atteinte du bon état des cours d'eau sur le territoire, de restauration de la continuité écologique des cours d'eau et de protection et optimisation de la ressource en eau potable.

Ce contrat est un outil de programmation pluriannuel qui engage les parties sur les enjeux eau de leur territoire.



Les maîtres d'ouvrage s'engagent à mettre en œuvre au moins trois actions particulièrement pertinentes pour l'adaptation au changement climatique, au regard de ces enjeux et au moins une action de sensibilisation sur les thématiques eau/biodiversité/climat.

De son côté, l'Agence s'engage à financer prioritairement les actions inscrites au contrat, dans la limite de ses contraintes budgétaires. La conduite de ces actions nécessite la mise en place d'une organisation et la mobilisation de moyens qui font l'objet du présent contrat.

Les grands enjeux liés à l'eau, la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique de ce territoire sont :

Enjeu 1 : diminuer les pollutions diffuses des cours d'eau, surtout par temps de pluie

Enjeu 2 : diminuer les pollutions ponctuelles des cours d'eau (assainissement)

Enjeu 3 : restaurer la continuité écologique

Enjeu 4 : protéger et optimiser la ressource en eau potable

- Charte d'engagement pour l'adaptation au changement climatique du Bassin Seine Normandie

En signant cette charte en février 2020, Pré-Bocage Intercom s'est engagée à prendre une part active à l'adaptation du bassin Seine-Normandie au changement climatique.

À ce titre, la communauté de communes assure sur son territoire de compétences, la définition et la mise en œuvre des actions d'adaptation recommandées par la stratégie d'adaptation du bassin Seine-Normandie au changement climatique ou cohérentes avec celle-ci, avec les objectifs suivants :

- réduire la dépendance à l'eau et assurer un développement humain moins consommateur d'eau,
- préserver la qualité de l'eau,
- protéger la biodiversité et les services écosystémiques,
- prévenir les risques d'inondations et de coulées de boues.

La communauté de communes s'engage alors, dans la limite de son territoire et de son domaine de compétence à :

- impliquer ses collaborateurs dans une démarche d'adaptation au changement climatique,
- décliner les principes, objectifs de la stratégie d'adaptation du bassin Seine-Normandie aux enjeux de son territoire et de son domaine de compétence,
- mettre en œuvre des actions recommandées par la stratégie d'adaptation du bassin Seine-Normandie ou cohérentes avec celle-ci,
- assurer un suivi régulier de la mise en œuvre de ces actions,
- organiser un retour d'expériences et une contribution aux mises à jour futures de la stratégie d'adaptation du bassin Seine-Normandie au changement climatique.

- Plan climat air énergie territorial (PCAET)

En février 2020, la communauté de communes a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré pour 6 ans, avec l'accompagnement du SDEC Energie. Le PCAET est la feuille de route pour réaliser la transition énergétique du territoire, c'est une démarche partagée et collective. Le maître-mot est « penser global mais agir local » : les actions qui vont être engagées sur le territoire vont servir les objectifs que se sont fixés la France et l'Europe lors des Accords de Paris de la COP 21, à savoir limiter le réchauffement climatique à moins de 2°C par rapport à l'ère préindustrielle.

Dans ce sens, il a pour but de réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de



serre, de développer les énergies renouvelables, d'améliorer la qualité de l'air et d'adapter le territoire au changement climatique.

Ce programme a été coconstruit avec l'ensemble des services et des partenaires de Pré-Bocage Intercom, réunissant alors au total 95 actions. 13 de ces actions sont qualifiées de « phare », ce sont des actions identitaires du PCAET, telles que, par exemple, élaborer et mettre en place le plan paysage, étudier et mettre en place des installations solaires sur les bâtiments publics, accompagner les entreprises pour réduire leurs consommations d'eau et d'énergie entre autres. En 2021, l'organigramme des services a évolué et le service Développement Durable a été créé, intégrant alors le PCAET au sein de ce service et un chargé de mission a été recruté pour la mise en œuvre et le suivi des actions. Ses missions : animer le plan auprès de tous les partenaires et articuler les différentes actions pour atteindre les objectifs. Le plan d'action s'actionne sur 6 ans avec un suivi continu à l'aide d'indicateurs prédéfinis, un bilan à mi-parcours (2023) et une évaluation finale, avant adaptation et reconduction.

Son programme d'action s'établit autour de 9 thématiques principales : *Planification Urbanisme, Habitat, Mobilité, Communication, Bâtiments publics, Entreprises, Déchets, Réseaux publics, Agriculture, Environnement.*

Un programme d'action en faveur du bois et de la biodiversité, la politique bocagère de PBI :

En 2021, par délibération du conseil communautaire du 21 juillet 2021, Pré-Bocage Intercom a créé un poste de technicien Bocage. La prise de poste a eu lieu en novembre 2021. Ses missions : piloter les différents programmes d'actions sur l'ensemble du territoire, à savoir :

- Programme de restaurations des mares :

Les mares, véritables réservoirs de biodiversité, font partie du patrimoine paysager du bocage normand, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Dans le cadre de ses compétences en matière de gestion des milieux aquatiques, de reconquête du « bon état » écologique des milieux, et de la mise en valeur de l'environnement, Pré-Bocage Intercom s'est engagée dans un inventaire des mares de son territoire. Cette nécessaire connaissance des mares permettra de mieux apprécier l'état du réseau de mares du territoire et de sélectionner celles qui auraient besoin d'être restaurées. C'est-à-dire, celles pour lesquelles des travaux sont nécessaires pour leur redonner vie et leur permettre d'accomplir à nouveau son rôle d'accueil de la biodiversité. L'inventaire de ces mares a débuté en 2021, sur la base du volontariat des communes et des habitants. Les premiers travaux ont débuté fin 2022. Ils consistent à du débroussaillage, de l'abattage d'arbres, du curage et de la pose de clôtures. Ils sont pris en charge, techniquement et financièrement par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

- Programme de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols :

Pré-Bocage Intercom intervient également dans la lutte contre l'érosion des sols et les ruissellements. Par définition, elle agit pour limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau et les milieux aquatiques en proposant des aménagements de type haie sur talus, déplacement d'entrée de champ, fascine... sur les parcelles agricoles. Pour travailler sur cette thématique, la collectivité s'est engagée à réaliser des diagnostics sur plusieurs sous bassins versants du territoire. Ces unités ont été choisies en fonction de leur vulnérabilité au ruissellement érosif, à l'état écologique des rivières, à la présence de zone Natura 2000 et de captage d'eau.



- Programme de plantations de haies bocagères :

Les haies rendent de multiples services : lutte contre le ruissellement, préservation des sols et de la qualité de l'eau, brise-vent, refuge pour la biodiversité, adaptation du territoire au changement climatique... C'est pourquoi il est important de les préserver et de les entretenir. A l'échelle du territoire de Pré-Bocage Intercom, on constate une érosion du linéaire de haies de l'ordre de 698 kml (kilomètre linéaire) disparu. En effet, en 1947 il y avait 3 832 kml de haies contre 3 134 kml en 2016. Pré-Bocage Intercom a engagé un programme de plantation de haies bocagères de 100 mètres minimum par propriétaire, sur des parcelles non urbanisables afin de redensifier le maillage bocager. Les premières haies seront plantées à l'automne 2022. Pré-Bocage Intercom envisage de planter 30 km de haies sur les 5 ans à venir.

Gestion des déchets et accompagnement pour développer le tri sélectif :

- Focus sur les déchets

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les deux communautés de communes ACI et VBI disposaient d'un système de facturation de redevance incitative.

En effet, le territoire anciennement dénommé Aunay-Caumont Intercom a mis en place la redevance incitative avec des bacs pucés effectif depuis le 1^{er} janvier 2015.

Alors que le territoire anciennement dénommé Villers-Bocage Intercom a mis en place la redevance incitative aux sacs dès 2007.

Chaque secteur, ex-ACI et ex-VBI disposaient jusqu'en 2019 d'une grille tarifaire spécifique à son mode de collecte (bac ou sac).

- Harmonisation des redevances en 2020

Pré-Bocage intercom s'est engagée dans une réflexion sur l'harmonisation des redevances incitatives *via* deux délibérations, l'une le 8 novembre 2017 et l'autre le 7 novembre 2018.

La mise en œuvre de cette harmonisation a été déployée pendant l'année 2019 avec notamment la réalisation de réunions publiques d'information auprès des administrés et professionnels concernés par le changement de modalités de collecte (via des bacs pucés ou des badges d'accès aux tambours d'identifications). L'harmonisation a été effective au 1^{er} janvier 2020.

- Depuis le 1er octobre 2020, tous les emballages se trient.

Depuis le mois d'octobre 2020, le territoire de Pré-Bocage Intercom est passé aux Extensions de Consignes de Tri. Cela signifie que la totalité des emballages est ainsi acceptée dans le sac jaune.

L'assainissement non collectif sur le territoire :

- Focus sur le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et l'arrêté du 7 septembre 2009 ont précisés les nouvelles compétences et obligations des communes en matière d'assainissement.



Afin d'harmoniser ce service, les communes du territoire du Pré-Bocage ont souhaité transférer la compétence SPANC à la communauté de communes.

C'est dans ce cadre que Pré-Bocage Intercom délègue les missions de contrôle des installations d'assainissement non collectif de toutes les habitations existantes et en projet sur son territoire à un prestataire.

Le SPANC a deux missions :

- La première consiste à assurer différents types de contrôles sur les installations d'assainissement non-collectif (conception, réalisation, diagnostic de ventes, bon fonctionnement) avec pour objectif de prévenir des pollutions à venir, d'identifier et de corriger les non-conformités existantes.
- La seconde est d'inciter à la réhabilitation des installations non conformes à la réglementation en vigueur.

Afin d'aider financièrement et techniquement les propriétaires à faire face à ces nouvelles obligations, des aides de l'Agence de l'Eau Seine Normandie à la réhabilitation des installations d'assainissement individuel existent (critères d'éligibilité définis par l'AESN). C'est ainsi que dans le cadre du 11^{ème} programme d'intervention 2019-2024 de l'AESN, seules 11 communes sur les 27 du territoire sont éligibles à ce type d'aides.

Le SPANC planifie également les contrôles de bon fonctionnement obligatoires tous les dix ans sur l'ensemble du territoire.

Ce contrôle s'adresse à toutes les filières d'assainissement non collectif existantes.

Il permet d'établir **un état des lieux** des installations, afin de répertorier les dispositifs présentant des risques de nuisances environnementales et sanitaires.

Cette visite permet aussi de déceler les éventuelles **insuffisances en matière d'entretien** susceptibles d'engendrer, à terme, des nuisances (environnementales et/ou sanitaires), ainsi que des défauts d'usures qui pourraient apparaître sur certains ouvrages.

Les différentes informations recueillies sur le terrain permettent au technicien de classer l'installation visitée.

La définition des non-conformités ainsi que les délais de mise en conformité sont précisées par l'arrêté du 27 avril 2012.

Conclusion : Le Pré-Bocage possède un espace rural et patrimonial préservé. Riche de ses paysages : bocage, bois, vallées, vergers, associée à une biodiversité spécifique, ce territoire préserve un cadre de vie proche de la nature, tout en bénéficiant d'une vie locale animée et dynamique, d'un réseau associatif sportif et culturel riche.



3. Les résultats de l'observatoire du territoire par les indicateurs

Ce que dit le SCoT :

L'article L143-28 du Code de l'urbanisme impose aux SCoT de procéder à une analyse des résultats de son application "notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale".

L'article R141-2 du Code de l'urbanisme stipule par ailleurs que "le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma".

Le rapport de présentation du SCoT approuvé en 2016 a ainsi défini des indicateurs de suivi répartis en 8 thématiques nommées « enjeux : critères pour évaluation » :

- 1) Biodiversité et continuités écologiques
- 2) Paysages
- 3) Consommation d'espaces
- 4) Eau et assainissement
- 5) Energie
- 6) Ressource minérale
- 7) Pollutions atmosphériques et nuisances sonores
- 8) Risques naturels et technologiques

Ces 8 thématiques ont une fréquence de suivi allant de 1 à 6 ans.

Les indicateurs ont pour objectif de :

- **Suivre et mesurer** les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et **examiner** l'impact des orientations du projet.
- **Évaluer et mesurer** les effets, les résultats du schéma en vue d'en déterminer sa cohérence et son efficacité de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.
- **Décider** s'il convient de maintenir ou de modifier leurs objectifs et orientations.



Préambule :

Les 8 thématiques déclinées par enjeux dans le SCoT ont pour but d'effectuer un suivi « en continu » de la mise en œuvre des orientations.

Chacun de ces enjeux comprend plusieurs indicateurs qui ont pour objectif de suivre les évolutions du territoire et de mettre en évidence les différentes dynamiques territoriales durant l'application du schéma. Par conséquent, à l'approbation 44 indicateurs ont été choisis.

D'un point de vue opérationnel, pour effectuer l'évaluation du SCoT et ses impacts sur le territoire, il était nécessaire de réinterroger l'ensemble de ces indicateurs. En effet, le choix a été fait de sélectionner certains indicateurs selon 2 critères : la disponibilité des données ainsi que leur pertinence. Pour les indicateurs qui n'ont pas été retenus, les motifs de ce choix seront exposés en précisant notamment leurs limites et faiblesses.

Néanmoins, la sélection des indicateurs restants permet de répondre aux grands enjeux, à questionner lors de l'évaluation du schéma, imposés par le Code de l'urbanisme, au travers de l'article L143-28 précité. Ces derniers permettront ainsi de retracer et mettre en évidence les tendances significatives se dessinant depuis 6 ans sur le territoire du Pré-Bocage.

Pour chaque indicateur, une fréquence de suivi a été fixée dans le rapport de présentation, pour certains, elle est établie au 6 ans de l'application du SCoT, ce qui impose d'avoir les données de 2022. Le choix a donc été fait, pour ces indicateurs de mobiliser les données datant de 2020 voire 2021. En effet, il est nécessaire de suspendre à une certaine date, la récolte des données pour pouvoir progresser dans la réalisation de l'évaluation du SCoT.



Thématique 1 - Biodiversité et continuités écologiques

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

- 1-1- Part des espaces protégés dans les PLU (selon les types de protection) par rapport à la superficie totale (par commune)
- 1-2 - Evolution de la Surface Agricole Utile et répartition par filière
- 1-3 - Evolution du nombre d'exploitations et répartition par la filière
- 1-4- Evolution des surfaces affectées à l'agriculture dans les documents d'urbanisme
- 1-5- Superficie des sites naturels aménagés et niveau d'accessibilité (TC, stationnements, cheminements)
- 1-6- Superficie des secteurs artificialisés en sus de l'existant au niveau des secteurs susceptibles d'être impactés
- 1-7- Recours aux mesures de compensation (nombre de projet)
- 1-8- Surfaces dédiées aux corridors écologiques dans les PLU et force de protection de ces espaces (inconstructible, potentiellement constructible)
- 1-9- Surfaces dédiées aux réservoirs de biodiversité dans les PLU et forte de protection de ces espaces (inconstructible, potentiellement inconstructible) à mettre en rapport avec la superficie des secteurs de zones à enjeux identifiés dans le SCoT
- 1-10- Linéaire de haies identifiées et protégées au niveau des PLU
- 1-11- Linéaire des cours d'eau (et ripisylves) protégé dans les PLU par rapport au linéaire total
- 1-12- Linéaire de berges aménagées par rapport au linéaire total

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

Cette thématique est la plus conséquente parmi les 8 autres thématiques, elle compte en effet, le plus d'indicateurs. La plupart d'entre eux sont en bonne voie, puisqu'au regard des deux documents d'urbanisme du territoire, la préservation notamment des espaces agricoles, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité est largement traitée et intégrée au sein des PLUi.

Toutefois, des améliorations sont à entrevoir pour plusieurs indicateurs, à titre d'exemples :

Il pourrait être intéressant d'en fusionner certains, comme l'indicateur 1-2 avec l'indicateur 1-3 (c'est d'ailleurs le choix qui a été fait pour leur analyse), ainsi que l'indicateur 1-8 avec l'indicateur 1-9. L'indicateur 1-12 pourrait voir son intitulé modifié, afin de se rapprocher davantage de la réalité technique et opérationnelle (cf. indicateur 1-12).

Il pourrait être pertinent d'en le cas d'une révision du SCoT de ne pas conserver l'indicateur 1-5 et 1-7, en effet, ils n'ont pas pu être réellement étudiés, faute de données.

Enfin, quelques indicateurs sont transversaux et ont été traités dans la thématique 3 relative à la consommation d'espaces et plus particulièrement au sein du chapitre 1 (« Analyse des résultats au regard des grands objectifs chiffres par le PADD ») du bilan, c'est spécifiquement le cas de l'indicateur 1-6.



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221123-20221123_12_DEL-AR
Date de télétransmission : 05/12/2022
Date de réception préfecture : 05/12/2022
SCoT du Pré-Bocage // Bilan 2017-2022



Thématique 2 - Paysages

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

2-1- Taux d'éléments inscrits au L.151-19 requalifiés et/ou valorisés

2-2- Nombre de commune ayant réalisé un inventaire des paysages à protéger, à mettre en valeur et à requalifier dans le cadre de l'élaboration des PLU

2-3- Nombre de Règlements Locaux de Publicité réalisés, à actualiser

2-4- Nombre de chartes paysagères locales mises en place

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (*cf. Annexe 3*).

L'ensemble de ces indicateurs ont permis de constater que les prescriptions du SCoT, relatives à la protection des paysages, étaient intégrées à la fois dans les 2 PLUi du territoire du Pré-Bocage mais aussi dans le Plan de Paysage.

Tous les indicateurs sont donc en bonne voie. Même si l'absence de données chiffrées précises pour l'indicateur 2-1, compromet une réelle étude quantitative. Pourtant, celle-ci permettrait de mener une analyse comparative, susceptible d'évoluer avec l'avenir des documents d'urbanisme (révision, fusion...).

Seul l'indicateur 2-3, comme l'indique son analyse, pourrait être mis en place dans le futur en approuvant par exemple un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI). L'intercommunalité deviendrait ainsi compétente, ce qui permettrait d'assurer notamment, à l'échelle du Pré-Bocage, la préservation des paysages tout en permettant la visibilité des commerces.



Thématique 3 - Consommation d'espace

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

- 3-1- Evolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine (en ha)*
- 3-2-Extension du tissu urbain (ha) sur des espaces agricoles et sur des espaces naturels*
- 3-3- Utilisation des espaces interstitiels (ha)*
- 3-4-Réhabilitation de l'ancien (nombre de logements réhabilités)*
- 3-5-Densité de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations*
- 3-6 - Surfaces (ha) en renouvellement/densification*

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf annexes n°1,2,3 et Chapitre 1 du bilan).

L'ensemble des indicateurs ont été traités dans le Chapitre 1 du bilan (hormis l'indicateur 3-4), le choix a été fait de les retenir.

Thématique 4 - Eau et assainissement

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

- 4-1 - Quantité d'eau potable consommée par habitant
- 4-2- Indice Linéaire de Perte (ILP) en eau potable
- 4-3 - Capacités des systèmes d'épuration en nombre d'équivalent habitant (EH) par rapport au nombre d'habitants des communes desservies
- 4-4 - Nombre d'installations d'assainissement autonomes défavorables à l'environnement
- 4-5 - Nombre de permis de construire délivrés dans les zones non raccordées aux systèmes d'assainissement collectifs
- 4-6- Nombre de zonage d'assainissement ou pluviaux mis en place

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

Des difficultés d'obtention des données, correspondant strictement aux intitulés des indicateurs, n'ont pas permis de les évaluer complètement.

Néanmoins, les constats indiqués dans les trois documents du SCoT se confirment. Comme le faisait remarquer le Rapport de présentation, et encore aujourd'hui, le territoire dispose actuellement de ressources en eau potable suffisantes. Toutefois, des tensions pour l'approvisionnement sont palpables entre syndicats de production et de distribution, notamment pendant les périodes estivales ou lors de pics de consommation ponctuels et non prévisibles.

Dans les prochaines années, le territoire devra continuer à poursuivre ce que le rapport de présentation du SCoT mentionne au livret 2 (relatif à l'état initial de l'environnement), c'est-à-dire :

- Mettre en œuvre des solutions d'économies d'eau et d'optimisation du stockage ;
- Réaliser des interconnexions entre réseaux ;
- Rechercher de nouvelles ressources pour satisfaire les besoins sur le long terme.

L'objectif in fine est d'équilibrer la balance besoin et disponibilité de la ressource en eau sur le territoire.

Parallèlement, depuis décembre 2019, la problématique de l'eau potable est prise en compte dans les deux PLUi du territoire, qui viennent notamment :

- Protéger les périmètres de captage d'eau potable, au travers de leur règlement graphique et écrit ;
- Encadrer la gestion des eaux pluviales par un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols, lié à des coefficients de perméabilité (variant selon les zones et les superficies du terrain d'assiette d'un projet).

Tous les indicateurs de cette thématique, et plus particulièrement les trois premiers (relatifs à l'eau potable et aux capacités des systèmes d'assainissement collectif), demeureront une priorité jusqu'en 2035 (période d'application du SCoT) et même au-delà, pour le Pré-Bocage. En effet, l'enjeu pour les années futures, déjà mentionné dans le PADD, est d'assurer un développement territorial en continuité des politiques en matière de protection de la ressource en eau.

Ainsi, il semblerait donc important que les indicateurs de cette thématique, dans le cas d'une



révision du SCoT, soient retravailler, pour les rendre davantage qualitatifs, en réinterrogeant spécifiquement : leur pertinence en l'état, leur mode d'évaluation, leur fréquence de suivi, etc. Quant à l'assainissement, l'objectif des 2 PLUi, de « prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un système d'assainissement collectif », est en bonne voie. Il est vrai que le taux de couverture en assainissement non collectif a baissé substantiellement entre 2017 et 2020. Les indicateurs relatifs à l'assainissement semblent pertinents et doivent être conservés, car ils permettent de caractériser l'évolution de l'urbanisation en secteur d'assainissement collectif/non collectif.



Thématique 5 - Energie

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

- 5-1 - Consommation énergétique du territoire (déclinée par secteur : transport, résidentiel...)*
- 5-2 - Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies produites*
- 5-3 - Evolution du nombre de projets d'aménagement à fortes performances énergétiques*

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

Malgré des difficultés à obtenir des données (plus particulièrement pour l'indicateur 5-1), il se dessine sur le territoire une tendance de développement des énergies renouvelables. En effet, les indicateurs 5-2 et 5-3 prouvent que le territoire est en bonne voie ; avec une production en constante augmentation des énergies renouvelables tant pour l'électricité que pour le chauffage (notamment avec une filière bois-énergie fortement représentée).

Ces 3 indicateurs demeureront un enjeu important jusqu'en 2035 (période d'application du SCoT). Néanmoins, l'absence de données disponibles vient fragiliser la pertinence de l'indicateur 5-1.



Thématique 6 - Ressource minérale

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

6-1- Volumes de matériaux exploités dans les carrières

6-2- Evaluation des besoins en granulats pour le territoire du SCoT (en tonnes de granulats par an)

6-3- Nombre de carrières réhabilitées en faveur d'un projet environnemental

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

Le territoire n'ayant pas de carrière en activité, les indicateurs 6-1 et 6-3 ne sont pas évaluables. L'indicateur 6-3 a été envisagé uniquement sous le prisme des leviers du PLUi Ouest, au travers du règlement graphique et du règlement écrit. Quant à l'indicateur 6-2, il n'a pas pu être étudié faute de données.

Ainsi, il est techniquement impossible d'analyser cette thématique au sein du Pré-Bocage ; ces trois indicateurs n'étant pas adaptés à celui-ci.

Thématique 7 - Pollutions atmosphériques et nuisances sonores

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

- 7-1 – Nombre de kilomètres de voies de TC en site propre
- 7-2 – Nombre de kilomètres de voies cyclables et de places de stationnements
- 7-3 – Evolution du nombre de places dans les parcs-relais ou affectées à l'autopartage
- 7-4 – Fréquentation des transports collectifs (urbains et inter-urbains)
- 7-5 – Fréquentation des parkings multi-modaux
- 7-6 – Population et logements à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun
- 7-7 – Mesures des GES émis annuellement (en kg tonnes équivalent en CO₂) par secteur (industrie, transports, résidentiel)
- 7-8 – Estimation des émissions de gaz à effet de serre par kilomètre parcouru

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

L'évaluation de la thématique relative aux « pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores » a été complexe du fait :

D'indicateurs inadéquats car peu voire pas adaptés au territoire du SCoT (indicateurs 7-1, 7-2, ...),

De données manquantes pour plusieurs indicateurs (indicateurs 7-3,7-8...).

L'étude de ces divers points permet de confirmer deux tendances déjà évoquées dans le SCoT :

Une dépendance à l'automobile comme beaucoup d'espaces ruraux (liée notamment à la proximité avec l'A84 et à une morphologie du territoire ne permettant pas l'utilisation de modes de déplacements alternatifs : routes étroites, intensité du trafic, absence de services de proximité).

Une faible offre en transports en commun.

Plusieurs initiatives sont déjà en place sur le territoire :

Pré Bocage Intercom a fait le choix de prendre la compétence mobilités et devient l'AOM locale (autorité organisatrice de la mobilité) au 1er juillet 2021.

Pour réduire la dépendance à la voiture dans les déplacements du quotidien et de loisirs, il est demandé par les règlements des PLUi pour les opérations d'ensemble et/ou d'habitat collectif de prévoir un espace de stationnements à vélos (conformément à la prescription 29 du SCoT).

Le territoire dispose d'une offre qualitative, car bien implantée, de bornes de recharge pour voitures électriques. En effet, le SDEC ENERGIE (Syndicat Départemental d'Energies du Calvados) a implanté 8 bornes (comptant chacune 2 points de recharge et une prise classique à charge lente) au sein du Pré-Bocage.

La réflexion sur l'implantation de nouvelles aires de covoiturage, puisque les aires existantes sont déjà fortement utilisées.

Les deux PLUi portent une certaine volonté d'améliorer les liaisons douces entre les bourgs, ce qui permettrait de sécuriser les dessertes internes. Ces différentes améliorations contribueraient à l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire. Le PADD du PLUi Est a ainsi inscrit le développement de liaisons douces entre Villers-Bocage, les villes voisines et à l'intérieur des pôles comme axe de développement, notamment entre Villers-Bocage et les Monts d'Aunay, Val d'Arry, Caumont-sur-Aure et Villy-Bocage.

Ces différents points sont davantage esquissés dans le PCAET du territoire.



Plusieurs pistes d'amélioration sont envisageables :

Développer et diversifier les alternatives à la voiture sur le territoire.

Favoriser le télétravail grâce à la création d'espaces de coworking par exemple, permettant d'éviter ou de réduire la longueur et le temps de déplacements des actifs.

Réaliser des aménagements pour sécuriser les déplacements doux en prenant en compte les spécificités topographiques du territoire.

Mettre à disposition des vélos électriques pour simplifier les déplacements de courte distance.

Cette thématique reste encore à développer plus largement au sein du territoire pour limiter la pollution atmosphérique, améliorer la qualité de vie des habitants et répondre aux prescriptions du SCoT.

Les indicateurs devront être retravaillés, afin qu'ils reflètent les grands enjeux du Pré-Bocage, en les orientant davantage vers les mobilités par exemple. A savoir que les 2 PLUi prennent largement en compte cet enjeu au travers d'orientations allant dans le sens du développement des mobilités douces et des transports collectifs. Les règlements graphiques comptent des espaces réservés pour des aménagements de sécurité routières, des espaces de covoiturage ou encore pour la création et/ou le prolongement de liaisons piétonnes etc.



Thématique 8 – Risques naturels et technologiques

FICHE SYNTHÈSE

Indicateurs :

2-1 - *Nombre d'habitants exposés à un risque naturels ou technologiques (inondation, mouvements de terrain, submersion marine, etc.)*

2-2 - *Superficie des zones inondable réglementées dans les PLU : zones inconstructibles et zones soumises à prescription (en ha)*

Ces indicateurs ont été analysés avec les moyens disponibles (cf. Annexe 3).

L'évaluation de ces deux indicateurs est limitée, faute de données quantitatives et plus particulièrement pour le 2-2. Cet état des lieux se fait surtout au travers des documents d'urbanisme applicables sur le territoire du Pré-Bocage.

Les risques technologiques et surtout naturels sont un enjeu majeur dans un contexte de changements climatiques, rendent les territoires et les habitants plus vulnérables. Pour prévenir et anticiper au mieux l'exposition au risque, le SCoT du Pré-Bocage avait intégré dès 2016, plusieurs objectifs dont la préservation des habitants et des milieux face aux risques naturels et technologiques.

Au sein du DOO, la prescription n°47 (« Prescription générale à la prévention des risques ») demande notamment de :

Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation et

Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur les risques naturels.

La prise en compte de ces éléments et plus largement des risques est donc en bonne voie pour être atteinte, notamment depuis l'application des 2 PLUi avec les dispositions s'appliquant à chaque demande d'autorisation. Par ailleurs, pour informer les pétitionnaires des risques inhérents à leur parcelle/unité foncière, chaque décision et arrêté informe des risques et des servitudes d'utilité publique présents sur le terrain d'assiette du projet.



CONCLUSION :

Le bilan des indicateurs réalisés doit être nuancé et appréhendé en tenant compte des limites de la démarche d'évaluation du SCoT à 6 ans.

Plusieurs indicateurs, toute thématique confondue, n'ont pas pu être évalués pour plusieurs raisons :

- Une absence de donnée ou des données disponibles pas toujours en adéquation avec la période observée (2017-2021) et le périmètre d'application du SCoT,
- Des intitulés trop précis,
- Des indicateurs peu voire pas adaptés aux enjeux et caractéristiques du territoire.

Ces limites, non exhaustives, viennent ainsi réduire la portée de l'analyse de l'évolution réelle du territoire depuis l'approbation du SCoT. Ainsi, l'exercice est inévitablement partiel et incomplet car il suppose une sélection des indicateurs les plus pertinents, pour répondre aux questions évaluatives pour lesquelles des tendances significatives peuvent être mises en évidence, ne permettant ainsi pas d'évaluer l'impact de toutes les orientations du SCoT.

De plus, il s'avère qu'une observation sur un temps court, de 6 ans, dans le cadre du bilan ne permet pas, sur de nombreux sujets, d'avoir un recul suffisant pour conclure de manière certaine sur des évolutions de tendance imputables au SCoT, lequel fixe des objectifs à l'horizon 2035. En effet, l'approbation des deux PLUi du Pré-Bocage et leur mise en œuvre est récente et ne permet donc de ne pas percevoir les effets du SCoT sur le long terme. Par ailleurs, il est relativement complexe de déterminer si les évolutions constatées sur le territoire depuis 2017 sont imputables à la mise en œuvre des orientations du SCoT, certaines de ces évolutions étant nécessairement le résultat de multiples facteurs structurels et exogènes à la fois au SCoT et au territoire (contexte de crises, etc.).

Selon l'avenir du SCoT et le choix des élus, un travail pourra être fait sur les indicateurs tant sur le fond que sur la forme. Il est d'ores et déjà possible de considérer certains points, afin d'avoir une gestion optimale du suivi des indicateurs :

- Cibler un nombre plus restreint d'indicateurs et de thématiques, susceptibles de révéler et/ou conforter les grands enjeux et dynamiques du territoire au travers de l'application du SCoT.
- Identifier le « temps zéro » pour chacun des indicateurs, afin d'avoir un support permettant de caractériser les évolutions liées à l'application du SCoT.
- S'assurer que les moyens dédiés, qu'ils soient humains et financiers, sont suffisants pour permettre le suivi régulier du schéma.
- Associer le plus en amont possible les partenaires, (certaines thématiques sont difficilement exploitables en régie).
- S'assurer de l'accessibilité et de la gratuité des données ou de la mise en place de partenariat pour mutualiser les données.
- Associer des cartographes pour permettre représentation graphique et/ou spatiale des indicateurs (SIG).



CHAPITRE 3 : ANALYSE DE L'APPLICATION DU SCOT DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION

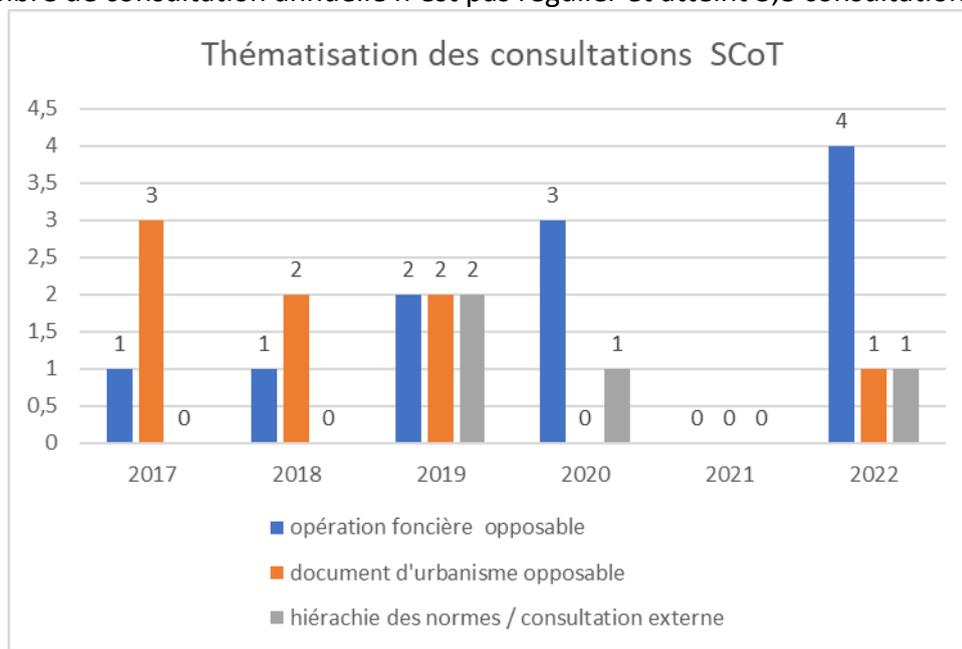
INTRODUCTION :

Les consultations réalisées à destination du SCoT sont de plusieurs ordres :

- L'évolution des documents supérieurs et des SCoT voisins (soit 17% des demandes de consultation).
- L'évolution des documents d'urbanisme internes au territoire (soit 33% des demandes de consultation).
- La création d'opérations foncières ou d'aménagement développant une surface plancher supérieure à 5 000m² (soit 50% des demandes de consultation).



Le nombre de consultation annuelle n'est pas régulier et atteint 3,8 consultations par an.



1. Un suivi actif de l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le SCoT porte un seul et même Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI). C'est le résultat de la fusion des communautés de communes d'Aunay-Caumont Intercom et de Villers-Bocage Intercom pour devenir la communauté de communes de Pré-Bocage Intercom.

Ainsi, le SCoT suit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification, en participant comme personne publique associée, et, en émettant des avis sur les projets de planification proposés sur le territoire.

9 consultations et suivis d'étude ont donc été accompagnés lors des évolutions des différents documents d'urbanisme depuis 2017 soit 1,5 consultation par an. Ces consultations ont été réalisées lors des études suivantes :

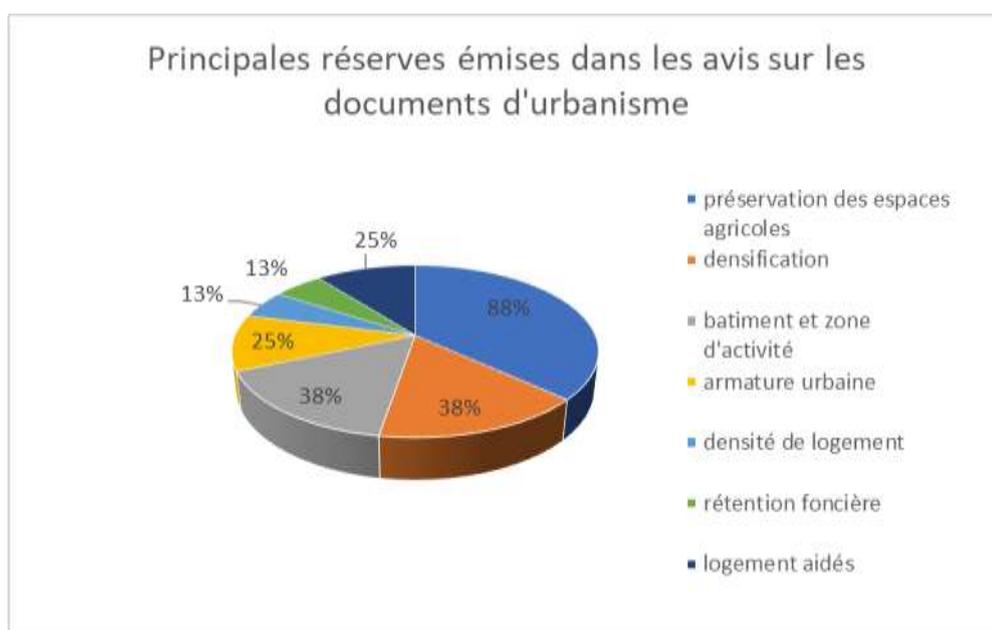
- Les Plans Locaux d'Urbanisme de Tournay-sur-Odon, Missy, Villy-Bocage,
- La modification de 7 PLU pour insérer les demandes de la loi portant sur l'Evolution du Logement et de l'Aménagement Numérique (ELAN) concernant les critères d'urbanisation en zone agricole et naturelle pour les maisons d'habitation,
- Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux Est et Ouest.

Pour chaque consultation, le SCoT programme une commission au sein du Bureau Communautaire selon les modalités prévues par délibération. Ainsi, dans chaque commission SCoT l'analyse, faisant objet de la consultation, est présentée aux membres de la commission SCoT qui émettent un avis délibéré. Cet avis est transmis au demandeur.

Jusqu'en décembre 2019, le territoire de Pré-Bocage était couvert par différents documents :

- Des documents d'urbanisme sous la forme de PLU ou de Plans d'Occupation du Sol (POS) sur 14 communes,
- Des cartes communales sur 16 communes,
- Le Règlement National d'Urbanisme sur 18 communes.

Depuis le 18/12/2019, le territoire du SCoT est entièrement couvert par 2 PLUi appelés PLUi de Pré-Bocage Intercom Est et Ouest.



Afin de mesurer qualitativement la traduction des orientations du SCoT dans les documents d'urbanisme, l'analyse suivante détaille les principaux avis défavorables, réserves ou remarques émis par la commission SCoT sur ces documents. Classés par typologie, ils offrent une lecture des points d'attention à développer pour la bonne mise en œuvre du SCoT.



La moitié des avis ont été rendus défavorables depuis 2017. Les thématiques entraînant ces avis portaient principalement sur :

- La densité de logement,
- La préservation des espaces agricoles et naturels,
- Les modalités de développement concernant les bâtiments et les zones d'activités.

Zoom sur les PLUi EST et OUEST :

L'application du SCoT est intégrale sur tout le territoire depuis l'approbation de ces deux documents. En effet, les 2 PLUi Est et Ouest sont compatibles avec le SCoT sur les thématiques suivantes :

- Le principe d'équilibre des espaces,
- L'environnement/protection des espaces agricoles et naturels,
- L'habitat et répartition des logements par armature urbaine,
- Les modes de déplacement,
- L'économie.

La qualité du travail effectué pour le PLUi EST et OUEST :

- Les grands objectifs de développement urbains sont compatibles avec le SCoT (objectifs démographiques, production de logements).
- La recherche du potentiel foncier au sein des surfaces urbanisées est en lien avec celles-ci tout en minimisant l'impact sur l'espace agricole et naturel.
- Les objectifs de densification par niveau d'armature sont bien respectés et sont plus ambitieux que celui défini dans le SCoT.
- La production et le développement des OAP encadrent les espaces à enjeux et impactant.
- La préservation des sites agricoles et naturels (protection des haies, bois, mares et principe de construction limité) est opposable.

La qualité du travail effectué pour le PLUi EST :

- L'armature urbaine est clairement définie et structure les grands objectifs de développement du territoire.
- La protection et la préservation de l'environnement et du cadre de vie fait l'objet est décliné dans le document et traduit réglementairement.
- La Trame Verte et Bleue (TVB) est reprise dans le diagnostic et protégée réglementairement en considération des risques naturels.

Les points à développer et à justifier au sein du PLUi EST afin de s'assurer que les objectifs du SCoT sont maintenus :

- Les éléments du diagnostic agronomique des sols qui ont conduit à ce choix.
- Le maintien du parc de logements aidés à 10%.
- Le changement de destination vers une destination des hébergements hôteliers et touristiques en N, NH et AH.

Les points à développer et à justifier au sein du PLUi OUEST afin de s'assurer que les objectifs du SCoT sont maintenus :

- La répartition par armature urbaine et commune historique des logements et surfaces projetées pour l'habitat.
- La répartition en termes de logements et de surfaces dans les zones 1AU et 2AU.



- La répartition des commerces en fonction de leur surface de plancher en zones UA et UX.
- La nature, la localisation parcellaire et le foncier investi de chaque activité existante en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).
- Les destinations autorisées en zones A et N pour les bâtiments étoilés.
- La prise en compte du potentiel agronomique des sols.

2. Analyse de l'application du SCoT dans les opérations foncières et d'aménagement

La consultation des projets d'opération concerne essentiellement les lotissements et des zones d'activités déployant une surface plancher de plus de 5 000 m².

Depuis 2017, 11 projets ont été analysés par le SCoT, ce qui représente 2,2 consultations/an.

Afin de mesurer qualitativement la traduction des orientations du SCoT dans chaque opération d'aménagements, le projet est présenté à la commission. L'analyse SCoT se fait par prescriptions impactant le projet.

Exemples :

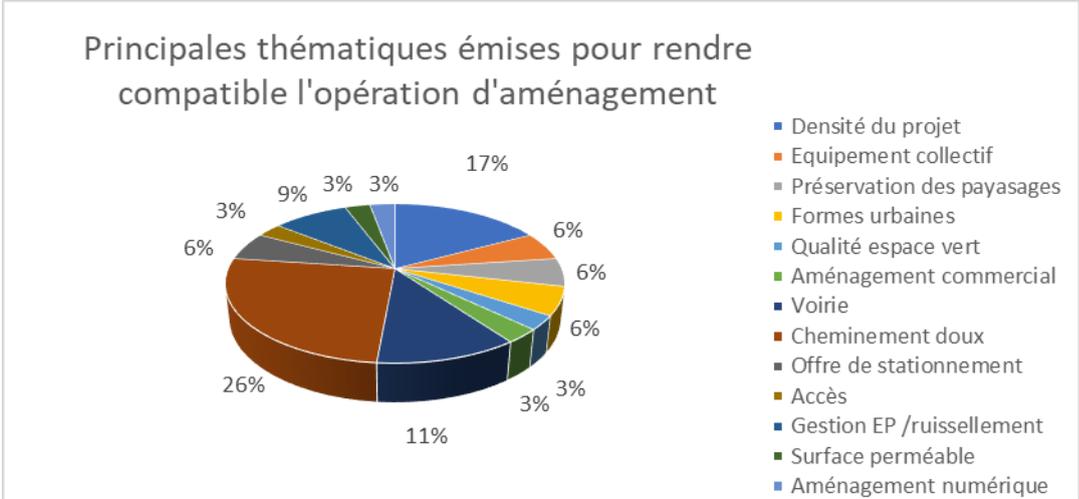
Pour un lotissement :

- La densité et armature urbaine
- L'impact du projet sur le grand paysage
- Les formes urbaines et projets d'extension
- Les réseaux de mobilité
- Les risques environnementaux

Pour une zone d'activité :

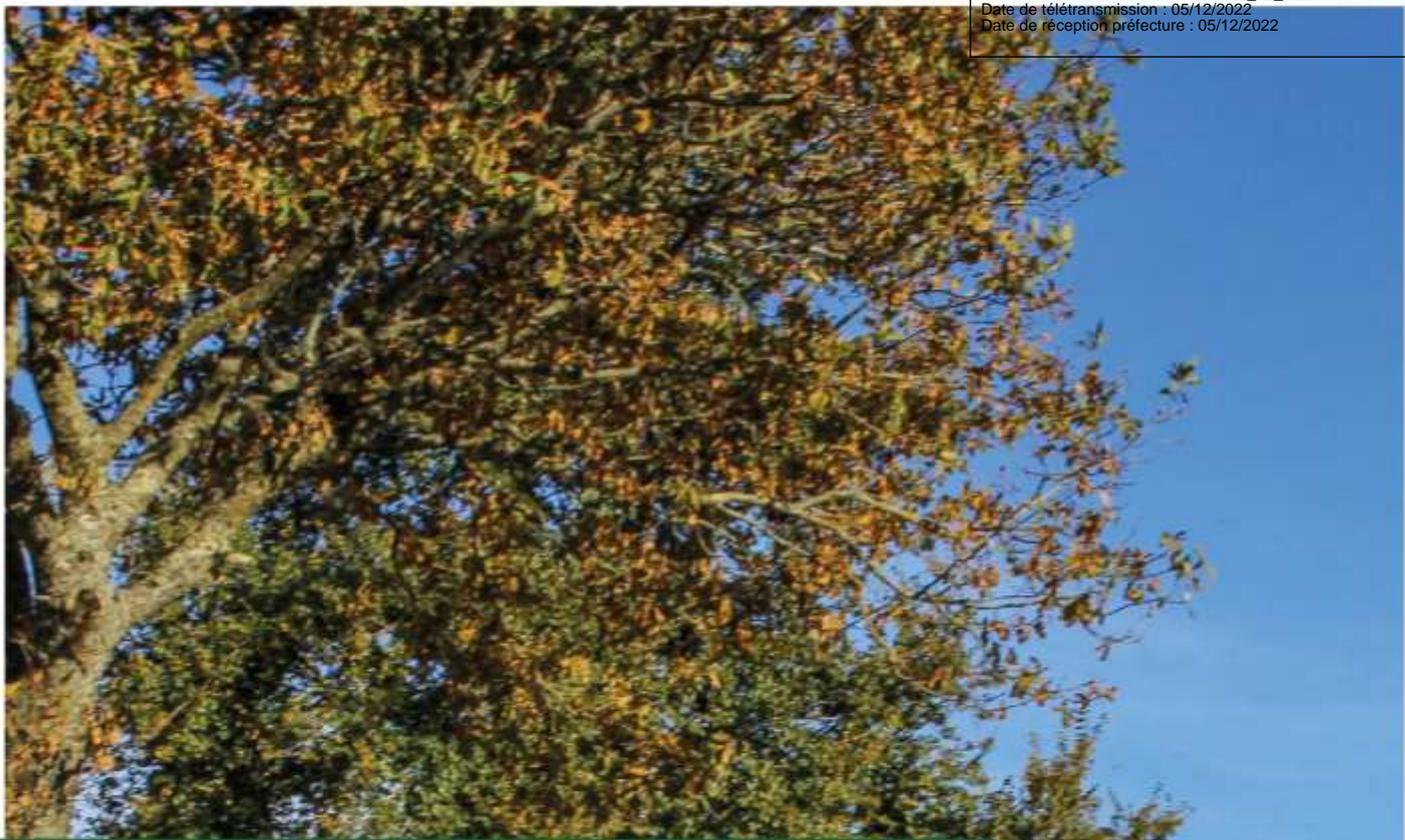
- La localisation et le phasage des activités économiques prévus par le SCoT
- L'aménagement des sites d'activités
- Les réseaux de mobilité
- L'aménagement numérique
- L'impact du projet sur le grand paysage
- Les risques environnementaux et gestion du risque

Les motifs de réserves ou de demandes d'amélioration émis par la commission SCoT pour chaque projet proviennent majoritairement des problématiques de déploiement d'accès et de voirie (à 38%) et de la densité (à 17%).



Les thématiques abordées lors de ces analyses SCoT sont nombreuses (17 relevées). Elles offrent une lecture des points d'attention à développer pour la bonne mise en œuvre du SCoT.

Conclusion : La commission SCoT s'attache, dans chacun de ses avis rendus à dynamiser les polarités du territoire tout en respectant son paysage rural et son environnement naturel et agricole.



CONCLUSION





Bilan de l'évaluation du SCoT à 6 ans

L'objectif de ce chapitre est de vérifier la pertinence des choix de développement opérés par le SCoT.

1. Analyse des résultats de l'application du SCoT

L'analyse des premiers résultats de l'application du SCoT montre tout d'abord une bonne appropriation du projet de territoire par les élus.

Les principaux objectifs sont remplis à ce stade. En effet, la planification de l'espace est plus anticipée, l'attractivité des pôles principaux et relais est renforcée et la consommation foncière semble préserver les terres agricoles et naturelles. Cependant, ces objectifs restent dépendants des dynamiques démographiques et résidentielles. Il est donc essentiel de garder une attention toute particulière sur l'évolution et la répartition de la consommation des espaces à venir.

L'habitat et les activités, avec un dynamisme plus faible que celui attendu par le SCoT, se développent exclusivement dans les zones déjà urbanisées et sur les pôles principaux. Cette première tendance semble donc ambitieuse et sera à conforter lors du prochain bilan.

Cependant, l'évaluation des dynamiques économiques et environnementales semblent difficiles dans ce laps de temps trop bref. En effet, s'il n'y a pas de contradiction majeure observée sur les espaces à protéger, ces thématiques demandent de temps plus longs pour les évaluer et observer les impacts réels mis en place sur le territoire. Elles sont plus dépendantes de l'évolution de l'aménagement de l'espace, de la conjoncture économique et des politiques publiques.

C'est pourquoi il a été choisi de présenter les actions réalisées sur le territoire pour analyser les dynamiques économiques et environnementales. Ces opérations et conduites de projet présentées vont au-delà de l'observatoire prévu par le SCoT, mais représentent bien de manière opérationnelle, la traduction de ces ambitions. Le SCoT de Pré-Bocage remplit donc son rôle socle de coordonnateur de territoire impulsant les grandes trajectoires stratégiques pluridisciplinaires.

Grâce à cette échelle mono EPCI, les acteurs publics du territoire du SCoT du Pré-Bocage semblent se saisir des objectifs du SCoT de manière opérationnelle, convergente et dans des délais assez courts. Cette échelle d'action apparaît donc comme une force sur le territoire, considéré comme à taille humaine.

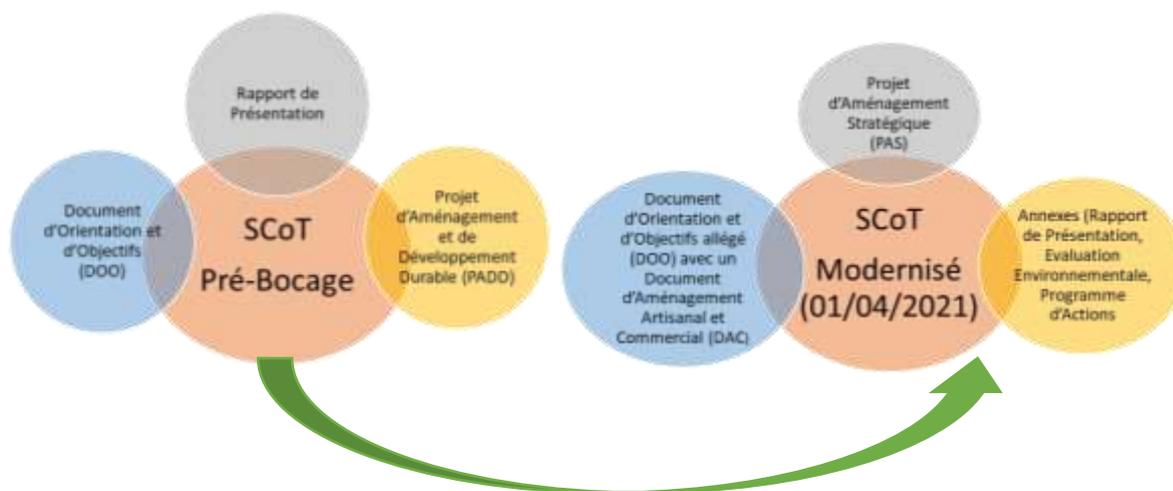
2. Un SCoT à réviser ?

Cette analyse montre enfin, que le SCoT est un document en adéquation avec son territoire, mais appelé à évoluer. En effet, au-delà des éléments de bilan sur la mise en œuvre du SCoT et sur les trajectoires suivies par le territoire depuis son approbation, les évolutions des contextes nationaux, régionaux et locaux viennent réinterroger les orientations du SCoT telles que définies en décembre 2016 dans des contextes différents.

2.1. Des évolutions réglementaires à intégrer

Au niveau national, la réglementation qui encadre les SCoT a fortement évolué depuis décembre 2016, avec notamment la loi ELAN (loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - 2018) et ses ordonnances relatives à la hiérarchie des normes et à la modernisation des SCoT (2020) et, plus récemment, la loi Climat et Résilience (août 2021), qui impose aux SCoT des objectifs renforcés en matière de sobriété foncière.

En cas de révision, le SCoT devra modifier sa composition structurelle avec un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), un Document d'Orientation et d'Objectifs allégé (DOO) intégrant un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAC) et des Annexes (rapport de présentation, évaluation environnementale et un programme d'actions).



2.2. Un nouveau contexte régional :

Au niveau régional, l'approbation du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) en 2020, a fixé un nouveau cadre régional à prendre en compte.

Le SCoT est globalement compatible avec 18 règles du SRADDET dont 4 qui n'impactent pas directement le SCoT. Cependant, 6 grandes thématiques seraient à justifier et à développer par le SCoT pour maintenir cette notion de compatibilité avec le SRADDET et s'inscrire dans ce contexte de régionalisation. Elles demandent un développement sur l'aménagement commercial et économique,

la qualité de vie, l'organisation inter-territoriale, les modalités des transports et des mobilités, l'aspect logistique notamment celle concernant la gestion des déchets et celle liée à l'eau.

De plus, le SRADDET doit, lui aussi, intégrer à court terme (2023) les dispositions de la loi Climat et Résilience, notamment l'objectif de réduction de la consommation foncière.

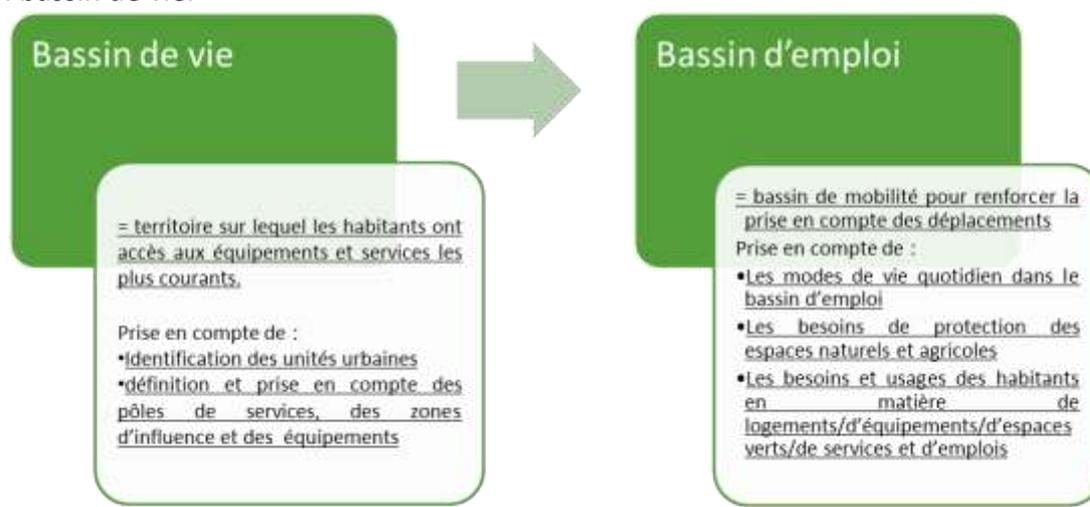
Le SCoT devra être compatible en termes de répartition territoriale et de lutte contre l'artificialisation des sols pour 2026.

2.3. L'ajustement du périmètre

Actuellement le périmètre d'action du territoire du SCoT Pré-Bocage est dit mono EPCI. Cette échelle est vue comme une force par le territoire et un élément moteur, car les actions économiques, sociales et environnementales mises en place par les acteurs politiques semblent efficaces, efficaces et convergent vers les ambitions du SCoT.

Même si le SCoT doit aussi réactualiser son périmètre afin « d'entériner » les départs de deux communes et l'arrivée d'une commune supplémentaire, cette action n'est qu'un réajustement administratif car il suit le périmètre actuel de l'EPCI.

De plus, le périmètre demandé par la loi ELAN du 17/06/2020 est celui d'un bassin d'emploi et non plus d'un bassin de vie.



Au-delà de la définition stricte d'un bassin de vie et d'un bassin d'emploi et suite aux éléments précédents développés, il apparaît clairement que le SCoT couvre un bassin de développement économique. En effet, le territoire du Pré-Bocage compte plus de 6 000 emplois pour plus 10 000 actifs résidents (soit un taux de concentration d'emploi de près de 61%). Le nombre d'emplois sur le territoire est non négligeable avec une polarité certaine vers l'agglomération caennaise. Cependant, cette polarité est constatée pour tous les territoires calvadosiens plus ou moins proches de Caen. Même si cette polarité reste conséquente, elle n'est pas la seule constatée sur le territoire. En effet, le Pré-Bocage reste un espace interstitiel où l'on constate des flux non négligeables vers Vire, Saint-Lô et Bayeux. De plus, les modes de vie quotidiens sont très différents si l'on situe à Caumont-sur-Aure, Val d'Arry ou à Les Monts d'Aunay. Les besoins de protection des espaces naturels et agricoles sont également variables de l'Est à l'Ouest du territoire.



Au regard de ces spécificités territoriales et des emplois présents, cette échelle semble adaptée pour continuer à mettre en œuvre un véritable projet collectif de territoire. Le périmètre actuel du SCoT correspond donc toujours à l'engagement choisi par les élus, à son élaboration au regard de leurs points communs, de leurs enjeux, de leurs ambitions communes et de leur envie de travailler ensemble.

Un travail important va donc être réalisé, afin de développer un dialogue inter-SCoT nécessaire pour proposer de futures orientations d'aménagement du territoire cohérentes et conformes aux lois. L'objectif complémentaire est de répondre aussi aux besoins réels du territoire tout en préservant les spécificités et les dynamiques de secteur.



CONTACT :
PRÉ-BOCAGE INTERCOM
31 rue de Vire, Aunay-sur-Odon
14260 LES MONTS D'AUNAY
02 31 77 57 48
www.prebocageintercom.fr