SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PRÉ-BOCAGE

ANNEXE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DOCUMENT DE TRAVAIL - JANVIER 2024

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

SCOT Pré-Bocage

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE 7

Préambule 9
I. Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom 11
II. Les documents de rang supérieur 16
III. Etat des lieux des documents d'urbanisme sur PBI 24
IV. Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ? 26

LECTURE TERRITORIALE 31

I. Quels sont les objectifs recherchés ? 33
II. Un territoire rural sous influence de polarités voisines 34
III. Une polarisation interne nettement dominée par Villers-Bocage 37
IV. Un territoire partagé entre est et ouest 38
V. L'A84 : dorsale du territoire 40
VI. Catégorisation des communes 41

DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE 43

I. Quelle répartition démographique sur le territoire ? 45
II. Quelle évolution de la population 47
III. Comment se composent les ménages ? 55
IV. Quelle structure de la population ? 58
V. Diagnostic socio-démographique : synthèse et enjeux 64

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC HABITAT 65

I. Quelle évolution du nombre de logements ? 67
II. Quelle dynamique du parc de logements ? 69
III. Quelle caractéristiques du parc de logements ? 73
IV. Quel mode d'occupation ? 76
V. Quelle dynamique de construction de logements ? 79
VI. Quelle offre en logement social ? 81
VII. Quel prix de l'immobilier ? 86
VIII. Diagnostic habitat : synthèse et enjeux 87

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE 89

I. Caractéristiques et évolution de l'emploi 91
II. Le tissu entrepreneurial 101
III. L'activité touristique 105
IV. Etude de l'armature commerciale 107
V. Diagnostic économique : synthèse et enjeux 141

ANALYSE URBAINE 143

I. Analyse de la consommation foncière 145
II. Développement urbain 152
III. Quels enjeux pour l'urbanisation demain ? 163
IV. Etude des zones d'activités 168
V. Analyse urbaine : synthèse et enjeux 192

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC ÉQUIPEMENTS 193

I. Les équipements administratifs 195
II. Les équipements de secours 196
III. Les équipements et services de santé 197
IV. Les équipements scolaires 199
V. Les équipements sportifs 203
VI. Les équipements culturels 204
VII. Les équipements numériques 205
VIII. Diagnostic équipements : synthèse et enjeux 208

DIAGNOSTIC MOBILITÉS 209

I. Contexte et état des lieux de la mobilité 211
II. Caractérisation des flux de mobilité 215
III. Les conséquences de la dépendance à l'automobile 220
IV. Diagnostic mobilités : synthèse et enjeux 223

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

Préambule

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 trois parties :

- un Projet de d'Aménagement Stratégique (PAS),
- un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : qui intègre également un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL),
- des annexes : qui intègre notamment le diagnostic territorial, l'évaluation environnementale et la justification des choix retenus.

L'élaboration du SCoT Pré-Bocage 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 1er janvier 2017 des Communautés de Communes d'Aunay Caumont Intercom et de Villers-Bocage Intercom. Depuis, le SCoT est porté à l'échelle intercommunale de la CC Pré-Bocage Intercom.

En septembre 2023, Pré-Bocage Intercom a prescrit par délibération la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale.

I - Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom

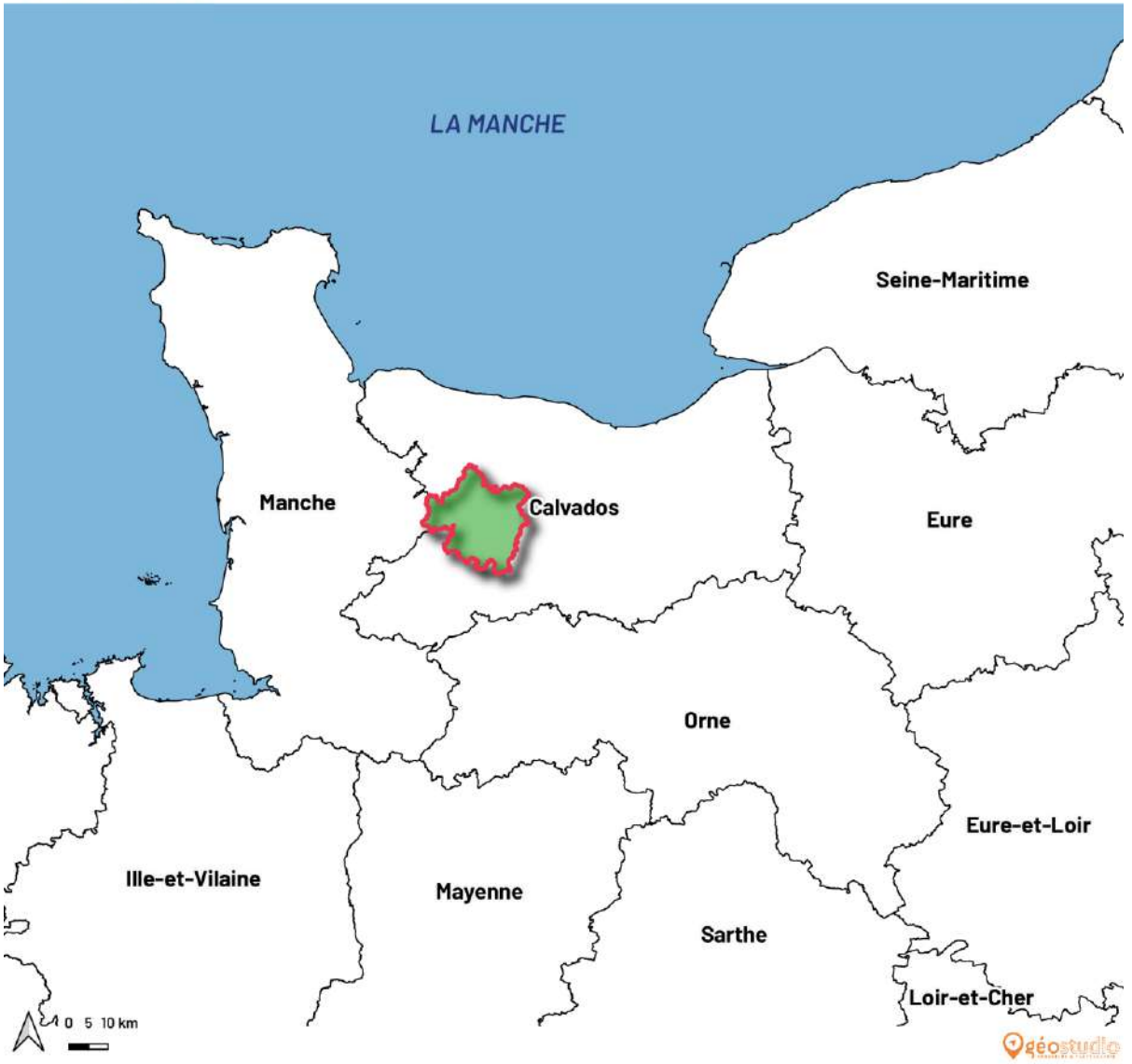
1.1. Périmètre et localisation du SCoT Pré-Bocage

Le SCoT du Pré-Bocage, dont le siège est localisé dans la commune des Monts d'Aunay, couvre l'intégralité de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom (CC PBI).

La CC PBI est une intercommunalité située dans la partie ouest du Calvados, en Normandie. Le territoire intercommunal doit son existence à la fusion de Aunay-Caumont Intercom et de Villers-Bocage Intercom, effective depuis le 1er janvier 2017.

Aujourd'hui, la CC Pré-Bocage Intercom regroupe 27 communes. Elle accueille une population de 24 818 individus (Insee RP2020) sur un territoire de 416,9 km², affichant ainsi une densité de population moyenne de 59,5 habitants par km².

Localisation du territoire du SCoT Pré-Bocage



I - Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom

1.2. Création et évolution du territoire couvert par le SCoT

Lors de l'élaboration du SCoT, le périmètre d'application de celui-ci intégrait les deux ex-intercommunalités de Villers-Bocage Intercom (22 communes) et de Aunay-Caumont Intercom (27 communes), soit 49 communes au total.

En 2016, la commune de Malherbe-sur-Ajon est créée par la fusion de Banneville-sur-Ajon et Saint-Agnan-le-Malherbe. De la même manière, les communes de Coulvain et Saint-Georges-d'Aunay fusionnent, ce qui donne naissance à la commune nouvelle de Seulline. Enfin, les communes de Missy et Noyers-Bocage deviennent des communes déléguées de la commune nouvelle de Noyers-Missy.

Le 1er janvier 2017, la CC Pré-Bocage Intercom est créée suite à la fusion de la CC Villers-Bocage Intercom (sans Hottot-les-Bagues et Lingèvres qui intègrent la CC Seulles Terre et Mer) et la CC Aunay-Caumont Intercom.

En profitant de la fusion des deux ex-intercommunalités, plusieurs communes ont également fusionnées à la même date, créant ainsi huit communes nouvelles suivantes :

- Aurseulles : qui regroupe les communes déléguées d'Anctoville, de Feuguerolles-sur-Seulles, de Longraye, d'Orbois, de Saint-Germain-d'Ectot, de Sermentot et de Torteval-Quesnay.
- Caumont-sur-Aure : qui réunit les anciennes communes de Caumont-l'Éventé, de Livry et de La Vacquerie, qui deviennent des communes déléguées.
- Dialan sur Chaîne : qui rassemble les communes déléguées de Jurques et du Mesnil-Auzouf.
- Les Monts d'Aunay : qui fusionne les communes déléguées d'Aunay-sur-Odon, Bauquay, Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Ondefontaine, Le Plessis-Grimoult (membre de la CC du Pays de Condé et de la Druance jusqu'en 2017) et Roucamps.
- Le Val d'Arry : qui regroupe les anciennes communes du Locheur, Noyers-Missy et de Tournay-sur-Odon. La commune nouvelle étant considérée comme une extension de la précédente commune nouvelle de Noyers-Missy, les communes déléguées de Noyers-Bocage et Missy sont maintenues avec Le Locheur et Tournay-sur-Odon, qui deviennent des communes déléguées.
- Le Val de Drôme : qui rassemble les communes déléguées de Dampierre, de La Lande-sur-Drôme, de Saint-Jean-des-Essartiers et de Sept-Vents.

Enfin, la commune de La Bigne est également intégrée à la commune de Seulline le 1er janvier 2017.

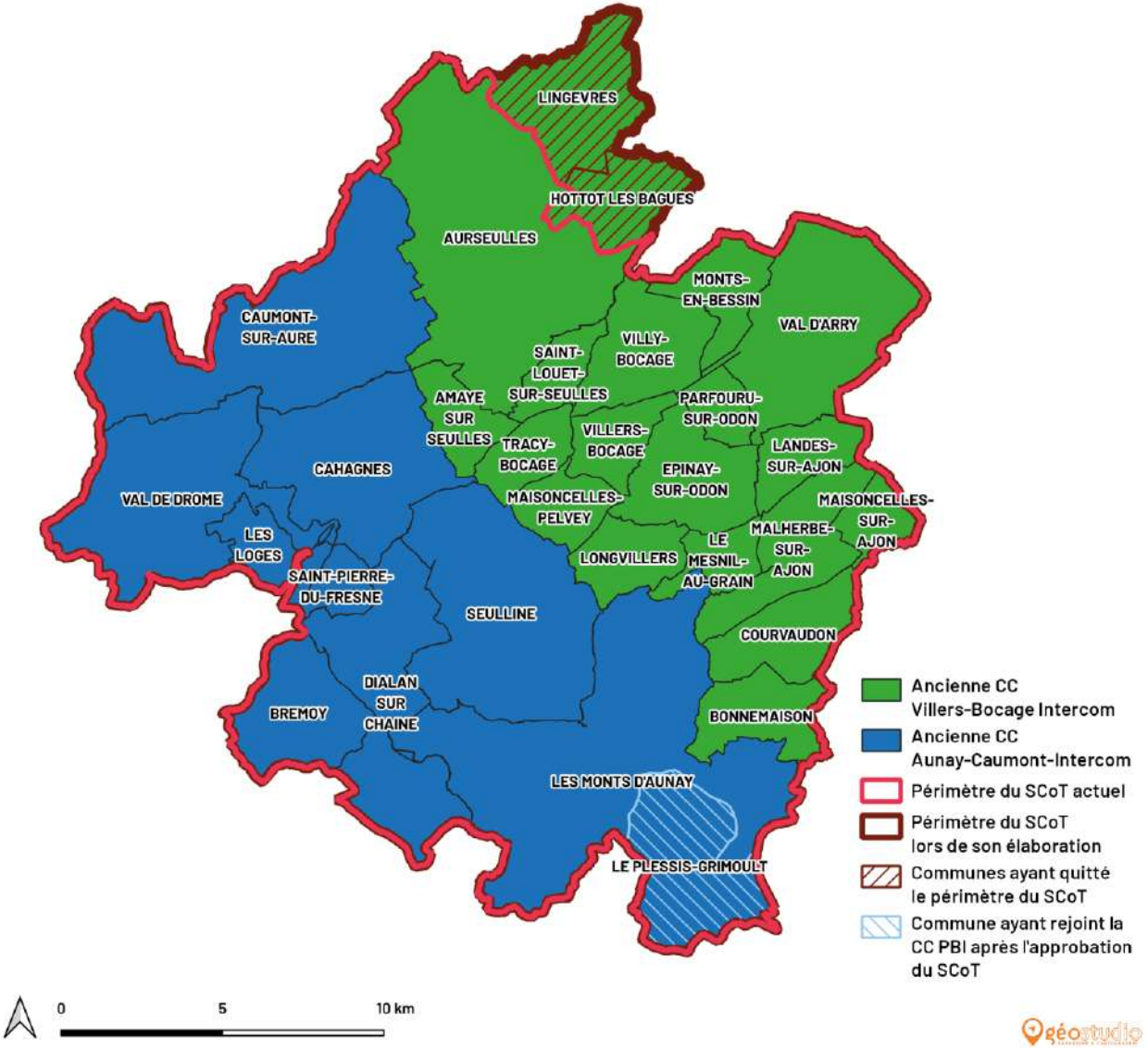
En 2023, l'intercommunalité compte alors 27 communes. Le périmètre du SCoT couvre l'intégralité des communes-membres de la CC Pré-Bocage Intercom.

I - Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom

1.2. Création et évolution du territoire couvert par le SCoT

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Evolution du périmètre du SCoT depuis son élaboration



I - Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom

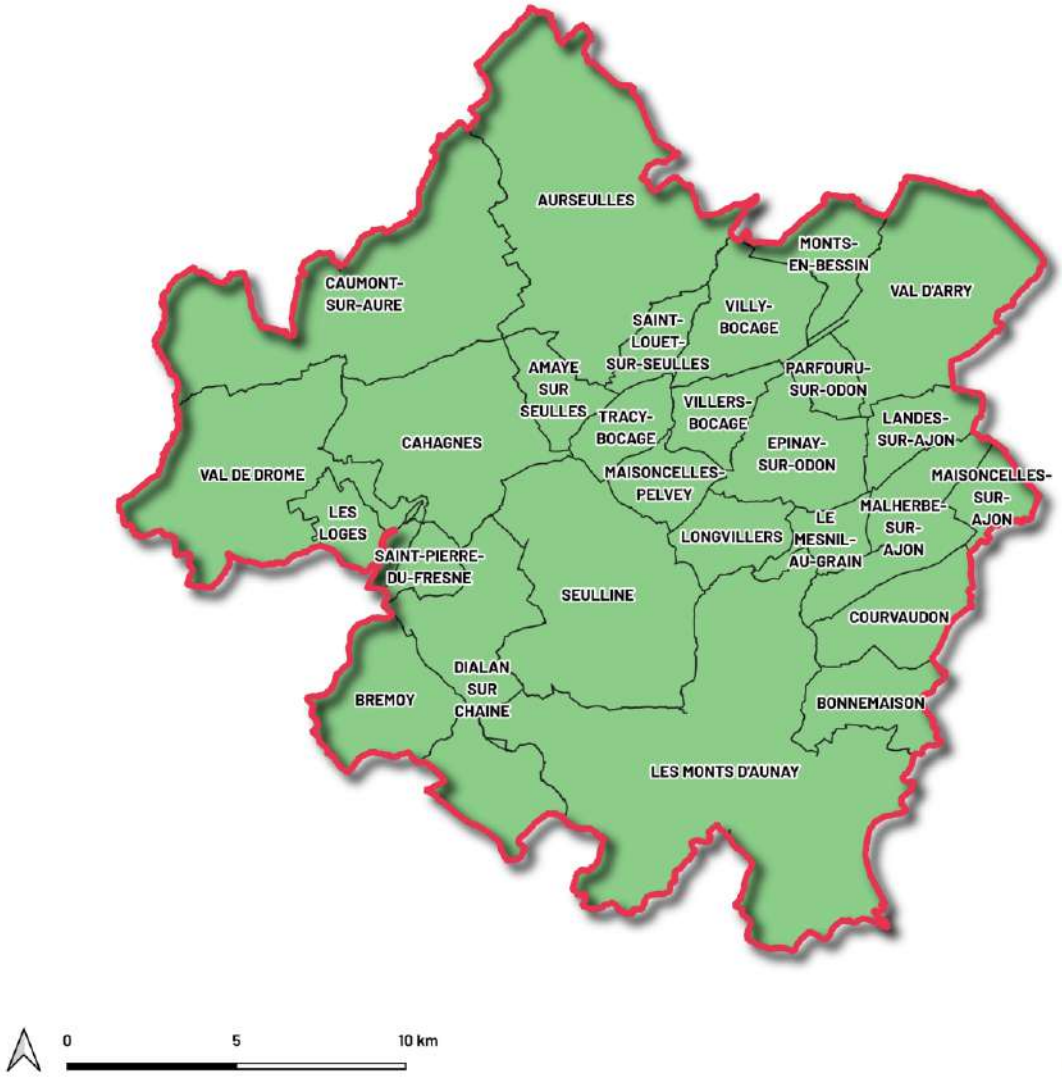
1.3. L'intercommunalité aujourd'hui, périmètre du SCoT

De nos jours, la CC PBI s'étend donc sur 416,9 km² et regroupe 27 communes du département du Calvados, pour une population totale de 24 818 habitants selon le recensement de 2020.

Nous retrouvons ainsi les communes suivantes :

- Amayé-sur-Seulles
- Aurseulles
- Les Monts d'Aunay
- Malherbe-sur-Ajon
- Bonnemaison
- Brémoy
- Cahagnes
- Caumont-sur-Aure
- Courvaudon
- Épinay-sur-Odon
- Dialan sur Chaîne
- Landes-sur-Ajon
- Les Loges
- Longvillers
- Maisoncelles-Pelvey
- Maisoncelles-sur-Ajon
- Le Mesnil-au-Grain
- Monts-en-Bessin
- Val d'Arry
- Parfouru-sur-Odon
- Seulline
- Saint-Louet-sur-Seulles
- Saint-Pierre-du-Fresne
- Val de Drôme
- Tracy-Bocage
- Villers-Bocage
- Villy-Bocage

Communes de la CC PBI couvertes par le périmètre du SCoT



I - Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom

1.4. Les compétences de l'intercommunalité

De par leur statut et leur rôle dans la gestion territoriale, les intercommunalités détiennent un certain nombre de compétences. Celles-ci peuvent être obligatoires, optionnelles ou facultatives. Ainsi, la CC Pré-Bocage Intercom exerce les compétences suivantes sur l'ensemble du territoire intercommunal :

- **Compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- Développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Gestion des déchets ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI).

- **Compétences optionnelles :**

- Protection et mise en valeur de l'environnement d'intérêt communautaire ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Agences postales.

- **Compétences facultatives :**

- Assainissement non collectif des eaux usées ;
- Points info 14/France Services ;
- Insertion des jeunes ;
- Habilitation actes d'urbanisme ;
- Action sociale ;
- Organisation de la mobilité.

II - Les documents de rang supérieur

2.1. Le SRADDET de la Région Normandie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est mis en place par la Loi du 7 août 2015 portant la nouvelle organisation territoriale de la République. Elaboré par le Conseil Régional, il présente un rôle prospectif, prescriptif et intégrateur. L'objectif était de renforcer le rôle de l'institution régionale dans sa fonction planificatrice.

Les règles générales fixées par le SRADDET doivent :

- Respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme ainsi que les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) affectant l'utilisation des sols ;
- Être compatible avec les objectifs et les orientations fondamentales des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'EAU (SAGE) ;
- Prendre en compte les schémas et plans listés à l'article L 4251-2 du Code des collectivités locales.

Le SRADDET de la Région Normandie a été adopté le 16 décembre 2019 et approuvé le 2 juillet 2020. Il est issu d'un processus de concertation mené sur le territoire entre 2017 et 2019 et vise à définir la stratégie régionale à l'horizon 2030 et 2050.

Les objectifs de ce document sont applicables à l'échelle de toute la Normandie à moyens et longs termes :

- L'équilibre et l'égalité des territoires ;
- L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- Le désenclavement des territoires ruraux ;
- L'habitat ;
- La gestion économe de l'espace ;
- L'intermodalité et le développement des transports ;
- La maitrise et la valorisation de l'énergie ;
- La lutte contre le changement climatique ;
- La pollution de l'air ;
- La protection et la restauration de la biodiversité ;
- La prévention et la gestion des déchets.

II - Les documents de rang supérieur

2.1. Le SRADDET de la Région Normandie

Le SRADDET pose ainsi un regard indicatif et prescriptif sur différentes thématiques :

- le changement climatique,
- la territorialisation des enjeux,
- la logistique,
- les transports/mobilités,
- la qualité de vie,
- le foncier,
- l'eau,
- les déchets,
- la rénovation énergétique,
- la gouvernance,
- la biodiversité,
- la production d'énergies renouvelables,
- la pollution de l'air.

Ainsi, ce sont 37 objectifs et 40 règles qui sont déclinées à l'échelle de la Région Normandie.

Le SCoT PBI doit prendre en compte les objectifs et être compatible avec les règles du SRADDET de la Région Normandie.

Carte de synthèse des objectifs du SRADDET (source : Région Normandie)

II - Les documents de rang supérieur

2.2. Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole.

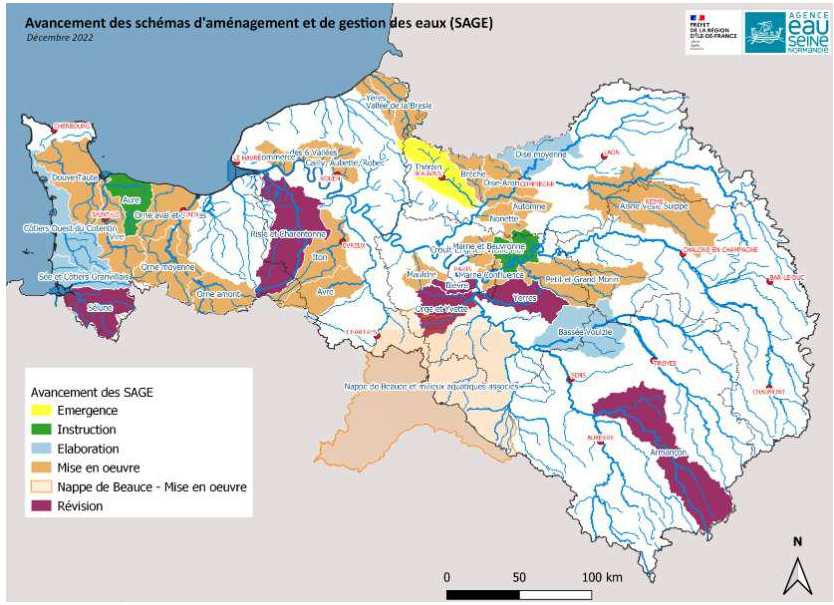
Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis publié au Journal officiel de la République française le 6 avril 2022.

Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 s'articule autour de cinq orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le SCoT PBI se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Carte du périmètre du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands



Carte de l'état d'avancement des SAGE couvert par le SDAGE (source : Agence de l'eau Seine-Normandie)

II - Les documents de rang supérieur

2.3. Les SAGE

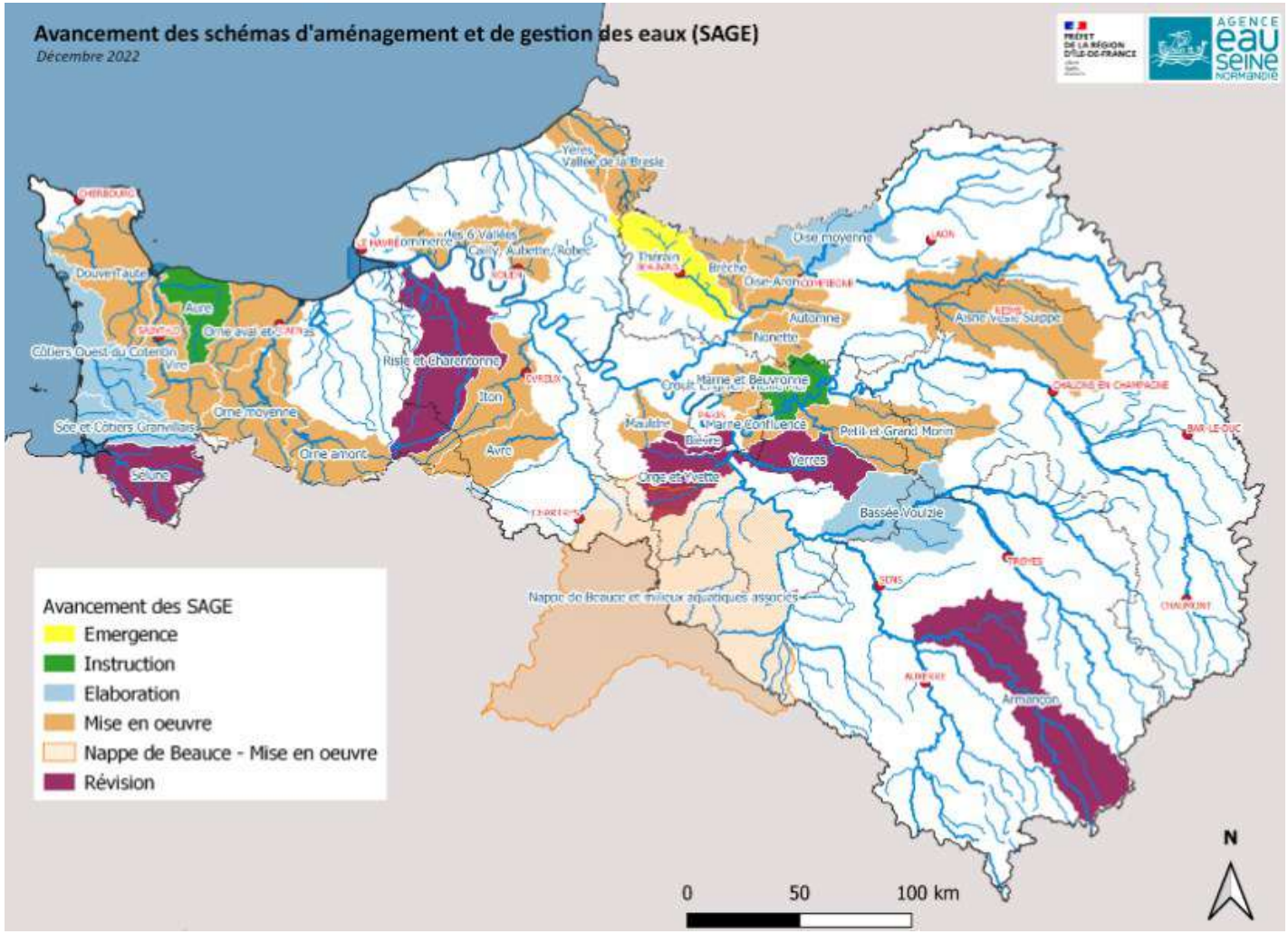
Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont des documents de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique (bassin versant, aquifère…). Ils fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Tous les SAGE doivent être compatibles avec leur Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Chaque SAGE est réalisé par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat…) du territoire réunis au sein d'une structure appelée Commission Locale de l'Eau (CLE).

Ainsi, quatre SAGE s'appliquent au niveau des quatre bassins versants du territoire du Pré-Bocage :

- le SAGE de l'Orne Aval et Seulles,
- le SAGE de l'Orne Moyenne,
- le SAGE de la Vire,
- le SAGE de l'Aure.

Le SCoT PBI doit prendre en compte les objectifs et être compatible avec les règles de l'ensemble des SAGE qui s'étendent sur le territoire intercommunal.



Carte de l'état d'avancement des SAGE couvert par le SDAGE (source : Agence de l'eau Seine-Normandie)

II - Les documents de rang supérieur

2.3. Les SAGE

2.3.1. Le SAGE Orne Aval et Seulles

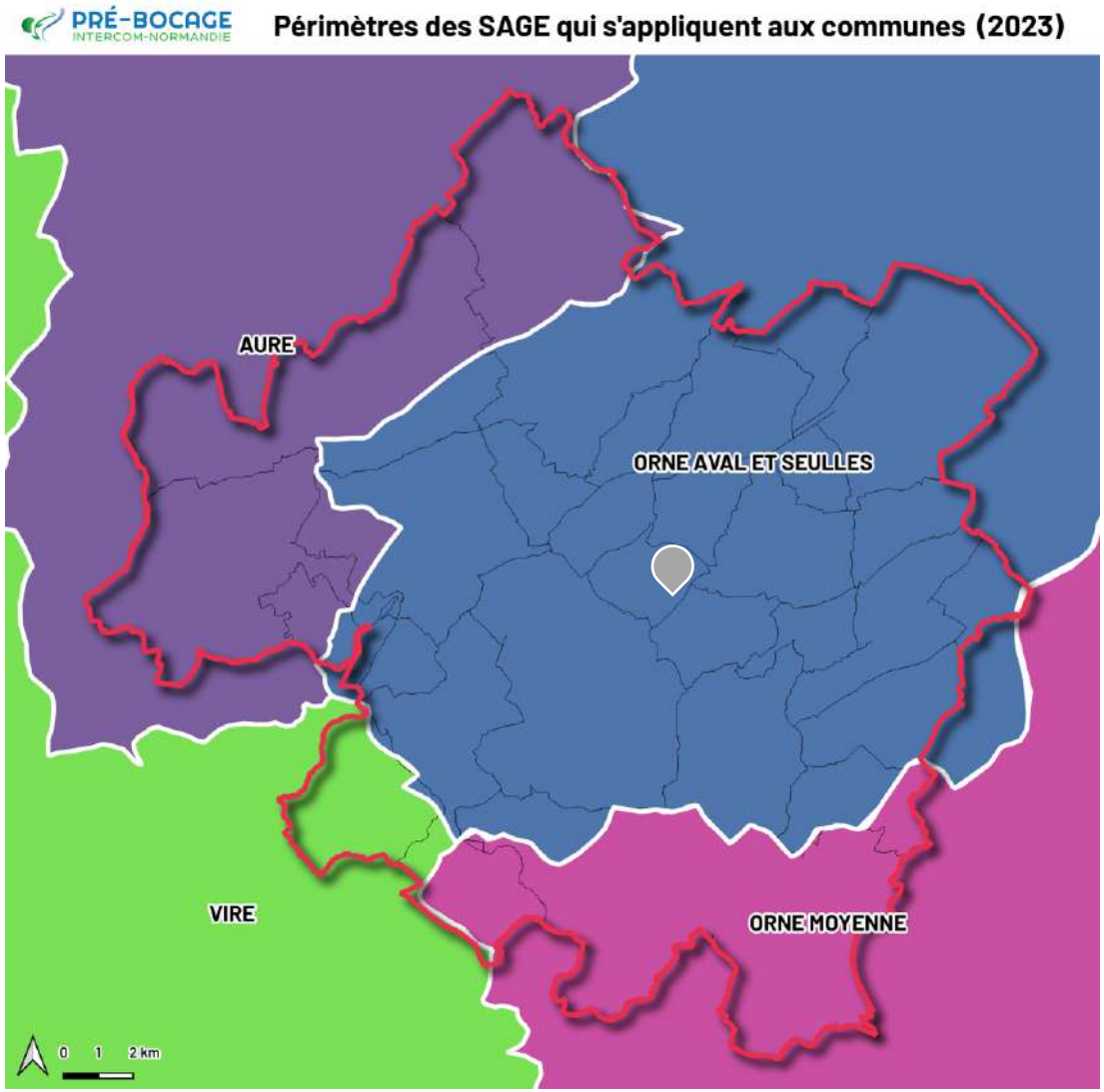
Le SAGE Orne Aval et Seulles a été adopté par la CLE le 11 octobre 2012 et approuvé par arrêté préfectoral le 18 janvier 2013.

Le territoire du SAGE de l'Orne Aval et Seulles comprend l'aval du bassin versant de l'Orne du Pont-du-Coudray, le bassin versant de la Seulles et quelques bassins versants de petits fleuves côtiers pour une superficie totale de 1 242 km^2.

Son périmètre concerne 238 communes dont 27 sur le territoire du SCoT, c'est-à-dire l'intégralité des communes de l'intercommunalité.

Le SAGE de l'Orne Aval et Seulles fixe cinq objectifs :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau ;
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau ;
- Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique ;
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondations.



Périmètres des SAGE qui s'appliquent aux communes de l'intercommunalité (source : Gest'Eau)

II - Les documents de rang supérieur

2.3. Les SAGE

2.3.2. Le SAGE Orne Moyenne

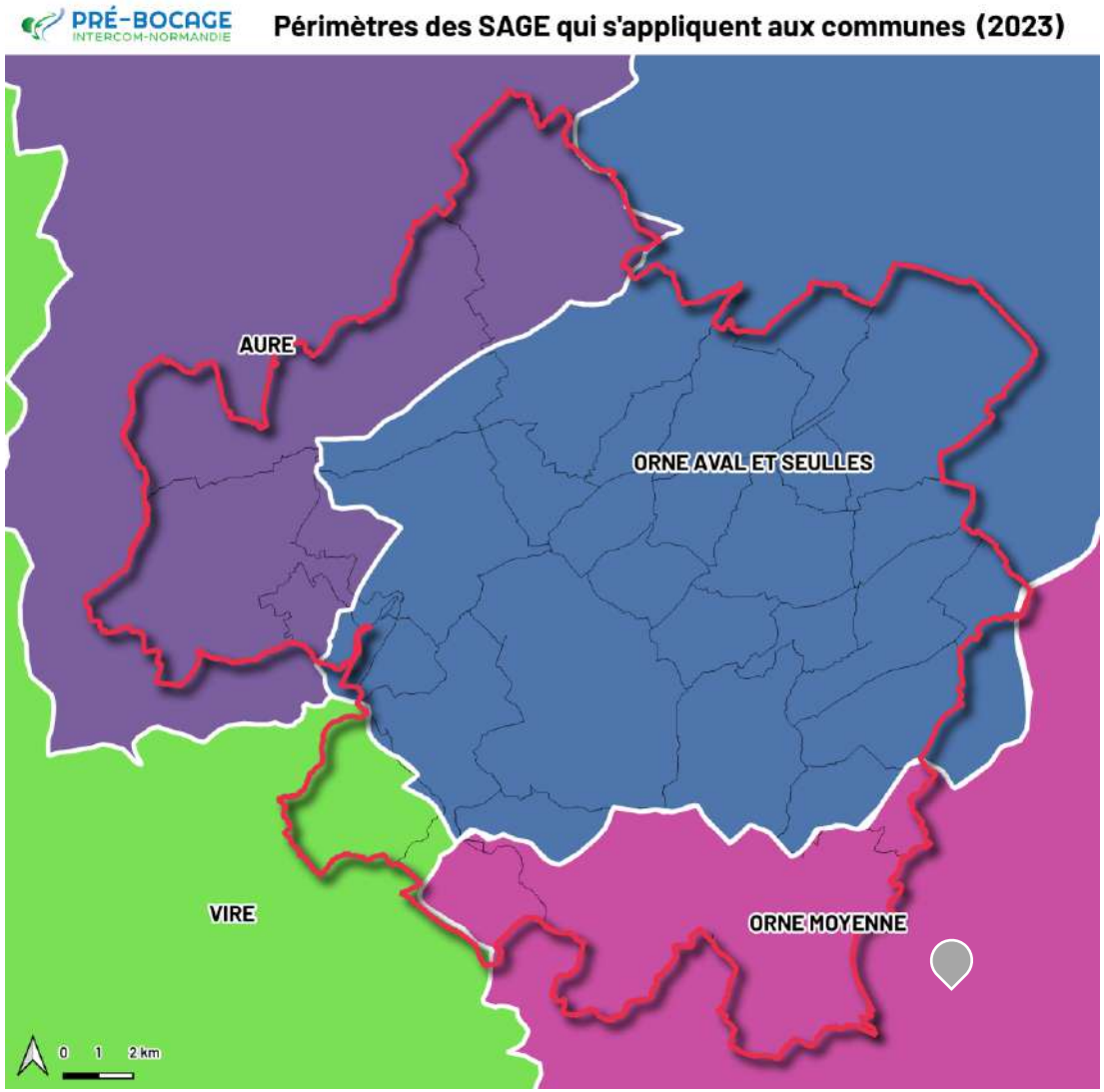
La CLE a adopté le SAGE de l'Orne Moyenne le 15 novembre 2012 et il a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 février 2013.

Son périmètre s'étend sur 1 269 km^2. Les cours d'eau du SAGE sont caractérisés par un chevelu hydrographique dense. Les couches souterraines sont peu perméables, ce qui a pour conséquence un fort ruissellement. Le débit des cours d'eau est donc très dépendant de la pluviométrie.

Son périmètre compte 180 communes dont trois sur le territoire du SCoT (Bonnemaison, Dialan-sur-Chaîne, Les Monts-d'Aunay.

Le SAGE de l'Orne Moyenne fixe les mêmes objectifs que le SAGE de l'Orne Aval et Seulles, excepté l'objectif de renforcement de la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine, à savoir :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau ;
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau ;
- Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondations.



Périmètres des SAGE qui s'appliquent aux communes de l'intercommunalité (source : Gest'Eau)

II - Les documents de rang supérieur

2.3. Les SAGE

2.3.3. Le SAGE de la Vire

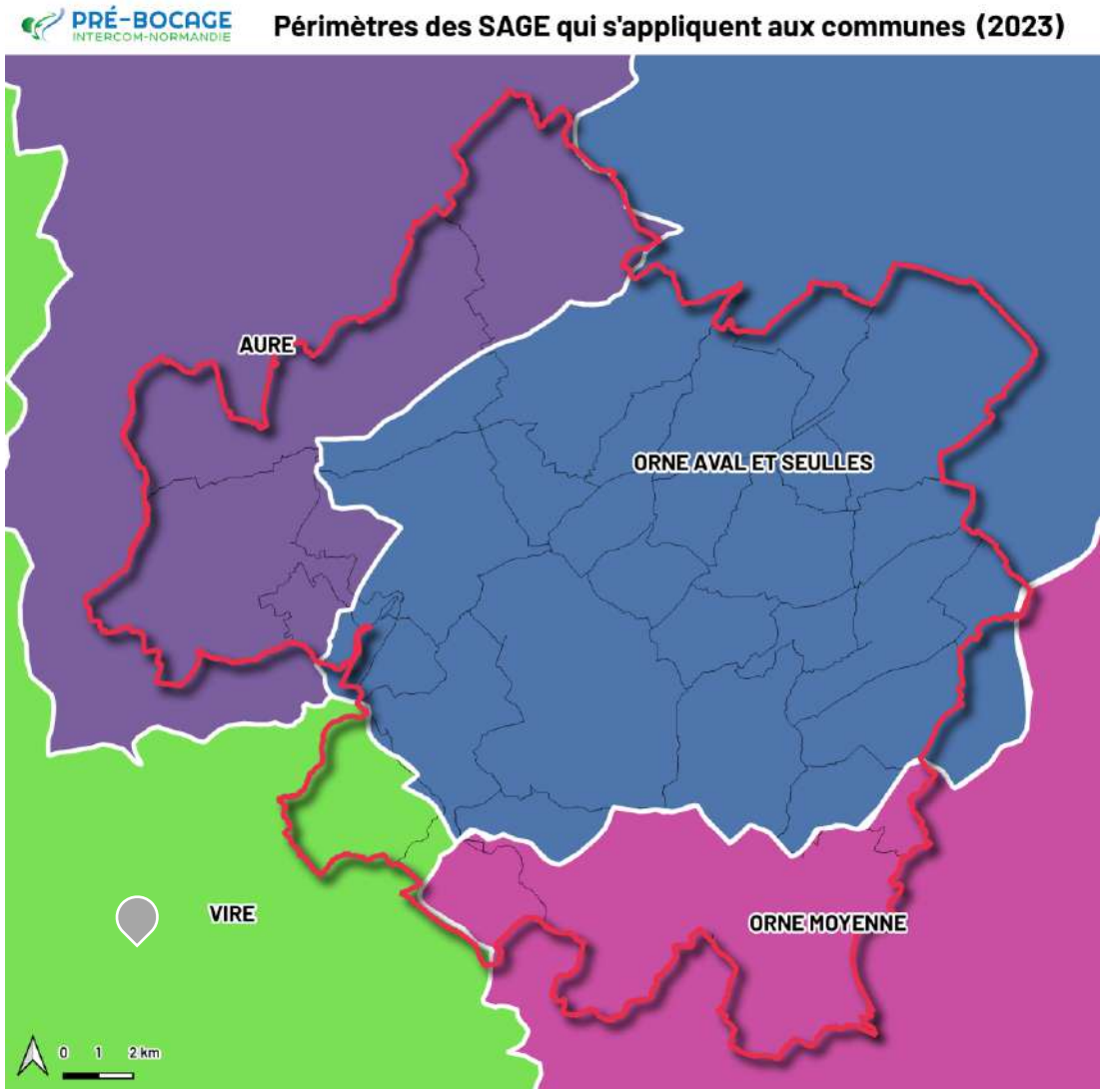
Le SAGE de la Vire a été adopté par la CLE le 3 juillet 2018 et approuvé par arrêté préfectoral le 6 mai 2019.

Le SAGE concerne toutes communes traversées par un affluent ou un sous affluent de la Vire aussi bien dans le département de la Manche et que dans celui du Calvados. La Vire prend sa source aux confins des trois départements bas-normands dont elle marque la jonction exacte. Elle s'écoule du Sud vers le Nord avant de se jeter dans la Baie des Veys, qu'elle forme avec la Douve, la Taute et l'Aure. La superficie totale couverte par le SAGE est de 1 590 km^2.

Son périmètre s'étend sur 145 communes dont deux sur le territoire du SCoT (Brémoy et Dialan-sur-Chaîne).

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- La préservation de la ressource en eau potable, essentiellement produite à partir des eaux de surface, et de la baie des Veys, qui constitue une zone conchylicole et de pêche à pied majeure ;
- La valorisation des potentialités piscicoles et halieutiques ;
- La préservation de la zone humide estuarienne (en lien avec les travaux menés sur le SAGE Douve-Taute et sur le bassin de l'Aure) ;
- Une gestion intégrée des loisirs liés à l'eau.



Périmètres des SAGE qui s'appliquent aux communes de l'intercommunalité (source : Gest'Eau)

II - Les documents de rang supérieur

2.3. Les SAGE

2.3.4. Le SAGE de l'Aure

Suite une réflexion avec l'ensemble des élus du territoire, le périmètre du SAGE de l'Aure a été approuvé par arrêté préfectoral par les Préfets du Calvados et de la Manche le 21 mai 2013. Il s'étend sur une superficie de 700 km^2.

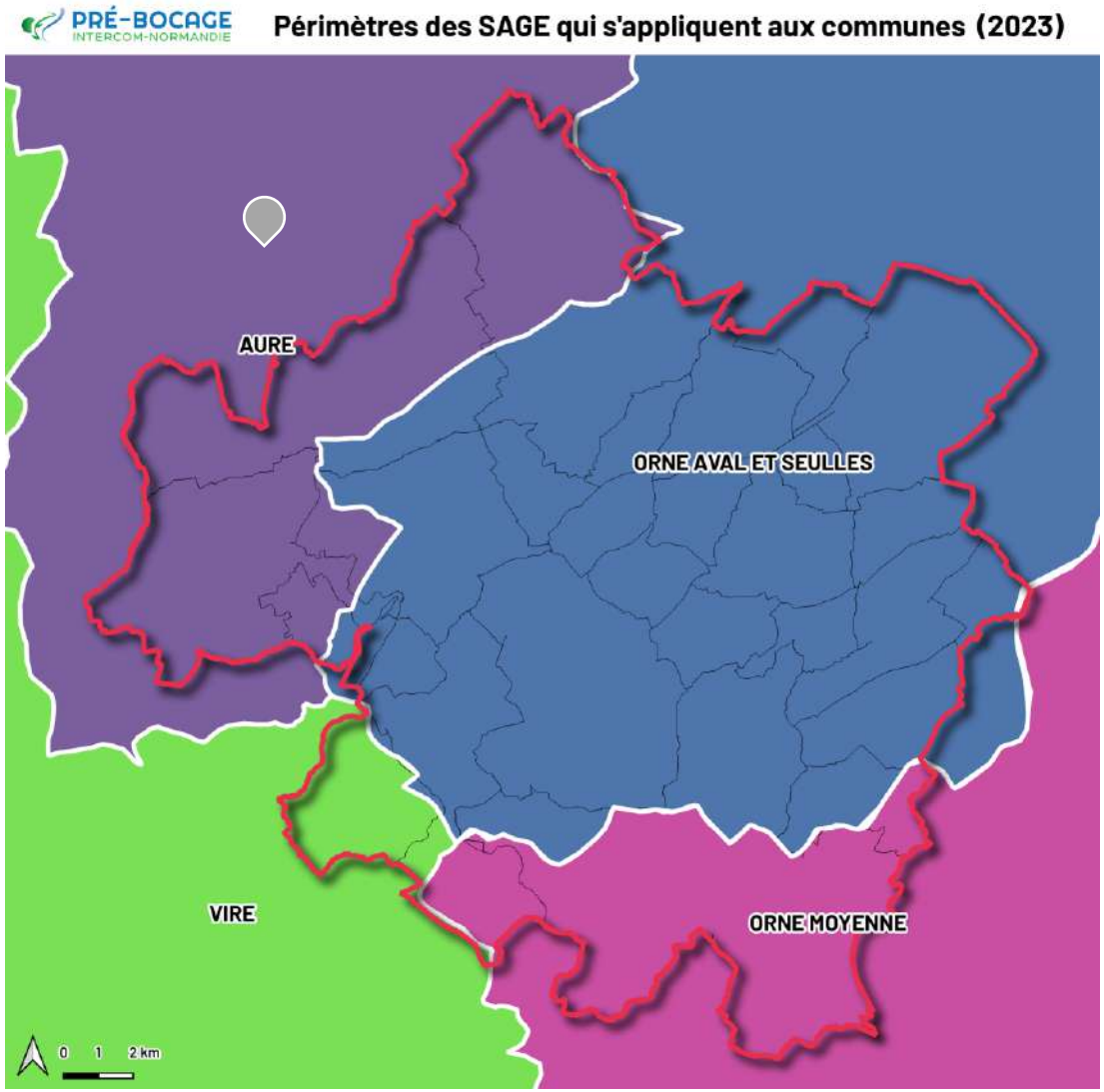
En 2016, la sous-préfecture de Bayeux a lancé un groupe de travail avec les élus du bassin versant de l'Aure.

Son périmètre contient 121 communes dont cinq sur le territoire du SCoT (Aurseulles, Cahagnes, Caumont-sur-Aure, Les Loges et Val de Drôme.

Les enjeux du SAGE concerneront :

- La gestion de la ressource en eau ;
- La gestion quantitative des ressources en eau superficielle, souterraine et des milieux aquatiques ;
- La protection qualitative.

Le SAGE ayant été identifié comme nécessaire dans le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, l'objectif mentionné dans le SDAGE est que le SAGE soit élaboré en 2024, pendant la réalisation du diagnostic.



Périmètres des SAGE qui s'appliquent aux communes de l'intercommunalité (source : Gest'Eau)

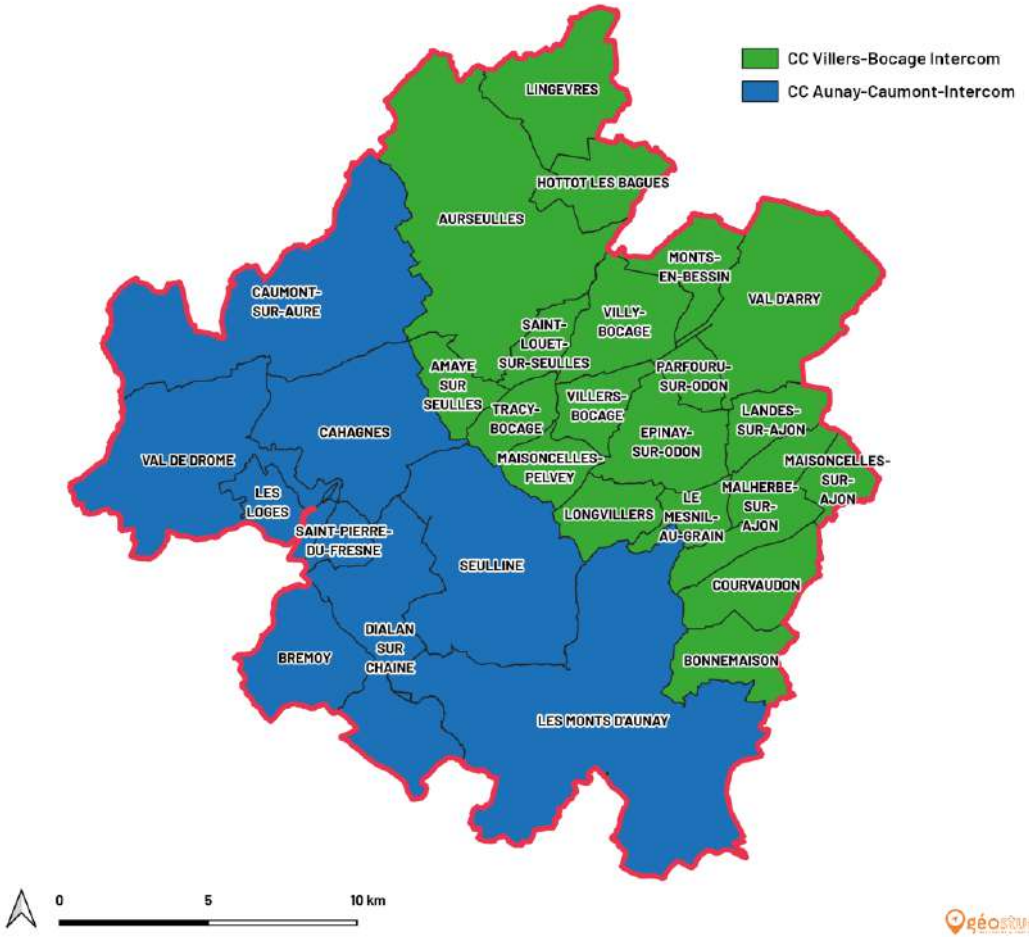
III - Etat des lieux des documents d'urbanisme sur PBI

3.1. Un territoire intégralement couvert par deux PLUi

Lors l'élaboration du SCoT du Pré-Bocage, prescrite et portée par le Syndicat Mixte du Pré-Bocage (SMPB), le périmètre du SCoT correspondait à celui des deux ex-intercommunalités adhérentes au SMPB, toutes deux créées au premier janvier 2004 :

- **Villers-Bocage Intercom (27 communes) :**
  - Amayé-sur-Seulles
  - Anctoville
  - Banneville-sur-Ajon
  - Bonnemaison
  - Courvaudon
  - Épinay-sur-Odon
  - Hottot-les-Bagues
  - Landes-sur-Ajon
  - Lingèvres
  - Le Locheur
  - Longraye
  - Longvillers
  - Maisoncelles-Pelvey
  - Maisoncelles-sur-Ajon
  - Le Mesnil-au-Grain
  - Noyers-Missy
  - Monts-en-Bessin
  - Parfouru-sur-Odon
  - Saint-Agnan-le-Malherbe
  - Saint-Germain-d'Ectot
  - Saint-Louet-sur-Seulles
  - Torteval-Quesnay
  - Tournay-sur-Odon
  - Tracy-Bocage
  - Villers-Bocage
  - Villy-Bocage
- **Aunay-Caumont Intercom (22 communes) :**
  - Aunay-sur-Odon
  - Bauquay
  - La Bigne
  - Brémoy
  - Cahagnes
  - Campandré-Valcongrain
  - Caumont-l'Éventé
  - Coulvain
  - Dampierre
  - Danvou-la-Ferrière
  - Jurques
  - La Lande-sur-Drôme
  - Livry
  - Les Loges
  - Le Mesnil-Auzouf
  - Ondefontaine
  - Roucamps
  - Saint-Georges-d'Aunay
  - Saint-Jean-des-Essartiers
  - Saint-Pierre-du-Fresne
  - Sept-Vents
  - La Vacquerie

Communes couvertes par le périmètre du SCoT lors de son élaboration



III - Etat des lieux des documents d'urbanisme sur PBI

3.1. Un territoire intégralement couvert par deux PLUi

La nouvelle communauté de communes Pré-Bocage Intercom, naît au début de l'année 2017, redessine le contexte administratif du territoire avec la fusion des anciennes Communautés de communes :

- **d'Aunay Caumont Intercom, maintenant identifiée comme le SECTEUR OUEST de la nouvelle Communauté de Communes.**
- **de Villers-Bocage Intercom, maintenant identifiée comme le SECTEUR EST de la nouvelle Communauté de Communes.**

Ainsi, chacune des deux intercommunalités disposait d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) toujours applicable aujourd'hui.

- **Le PLUi de Villers-Bocage Intercom :** Le PLUi Pré-Bocage – Secteur Est a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2019 et à, depuis, connu deux modifications simplifiées (en février et en avril 2022) dont la dernière a été approuvée le 27 septembre 2023.
- **Les grandes orientations :**

- Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage Normand ;
- Renforcer l'armature territoriale pour un cadre de vie de proximité ;
- Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré-Bocage.

- **Le PLUi Aunay-Caumont Intercom :** Le PLUi Pré-Bocage – Secteur Ouest a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2019 et une procédure de modification simplifiée a été approuvée le 20 décembre 2022.
- **Les grandes orientations :**

- Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom – Secteur Est ;
- Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer bon dynamisme et son bin fonctionnement ;
- Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire.

Pour le moment, ces deux PLUi restent applicables à leur secteur respectif. Aucune procédure n'est en cours actuellement pour mutualiser les deux plans locaux d'urbanisme intercommunaux du territoire de Pré-Bocage Intercom.

IV - Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ?

4.1. Une décision des élus de l'intercommunalité

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pré-Bocage a été prescrite et portée par le Syndicat Mixte du Pré-Bocage (SMPB). Le SCoT du Pré-Bocage a été approuvé le 13 décembre 2016.

Quatre grands objectifs ont été poursuivis dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme :

- Affirmer l'identité et l'attractivité du Pré-Bocage, et renforcer son rôle dans l'espace régional ;
- Porter un projet de développement volontariste en valorisant les atouts du Pré-Bocage ;
- Structurer et organiser le territoire pour renforcer l'efficacité des politiques publiques ;
- Concilier le développement global du Pré-Bocage avec la préservation et la valorisation d'une nature « partenaire ».

Le SCoT du Pré-Bocage a donné lieu à un bilan globalement positif de son application quant à l'évolution de son territoire et à la lumière des quatre grands objectifs poursuivis :

- les objectifs de consommation et de production de logements ne sont pas atteints. En effet, le dynamisme du territoire est plus faible que celui retenu dans le scénario du SCoT. Néanmoins, la tendance retenue est un confortement de l'armature urbaine du SCoT. En effet, l'habitat se construit essentiellement dans les pôles des niveaux 1 et 2 et sur des terrains déjà urbanisés.
- d'un point de vue économique, les activités se développent dans les zones prévues par les documents d'urbanisme et sur les terrains déjà urbanisés créant un dynamisme de territoire positif.
- la faible consommation des espaces agricoles et naturels semble donc les préserver et enclencher une démarche vertueuse d'un point de vue environnemental sur le territoire. Riche de ses paysages : bocage, bois, vallées, vergers, associé 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.
- le particularisme du SCoT est son échelle mono EPCI. Au vu des résultats et de sa position géographique stratégique, ce périmètre d'actions semble être une force sur le territoire considéré comme à taille humaine. En effet, 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.

Après six ans de mise en œuvre, l'évolution est globalement positive avec un confortement des pôles urbains qui s'opère sur le long terme. Néanmoins, le bilan du SCoT fait également état d'un besoin de modernisation et de mise à jour du SCoT afin de répondre aux évolutions réglementaires.

IV - Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ?

4.1. Une décision des élus de l'intercommunalité

En septembre 2023, Pré-Bocage Intercom a prescrit par délibération la révision de son SCoT.

Cette révision est motivée par la volonté d'intégrer les dernières évolutions législatives, de prendre en compte les évolutions du périmètre (à savoir, le départ des communes de Lingèvres et Hottot-les-Bagues ainsi que l'intégration de la commune de Le Plessis-Grimoult), de poursuivre les objectifs initiaux, en axant la stratégie sur la durabilité et la connaissance et dans une logique plus affirmée d'attractivité que dans le passé.

Cette révision doit donc permettre de réinterroger la stratégie d'aménagement définie dans le SCoT initial afin de répondre aux défis des transitions écologiques, climatiques, énergétiques, économiques et sociales et faire du SCoT du Pré-Bocage, un territoire plus résilient, sans toutefois remettre en cause ses principes fondateurs.

IV - Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ?

4.2. Un document qui doit s'adapter à un contexte législatif restrictif

La notion de gestion économe et maitrise du foncier est une préoccupation qui n'est pas nouvelle pour les élus locaux. Elle a été inscrite dans les objectifs des documents de planification, par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et renforcée à chaque évolution législative et normative. Malgré les efforts et actions des politiques publiques, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols continuent à détruire et morceler les espaces naturels, agricoles et forestiers, à un rythme jugé encore trop important.

Aussi, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, dite loi « Climat et résilience », tend à accélérer la diminution du rythme d'artificialisation des sols, en fixant un objectif national ambitieux de division par deux de la consommation des Espaces Naturels et Forestiers (ENAF) dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport à celle observée sur la décennie précédent cette date, pour atteindre un solde net d'absence d'artificialisation des sols en 2050.

La loi « climat et résilience » va plus loin en imposant que cet objectif soit décliné par tranche de 10 ans et en cascade par les SRADDET d'ici novembre 2024, puis par les SCoT avant février 2027 et les PLUi avant février 2028 (loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux) sous peines de sanctions immédiates :

- une réduction de facto de 50% pour tous les SCoT (et PLUi valant SCoT) en l'absence de climatisation du SRADDET dans les délais impartis ;
- l'interdiction des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones dans les PLU(i), en l'absence de « climatisation « du SCoT dans les délais impartis ;
- l'interdiction de délivrer des autorisations d'urbanisme dans une zone à urbaniser du plan ou du document en tenant lieu en l'absence de « climatisation » du PLU dans les délais impartis.

La Région Normandie a ainsi prescrit, le 2 mai 2023, une procédure de modification de son SRADDET sur le périmètre prévu par la loi.

Cette modification entraine une évolution des règles et des objectifs du SRADDET qui portent sur :

- l'atteinte du Zéro artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 ;
- la logistique, avec le début de l'intégration du Schéma de Cohérence Logistique Régional au sein du SRADDET ;
- la gestion des déchets en intégrant les objectifs de loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (AGEC) ;
- la règlementation de l'implantation des énergies renouvelables.

En 2024, cette proposition est soumise pour avis conformément aux articles L.4251-9-I et aux articles L.4251-5 et L.4251-6 du même code.

La mise en compatibilité du SCoT du Pré-Bocage avec le futur SRADDET Normand modifié s'impose à Pré-Bocage Intercom, dans le délai imparti par la loi « climat et résilience ».

IV - Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ?

4.3. Les objectifs de la révision du SCoT

Afin de s'assurer de la compatibilité et de la cohérence du SCoT Pré-Bocage, le Pré-Bocage Intercom a engagé la révision n°1 du SCoT selon les objectifs suivants :

- **Objectif 1 :** Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires, les nouveaux documents supra et les différentes études et données disponibles, c'est-à-dire :

- Le contenu modernisé du SCoT, dans sa structure et son contenu thématique, afin de mieux répondre aux transitions écologiques et sociétales, conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 et en application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,
- Les objectifs ambitieux de lutte contre l'artificialisation des sols, issus du SRADDET en cours de modification afin d'intégrer les dispositions de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- L'élaboration d'un document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) rendu obligatoire par la loi ELAN, afin de définir les conditions d'implantation des équipements commerciaux et de fixer des prescriptions différenciées par secteur géographique. Ce document permettra de conforter l'armature commerciale et d'assurer un développement équilibré du commerce au profit des centralités. La dimension logistique, on parle désormais de DAACL, a été introduite par la loi « climat et résilience » face à l'accélération du e-commerce, le développement des drives mais aussi des circuits courts afin de traduire une évolution du rapport des habitants aux grandes surfaces commerciales. En tout état de cause, les nouvelles dispositions de la loi « climat et résilience » réinterrogent l'optimisation du foncier commercial et fait de la lutte contre l'artificialisation des sols un critère majeur pour les autorisations d'exploitation commerciale,
- Les objectifs et règles fixés par le SRADDET en cours de modification sur les enjeux de sobriété foncière évoqués précédemment mais aussi de logistique urbaine et de prévention des déchets,
- Les derniers plans, schémas et études réalisées sur le territoire du SCoT du Pré-Bocage tels que le schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de L'Orne aval et Seulles mais aussi les projets de territoire de Pré-Bocage Intercom, les plans de mobilité, les réflexions engagées dans le cadre du plan climat-air-énergie territorial (PCAET), ...

- **Objectif 2 -** Conforter et/ou approfondir certaines orientations et thématiques et renforcer le volet « lutte contre le dérèglement climatique » et « adaptation au changement climatique », afin notamment de :

- Réaffirmer le rôle des grands pôles de l'armature urbaine et conforter leurs fonctions aux pôles de proximité et aux communes limitrophes du SCoT voire à une échelle départementale et régionale grâce à son axe autoroutier,
- Consolider l'armature territoriale multipolaire, assurant un développement équilibré entre les différents pôles et la complémentarité territoriale,

IV - Pourquoi réviser le SCoT Pré-Bocage ?

4.3. Les objectifs de la révision du SCoT

- Garantir la solidarité et la cohésion territoriale en renforçant les échelles de proximité et d'accès à tous les niveaux de services, d'équipements et d'emplois et en proposant une offre de logement diversifiée et accessible à tous les ménages,
- Confirmer la priorité donnée au dynamisme des centralités : centre-ville, quartiers, centre-bourg,
- Promouvoir une politique de mobilité durable en faveur de l'environnement et adaptée à chacun, prenant en compte le transport des biens et services et les besoins de logistique urbaine et rurale,
- Promouvoir un urbanisme commercial tenant compte des évolutions structurelles et de comportements d'achat des ménages, favorisant la requalification et l'optimisation du foncier et précisant les modalités d'accueil des activités artisanales, commerciales et de logistique,
- Consolider le tissu économique local et préciser les besoins en développement économique, en intégrant les enjeux d'économie circulaire, d'optimisation du foncier, de qualité et d'accessibilité des zones d'activités économiques,
- S'inscrire dans la trajectoire nationale du ZAN à horizon 2050 et dans l'objectif de réduction par deux à l'échelle nationale de la consommation des ENAF dans les dix années suivant la promulgation de la loi « climat et résilience », en corrélation avec les possibilités de renouvellement urbain et les objectifs de densité minimale, en définissant et hiérarchisant les espaces prioritaires du développement résidentiel et économique, en renforçant les politiques de renaturation et de désimperméabilisation, au bénéfice du cadre de vie, de la qualité de l'air et de la santé publique, de la biodiversité, de la gestion des eaux et de l'atténuation du risque inondation, ...
- Intégrer une réflexion sur la qualité et la fonctionnalité des sols en lien avec les enjeux écologiques et climatiques,
- S'inscrire dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050 et de réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030, en définissant une véritable stratégie en faveur de la sobriété énergétique et de la production des énergies renouvelables et plus particulièrement du solaire photovoltaïque,
- Préserver et développer une activité agricole respectueuse des sols et de l'environnement et une agriculture de proximité pour optimiser la chaîne logistique alimentaire et répondre aux enjeux d'une alimentation locale, saine et durable,
- Placer la santé au cœur des politiques d'aménagement, dans une approche de gestion des risques et de résilience et de performances énergétiques et environnementales,
- Renforcer la protection, la gestion et la valorisation des milieux et ressources naturelles (biodiversité, corridors écologiques, trame verte et bleue, nature en ville, ressource en eau...),
- Adapter le SCoT du Pré-Bocage Intercom afin que son application ne soit pas source de mauvaise interprétation mais qu'elle soit au contraire plus lisible et plus efficiente à l'échelle de l'EPCI, entre autres en matière d'habitat, d'accueil d'activités économiques et de modération de la consommation foncière.

LECTURE TERRITORIALE

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

I - Quels sont les objectifs recherchés ?

En résumé

Le territoire du Pré-Bocage dispose d'un SCoT depuis la fin de l'année 2016, un document dont l'application et l'utilité se veulent éprouvées. Celles-ci ont fait l'objet d'une évaluation en 2022, six années après l'approbation comme le prévoit le Code de l'urbanisme (L.141-28). La révision de ce document stratégique se présente alors comme étant l'occasion d'analyser l'évolution des caractéristiques et dynamiques du territoire depuis cette mise en place du SCoT.

La lecture du territoire intercommunal constitue la première grande étape de ce diagnostic. Elle pose les bases des connaissance générales vis-à-vis de Pré-Bocage Intercom et vise à en comprendre le fonctionnement et l'organisation.

Bien que la première version du SCoT a déjà permis de présenter en détails le territoire de PBI, cela remonte à une décennie désormais. Le contexte global au sein et autour du territoire a depuis connu un certain nombre d'évolutions. Aussi, il semble pertinent de procéder de nouveau à une lecture de ce territoire et de ce qui compose son environnement au moment de l'élaboration de ce diagnostic (2023-2024).

La présente analyse a ainsi pour objectifs de rappeler un certain nombre d'éléments cadres et de constituer la base qui doit permettre aux autres parties du diagnostic, mais aussi et surtout aux autres pièces du SCoT que sont le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) de déterminer ensuite efficacement du cadre et des orientations à donner pour planifier l'aménagement futur du territoire.

La lecture du territoire qui suit se nourrit également des échanges qui se sont tenus entre élus et techniciens lors de rencontres individuelles avec chacune des communes du territoire, à l'automne 2023.

II - Un territoire rural sous influence de polarités voisines

Une intercommunalité à forte dominante rurale ...

Avec 24 818 habitants en 2020 (source Insee) répartis sur une superficie totale de 417km^2, la CC Pré-Bocage Intercom présente une densité de population de 60 habitants par km^2.

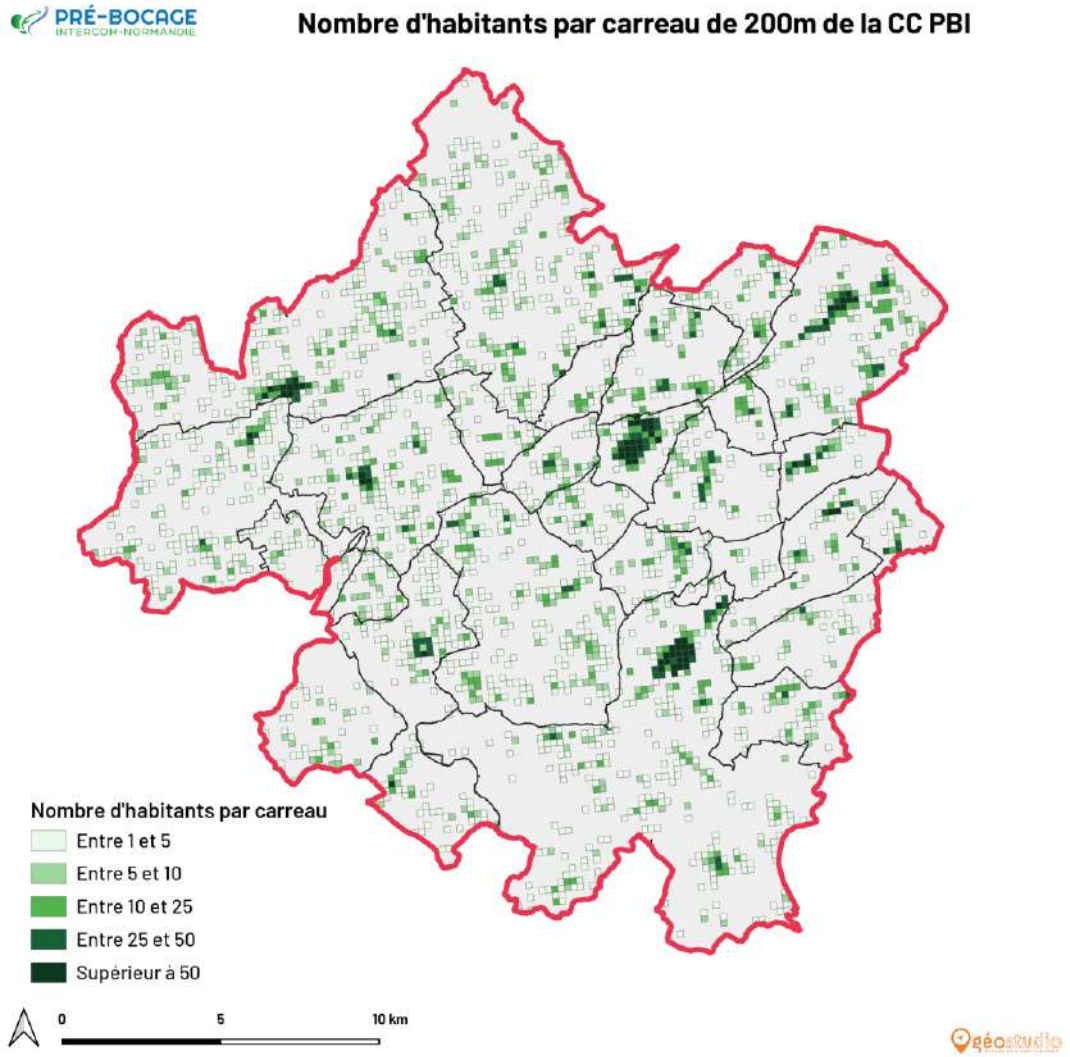
Bien que de nombreux autres territoires en France présentent une densité de population plus faible que celle-ci, ce chiffre illustre le caractère rural de PBI en se révélant être plus de deux fois inférieur à la densité de population mesurée dans le Département du Calvados (126 habs/km^2), mais aussi nettement en-dessous des moyennes normande (111 habs/km^2) et française (106 habs/km^2).

	CC PBI	Calvados	Normandie	France *(hors Mayotte)*
Population	24 818	697 547	3 325 522	67 162 154
Superficie *(km²)*	417	5 534	29 875	632 702
Densité *(habs/km²)*	**60**	**126**	**111**	**106**

Source : INSEE RP2020

La répartition de la population entre les communes de PBI reflète également le caractère rural du territoire. La CCPBI abrite en effet :

- **2 communes de plus de 3000 habitants** : Les Monts d'Aunay et Villers-Bocage qui regroupent à elles seules près d'un tiers de la population intercommunale (s'agissant des Monts d'Aunay, il convient de tenir compte du contexte de commune nouvelle)
- **2 communes ayant entre 2000 et 2500 habitants** : Le Val d'Arry et Caumont-sur-Aure (là aussi, il convient de tenir compte du contexte de commune nouvelle pour ces deux communes)
- **4 communes ayant entre 1000 et 2000 habitants** : Aurseulles, Cahagnes, Seulline et Dialan-sur-Chaîne (là aussi, il s'agit de communes nouvelles, sauf Cahagnes)
- **4 communes ayant entre 500 et 1000 habitants** : Val-de-Drôme (commune nouvelle), Villy-Bocage, Epinay-sur-Odon et Malherbe-sur-Ajon
- **15 communes de moins de 500 habitants** (dont 6 avec moins de 200 habitants)



II - Un territoire rural sous influence de polarités voisines

… et entourée de plusieurs polarités à l'influence variable

Au-delà d'être un territoire de vie pour ses habitants et les actifs qui y travaillent, Pré-Bocage Intercom est aussi un territoire de transit, traversé par plusieurs voies structurantes (routes départementales), une ancienne route nationale (RD675) et une autoroute (A84).

L'intercommunalité se trouve ainsi être au carrefour de plusieurs influences et rayonnement d'aires urbaines extérieures à son territoire. Des villes et agglomérations qui exercent une attraction sur les habitants du territoire de Pré-Bocage, avant tout pour des raisons professionnelles.

L'influence exercée sur le territoire se partage principalement entre **4 polarités** : l'agglomération caennaise (Caen et sa couronne), Bayeux, St-Lô et Vire. D'autres polarités extérieures (Condé-en-Normandie, Falaise, Villedieu-les-Poêles, Torigny-les-Villes) peuvent jouer un rôle dans la vie des habitants du territoire, mais dans des proportions beaucoup moins marquées.

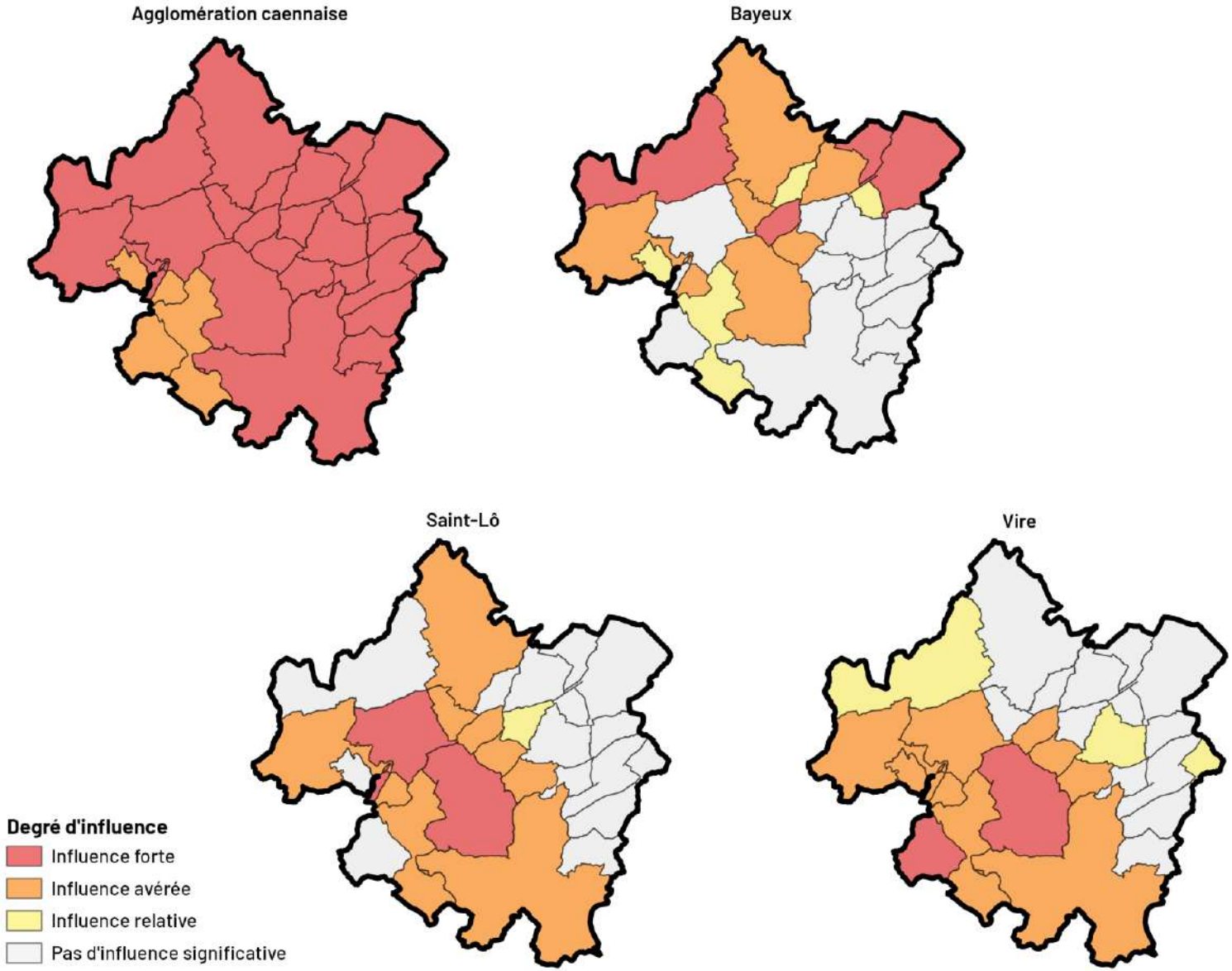
Cette attraction et ces influences des polarités voisines varient selon les zones géographiques de PBI et la desserte des communes par les axes routiers. En s'appuyant notamment sur les informations rapportées par les élus du territoire, il s'avère que l'agglomération caennaise est, de loin, la polarité qui exerce le plus d'attraction sur le territoire de PBI. Si les communes de la partie est sont évidemment les plus sujettes à cette influence de l'aire urbaine caennaise, cela concerne également les communes plus à l'ouest, principalement grâce à l'A84. Les communes de la partie ouest sont également tournées vers les agglomérations de St-Lô et de Vire, rapidement accessibles respectivement via la RD11/RN174 et la RD577. La partie nord-est de PBI se tourne également vers Bayeux.

	+++ (influence forte)	++ (influence avérée)	+ (influence relative)
Agglomération caennaise	Amayé-sur-Seulles, Aurseulles, Bonnemaison, Cahagnes, Caumont-sur-Aure, Courvaudon, Epinay-sur-Odon, Landes-sur-A., Les Monts d'A., Longvillers, Maisoncelles-Pelvey, Maisoncelles-sur-A., Malherbe-sur-A., Le Mesnil-au-Grain, Monts-en-B., Parfouru-sur-O., St-Louet-sur-Seulles, Seulline, Tracy-Bocage, Val d'Arry, Val-de-Drôme, Villers-Bocage, Villy-Bocage	Brémoy, Dialan-sur-Chaine, Les Loges, St-Pierre-du-Fresne	
Bayeux	Caumont-sur-Aure, Monts-en-B., Tracy-Bocage, Val d'Arry	Amayé-sur-Seulles, Aurseulles, Maisoncelles-Pelvey, St-Pierre-du-Fresne, Seulline, Val-de-Drôme, Villy-Bocage	Dialan-sur-Chaine, Les Loges, Parfouru-sur-O., St-Louet-sur-Seulles
St-Lô	Cahagnes, Seulline	Amayé-sur-Seulles, Aurseulles, Dialan-sur-Chaine, Les Monts d'A., Longvillers, Maisoncelles-Pelvey, St-Pierre-du-Fresne, Tracy-Bocage, Val-de-Drôme	Villy-Bocage
Vire	Brémoy, Seulline	Cahagnes, Dialan-sur-Chaine, Les Loges, Les Monts d'A., Longvillers, Maisoncelles-Pelvey, St-Pierre-du-Fresne, Tracy-Bocage, Val-de-Drôme	Caumont-sur-Aure, Epinay-sur-Odon, Maisoncelles-sur-Ajon

II - Un territoire rural sous influence de polarités voisines

… et entourée de plusieurs polarités à l'influence variable

Degré d'influence des pôles majeurs aux alentours sur les communes de la CC PBI



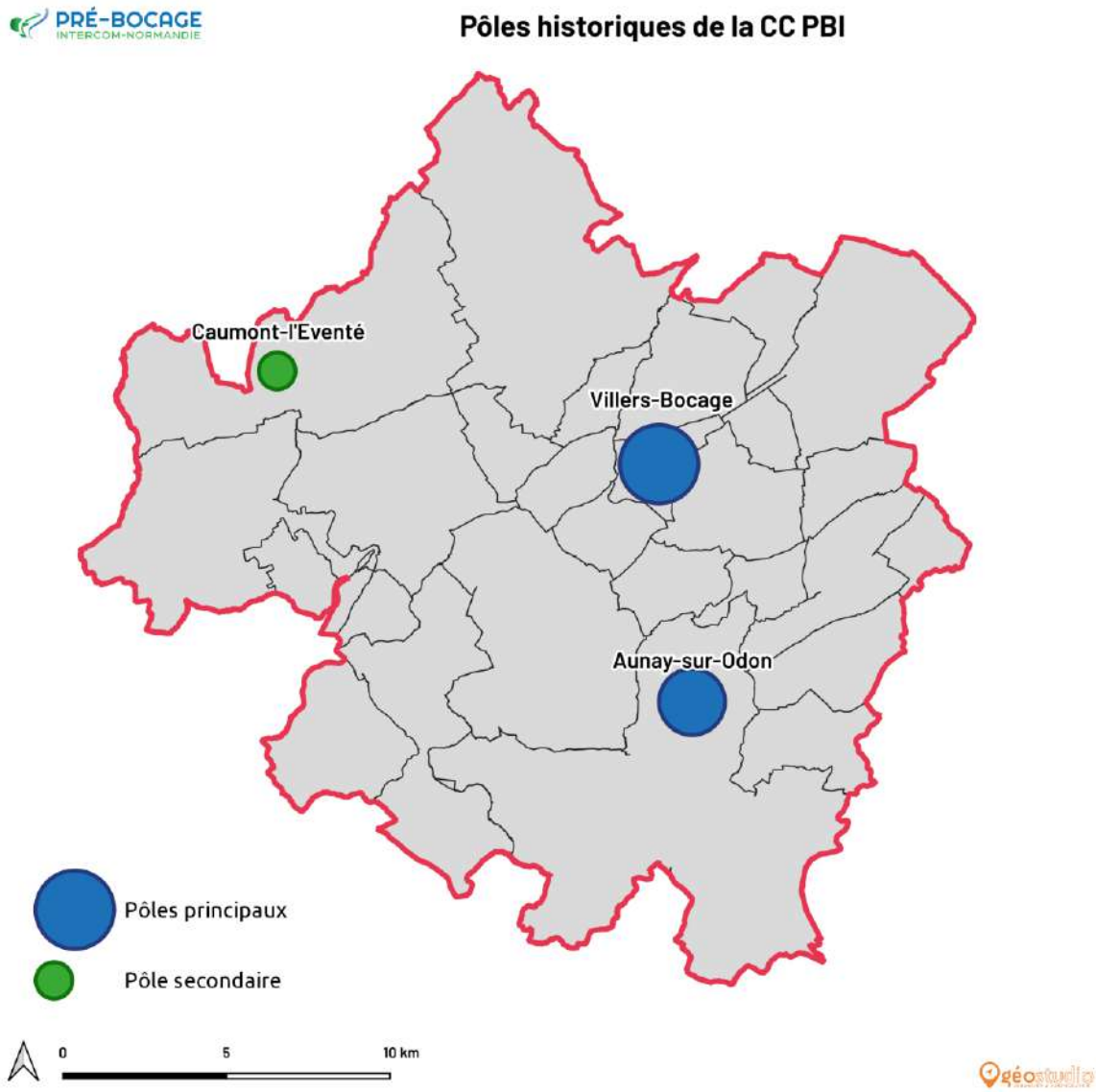
III - Une polarisation interne nettement dominée par Villers-Bocage

Un territoire qui se structure autour de trois pôles historiques

Bien que la création de plusieurs communes nouvelles (issues de fusions d'anciennes communes) ait quelque peu rebattu le classement des communes selon leur nombre d'habitants, les trois communes les plus peuplées du territoire demeurent être les mêmes, à savoir Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon (désormais commune déléguée des Monts d'Aunay) et Caumont-l'Eventé (désormais commune déléguée de Caumont-sur-Aure).

Ces trois communes sont celles qui concentrent par ailleurs le plus de commerces, services et équipements de proximité sur le territoire de PBI.

Il s'agit des trois anciens chefs-lieux de cantons, désormais tous membres du premier canton du Calvados, celui d'Aunay-sur-Odon.



Villers-Bocage : le pôle qui est de loin le influent et qui rayonne au-delà de PBI

Villers-Bocage est depuis longtemps un territoire situé au centre des convoitises et des guerres qui ont animé le territoire normand (guerres entre Anglais et Français, occupation allemande et destruction complète par bombardement allié durant la Seconde Guerre Mondiale).

Villers-Bocage a toujours représenté un lieu de rassemblement et d'échanges commerciaux, principalement de bétail. La ville a longtemps été connue pour son marché aux bestiaux.

La commune a ainsi toujours été un lieu d'emplois important. Aujourd'hui, elle abrite au total plus de 200 entreprises (source Insee) et représente de loin le bassin d'emplois le plus important de PBI. Avec 243 emplois proposés pour l'équivalent de 100 actifs résidents (soit plus du double), Villers-Bocage exerce ainsi une attraction forte sur les territoires environnants. Les élus de PBI évoquent tous cette forte influence de Villers-Bocage sur le fonctionnement de leur territoire et sur la notoriété que cela procure pour le Pré-Bocage. Idéalement desservie par l'A84, la commune continue d'être nettement plébiscitée par les entrepreneurs désireux de s'installer.

IV - Un territoire partagé entre est et ouest

Un regroupement de deux territoires qui s'observe sur le terrain et se ressent

Opéré le 1er janvier 2017, le regroupement entre les anciennes communautés de communes de Villers-Bocage Intercom et d'Aunay-Caumont Intercom a abouti à la création de la nouvelle intercommunalité de Pré-Bocage Intercom.

Les deux PLUi qui couvrent respectivement ces anciens EPCI sont encore aujourd'hui dissociés entre « est » et « ouest » par les élus et acteurs du nouveau territoire.

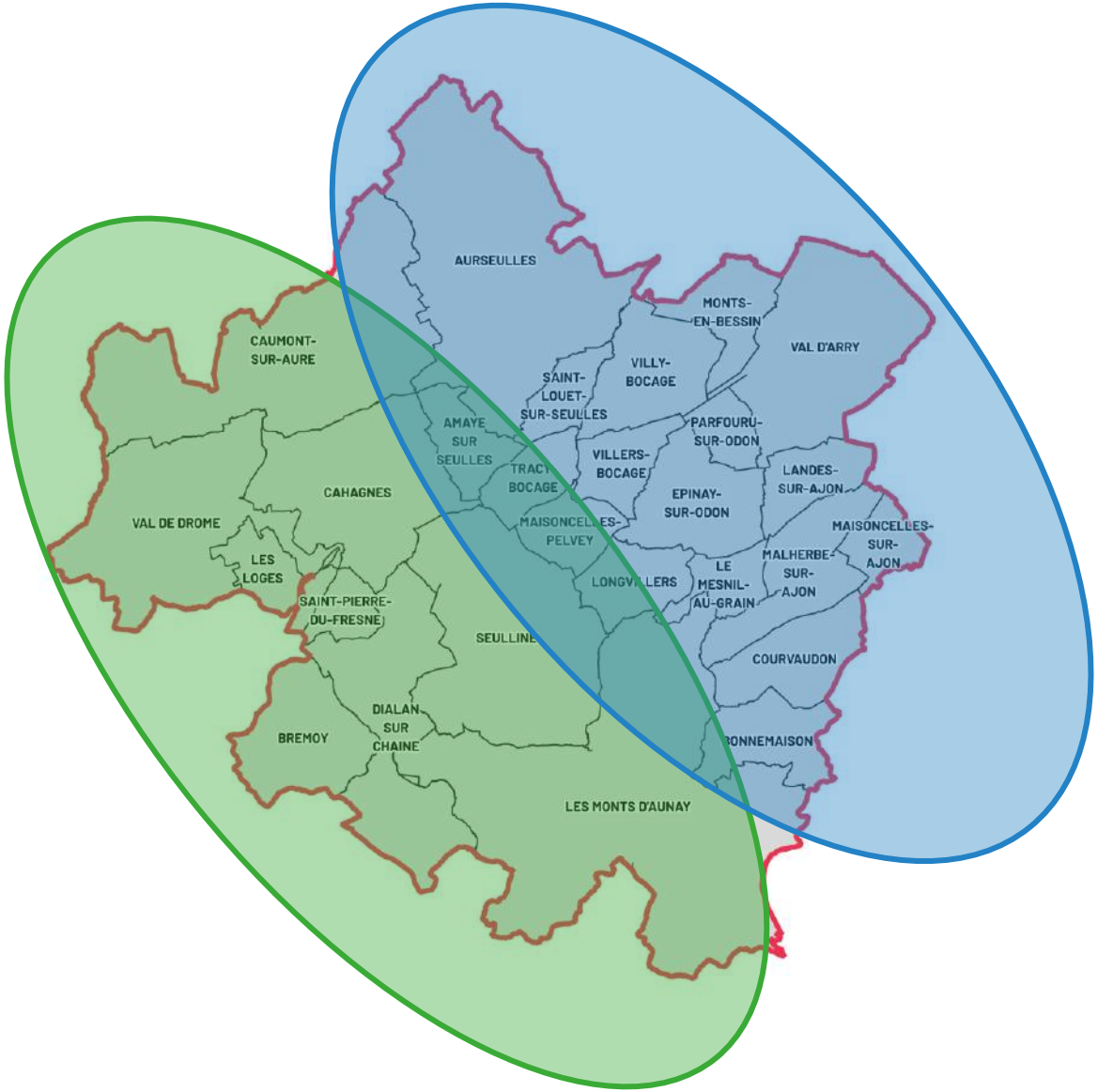
La distinction entre secteur est et secteur ouest se ressent assez facilement et ce, à plusieurs niveaux. Tout d'abord dans les chiffres et les éléments statistiques comme illustré plus loin par la suite de ce diagnostic. Davantage tournée vers l'influente agglomération caennaise et emmenée par Villers-Bocage, la partie est affiche un dynamisme évident sur les plans démographiques et économiques. En parallèle, la progression est moins visible pour la partie ouest, plus rurale et plus éloignée des principaux axes routiers et des pôles les plus influents.

Une autre distinction se perçoit lorsque l'on arpente le territoire. La moitié ouest et le sud de PBI apparaissent ainsi comme abritant une nature plus riche (davantage de boisements), mais aussi des paysages et une topographie tous deux plus variés, annonciateurs du bocage normand. Côté est, bien que le caractère bocager demeure évident, les différences de topographie sont moins marquées est annoncent la plaine de Caen.

Par ailleurs, le secteur est apparait comme étant un peu plus urbanisé : 6% du territoire de l'ex-CC Villers-Bocage Intercom est occupé par l'urbanisation, quand cela concerne 5,5% du territoire de l'ex-CC Aunay-Caumont Intercom.

IV - Un territoire partagé entre est et ouest

Un regroupement de deux territoires qui s'observe sur le terrain et se ressent



Secteur est : sous influence caennaise, dynamisé par Villers-Bocage, irrigué par l'A84, les RD6 et RD8, dynamique sur les plans démographique et économique, caractère bocager qui s'estompe sensiblement

Secteur ouest : plus éloignés des principaux pôles influents, démographie et économie moins dynamique, nature plus présente avec un bocage qui s'affirme et une variété des paysages plus marquée

V - L'A84 : dorsale du territoire

Un axe déterminant pour le Pré-Bocage

Projet engagé dans les années 1990, l'autoroute A84 a été officiellement inaugurée en 2003 et relie les villes de Caen et de Rennes en passant par Avranches.

L'infrastructure traverse Pré-Bocage Intercom en son cœur selon un axe est-ouest et coupe ainsi le territoire en deux parties égales. Construite à la fin des années 1990, la portion autoroutière qui traverse PBI a permis de fluidifier considérablement le trafic routier sur un territoire dont l'ancienne route nationale (RD675) était de plus en plus régulièrement engorgée. L'autoroute a également permis au territoire d'accéder plus rapidement à l'agglomération caennaise dont l'influence s'est dès lors accrue.

L'A84 dispose au total de cinq échangeurs et accès sur le territoire de PBI, au niveau des communes de Val d'Arry (Noyers-Bocage, Tournay-sur-Odon), Monts-en-Bessin, Villers-Bocage, Maisoncelles-Pelvey et Seulline. La localisation de ces échangeurs permet ainsi une répartition assez équilibrée pour l'accès à l'autoroute sur le territoire intercommunal.

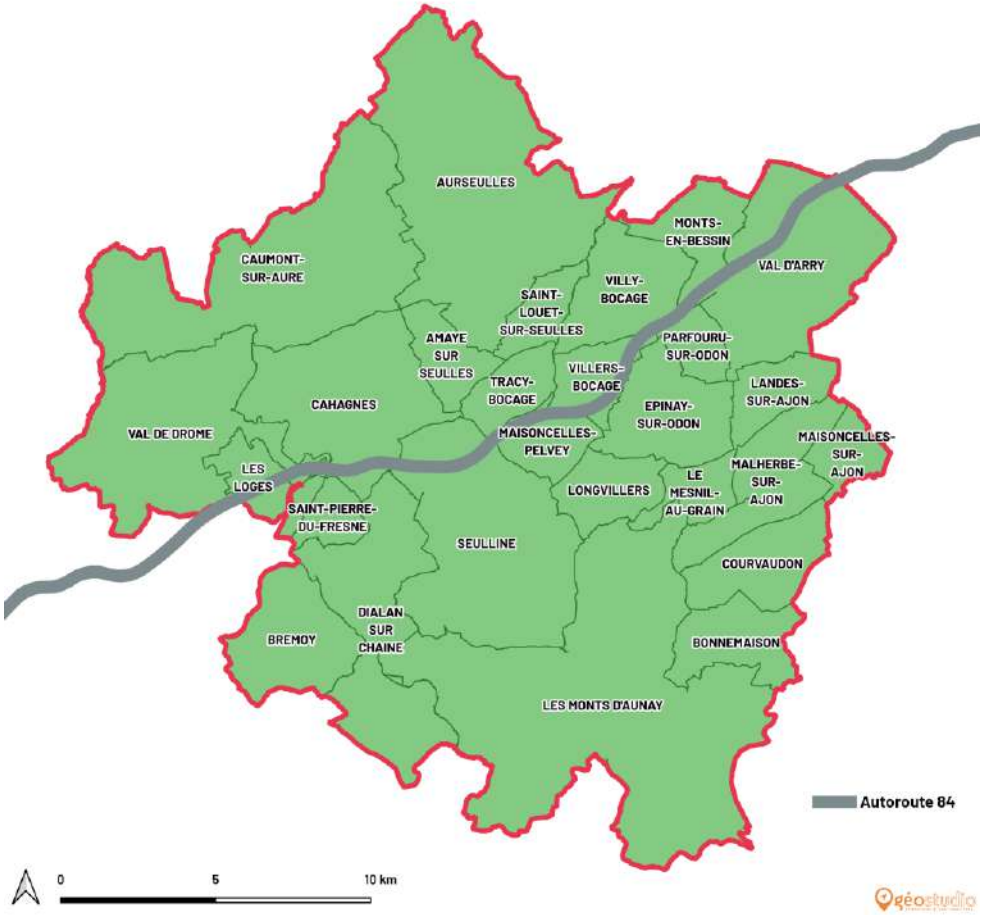
La gratuité de l'A84 constitue un autre point positif qui bénéficie clairement au territoire et à ses habitants, ce qui a facilité le désengorgement de l'ancienne route nationale et la sécurisation de certaines zones habitées.

L'accès à l'A84 : gage de dynamisme

Les communes traversées et directement desservies par l'autoroute sont celles qui affichent la croissance démographique la plus forte. Les ventes et achats de biens immobiliers y sont généralement très rapides. L'A84 permet aux habitants de bénéficier à la fois d'un cadre de vie calme et de qualité, tout en pouvant accéder rapidement à Caen.

Le développement économique sur le territoire de PBI se structure lui aussi autour de l'axe autoroutier. Parmi les trois zones stratégiques décidées par le SCoT de 2016 pour recevoir l'implantation de nouvelles entreprises, deux sont directement desservies par l'A84 (Les Noires Terres / La Cour au Marchand à Villers-Bocage et la ZA de Coulvain). Le SCoT fixe également pour projet de développer une offre foncière nouvelle pour le développement économique sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon (Val d'Arry), directement desservie par l'autoroute.

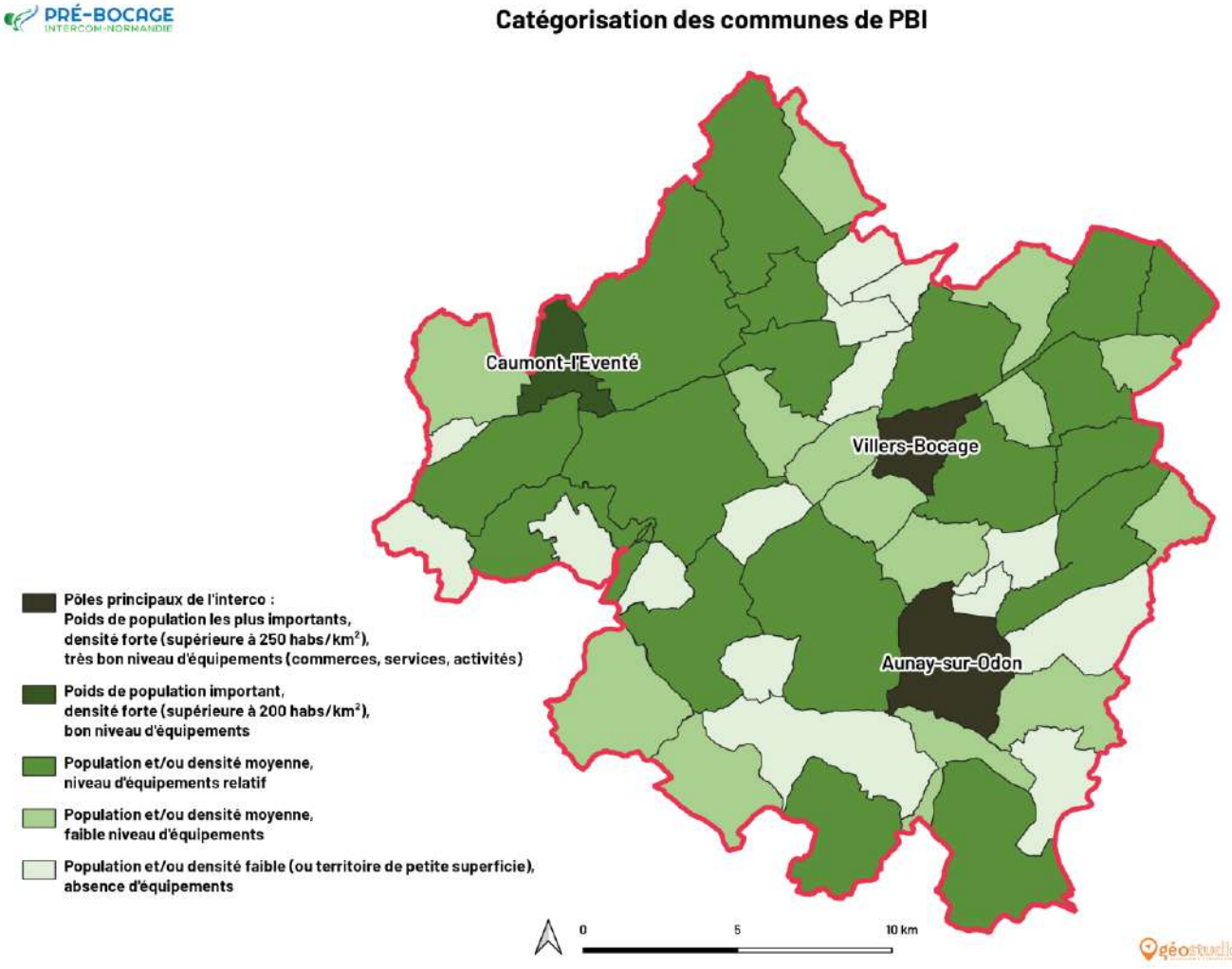
Axe autoroutier traversant le territoire de la CC PBI



VI - Catégorisation des communes

Une répartition possible à travers cinq catégories

- La carte ci-contre classe en cinq catégories les communes du territoire, y compris les communes déléguées de façon à mieux distinguer les spécificités au sein de communes nouvelles dont le statut a plutôt tendance à lisser les choses et masquer les disparités.
- Villers-Bocage et la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon constituent le premier groupe de communes, celui des pôles majeurs du territoire, de par leur poids de population (plus de 3000 habitants chacune), leur densité, ainsi que leur composition en commerces, services et équipements.
- La commune déléguée de Caumont-l'Eventé constitue elle aussi un pôle sur le territoire, avec un poids de population et un niveau d'équipements plus en retrait vis-à-vis des deux autres communes pôles.
- Les communes et communes déléguées de troisième catégorie apparaissent ensuite comme étant les plus nombreuses (18). Leur répartition est plutôt équitable selon les secteurs du territoire. Ces communes font office de « relais » auprès de la population, sur des points qui peuvent diverger entre elles. Ces communes et communes déléguées se caractérisent toutefois par la présence d'un équipement scolaire.
- Les communes et communes déléguées de quatrième et cinquième catégories correspondent quant à elles aux zones les moins peuplées du territoire. On y trouve chez certaines la présence d'un équipement scolaire qui maintient un certain lien social. La présence d'entreprises et de zones d'activités est également à noter dans certains cas et s'explique principalement par la proximité avec un axe routier structurant pour le territoire.



- Une analyse qui a tendance à refléter le caractère rural du territoire, avec des communes de catégories 4 et 5 qui, en nombre cumulé (29), représentent la majorité du territoire.

DÉMOGRAPHIE

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

I – Quelle répartition de la population sur le territoire ?

1.1. Un poids de population caractéristique d'un territoire rural

- En 2020, le territoire du SCoT regroupe une population de 24 818 habitants répartis sur un total 27 communes.
- En moyenne, cela équivaut à 919 habitants pour chaque commune de PBI.
- Il faut tenir compte du fait que la CCPBI abrite au total 51 communes historiques étant donné que huit communes nouvelles regroupent à elles seules 32 communes déléguées. Ce contexte contribue ainsi à réhausser fortement la moyenne du nombre d'habitants par commune. Sans commune nouvelle, ce chiffre serait de seulement 487 habitants en moyenne par commune.
- Pour comparaison, les communes du Calvados abrite en moyenne 1 321 habitants chacune, tandis que la moyenne est de 1 254 habitants par commune de Normandie et de 1 921 habitants par commune en France.
- Le poids de population sur PBI est donc celui qui caractérise un territoire à forte dominante rurale aujourd'hui en France.

1.2. Une répartition très inégale de la population

- La commune des Monts d'Aunay, siège de l'intercommunalité, concentre 18,5% de la population (4595 habitants). Un taux qui est toutefois à remettre dans le contexte de la commune nouvelle.
- Les dix communes les plus peuplées regroupent 80% de la population, soit 19 785 individus.
- Les dix communes les moins peuplées accueillent seulement 8% de la population totale, soit 1 926 individus.
- Une répartition assez inégale, entre quelques communes peuplées et d'autres qui ne concentrent que très peu d'habitants.
- Villers-Bocage, pôle majeur sur le territoire, enregistre la densité de population la plus importante (543 habs/km^2). Les Monts d'Aunay, autre pôle principal, affiche quant à lui une densité nettement plus faible, avec 66 habs/km^2. La densité se révèle plus importante sur la seule commune déléguée de Aunay-sur-Odon (251 habs/km^2).
- Globalement, la densité humaine se révèle plus importante dans la partie est du territoire.

Communes	Nombre d'habitants	%
Les Monts d'Aunay (siège)	4 595	18,5
Villers-Bocage	3 147	12,7
Val d'Arry	2 399	9,7
Caumont-sur-Aure	2 394	9,6
Aurseulles	1 899	7,7
Cahagnes	1 400	5,6
Seulline	1 310	5,3
Dialan sur Chaîne	1 027	4,1
Val de Drôme	881	3,5
Villy-Bocage	733	3,0
Épinay-sur-Odon	624	2,5
Malherbe-sur-Ajon	567	2,3
Landes-sur-Ajon	451	1,8
Monts-en-Bessin	408	1,6
Bonnemaison	398	1,6
Longvillers	361	1,5
Tracy-Bocage	298	1,2
Courvaudon	270	1,1
Maisoncelles-Pelvey	260	1,0
Brémoy	236	1,0
Amayé-sur-Seulles	224	0,9
Parfouru-sur-Odon	195	0,8
Maisoncelles-sur-Ajon	188	0,8
Saint-Pierre-du-Fresne	188	0,8
Les Loges	144	0,6
Saint-Louet-sur-Seulles	141	0,6
Le Mesnil-au-Grain	80	0,3

Nombre d'habitants par commune (source : INSEE, 2020)

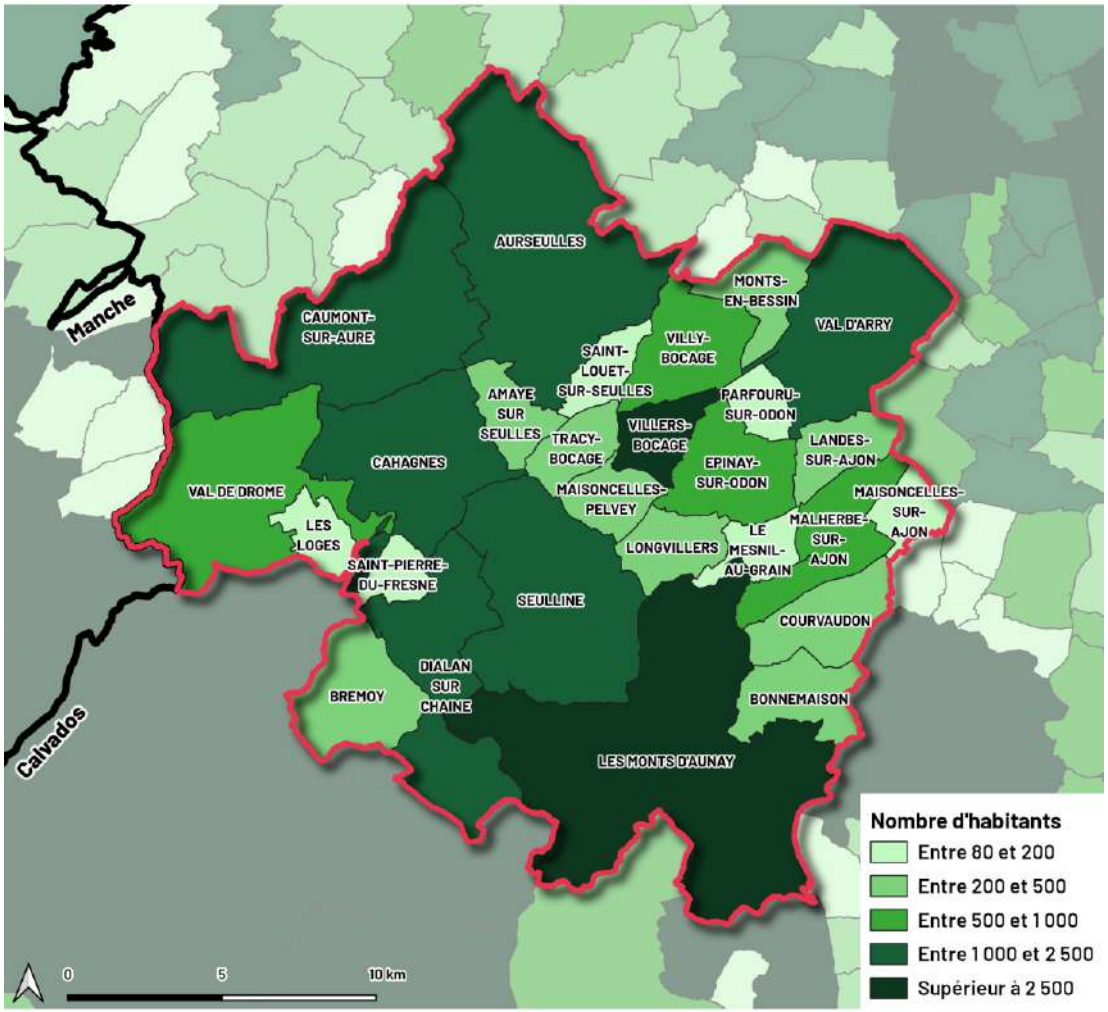
CE QU'IL FAUT RETENIR – PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une population répartie de façon inégale sur le territoire (quelques communes peuplées, d'autres avec très peu d'habitants)**
- **Près d'un tiers de la population habite sur les seules communes de Villers-Bocage et des Monts d'Aunay**
- **Une moyenne d'habitants par commune qui reflète très clairement le caractère rural du territoire**

I – Quelle répartition de la population sur le territoire ?

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Population par commune du territoire du SCoT (2020)

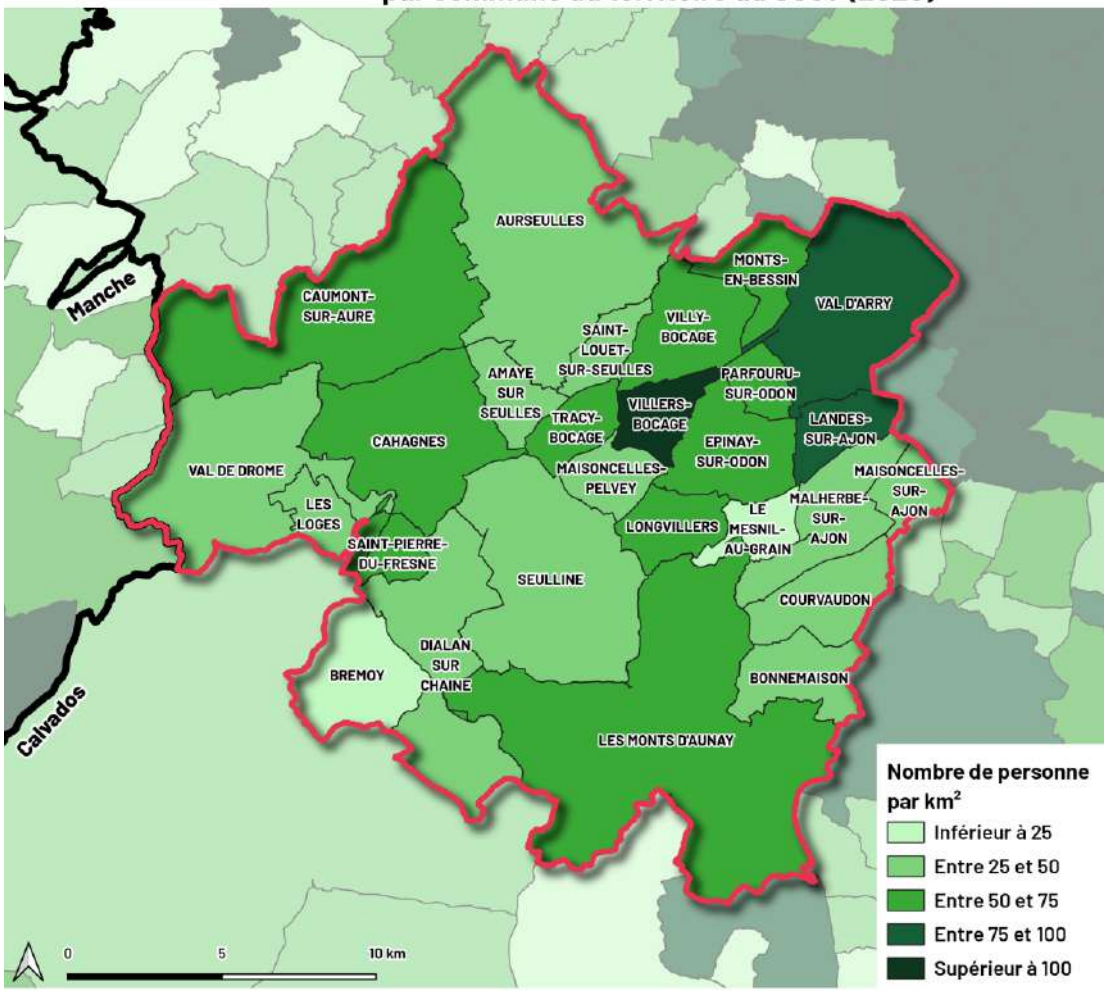


Source : INSEE, 2020

géostudio

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Densité de la population par commune du territoire du SCoT (2020)



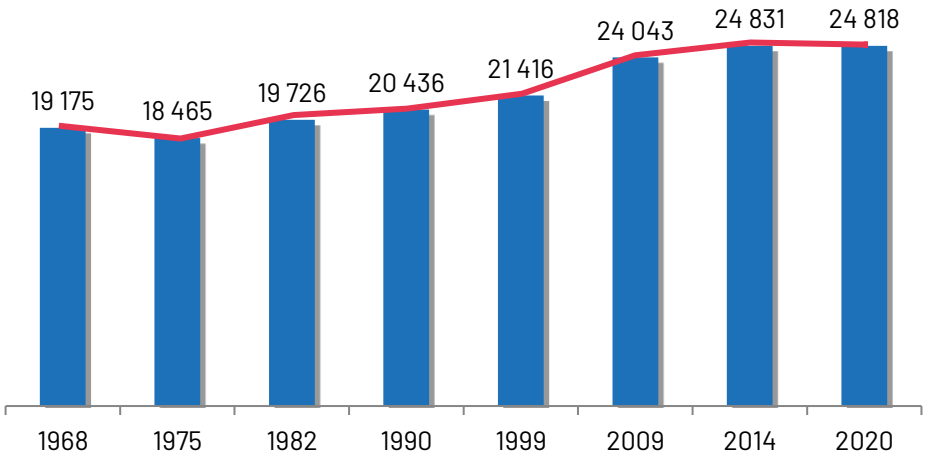
Source : INSEE, 2020

géostudio

II – Quelle évolution de la population ?

2.1. Une population qui n'augmente plus depuis 10 ans

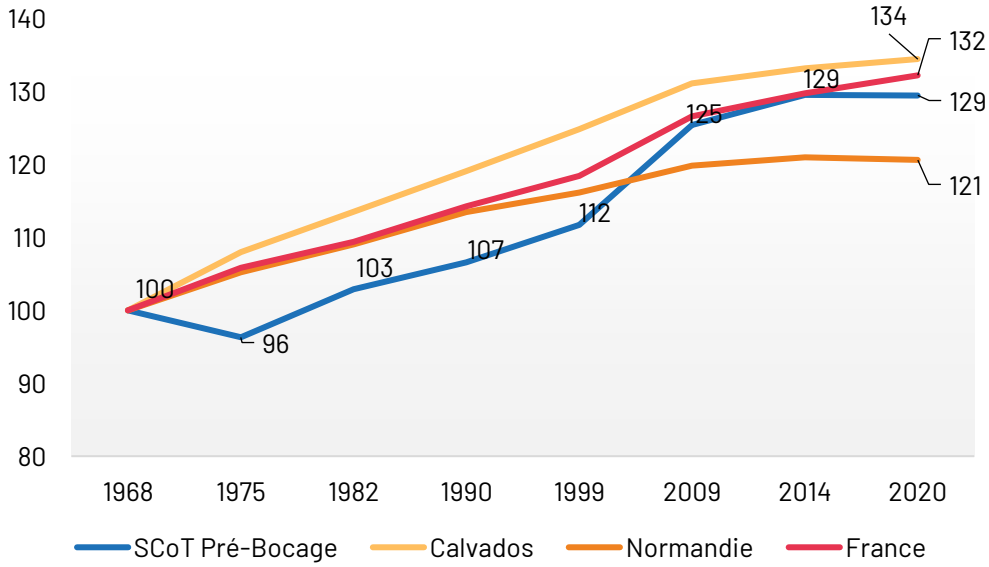
- Depuis une dizaine d'années, le territoire connait une stagnation de sa population. Depuis 1968, plusieurs périodes d'évolution sont constatées :
  - ❑ Une forte diminution de la population entre 1968 et 1975 (-0,47%/an), contrairement au Département qui a vu sa population globale augmenter sur la même période (+0,96%/an),
  - ❑ Une augmentation soutenue de la population entre 1975 et 2014 (+0,74%/an), soit une croissance supérieure à celle du Département (+0,5%/an),
  - ❑ Une stagnation, voire une légère baisse de la population depuis 2014 (-0,01%/an entre 2014 et 2020). A contrario, le Calvados voit sa population augmenter encore sensiblement (+0,2%/an).



Evolution de la population intercommunale depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

- Si l'on analyse les évolutions de population par territoire de comparaison (en base 100) depuis 50 ans :
  - ❑ Le nombre d'habitants sur la CCPBI a certes effectué un « rattrapage » important, principalement durant les années 2000,
  - ❑ Mais au global, la hausse démographique de PBI demeure plus faible en proportions que celles constatées dans le Département et en France,
  - ❑ PBI ne fait donc pas partie des territoires les plus dynamiques du Calvados en termes d'évolution de population ces dernières années.

- L'évolution démographique est le fruit du solde naturel (différence entre les décès et la natalité) et le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs). C'est pourquoi, il convient d'analyser plus précisément ces deux dynamiques afin de mieux comprendre l'évolution démographique de PBI.



Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968 (source : INSEE, 2020)

II – Quelle évolution de la population ?

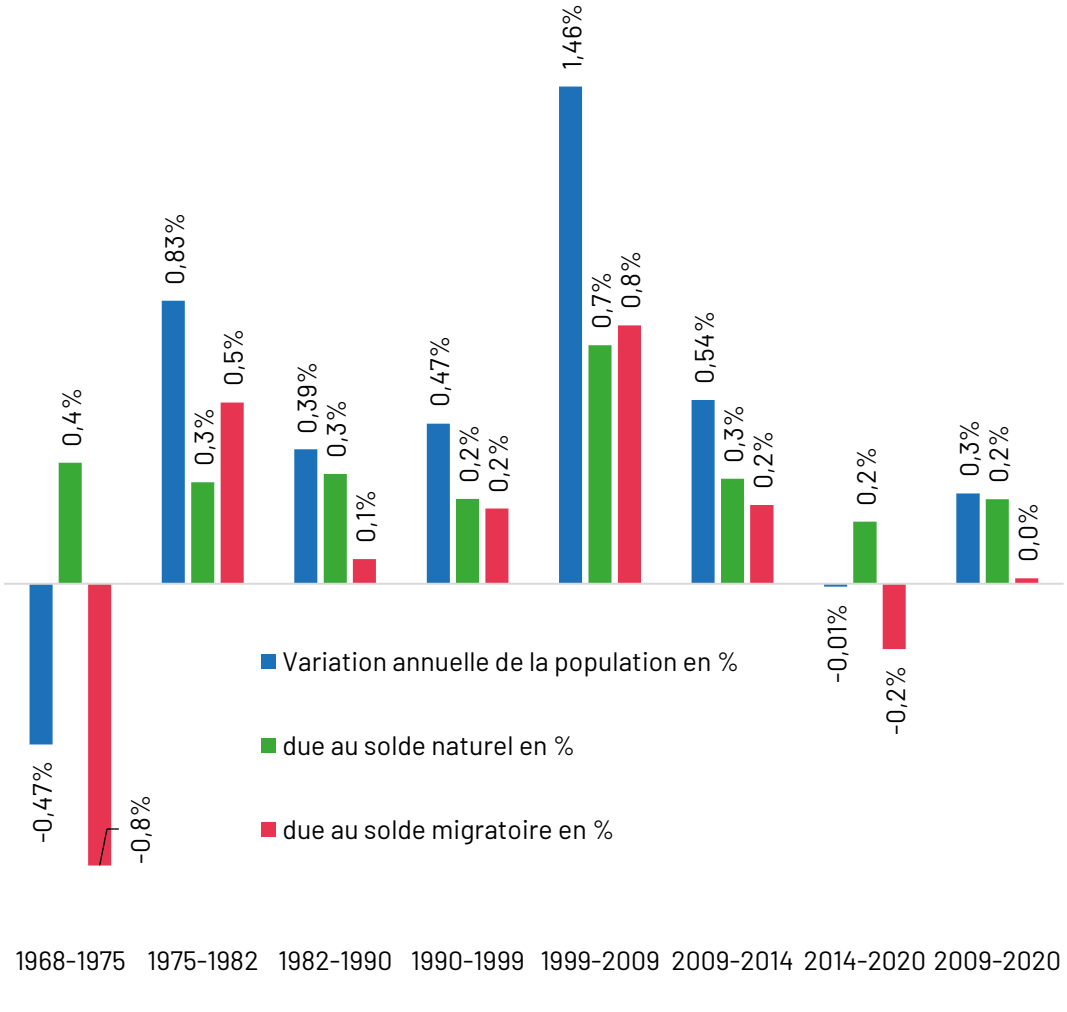
2.3. Une évolution liée aux variations des soldes naturel et migratoire

- Sur les dix dernières années, le solde naturel apparait comme étant plutôt stable. Ainsi, les variations du nombre d'habitants sur le territoire intercommunal semblent être principalement dues au solde migratoire. Habituellement positif, bien qu'assez variable, le solde migratoire n'a pas permis de compenser un solde naturel assez faible sur la période 2009-2020, entraînant une évolution démographique stagnante, voire en légère baisse.

- A l'échelle du SCoT, les évolutions démographiques s'expliquent par :
  - Un solde naturel toujours positif depuis 1968 (entre +0,2% et +0,7%), le nombre de naissances permet de compenser le nombre de décès.
  - De manière générale, le solde migratoire a été positif jusqu'au milieu des années 2010 (entre +0,1% et +0,8% sur la période 1975-2014). Depuis, le solde est négatif sur le territoire de PBI (-0,2% entre 2014 et 2020).

	Facteurs d'évolutions de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2009-2020
SCoT Pré-Bocage	Variation annuelle de la population	-0,5%	0,8%	0,4%	0,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,3%
	due au solde naturel	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,7%	0,3%	0,2%	0,2%
	due au solde migratoire	-0,8%	0,5%	0,1%	0,2%	0,8%	0,2%	-0,2%	0,0%
	Taux de natalité	14,6%	12,5%	12,6%	11,6%	17,6%	11,0%	11,5%	7,5%
	Taux de mortalité	11,0%	9,6%	9,5%	9,2%	11,0%	8,0%	9,7%	5,9%

Facteurs d'évolution de la population par période sur la CCPBI (source : INSEE, 2020)

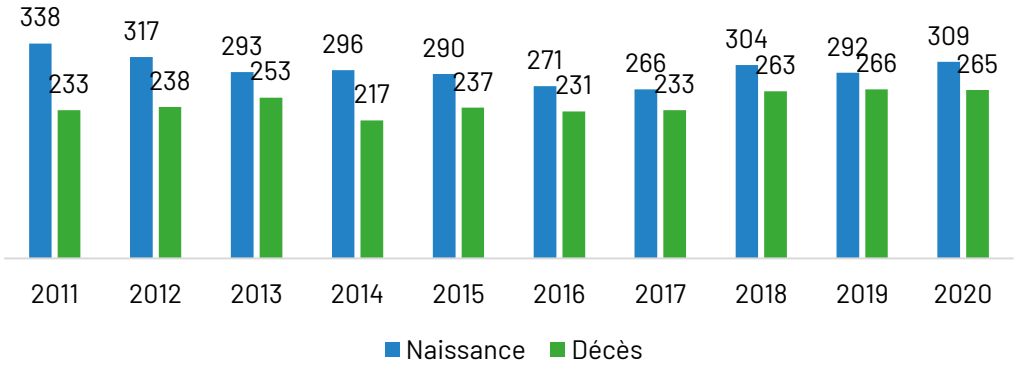


Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population intercommunale depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

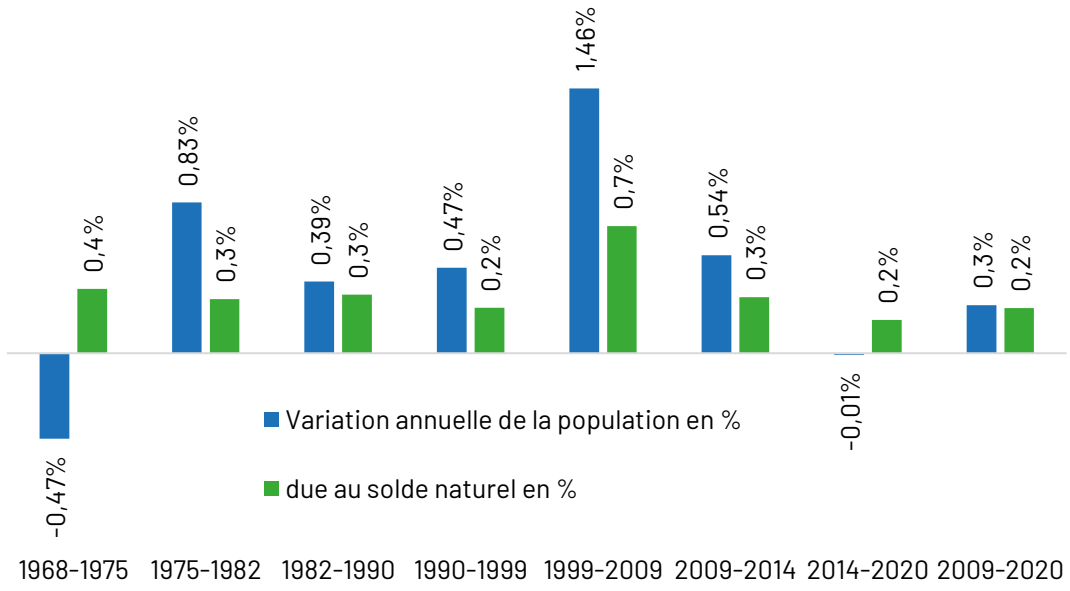
II – Quelle évolution de la population ?

2.4. Un solde naturel qui s'érode

- Comme mentionné précédemment, l'évolution démographique découle des variations du solde naturel, c'est-à-dire aux naissances et aux décès des habitants. Le solde naturel indique souvent le degré jeunesse de la population du territoire ainsi que la capacité des ménages à renouveler la population sans apport extérieur.
- Depuis 1968, le solde naturel de la CC PBI est toujours resté positif. La période la plus prolifique se situe entre 1999 et 2009, avec un taux de variation de +0,7%/moy/an.
- Sur les autres périodes, le solde naturel est compris entre +0,2% et +0,4%, démontrant une certaine constance des variations de la population liée au solde naturel.
- Sans surprise, nous constatons que chaque année entre 2011 et 2020, les naissances sont supérieures aux décès sur le territoire intercommunal.
- Ainsi, Pré-Bocage continue d'accueillir de nouveaux enfants au sein des ménages qui le compose malgré un solde assez faible sur la période 2009-2020 (+0,2%/moy/an). Une tendance qui peut toutefois être à nuancer en fonction du nombre de naissances relevées depuis 2020, en sachant que la France connait de manière généralisée une baisse significative du nombre de naissances ces dernières années.



Comparaison des nombres de naissances et de décès annuels sur la CCPBI (source : INSEE, 2020)



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population intercommunale depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

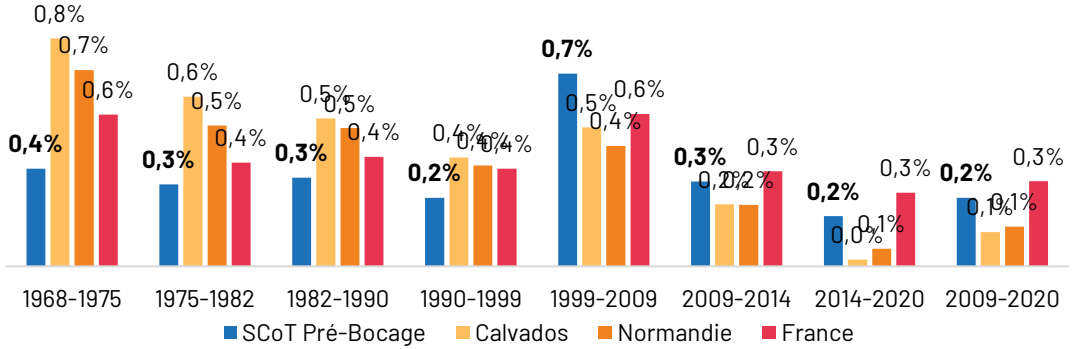
	Facteurs d'évolutions de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2009-2020
SCoT Pré-Bocage	Variation annuelle de la population	-0,5%	0,8%	0,4%	0,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,3%
	due au solde naturel	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,7%	0,3%	0,2%	0,2%
	Taux de natalité	14,6%	12,5%	12,6%	11,6%	17,6%	11,0%	11,5%	7,5%
	Taux de mortalité	11,0%	9,6%	9,5%	9,2%	11,0%	8,0%	9,7%	5,9%

Facteurs d'évolution de la population par période sur la CCPBI (source : INSEE, 2020)

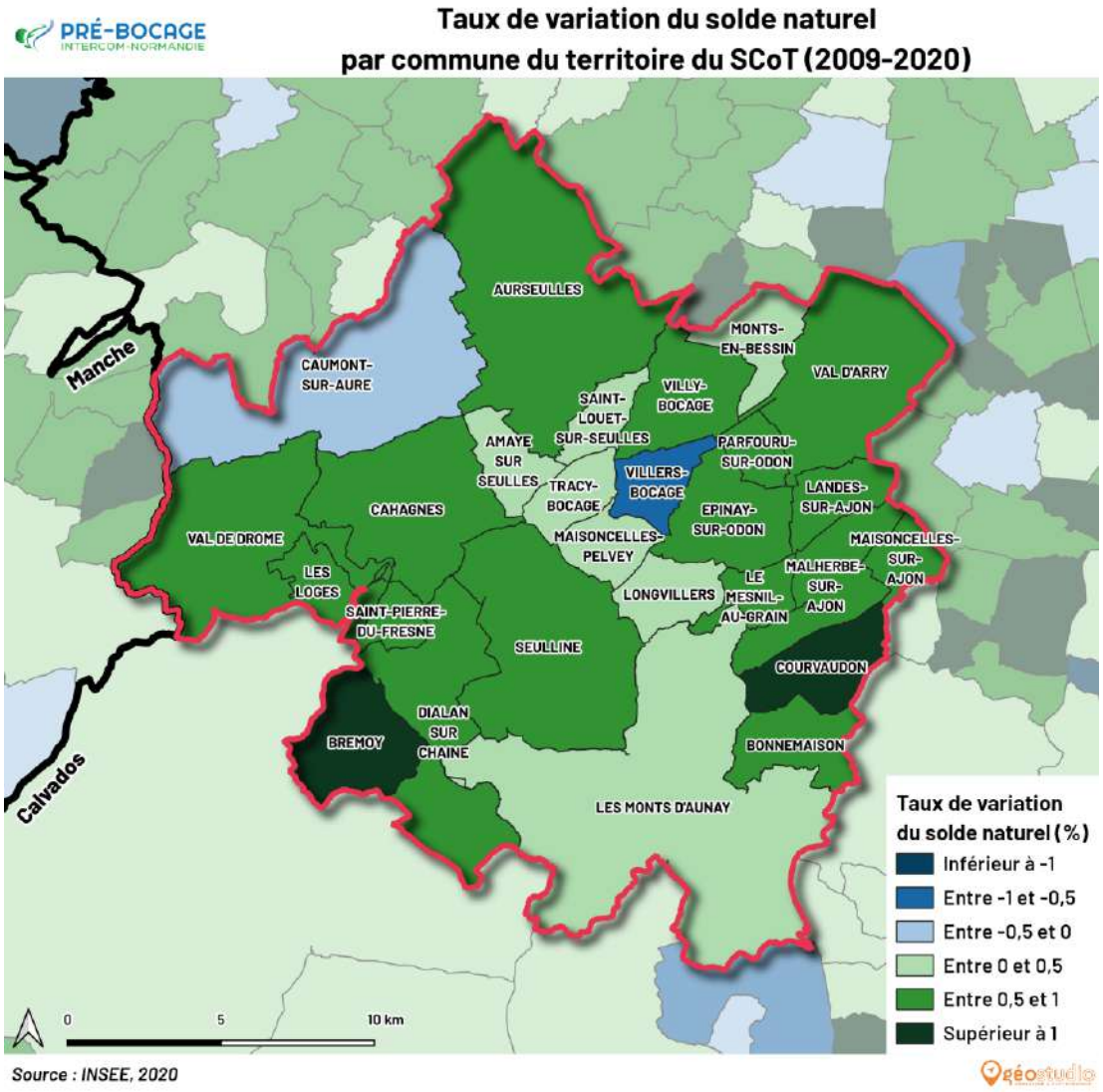
II – Quelle évolution de la population ?

2.4. Un solde naturel qui s'érode

- Seulement deux communes sur 27 affichent un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) sur la période 2009-2020 (Villers-Bocage et Caumont-sur-Aure).
- 23 communes dont le solde naturel se situe entre 0 et 1%/moy/an, ce qui révèle un certain dynamisme naturel de la majorité des communes de PBI.
- Deux communes où le solde naturel est supérieur à 1%/moy/an (Courvaudon et Brémoy). Ces évolutions plus importantes peuvent s'expliquer à la fois par des parts élevées de jeunes ménages, associées à des proportions assez faibles de séniors.
- Des pôles qui affichent des soldes naturels assez faibles, voire négatifs (Villers-Bocage, Caumont-sur-Aure et les Monts d'Aunay), reflet d'un certain vieillissement de leur population. Dans le cas des Monts d'Aunay, le résultat (0,13%/moy/an) légèrement meilleur que sur les deux autres pôles peut s'expliquer par une proportion plus élevée de jeunes, mais aussi par l'effet commune nouvelle et un nombre de naissances réhaussé par les communes déléguées plus rurales.
- Un dynamisme du solde naturel qui s'exprime principalement à l'est et au sud-ouest du territoire, pour des raisons sans doute liées à une population plus jeune dans ces secteurs. Un paramètre qui reste à confirmer par l'analyse des âges dans la population (*voir ci-après*).



Evolution comparée du solde naturel depuis 1968 (source : INSEE, 2020)



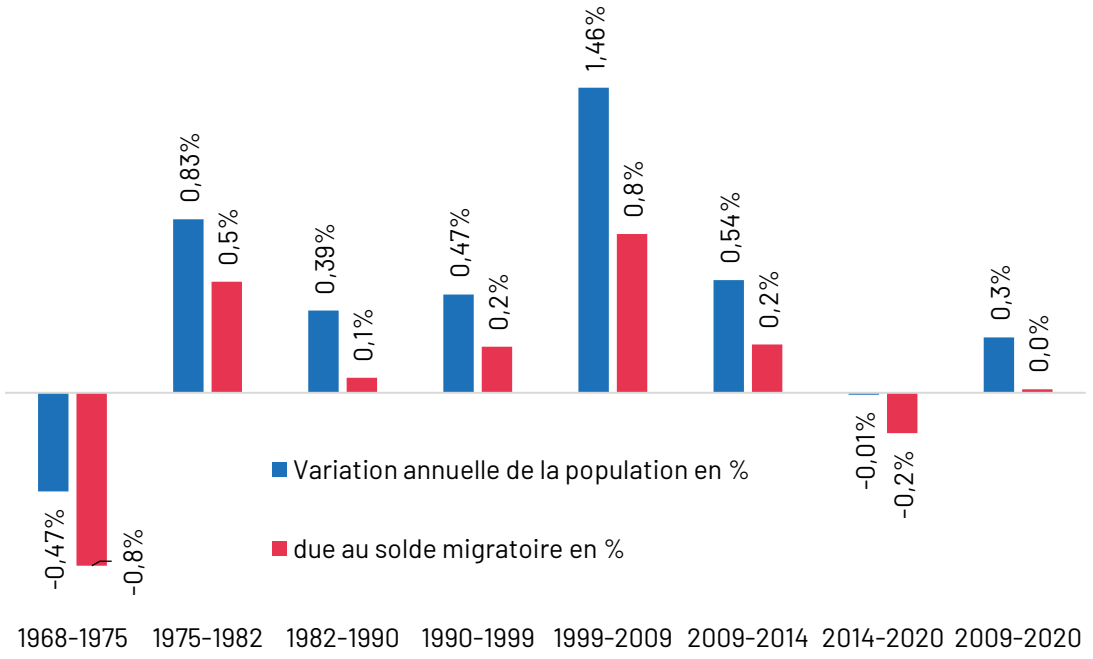
II – Quelle évolution de la population ?

2.5. Un solde migratoire en berne et qui explique en partie la stagnation de la population

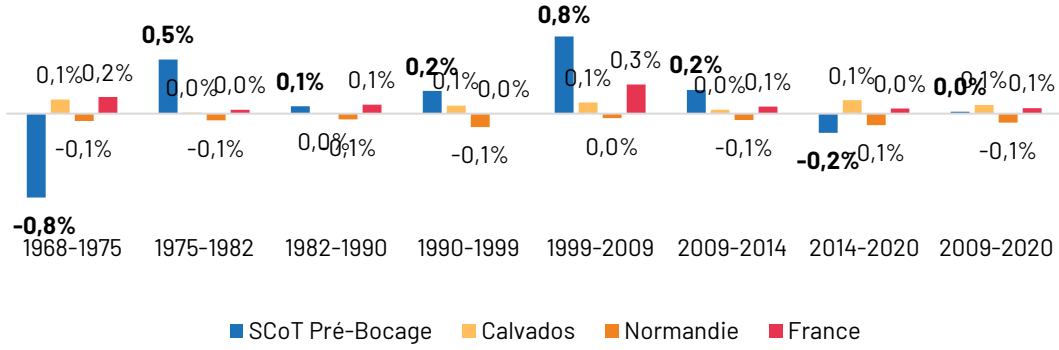
- Comme mentionné précédemment, l'évolution démographique tient également aux variations du solde migratoire, c'est-à-dire aux arrivées et aux départs des habitants. Le solde migratoire peut notamment refléter le degré d'attractivité du territoire.
- Depuis 1968, le solde migratoire de PBI est assez variable d'une période à l'autre. La période la plus prolifique se situe entre 1999 et 2009, avec un taux de variation de +0,8%/moy/an.
- Sur les autres périodes, le solde naturel est compris entre -0,8% et +0,5%, démontrant une certaine inconstance des variations de la population liée au solde migratoire.
- Sur la période 2009-2020, le solde migratoire apparait comme nul, ce qui signifie que l'installation de nouveaux habitants ces dernières années n'a pas permis d'augmenter la population globale du territoire.
- Des chiffres qui pourraient laisser penser que le territoire est en baisse d'attractivité. Pour autant, d'après les élus du territoire, les ventes de logements sont partout rapides, preuve au contraire que le territoire conserve une réelle attractivité. Le caractère nul, voire négatif, du solde migratoire peut donc plutôt s'expliquer par le fait que le territoire ne répond pas suffisant aux demandes et aux besoins (ex : des personnes âgées quittent le territoire faute de logements adaptés, des jeunes partent étudier ou travailler ailleurs, ...).

	Facteurs d'évolutions de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2009-2020
SCoT Pré-Bocage	Variation annuelle de la population	-0,5%	0,8%	0,4%	0,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,3%
	due au solde migratoire	-0,8%	0,5%	0,1%	0,2%	0,8%	0,2%	-0,2%	0,0%

Facteurs d'évolution de la population par période sur la CCPBI (source : INSEE, 2020)



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population intercommunale depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

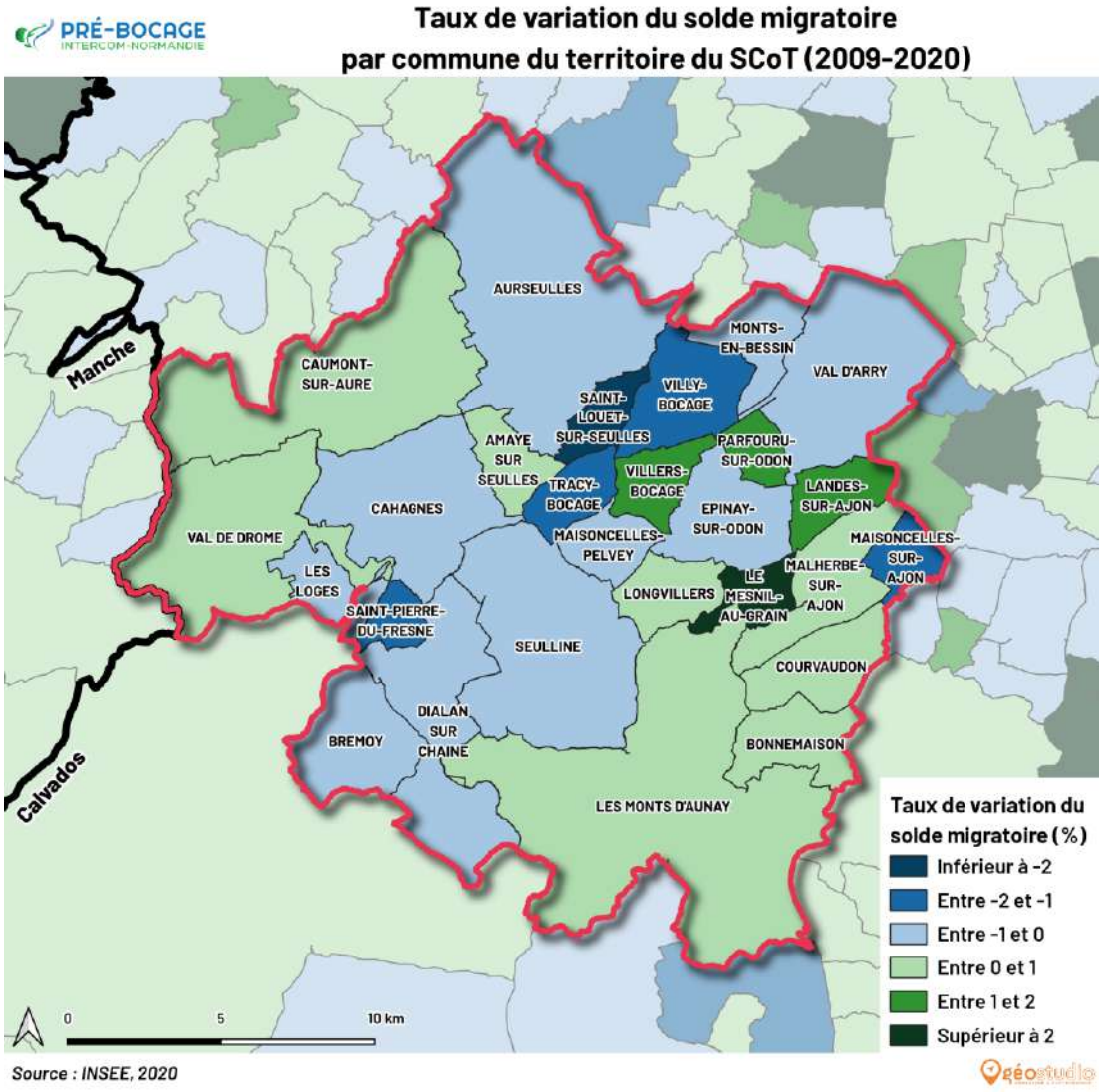


Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

II – Quelle évolution de la population ?

2.5. Un solde migratoire en berne et qui explique en partie la stagnation de la population

- 15 communes affichent un solde migratoire négatif (plus de départs que d'installations de nouveaux habitants) sur la période 2009-2020. Les augmentations les plus importantes sont localisées au Mesnil-au-Grain, à Villers-Bocage, aux Landes-sur-Ajon et à Parfouru-sur-Odon.
- 12 communes ont un solde positif entre 2009 et 2020. Saint-Louet-sur-Seulles, Tracy-Bocage, Maisoncelles-sur-Ajon, Saint-Pierre-du-Fresne et Villy-Bocage sont les communes qui affichent les baisses les plus élevées.
- Un solde migratoire avant tout négatif dans les secteurs où les jeunes sont très représentés. En effet, un certain nombre de ménages se sont installés sur l'intercommunalité pour fonder une famille. Plusieurs années plus tard, les enfants devenus grands quittent souvent les territoires ruraux afin de poursuivre leurs études et/ou leur vie professionnelle dans des communes qui offrent davantage de possibilités.
- Villers-Bocage : un pôle parmi les communes les plus attractive du territoire, confirmant l'importance du pôle majeur de l'intercommunalité (1,4%/moy/an).
- Les Monts d'Aunay et Caumont-sur-Aure : deux pôles avec un solde migratoire positif mais qui demeure faible au regard de leur poids dans la population du territoire (entre 0 et +0,2%/moy/an)
- Le Mesnil-au-Grain, seule commune avec un solde supérieur à une moyenne de +2%/an mais qui doit aussi être relativiser en raison d'un nombre d'habitants très faible (l'installation de quelques ménages suffit à accroître fortement le solde migratoire).



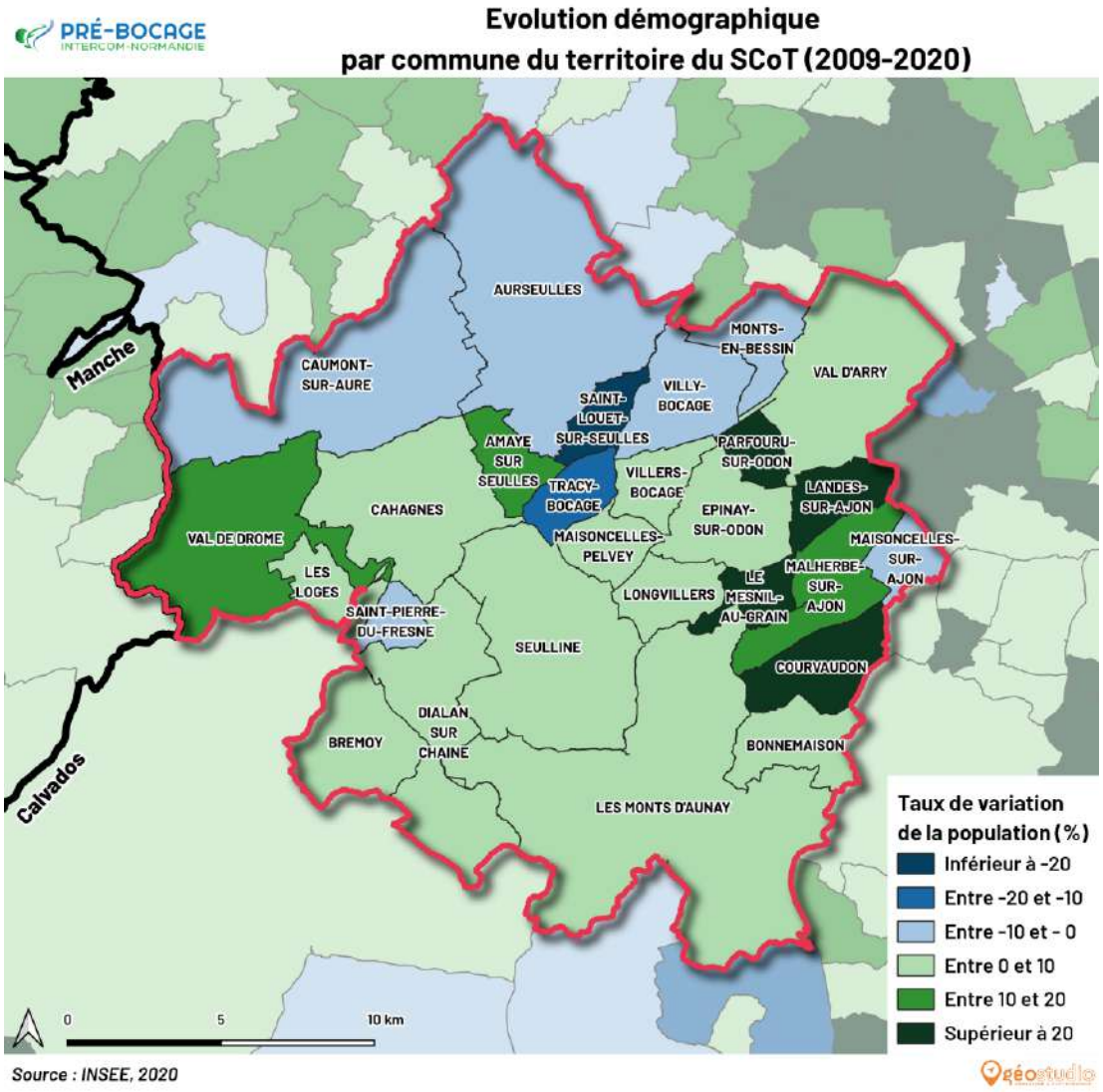
II – Quelle évolution de la population ?

2.6. Un dynamisme démographique à l'est et au sud qui ne compense pas la baisse au nord

- Entre 2009 et 2020, une majeure partie des communes du territoire a gagné des habitants.
- Quatre communes situées à l'est du territoire affichent des augmentations très élevées (supérieures à +20% en dix ans) : Le Mesnil-au-Grain (+33%), Courvaudon (+28%), Landes-sur-Ajon (+27%) et Parfouru-sur-Odon (+22%).
- Néanmoins, huit communes affichent une baisse de leur population. Les diminutions les plus importantes sont localisées sur les communes de Saint-Louet-sur-Seulles (-25%) et de Tracy-Bocage (-15%).
- Nous remarquons également que la majeure partie des communes ayant perdues des habitants au cours des dix dernières années sont situées au nord du territoire intercommunal. La grande majorité de ces communes disposent d'une population comprenant de nombreux individus jeunes (de moins de 30 ans) et de nombreux séniors (plus de 60 ans). Ces deux catégories de personnes sont les plus susceptibles de quitter leur lieu de résidence étant donné leur besoin d'accéder à certains équipements et services, à des établissements d'études supérieures ou encore à des emplois plus divers et mieux qualifiés.
- Ainsi, la perte de population de la CCPBI semble tenir principalement à son caractère très rural, qui ne permet pas toujours de garder ses habitants en fonction de leur âge et donc de leurs besoins.

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une population relativement stable mais en légère baisse depuis 2014**
- **Un solde naturel positif depuis 1968, malgré une légère baisse**
- **Un solde migratoire assez variable qui impacte directement l'évolution de la population, notamment dans les communes où la population est majoritairement jeune**
- **Une perte de population localisée principalement dans le nord du territoire, due principalement à la difficulté d'effectuer l'intégralité de son parcours résidentiel sur l'intercommunalité**



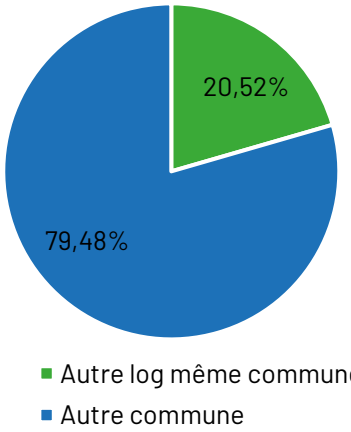
II – Quelle évolution de la population ?

2.7. Le profil des habitants ayant déménagés récemment

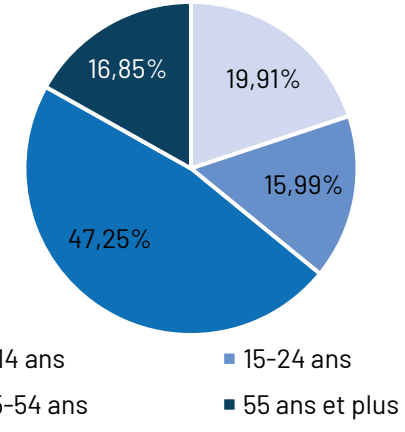
- Avec un solde migratoire en recul ces dernières années, il est possible de dire que le territoire de PBI perd en capacité d'accueil de population nouvelle.
- Parmi les habitants du territoire qui étaient installés depuis moins d'un an dans leur logement en 2020, une large majorité (près de 79,5%) avaient alors changé de commune au moment de leur déménagement.
- Une répartition qui diffère de celles constatées pour les autres territoires de comparaison (*cf. troisième graphique*), avec pour le Calvados 71,2% des habitants à avoir changé de commune d'habitation au cours de la dernière année écoulée, 68,1% pour la Normandie et 64,9% pour la France.
- Des chiffres qui témoignent de possibilités moins importantes sur la CCPBI pour effectuer son « parcours résidentiel » sur une même commune. Le parcours résidentiel désigne les différentes migrations qu'une personne ou un ménage peut entreprendre au cours de sa vie en fonction des évolutions diverses (personnelles, professionnelles) qu'il rencontre. Le parcours résidentiel est favorisé par la présence d'éléments indispensables aux besoins et attentes des habitants et des ménages (commerces, services à la population, équipements publics, entreprises, infrastructures de transports et de télécommunication, etc.).
- Les deux classes d'âges les plus concernées par un changement de commune au cours de la dernière année écoulée sont les 1-14 ans (19,9%), mais aussi et surtout les 25-54 ans (47,25%) qui est celle qui regroupe la majeure partie des actifs, ainsi que les ménages avec enfant(s), pour des raisons d'une recherche de proximité dans les services ? Ou encore de coûts (foncier/immobilier) moins élevés ?

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

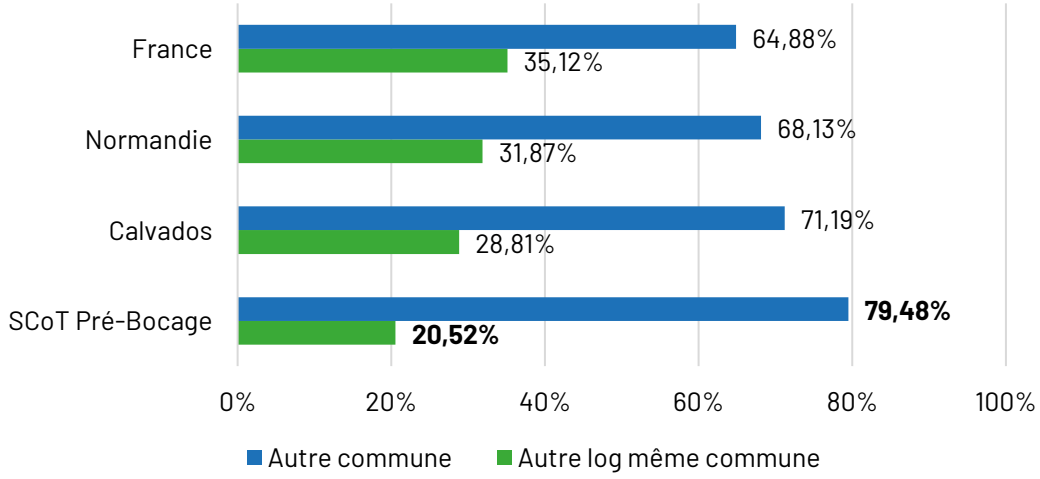
- **Un territoire qui ne permet pas d'effectuer l'intégralité de son parcours de vie**
- **Une part importante de jeunes qui quittent le territoire pour la poursuite de leurs études et/ou de leur carrière professionnelle**



Répartition des habitants de PBI ayant changé de logements au cours de la dernière année écoulée (source : INSEE, 2020)



Répartition par tranche d'âge des habitants de PBI ayant changé de logements au cours de la dernière année écoulée (source : INSEE, 2020)

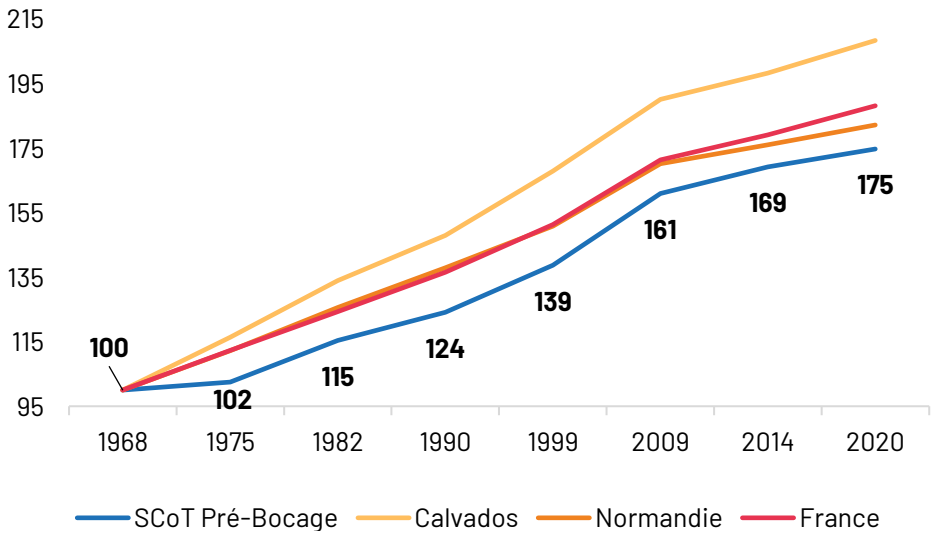


Répartition par catégorie des habitants de PBI ayant changé de logements au cours de la dernière année écoulée (source : INSEE, 2020)

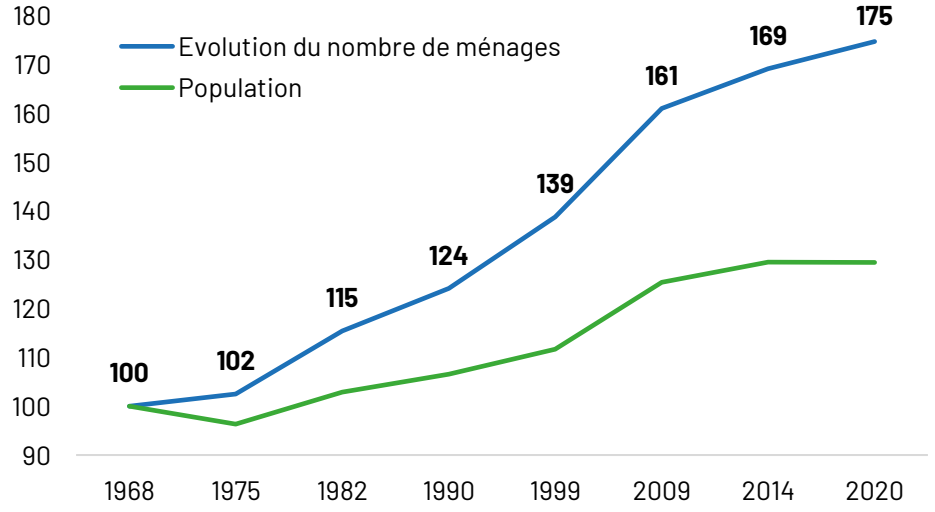
III – Comment se composent les ménages ?

3.1. Des ménages qui augmentent moins fortement qu'ailleurs en moyenne

- Le nombre de ménages est en constante augmentation depuis 1968. Depuis la fin des années 2000 la croissance du nombre de ménages est moins marquée sur PBI, malgré une augmentation tout de même encore bien visible dans les chiffres de recensement.
- Le territoire affiche une progression du nombre de ménages bien moins marquée que celle du département.
- Les courbes représentant la région Normandie et la France suivent une évolution très similaire et affichent des progressions plus importantes qu'à l'échelle du territoire du SCoT, mais moins marquées qu'à l'échelle départementale.
- Le second graphique montre un écart qui ne cesse de s'accroitre entre un nombre d'habitants en stagnation depuis quelques années et un nombre de ménages qui poursuit sa hausse. Cette évolution peut notamment s'expliquer par le desserrement des ménages (ou « décohabitation »), phénomène qui correspond à une diminution de la taille moyenne des ménages liées à des évolutions sociétales (divorces, diminution du nombre d'enfants par femme, décohabitation des jeunes) et l'allongement de l'espérance de vie. Ce phénomène est national.



Evolution comparée du nombre de ménages sur une base 100 en 1968 (source : INSEE, 2020)

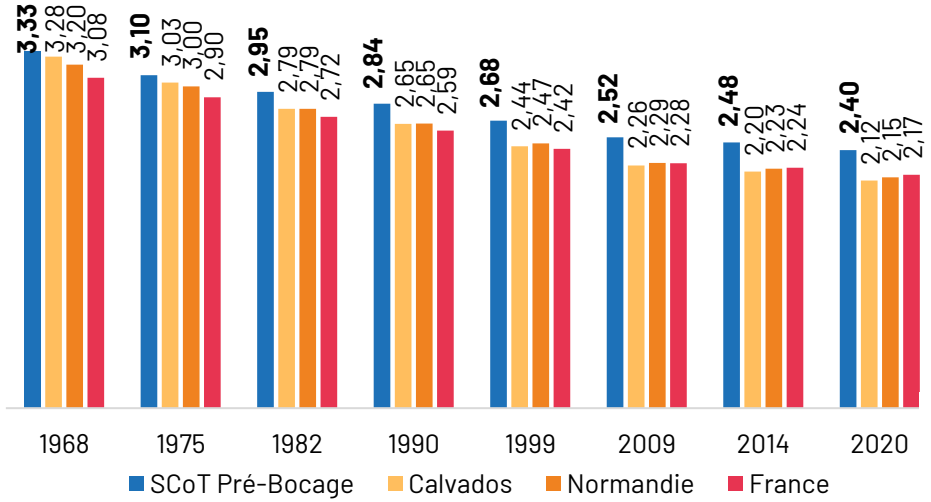


Evolution du nombre de ménages depuis 1968 (source : INSEE, 2020)

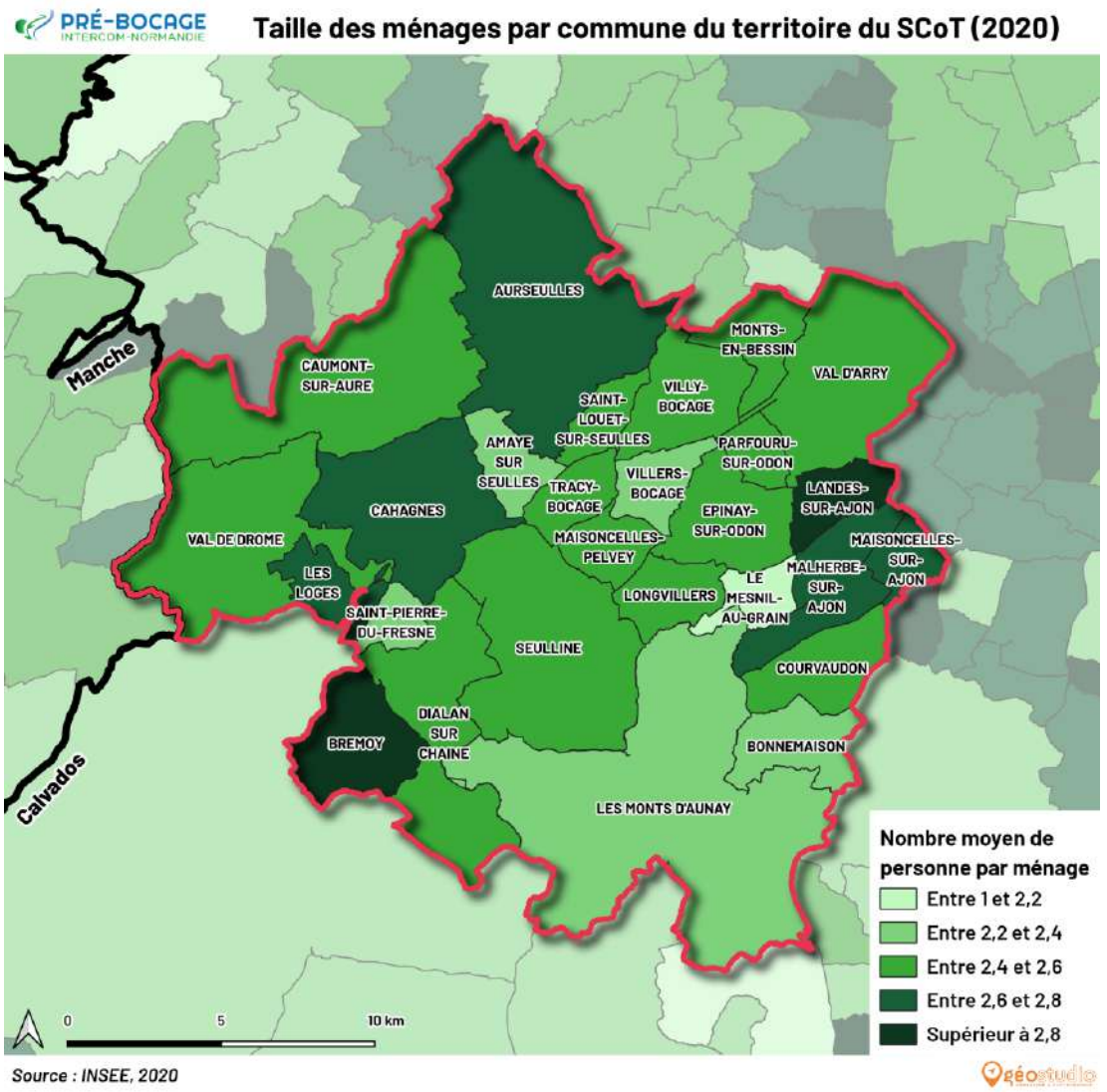
III – Comment se composent les ménages ?

3.2. Des ménages dont la taille diminue progressivement

- De la même manière qu'à l'échelle nationale, l'ensemble des communes de PBI ont vu la taille moyenne de leurs ménages diminuer entre 1968 et 2019 (3,33 personnes en 1968 contre 2,40 en moyenne en 2020).
- Cette tendance est particulièrement observable sur la commune du Mesnil-au-Grain mais également au sein des principaux pôles du territoire (Villers-Bocage et Les Monts d'Aunay) qui accueillent une part importante de petits ménages, en lien avec la prédominance des retraitées et la pression foncière. Néanmoins, il est important de noter que l'ensemble des communes de PBI affichent une taille moyenne de ménages supérieure à 2 personnes.
- Depuis 2009, la composition des ménages de PBI a légèrement évolué :
  - ❑ Les ménages composés d'une seule personne ont augmenté, passant de 25,4% en 2009 à 27,6% en 2020.
  - ❑ A contrario, les ménages constitués d'un couple avec enfant(s) ont diminué, passant de 37,4% à 33,1%.
- Les autres catégories de ménages sont restées relativement stables au cours des dix dernières années.



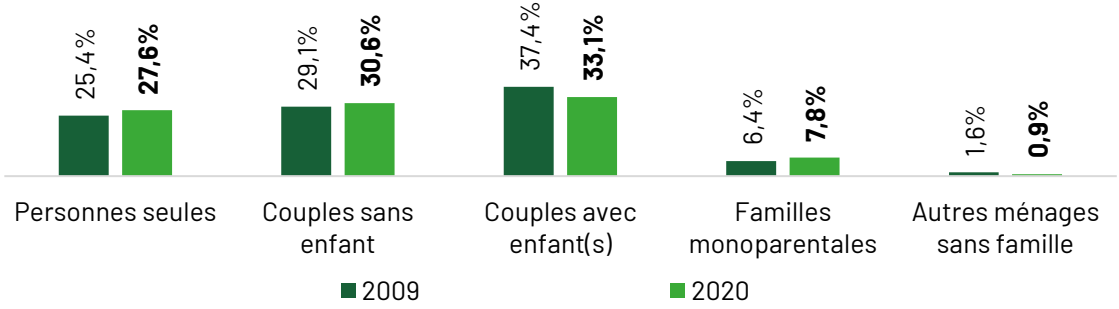
Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (source : INSEE, 2020)



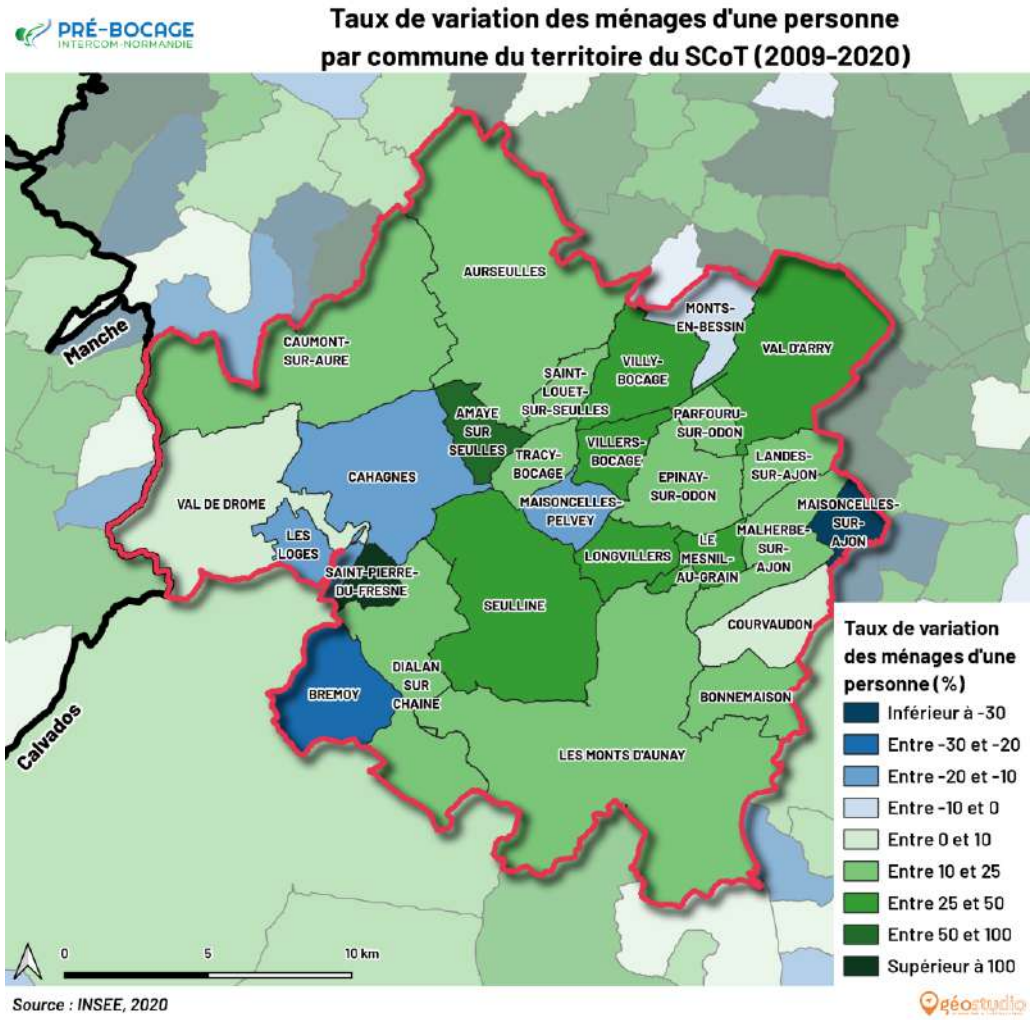
III – Comment se composent les ménages ?

3.3. Une composition des ménages qui évolue

- Le nombre de ménages composés d'une seule personne est en augmentation constante depuis 2009 (+2,2 pts), tout comme les couples sans enfant (+1,5 pt) et les familles monoparentales (+1,4 pt).
- A contrario, les ménages composés de couples avec enfants ont fortement diminué sur la même période (-4,3 pts).
- De la même manière qu'à l'échelle nationale, les profils des ménages de l'intercommunalité connaissent de fortes évolutions depuis les années 2000. En effet, plusieurs dynamiques sont à l'œuvre et ont une forte incidence sur la composition des ménages, notamment :
  - ❑ l'augmentation des séparations ;
  - ❑ la baisse de la fécondité globale : changement des mœurs, des parcours de vie, l'incertitude quant à l'avenir de la planète… ;
  - ❑ Le vieillissement de la population : plus de personnes âgées donc de petits ménages qui ne participent pas au renouvellement de la population.
- Ces évolutions sont les raisons principales qui expliquent le desserrement des ménages en œuvre à l'échelle de PBI, mais également au niveau national. Elles impactent alors directement les populations et fragilisent l'ensemble du système français, le renouvellement global de la population n'étant plus assuré pour les prochaines décennies.



Evolution de la composition des ménages depuis 2009 (source : INSEE, 2020)



Source : INSEE, 2020

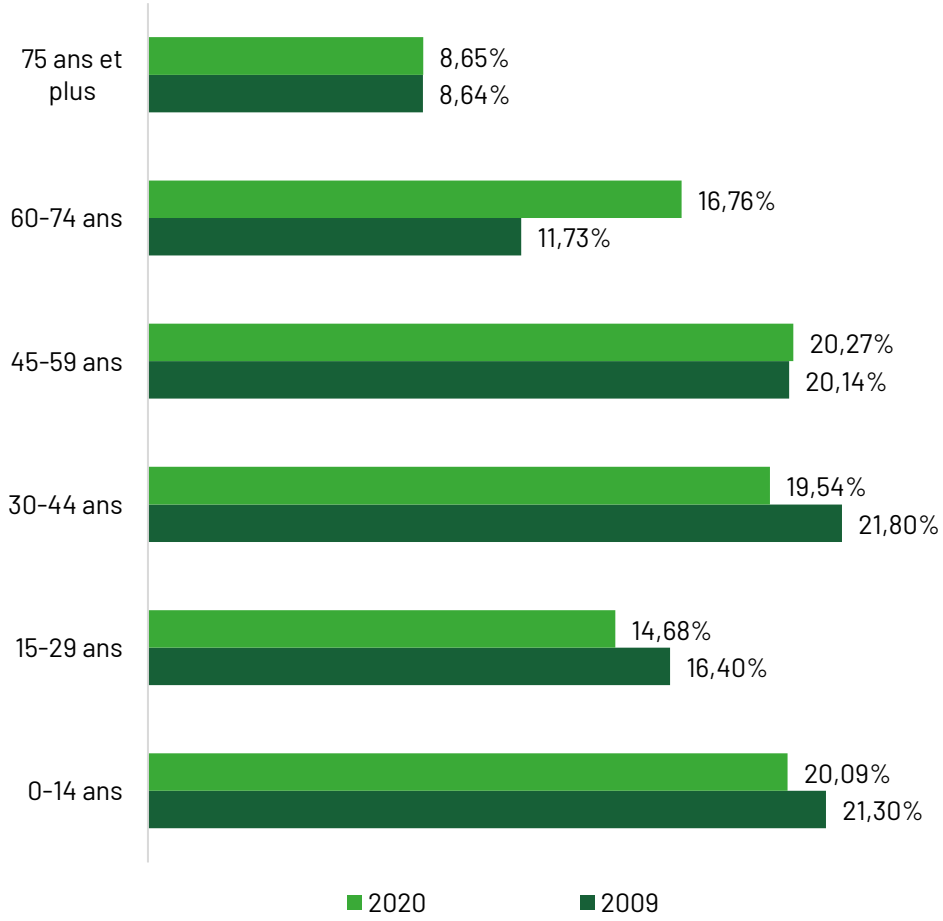
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une augmentation du nombre de ménages qui se poursuit, mais des proportions moins marquées qu'ailleurs en moyenne**
- **Une diminution importante et progressive du nombre de personnes par ménage, preuve d'un phénomène de desserrement en cours sur le territoire**
- **Une hausse élevée de la part des ménages composés d'une seule personne, reflet du vieillissement de la population**

IV – Quelle structure de la population ?

4.1. Composition et évolution par tranche d'âge : un vieillissement global visible

- En parallèle de cette évolution démographique, le territoire est marqué par le vieillissement de sa population, phénomène qui affecte la majorité du territoire national.
- Malgré une part toujours conséquente de jeunes (54,3% de moins de 45 ans), la population totale de PBI est vieillissante, avec des catégories de 60 ans et plus qui sont de plus en plus représentées.
- Entre 2009 et 2020, seules les classes d'âge supérieures à 45 ans enregistrent un gain de population.
- En 2020, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 25,4% de la population, soit un habitant sur quatre.
- La tranche des 60-74 ans est celle qui affiche la plus importante augmentation entre 2009 et 2020 (+5 points).
- Le territoire connait également une diminution importante de la part des moins de 30 ans (-3 points depuis 2009).
- La part des moins de 30 ans reste aujourd'hui supérieure à celle des 60 ans et plus (34,9% contre 25,4%). Néanmoins, aux vues des tendances récentes, il se pourrait que les séniors deviennent peu à peu plus nombreux que les jeunes. Il faut alors rester vigilant pour maintenir, voire améliorer, l'attractivité du territoire pour attirer de jeunes ménages.



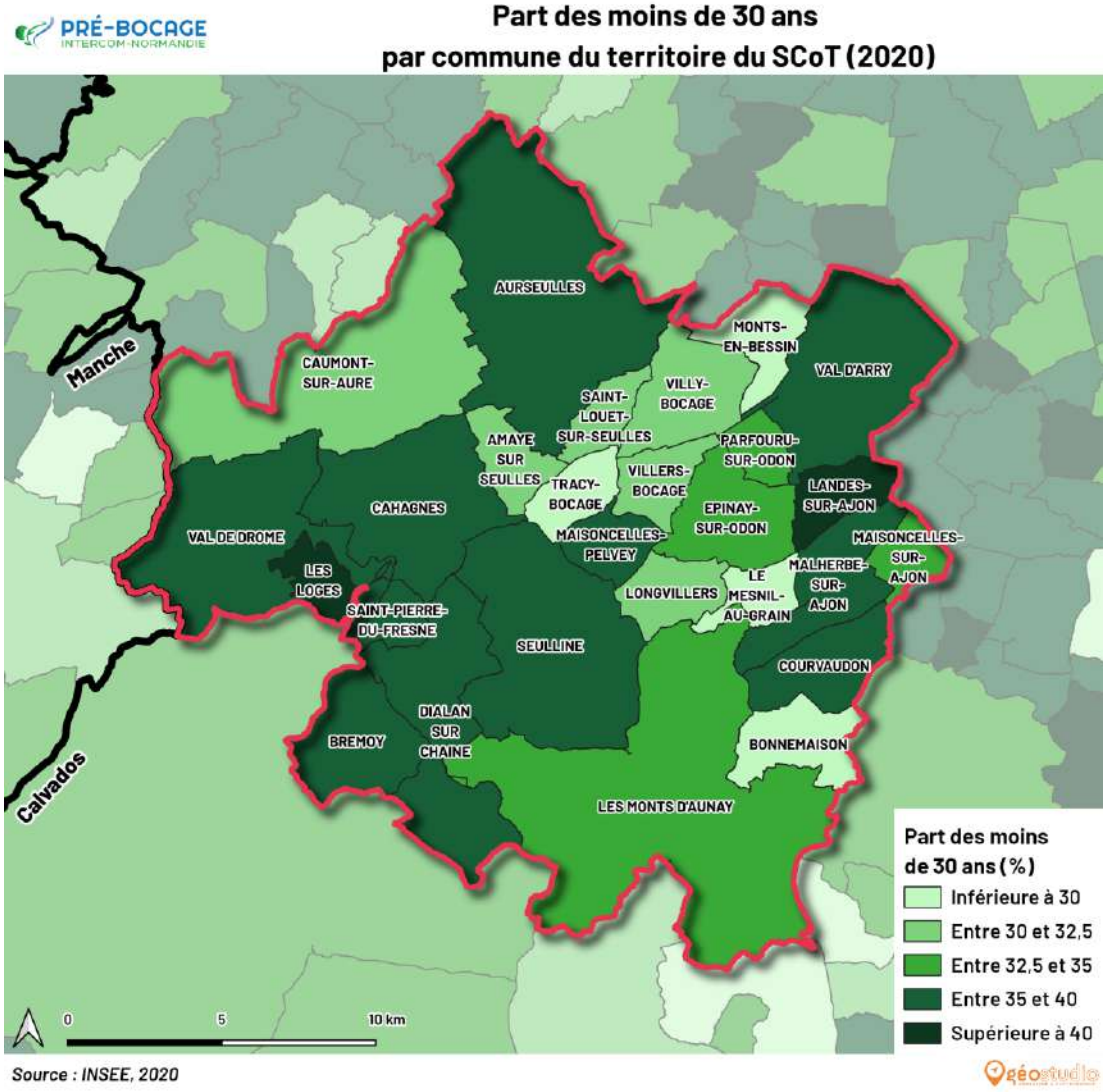
Evolution de la population par tranches d'âges entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)

IV – Quelle structure de la population ?

4.2. Composition et évolution des catégories de jeunes

4.2.1. Des jeunes très présents au niveau des franges du territoire et des communes les plus rurales …

- La part occupée par les moins 30 ans varie entre les communes de la CCPBI, bien que la moitié d'entre elles (14) concentrent au moins 34,8% d'habitants de cette catégorie d'âge. Un taux qui correspond à la moyenne intercommunale.
- Seules quatre communes accueillent moins de 30% de personnes de moins de 30 ans dans leur population (Le Mesnil-au-Grain, Monts-en-Bessin, Bonnemaison et Tracy-Bocage).
- Deux communes accueillent quant à elles plus de 40% de personnes de moins de 30 ans au sein de leur population (Les Loges et Landes-sur-Ajon), soit presque un habitant sur deux âgé de moins de 30 ans.
- Pour les communes pôles, les parts plus faibles de jeunes au sein de leur population peuvent s'expliquer par l'importante mixité générationnelle qui s'y trouve. De plus, la présence de commerces et de services de proximité favorise l'installation de séniors. La proximité à tous les niveaux étant vitale pour cette catégorie d'habitants.



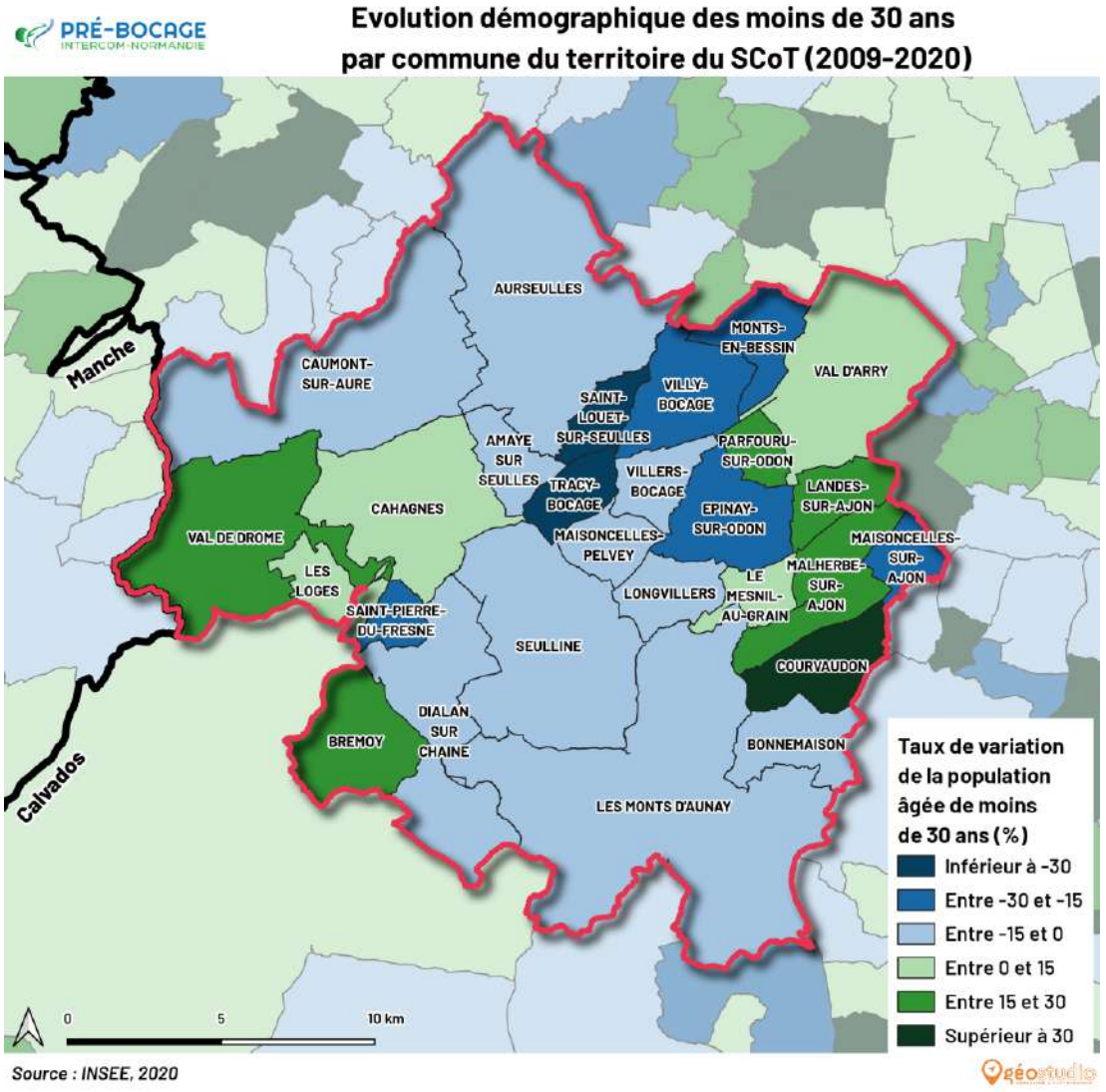
Source : INSEE, 2020

IV – Quelle structure de la population ?

4.2. Composition et évolution des catégories de jeunes

4.2.2. … mais en diminution nette dans la plupart des communes du territoire

- L'évolution de la part occupée par les moins de 30 ans varie entre les communes de l'intercommunalité.
- Entre 2009 et 2020, nous constatons que la grande majorité des communes de PBI ont vu leur part de jeunes diminuer. La majorité d'entre elles (14) affichent d'ailleurs une évolution inférieure à l'évolution intercommunale sur la même période (-4,8%).
- Ainsi, les communes ayant connu les plus fortes diminutions sont Saint-Louet-sur-Seulles (-42%), Tracy-Bocage (-34%), Saint-Pierre-du-Fresne (-21%), Villy-Bocage (-20%), Maisoncelles-sur-Ajon (-20%), Monts-en-Bessin (-17%), Epinay-sur-Odon (-15%), Aurseulles (-13%), Longvillers (-12%), Caumont-sur-Aure (-12%), Maisoncelles-Pelvey (-9%), Amayé-sur-Seulles (-8%), Les Monts d'Aunay (-6%) et Bonnemaison (-6%). Pour ces communes, nombre de jeunes s'en vont sur d'autres territoires pour étudier ou travailler, ce qui entraine un vieillissement prononcé et généralisé de la population intercommunale ces dernières années.
- A l'inverse, dix communes affichent des évolutions positives : Courvaudon (+37%), Parfouru-sur-Odon (+29%), Landes-sur-Ajon (+25%), Malherbe-sur-Ajon (+21%), Brémoy (+19%), Val-de-Drôme (+17%), Le-Mesnil-au-Grain (+14%), Les Loges (+7%), Cahagnes (+2%) et Val d'Arry (+0,6%), preuve que malgré un vieillissement de la population assez marqué, certaines communes restent dynamiques et attractives pour les jeunes ménages. Une évolution positive qui peut aussi s'expliquer par le fait que ces communes ont pu (au moins pour certaines) accueillir de nouveaux logements au cours des dernières années, ce qui contribue au moins pour l'instant au maintien de jeunes sur leur territoire. Mais un phénomène de vieillissement de la population n'est pas à exclure dans les années à venir en cas de manque de renouvellement des habitants.

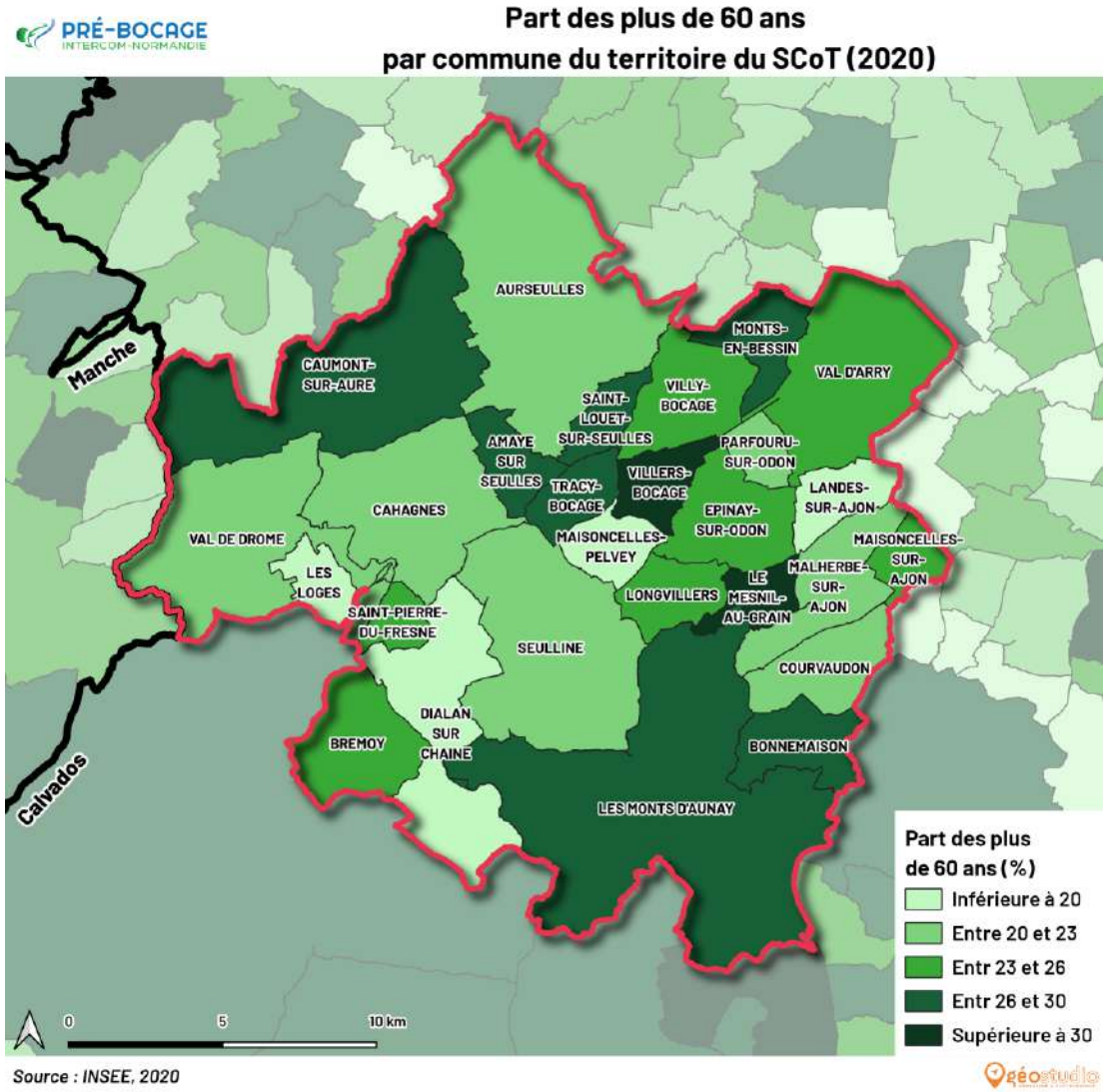


IV – Quelle structure de la population ?

4.2. Composition et évolution des catégories les plus âgées

4.2.1. Un vieillissement de la population amorcé ...

- La part occupée par les 60 ans et plus varie entre les communes de la CCPBI, bien que la moitié d'entre elles (11) concentrent au moins 25,5% d'habitants de cette catégorie d'âge. Un taux qui correspond à la moyenne intercommunale.
- Seules quatre communes accueillent moins de 20% de personnes de 60 ans et plus dans leur population (Les Loges, Landes-sur-Ajon, Dialan-sur-Chaîne et Maisoncelles-Pelvey).
- Deux communes accueillent quant à elles plus de 30% de personnes de 60 ans et plus (Villers-Bocage et Le Mesnil-au-Grain). La part avoisine même les 35% pour Villers-Bocage (34,8%), soit plus d'un habitant sur trois âgé de 60 ans ou plus.
- Pour les communes pôles, qui affichent toutes des parts de séniors plus élevées que la moyenne intercommunale, au-delà du phénomène généralisé de vieillissement de la population nationale, la forte représentation des personnes âgées de plus de 60 ans peut s'expliquer par la présence de commerces et de services dont la proximité est vitale pour cette catégorie d'habitants.
- Pour les communes rurales, le vieillissement peut aussi laisser entrevoir des possibilités de renouvellement de la population dans les années à venir, à travers la remise sur le marché de biens immobiliers occupés depuis plusieurs décennies. En attendant, cette évolution fragilise les équipements encore existants dans ces communes, à commencer par les écoles.



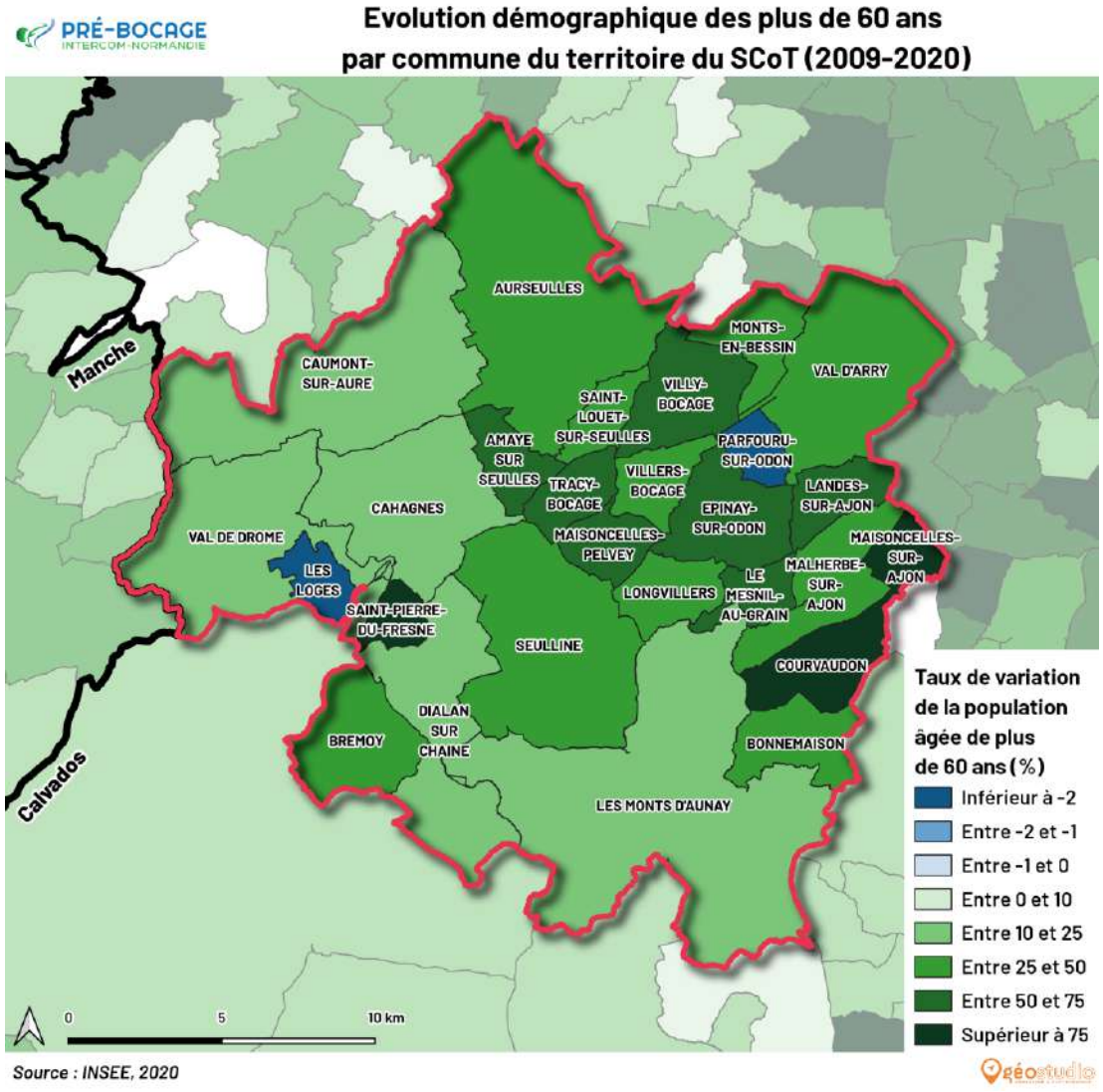
Source : INSEE, 2020

IV – Quelle structure de la population ?

4.2. Composition et évolution des catégories les plus âgées

4.2.2. … et généralisé pour la quasi-totalité du territoire

- L'évolution du nombre de personnes de 60 ans et plus varie lui aussi entre les communes de PBI.
- Entre 2009 et 2020, nous constatons que la quasi-totalité des communes de l'intercommunalité ont vu leur part de séniors augmenter. La majorité d'entre elles (18) affichent d'ailleurs une évolution supérieure à l'évolution intercommunale sur la même période (+28,8%).
- Ainsi, les communes ayant connu les plus fortes augmentations sont Saint-Pierre-du-Fresne (+94%), Maisoncelles-sur-Ajon (+78%), Courvaudon (+76%), Tracy-Bocage (+69%), Landes-sur-Ajon (+66%), Maisoncelles-Pelvey (+62%), Le-Mesnil-au-Grain (+59%), Villy-Bocage (+58%), Amayé-sur-Seulles (+54%) et Epinay-sur-Odon (+50%).
- Seules les communes des Loges et de Parfouru-sur-Odon affichent une évolution négative (respectivement -3% et -2%) de leur part d'habitants de 60 ans et plus.
- Ces évolutions confortent un peu plus le constat d'un vieillissement marqué au sein de la population de PBI. Un phénomène qui se retrouve certes à l'échelle nationale et qui impacte la majorité des territoires français, mais dont l'évolution pour PBI reste à souligner et soulève des enjeux pour l'avenir.

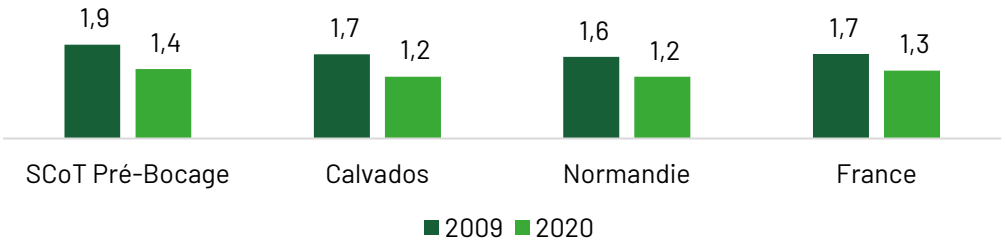


Source : INSEE, 2020

IV – Quelle structure de la population ?

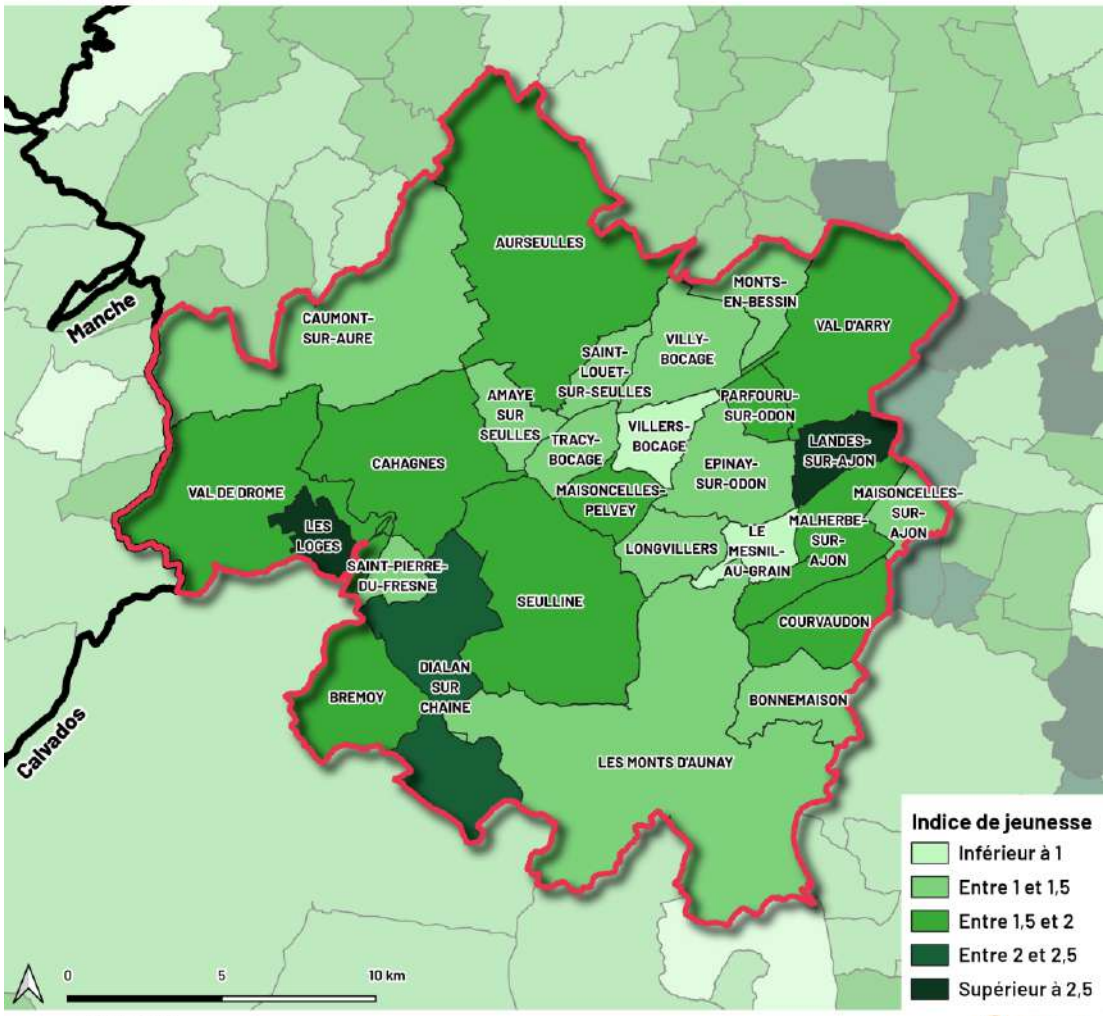
4.3. Un indice de jeunesse en baisse

- L'indice de jeunesse mesure le poids de la population composée des moins de 30 ans par rapport à celle des plus de 60 ans. Un indice supérieur à 1 signifie que les moins de 30 ans sont plus nombreux.
- L'indice de jeunesse mesuré sur PBI traduit lui aussi un vieillissement de la population : il est de 1,4 en 2020, ce qui signifie que les moins de 30 ans demeurent légèrement plus nombreux que les plus de 60 ans. Un indice légèrement supérieur à ceux des autres territoires de comparaison. Pour autant, entre 2009 et 2020 :
  - ❑ Le territoire du Pré-Bocage a vu son indice de jeunesse diminuer de 0,5 point, une diminution relativement importante en seulement 10 ans.
  - ❑ Cette diminution est équivalente à celle du département (-0,5 point) mais légèrement plus importante qu'à l'échelle de la région et de la France (-0,4 point).
  - ❑ Cette baisse de l'indice de jeunesse illustre le vieillissement en cours sur le territoire intercommunal et un « rattrapage » progressif des classes d'âges les plus élevées par rapport aux plus jeunes.
- L'indice de jeunesse est particulièrement faible sur les communes de Villers-Bocage et du Mesnil-au-Grain. Ceci s'explique par la proportion très élevée de séniors au sein de ces deux communes. Pour elles, près de 34% de la population est âgée de plus de 60 ans, alors que cette même catégorie représente moins de 24% de la population du reste du territoire.



Evolution comparée de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)

Indice de jeunesse par commune du territoire du SCoT (2020)



Source : INSEE, 2020

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une population clairement vieillissante malgré une part de la jeunesse toujours conséquente (54,3% de moins de 45 ans)**
- **Des phénomènes de baisse de la part des jeunes et de hausse des catégories plus âgées généralisé entre les communes du territoire**
- **Un indice de jeunesse globalement en baisse**

V. Diagnostic socio-démographique : synthèse et enjeux

5.1. Constats et enjeux

CONSTATS

- Une croissance démographique en net ralentissement, avec une légère perte de population sur les dernières années (-0,01%/an)
- Une répartition des habitants qui reflète le caractère rural du territoire et de la plupart des communes de PBI, avec un tiers de la population concentré dans les deux communes des Monts d'Aunay et de Villers-Bocage
- Une baisse progressive et visible de la taille moyenne des ménages (2,4 pers/mén en 2020), en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modèles familiaux (familles monoparentales en progression, baisse du nombre d'enfants par famille, ...)
- Un territoire qui peine à conserver ses jeunes, dont la plupart s'en vont ailleurs pour étudier et travailler
- Un phénomène qui, couplé à la baisse progressive du nombre de naissances et d'enfants par famille, contribue à faire reculer la part des jeunes dans la population globale d'une grande majorité des communes de PBI
- Un vieillissement qui gagne peu à peu toutes les communes du territoire
- Des proportions de catégories âgées encore davantage représentées dans les communes les plus urbanisées, en lien avec la présence de commerces/services et équipements de proximité

QUESTIONNEMENTS / ENJEUX

- ❑ **Une évolution démographique qui appelle à dynamiser la production de logements**
- ❑ **Attirer de nouvelles familles et permettre l'installation de jeunes ménages afin de soutenir un renouvellement de la population (produire de nouvelles habitations et diversifier le parc immobilier)**
- ❑ **Réfléchir à la place des personnes âgées dans la politique de l'habitat et éviter leur isolement, en tenant compte de l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne**
- ❑ **Créer de l'emploi sur le territoire afin de mieux retenir les jeunes**
- ❑ **Identifier les priorités en matière de maintien des équipements publics**

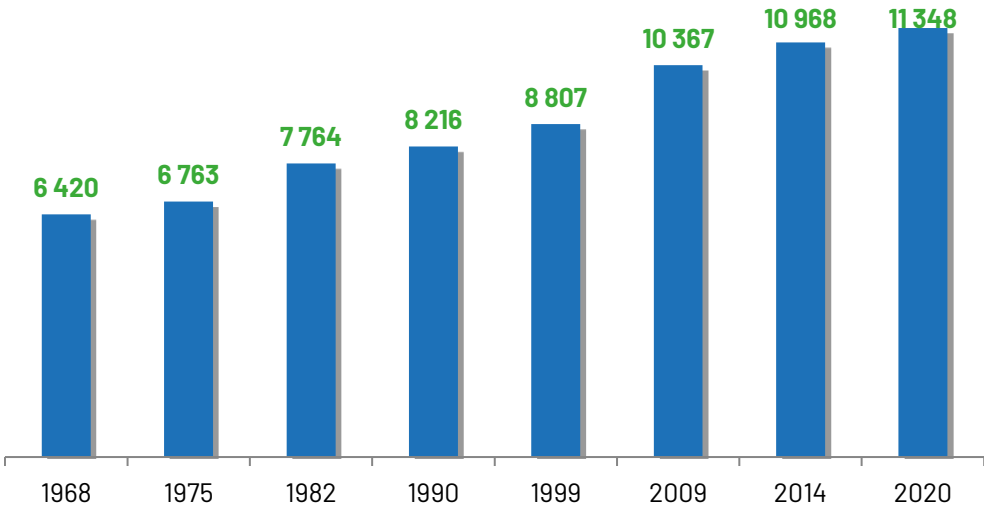
HABITAT

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

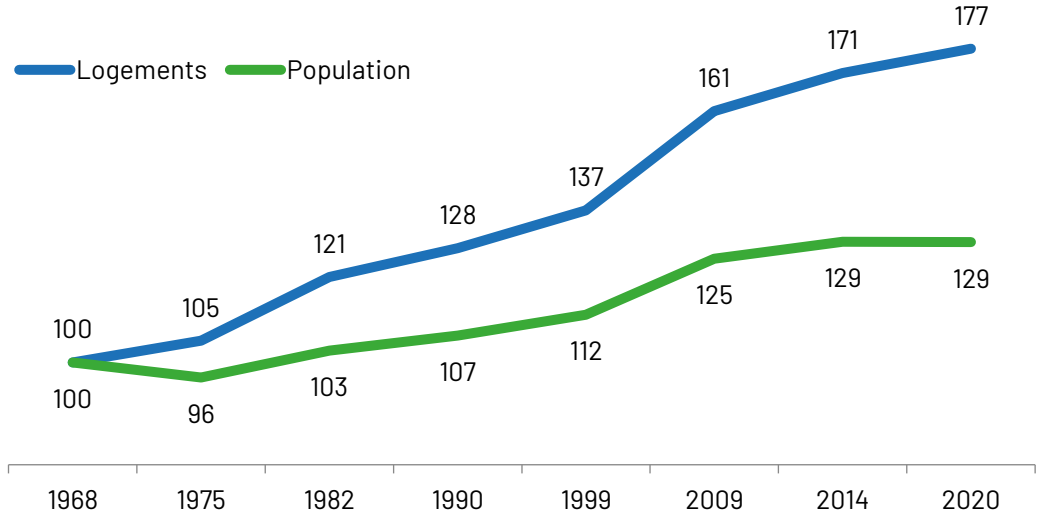
I – Quelle évolution du nombre de logements ?

1.1. Une augmentation constante du parc de logements

- Depuis 1968, le nombre de logements sur le territoire est en croissance constante. En 2020, le parc de logements compte 11 348 logements, contre 6 420 en 1968 (soit une évolution de +76,76% en 50 ans).
  - En moyenne, le parc de logements augmente de 95 logements an depuis 50 ans.
  - Sur les dix dernières années, en moyenne, 89 logements supplémentaires sont produits chaque année.



Evolution du nombre de logements depuis 1968 (source : INSEE, 2020)



Comparaison de l'évolution de la population et des logements en base 100 en 1968 (source : INSEE, 2020)

- Cela souligne le fait que la production de logements n'est pas toujours synonyme de croissance démographique. En effet, la construction de logements peut correspondre à un besoin grandissant de nouveaux logements, notamment dû au desserrement des ménages mentionné précédemment, qui impose un nombre de logements plus important pour loger une population équivalente, mais également dans une moindre mesure au vieillissement de la population.

- Lorsque l'on compare l'évolution démographique à celle des logements sur le territoire, nous constatons que, depuis 1968, l'écart se creuse progressivement entre les deux courbes. En effet, ces dix dernières années on observe que la population stagne. En parallèle, le nombre de logements continue d'augmenter mais dans une moindre mesure par rapport aux décennies précédentes. Les deux courbes s'éloignent alors de plus en plus.

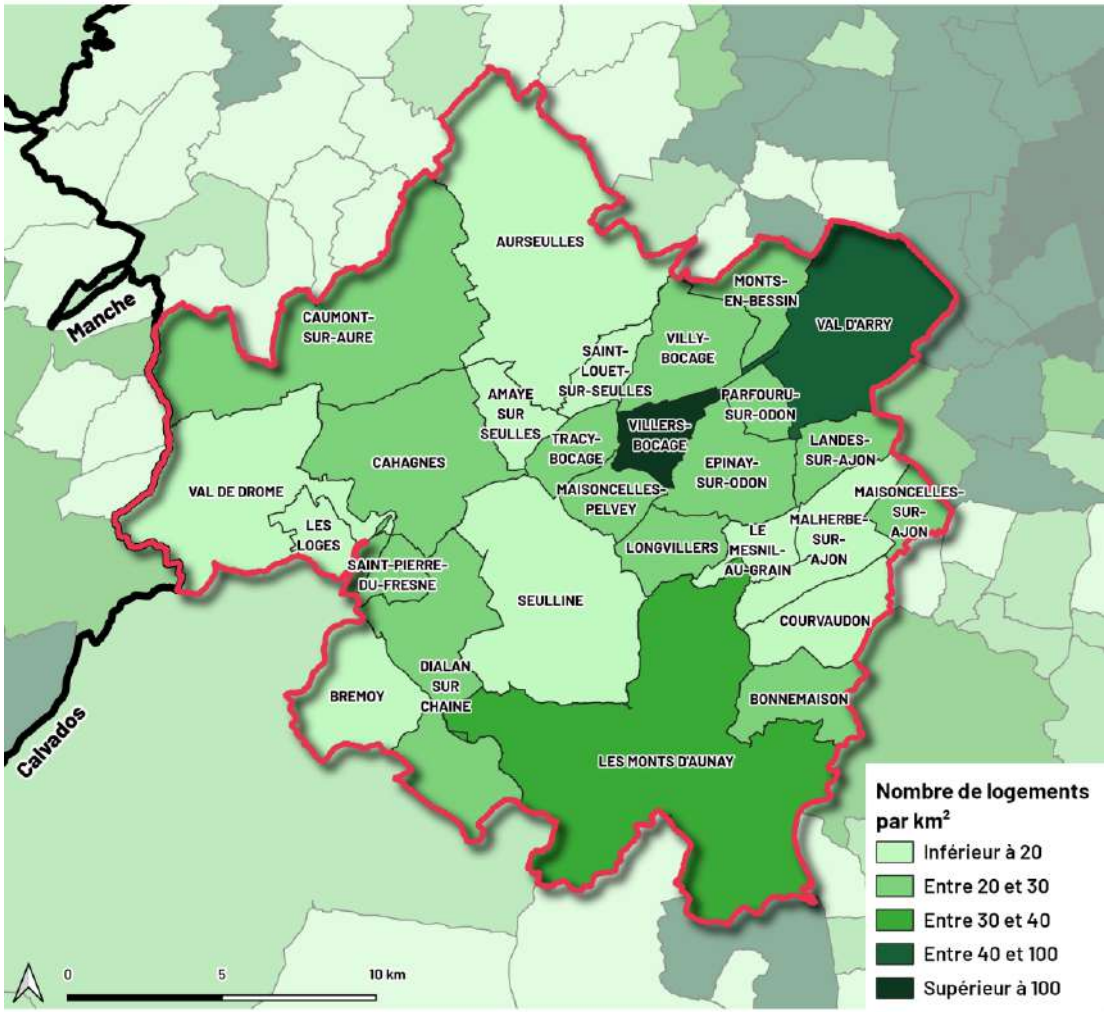
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une croissance constante du nombre de logements malgré un arrêt de la croissance démographique**
- **Un écart qui se creuse entre l'évolution du nombre de logements et celle du nombre d'habitants : la preuve des effets de la décohabitation progressive au sein des ménages du territoire**

I – Quelle évolution du nombre de logements ?

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Densité de logements par commune du territoire du SCoT (2020)

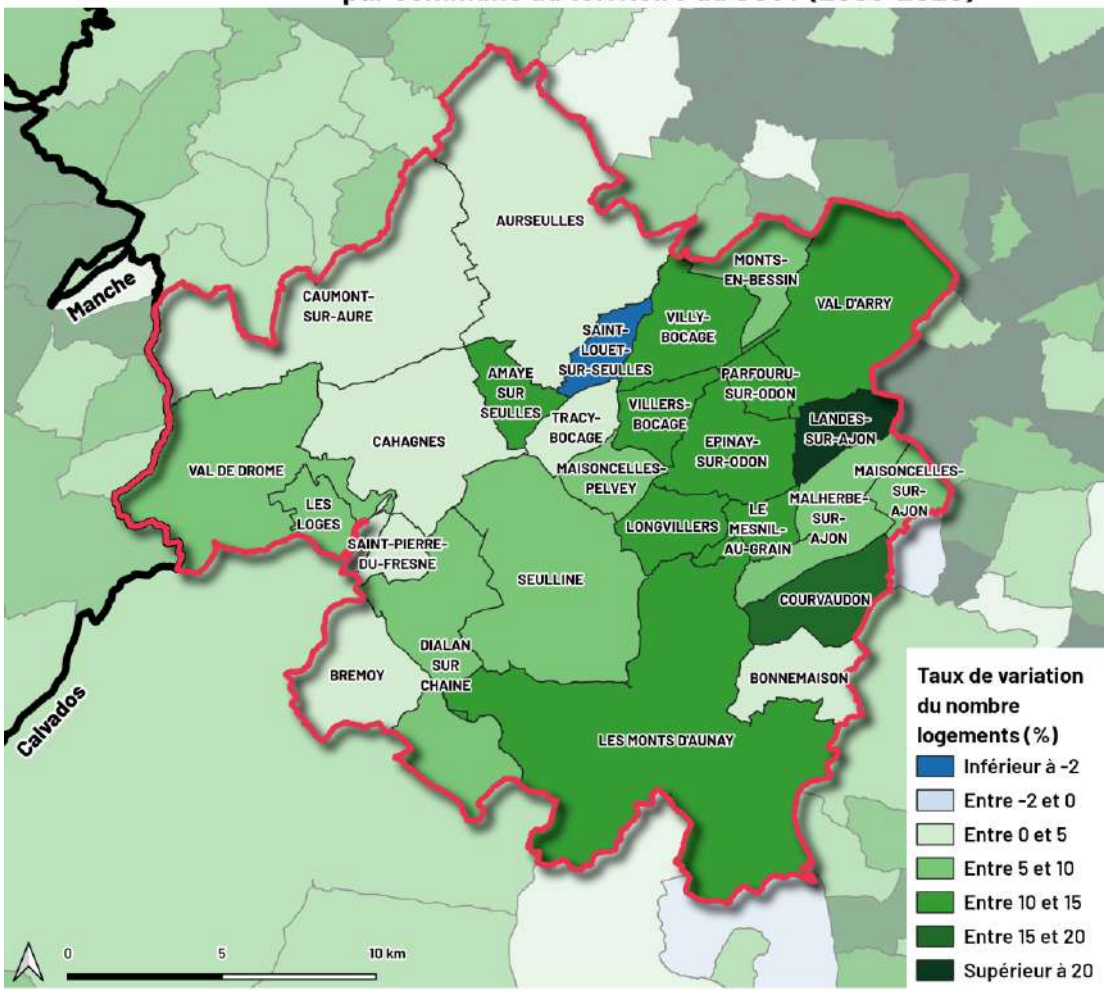


Source : INSEE, 2020

géostudio

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Evolution du nombre de logements par commune du territoire du SCoT (2009-2020)



Source : INSEE, 2020

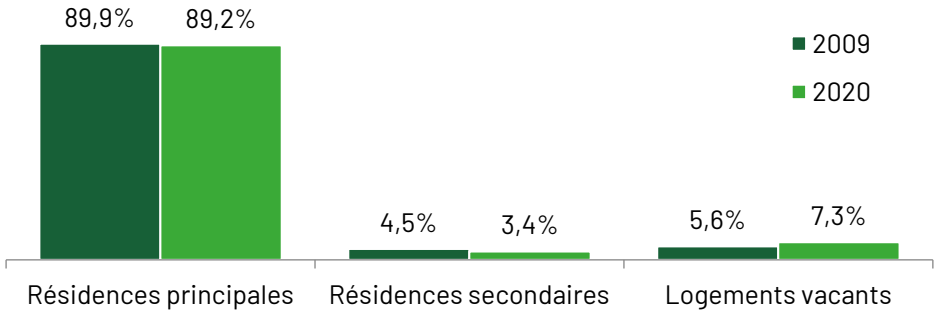
géostudio

II – Quelle dynamique du parc de logements ?

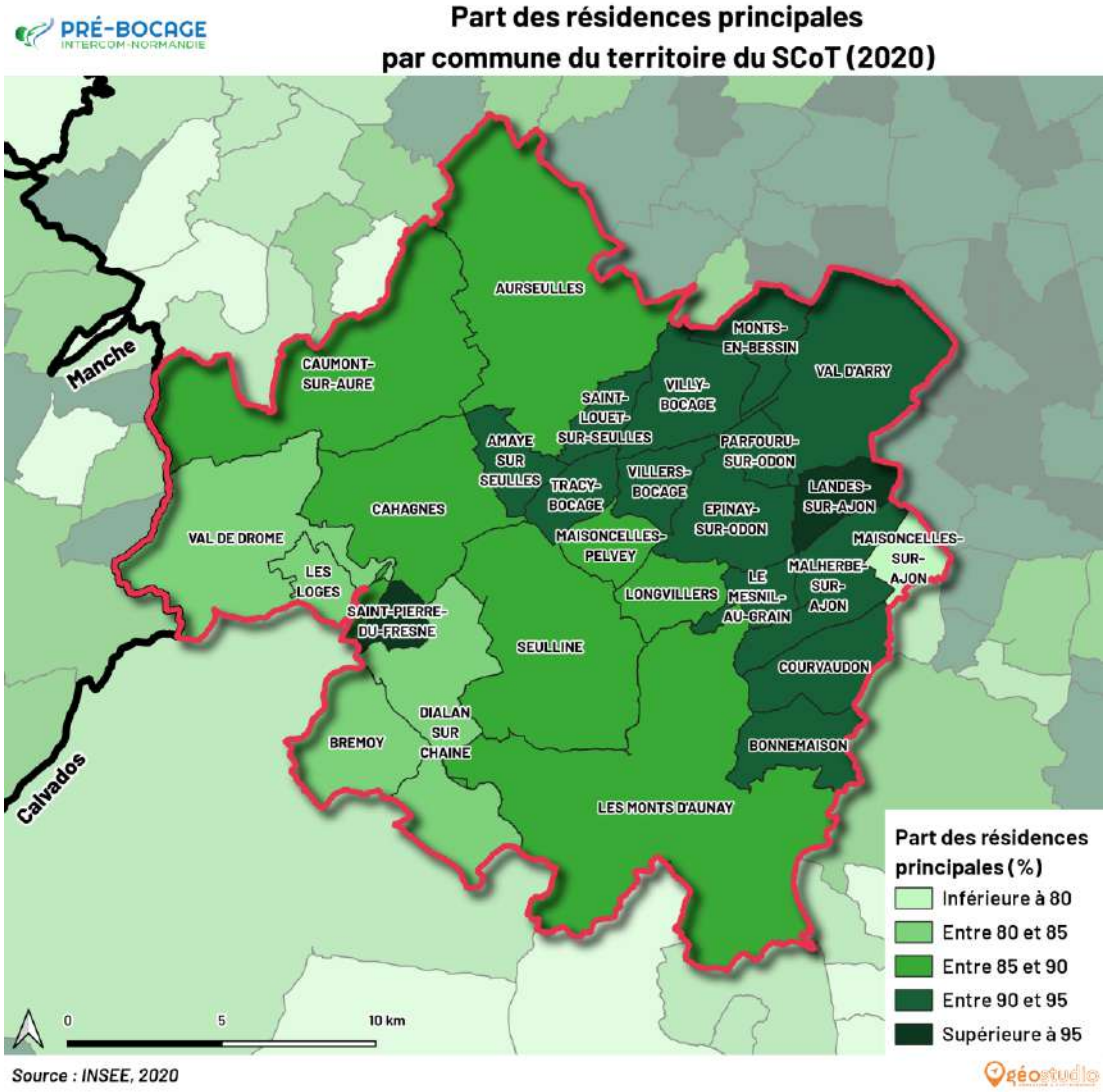
2.1. Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales

- En observant la répartition des différents types de logements au sein du parc immobilier du territoire du SCoT en 2020, nous relevons les constats suivants :

  - La part des résidences principales est très importante au sein du parc de logements (89,2%, soit 10 127 logements). Ainsi, près de neuf logements sur dix sont des résidences principales. Entre 2009 et 2020, le parc de résidences principales est passé de 9 323 à 10 127 logements, soit une augmentation de 804 résidences en dix ans. Malgré une augmentation du nombre de résidences principales, sa proportion dans le parc de logement a diminué de 0,7 point entre 2009 et 2020.
  - Le territoire affiche une part relativement faible de résidences secondaires (388 logements, 3,4% du parc), essentiellement localisées sur les communes situées à l'ouest et au centre de l'intercommunalité. La proportion des résidences secondaires, déjà faible en 2009 (4,5%), a diminué ces dix dernières années (-1,1 point).
  - Le nombre total de logements vacants sur le territoire est de 832, soit presque un logement sur dix. En dix ans, la vacance a augmenté. En 2020, elle représente 7,3% du parc de logements contre 5,6% en 2009. Ce taux est inférieur à celui de la Normandie mais sa progression est plus importante sur le territoire du SCoT (+1,7 point en dix ans) qu'à l'échelle régionale (+1,3 points).



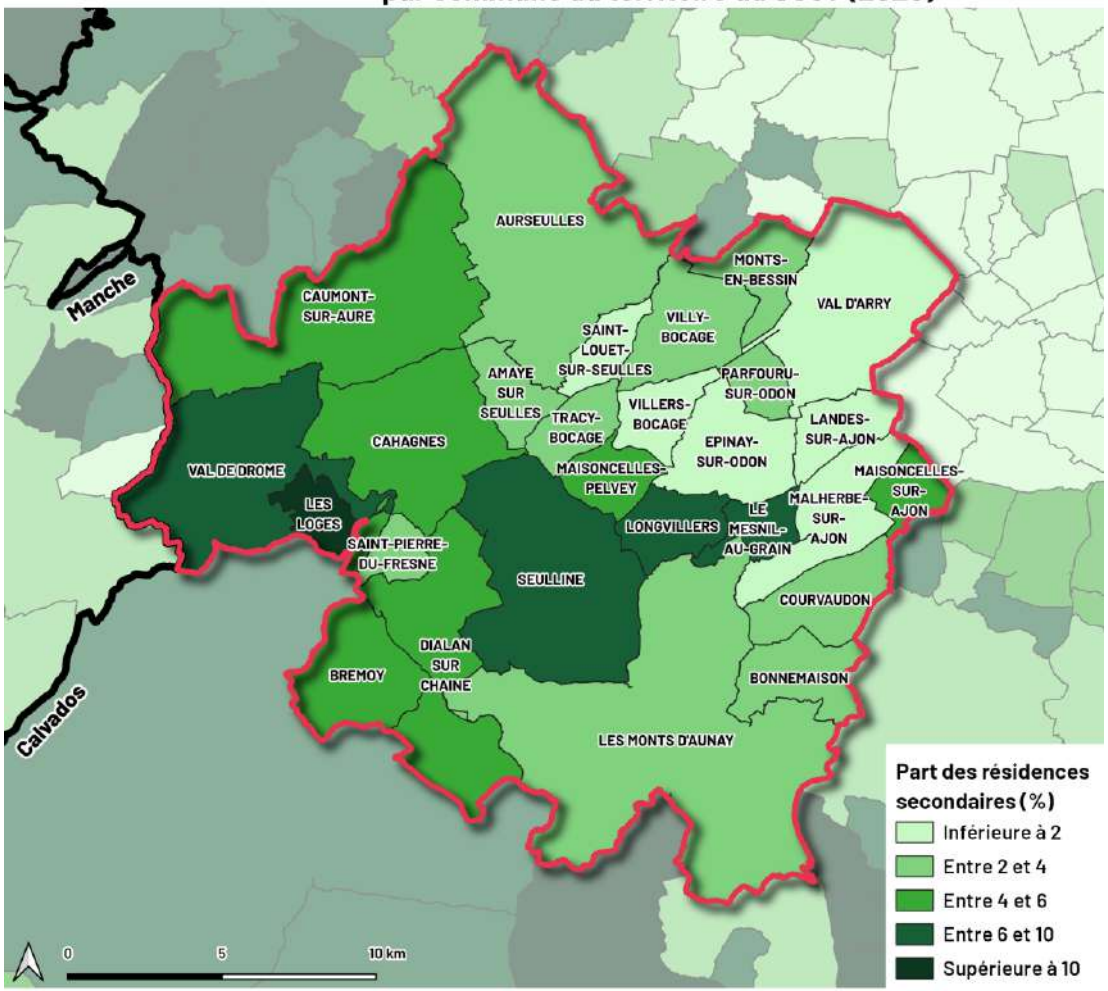
Evolution de la typologie des logements entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)



II – Quelle dynamique du parc de logements ?

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Part des résidences secondaires par commune du territoire du SCoT (2020)

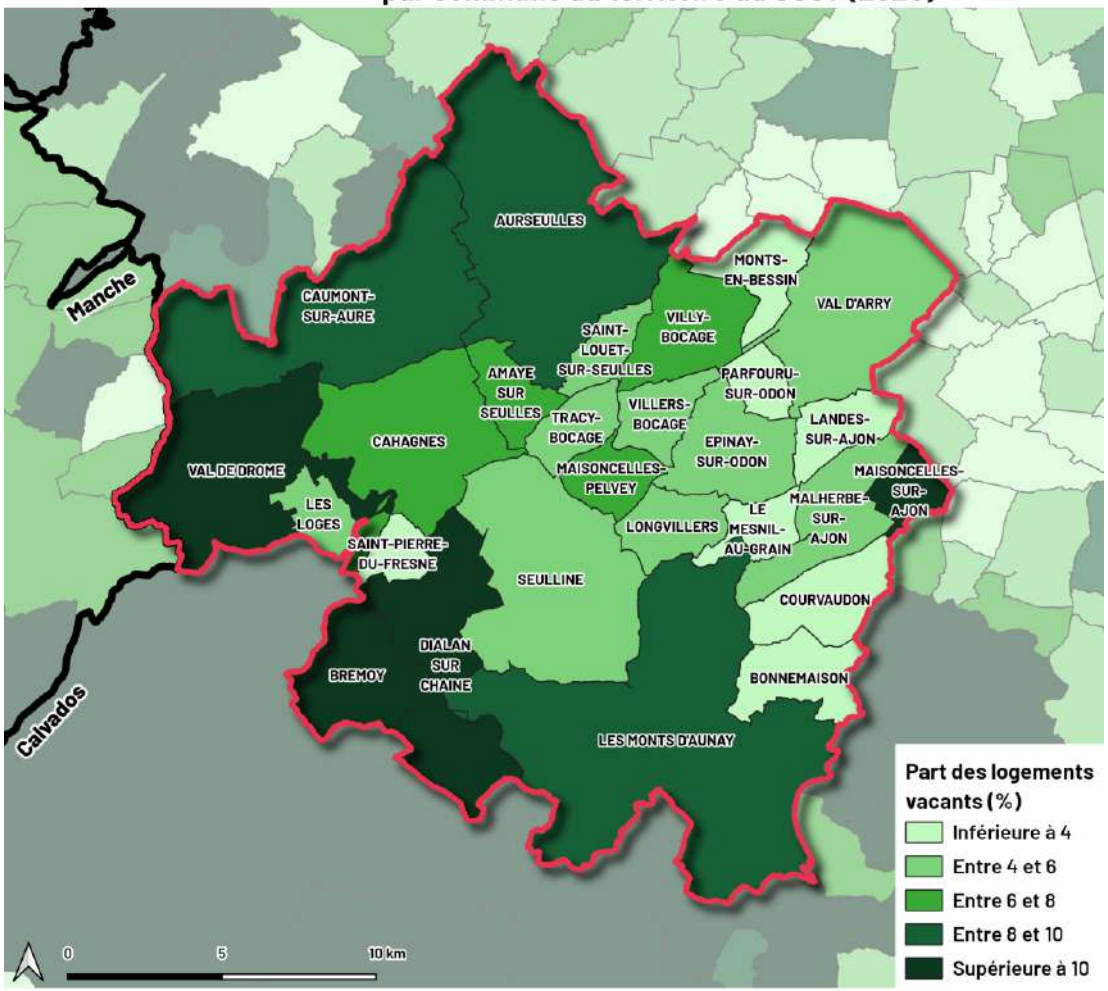


Source : INSEE, 2020

géostudio

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Part des logements vacants par commune du territoire du SCoT (2020)



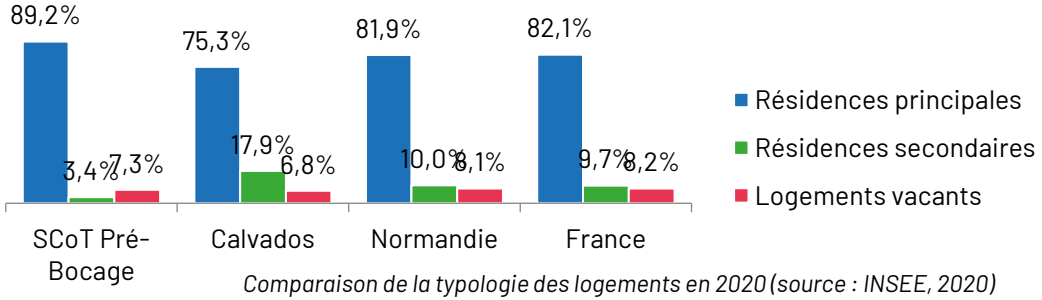
Source : INSEE, 2020

géostudio

II – Quelle dynamique du parc de logements ?

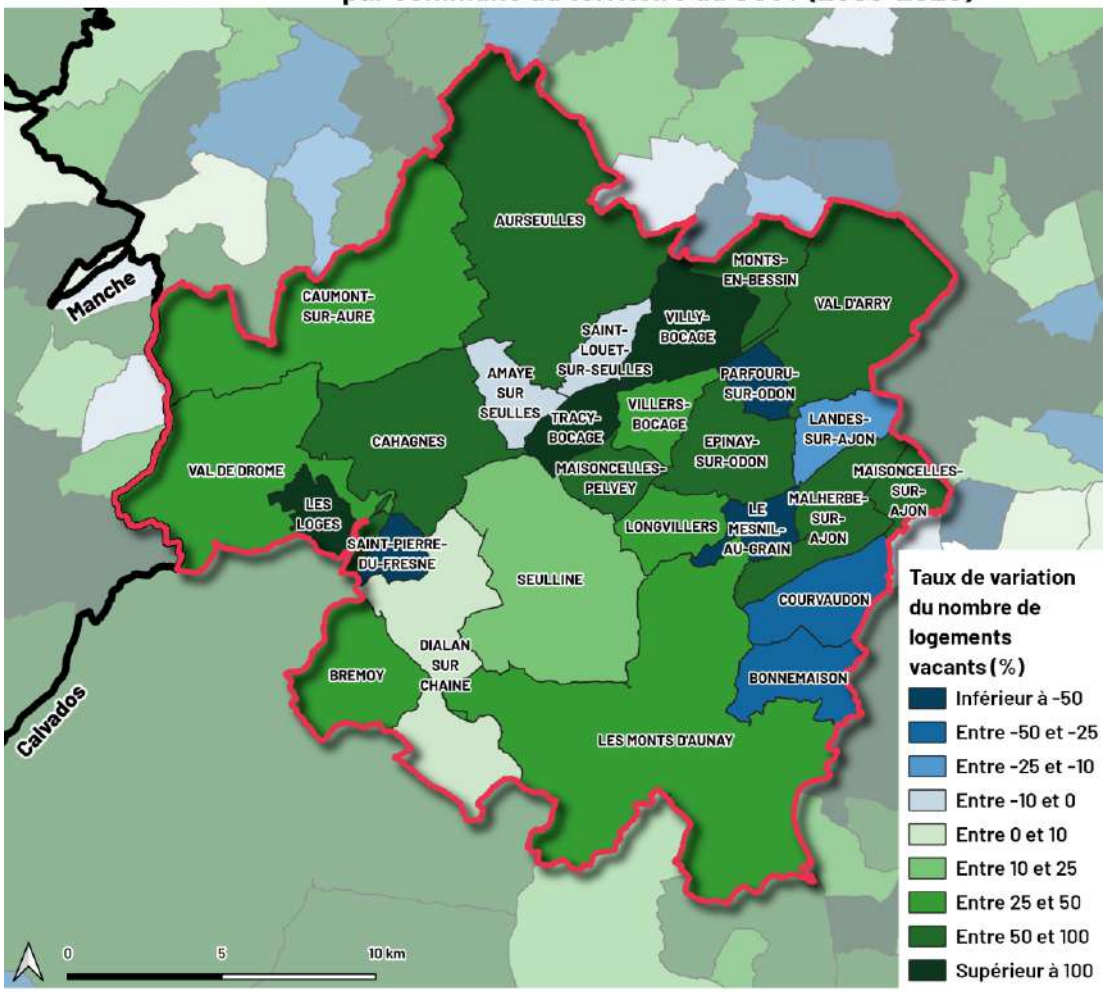
2.2. Une part de logements vacants en légère hausse et qui se matérialise principalement pour les communes de l'ouest

- De manière générale, la proportion de logements vacants sur le territoire est en augmentation sur la dernière décennie. Il excède le seuil des 6%, où la vacance est considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation équilibrée des logements (ventes et achats). Un taux supérieur à 10% indique une problématique de logements vacants. Une vacance élevée peut être due à plusieurs facteurs : nombre important de logements vétustes ou non adaptés, offre de logements supérieure à la demande, ... Le taux de logements vacants est particulièrement élevé au sein des communes située sur toute la limite ouest de l'intercommunalité et également à Maisoncelles-sur-Ajon. Parmi ces communes, quatre affichent des parts de logements vacants supérieures à 10% de leur parc de logements indiquant un faible turn-over des logements, une situation pouvant se révéler problématique sur le long terme.
- Concernant la vacance, toutes les échelles géographiques étudiées affichent des parts plutôt similaires.
- La part de résidences principales est comparativement plus élevée sur le territoire intercommunal que sur le département (75,3%), la région (81,9%) et la France (82,1%).
- Le territoire du SCoT dispose d'une part très faible de résidences secondaires par rapport aux autres échelles de comparaison, seulement 3,4% des logements est utilisé comme résidence secondaire, s'expliquant notamment par l'attractivité touristique assez faible du territoire.



Comparaison de la typologie des logements en 2020 (source : INSEE, 2020)

Evolution du nombre de logements vacants par commune du territoire du SCoT (2009-2020)



Source : INSEE, 2020

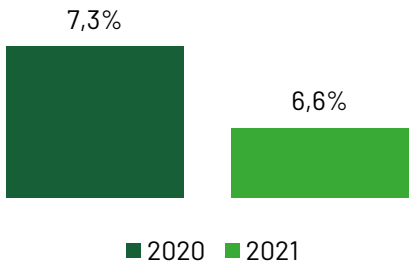
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une part faible de résidences secondaires (3,4%)**
- **Un taux de vacance moyen convenable estimé à 7,3% mais qui pose une problématique pour certaines communes, principalement dans la partie ouest**

II – Quelle dynamique du parc de logements ?

2.3. Une diminution de la part des logements vacants sur la période récente

- Grâce aux données LOVAC (mises à disposition par le Cerema), il est possible d'analyser l'évolution récente du parc de logements, notamment concernant les logements vacants.
- On observe que le taux de logements vacants a diminué durant l'année 2020, passant de 7,3% du parc de logements à 6,6%. Une évolution récente qui confirme que la vacance reste avant tout fonctionnelle pour la majeure partie du territoire.



Evolution de la part des logements vacants entre 2020 et 2021 (source : LOVAC, 2022)

- Ce phénomène peut être corrélé avec l'apparition du Covid qui a engendré de nombreux flux de personnes venant des villes souhaitant bénéficier d'un cadre de vie plus agréable, augmentant alors grandement l'attractivité des campagnes sur la période 2020-2023.
- Selon certains élus, ce phénomène ne serait finalement pas seulement temporaire. En effet, un certain nombre d'individus semblent s'être installés durablement sur le territoire, en milieu rural, faisant ainsi augmenter la part des résidences principales et reculer la part des logements vacants.
- Il est également possible de se demander si cette dynamique n'a pas un lien avec le dérèglement climatique et la prise en compte des enjeux écologiques, poussant certaines personnes à changer de mode de vie et à privilégier un cadre de vie plus naturel.
- Cette diminution rapproche le taux de logements vacants de l'intercommunalité du seuil des 6%. Avec un taux de 6,6% de logements vacants, le territoire du SCoT affiche une vacance considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation équilibrée des logements (ventes et achats).
- Pour la très grande majorité des communes du territoire, les élus déclarent ne pas observer de problème de vacance de logements, ou encore de délaissement et d'insalubrité (en dehors de quelques cas particuliers, mais très minoritaires). Les ventes de logements s'opèrent très rapidement pour la plupart d'entre elles.
- Le taux de logements vacants reste cependant relativement élevé au sein des communes située en limite ouest de l'intercommunalité et également à Maisoncelles-sur-Ajon. Parmi ces communes, quatre affichent des parts de logements vacants supérieures à 10% de leur parc de logements indiquant un faible turn-over des ménages au sein du parc immobilier, une situation pouvant se révéler problématique sur le long terme.

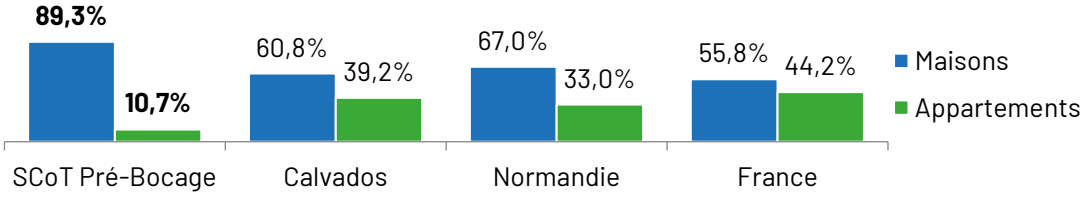
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Un taux de vacance en baisse depuis 2020, estimé à 6,6% sur le territoire du SCoT en 2021**
- **Un marché immobilier dynamique dans la plupart des communes et une quasi-absence de vacance de l'habitat, preuve du dynamisme et de l'attractivité du territoire**
- **Une vacance qui demeure plus problématique (car plus structurelle) pour les communes de la moitié ouest du territoire**

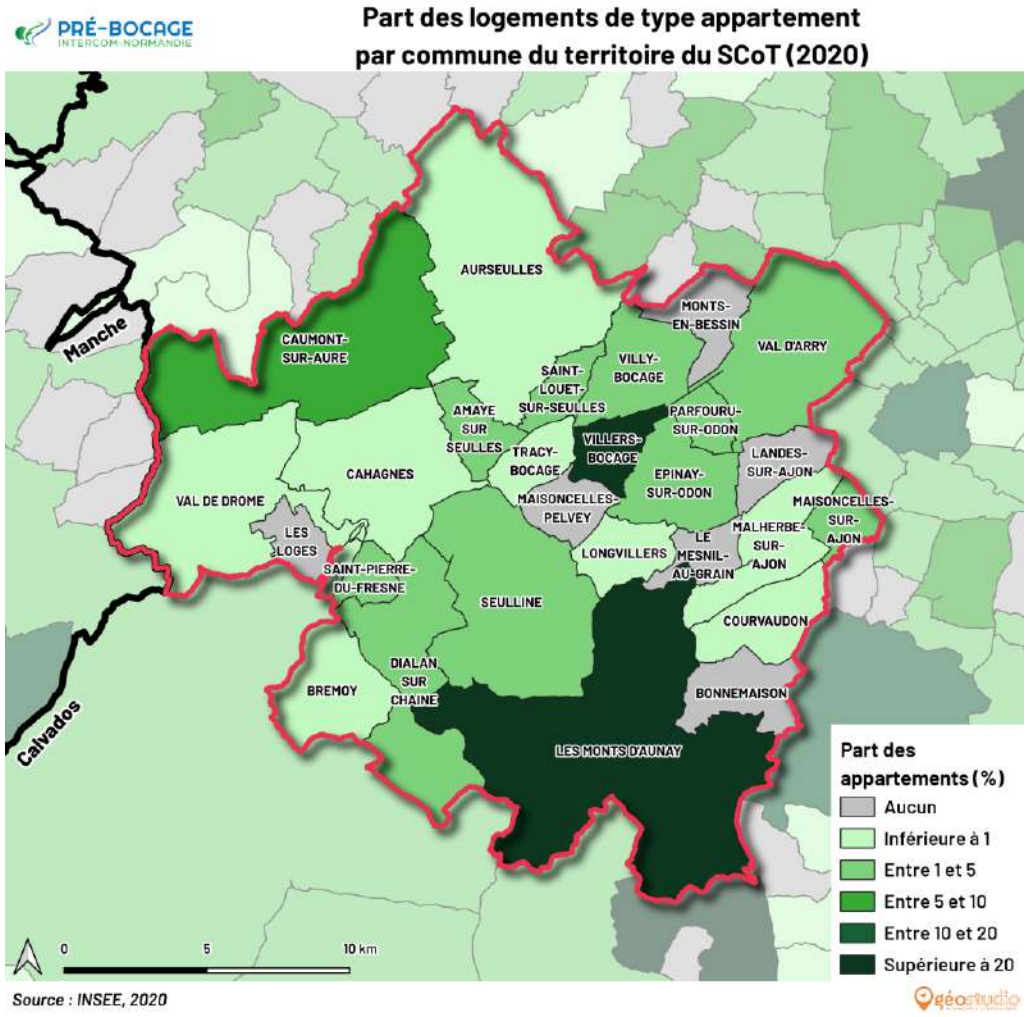
III – Quelle caractéristiques du parc de logements ?

3.1. Un parc immobilier essentiellement composé de maisons individuelles

- Le territoire du SCoT compte plus de maisons que d'appartements : près de neuf logements sur dix sont des maisons. L'intercommunalité étant un territoire très rural, il n'est pas étonnant de retrouver au sein de son parc de logements une part très élevée de maisons. Néanmoins, cette situation signifie que le parc de logements actuel ne répond pas à l'entièreté des besoins d'une population et qu'il pourrait être judicieux de diversifier davantage l'offre de logements au sein de la CC PBI. Comme bien souvent, les deux communes qui affichent les parts les plus importantes d'appartements (supérieures à 20%) se trouvent également être les pôles principaux du territoire et les communes les plus urbaines : Villers-Bocage et Les Monts d'Aunay (plus précisément la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon). Notons également que six communes ne comptent aucun appartement au sein de leur parc de logements. Des communes qui affichent un caractère rural affirmé : Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Le Mesnil-au-Grain, Les Loges, Maisoncelles-Pelvey et Monts-en-Bessin.
- Le territoire affiche un ratio maisons / appartements bien plus marqué que les autres territoires de comparaison. En effet, les autres échelles d'analyse disposent de proportions d'appartements trois à quatre fois plus importantes que le territoire du SCoT Pré-Bocage au sein de leur parc immobilier global.
- Plus le territoire est vaste et intègre de zones urbaines au rayonnement national, plus il compte de logements collectifs.



Comparaison du type de logements en 2020 (source : INSEE, 2020)



CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une domination des maisons individuelles dans le parc de logements : près de 9 logements sur 10 sont des maisons**
- **Plus le territoire est vaste et plus il intègre des zones urbaines composées d'une mixité de logements, dont de l'habitat collectif (appartements).**
- **Une répartition maisons/appartements qui reflète nettement le caractère rural du territoire**
- **Un parc immobilier essentiellement adapté au besoin des ménages familiaux**

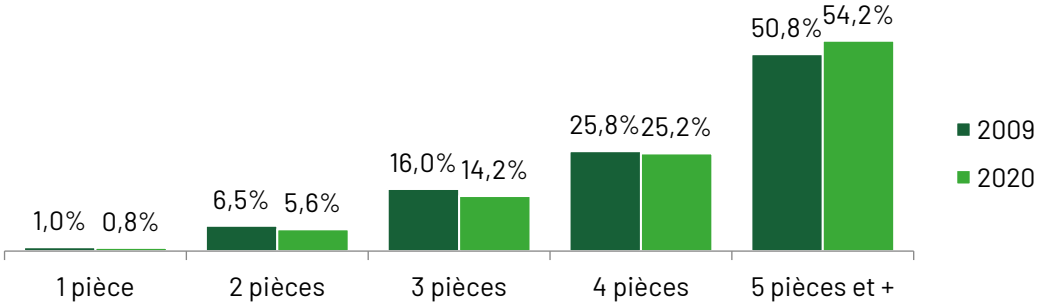
III – Quelle caractéristiques du parc de logements ?

3.2. Un parc immobilier composé en majorité de grands logements

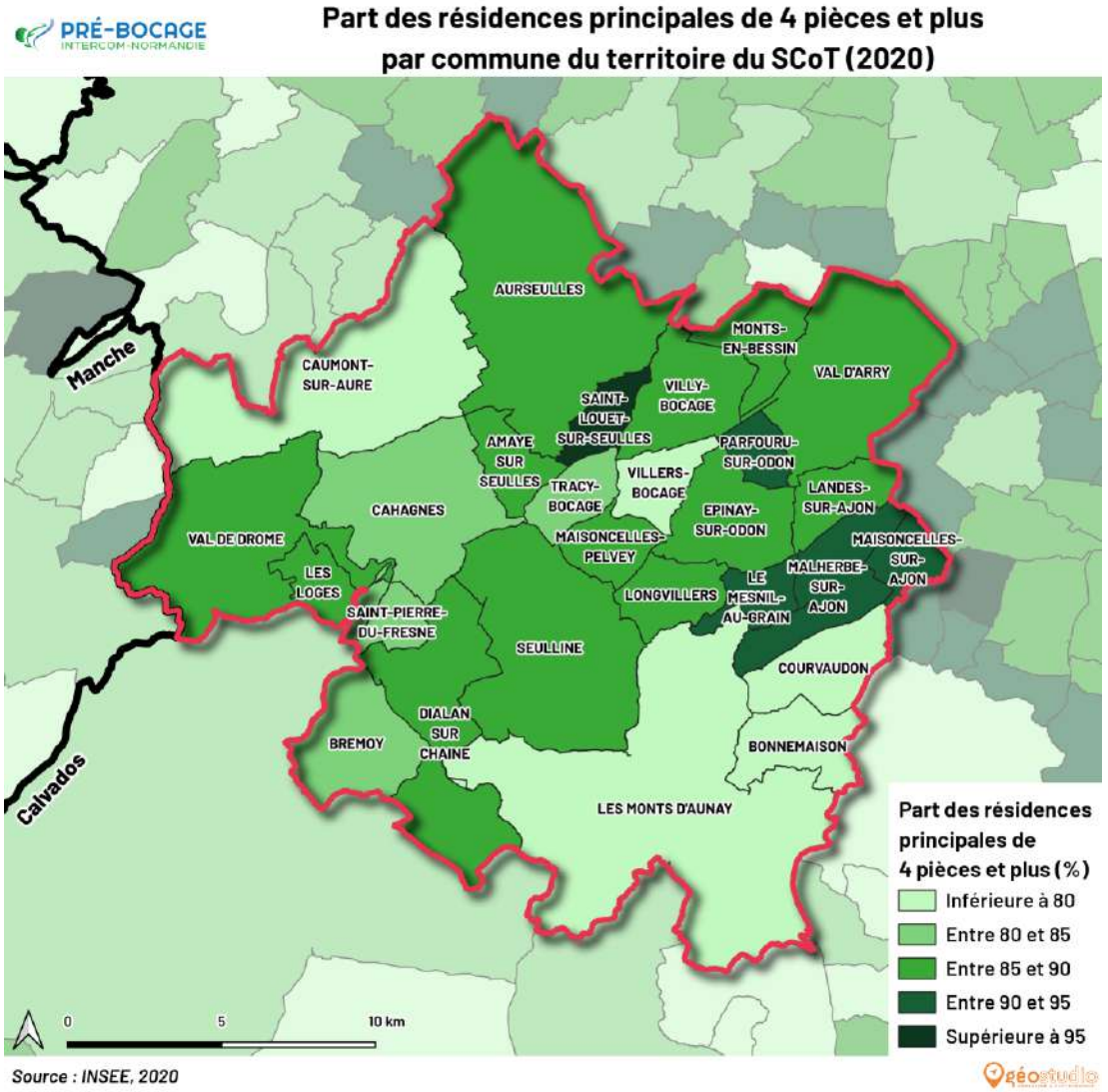
- Le territoire est principalement composé de grands logements :
  - Près de quatre logements sur cinq disposent d'au moins 4 pièces (79,4%),
  - Une majorité de logements dispose de 5 pièces ou plus (54,2%, soit un logement sur deux).

- Cette situation s'explique par plusieurs facteurs :
  - La ruralité du territoire induit une proportion bien plus élevée de maisons individuelles, souvent plus grandes que les appartements, avec notamment de plus grandes maisons qu'en milieu urbain.
  - Le territoire construit de nombreux logements neufs qui sont généralement plus grands que dans le passé du fait, notamment, d'une volonté de confort qui se traduit par un espace de vie plus vaste.

- Depuis 2009, les parts respectives de toutes les tailles de logements ont diminué au profit d'une augmentation de celles des très grands logements (5 pièces et plus). Cette évolution conforte un peu plus la prédominance de très grands logements dans le parc immobilier, restreignant encore un peu plus la diversité de l'offre de logements.



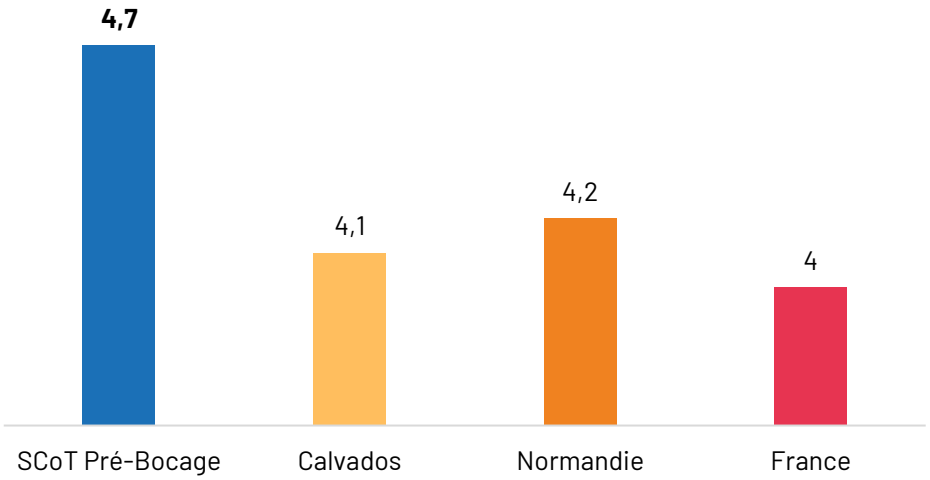
Evolution de la taille des résidences principales entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)



III – Quelle caractéristiques du parc de logements ?

3.2. Un parc immobilier composé en majorité de grands logements

- Saint-Louet-sur-Seulles affiche le taux de grands logements le plus élevée de la CC PBI (plus de 95% des logements sont des 4 pièces et plus),
- A contrario, les communes de Villers-Bocage, des Monts d'Aunay et de Caumont-sur-Aure comptent les plus grandes diversités de tailles de logements au sein de leur parc immobilier. Un constat peu surprenant du fait de l'importance de ces trois communes au sein de l'intercommunalité, notamment en termes de population. Ces communes concentrent une grande diversité des âges et des profils au sein de leur population, il leur est donc nécessaire de disposer d'une offre de logements plus variées que dans des communes plus rurales et isolées afin de répondre aux multiples besoins de leurs habitants.



Comparaison du nombre moyen de pièces des résidences principales (source : INSEE, 2020)

- En comparant le nombre moyen de pièces des résidences principales localisées sur le territoire du SCoT à celui de différentes échelles territoriales, il est constaté que :
  - Les logements sont en moyenne plus grands sur l'intercommunalité qu'au niveau des autres échelles d'analyse.
  - De manière générale, plus un territoire dispose de zones urbaines conséquentes et étalées, plus le parc de logements est diversifié, avec notamment des proportions élevées de petits logements au sein des grandes aires urbaines, contrairement aux zones très rurales qui concentrent plutôt de grands logements familiaux.

- Il est important de noter que l'offre de logements du territoire intercommunal ne semble pas adaptée à tous les parcours résidentiels. Une prédominance de grands logements limite l'installation de petits ménages (jeunes actifs, personnes seules, étudiants et séniors). Il est alors essentiel de s'interroger sur les futures constructions pour disposer d'un parc de logements adaptés à tous les types de profil de population et ainsi améliorer l'attractivité du territoire.

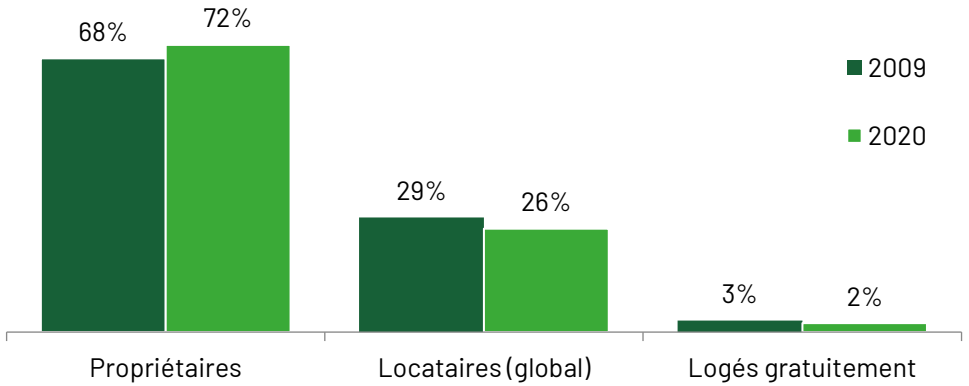
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Un parc de logements principalement composé de grands logements (54,2% de résidences principales composées de 5 pièces ou plus)**
- **Une majorité de grands logements qui confirme que le parc immobilier répond avant tout aux besoins des ménages familiaux**
- **Une tendance qui s'affirme ces dernières années**

IV – Quel mode d'occupation ?

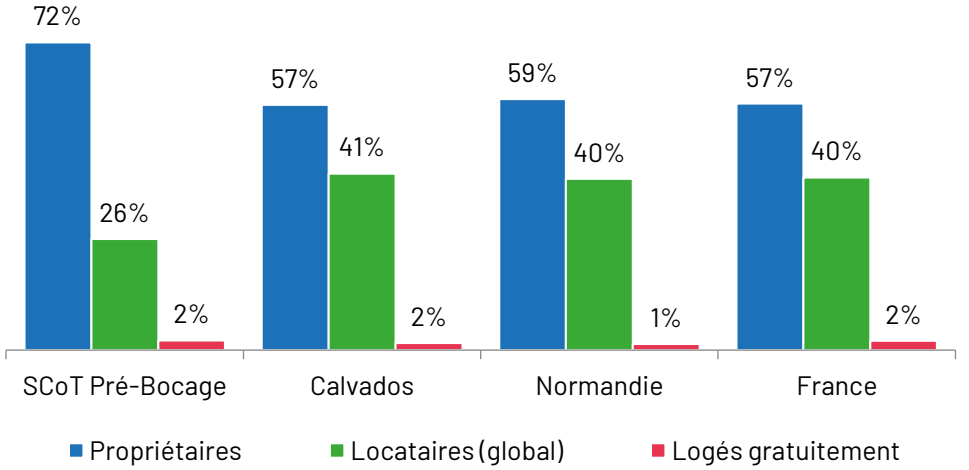
4.1. Un parc immobilier de propriétaires occupants

- En 2020, concernant le statut d'occupation des résidences principales de PBI :
  - La majorité des résidences principales est occupée par les propriétaires (presque trois résidences sur quatre, 72%).
  - Un peu plus d'une résidence sur quatre est occupée par des locataires (26% au total, dont 16% dans le parc privé et 9% dans le parc HLM).
  - Seulement 2% sont occupées par des personnes logées gratuitement.



Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)

- De manière générale, au cours des dix dernières années, la répartition des propriétaires, locataires et logés gratuitement n'a pas beaucoup évolué (seule une légère diminution pour les deux derniers statuts d'occupation cités).
- La proportion de propriétaires est plus conséquente à l'échelle de PBI que sur les autres territoires de comparaison. En effet, la part des locataires représente 26% des résidences principales contre plus de 40% pour les autres échelles de comparaison. Là encore, le territoire de PBI affiche moins de diversité que les territoires voisins qui abrite davantage de zones urbaines mixtes.



Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2020 (source : INSEE, 2020)

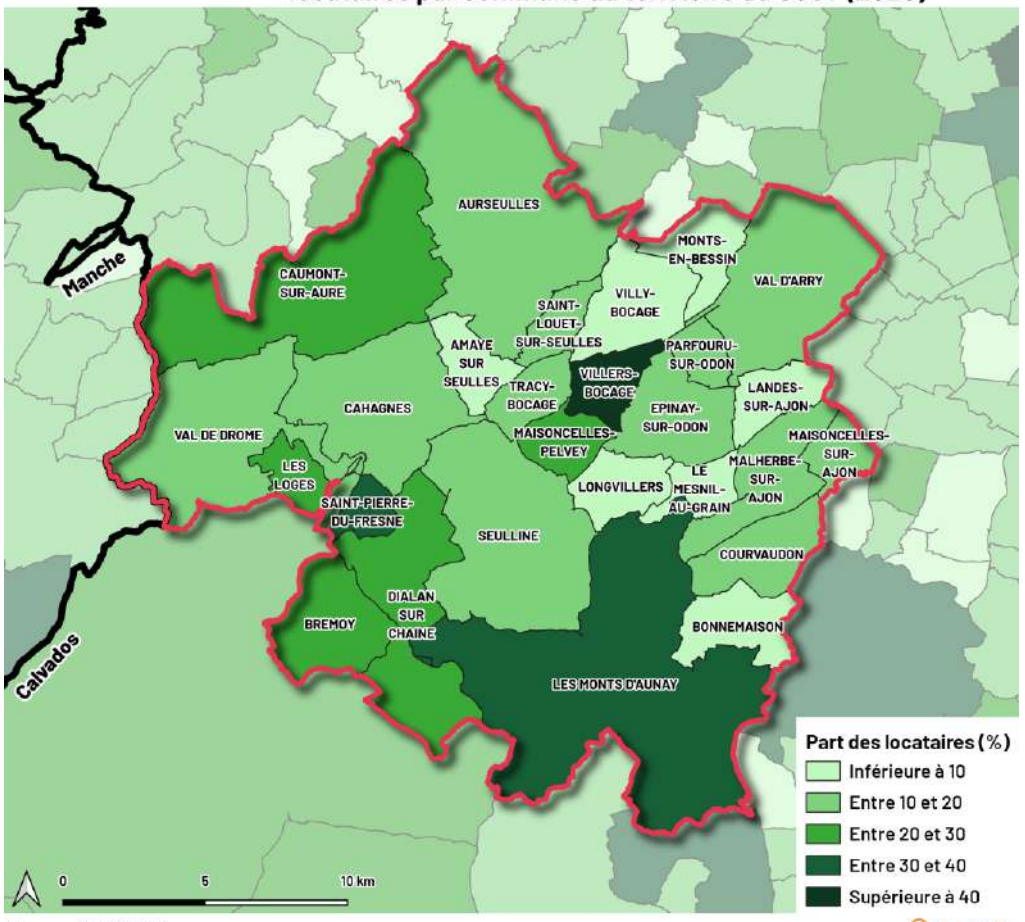
IV – Quel mode d'occupation ?

4.1. Un parc immobilier de propriétaires occupants

- En analysant le statut d'occupation des résidences principales dans chaque commune-membre :
  - Il y a davantage de propriétaires dans l'est du territoire. Sept communes affichent une part de locataires inférieure à 10% au sein de leurs résidences principales, soit moins d'un logement sur dix.
  - A l'inverse, la part des locataires est plus importante à Villers-Bocage (54,3%), aux Monts d'Aunay (36,5%) et à Saint-Pierre-du-Fresne (30,5%).
- Concernant Villers-Bocage, seule commune a disposer d'un nombre plus élevé de locataires que de propriétaires, la proportion de locataires peut s'expliquer par plusieurs raisons :
  - le caractère plus urbain de la commune par rapport à la majorité des autres communes de PBI qui, généralement, favorise une offre locative plus conséquente,
  - l'attractivité importante de Villers-Bocage dans l'intercommunalité, qui attire tous types de profils de ménages,
  - la forte concentration de population avec une diversité plus marquée des profils des individus (à la fois familiaux et financiers), nécessitant ue offre de logements qui réponde aux besoins de tous les habitants,
  - le parc immobilier assez diversifié avec notamment beaucoup de logement sociaux logements sociaux (46% de l'offre sociale totale de PBI). Ceux-ci sont souvent déterminants dans la répartition propriétaires/locataires car les logements sociaux ne sont destinés qu'à la location.

- La carte ci-contre reflète le contraste urbain/rural entre les communes de Villers-Bocage et des Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) d'une part et le reste du territoire d'autre part. Plus un secteur est rural et plus il est habité par des propriétaires occupants de leur logement. Les zones urbaines abritent davantage d'appartements mis en location, mais aussi de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs agréés.

Part des résidences principales occupées par des locataires par commune du territoire du SCoT (2020)



Source : INSEE, 2020

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une nette majorité de propriétaires (72%) et qui s'accroit encore davantage au sein des communes rurales du territoire**
- **Des pôles qui concentrent la majorité de l'offre locative, notamment Villers-Bocage**

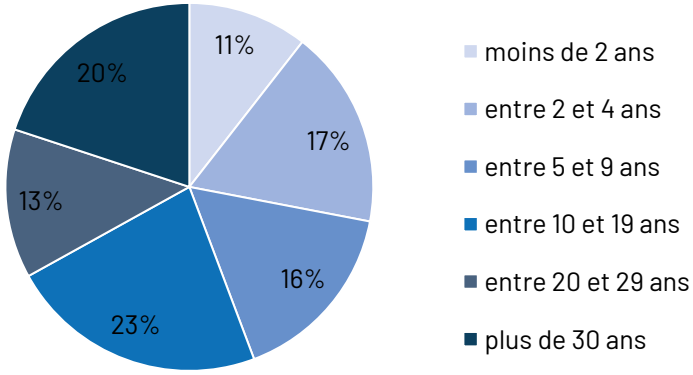
IV – Quel mode d'occupation ?

4.2. Des ménages installés de longue date pour la plupart

- Le territoire du SCoT Pré-Bocage Intercom concentre des ménages installés depuis longtemps pour une majeure partie d'entre eux :
  - Plus de la moitié des ménages réside sur le territoire depuis au moins 10 ans (56%).
  - Un ménage sur cinq y réside depuis plus de 30 ans.
  - Seulement 11% des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans.

- Ces chiffres montrent que la grande majorité des ménages s'installent durablement sur le territoire bien que la part des installations récentes soit faible (11% moins de 2 ans et 17% entre 2 et 4 ans).
- Cela démontre que le territoire abrite essentiellement des logements proposés avant tout à la vente, qui sont davantage adaptés pour les familles qui s'installent durablement (en termes de taille, de forme...).
- Par le passé, les individus sont venus s'installer sur le territoire intercommunal car ils ont pu y trouver des logements accessibles financièrement. La qualité de vie sur le territoire a ensuite fait que la grande majorité d'entre eux y sont restés et y sont toujours.

- La propension des habitants à s'installer durablement sur le territoire (notamment en devenant propriétaires) associée à un parc locatif et social limité principalement aux pôles du territoire peut engendrer plusieurs problématiques :
  - la difficulté pour les habitants d'effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel au sein de PBI (pour les jeunes et les moins jeunes),
  - la difficulté de l'accession des jeunes à la propriété.



Ancienneté d'emménagement en 2020 (source : INSEE, 2020)

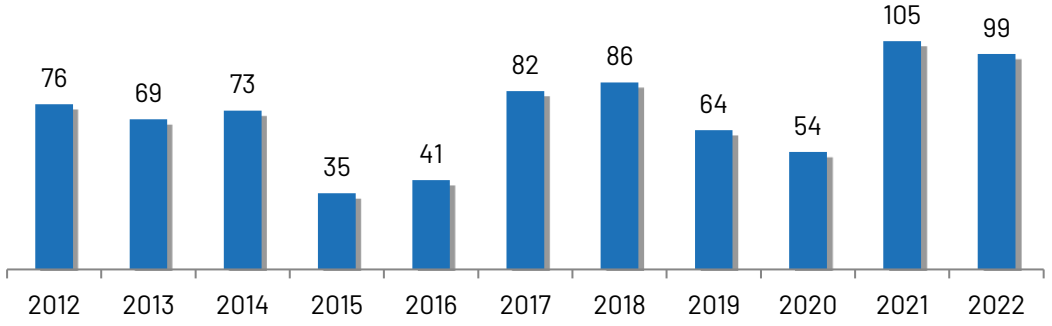
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Des installations durables qui démontrent une qualité de vie appréciée des habitants**
- **Un parc immobilier qui limite les possibilités de parcours résidentiel**

V – Quelle dynamique de construction de logements ?

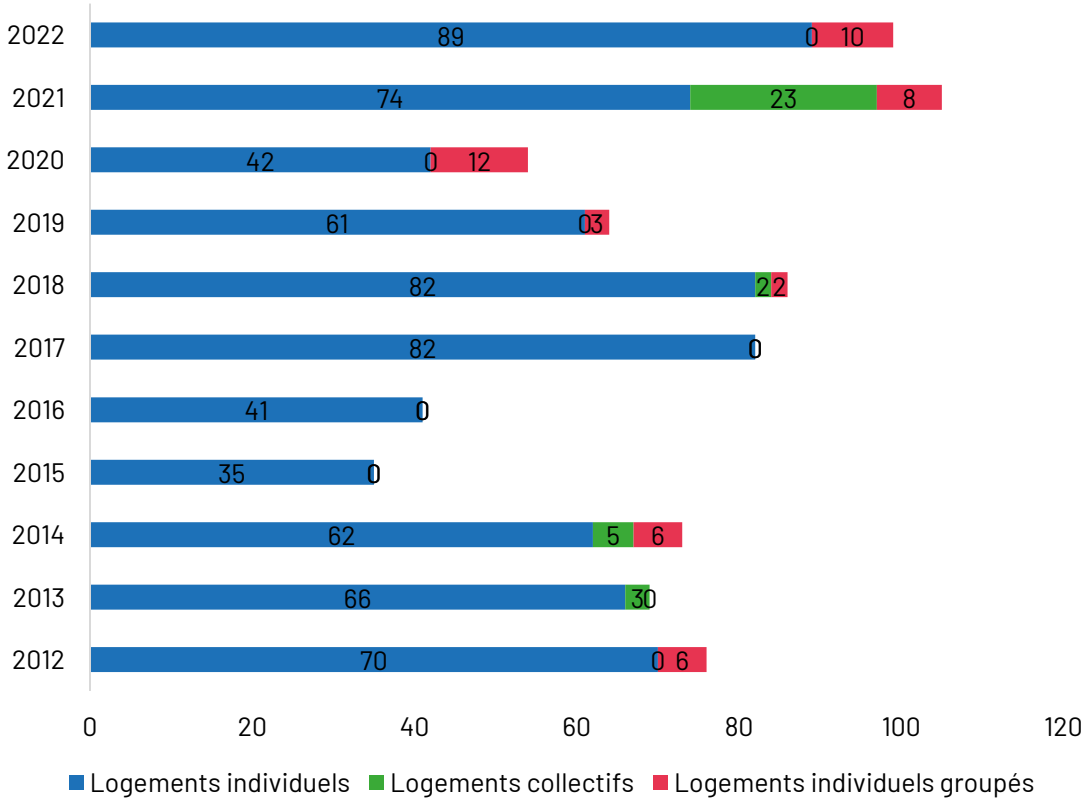
5.1. Une dynamique de construction qui se maintient mais qui ne permet pas de diversifier le parc immobilier

- Malgré une stabilisation de la population, la production du logement se poursuit (source : Sitd@del) :
  - Entre 2012 et 2022, 704 nouveaux logements ont été commencés, soit une moyenne de 70 nouveaux logements/an.
  - Le nombre de logements commencés est rythmé par le contexte national (taux d'intérêt des prêts immobiliers, marché de l'immobilier, l'inflation…).
  - En 2022, 99 nouveaux logements ont été commencés sur le territoire. Nous constatons également que 2021 a enregistré un pic élevé de constructions (105 nouvelles constructions) et que 2015 apparait comme l'année la moins productive en termes de nouveaux logements (35).



Evolution du nombre total de logements commencés entre 2012 et 2022 (source : Sitadel2, 2023)

- Chaque année, la grande majorité des nouvelles constructions sont des logements individuels, confortant les caractéristiques du parc immobilier existants. Néanmoins, nous constatons qu'un nombre plus important de logements collectifs a été construit en 2021, en comparaison des années précédentes (23 contre de 0 à 5 les autres années antérieures).
- Notons également que la majorité des nouveaux logements sont de grande taille :
  - Entre 2009 et 2020, la part de grands logements (4 ou 5 pièces) a augmenté de 2,8 points.
  - A contrario, les parts des petits logements ont diminué par rapport à 2009.
- Cela indique que malgré un rythme dynamique de constructions neuves, les nouvelles constructions participent peu à la diversification du parc de logement, aussi bien en termes de taille que de type (individuel ou collectif).



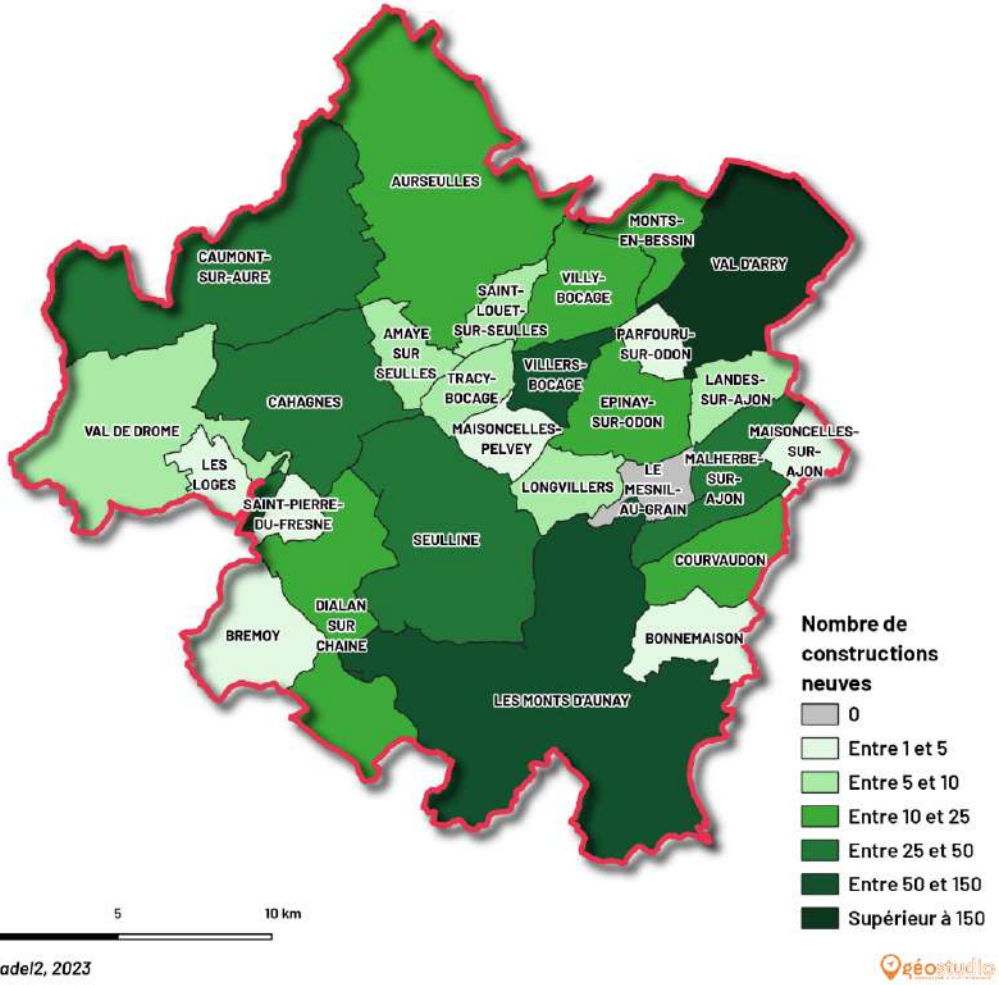
Evolution du nombre de logements commencés entre 2012 et 2022 (source : Sitadel2, 2023)

V – Quelle dynamique de construction de logements ?

5.2. Les constructions récentes

- Sur les cinq dernières années, la production de nouveaux logements concerne principalement certaines communes notamment : Val d'Arry (108 logements), Villers-Bocage (68) et Les Monts d'Aunay (65).

Nombre de constructions neuves par commune du territoire du SCoT (2012-2022)

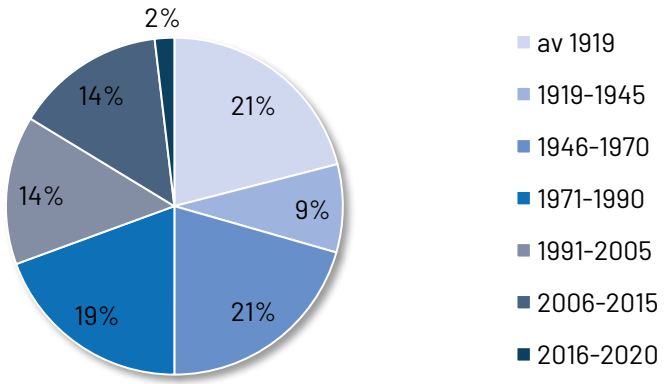


Source : Sitadel2, 2023

5.3. Ancienneté des logements

- Malgré une production de logements constante, le parc immobilier du territoire du SCoT regroupe une part importante de logements anciens.
  - Plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1974).
  - Trois-quarts des logements ont plus de 25 ans.

- Ces chiffres montrent qu'il est nécessaire d'anticiper le vieillissement d'une grande part des logements sur le territoire intercommunal, notamment en matière d'isolation et de performances énergétiques



Période de construction des résidences principales en 2020 (source : INSEE, 2020)

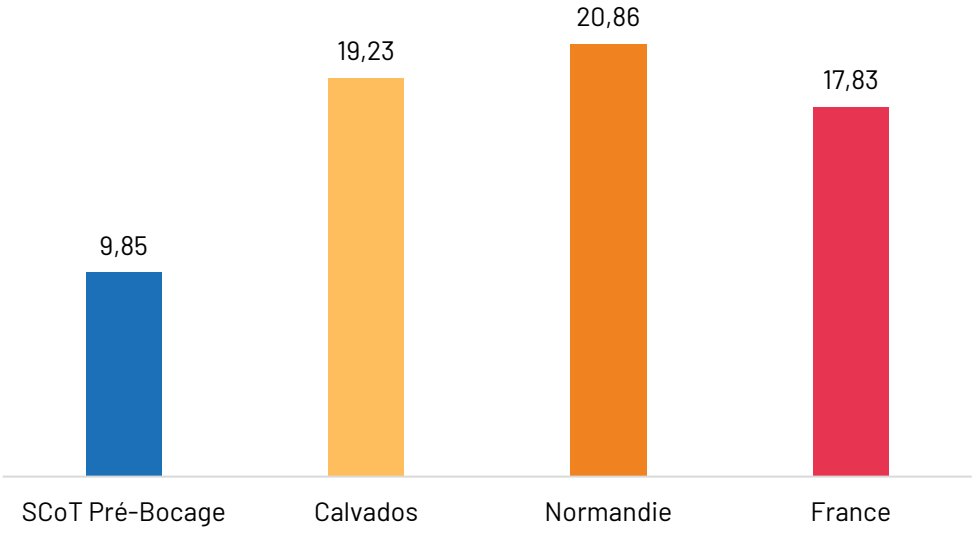
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **2021 : pic de construction de logements, majoritairement des logements individuels avec une augmentation sur la construction de logements collectifs.**
- **Une part importante de logements anciens (3 logements sur 4 ont plus de 25 ans).**

VI – Quelle offre en logement social ?

6.1. Une faible part de logements sociaux

- Comme le prévoit l'article 55 de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer d'au moins 25% de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.
- Les Monts d'Aunay, seule commune de la CCPBI à comptabiliser plus de 3 500 habitants, n'est donc pas soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation de compter au moins 25% de logements sociaux au sein de son parc immobilier.
- Pour autant, le parc social peut constituer une réponse au besoin en logements d'une large partie de la population et apporter des solutions concrètes aux difficultés rencontrées sur le territoire en matière d'accès au logement, dans un contexte de hausse forte et permanente des prix de l'immobilier et du foncier.



Densité d'HLM pour 100 résidences principales en 2022 (source : INSEE, 2022)

- En 2022, le territoire compte 980 logements sociaux, avec une évolution de +1,2% entre 2021 et 2022. Ils représentent 9,7% des résidences principales (densité de 10 logements sociaux pour 100 résidences secondaires).
- En termes de densité de logements sociaux pour 100 résidences principales, PBI propose moins de logements sociaux que le département, la région ou encore la France.
  - La densité de logements sociaux est deux fois moins élevée à PBI qu'à l'échelle régionale.
  - L'écart avec le département et la France métropolitaine est moins significatif mais reste important.
- La comparaison entre ces différentes échelles confirme la faible part de logements sociaux sur le territoire et la nécessité de se questionner sur le développement de l'offre de logements sociaux afin de garantir une prise en compte du parcours résidentiel.

VI – Quelle offre en logement social ?

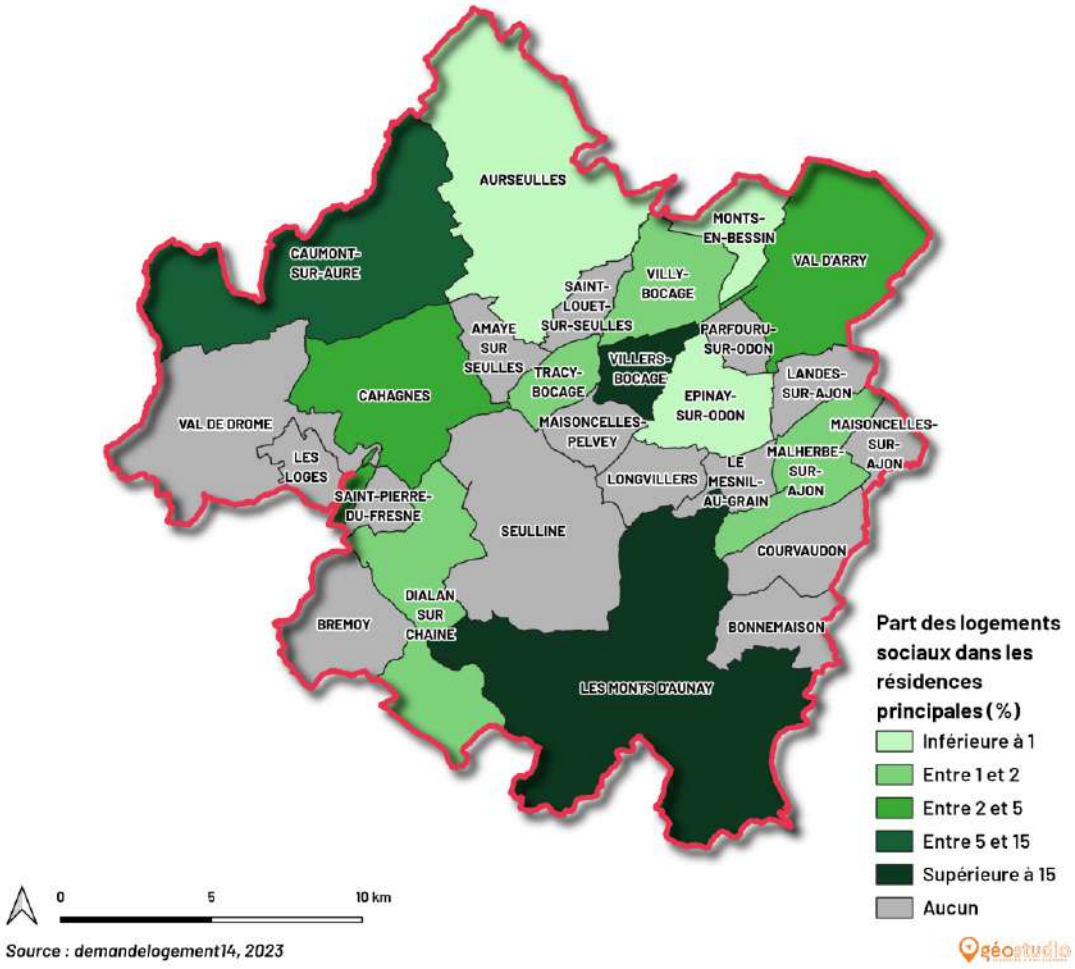
6.2. Des logements sociaux concentrés sur les pôles

- La répartition des logements HLM n'est pas homogène. 80,5% se trouvent sur les seules communes de Villers-Bocage et des Monts d'Aunay, principalement sur la commune déléguée de Aunay-sur-Odon (respectivement 451 et 338 logements sociaux).
- Les cinq communes ayant le plus grand nombre de logements sociaux en leur sein représentent 98% du total du parc social de l'intercommunalité. Il s'agit de Villers-Bocage, Les Monts d'Aunay (principalement sur la commune déléguée de Aunay-sur-Odon), Caumont-sur-Aure (essentiellement sur la commune déléguée de Caumont-l'Eventé), Val d'Arry (principalement sur les communes déléguées de Noyers-Bocage et Missy) et Cahagnes.

Communes	Parc de logements HLM (2023)	Densité de logements sociaux pour 100 résidences	Part dans le total des HLM
Villers-Bocage	451	32,5	46,02
Les Monts d'Aunay (siège)	338	17,2	34,49
Caumont-sur-Aure	131	13,4	13,37
Val d'Arry	22	2,6	2,24
Cahagnes	18	3,4	1,84
Dialan sur Chaîne	7	1,7	0,71
Malherbe-sur-Ajon	4	1,5	0,41
Aurseulles	3	0,4	0,31
Tracy-Bocage	2	1,6	0,20
Villy-Bocage	2	1,9	0,20
Épinay-sur-Odon	1	0,4	0,10
Monts-en-Bessin	1	0,6	0,10
TOTAL SCoT PBI	980	9,9	100

Répartition des logements sociaux (source : demandelogement14, octobre 2023)

Part des logements sociaux au sein des résidences principales par commune du territoire du SCoT (2023)



Source : demandelogement14, 2023

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une faible part de logements sociaux (9,85% des résidences principales) avec néanmoins une évolution positive**
- **Une répartition des logements sociaux concentrée sur les pôles urbains du territoire**

VI – Quelle offre en logement social ?

6.3. La demande en logement social

- Selon le site internet qui établit un état des lieux du logement social dans le Calvados (demandelogement14.fr), 768 demandes en cours sont enregistrées en octobre 2023.
- 44% des demandes concernent une maison, une demande sur dix un appartement, et 43% des demandes concerne l'un ou l'autre, sans préférence.
- Parmi les 768 demandes, les petits logements représentent une majeure partie des demandes, 35,3% des demandes pour un T3, 30,9% pour un T2 et 19,9% pour un T4.
- Au cours de l'année 2022, 99 logements ont été attribués, dont 41,4% concernait des 3 pièces, 29,3% des 4 pièces et 12,2% des 2 pièces.

Typologie	Demandes en cours (nombre)	Demandes en cours (%)
Studio	37	4,82
2 pièces	237	30,86
3 pièces	271	35,29
4 pièces	153	19,92
5 pièces	58	7,55
6 pièces et +	8	1,04
En colocation	4	0,52
TOTAL	768	100

Typologie	Attribution en 2022 (nombre)	Attribution en 2022 (%)
Studio	6	6,06
2 pièces	12	12,12
3 pièces	41	41,41
4 pièces	29	29,29
5 pièces	10	10,10
6 pièces et +	1	1,01
En colocation	0	0
TOTAL	99	100

Demandes et attributions des logements sociaux par type (source : demandelogement14, octobre 2023)

Des logements sociaux à Villers-Bocage (source : Géostudio, 2023)

VI – Quelle offre en logement social ?

6.4. Une offre de logements sociaux à adapter aux besoins

- Bien qu'essentiels à de nombreux ménages, les logements sociaux présentent parfois des caractéristiques qui ne correspondent pas ou plus aux attentes des populations visées. Il est alors nécessaire de se questionner sur les réels besoins des habitants en termes de logement social et la composition actuelle du parc, afin de répondre de manière cohérente à la demande. En octobre 2023 :
  - Le parc social comprend 980 logements, dont plus de la moitié sont composés de 3 pièces (35,6% du parc social global) ou de 4 pièces (34,6%), soit au total 688 logements sur 980.
  - Les logements sociaux de 2 pièces représentent 18% du parc social soit 176 logements, et 30,9% des demandes en cours, soit 237 demandes. Le parc de logements de 2 pièces actuel ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes en cours en octobre 2023.
  - Concernant les logements de 3 pièces, la demande actuelle est de 271 logements, le parc en comprend 349. Enfin, 37 demandes en cours portent sur des studios, or le parc n'en comprend que 19, tous occupés actuellement.

- Cette comparaison entre la demande et l'offre met en évidence une inadaptation du parc de logements sociaux par rapport aux demandes actuelles. Ces demandes s'orientent davantage vers des petits logements, ce phénomène est à corréler avec la diminution du nombre de personnes par ménage.

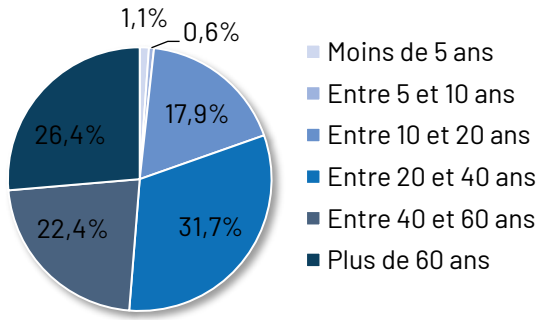
- Des programmes de construction de nouveaux logements sociaux sont en cours de gestation sur le territoire. Il semble toutefois indispensable de porter d'autres projets de ce type dans l'avenir pour répondre aux besoins et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de PBI.

- Concernant la taille des logements, le parc social se compose à 70,2% de logements de taille intermédiaire (3 ou 4 pièces), répondant ainsi à la demande la plus courante et adaptée à un grand nombre de profils. Néanmoins, cela signifie également que l'offre de petits logements est limitée (19,9%). De plus, la diminution de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules accentue la nécessité de disposer de logements plus petits, afin de répondre aux besoins actuels des habitants et d'anticiper les évolutions sociétales présentes et futures.

Répartition des logements sociaux par type (source : demandelogement14, octobre 2023)

Typologie	Parc de logement social (nombre)	Parc de logement social (%)
Studio	19	1,94
2 pièces	176	17,96
3 pièces	349	35,61
4 pièces	339	34,59
5 pièces	86	8,78
6 pièces et +	11	1,12
En colocation	0	0,00
TOTAL	980	100

- Enfin, concernant l'ancienneté du parc social du SCoT :
  - Le parc de logements sociaux de l'intercommunalité est majoritairement ancien, près de la moitié des logements ont été construits avant les années 1980 (48,8%).
  - 96,2% des logements sont classés D ou moins en termes de performances énergétiques.



Age des logements sociaux en 2022 (source : INSEE, 2022)

- Il faut alors être vigilant quant à la vétusté de certains logements, ainsi qu'à leurs performances énergétiques.

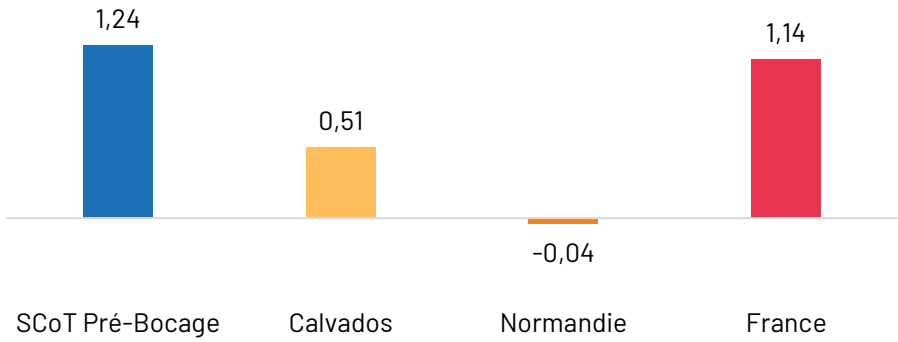
VI – Quelle offre en logement social ?

6.5. Evolution récente du parc de logements sociaux

- Depuis 2015, le parc de logements sociaux du SCoT Pré-Bocage n'a pas connu progression significative.
  - Entre 2015 et 2022, le territoire a étoffé son parc social en construisant 11 logements sociaux neufs, pour une progression qui reste donc très relative (+0,31%).
  - Au 1er janvier 2022, le territoire du SCoT compte 979 logements sociaux.

- La majorité des nouvelles constructions sont localisées dans la commune de Villers-Bocage, qui est celle qui a concentré l'entièreté des constructions neuves de logements sociaux depuis 2015 (+11 logements neufs). La commune bénéficie de caractéristiques recherchées par les locataires de logements sociaux (proximité des commerces, services, équipements).

- Concernant l'évolution des parcs de logements sociaux à plusieurs échelles territoriales au cours de l'année 2021, nous constatons que le territoire du SCoT enregistre une évolution plus élevée que toutes les autres échelles d'analyse :
  - Une évolution équivalente à celle de la France, bien que légèrement plus élevée (respectivement +1,24% et +1,14%), entre 2021 et 2022.
  - Une évolution bien supérieure comparée à l'échelle départementale (+0,51%) et qu'à l'échelle régionale qui connait une légère réduction de son parc social global (-0,04%).



Evolution comparée du parc de logements sociaux entre 2021 et 2022 (source : INSEE, 2022)

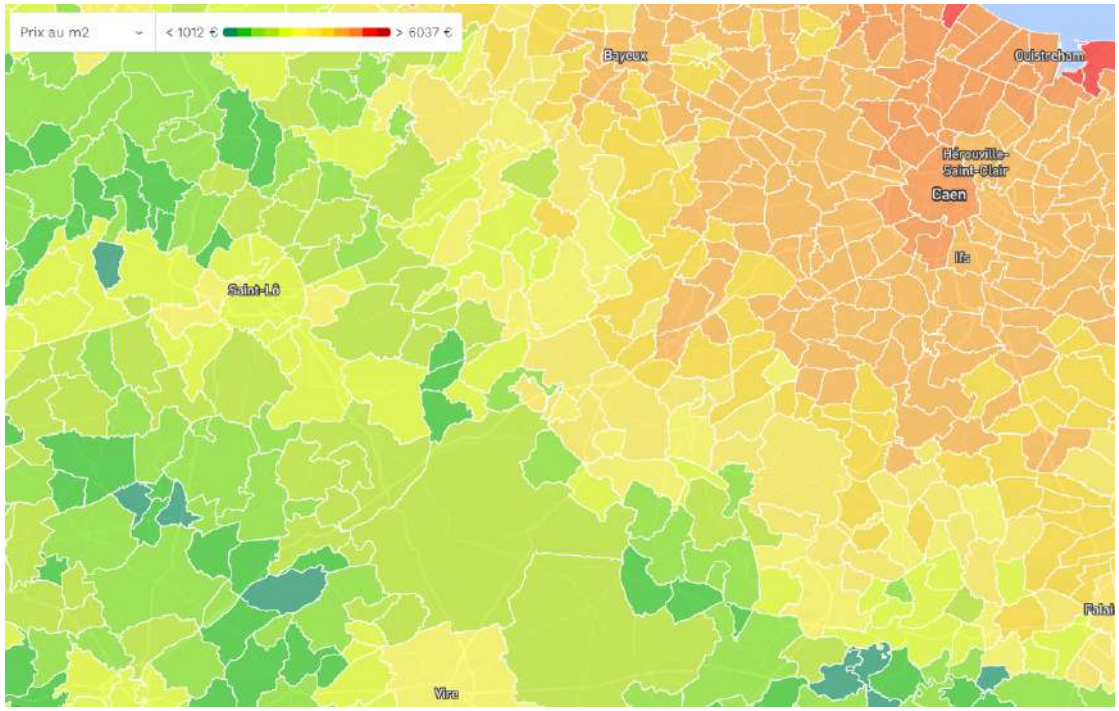
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **980 logements sociaux en 2023**
- **768 demandes en cours de logement social en 2023**
- **Une majorité de demandes pour des logements T3 et T4**
- **Des constructions neuves qui se concentrent principalement à Villers-Bocage**
- **Une offre à mieux adapter aux demandes pour répondre aux besoins d'une population qui évolue (vieillissement, desserrement des ménages…) et d'un marché immobilier en tension**

VII – Quel prix de l'immobilier ?

7.1. Des prix de l'immobilier qui diminuent à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération caennaise

- En 2023, le prix de l'immobilier varie selon les communes de PBI en fonction de leur situation géographique, la desserte et la demande.
- De manière générale, les prix sont plus élevés dans les communes les plus proches de l'agglomération caennaise. Plus les communes sont éloignées des pôles majeurs (notamment Caen), moins les prix sont élevés. Selon « Meilleurs agents », depuis une dizaine d'années, le prix de l'immobilier a augmenté de +44,5% dans le Calvados qui constitue le département où les prix sont les plus élevés de Normandie. Cette augmentation pose la question de l'accession à la propriété principalement pour les jeunes et les primo-accédants.



CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Prix de l'immobilier plus élevé dans les communes proches de l'agglomération caennaise**
- **Augmentation globale de 44,5% du prix du m² dans le Calvados ces dix dernières années**

Communes	Prix m² - appartement	Prix m² - maison
Les Monts d'Aunay (siège)	1 540 €	1 580 €
Villers-Bocage	2 530 €	2 349 €
Val d'Arry	2 640 €	2 200 €
Caumont-sur-Aure	1 990 €	1 450 €
Aurseulles	2 410 €	1 830 €
Cahagnes	2 010 €	1 933 €
Seulline	1 720 €	1 917 €
Dialan sur Chaîne	1 530 €	1 570€
Val de Drôme	1 590 €	1 340 €
Villy-Bocage	2 570 €	2 355 €
Épinay-sur-Odon	1 730 €	2 196 €
Malherbe-sur-Ajon	1 600 €	2 242 €
Landes-sur-Ajon	1 820 €	2 095 €
Monts-en-Bessin	2 640 €	2 432 €
Bonnemaison	1 470 €	1 848 €
Longvillers	1 730 €	1 965 €
Tracy-Bocage	2 460 €	2 177 €
Courvaudon	1 470 €	1 910 €
Maisoncelles-Pelvey	1 730 €	2 175 €
Brémoy	1 600 €	1 336 €
Amayé-sur-Seulles	2 430 €	2 285 €
Parfouru-sur-Odon	2 560 €	2 412 €
Maisoncelles-sur-Ajon	1 690 €	1 705 €
Saint-Pierre-du-Fresne	1 710 €	1 719 €
Les Loges	-	1 811 €
Saint-Louet-sur-Seulles	2 470 €	1 956 €
Le Mesnil-au-Grain	1 630 €	1 935 €
Calvados	*3 405 €*	*2 784 €*

Prix au m² par typologie de logement en 2023
(sources : Meilleursagents et Efficity, 2023)

VIII – Diagnostic habitat : synthèse et enjeux

CONSTATS

- Une augmentation constante du nombre de logements et un écart qui s'accroit avec l'évolution du nombre d'habitants, témoin du desserrement des ménages et du vieillissement en cours dans la population
- Une densité de logements bien plus importante dans les pôles territoriaux (notamment à Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon)
- Une part faible de résidences secondaires, dont l'offre se concentre principalement dans l'ouest du territoire
- Une part globale de logements vacants qui se maintient à un niveau « normal » et qui ne constitue pas de problématique particulière pour la majorité des communes, sauf la partie ouest du territoire où la vacance se fait plus présente et davantage structurelle
- Un parc immobilier qui vieillit : plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1974)
- Une faible diversité du parc de logements marqué par une prédominance de maisons, de grands logements et des propriétaires-occupants
- Des ménages qui s'installent durablement et qui reflètent la présence d'un parc immobilier insuffisamment diversifié
- Un rythme plutôt soutenu de constructions neuves ces dernières années, avec un pic de production en 2021
- Des logements sociaux qui se concentrent sur les pôles du territoire et dont le nombre peut sembler insuffisant face aux demandes de la population et aux besoins du territoire
- Des prix en baisse à mesure que l'on avance vers l'ouest et que l'on s'éloigne de l'agglomération caennaise, ce qui explique l'intérêt des jeunes ménages et des primo-accédants pour le territoire de PBI

QUESTIONNEMENTS / ENJEUX

- ❑ **Poursuivre une production de logements essentielle sur un territoire où la décohabitation (desserrement des ménages) et le vieillissement de la population appellent à la création d'habitats**
- ❑ **Soutenir la production de logements pour permettre également d'éviter une hausse des prix de l'immobilier sur le territoire**
- ❑ **Diversifier le parc immobilier pour répondre aux besoins évolutifs de la population et des ménages**
- ❑ **Adopter une stratégie qui permet de répartir de façon efficace la production d'habitats nouveaux, en fonction des dynamiques territoriales et des priorités identifiées**
- ❑ **Prioriser la résorption de la vacance de logements sur les secteurs les plus concernés**
- ❑ **Soutenir la production de logements sociaux, solution qui permet de répondre aux besoins de certaines catégories de population dans un contexte immobilier tendu**

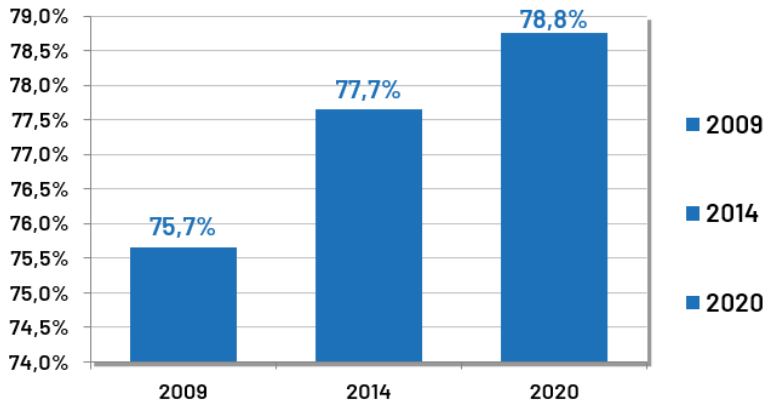
ÉCONOMIE

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

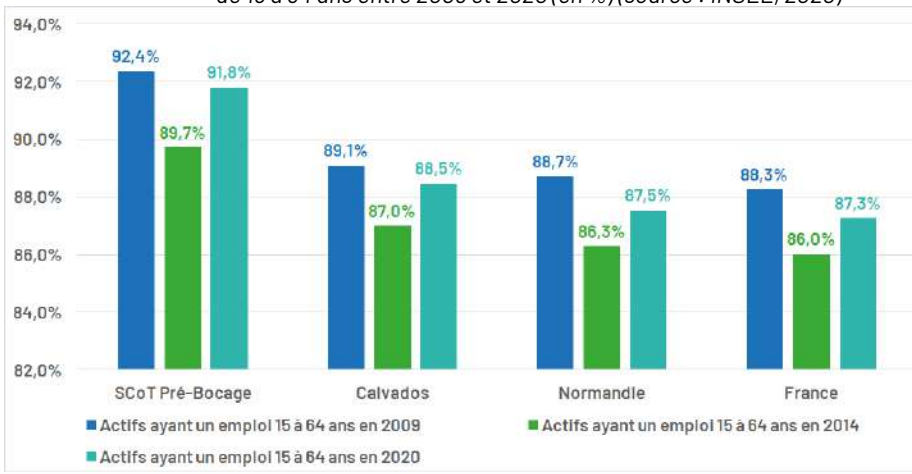
I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.1. Composition et évolutions récentes de la population active

- L'Insee considère que la population en âge de travailler est comprise entre 15 et 64 ans, ce qui représente 15 071 personnes sur la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom en 2020.
- La part représentée par les actifs au sein de cette population âgée de 15 à 64 ans a augmenté de plus de trois points sur le territoire intercommunal au cours de la période 2009-2020 (passant de 75,7% à 78,8%).
- Pour autant, l'accroissement de la part d'actifs dans la population ne signifie pas forcément qu'il y a davantage de personnes qui travaillent, étant donné que cette catégorie des actifs regroupe à la fois les actifs ayant un emploi, mais aussi les actifs sans emploi et donc au chômage.
- Alors que les actifs ayant un emploi représentaient en 2009 92,4% du nombre total de personnes actives âgées de 15 à 64 ans, ce taux a depuis sensiblement baissé pour atteindre 91,8% en 2020 sur PBI.
- Une baisse très relative (-0,6 point) mais qui illustre tout de même un niveau d'activité en légère baisse sur ces onze dernières années.
- Une évolution qui est principalement due à la crise financière de 2008 qui s'est propagée à l'économie réelle, avec un impact fort sur l'emploi en France au début des années 2010. C'est ce qu'illustre le graphique ci-contre, avec une baisse plus significative entre 2009 et 2014, suivie d'une réhausse progressive jusqu'en 2020.
- Le recul de l'activité ne se mesure donc pas qu'au niveau de la CCPBI mais bien plus globalement à l'échelle nationale qui connait une baisse du nombre d'actifs ayant un emploi légèrement supérieure à celle relevée sur la CCPBI (-1 point).
- Ces chiffres sont toutefois à relativiser au vu des évolutions constatées depuis quelques années sur le marché de l'emploi, avec une baisse significative et régulière du chômage.



Evolution de la part représentée par les actifs dans la population de 15 à 64 ans entre 2009 et 2020 (en %) (source : INSEE, 2020)



Comparaison par territoire de l'évolution du taux d'actifs ayant un emploi parmi la population active entre 2009 et 2020 (en %) (source : INSEE, 2020)

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

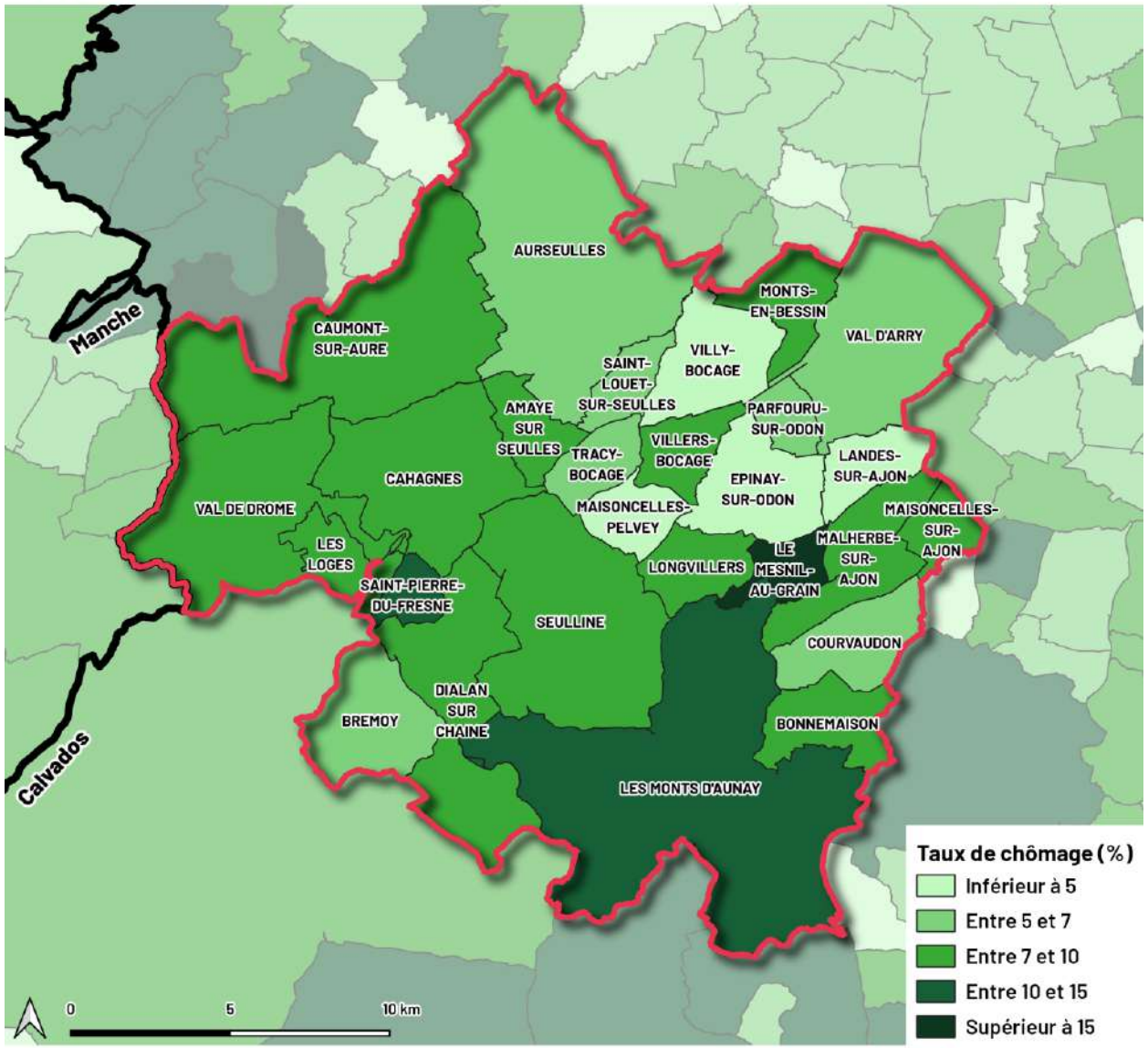
- **Une part des actifs en progression chez les 15-64 ans (+3pts)**
- **Des actifs ayant un emploi en baisse entre 2009 et 2020 (-0,6pt), mais une part qui remonte progressivement depuis 2014 (+1,9pts) et de façon plus marquée qu'au niveau national (+1,3pts)**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.1. Composition et évolutions récentes de la population active

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Taux de chômage par commune du territoire du SCoT (2020)

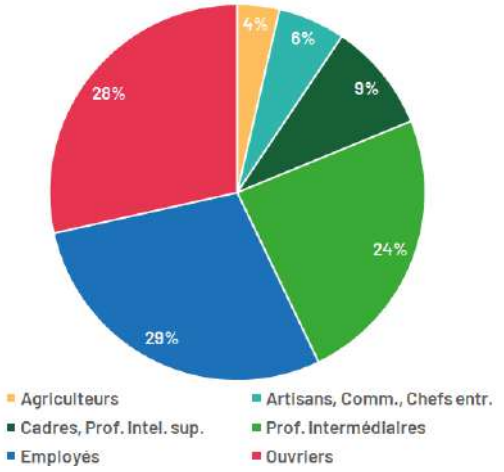


Source : INSEE, 2020

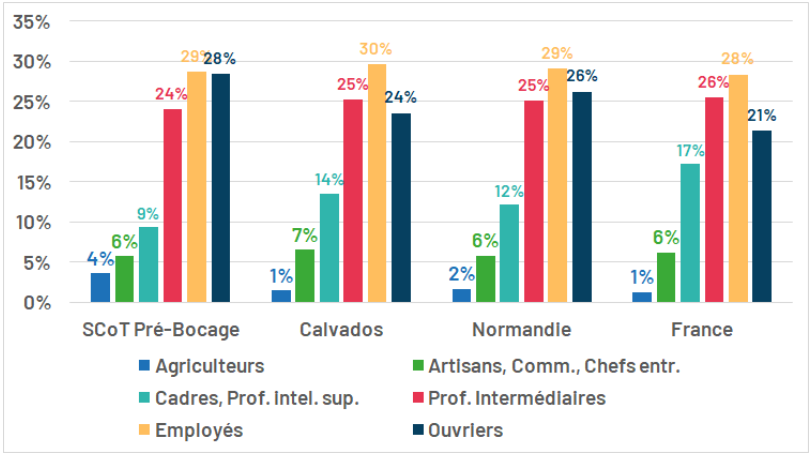
I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.2. Les catégories socio-professionnelles composant la population active

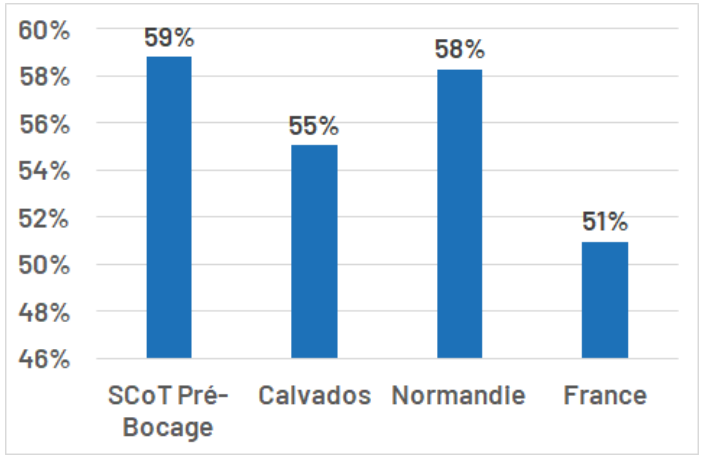
- Les actifs de 15 à 64 ans habitant sur le territoire en 2020 sont en majeure partie des employés (29%), suivis de près par les ouvriers (28%), puis par les professions intermédiaires (24%), les cadres (9%), les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6%) et, enfin, les agriculteurs (4%).
- Avec comme CSP majoritaires les employés et les ouvriers (57% des actifs en cumulé), la population active de PBI se compose de personnes dont l'emploi affiche finalement les niveaux de qualification les moins élevés. Il s'agit d'emplois qui concernent beaucoup les jeunes, les hommes en majorité côté ouvriers et plutôt les femmes en majorité côté employés. Il est aussi question des emplois qui sont en moyenne les moins rémunérateurs et les plus vulnérables en cas de conjoncture économique défavorable.
- Une répartition des CSP au sein de la population active qui fait écho au niveau de qualification global observé sur le territoire : en 2020 sur PBI, 59% des personnes non scolarisées de 15 ans ou plus avaient un niveau de qualification inférieur au baccalauréat, contre 55% dans le Calvados et 51% en France.
- La CCPBI abrite un nombre d'ouvriers (28%) proportionnellement plus élevé qu'en moyenne au niveau du Calvados (24%), de la Normandie (26%) et de la France (21%). La proportion d'agriculteurs est également nettement plus importante sur PBI (4% contre 1 à 2% ailleurs en moyenne) ce qui reflète le caractère rural du territoire. A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins représentées parmi la population active de PBI (9%) qu'au niveau des autres territoires de comparaison (14% dans le Département, 12% pour la Région et 17% en France).



Evolution de la part représentée par les actifs dans la population de 15 à 64 ans entre 2009 et 2020 (en %) (source : INSEE, 2020)



Comparaison des catégories socio-professionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans en 2020 (en %) (source : INSEE, 2020)



Part de niveau de qualification inférieur au baccalauréat chez les 15 et plus non scolarisés en 2020 (source : INSEE, 2020)

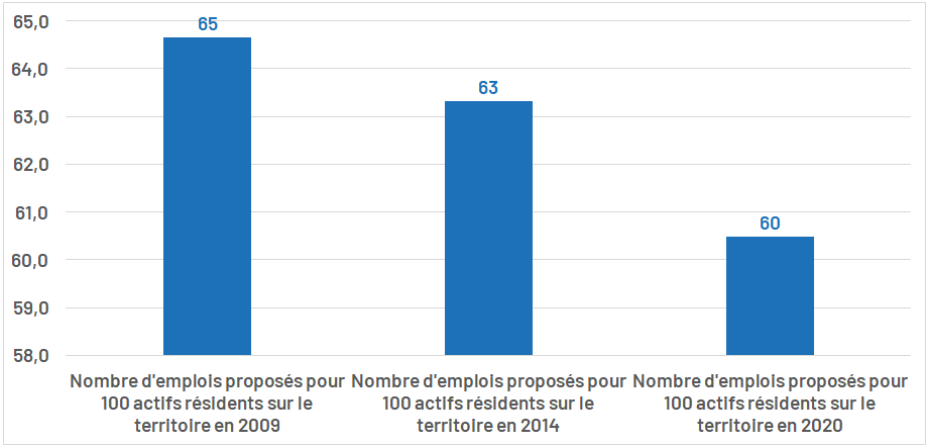
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Des ouvriers et des employés qui représentent 57% de la population active de PBI**
- **Une représentation des agriculteurs en proportions 4 fois plus importante qu'ailleurs en moyenne**
- **Des professions intermédiaires et surtout des cadres moins représentés sur PBI**
- **Près de 60% des 15 et plus non scolarisés avec un niveau de qualification inférieur au baccalauréat**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.3. Un nombre d'emplois sur le territoire qui a tendance à se réduire

- *L'indice de concentration d'emploi mesure le nombre d'emploi proposé sur un territoire par rapport au nombre d'actifs résidants sur ce même territoire. Il sert ainsi à déterminer si un territoire est excédentaire ou déficitaire en termes d'emplois existant sur son sol comparé à la population active qu'il abrite.*
- L'indice de concentration d'emploi se mesure pour 100 actifs résidants. Ce qui signifie qu'en cas de résultat inférieur à 100, le territoire ne dispose pas de suffisamment d'emplois sur son sol pour employer l'ensemble de ses actifs résidants. A l'inverse, un indice supérieur à 100 démontre que le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs et donc qu'il « aspire » des actifs habitant sur d'autres territoires.
- Ce schéma relève bien évidemment d'une théorie purement mathématique, car même en cas d'indice de concentration d'emploi supérieur à 100, la réalité démontre qu'un territoire n'emploie jamais (sauf cas exceptionnels) 100% de ses actifs résidants.
- Des migrations s'effectuent quotidiennement pour bon nombre d'actifs entre le territoire d'habitation (une commune, un département, une région, etc.) et celui où se trouve le lieu de travail. C'est pourquoi cette analyse doit être croisée avec celle portant sur les déplacements entre le domicile et le lieu de travail afin d'être plus complète.
- Cet indice de concentration d'emploi doit ainsi permettre de dire si, sur le papier, un territoire voit naturellement des actifs venir d'autres territoires pour travailler du fait d'un nombre d'emploi excédentaire, ou dans le cas inverse si une partie des actifs du territoire se voit dans l'obligation d'aller travailler ailleurs en raison d'un nombre d'emploi déficitaire par rapport à la population active.
- En 2020, PBI affiche un indice de 60 emplois pour 100 actifs résidents.
- Ce qui signifie que le territoire abrite moins d'emplois qu'il ne compte d'actifs dans sa population et ce qui rend logiquement plus forte la probabilité que les actifs de PBI se déplacent quotidiennement sur un autre territoire pour aller travailler.

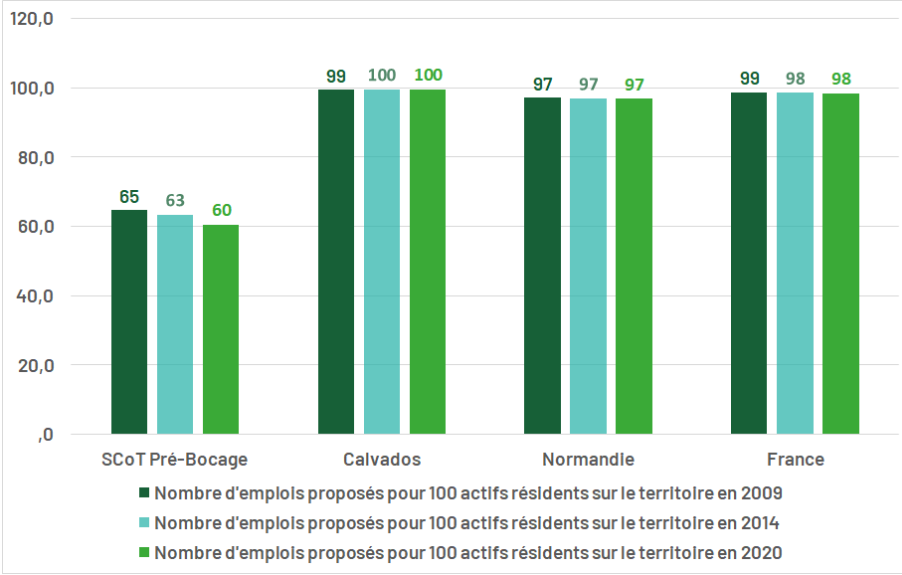


Evolution de l'indice de la concentration d'emploi entre 2009 et 2020 (en nombre d'emploi par actifs résidants) (source : INSEE, 2020)

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.3. Un nombre d'emplois sur le territoire qui a tendance à se réduire

- L'indice de concentration d'emploi se révèle nettement plus faible pour la CCPBI en comparaison des trois autres échelles de territoire (*cf. graphique suivant*). Le Département du Calvados fait office de territoire en capacité d'employer 100% de ses actifs (même si bien sûr dans les faits des habitants du Département travaillent sur un autre territoire et inversement). Pré-Bocage Intercom appartient donc à un territoire dynamique en termes d'activités économique, tiré par l'agglomération caennaise et le littoral.
- Alors que l'indice de concentration d'emplois a connu un recul entre 2009 et 2020 sur l'intercommunalité, celui-ci se maintient à des niveaux équivalents sur les autres territoires de comparaison.
- Cet écart avec les autres échelles de territoire reflète à la fois un caractère rural affirmé pour PBI, mais aussi un statut pouvant être qualifié, au moins dans certains secteurs géographiques, de « territoire dortoir » avec de nombreuses personnes qui y habitent sans pour autant y travailler. La dynamique économique et les emplois proposés notamment à Villers-Bocage ne suffisent pas pour employer l'équivalent en nombre de la population active intercommunale.
- La proximité avec l'agglomération caennaise accentue ce caractère « dortoir » du Pré-Bocage qui offre la possibilité à ses actifs de vivre dans des communes rurales avec un cadre de vie de qualité, tout en disposant d'un emploi proche géographiquement grâce à la dynamique économique de Caen et de sa couronne.



Comparaison de l'évolution de l'indice de la concentration d'emploi entre 2009 et 2020 (en nombre d'emploi par actifs résidants)(source : INSEE, 2020)

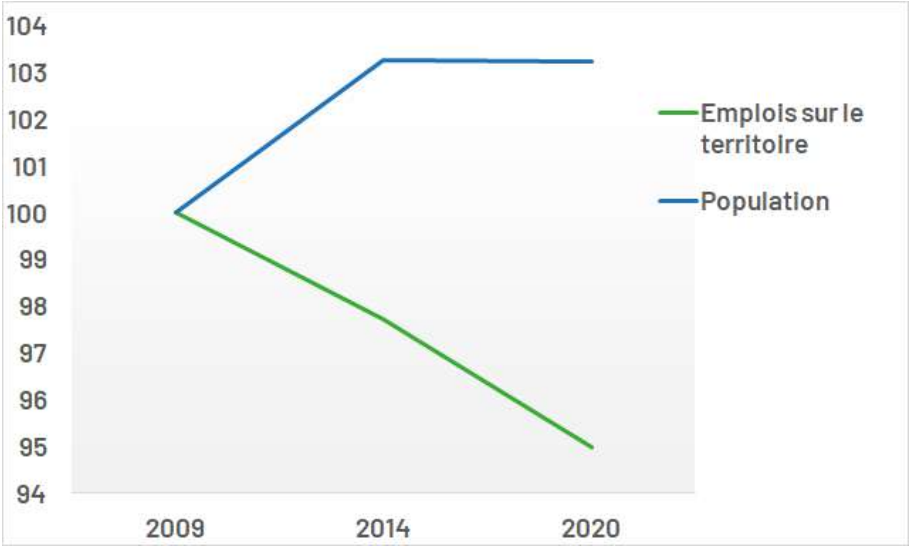
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **60 emplois proposés pour 100 actifs résidents sur le territoire de PBI**
- **Un chiffre en recul depuis 2009 (65 emplois pour 100 actifs)**
- **Une population active en partie « aspirée » par les pôles d'emplois voisins du territoire, en particulier par l'agglomération caennaise**
- **Un caractère « dortoir » qui a tendance à s'accentuer pour PBI**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.4. Un écart qui se creuse progressivement entre nombre d'emplois et nombre d'habitants

- Le graphique ci-contre illustre la baisse sans interruption du nombre d'emplois sur l'intercommunalité depuis la fin des années 2000. Dans le même temps, le nombre d'habitants a lui augmenté, avant de connaître une légère décroissance sur la fin des années 2010. L'écart entre les deux courbes montre que le territoire peine à produire des emplois en proportions équivalentes au nombre d'habitants, ce qui fait le lien avec l'analyse précédente portant sur l'indice de concentration d'emplois.
- Conclusion plus préoccupante : dans le cas de PBI, la baisse de l'indice de concentration d'emplois du territoire n'est pas liée à une augmentation du nombre d'habitants, mais bien à une baisse réelle du nombre d'emplois proposés sur le territoire.
- Ce phénomène illustre le fait que le caractère dortoir et péri-urbain du territoire s'est globalement affirmé au cours des années 2010. PBI a accueilli de nouveaux habitants venus s'installer pour des raisons de qualité de vie et d'accès à la propriété individuelle, mais qui en parallèle travaillent sur d'autres territoires.
- Augmenter l'offre d'emplois locaux est ainsi jugée comme étant indispensable par la CCPBI, notamment à travers l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.



Comparaison de l'évolution de la population et des emplois entre 2009 et 2020 (sur une base 100 en 2009)(source : INSEE, 2020)

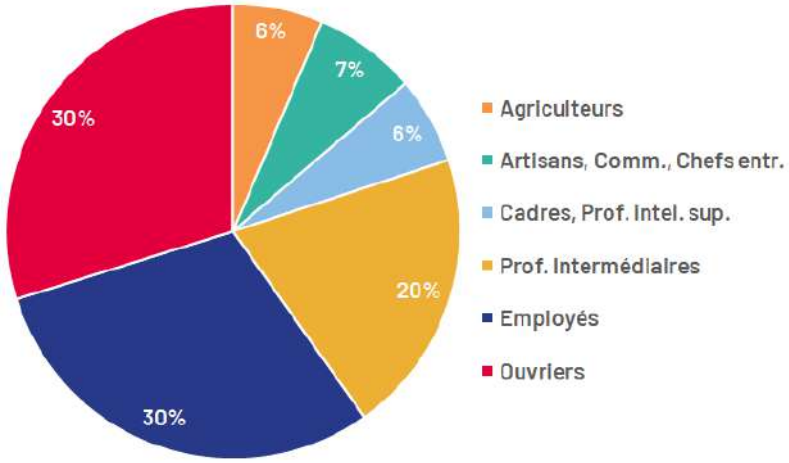
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Un écart qui s'accroit constamment entre nombres d'habitants et d'emplois proposés sur le territoire**
- **Une évolution qui illustre un caractère dortoir qui s'affirme, résultat d'opérations de production de logements déconnectées des besoins économiques du territoire**

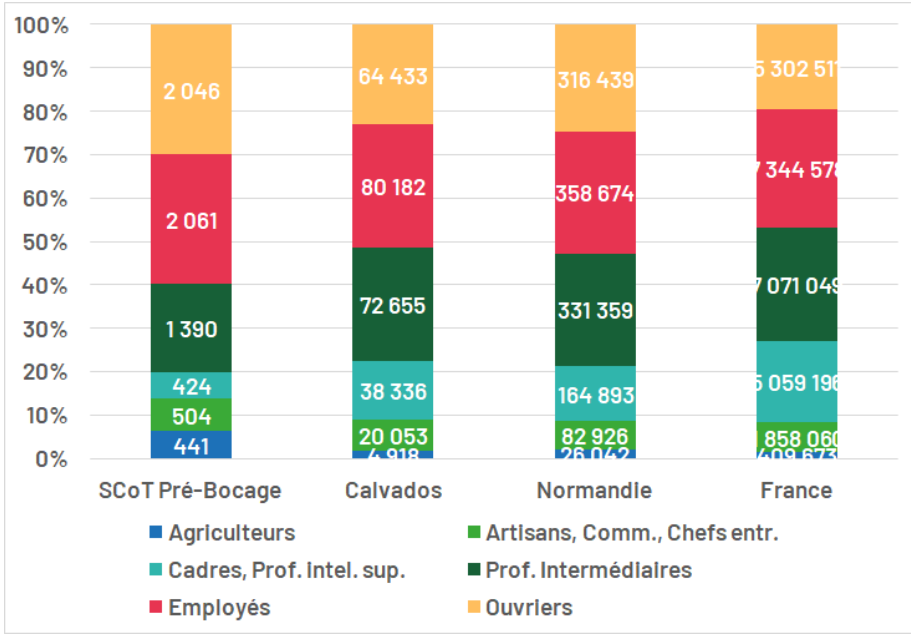
I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.5. Les emplois proposés sur le territoire

- On observe un parallèle assez net entre les emplois occupés par les actifs vivant sur le territoire et les emplois existants sur PBI.
- Parmi les actifs dont l'emploi se situe sur le territoire intercommunal, les deux CSP les plus représentées sont là encore les ouvriers et les employés (30% chacune). La proportion d'actifs ouvriers travaillant sur la CCPBI (presque un actif sur trois) est ainsi nettement plus forte qu'ailleurs en moyenne : 23% dans le Département, 25% en Normandie et 20% en France (métropole et Outre-mer). De nombreux emplois proposés sur le territoire sont donc ainsi des emplois liés à l'activité industrielle et à la construction.
- Une proportion d'ouvriers soutenue notamment par les entreprises de Villers-Bocage : 43% des emplois proposés sur la commune relève de la CSP des ouvriers.
- De même, les métiers liés à l'agriculture sont en moyenne trois fois plus nombreux (en proportions) dans le Pré-Bocage (6%) que sur les autres territoires d'analyse : 2% pour le Département, la Région et le territoire national.
- Les emplois de cadres sont en revanche nettement moins représentés parmi les emplois proposés sur le territoire : seulement 6% sur PBI, contre 14% dans le Département, 13% en Normandie et 19% en France.
- Les professions intermédiaires s'affichent elles aussi dans des proportions inférieures à celles des autres territoires (20% pour PBI, 26% sur les autres territoires).



Répartition des types de catégories socio-professionnelles travaillant sur le territoire en 2020 (source : INSEE, 2020)



Types de catégories socio-professionnelles travaillant sur chaque territoire de comparaison en 2020 (source : INSEE, 2020)

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Des emplois sur le territoire avant tout occupés par des postes d'ouvriers et d'employés (60% en cumulé)**
- **Des emplois agricoles nettement plus représentés à PBI**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.5. Les emplois proposés sur le territoire

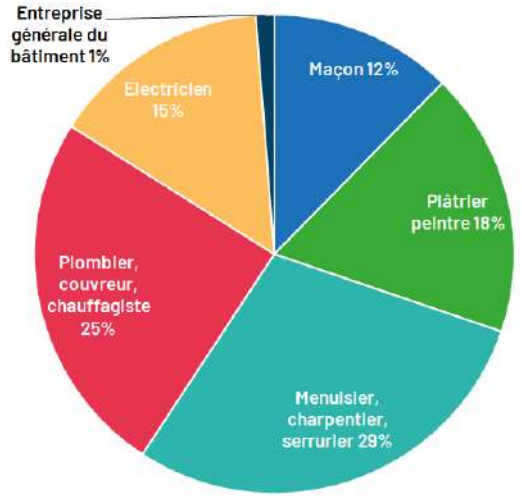
Un territoire d'artisans

- Avec 7% de représentation parmi les actifs travaillant sur le territoire, la catégorie socio-professionnelle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises s'affiche sur PBI dans des proportions équivalentes à celles des niveaux départemental, régional et national.
- Tous les corps de métiers de l'artisanat sont présents sur le territoire de PBI, même si :

❑ Les entreprises générales du bâtiment ne représentent que 1% des métiers d'artisanat sur PBI, contre 7% en moyenne en France,

❑ Les maçons sont eux aussi moins représentés sur l'intercommunalité (12% des métiers d'artisans) qu'ailleurs en moyenne (20% en France),

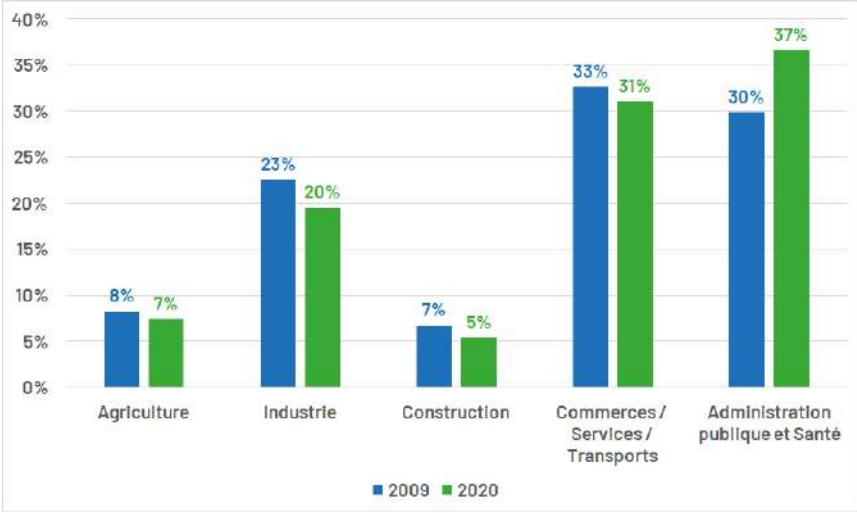
❑ Les menuisiers, charpentiers et serruriers représentent à l'inverse une part importante, de l'ordre de 29% dans le Pré-Bocage, contre 17% en moyenne en France.



Répartition des métiers artisanaux en 2021 sur la CCPBI (source : INSEE, 2021)

Des métiers de l'administration en hausse au détriment des autres catégories

- Parmi les types d'emplois occupés par les actifs qui travaillent sur le territoire de PBI, seuls ceux qui relèvent de l'administration publique et de la santé représentent un poids plus important en 2020 comparé à 2009.
- Les autres secteurs ont tous vu leur représentation diminuer durant cette période.
- La baisse constatée dans les métiers de l'industrie est peut-être la plus préoccupante car elle concerne finalement un secteur d'activités qui est historiquement important sur le territoire du pré-bocage, en particulier pour des communes comme Villers-Bocage. L'industrie représente un domaine d'activités qui emploie les catégories de population les plus vulnérables et donc les plus menacées socialement en cas de baisse d'activité.



Evolution des types d'emplois occupés par les actifs sur le territoire (lieux de travail) entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

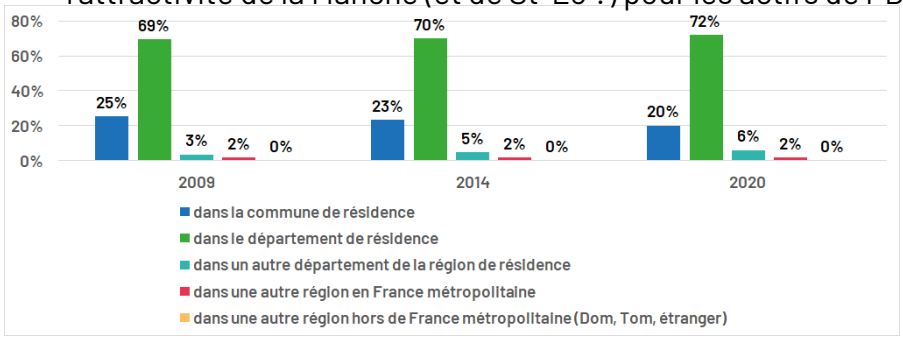
- **Des métiers de l'artisanat bien représentés, avec une part importante de menuisiers, charpentiers et serruriers**
- **Une baisse préoccupante des métiers de l'industrie**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

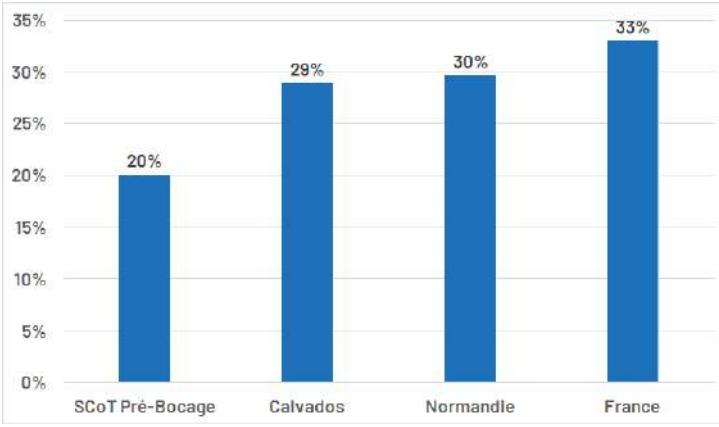
1.6. Les migrations entre domicile et lieu de travail

Un territoire où une majeure partie des actifs travaillent ailleurs

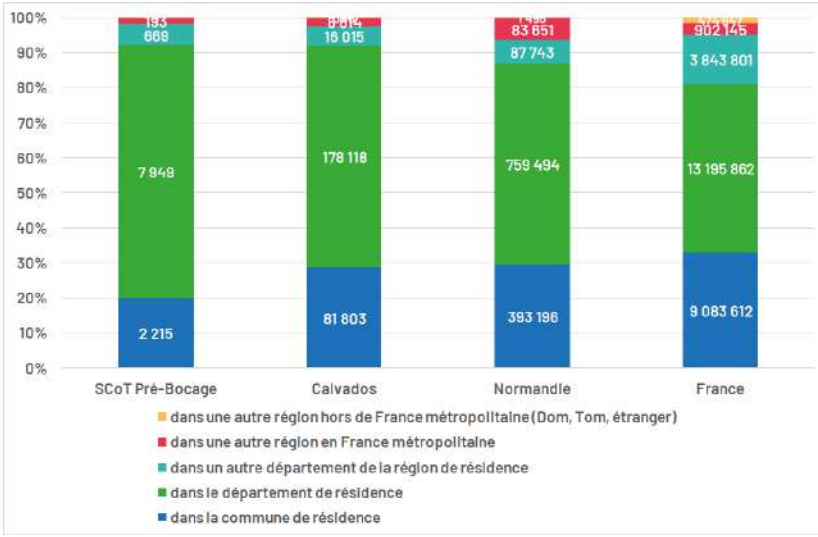
- En 2020, seulement 20% des actifs de la CCPBI travaillaient sur leur commune d'habitation. En parallèle, 29% des habitants du Calvados travaillaient sur leur commune de résidence. Un taux qui grimpe à 30% pour les habitants de Normandie et à 33% pour les Français en moyenne. Il y a donc un écart important entre PBI et les autres territoires de comparaison.
- Ce taux inclus également les actifs habitant et travaillant dans le Pré-Bocage puisque les échanges quotidiens entre lieu de travail et lieu d'habitation peuvent se faire entre deux communes de l'EPCI. Par exemple, la commune de Villers-Bocage constitue notamment un lieu d'emplois pour un nombre important d'actifs habitant sur le territoire.
- Après avoir augmenté durant plusieurs décennies, le nombre d'habitants se maintient globalement au même niveau. En parallèle, le nombre d'emplois proposés sur le territoire de PBI a tendance à diminuer, si bien que davantage d'habitants se trouvent dans l'obligation de sortir au quotidien de leur territoire de résidence pour pratiquer leur métier.
- Le territoire se retrouve alors confronté à un phénomène de périurbanisation de ses communes. Celles-ci voient leurs actifs travailler sur les bassins d'emplois de St-Lô, Bayeux, Vire et surtout Caen qui proposent plus d'emplois que le territoire de PBI. Les actifs habitant sur le territoire du Pré-Bocage travaillent pour 72% d'entre eux dans le Département du Calvados. Une tendance en hausse depuis 2009 où ce taux était de 69%.
- En parallèle, la part d'actifs du territoire travaillant dans sa commune de résidence est en recul, passant de 25% en 2009 à 20% en 2020. La part d'actif travaillant dans un autre Département normand est quant à elle en hausse (+3pts), ce qui peut témoigner d'un renforcement de l'attractivité de la Manche (et de St-Lô ?) pour les actifs de PBI.



Evolution du lieu d'emploi pour les actifs habitants sur le territoire intercommunal entre 2009 et 2020 (source : INSEE, 2020)



Comparaison de la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2020 (source : INSEE, 2020)



Comparaison par territoire de la commune de résidence et du lieu d'emploi en 2020 (source : INSEE, 2020)

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

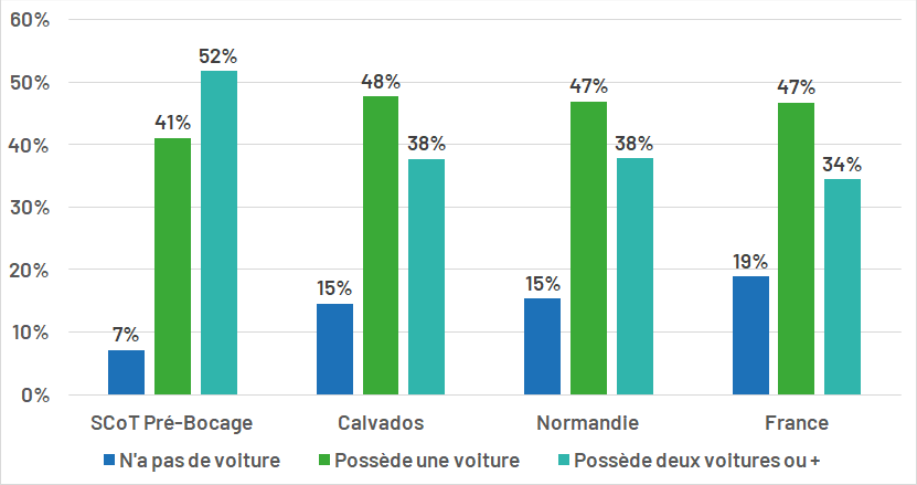
- **Sur PBI : 20% (baisse) d'actifs travaillent dans leur commune de résidence**
- **72% des actifs résidents travaillent dans le Calvados (chiffre en hausse) : une partie est captée par les entreprises du territoire, tandis que ce chiffre témoigne de l'attractivité des bassins d'emplois voisins**

I – Caractéristiques et évolution de l'emploi

1.6. Les migrations entre domicile et lieu de travail

Une forte dépendance à l'usage de la voiture

- Alors qu'en France 19% des ménages ne possédaient pas de voiture en 2020 (15% dans le Calvados et en Normandie), cette particularité ne concernait que 7% des ménages habitant sur le territoire du Pré-Bocage.
- En 2020, 52% des ménages de la CCPBI possédaient au moins deux voitures, soit une proportion clairement supérieure à celle des autres territoires (38% pour le Calvados, 38% pour la Normandie et 34% en France).
- Ces chiffres démontrent là encore le caractère rural du territoire, sur lequel les moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle sont beaucoup plus limités, voire absents dans certaines zones géographiques et ne peuvent donc répondre aux besoins essentiels des ménages en termes de mobilités, notamment pour les actifs. L'absence de ligne ferroviaire sur le territoire ne permet pas aux gens de disposer d'un mode de déplacement alternatif à la voiture et efficace. De plus, la cadence des lignes de bus qui desservent les communes de PBI est perçue comme étant insuffisante pour pouvoir rivaliser efficacement avec la voiture.
- A cela s'ajoute un réseau routier dont l'axe majeur et traversant est l'A84. Une autoroute gratuite qui permet de rallier le bassin d'emploi voisin le plus dynamique et le plus fourni (Caen et son agglomération). Les autres axes routiers structurants (RD6, RD8, RD11, RD577, RD675) permettent quant à elles de se rendre sur les autres pôles voisins. Cela incite donc en quelque sorte à utiliser un véhicule automobile qui permet une plus grande souplesse et une meilleure efficacité dans ses déplacements. La majeure partie des ménages étant constitués de deux actifs, cela explique cette forte proportion d'au moins deux voitures rattachées en moyenne à chaque foyer d'habitation.
- En 2020, 41% des ménages de l'intercommunalité ne possédaient qu'une voiture, soit un taux plus faible que celui des autres territoires de comparaison. Sur un territoire à dominante rurale comme PBI, ce schéma concerne avant tout les ménages plus âgés, pour la plupart à la retraite et donc n'ayant pas de besoins très importants en déplacements quotidiens, ce qui justifie le fait de ne posséder qu'un seul véhicule par ménage.



Comparaison de l'équipement des ménages en automobiles en 2020 (source : INSEE, 2020)

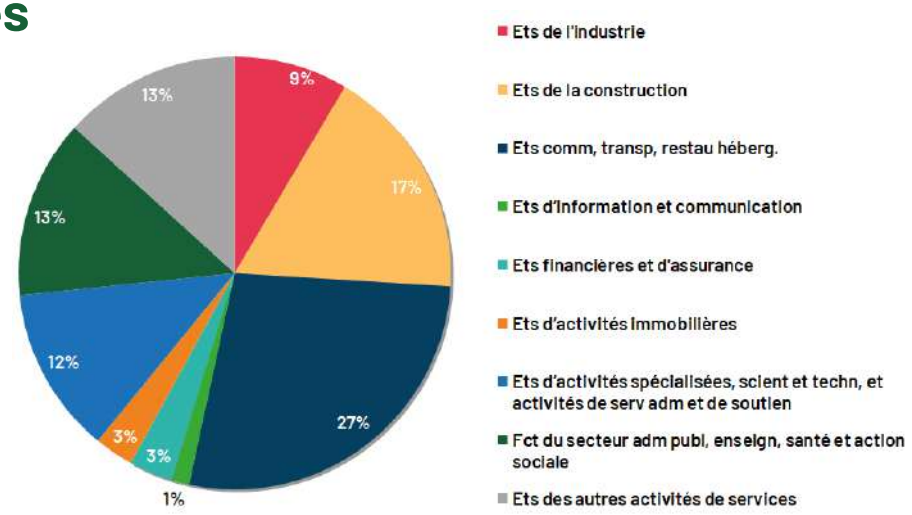
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Seulement 7% des ménages ne possèdent pas de voiture**
- **Plus de la moitié (52%) des ménages possèdent deux voitures ou plus**
- **Un usage de la voiture quasi indispensable pour les habitants des communes les plus rurales et situées à distance des principaux arrêts de bus**
- **Un réseau routier et autoroutier (gratuit) qui encourage à l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens**

II – Le tissu entrepreneurial

2.1. Typologie et dynamique de création des entreprises

- En 2021, la CCPBI comptabilisait près de 1200 entreprises implantées sur son territoire. Parmi elles, 328 (27%) étaient des entreprises commerciales, de transport, d'hébergement et de restauration. Ce domaine d'activité à un poids relativement proche de ce que l'on relève au niveau du Calvados (30%), de la Normandie (30%) et de la France (28%). Des métiers importants pour accueillir des visiteurs et des professionnels.
- Le nombre d'entreprises liées au domaine de la construction est également assez important : 209 entreprises, soit 17% et un taux supérieur à la moyenne des autres territoires. Ce qui, mis en parallèle de l'analyse précédente, permet de dire que PBI abrite un certain nombre de petites entreprises de constructions étant donné qu'à l'inverse la part représentée par les actifs travaillant dans le domaine de la construction est inférieure à la moyenne nationale.
- Il en va de même pour les entreprises de l'industrie : avec 9% de représentation, celles-ci sont plus représentées à PBI qu'ailleurs en moyenne (6% en France). Et pourtant, la part d'actifs travaillant dans ce domaine est en recul depuis 2009.
- Les entreprises industrielles et de construction sont fréquemment desservies par des véhicules imposants de type poids lourds. Leur implantation sur un territoire comme celui de PBI est donc facilitée par la présence d'axes routiers structurants et notamment par l'A84, autoroute gratuite.
- A l'inverse, la présence d'entreprises de l'information et de la communication est moins importante sur PBI (1%, contre 3% sur les autres territoires de comparaison). C'est sensiblement la même chose en ce qui concerne les entreprises d'activités immobilière, financière et d'assurance.



Typologies des entreprises de la commune au 31 décembre 2021 (source : INSEE, 2021)

Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2021 (source : INSEE, 2021)

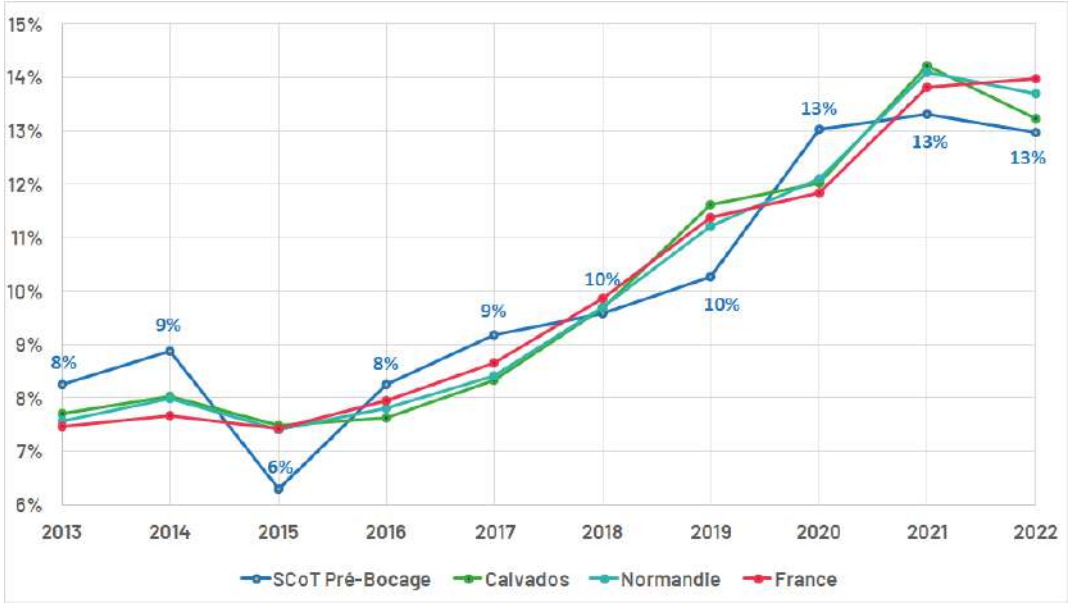
CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Une forte représentation des entreprises de l'industrie et de la construction sur PBI**
- **Des domaines composés essentiellement de petites unités (TPE, PME)**
- **Un territoire moins concerné par les entreprises de l'immobilier, des assurances et de la communication**

II – Le tissu entrepreneurial

2.1. Typologie et dynamique de création des entreprises

- Entre 2013 et 2022 inclus, soit dix années entières, la CCPBI a enregistré sur son sol près de 1 734 créations d'entreprises. Une grande partie de ces créations sont intervenues entre 2019 et 2022, avec 860 entreprises créées durant ces quatre années, soit près de 50% du total d'entreprises créées en dix ans.
- Entre 2016 et 2021 inclue, le nombre d'entreprises créées sur l'intercommunalité a suivi un rythme soutenu, souvent équivalent voire supérieur à celui des autres territoires de comparaison (sauf en 2019).
- Le rythme a légèrement diminué entre 2021 et 2022 mais reste à un bon niveau, équivalent à ceux des autres territoires.
- La baisse de rythme des dernières années peut sans doute trouver son explication dans la pandémie de Covid-19 qui semble avoir clairement porté atteinte à la dynamique de l'ensemble des territoires entre 2020 et 2021.
- Plus récemment, la légère baisse enregistrée s'explique principalement par une baisse sensible du rythme de création des entreprises industrielles et de la construction.
- Les créations d'entreprises immobilières, d'activités de services et des domaines de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale sont en hausse depuis 2020 sur le territoire du Pré-Bocage.



Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises entre 2013 et 2022 (source : INSEE, 2021)

CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Un rythme de création d'entreprises en hausse permanente depuis 2016 et qui suit celui des autres territoires de comparaison**
- **Une dynamique en ralentissement depuis 2021, sans doute liée en partie à la pandémie de Covid-19**
- **Des créations moins nombreuses pour les entreprises industrielles et de la construction ces dernières années**
- **Un rythme de création d'entreprises en hausse dans l'immobilier, les services et l'action sociale**

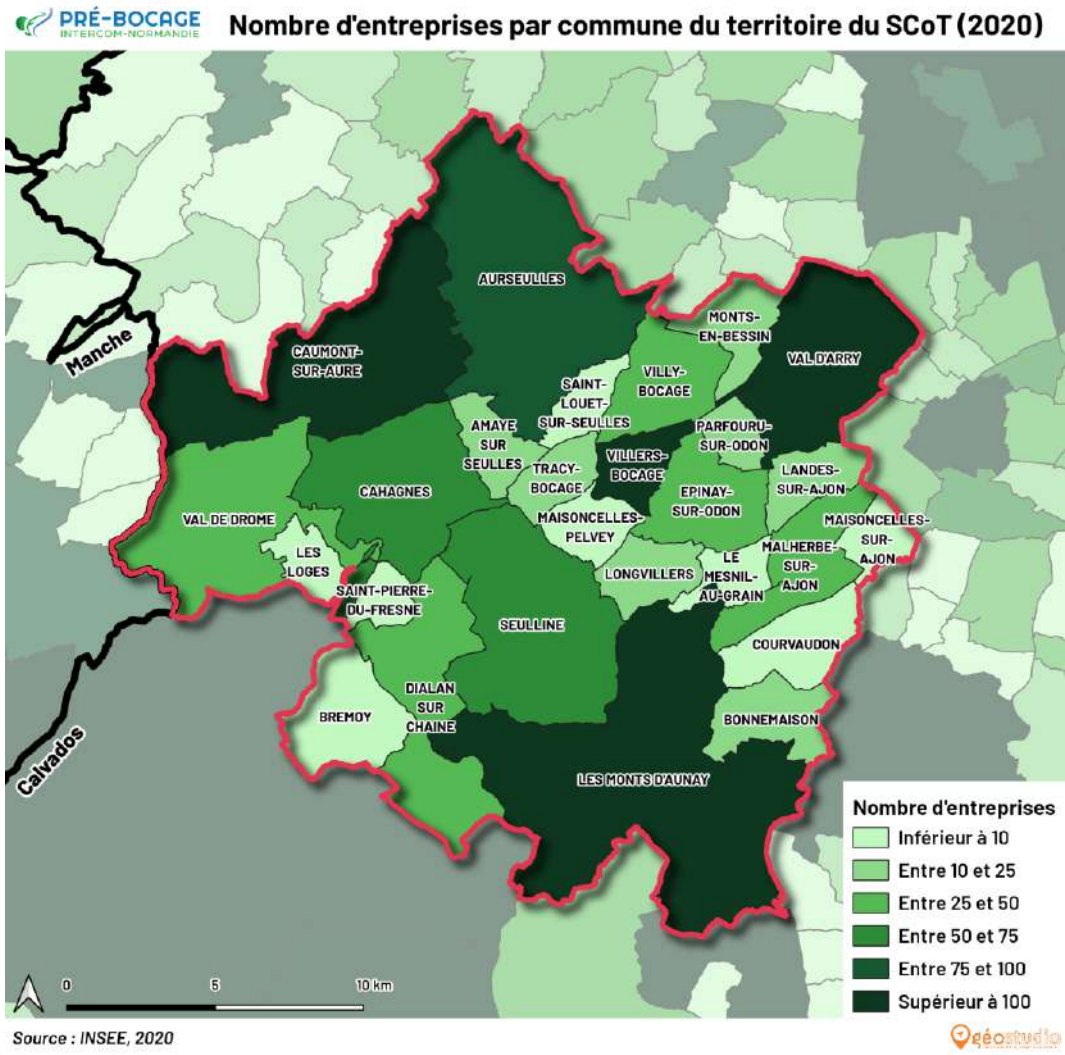
II – Le tissu entrepreneurial

2.2. Localisation des entreprises

Des entreprises avant tout implantées dans les communes pôles du territoire

- Les communes qui concentraient le plus d'entreprises en 2020 sont :
  - ❑ Les Monts d'Aunay : 212 entreprises
  - ❑ Villers-Bocage : 209 entreprises
  - ❑ Caumont-sur-Aure : 142 entreprises
  - ❑ Val d'Arry : 129 entreprises
  - ❑ Aurseulles : 76 entreprises
  - ❑ Cahagnes : 71 entreprises
  - ❑ Seulline : 55 entreprises

- Une répartition sans surprise, correspondant avant tout aux communes qui concentrent les principales zones d'activités du territoire.
- Les entreprises sont ainsi plutôt bien réparties dans le Pré-Bocage, ce qui limite les distances de déplacements pour les actifs résidents qui sont employés sur le territoire.



CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **La majeure partie des entreprises située dans les communes qui concentrent les principales zones artisanales et industrielles**
- **Les Monts d'Aunay et Villers-Bocage au-dessus du lot, avec plus de 200 entreprises chacune**

II – Le tissu entrepreneurial

2.2. Localisation des entreprises

Des zones d'activités principalement situées sur six communes

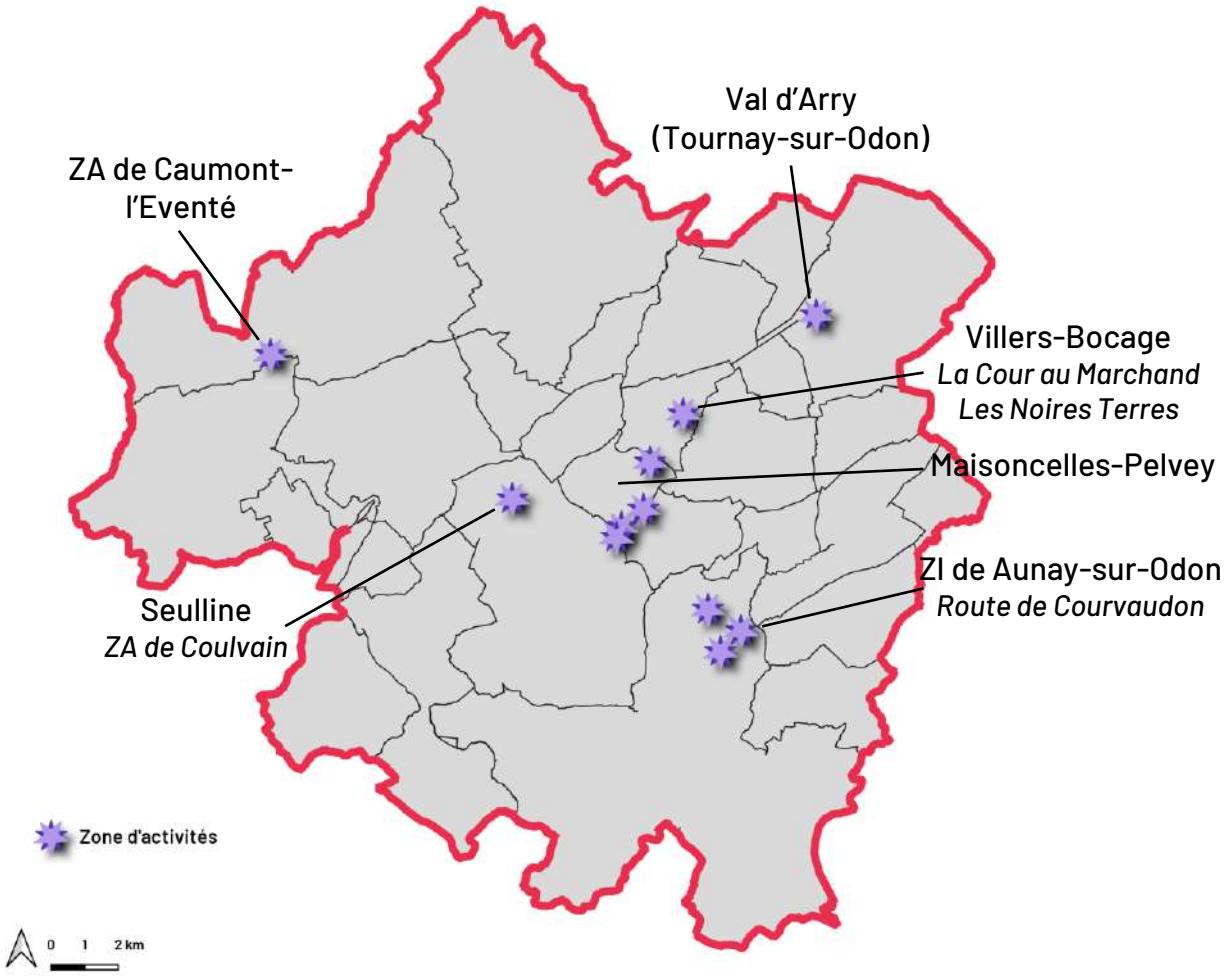
- Les communes concernées par les principales ZAE sont :
  - ❑ Les Monts d'Aunay : 3 ZAE
  - ❑ Villers-Bocage : 2 ZAE
  - ❑ Caumont-sur-Aure : 1 ZAE
  - ❑ Val d'Arry : 1 ZAE (en développement)
  - ❑ Seulline : 2 ZAE
  - ❑ Maisoncelles-Pelvey : 3 ZAE

- Le SCoT approuvé en décembre 2016 cible trois ZAE en tant que « zones stratégiques » (niveau 1) pour le développement de l'activité économique sur le Pré-Bocage et l'accueil de nouvelles entreprises :
  - ❑ Villers-Bocage : La Cour au Marchand et Les Noires Terres
  - ❑ Les Monts d'Aunay : zone industrielle d'Aunay-sur-Odon
  - ❑ Seulline (Coulvain) : zone Eco 5

- La ZAE du Val d'Arry (Tournay-sur-Odon) est quant à elle ciblée pour un développement à venir. Celui-ci était présenté comme étant la priorité numéro 1 en ce qui concerne les zones d'activités économiques du territoire.
- La localisation des ZAE est finalement assez centralisée sur le territoire, ce qui s'explique essentiellement par la présence à proximité de ces zones des principaux axes de transport routier présents sur le territoire (A84, RD6, RD8).

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Localisation des zones d'activités de la CCPBI (2024)

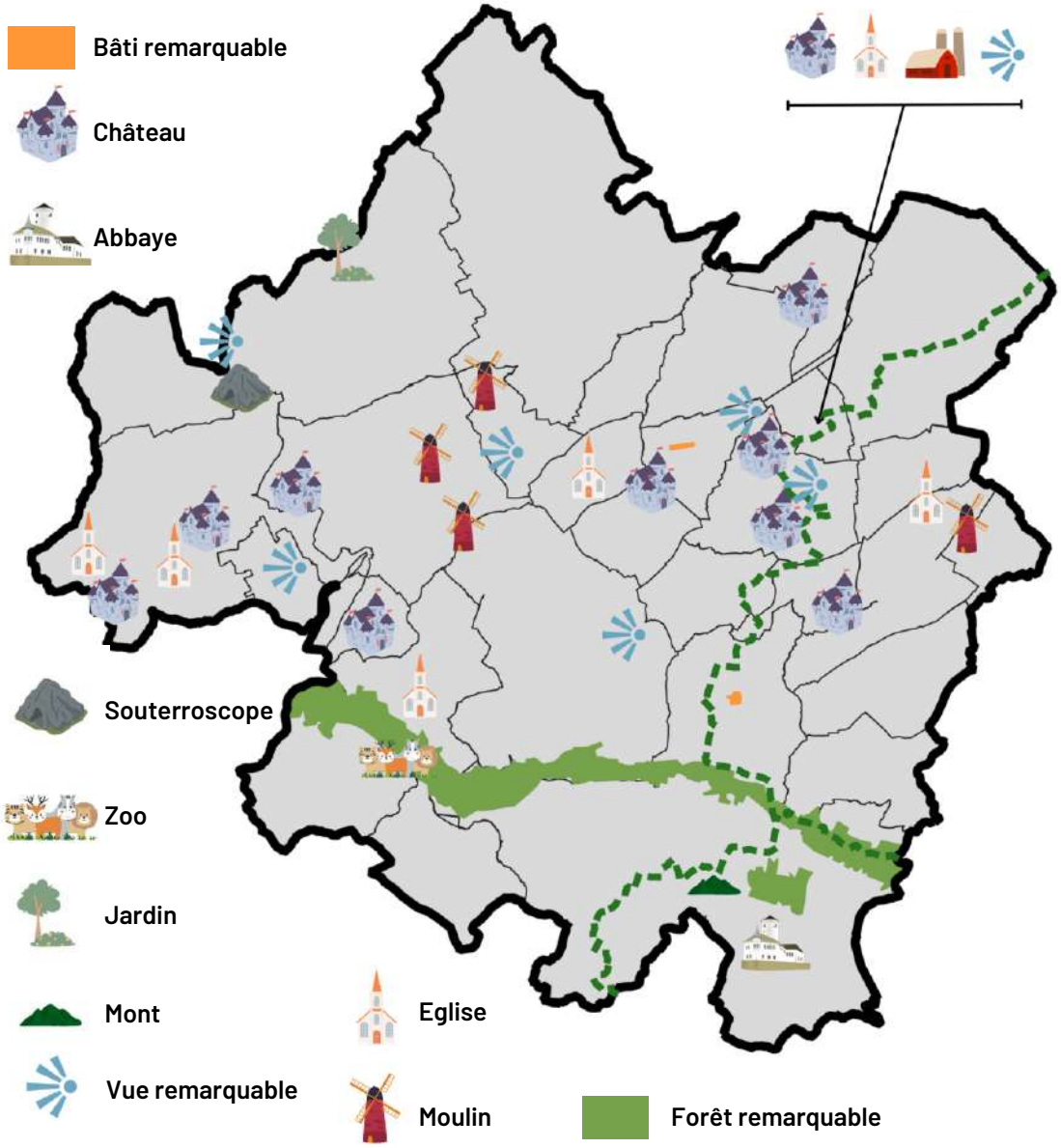


III – L'activité touristique

3.1. Les lieux et éléments d'intérêt touristique sur PBI

- Avec son aspect rural et son bocage dont il tire son nom, le territoire du Pré-Bocage peut constituer un intérêt pour les promeneurs et personnes à la recherche d'une « mise au vert » loin de l'agitation urbaine.
- Parmi les variantes du GR221 (reliant Coutances à Pont-d'Ouilly), deux passent par PBI : le GR221A et le GR221C, permettant de traverser la Forêt domaniale de Valcongrain, mais aussi d'aller de Caen jusqu'au sud de PBI en suivant l'Odon. Ces GR concernent donc principalement les parties est et sud-est du territoire, comme indiqué sur la carte ci-contre.
- Le sud de PBI est finalement la partie du territoire qui abrite le plus d'espaces boisés, depuis Les Monts d'Aunay et jusqu'à Dialan-sur-Chaine et Brémoy. Entre la Forêt domaniale de Valcongrain, le Bois de Buron et le Bois de Brimbois, l'ensemble forme un corridor boisé implanté en sommet de coteaux et qui marque ainsi les paysages.
- Le territoire du Pré-Bocage abrite par ailleurs un certain nombre de châteaux, de manoirs ou encore de moulins, tous détenus par des propriétaires privés et non ouverts au public. Il s'agit donc plus d'une richesse patrimoniale que d'un véritable outil touristique.
- Le souterroscope des ardoisières, situé à Caumont-sur-Aure, propose des visites touristiques d'une ancienne mine d'ardoises, fermée il y a 100 ans.
- Créé en 1977, le parc zoologique de Jurques (Dialan-sur-Chaîne) abrite près de 700 espèces d'animaux. Avec plus de 100 000 visiteurs par an, c'est le site touristique le plus visité du Pré-Bocage.
- Les centres-bourgs de Villers-Bocage et d'Aunay-sur-Odon se distinguent quant à eux par leur architecture née de la reconstruction d'après-guerre.

Principaux sites touristiques et éléments remarquables sur le territoire de PBI



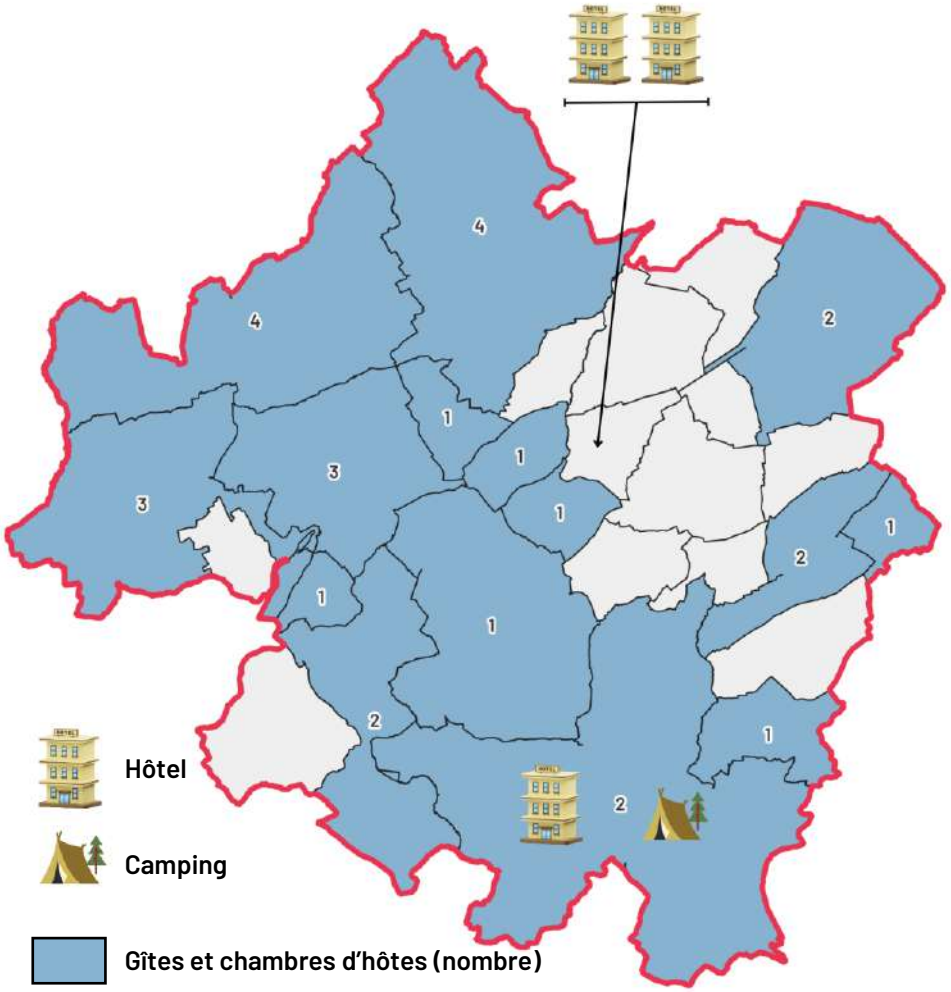
III – L'activité touristique

3.2. Les hébergements touristiques existants sur PBI

- Les hébergements d'accueil présents sur le territoire intercommunal se composent principalement de gîtes et de chambres d'hôtes : 29 sont recensés au total sur le site internet www.gites-de-france.com/fr, sur un total de 15 communes (en bleu sur la carte ci-contre).
- L'offre hôtelière n'est présente que sur les communes des Monts d'Aunay (dans la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon) et de Villers-Bocage, ce qui est finalement assez restreint.
- La commune déléguée d'Aunay-sur-Odon dispose d'un camping municipal situé en sortie du bourg, au niveau de la RD8.
- Depuis 2004, Villers-Bocage dispose du label « Village-étape ». Celui-ci peut être attribué aux communes de moins de 5000 habitants et situées aux abords d'un axe routier structurant, qu'il s'agisse par exemple d'une autoroute (sans péage) ou d'une route nationale. Villers-Bocage est la seule commune du Calvados à bénéficier de ce label qui permet de signaler aux automobilistes la présence à proximité d'un ensemble de commerces, de services et d'hébergements.

Hôtel « Au vieux puits » dans le centre de Villers-Bocage (source : Géostudio)

Principaux hébergements touristiques sur le territoire de PBI



CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS

- **Un patrimoine touristique porté avant tout par le zoo de Jurques et l'histoire du territoire (reconstruction, ardoisières)**
- **Un bocage et des itinéraires de promenade qui participent à l'identité du territoire**
- **Une offre en hébergements qui correspond au niveau de fréquentation touristique de PBI, avec un village-étape (Villers-Bocage) qui constitue la principale porte d'entrée sur le territoire**

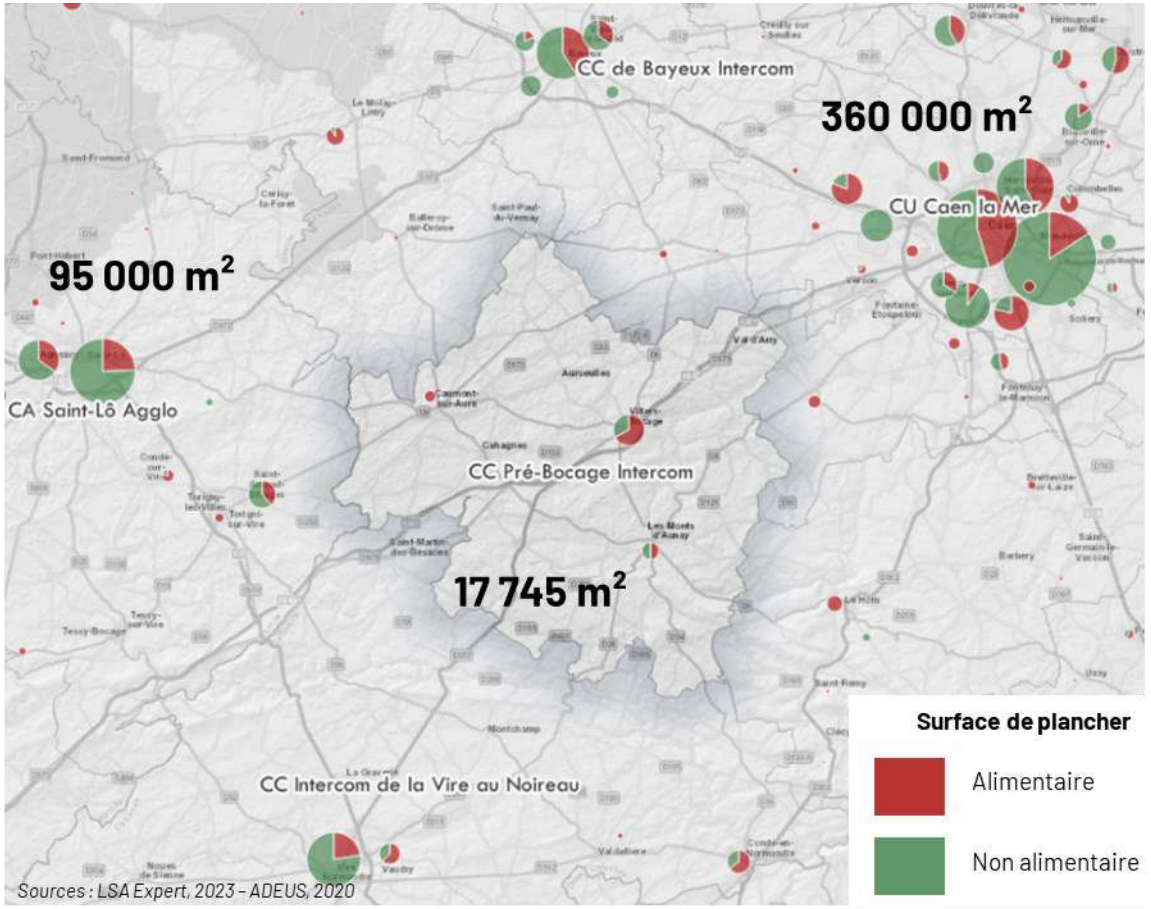
IV – Etude de l'armature commerciale

4.1. Un territoire de proximité concurrencé par les pôles d'attractivité commerciaux

- Pré-Bocage est un territoire péri-rural disposant de commerces de proximité mais dispensé d'une offre commerciale complète. L'offre non-alimentaire est fortement concurrencée par la proximité de la CU Caen La Mer ou la CA Saint-Lô Agglo accessibles à 30 minutes et regroupant une offre majeure de Grandes et Moyennes Surfaces en non-alimentaire.

- L'alimentaire est mieux structuré avec une densité de 477 m² en alimentaire pour 1000 habitants, mieux que la moyenne française à 370m²/1000hab. Les grands pôles d'attractivité commerciale ont peu d'impact sur l'alimentaire.

NOM DE L'EPCI	Villes principales	DENSITE TOTAL	DENSITE ALIMENTAIRE	DENSITE NON-ALIMENTAIRE
CC Cœur de Beauce	Les Villages Vovéens Toury	513	316	196
CC Fumel Vallée du Lot	Fumel Montayral	1009	465	543
CC Pré-Bocage Intercom	**Villers-Bocage Les Monts d'Aunay**	**715**	**477**	**238**
CC Billom Communauté	Billom Mur-sur-Allier	144	129	15
CC Bresse et Saône	Bâgé-Dommartin Replonges	1145	548	597
MOYENNE EPCI entre 20 et 30 k habitants		**804**	**386**	**418**
Caen la mer Normandie CU		1 300 m²		
Saint-Lô Agglo		1 250 m²		

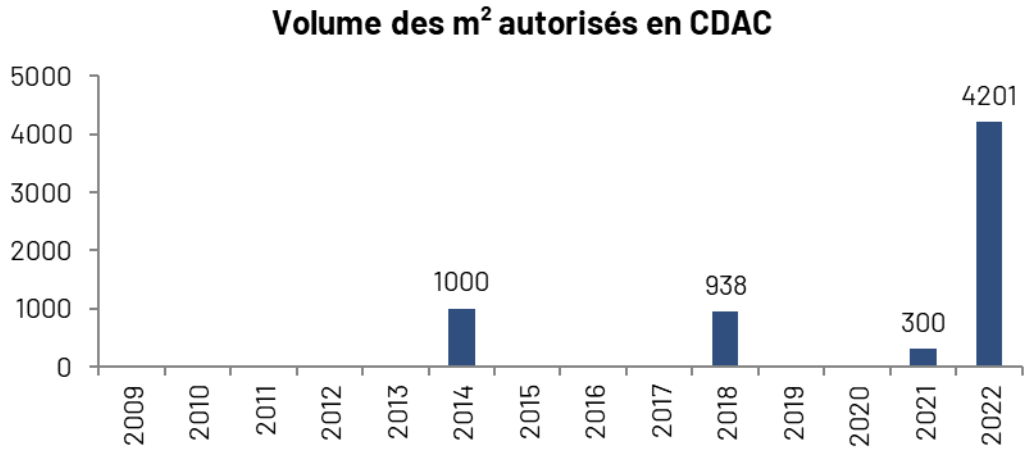


Répartition du plancher commercial supérieur à 300m² de surface de vente

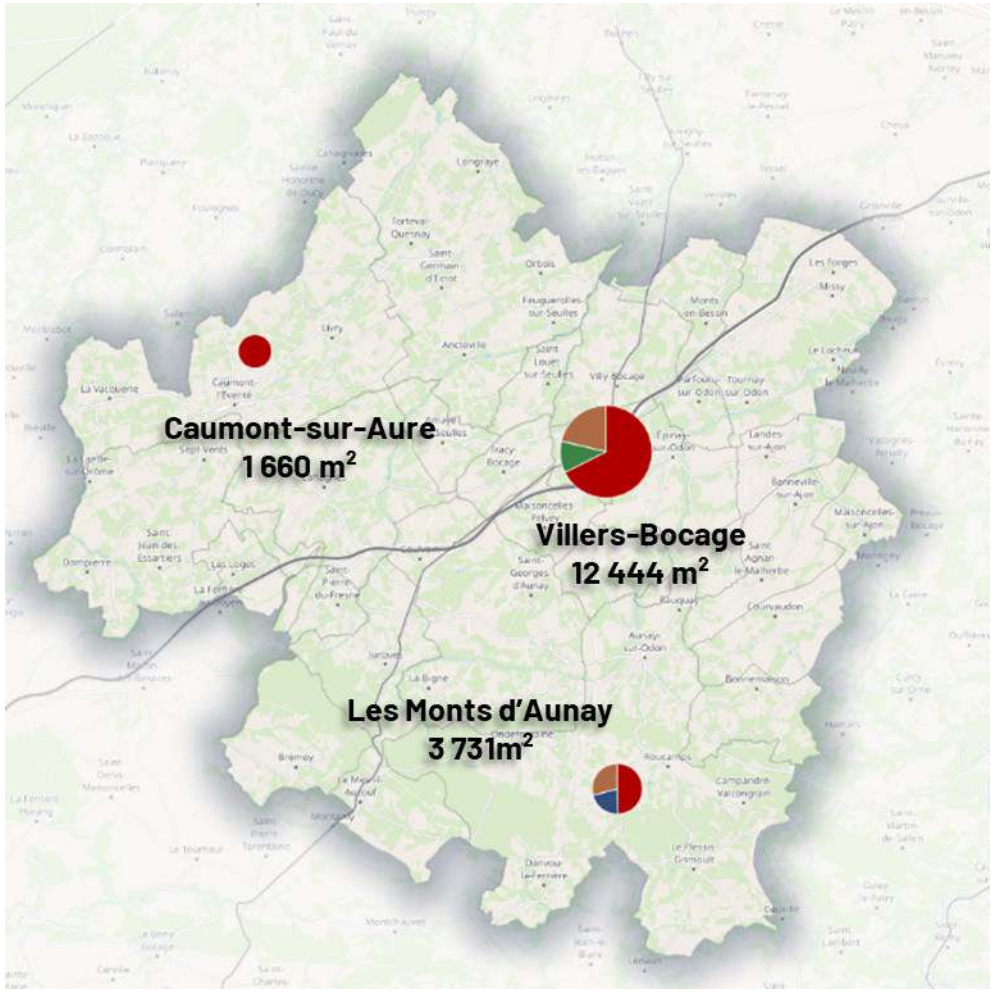
IV – Etude de l'armature commerciale

4.2. Une offre commerciale en Grandes et Moyennes Surfaces très concentrée

- L'alimentaire représente 2/3 de l'offre en Grandes et Moyennes surfaces et tire la dynamique de l'offre. Le non-alimentaire est sous-représenté.
- Villers-Bocage concentre 70 % tandis que Les Monts d'Aunay (21%) et Caumont sur Aure se répartissent le volume restant de Grandes et Moyennes surfaces.
- Entre 2009 et 2022, les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial ont peu traité de demandes commerciales. Seulement 4 autorisations de surfaces de vente de plus de 1000 m² ont été accordées soit un total de 6 439 m² dont 4201 m² sont en attente de construction (Bricomarché) depuis 2022.
- 3 autorisations ont concerné l'alimentaire soit 2 238 m² et 38% des m² accordés et 1 autorisation de 4 201 m² pour le non-alimentaire soit 65% des m² accordés depuis 2009.



Source : Préfecture Calvados, Décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial



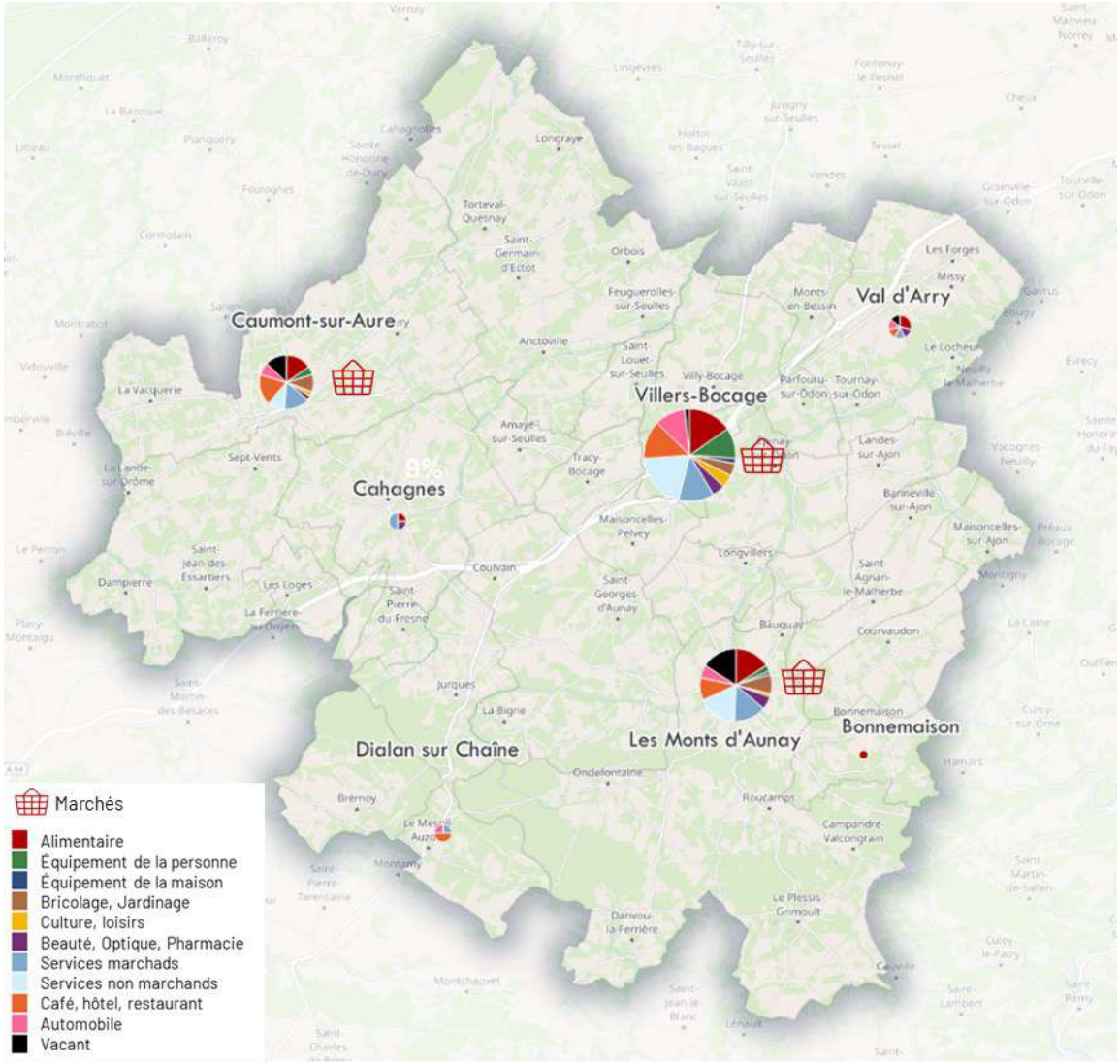
Localisation et répartition des GMS à l'échelle de Pré-Bocage

Source : LSA Expert, 2023 – Traitement AID

IV – Etude de l'armature commerciale

4.3. Un commerce de proximité plus multipolarisé, diversifié et identifiable

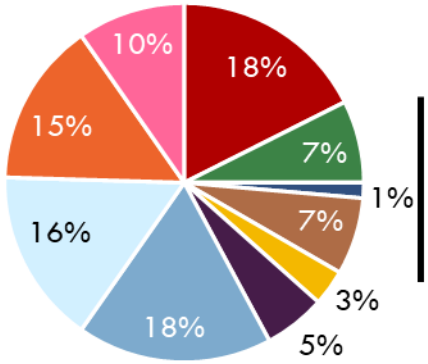
Panorama des activités de commerces



Source : Données terrains Octobre 2023

216 activités

8,7 activités pour 1 000 habitants



112 activités de commerce
4,5 activités pour 1 000 hab.

72 activités de services
2,9 activités pour 1 000 hab.

32 activités de CHR
1,3 activités pour 1 000 hab.

Source : Données terrains Octobre 2023

- Seulement ¼ des 27 communes disposent d'une activité de commerce (<300m² et GMS).
- Les 3 villes Petites Villes de Demain (Caumont-sur-Aure, Les Monts d'Aunay) concentrent l'activité de commerces et particulièrement Villers-Bocage la moitié des commerces présents dans le territoire de Pré-Bocage (109 activités)
- Les activités de commerces < de 300 m² sont réparties entre centralités pour 167 activités contre 46 activités en périphérie.
- La vacance commerciale est relativement faible et maitrisée, elle se situe à 8% soit 19 locaux vacants à l'échelle du SCoT.
- Les marchés viennent compléter l'offre sur les 3 villes PVD.

IV – Etude de l'armature commerciale

4.4. Une logistique au service des industries agro-alimentaires

L'activité logistique est dépendante de la dynamique démographique et du tissu économique local. L'implantation des activités logistiques s'organise autour de plusieurs facteurs dont :

- La desserte d'un bassin de consommation,
- Un réseau d'implantations industrielles,
- Les principales portes d'entrée du territoire national (ports & aéroports internationaux),
- Les principaux axes autoroutiers.

Le territoire de Pré-Bocage est un territoire à faible enjeu en matière de développement logistique et se situe à la proche périphérie de l'un des deux axes majeurs (vallée du Rhône / Le Havre – Paris) de la logistique commerciale tout en y étant exclue.

Les activités logistiques sont liées à l'activité industrielle et aux besoins de la population locale (logistique endogène), par :

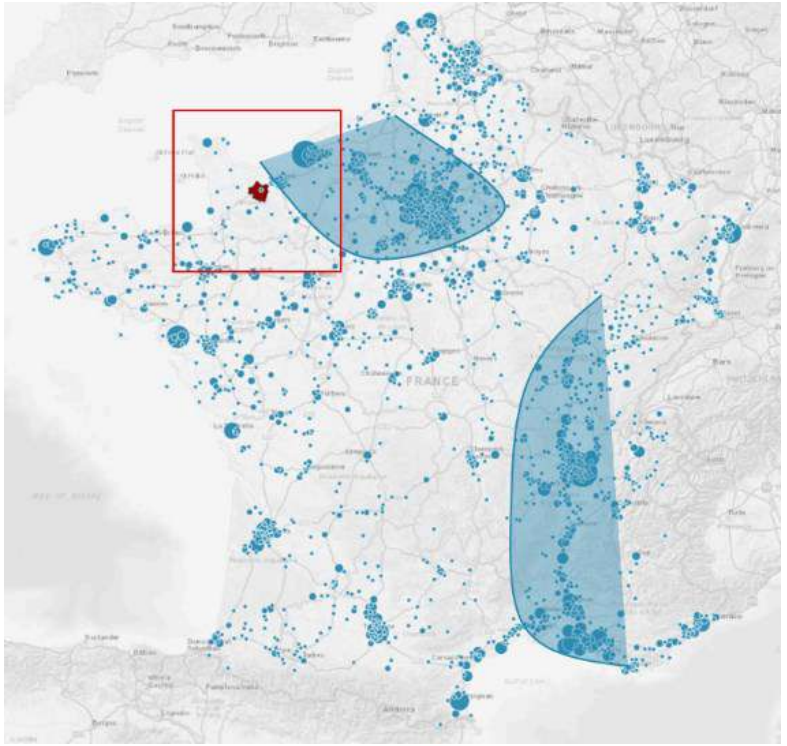
- L'importation des matières premières,
- L'exportation des produits finis sur le marché local

Il ne s'agit pas d'un territoire stratégique en matière d'implantation de grandes plates-formes logistiques servant à la logistique dite "exogène" au service de réseaux d'approvisionnement ou de distribution sur une vaste aire géographique

Les organisations logistiques se concrétisent sur le territoire par des formes d'immobilier différentes. Deux situations sont atteintes :

Plateforme de distribution, entre 1000 et 2 500 m² et répondant à un bassin de vie dans les circuits de distribution : exemple de MTA 14 à Villers-Bocage, 1500m² **-** Métier de messagerie à l'origine + groupage/distribution aujourd'hui

Entrepôt de stockage / distribution régional, entre 15 000 à 30 000 m² et répondant à une échelle régionale et inter-régionale dans sa distribution, proche de sites de production : DEGRENNE DISTRIBUTION – 3 000 m² de logistique commerciale produits frais et surgelés, sur les 20 000 m² de l'entrepôt, distribution sur 40 départements auprès de réseau de magasins.



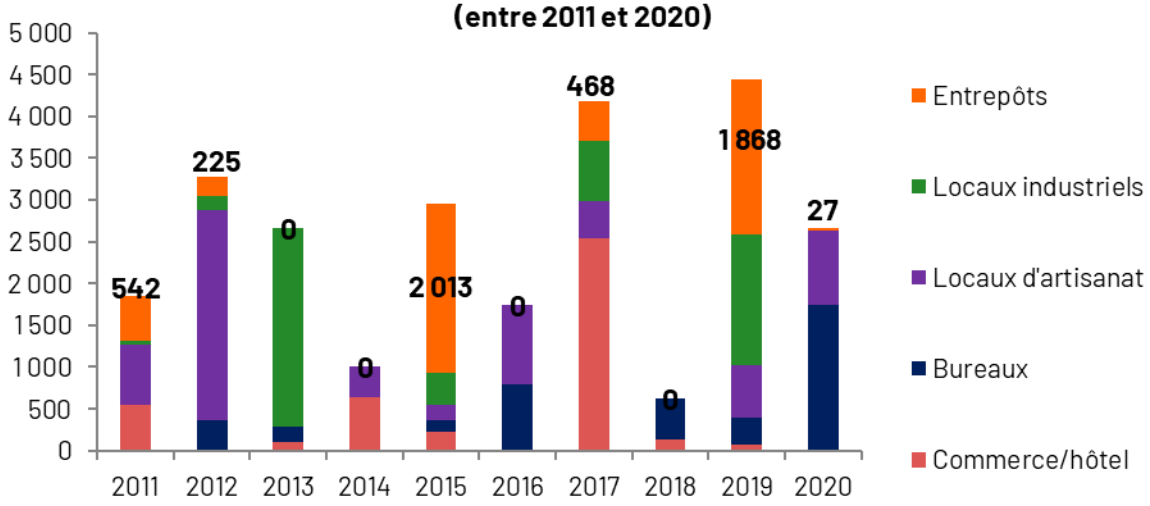
	M² d'entrepôts construits sur 10 ans (2011-2022)	% des entrepôts construits sur Pré-Bocage	M² de construction/ an/1000 habitants
FRANCE	37,9 millions de m²		
NORMANDIE	2,17 millions de m²	0,2%	408
CALVADOS	313 151 m²	1,6%	418
SCoT Pré-Bocage	5 143 m²		217

IV – Etude de l'armature commerciale

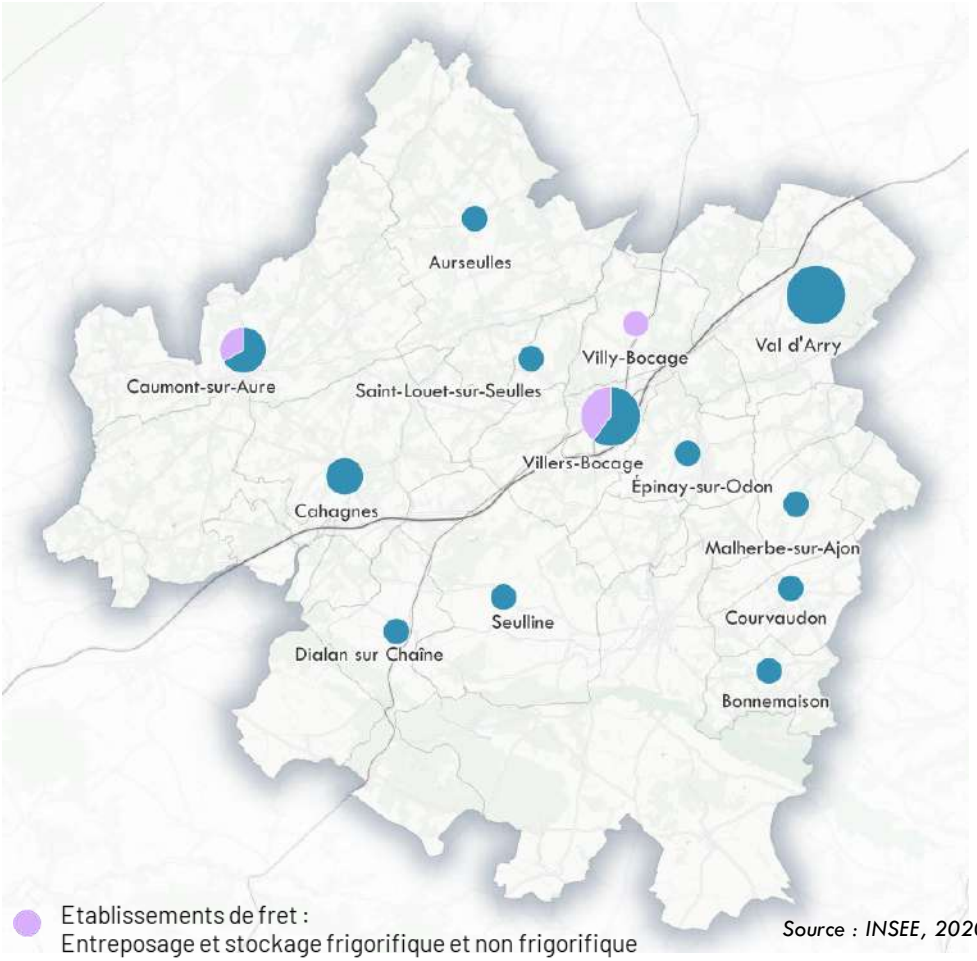
4.5. Un territoire qui attire peu la construction d'entrepôts

- Entre 2011 et 2020, les entrepôts ne représentaient que 6% de la construction des activités économiques sur le territoire.
- La construction des entrepôts s'élevait à 5 143 m² sur 86 995 m² de construction d'activités économiques.
- La part de la construction de commerce/hôtel est en deçà des dynamiques constatées aux échelles départementale et régionale.
- 24 établissements logistiques sont recensés sur le territoire de Pré-Bocage et sont répartis entre 4 sites d'activités logistiques et 20 sites d'activités de transport de fret.

Rythme de construction depuis 10 ans réparti selon le type de locaux (entre 2011 et 2020)



Source : Sit@del2



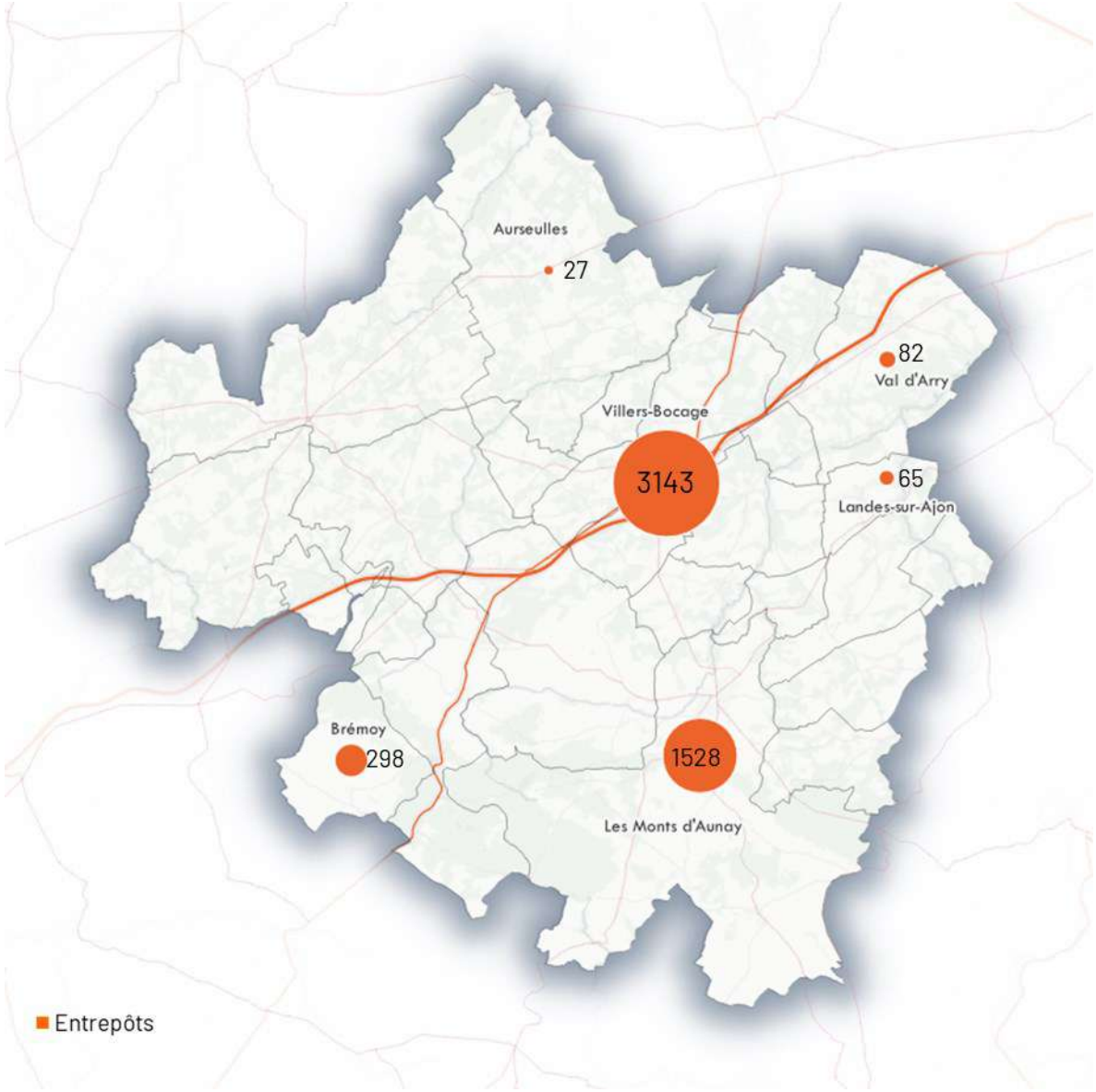
Source : INSEE, 2020

Nombre d'établissements par commune par famille logistique

IV – Etude de l'armature commerciale

4.5. Un territoire qui attire peu la construction d'entrepôts et de façon très concentrée.

- Seules deux communes ont reçu plus de 1000 m² d'entrepôts : Villers Bocage (3143 m²) et Les Monts d'Aunay (1528m²) entre 2011 et 2020.
- La dynamique des constructions a tendance à favoriser la proximité de l'autoroute.
- Villers Bocage capte près de 2/3 de la dynamique de constructions des entrepôts et dispose d'une localisation favorable pour la logistique.
- La faible dynamique de constructions et le volume réduit d'établissements logistiques couplés à l'éloignement du territoire des grands axes logistiques font de Pré-Bocage un territoire à faible enjeu logistique.



Source : Sit@del, 2020

IV – Etude de l'armature commerciale

4.6. Une logistique du dernier kilomètre au rythme du commerce physique

- L'activité des réseaux de distribution de colis aux particuliers (hors livraison directe) s'appuie sur le réseau de commerces physiques pour exister.
- Dans le territoire de Pré-Bocage, le Groupe La Poste s'appuie sur son réseau historique de service public et de points de vente tandis que ses concurrents s'appuient sur les commerces existants pour capter une clientèle sur internet.
- Amazon, distributeur mais aussi concurrent direct du commerce physique, s'implante peu en physique et est absent de Villers-Bocage et les Monts d'Aunay où l'activité de commerce est la plus forte.
- Val d'Arry renforce un rôle de proximité par l'accueil de ces formes de distribution.

LA POSTE
colissimo
chronopost
dpd

6 communes desservies par le réseau de distribution de proximité du Groupe La Poste

amazon locker
amazon hub Counter

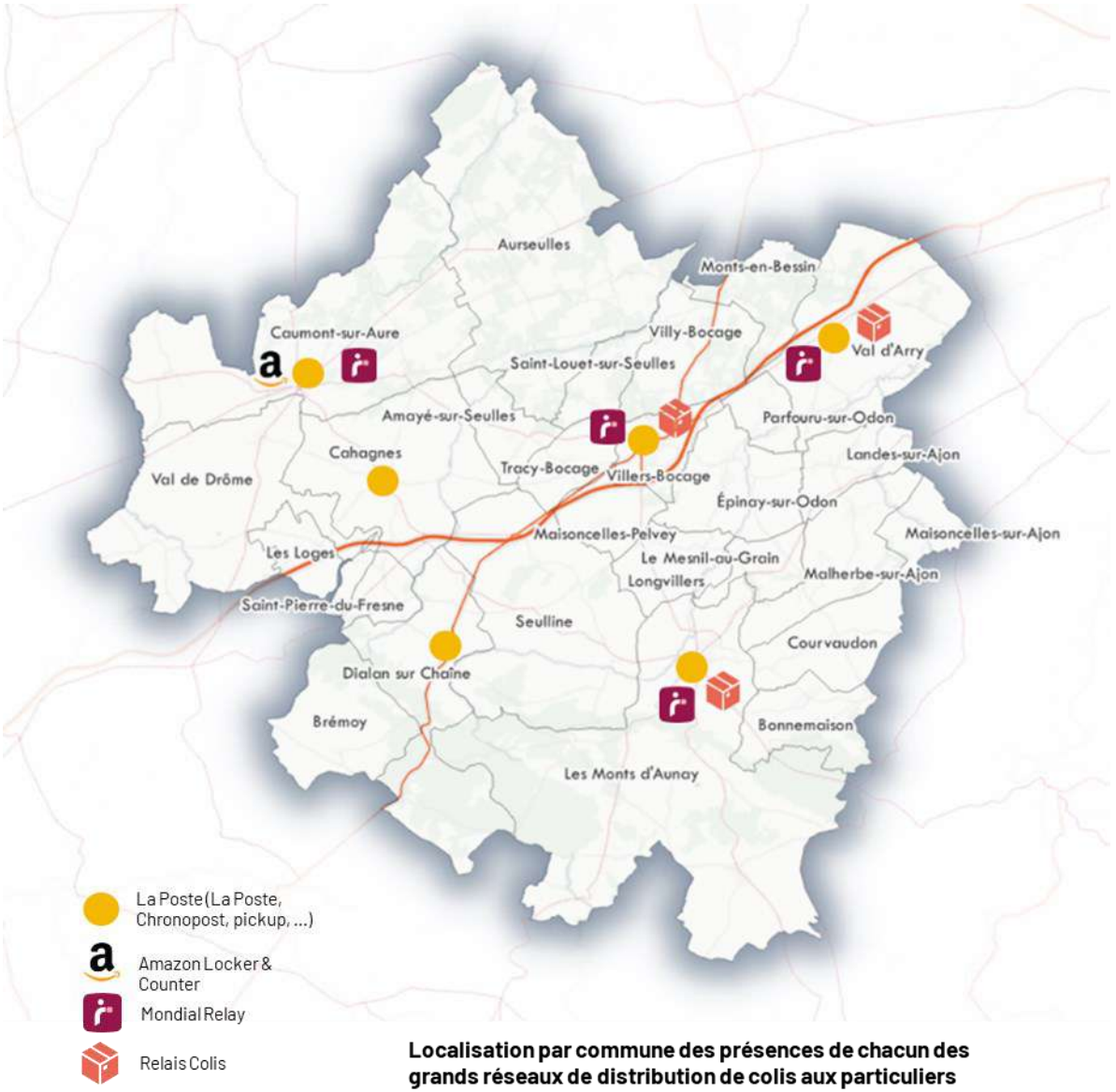
1 commune desservie par Amazon

relais colis

3 communes desservies par Relais Colis

MONDIAL RELAY

4 communes desservies par Mondial-Relay



Localisation par commune des présences de chacun des grands réseaux de distribution de colis aux particuliers

IV – Etude de l'armature commerciale

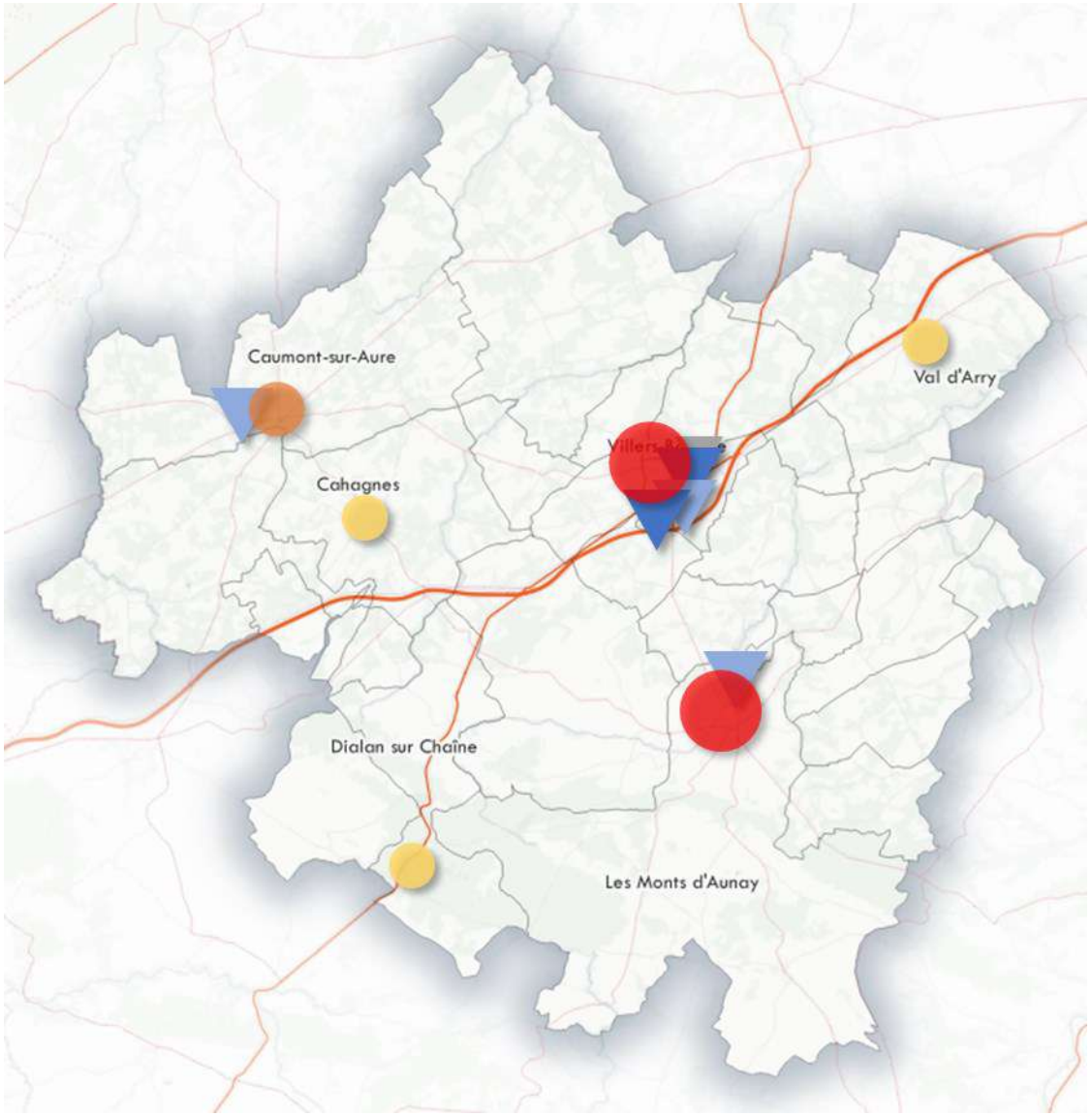
4.7. Des centralités fragilisées par des périphéries complémentaires

Centralités commerciales

Niveau de centralité	Définition	Communes correspondantes
Centralité principale	▪ Offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels ▪ Plus de 50 commerces de détail et services sur la commune	• Villers-Bocage • Les Monts d'Aunay
Centralité secondaire	▪ Offre commerciale répondant à des besoins du quotidien ou occasionnels ▪ Une trentaine de commerces de détail et services sur la commune	• Caumont-sur-Aure
Centralité relais	▪ Offre commerciale répondant à des besoins quotidiens ▪ Moins de 10 commerces de détail et services sur la commune	• Val d'Arry • Cahagnes • Dialan-sur-Chaîne

Secteurs d'implantations périphériques

Niveau de SIP	Définition	Communes correspondantes
SIP principale	• Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels • Surface totale en GMS supérieure à 2 500 m² • SIP rayonnant à l'échelle du SCoT	• Villers-Bocage
SIP secondaire	• Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels • Surface totale en GMS inférieure à 2 500 m² • SIP rayonnant sur un bassin de vie	• Villers-Bocage • Caumont-sur-Aure • Les Monts d'Aunay
SIP d'opportunité	• Offre répondant à des besoins quotidiens • Offre sans GMS • SIP d'opportunité	• Villers-Bocage



Armature commerciale repérée en phase diagnostic

IV – Etude de l'armature commerciale

4.8. Synthèse des analyses quantitatives

Centralités commerciales

	Total de cellules	Total commerces hors vacants	Total locaux vacants	Total de cellules de services non-marchands	Taux de locaux vacants	Taux de vitalité	La ville est-elle engagée dans le programme PVD ?	Armature commerciale
Villers-Bocage	80	79	1	19	1%	66%	OUI	Centralité principale
Les Monts d'Aunay	68	57	11	12	16%	44%	OUI	Centralité principale
Caumont-sur-Aure	28	24	4	3	14%	57%	OUI	Centralité secondaire
Val d'Arry	7	6	1	0	14%	57%	NON	Centralité relais
Cahagnes	4	4	0	0	0%	75%	NON	Centralité relais
Dialan-sur-Chaîne	4	4	0	0	0%	75%	NON	Centralité relais
TOTAL	191	174	17	34	9%	57%		

Secteurs d'implantations périphériques

Villers-Bocage	Parcelles à usage commerce	Surface des bâtiments	Parcelles autres occupations	Parcelles libres	Surface des parcelles occupées	Superficie du SIP (total parcelles)	Bâti commerce	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES* sur parcelles commerciales	Armature SIP
Villers-Bocage Carrefour	42 365	11 386	578	0	42 943	43 391	10 903	27%	26%	Principale
Villers-Bocage LIDL	16 394	2 115	20 485	15 170	36 879	40 626	2 115	6%	13%	Secondaire
Caumont-sur-Aure	24 713	6 155	13 196	3 864	37 909	38 088	4 306	16%	17%	Secondaire
Villers-Bocage Entrée de ville	14 050	10 213	14 141	0	28 191	28 347	7 237	36%	52%	D'opportunité
Villers-Bocage Leclerc	19 040	5 609	0	0	19 040	19 040	5 609	29%	29%	Principale
Les Monts d'Aunay	12 528	2 877	289	0	12 817	12 823	2 877	22%	23%	Secondaire
TOTAL	**129 090**	**38 355**	**48 689**	**19 034**	**177 779**	**182 315**	**35 985**	**22%**	**28%**	

IV – Etude de l'armature commerciale

4.9. Synthèse des analyses qualitatives

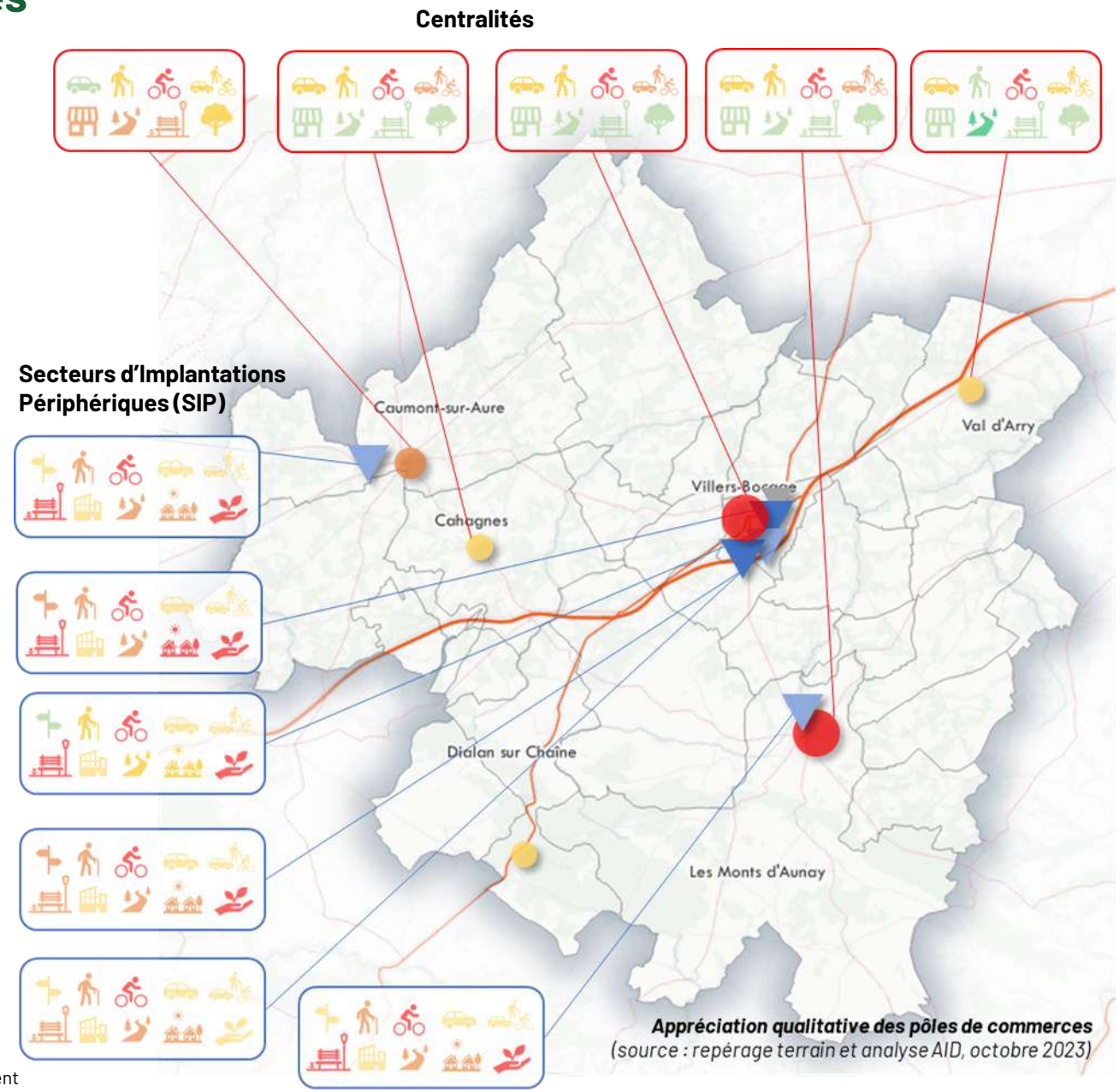
- Les centralités se distinguent particulièrement des Secteurs d'implantations périphériques par l'environnement urbain plus qualitatif.
- Les SIP favorisent l'achat fonctionnel donnant une priorité à l'accès automobile au détriment d'éléments paysagers et de convivialité.

Accessibilité et aménagements

- Signalétique de la zone commerciale
- Accessibilité automobile et stationnement
- Accessibilité piétonne, PMR et transports collectifs
- Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables
- Partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement (automobile, vélos, piétons)

Architecture, paysage et environnement

- Qualité du bâti commercial / Qualité des enseignes, devantures et vitrines
- Qualité des espaces viaires
- Qualité des espaces de convivialité
- Intégration paysagère et urbaine
- Adaptation au changement climatique

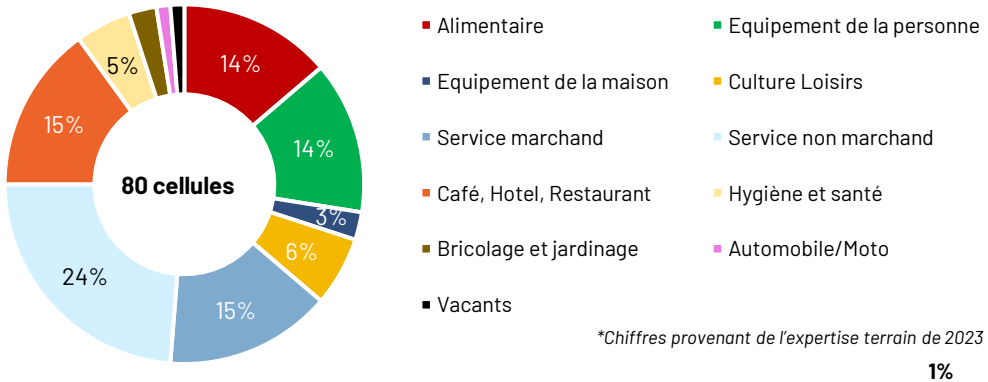


IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.1 Centralité principale : Villers-Bocage

LOCALISATION

APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023

TAUX DE VACANCE

1%

+ de 15%	10 à 15%	- de 10%
Problématique	Fragilisation	Correct

TAUX DE VITALITÉ*

66%

- de 77%	77 à 80%	+ de 80%
Risque de manque d'attractivité	Correct	Pôle attractif

** Taux de vitalité : est le rapport entre le nombre de commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, de la maison, culture/loisirs, CHR, et services marchands) sur le nombre total de cellules commerciales d'un secteur donné (hors vacance)*

CONSTATS

Une offre de proximité diversifiée en centre-ville

Une part importante de l'offre de services fragilisant la vitalité de l'offre dans son ensemble

Une présence significative de l'équipement de la personne qui réduit l'évasion commerciale en dehors du territoire.

Une très faible vacance commerciale

ENJEUX

Maintenir la diversité commerciale de la centralité pour conserver un rayonnement sur l'ensemble du territoire

Limiter les implantations opportunistes en dehors de ce périmètre

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.1 Centralité principale : Villers-Bocage

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Un centre-ville lisible et resserré.

Une animation des rues partagée entre des vitrines aménagées et des mobiliers urbains thématiques

Un espace public de qualité

LOGISTIQUE

Des espaces de livraison équitablement répartis au sein de la centralité

Présence de trois grands réseaux de distribution de colis e-commerce avec point de retrait dans la centralité.

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Des devantures animées qui favorise le parcours marchand

Un linéaire de commerces dense et étendu, marqueur d'une centralité forte

Des implantations opportunistes en périphérie du centre-ville et avec une faible qualité urbaine

Des enseignes surchargées qui réduisent la visibilité de l'offre et la qualité de la devanture

ENJEUX

Améliorer l'accessibilité piétonne et cyclable depuis et vers la centralité et organiser le partage dans l'espace public entre les différentes mobilités

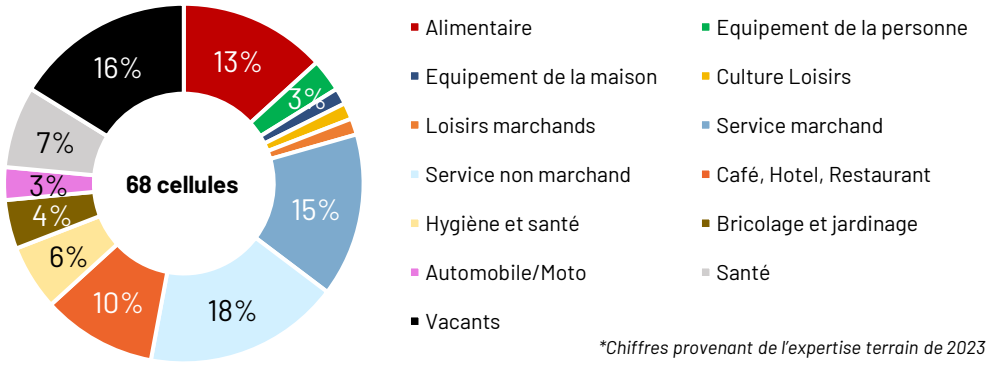
Encourager la rénovation des devantures les plus anciennes

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.2 Centralité principale : Les Monts d'Aunay

LOCALISATION

APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023

16%

TAUX DE VACANCE

+ de 15%	10 à 15%	- de 10%
Problématique	Fragilisation	Correct

44%

TAUX DE VITALITÉ*

- de 77%	77 à 80%	+ de 80%
Risque de manque d'attractivité	Correct	Pôle attractif

** Taux de vitalité : est le rapport entre le nombre de commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, de la maison, culture/loisirs, CHR, et services marchands) sur le nombre total de cellules commerciales d'un secteur donné (hors vacance)*

CONSTATS

Une présence notable d'activités de santé en centre-ville

Une part significative de l'offre de services qui fragilise l'activité commerciale

Des linéaires en déprise commerciale au bénéfice des linéaires principaux

Une vacance commerciale due à des comportements propriétaires non actifs

ENJEUX

Réduire la vacance commerciale en taxant les friches commerciales pour inciter les propriétaires à commercialiser leurs locaux vacants

Renforcer les connexions de la locomotive alimentaire avec les linéaires marchands attractifs

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.2 Centralité principale : Les Monts d'Aunay

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Une bonne qualité des devantures et vitrines commerciales dans son ensemble

Une présence importante d'espaces publics végétalisés

Des cheminements piétons larges et agréables inégalement répartis entre les linéaires marchands

LOGISTIQUE

Des espaces de livraison en nombre et dédiés sur l'espace public pour desservir les magasins alimentaires les nécessitant

Présence de deux réseaux de distribution colis e-commerce dans la centralité (La Poste, Relais-Colis)

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Des locaux et espaces publics délaissés

Des identités commerciales marquées par des devantures harmonisées

Une végétalisation et un revêtement agréable renforçant la qualité du parcours marchand

ENJEUX

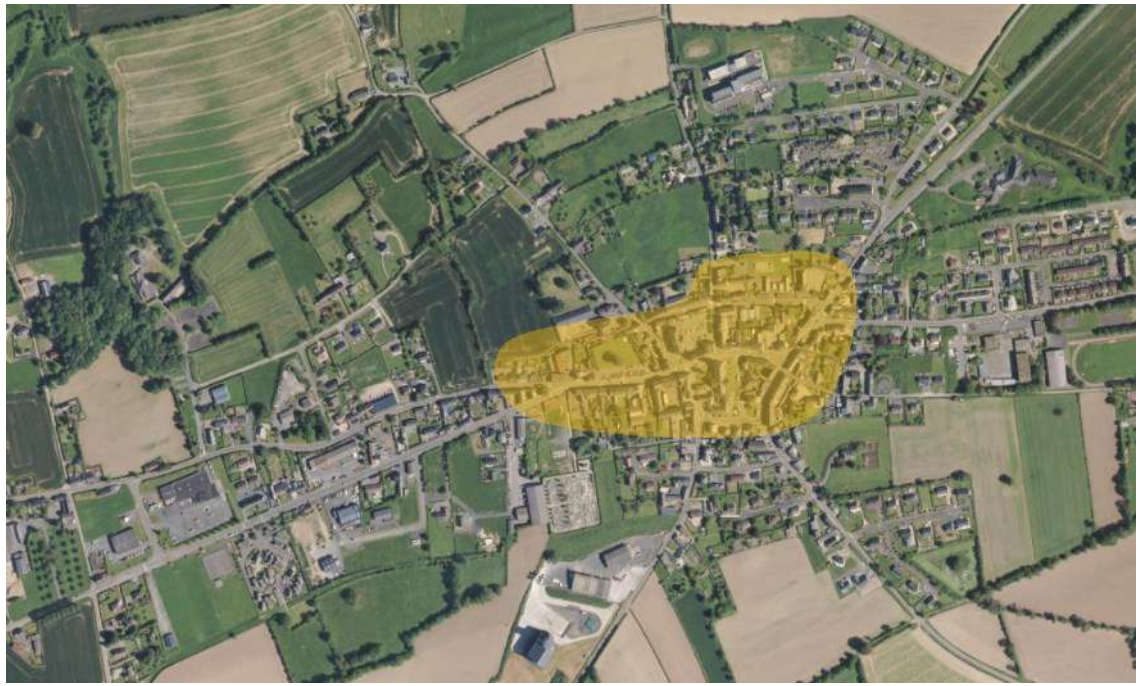
Maintenir la qualité des espaces publics, des aménagements et des linéaires commerciaux

Renforcer les marqueurs de l'identité commerciale de la centralité

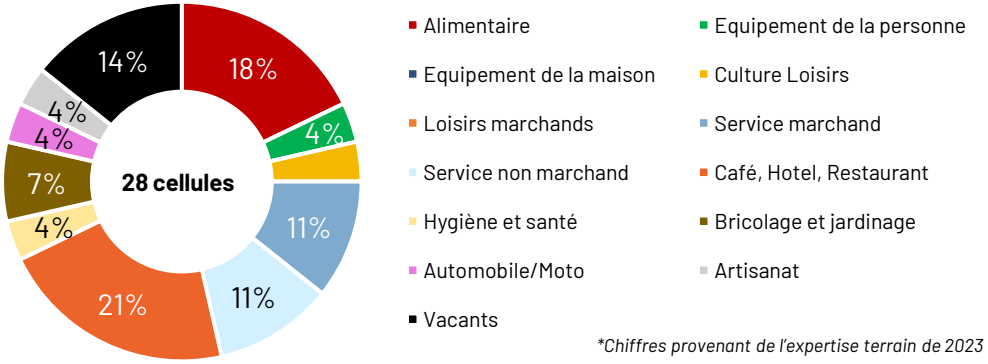
IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.3 Centralité secondaire : Caumont-sur-Aure

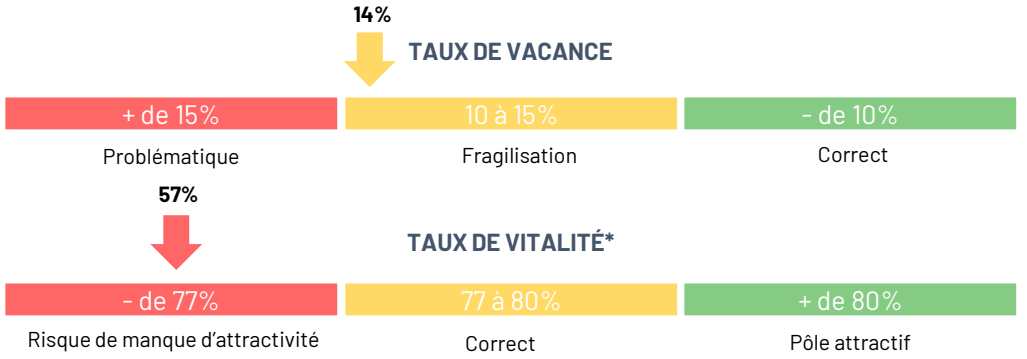
LOCALISATION



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023



** Taux de vitalité : est le rapport entre le nombre de commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, de la maison, culture/loisirs, CHR, et services marchands) sur le nombre total de cellules commerciales d'un secteur donné (hors vacance)*

CONSTATS

Une déprise commerciale localisée et interroge la continuité du linéaire commerciale

Une offre commerciale qui tend à se déplacer vers les poches de stationnement

Une offre de proximité qui maintient l'attractivité de la centralité

ENJEUX

Capter une clientèle pendulaire traversant la commune

Stimuler le marché par la recherche de nouveaux porteurs de projets (boutique test…)

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.3 Centralité secondaire : Caumont-sur-Aure

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Des poches de stationnement en nombre suffisant

Des trottoirs par endroits très étroits

Une qualité des devantures très hétérogène

LOGISTIQUE

Des espaces de livraison à destination des magasins ou de la clientèle non prévus ou organisés

Une logistique du dernier kilomètre disponible en centralité par le réseau La Poste seulement.

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Des linéaires commerciaux décousus

Une offre de proximité conservée en centralité

Une identité visuelle du commerce très hétérogène

ENJEUX

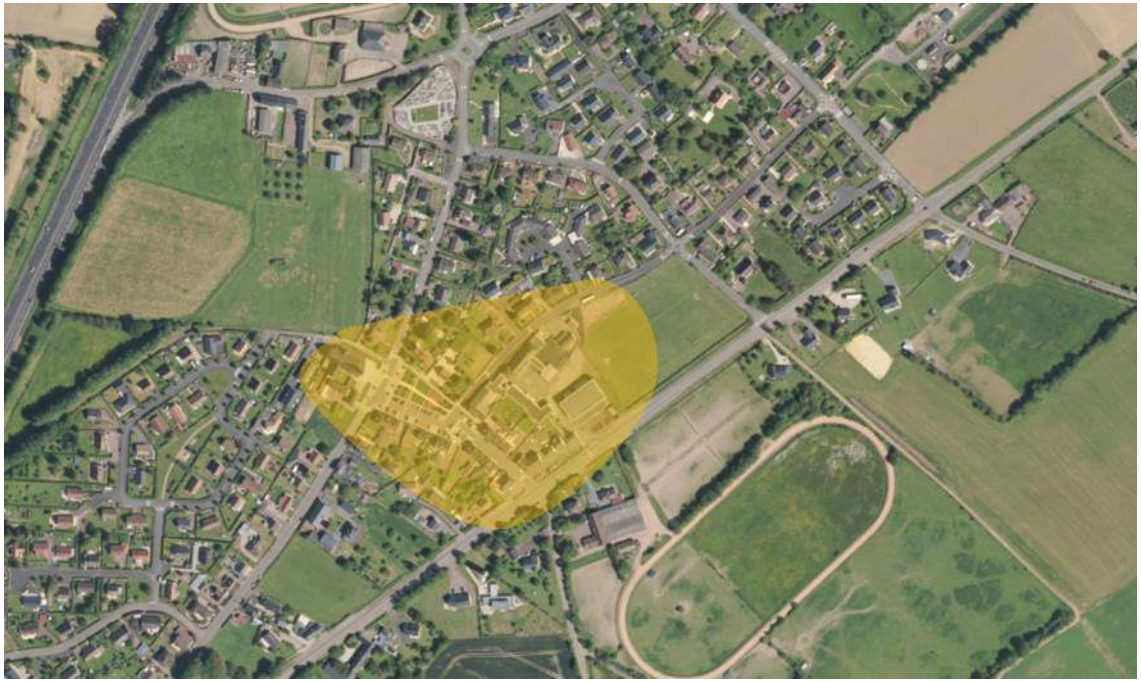
Valoriser l'apport patrimonial et architectural des commerces en cadrant et en accompagnant le renouvellement des enseignes et devantures

Végétaliser davantage le parcours marchand pour le rendre plus attrayant

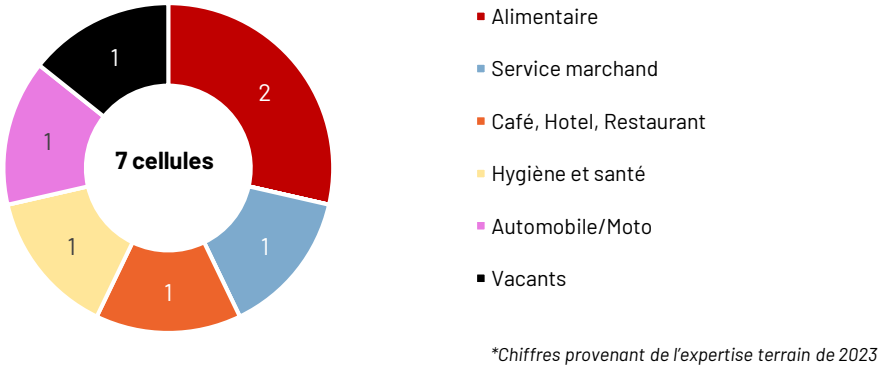
IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.4 Centralité relais : Val d'Arry

LOCALISATION



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023

6 locaux sont occupés

1 Local est vacant

CONSTATS

Une petite offre de proximité, correcte en alimentaire, centrée autour de la place d l'Eglise et qui s'étire dans les rues adjacentes

Une offre diversifiée répondant aux besoins du quotidien

ENJEUX

Agir sur les locaux commerciaux disponibles pour renforcer

Maintenir la diversité commerciale existante

Renforcer le rôle de la centralité, son offre de proximité et de convivialité

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.4 Centralité relais : Val d'Arry

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Un centre-bourg apaisé

Des aménagements d'espaces publics qualitatifs

LOGISTIQUE

Une signalétique de livraison non matérialisée

Présence de trois grands réseaux de distribution de colis e-commerce dans la centralité avec point de retrait.

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Des aires de jeux en proximité des commerces permettant de capter et retenir la clientèle familiale dans le parcours marchand

Des emplacements réservés qui laissent la place aux nouvelles formes de mobilité et modernise le territoire

Une signalétique renforcée pour identifier les commerces de la centralité, présente depuis les grands axes de flux

ENJEUX

Désimperméabiliser le stationnement pour adapter la centralité au changement climatique et lutter contre les îlots de chaleur

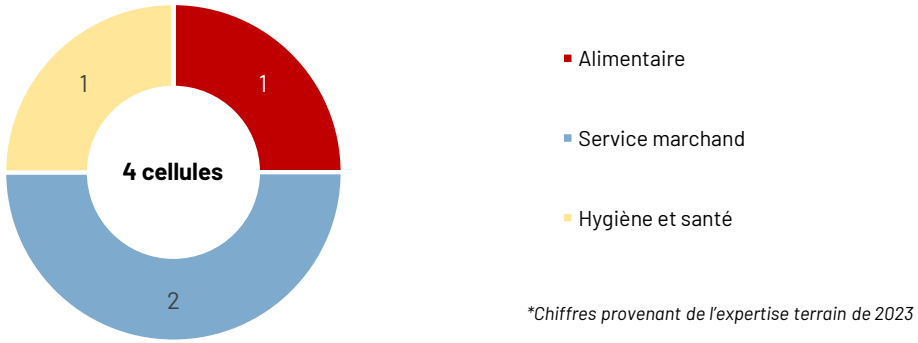
Améliorer l'accessibilité cyclable dans la centralité

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.5 Centralité relais : Cahagnes

LOCALISATION

APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023

4 locaux sont occupés

Aucun local n'est vacant

CONSTATS

Une offre commerciale dispersée au sein de la centralité

Une enseigne alimentaire locomotive sur le départ

ENJEUX

Opérer une action foncière pour reconquérir du bâti commercial et reconstituer des linéaires marchands

Mobiliser l'écosystème d'accompagnement à la création et à la reprise d'entreprise pour soutenir l'activité commerciale et sa pérennité

Capter une clientèle pendulaire traversant la commune

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.5 Centralité relais : Cahagnes

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Une centralité fortement végétalisée

Une accessibilité peu lisible ou incomplète pour les différentes mobilités

LOGISTIQUE

Absence d'espace de livraison matérialisé dans l'espace public

La poste satisfait au retrait de colis e-commerce passant par son réseau.

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Un espace public qualitatif proche des commerces, un peu moins en dehors de la centralité marchande

Des espaces naturels et conviviaux très présents dans la centralité

Une locomotive alimentaire dans un emplacement stratégique à réactiver

ENJEUX

Renforcer les équipements sur l'espace public pour attirer de nouveaux clients

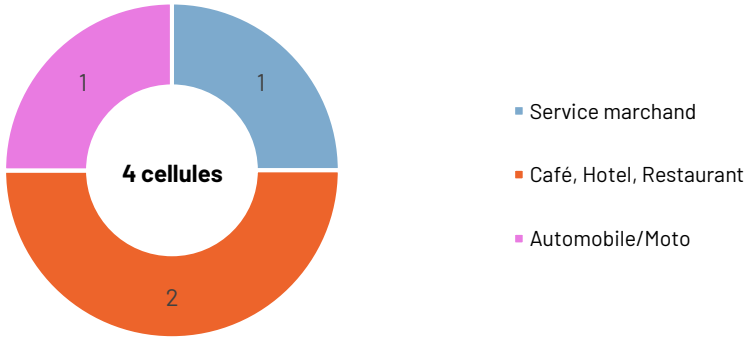
Améliorer l'accessibilité des mobilités

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.6 Centralité relais : Dialan-sur-Chaîne

LOCALISATION

APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2023

4 locaux sont occupés

Aucun local n'est vacant

CONSTATS

Une offre CHR qui remplit d'autres nombreuses fonctions : épicerie, presse, tabac et concentre les activités de centralités sur un seul et même lieu

Une activité dispersée qui fragilise l'existence de la centralité.

ENJEUX

Prioriser la centralité à renforcer

Reconquérir de l'immobilier commercial

Maintenir l'activité commerciale existante

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.6 Centralité relais : Dialan-sur-Chaîne

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

Accessibilité et aménagements

- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transport en commun*
- *Accessibilité cyclable et qualité des infrastructures*
- *Partage des mobilités dans l'espace public*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des enseignes, devantures et vitrines*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS

Peu d'espaces de convivialité

Une centralité peu identifiée depuis les axes de flux importants

Qualité faible des revêtements sol et trottoir

LOGISTIQUE

Pas d'espace de livraison matérialisé dans l'espace public

La poste satisfait au retrait de colis e-commerce passant par son réseau.

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Un commerce isolé mais répondant aux besoins multiples des habitants

Une activité qui subsiste, peu lisible et peu attractive

ENJEUX

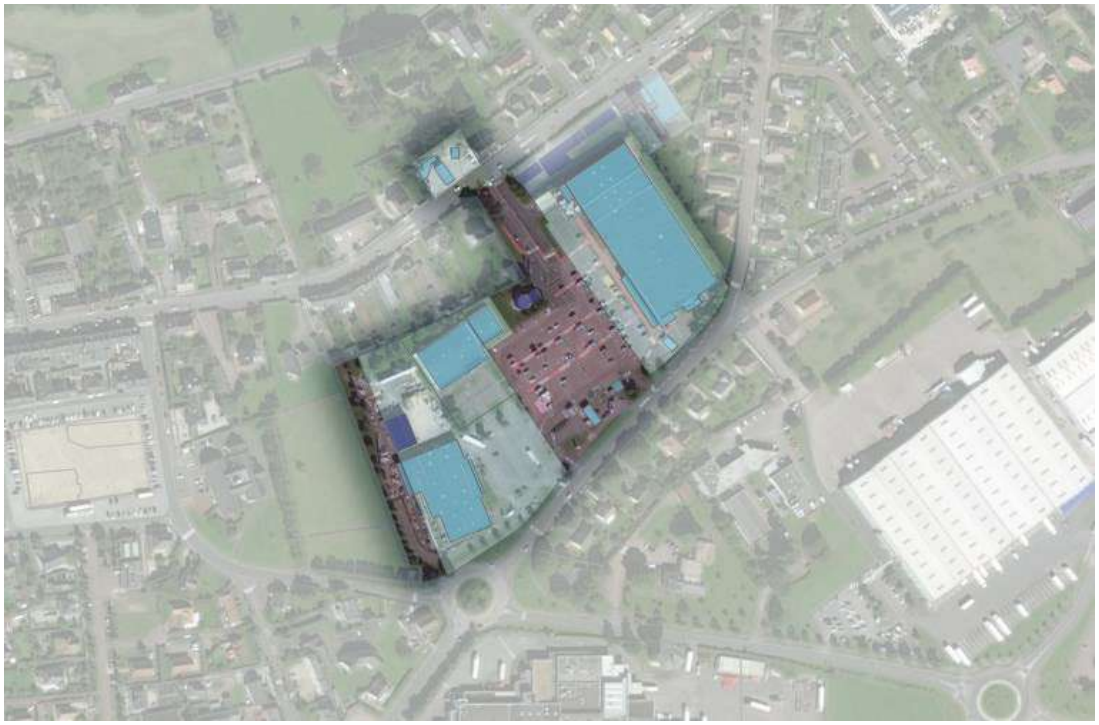
Renforcer la signalétique de l'offre commerciale

Améliorer la qualité de l'espace public

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.7 Secteur d'implantation périphérique principal : Villers bocage – Carrefour

LOCALISATION

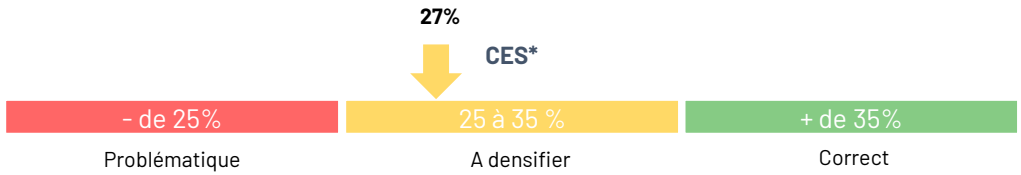


SURFACE DE VENTE +300m² : 7 243 m²

- Type d'offre commerciale : Carrefour, Bricolage-Jardinage, Equipement de la personne

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
43 391	0	11 386	**27%**



** Coefficient d'emprise au sol*

CONSTATS

- Une surface imperméabilisée très étendue, essentiellement occupée par du parking, laissant très peu d'espaces non artificialisées
- Les espaces végétalisées sont peu présents et se situent en frange des périmètres du SIP (Nord-Ouest et Est)

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

- Une activité commerciale à densifier
- Une localisation favorable à un projet de mixité d'usages (commerces, habitation, tertiaire, ….), à accompagner par le PLU

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.7 Secteur d'implantation périphérique principal : Villers bocage – Carrefour

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements	*Architecture, paysage et environnement*
Signalétique de la zone commerciale	*Qualité des espaces de convivialité*
Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun	*Qualité du bâti commercial*
Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables	*Intégration paysagère et urbaine*
Accessibilité automobile et stationnement	*Qualité des espaces viaires*
Accessibilité automobile et stationnement	*Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Une occupation dédiée de places de stationnement pour des profils vulnérables

Un parcours piéton au design actif sécurisant

Une hétérogénéité dans les parcours piétons et sur les espaces artificialisées non dédié au bâti commercial

ENJEUX

- Mutualiser le stationnement
- Désimperméabiliser et créer des ombrières naturelles ou artificielles
- Organiser les parcours cyclables à l'intérieur du périmètre commerciale

LOGISTIQUE

- Un espace drive dédié à la clientèle
- Un espace logistique avec voirie dédiée pour organiser la logistique du magasin Carrefour
- Livraison indifférenciée pour les autres activités du SIP

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.8 Secteur d'implantation périphérique principal : Villers bocage - Leclerc

LOCALISATION

CONSTATS

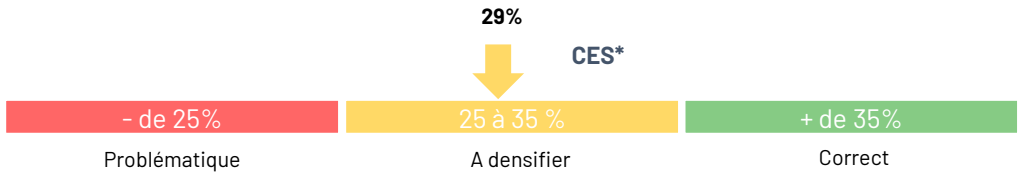
- Une timide mais présente désimperméabilisation sur les espaces artificialisés de stationnement
- Les espaces végétalisées sont faibles mais significatifs à l'ouest de la parcelle.

SURFACE DE VENTE +300m² : 2 905 m²

- Type d'offre commerciale : E Leclerc

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
19 037	0	5 609	**29%**



** Coefficient d'emprise au sol*

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

Un bâti densifiable (CES < 35%)

Intégrer davantage l'activité dans le tissu urbain environnant

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.8 Secteur d'implantation périphérique principal : Villers bocage - Leclerc

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements

- *Signalétique de la zone commerciale*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun*
- *Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables*
- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité automobile et stationnement*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Qualité du bâti commercial*
- *Intégration paysagère et urbaine*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Une désimperméabilisation des places de parking partielle mais néanmoins présente

Une logistique sécurisante pour la décharge mais donnant sur les flux d'entrée du parking client.

Un parcours client purement fonctionnel

ENJEUX

- Améliorer la qualité du bâti commercial et son intégration paysagère et urbaine
- Renforcer l'accessibilité des modes doux et les infrastructures associées
- Désimperméabiliser et créer des ombrières naturelles ou artificielles

LOGISTIQUE

- Un espace logistique dédié à la livraison vers et depuis le magasin. Approvisionne l'activité drive de la commune.
- Présence des bornes de retrait colis pour la vente à distance.

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.9 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Caumont-sur-Aure

LOCALISATION

CONSTATS

- Existence de surfaces libres herbées
- Une végétalisation basse présente aux contours des ensembles de stationnement
- Un espace commercial peu organisé dans son ensemble et entrecoupé de bâtis aux fonctions différentes

SURFACE DE VENTE +300m² : 1 635 m²

- Type d'offre commerciale : Alimentaire, Equipement de la personne, Bricolage-Jardinage

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
38 088	3 864	6 155	**16%**

** Coefficient d'emprise au sol*

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

- Encadrer le développement des m² sur les parcelles libres et optimiser les parcelles occupées
- Renforcer la lisibilité de l'offre à l'échelle du SIP et la qualité des espaces publics et de convivialité
- Densifier les parcelles artificialisées

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.9 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Caumont-sur-Aure

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements

- *Signalétique de la zone commerciale*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun*
- *Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables*
- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité automobile et stationnement*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Qualité du bâti commercial*
- *Intégration paysagère et urbaine*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Une offre différenciante répondant aux nouvelles tendances de consommation

Une logistique pour le e-commerce en appui de la locomotive alimentaire

Un accès logistique du magasin en retrait et sécurisé

Un espace commercial peu lisible

ENJEUX

- Renforcer la végétalisation du site
- Améliorer l'accessibilité piétonne à l'intérieur et vers le SIP

LOGISTIQUE

- Une logistique organisée et dédiée pour la locomotive alimentaire
- Présence des bornes de retrait colis en faveur de la vente à distance.

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.10 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Les Monts d'Aunay

LOCALISATION

CONSTATS

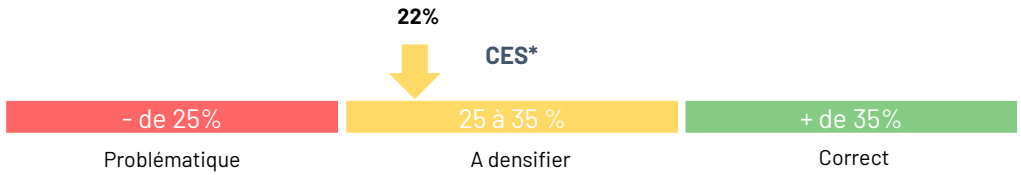
- Une surface imperméabilisée importante en faveur du stationnement client.
- Les espaces végétalisés essentiellement derrière le bâti commercial en quantité restreinte.
- Une végétalisation discrète, presque inexistante autour du stationnement et des voies de circulation.

SURFACE DE VENTE +300m² : 2 081 m²

- Type d'offre commerciale : Intermarché, Bricolage-Jardinage

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
12 823	0	2 877	**22%**



** Coefficient d'emprise au sol*

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

- Limiter au PLU l'extension des activités commerciales au-delà de ce périmètre pour maintenir un équilibre entre centralité et périphérie
- Densifier le bâti existant.

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.10 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Les Monts d'Aunay

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements

- *Signalétique de la zone commerciale*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun*
- *Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables*
- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité automobile et stationnement*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Qualité du bâti commercial*
- *Intégration paysagère et urbaine*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Un e-commerce représenté par le drive de l'enseigne et la présence de casiers connectés de retrait

Une végétalisation très rare sur la parcelle commerciale

Une absence de mutualisation de parkings

ENJEUX

- Renforcer l'aménagement des liaisons douces avec la centralité
- Améliorer l'insertion urbaine et paysagère pour requalifier la qualité de l'entrée de ville
- Désimperméabiliser le stationnement

LOGISTIQUE

- Un espace logistique dédié et en retrait des parcours clients
- Présence de bornes de retrait colis au sein du SIP ainsi que de services drive de la locomotive alimentaire

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.11 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Villers-Bocage - LIDL

LOCALISATION

CONSTATS

- Une surface fortement imperméabilisée hors des parcelles libres (33%).
- Des espaces végétalisés bas et peu présents sur les parcelles occupées.

SURFACE DE VENTE +300m² : 1 200 m²

- Type d'offre commerciale : LIDL, Macdo, alimentaire, CHR, Bricolage-jardinage, Automobile

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
40 626	15 170	2 115	**6%**

** Coefficient d'emprise au sol*

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

- Une zone à vocation d'activité commerciale à étendre aux parcelles occupées par ce type d'activité
- Limiter la mutabilité des locaux d'activités en activités de commerces
- Délimiter au PLU les zones relevant de l'activité commerciale et celles relevant des activités économiques et artisanales

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.11 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Villers-Bocage - LIDL

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements	*Architecture, paysage et environnement*
Signalétique de la zone commerciale	*Qualité des espaces de convivialité*
Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun	*Qualité du bâti commercial*
Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables	*Intégration paysagère et urbaine*
Accessibilité automobile et stationnement	*Qualité des espaces viaires*
Accessibilité automobile et stationnement	*Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Des casiers connectés au service du e-commerce et d'une consommation de destination

Un foncier disponible important

Des parcours modes doux (piétons, vélos) inexistants

ENJEUX

- Organiser les parcours marchands des modes doux
- Désimperméabiliser et mutualiser les stationnements
- Créer des ombrières naturelles ou artificielles

LOGISTIQUE

- Un espace logistique de livraison du magasin alimentaire dédié et sécurisé
- Présence de bornes de retrait colis e-commerce aux abords de l'offre alimentaire

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.12 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Villers-Bocage – Leclerc Drive

LOCALISATION

SURFACE DE VENTE +300m² : 300 m²

- Type d'offre commerciale : Leclerc Drive, Alimentaire, Services non commerciaux, Automobile

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

Superficie du SIP (total parcelles)	Superficie de parcelles libres (nues et non-consommées)	Emprise au sol des bâtiments (vacants et occupés)	CES*
28 347	0	10 213	**36%**

** Coefficient d'emprise au sol*

CONSTATS

- Une surface imperméabilisée au maximum mais un bâti dense
- Absence d'espaces végétalisés impactants

ENJEUX DANS LA PERSPECTIVE DU DAACL

- Limiter les implantations opportunistes et éviter le report d'activités de services et de commerces présents dans la centralité
- Veiller à la complémentarité de l'offre commerciale du SIP avec les autres polarités de Villers-Bocage

IV – Etude de l'armature commerciale

4.10.12 Secteur d'implantation périphérique secondaire : Villers-Bocage – Leclerc Drive

APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements

- *Signalétique de la zone commerciale*
- *Accessibilité piétonne, PMR et transports en commun*
- *Accessibilité et qualité des infrastructures cyclables*
- *Accessibilité automobile et stationnement*
- *Accessibilité automobile et stationnement*

Architecture, paysage et environnement

- *Qualité des espaces de convivialité*
- *Qualité du bâti commercial*
- *Intégration paysagère et urbaine*
- *Qualité des espaces viaires*
- *Adaptation au changement climatique*

Valorisant | Satisfaisant | Vigilant | Préoccupant | Absent

CONSTATS CIBLES ET CHOISIS

Du bâti commercial peu qualitatif

Un parcours marchand et une accessibilité drive désorganisés

Un revêtement non finalisé et peu attrayant avec une absence de végétalisation

ENJEUX

- Renforcer l'accessibilité des modes doux
- Améliorer la lisibilité de l'offre
- Végétaliser et désimperméabiliser les espaces artificialisés

LOGISTIQUE

- Une logistique non organisée hors offre drive
- Présence d'une offre drive pour les clients du magasin Leclerc à l'entrée communale opposée

V – Diagnostic économique : synthèse et enjeux

CONSTATS

- Un territoire qui abrite (habitants) et qui emploie principalement des ouvriers et des employés, deux catégories socio-professionnelles dont les revenus sont en général plus faibles et qui sont parmi les plus vulnérables en cas de conjoncture difficile
- Un nombre d'emplois qui a diminué sur le territoire depuis le début des années 2010
- Un tissu économique qui se compose principalement de petites entreprises (TPE, PME), avec une part importante d'artisans
- Des entreprises qui se situent avant tout sur les communes disposant de zones d'activités, bien qu'un certain nombre d'artisans se trouvent aussi répartis sur l'ensemble du territoire, directement au sein des villages
- Des habitants qui travaillent en majorité à l'extérieur du territoire, essentiellement dans le Département du Calvados
- Des besoins en déplacements importants et une forte dépendance à l'usage de la voiture, pour les actifs mais aussi pour les personnes retraitées
- Un niveau de formation et de diplôme qui est en moyenne moins relevé qu'au niveau départemental
- Un attrait touristique qui se matérialise à travers un patrimoine bâti et naturel dont le rayonnement demeure local et limité. Le zoo de Jurques constituant le principal site touristique du territoire, tandis que le village-étape de Villers-Bocage fait office de porte d'entrée sur PBI
- Une offre de Grandes et Moyennes surfaces portée par l'alimentaire et limité par un contexte concurrentiel fort
- Un commerce identifiable dans plusieurs polarités mais hyper concentrée sur Villers-Bocage
- Une logistique commerciale limité dans son développement et mis au service des industries agro-alimentaires
- Un équilibre fragile entre centralités et périphéries commerciales
- Des facteurs de commercialité peu pris en compte dans les secteurs d'implantation périphériques et à accompagner dans les centralités

QUESTIONNEMENTS / ENJEUX

- ❑ **Développer l'emploi local afin de réduire les besoins en déplacements des actifs**
- ❑ **Proposer de nouvelles solutions de mobilités pour les actifs travaillant sur le territoire**
- ❑ **Définir les priorités pour l'avenir des zones d'activités du territoire (quel développement, sous quelle forme, dans quelles proportions ?)**
- ❑ **Créer des structures d'accueil et d'accompagnement pour les petites entreprises**
- ❑ **Développer l'hébergement sur le territoire en implantant notamment une structure de grande capacité d'accueil**
- ❑ **Soutenir les métiers de l'artisanat en leur laissant la possibilité de développer leur activité sur site**
- ❑ **Développer une offre de loisirs qui peut être qualifiée comme étant insuffisante aujourd'hui**
- ❑ **Maintenir et répartir la création de m^2 commerciaux en adéquation avec l'évolution réelle des besoins de consommation**
- ❑ **Optimiser les capacités d'accueil en zone commerciale avec les potentialités de développement**
- ❑ **Renforcer la diversité de l'offre commerciale et l'attractivité des centralités**
- ❑ **Maitriser les implantations d'opportunité dans les zones d'activités économiques et sur les axes de flux**

ANALYSE URBAINE

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

I – Analyse de la consommation foncière

1.1. Le contexte législatif

L'analyse de la consommation foncière et de l'artificialisation fait désormais partie intégrante des documents de planification territoriale, dans le but d'entrainer sa réduction. Concernant les Schémas de Cohérence Territoriale, le Code de l'urbanisme fixe le cadre suivant :

- Extrait de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant [...] une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches. [...] Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.* »

- Extrait de l'article L.141-15 du Code de l'urbanisme :

« *Les annexes ont pour objet de présenter :*

1° Le diagnostic du territoire, qui [...] prend en compte les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement [...],

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs. »

La loi Climat & Résilience (août 2021) a introduit l'objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre à l'horizon 2050. Dans un premier temps, entre 2021 et 2030, les territoires doivent réduire leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par l'urbanisation de moitié en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020 inclue. C'est au Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) de préciser le niveau de réduction pour chaque territoire de SCoT ou chaque territoire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, selon le choix retenu par la Région Normandie.

I – Analyse de la consommation foncière

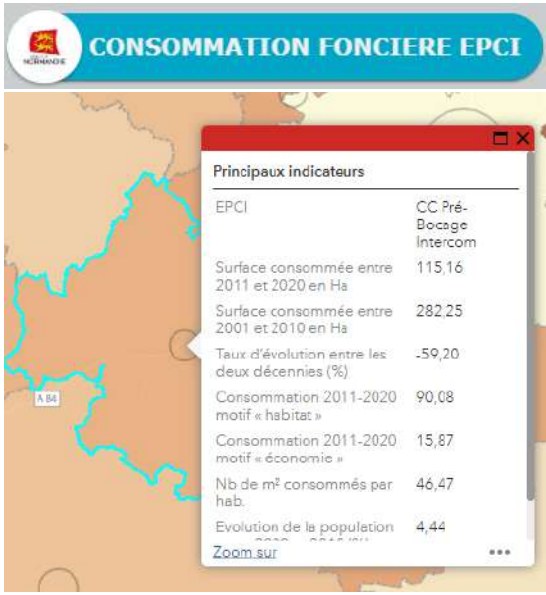
1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

Méthode

L'analyse menée dans le cadre du diagnostic de territoire s'appuie sur plusieurs données et sources d'informations pour permettre d'identifier les parcelles nouvellement urbanisées entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020.

Ces sources sont les suivantes :

- La liste des permis d'aménager et permis de construire délivrés durant cette période et portant sur la création d'une construction principale (les annexes, réhabilitations et extensions bâties ne sont ainsi pas prises en compte) ;
- Les parcelles issues de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF – millésime 2020), produite par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) et la Région Normandie ;
- Les photographies aériennes des années 2010, 2012 et 2020 fournies par le Géoportail et l'IGN.



Extrait de l'outil CCF pour le territoire de PBI

Le travail réalisé a donc d'abord consisté à relever les parcelles concernées par les permis d'aménager et de construire délivrés entre 2011 et 2020. Un recensement qui a ensuite été croisé avec celui proposé par l'outil CCF, puis enfin avec les différentes photographies aériennes évoquées ci-dessus. Ces dernières ont ainsi permis d'affiner les choses et de ne retenir au final que les parcelles pour lesquelles un changement d'usage du sol est effectivement constaté entre le début et la fin de la période. Il a en effet été constaté d'une part que certains permis n'avaient visiblement pas été suivis d'effet sur le terrain et d'autre part que certains terrains issus de la base CCF n'avaient en réalité été consommés que partiellement et donc que la surface réelle à compatibiliser était à revoir.

Une autre différence notable entre l'analyse ici proposée et l'outil CCF porte sur la catégorisation des parcelles et donc sur une classification différente des surfaces consommées. En effet, l'outil CCF fait état d'une consommation foncière globale de 115,16ha pour le territoire de Pré-Bocage Intercom durant la décennie 2011-2020 inclus, mais sans préciser quelle est la part qui relève d'une consommation foncière en densification des espaces déjà préalablement urbanisés et celle qui concerne la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Etant donné que le cadre fixé par la Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 fixe pour premier objectif une réduction par deux (en attente d'être précisé dans sa répartition par le SRADDET de Normandie) des ENAF entre 2021 et 2030 en comparaison de la décennie précédente, il apparait essentiel de connaitre la consommation exacte d'ENAF sur la période passée.

C'est l'objet de l'analyse suivante qui s'attache donc à présenter le chiffre de la consommation globale, qui elle-même se décline entre la consommation d'espaces déjà préalablement urbanisés et la consommation d'ENAF.

I – Analyse de la consommation foncière

1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

Bilan *(en lien avec le tableau page suivante)*

- Au global :

❑ La consommation foncière totale a été de 119,43 ha pour la CCPBI entre 2011 et 2020 inclus.

❑ Une consommation foncière qui relève en grande partie de l'habitat (99,48ha). L'activité économique (15,97ha) et encore plus l'équipement (3,97ha) n'ont finalement entrainé que peu de consommation de terrain durant ces dix ans.

- Type de consommation foncière :

❑ La majeure partie de la consommation foncière relevée entre 2011 et 2020 inclus sur le territoire intercommunal s'est faite sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), à hauteur de **101,1ha** (soit 85% de la consommation totale) – (*chiffre en rouge dans le tableau page suivante*).

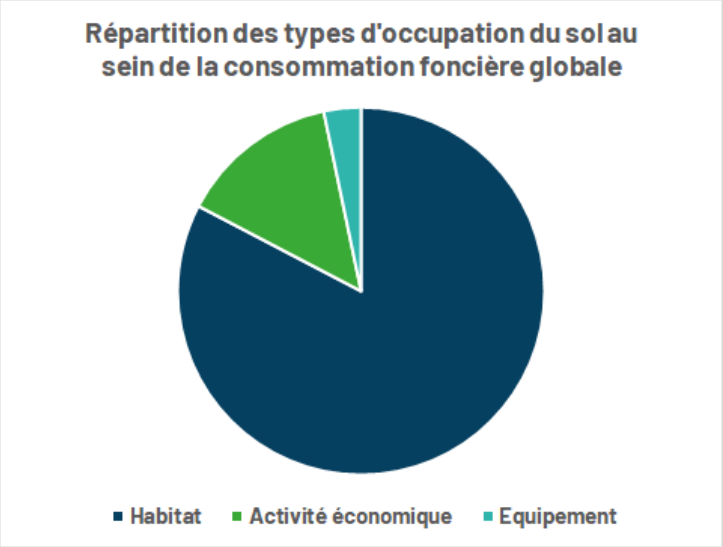
❑ La consommation d'espaces urbanisés est ainsi restée nettement minoritaire (18,33ha, soit 15% de la consommation totale de terrains).

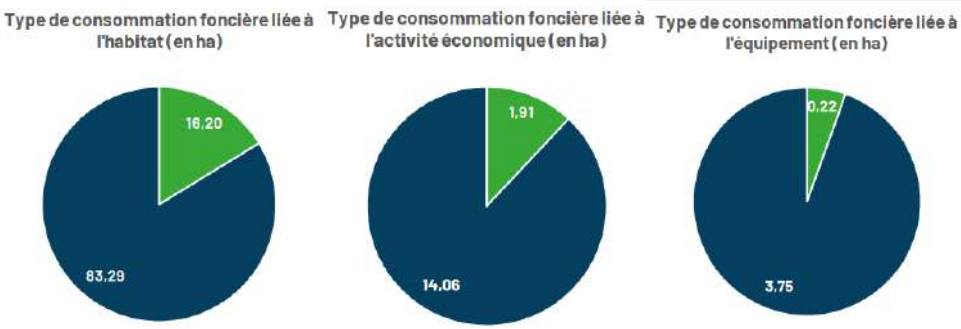
- La consommation foncière par type d'occupation du sol :

❑ La consommation foncière liée à la production d'habitat s'est principalement manifestée sur des ENAF (83,3ha sur les 99,5ha consommés au total, soit 84%).

❑ Cette répartition en faveur d'une consommation d'ENAF se révèle être dans des proportions encore plus forte pour l'activité économique (14,1ha et 89% de la consommation sur des ENAF) et l'équipement (3,75ha et 94% de la consommation sur des ENAF).

L'étalement urbain et la consommation de terrains agricoles et naturels a ainsi été la tendance principale liée au développement de l'urbanisation sur PBI entre 2011 et 2020.





En bleu : la consommation foncière effectuée sur des ENAF
En vert : la consommation foncière effectués sur des terrains situés au sein de l'enveloppe déjà urbanisée

I – Analyse de la consommation foncière

1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

Bilan

COMMUNES	CONSOMMATION FONCIERE PAR COMMUNE POUR LA PERIODE 2011 - 2020 INCLUS *(en hectare) - Janvier 2024*											
	CONSOMMATION GLOBALE				CONSOMMATION D'ESPACES URBAINS *(intégrés dans l'enveloppe bâtie préexistante)*				CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS			
	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)
Amayé-sur-Seulles	0,43	0,00	0,00	0,43	0,03	0,00	0,00	0,03	0,40	0,00	0,00	0,40
Aurseulles	4,53	0,21	0,00	4,74	1,13	0,00	0,00	1,13	3,41	0,21	0,00	3,62
Bonnemaison	0,53	0,07	0,00	0,60	0,40	0,07	0,00	0,47	0,13	0,00	0,00	0,13
Brémoy	0,90	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,90
Cahagnes	4,56	0,18	0,00	4,74	2,42	0,03	0,00	2,45	2,14	0,16	0,00	2,30
Caumont-sur-Aure	8,40	1,31	0,78	10,48	1,52	1,24	0,18	2,93	6,88	0,07	0,60	7,55
Courvaudon	3,27	0,00	0,00	3,27	0,35	0,00	0,00	0,35	2,92	0,00	0,00	2,92
Dialan-sur-Chaîne	5,24	0,00	0,04	5,29	0,17	0,00	0,04	0,21	5,08	0,00	0,00	5,08
Epinay-sur-Odon	4,24	0,00	0,00	4,24	0,79	0,00	0,00	0,79	3,45	0,00	0,00	3,45
Landes-sur-Ajon	2,08	0,00	0,00	2,08	1,50	0,00	0,00	1,50	0,58	0,00	0,00	0,58
Le Mesnil-au-Grain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Les Loges	0,95	0,11	0,00	1,06	0,10	0,00	0,00	0,10	0,85	0,11	0,00	0,96
Les Monts d'Aunay	12,15	3,88	0,00	16,03	3,10	0,23	0,00	3,33	9,05	3,65	0,00	12,70
Longvillers	1,67	0,00	0,00	1,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1,67	0,00	0,00	1,67
Maisoncelles-Pelvey	0,97	0,46	1,72	3,16	0,06	0,00	0,00	0,06	0,91	0,46	1,72	3,09
Maisoncelles-sur-Ajon	0,15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,15
Malherbe-sur-Ajon	5,54	0,00	0,00	5,54	0,33	0,00	0,00	0,33	5,21	0,00	0,00	5,21
Monts-en-Bessin	0,77	0,00	0,00	0,77	0,16	0,00	0,00	0,16	0,62	0,00	0,00	0,62
Parfouru-sur-Odon	0,15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,15
Saint-Louet-sur-Seulles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saint-Pierre-du-Fresne	0,47	0,00	0,00	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,47	0,00	0,00	0,47
Seulline	5,58	0,40	0,63	6,61	0,06	0,00	0,00	0,06	5,52	0,40	0,63	6,55
Tracy-Bocage	0,29	2,01	0,00	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,29	2,01	0,00	2,30
Val d'Arry	17,19	0,00	0,42	17,61	2,09	0,00	0,00	2,09	15,10	0,00	0,42	15,52
Val de Drôme	2,46	1,54	0,39	4,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2,46	1,54	0,39	4,39
Villers-Bocage	14,03	5,79	0,00	19,82	1,49	0,35	0,00	1,84	12,55	5,44	0,00	17,99
Villy-Bocage	2,94	0,00	0,00	2,94	0,52	0,00	0,00	0,52	2,43	0,00	0,00	2,43
TOTAL (ha)	99,48	15,97	3,97	119,43	16,20	1,91	0,22	18,33	83,29	14,06	3,76	101,10

I – Analyse de la consommation foncière

1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

Bilan

- La consommation foncière par niveaux de communes :

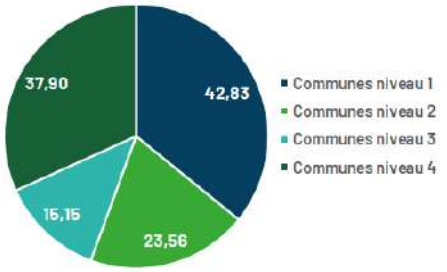
Les niveaux de communes cités ci-dessous sont ceux définies par le SCoT approuvé en décembre 2016. Les calculs suivants se basent sur le périmètre des communes déléguées formant désormais des communes nouvelles.

❑ Pour chaque type de consommation foncière les communes de niveau 1 sont celles qui cumulent la consommation la plus élevée entre 2011 et 2020 inclus : 42,83ha au global, 5,26ha au sein des espaces urbanisés et 37,56ha sur des ENAF.

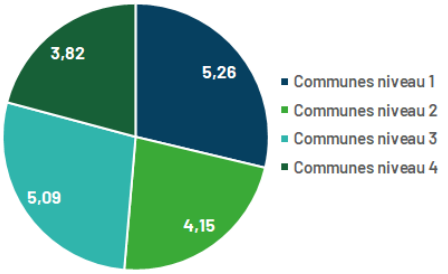
❑ Bien qu'étant les plus rurales du territoire, ce sont les communes de niveau 4 qui suivent ensuite, avec une consommation totale de près de 38ha, dont 34ha ont été consommés sur des ENAF (90%). Ce sont ces communes du niveau 4 qui affichent ainsi la part la plus importante de consommation d'ENAF dans leur consommation totale de foncier.

❑ Les communes de niveau 3 sont celles qui cumulent le moins de consommation foncière (15,15ha au total, dont 10ha en ENAF, soit 66%), bien que Cahagnes et la commune déléguée de Banneville-sur-Ajon (faisant partie du niveau 3) figurent parmi les communes les plus consommatrices de foncier (près de 5ha chacune).

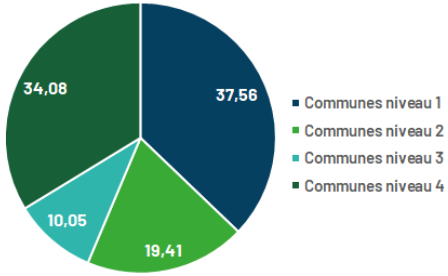
Consommation globale par catégorie de communes (en ha)



Consommation d'espaces urbains par catégorie de communes (en ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par catégorie de communes (en ha)



COMMUNES	CONSOMMATION FONCIERE PAR NIVEAUX DE COMMUNE POUR LA PERIODE 2011 - 2020 INCLUS *(en hectare) - Janvier 2024*											
	CONSOMMATION GLOBALE				CONSOMMATION D'ESPACES URBAINS *(intégrés dans l'enveloppe bâtie préexistante)*				CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS			
	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)
Communes niveau 1	31,09	10,02	1,72	42,83	4,80	0,47	0,00	5,26	26,29	9,55	1,72	37,56
Communes niveau 2	21,27	1,15	1,14	23,56	2,88	1,15	0,12	4,15	18,39	0,00	1,02	19,41
Communes niveau 3	14,71	0,39	0,04	15,15	5,03	0,03	0,04	5,09	9,69	0,37	0,00	10,05
Communes niveau 4	32,42	4,41	1,07	37,90	3,49	0,27	0,06	3,82	28,93	4,14	1,02	34,08
TOTAL (ha)	99,48	15,97	3,97	119,43	16,20	1,91	0,22	18,33	83,29	14,06	3,76	101,10

I – Analyse de la consommation foncière

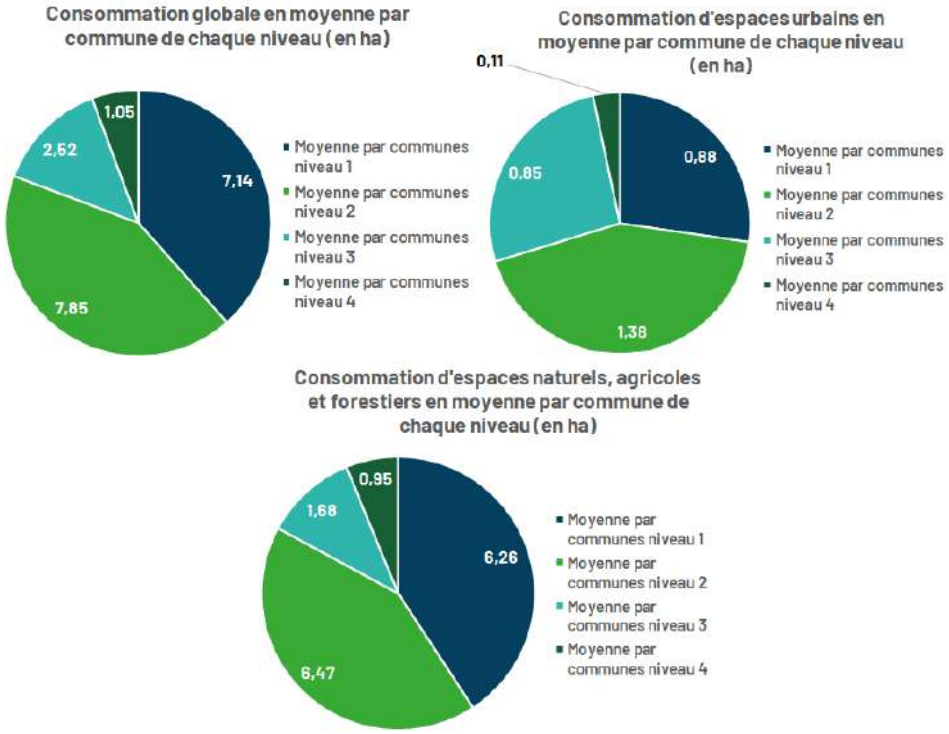
1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

Bilan

- La consommation foncière moyenne par communes de chaque niveau :

Les niveaux de communes cités ci-dessous sont ceux définies par le SCoT approuvé en décembre 2016. Les calculs suivants se basent sur le périmètre des communes déléguées formant désormais des communes nouvelles.

- ❑ En faisant la moyenne par communes de chaque niveau, il s'avère que ce sont en fait les communes du niveau 2 qui ont en proportions consommé le plus de foncier : 7,85ha de consommation globale en moyenne par commune, dont 1,38ha en moyenne dans les espaces urbanisés et 6,47ha dans les ENAF. Des chiffres supérieurs à ceux des communes de niveau 1.
- ❑ Ce mode de calcul permet de relativiser les chiffres relevés pour les communes de niveau 4 dont les moyennes sont finalement les plus faibles du territoire : 1,05ha de consommation globale en moyenne par commune, dont 0,1ha en moyenne dans les espaces urbanisés et 0,95ha dans les ENAF.
- ❑ Pour autant, une consommation moyenne de près de 1ha d'ENAF en 10 ans sur ces communes de niveau 4 qui sont aussi les plus rurales du territoire soulève un enjeu important pour les années à venir et la nécessaire réduction de l'artificialisation des sols.



COMMUNES	CONSOMMATION FONCIERE MOYENNE PAR COMMUNE DE CHAQUE NIVEAU POUR LA PERIODE 2011 – 2020 INCLUS *(en hectare) – Janvier 2024*											
	CONSOMMATION GLOBALE				CONSOMMATION D'ESPACES URBAINS *(intégrés dans l'enveloppe bâtie préexistante)*				CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS			
	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)	Habitat	Activité économique	Equipement	Total (ha)
Moyenne par communes niveau 1	5,18	1,67	0,29	7,14	0,80	0,08	0,00	0,88	4,38	1,59	0,29	6,26
Moyenne par communes niveau 2	7,09	0,38	0,38	7,85	0,96	0,38	0,04	1,38	6,13	0,00	0,34	6,47
Moyenne par communes niveau 3	2,45	0,07	0,01	2,52	0,84	0,00	0,01	0,85	1,61	0,06	0,00	1,68
Moyenne par communes niveau 4	0,90	0,12	0,03	1,05	0,10	0,01	0,00	0,11	0,80	0,11	0,03	0,95

I – Analyse de la consommation foncière

1.2. La consommation foncière relevée sur le territoire de PBI

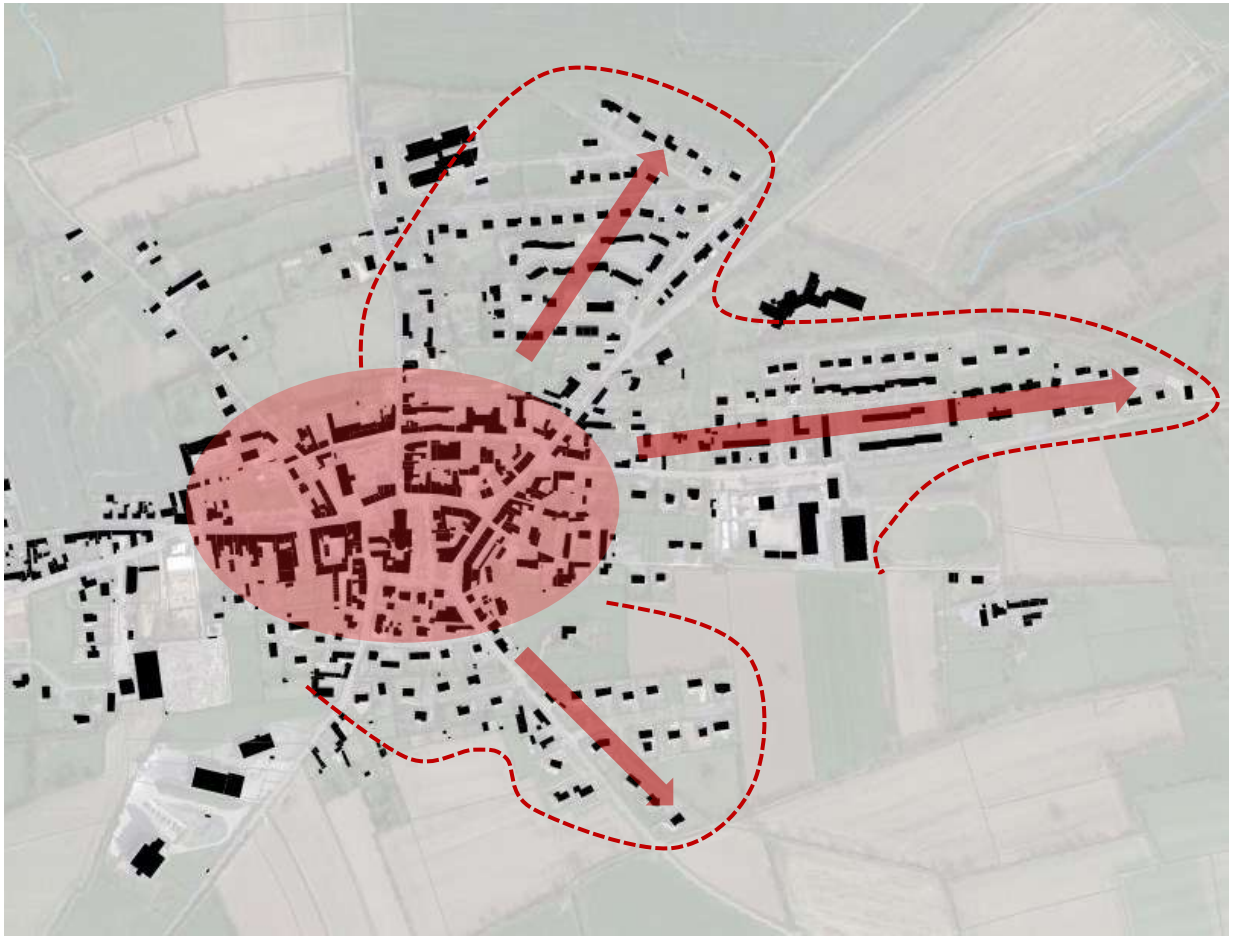
Cartes

Voir cartes ci-jointes

II – Développement urbain

2.1. La nécessité de comprendre le développement récent de l'urbanisation

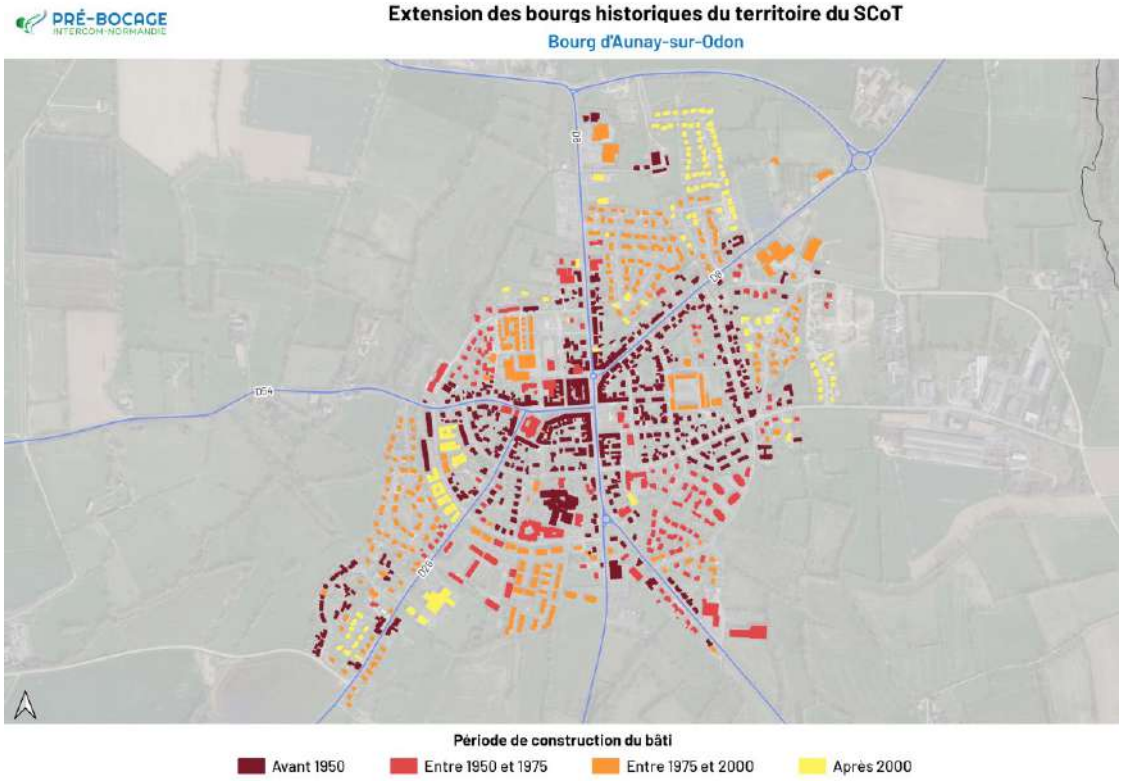
- L'analyse du développement urbain sur un territoire donné constitue une étape incontournable dans la conception d'un document de planification territoriale. Elle sert de socle pour la définition de la future stratégie à appliquer en vue de garantir au territoire un certain potentiel d'évolution et de développement, tout en assurant une préservation accrue des espaces agricoles et naturels.
- Dans un contexte comme celui qui caractérise la CC de Pré-Bocage Intercom, à savoir un territoire rural, parsemé de tissus bâtis plus ou moins denses et d'une multitude de formes et usages du sol, l'analyse du développement de l'urbanisation a pour objectif de faire ressortir à la fois les principales causes qui ont conduit à l'évolution des tissus bâtis sur le territoire et la façon dont elles se sont traduites.
- Cette analyse est proposée selon une approche morphologique. La morphologie fait référence à la configuration et à la structure d'une entité. L'expression « morphologie urbaine » évoque ainsi la composition d'un regroupement de constructions, son organisation, ses aspects, sa densité bâtie, ...

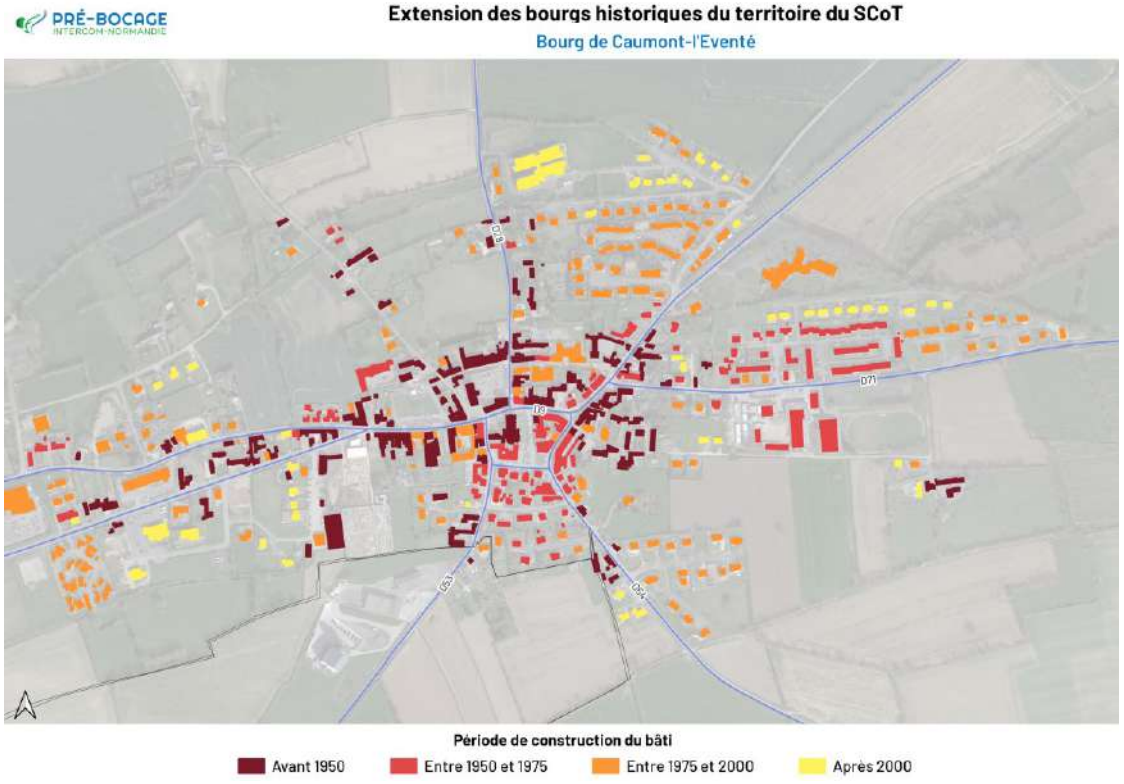


II – Développement urbain

2.2. Une urbanisation en tâche d'huile : des villages qui s'étendent progressivement

- Le développement des constructions sur le territoire produit de l'étalement urbain. C'est un constat qui apparait évident lorsque l'on analyse la composition des enveloppes bâties des communes.
- Cela concerne notamment les quatre communes les plus peuplées du territoire (Les Monts d'Aunay, Villers-Bocage, Val d'Arry et Caumont-sur-Aure). Les cartes suivantes classent en quatre périodes la construction du bâti dans les centres-bourgs de ces communes. On observe une extension progressive de l'enveloppe bâtie de ces communes, avec des constructions plus récentes (en orange et en jaune) pour la plupart implantées sur les extérieurs des villages.
- Cette urbanisation en « tâche d'huile » peut aussi s'observer sur les autres communes du territoire. Au même titre de ce que l'on observe plus généralement en France. L'urbanisation grignote (petit à petit ou par le biais d'opérations plus vastes) les espaces encore non bâtis situés aux alentours.





II – Développement urbain

2.2. Une urbanisation en tâche d'huile : des villages qui s'étendent progressivement

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Extension des bourgs historiques du territoire du SCoT

Bourg de Noyers-Bocage

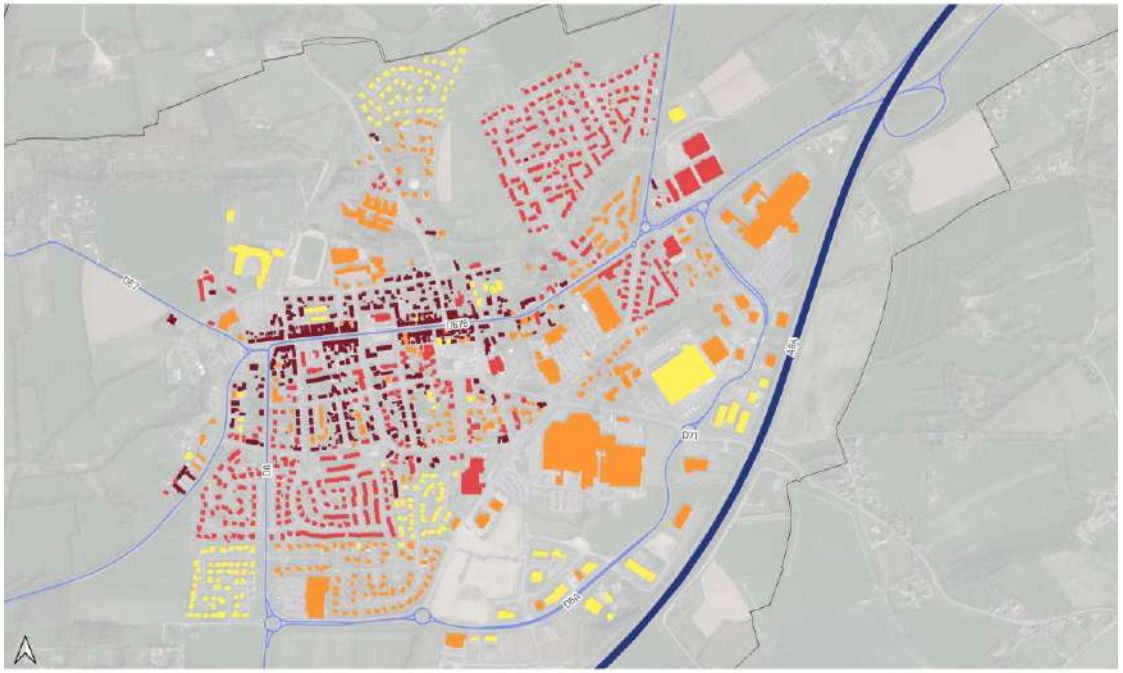
Période de construction du bâti

Avant 1950 | Entre 1950 et 1975 | Entre 1975 et 2000 | Après 2000

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Extension des bourgs historiques du territoire du SCoT

Bourg de Villers-Bocage



Période de construction du bâti

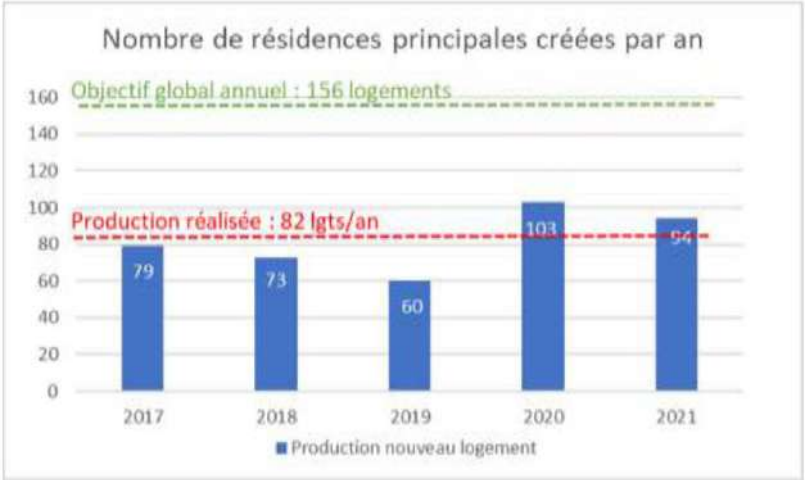
Avant 1950 | Entre 1950 et 1975 | Entre 1975 et 2000 | Après 2000

II – Développement urbain

2.3. La construction d'habitats neufs : principal facteur du développement urbain sur PBI

Généralités

- Comme évoqué précédemment, l'habitat est de loin ce qui a le plus contribué à la consommation foncière opérée ces dernières années sur le territoire de PBI : près de 100ha au total consommés par l'habitat, soit près de 83% de la consommation globale du territoire.
- Seules deux communes (sur 27) n'ont enregistré aucune consommation foncière liée à l'habitat entre 2011 et 2020 inclus : Le Mesnil-au-Grain et Saint-Louet-sur-Seulles.
- En dehors du fait que cette consommation a par ailleurs été très faible sur les communes de Amayé-sur-Seulles, Maisoncelles-sur-Ajon, Parfouru-sur-Odon et Tracy-Bocage (moins de 0,5ha), l'habitat se révèle être le principal moteur du développement urbain que connait le territoire intercommunal depuis un certain nombre d'années.
- Parmi les 100ha consommés par l'habitat depuis 2011, 83% ont concernés des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce qui veut dire que la création d'habitat réalisée soutient fortement l'extension des zones urbanisées et un mitage progressif des zones agricoles et naturelles.
- Comme l'a montré le bilan réalisé par l'intercommunalité pour son SCoT en application depuis décembre 2016, le rythme de production de logements relevé depuis cette date (82 log./an en moyenne) a finalement été près de deux fois plus faible que celui qui était attendu est fixé comme objectif (156 log./an en moyenne). Un bilan qui est toutefois à relativiser car durant les trois premières années d'application du SCoT, le territoire ne disposait pas encore de ses deux PLUi qui, depuis qu'ils ont été approuvés fin 2019, ont permis de concrétiser un certain nombre de projets de construction d'habitats nouveaux. Le graphique ci-contre démontre en effet un rythme de production de résidences principales en 2020 et 2021 qui a été supérieur à la moyenne de l'ensemble de la période et ce, malgré la pandémie de Covid-19.
- Malgré tout, ce constat d'une production de logements plus faible que prévue soulève une question importante pour les années à venir : **comment réussir à préserver davantage que par le passé les espaces naturels et agricoles en sachant que le territoire est censé accroître sa production de logements ?**



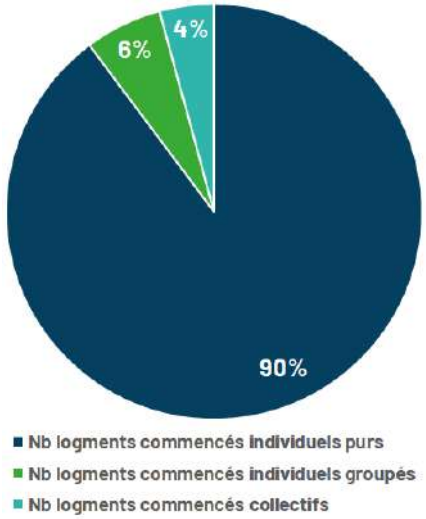
Extrait du bilan du SCoT réalisé en 2022

II – Développement urbain

2.3. La construction d'habitats neufs : principal facteur du développement urbain sur PBI

La domination de l'habitat individuel pavillonnaire : poursuite de la périurbanisation du territoire, forte contribution à l'étalement urbain et à la consommation de surfaces nouvelles

- Parmi les 784 logements commencés entre 2012 et 2022, une très large majorité (704, soit 90%) ont été des logements individuels purs, autrement dit de type pavillonnaire.
- L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national, si bien qu'il domine clairement le marché de la construction depuis une cinquantaine d'années.
- Le territoire de Pré-Bocage ne fait pas exception à ce « modèle ». Comme vu précédemment à travers la partie *Habitat*, ce développement pavillonnaire a été très fort sur le territoire ces dernières années. En 2020, 89% des logements présents sur l'intercommunalité étaient des maisons et donc des logements individuels. Bien que la catégorie « maison » peut aussi relever d'une forme de logements individuels groupés, ce chiffre démontre bien le poids de l'habitat individuel sur le territoire.
- La création d'un pavillon résonne comme un certain aboutissement à travers l'accession à la propriété et à l'indépendance. C'est ce qui explique que 80% des Français aspirent à habiter dans une maison individuelle aujourd'hui. Une tendance plutôt renforcée par la pandémie de Covid-19.
- Toutes les communes du territoire abritent des pavillons individuels et pour un certain nombre d'entre elles, la construction de pavillons a été très forte ces dernières années et a pu conduire à un étalement urbain plus ou moins important rapporté à la superficie initiale du village.
- Ce mode de développement du pavillon individuel est l'incarnation même du phénomène de périurbanisation qui se manifeste en France depuis un demi-siècle. A savoir que progressivement les populations se massent en périphérie des agglomérations, au sein de logements qui relèvent principalement de l'habitat individuel avec jardin. Un phénomène qui n'est pas que réservé aux seules villes et métropoles, mais qui se retrouvent aussi en milieu rural via un modèle de construction désormais bien connu : celui du lotissement.



Répartition par type de logements parmi le total de logements commencés sur le territoire de PBI entre 2012 et 2022 (source : Sitadel)

Exemple d'un lotissement de logements individuels sur la commune du Val d'Arry (source : Géoportail)

II – Développement urbain

2.3. La construction d'habitats neufs : principal facteur du développement urbain sur PBI

L'habitat individuel pavillonnaire : un mode de développement urbain dont la densité variable appelle à des remises en question

- L'habitat pavillonnaire peut être produit de deux façons : soit à travers une opération groupée (appelée plus communément « lotissement ») qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir, soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement.
- Selon le cas de figure, la densité résidentielle varie sensiblement et se révèle en général un peu plus élevée dans le cas d'un lotissement. Parmi les exemples affichés ci-contre, ceux des communes de Dialan-sur-Chaine (Jurques), Landes-sur-Ajon et Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon) illustrent une densité résidentielle nette relativement faible. Celle-ci est de 9log./ha pour les deux dernières communes citées. Elle est en revanche d'à peine 5log./ha pour des constructions implantées individuellement à Dialan-sur-Chaine.
- Ces faibles densités entrainent inévitablement un étalement des tissus bâtis et donc une consommation foncière importante, pour assez peu de logements.
- La densité résidentielle a toutefois tendance à s'accroître ces dernières années en raison du cumul de plusieurs facteurs que sont l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir chez les nouveaux ménages qui accèdent à la propriété ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain (lois Grenelle, loi Alur, récente loi Climat & Résilience). Là où un lotissement pouvait proposer des lots de 2000m^2 ou plus dans les années 1980, la superficie des lots à bâtir dépasse désormais de plus en plus rarement les 1000m^2. Il en va de même pour les constructions au coup par coup.
- La densité résidentielle est également croissante au sein des communes les plus urbanisées. C'est par exemple le cas à Villers-Bocage où l'une des dernières opérations d'habitat menée (Le Val Noizot) affiche une densité nette de 18,5 log./ha alors qu'elle regroupe uniquement de l'habitat individuel pur. Un exemple qui pose la question de la qualité du vivre ensemble dans ce type d'opération.

Densité résidentielle pour des groupes de logements pavillonnaires dans les communes de Dialan-sur-Chaine (en h. à g.), Villers-Bocage (en h. à d.), Landes-sur-Ajon (en b. à g.) et Malherbe-sur-Ajon (en b. à d.)

II – Développement urbain

2.3. La construction d'habitats neufs : principal facteur du développement urbain sur PBI

La périurbanisation dans l'espace rural : ou comment le modèle du logement individuel à tout prix peut aussi produire des effets contraires

- Le tissu bâti composé de pavillons se révèle toujours très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique et similaire, qu'il s'agisse de lotissement ou d'opérations de constructions individuelles.
- Un tissu pavillonnaire ressemble à une mosaïque très ordonnée et seulement traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons, parfois en lignes droites, parfois en suivant des ondulations. La trame viaire vient alors se greffer sur les routes plus fréquentées formant ainsi des ramifications. Celles-ci se terminent généralement avec une raquette de retournement ou en cul-de-sac, créant des quartiers résidentiels « fermés » et cloisonnés.
- « L'esprit » recherché à travers le lot individuel est justement de marquer son indépendance en se détachant de toute autre construction voisine. L'habitant souhaite ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté qui sont souvent perçus comme de potentiels facteurs de dérangement dans la vie privée, ainsi que d'un jardin qui revêt beaucoup de symboles chers à la plupart des ménages (liberté, espace extérieur à soi, ...).
- Les constructions sont alors généralement implantées plus ou moins en milieu de parcelle, dans tous les cas en retrait de l'emprise publique et s'entourent de jardin ou d'espace enherbé aux largeurs variables, de l'ordre de quelques mètres. Ces distances d'implantation vis-à-vis des limites séparatives de propriétés s'amenuisent au fil du temps, dans des lotissements toujours plus denses et optimisés, avec des surfaces de parcelles qui s'amenuisent. Les espaces non bâtis autour des habitations se révèlent ainsi être de moins en moins utiles et ne servent finalement plus qu'à matérialiser en quelque sorte une séparation de principe entre deux habitations. L'usage du foncier n'est ainsi pas optimisé, les vis-à-vis et promiscuités se multiplient au détriment donc de la qualité de vie. Ce qui interroge sur la pertinence de poursuivre dans ce modèle.

Implantation et trame parcellaire de logements pavillonnaires dans les communes des Monts d'Aunay (en h. à g.), Caumont-sur-Aure (en h. à d.), Villers-Bocage (en b. à g.) et Val d'Arry (en b. à d.)

II – Développement urbain

2.3. La construction d'habitats neufs : principal facteur du développement urbain sur PBI

La périurbanisation dans l'espace rural : un modèle du logement individuel à tout prix qui a vécu ?

- Dans un contexte où les nouvelles opérations d'habitat sont dans l'obligation de renforcer leur densité bâtie et leur optimisation des espaces occupés, le modèle du pavillon individuel, si convoité par la plupart des gens, finit par poser de réelles questions.
- Le territoire de PBI, qui se présente comme un territoire essentiellement rural où il fait « bon vivre » loin de l'agitation qui caractérise les villes, finit par se retrouver lui aussi confronté à des problématiques de vivre-ensemble et de promiscuité propres en temps normal aux zones urbaines. Les obligations de densité bâtie se renforcent, le foncier se raréfie peu à peu à mesure que des lois pour le protéger sont votées et la volonté de produire de l'habitat individuel « pur » se maintient en tant que modèle d'accession à la propriété. Le tout cumulé aboutit à ce qui est de plus en plus perçu comme un entassement de maisons qui ne ressemble plus à l'esprit rural. C'est en tout cas ce que rapportent la plupart des élus interrogés sur le sujet. Certains déclarent même préférer ne rien laisser construire plutôt que de développer ce type d'aménagement sur leur commune.
- Des déclarations et des perceptions qui amènent à s'interroger sérieusement sur la manière dont il convient de produire de l'habitat demain. Le modèle du logement individuel partout et pour tous semble en tout cas toucher ses limites, tant au niveau de la consommation foncière excessive qu'il a entrainé, qu'en termes d'acceptabilité et de perte de qualité de vie qu'il semble désormais incarner aux yeux de beaucoup.
- Les photographies ci-dessous ont été prises sur les communes des Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) à gauche et au centre, et Villers-Bocage à droite. On y observe à la fois une proximité forte entre des logements qui demeurent pour autant des habitations individuelles pavillonnaires et une artificialisation importante des sols, au détriment de la qualité de vie (renforcement des îlots de chaleur, mauvaise gestion des eaux pluviales en manque de capacités d'infiltration, ...).

II – Développement urbain

2.4. Des surfaces urbanisées qui s'étendent avec le développement économique du territoire

Un développement économique mobilisateur d'espaces nouveaux

- Pour rappel, comme vu précédemment, le développement économique a entrainé la consommation de près de 16ha entre 2011 et 2020 inclus. Parmi ces espaces consommés, une large majorité (14ha, soit 87,5%) se situaient en milieux naturel, agricole et forestier.
- L'implantation de nouvelles entreprises suggère de trouver des terrains dont la superficie, la localisation et la desserte routière sont adaptés aux caractéristiques de l'activité. Sur ces points, les secteurs qui seraient encore libres au sein des enveloppes déjà urbanisées offrent des possibilités beaucoup plus limitées, ne serait-ce que par définition ils ne sont pas extensibles étant donné leur enserrement dans l'espace bâti. L'environnement résidentiel qui les entoure représente quant à lui des zones sensibles aux nuisances, quelles qu'elles soient.
- Il est dès lors plus simple d'implanter de nouvelles activités et entreprises sur des espaces nouveaux, en extension des enveloppes urbaines existantes.
- Pré-Bocage Intercom n'échappe pas à cette tendance. Plusieurs communes du territoire ont connu la création de nouvelles zones d'activités (industrielles, artisanales) au cours des dernières décennies, participant à l'extension des tissus bâtis.
- Les choix d'implantation de ces zones répondent souvent à des logiques d'opportunités, crées notamment par des dessertes routières avantageuses (échangeur autoroutier, accès direct à un axe majeur de transport routier, ...) ou encore la présence à proximité d'un tissu de commerces et de services intéressants pour la vie des entreprises et de leurs salariés.

Extension des ZA à Villers-Bocage : 1998 à gauche et 2020 à droite (sources : IGN)

Création ex-nihilo de la ZA de Coulvain (Seulline) : 1998 à gauche et 2020 à droite (sources : IGN)

II – Développement urbain

2.4. Des surfaces urbanisées qui s'étendent avec le développement économique du territoire

Une densification plus rapide que prévue dans les zones précédemment ouvertes à l'urbanisation

- Le territoire de PBI s'inscrit dans ce schéma de développement en extension urbaine : le SCoT de 2016 donne la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation un total de 60,3ha au niveau des zones d'activités, une enveloppe qui a été quasiment reprise en totalité par les deux PLUi en application sur le territoire (57,1ha en cumulé des deux documents), comme le montre le tableau ci-contre.
- Bien que ces surfaces soient pour certaines différées dans le temps (zones 2AU) et ne correspondent pas au total de la consommation foncière relevée depuis 2016, il ressort malgré tout des documents de planification en vigueur sur le territoire de PBI que le développement de l'activité économique s'entend essentiellement à travers l'urbanisation de surfaces nouvelles.
- Pour autant, au cours des dernières années, l'implantation de nouvelles entreprises s'est avant tout manifestée au sein des enveloppes bâties déjà constituées et identifiées par le SCoT. Ce dernier faisait état en 2016 de 24ha potentiellement disponible dans les ZA existantes. Le bilan du SCoT en 2022 a fait état d'une consommation de 20ha dans cette enveloppe, soit 83% du potentiel global.
- Il faut toutefois garder à l'esprit que ce comblement progressif des ZA correspond en fait à la finalisation d'une extension de l'urbanisation décidée plusieurs années auparavant, sur des espaces qui étaient auparavant naturels ou agricoles.
- Toujours d'après le bilan du SCoT, près de 13ha d'ENAF ont par ailleurs été consommés en l'espace de 5 années pour le développement économique.

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

Extrait du bilan du SCoT réalisé en 2022

II – Développement urbain

2.4. Un développement économique qui étend lui aussi les surfaces urbanisées

De grandes surfaces consommées pour une occupation bâtie relative

- L'occupation du sol par les constructions est relativement faible dans les zones d'activités, aussi bien artisanales qu'industrielles.
- On observe dans certaines ZA les taux d'occupation du sols suivants (surface bâtie en pourcentage des terrains occupés) :
  - ❑ Caumont-l'Eventé : entre 11% et 24%
  - ❑ Villers-Bocage (secteur Jérusalem) : entre 16% et 27%
  - ❑ Coulvain (Seulline) : entre 7,7% et 19,8%
  - ❑ Aunay-sur-Odon (route de Courvaudon) : 19,2%
- L'activité en général nécessite d'avoir des surfaces de terrain conséquentes, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. Il en résulte un manque d'optimisation foncière, avec des voies d'accès à ces zones et des stationnements qui sont souvent de grandes dimensions.
- Le tissu bâti se caractérise par un maillage parcellaire très étalé, avec des parcelles de grande taille pour les terrains occupés par une activité industrielle. Les formes des parcelles sont finalement très variées et surtout adaptées aux fonctions présentes sur place.
- Dans les secteurs dédiés à des activités artisanales, les parcelles sont de formes plus homogènes, principalement rectangulaires. Leur superficie peut atteindre plusieurs milliers de m^2, mais restent plus modestes que pour les activités industrielles.
- L'organisation générale de ces zones comme leur desserte routière rappelle les lotissements décrits précédemment. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour.

Ratio d'occupation du sol par le bâti dans la ZA de Caumont-l'Eventé (en h. à g.), Villers-Bocage (en h. à d.), Coulvain (en b. à g.) et Aunay-sur-Odon (en b. à d.) – en % de chaque terrain occupé

III – Quels enjeux pour l'urbanisation demain ?

3.1. Comment produire un habitat qui répond à un développement durable et acceptable ?

Entretenir une dynamique vitale pour le territoire …

- Le territoire de PBI se doit de soutenir la production de logements nouveaux pour répondre notamment aux besoins qui résultent du desserrement des ménages, mais aussi à la nécessité de répondre à la demande des différentes catégories de population.
- La création de nouveaux logements sur le territoire doit permettre de loger localement un certain nombre d'actifs, mais aussi d'enfants, deux catégories à même de soutenir respectivement le fonctionnement des entreprises/commerces et équipements du territoire. Du dynamisme immobilier dépend ainsi celui du tissu socio-économique local.
- Loger des actifs localement permet par ailleurs de répondre à la nécessité d'employer localement et donc de participer à la réduction des besoins en déplacements et des émissions de gaz à effet de serre qui y sont liés.

… tout faisant des choix tenant compte de l'armature territoriale et de la protection de l'environnement

- A travers la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale, l'intercommunalité se doit d'engager une politique d'aménagement de son territoire et de développement de l'habitat qui tient compte d'un certain nombre de priorités. Celles-ci seront à déterminer à travers le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Les orientations du nouveau SCoT devront aussi tenir compte, il faut bien se le dire, d'une certaine « logique » dans le fonctionnement du territoire des années 2020 et à venir. Où se trouvent les équipements, les commerces, les services et les entreprises à soutenir en priorité ? Des réponses qui seront faites découleront les choix à arrêter pour l'aménagement futur du territoire et la production de logements.
- Sur un territoire très dépendant à l'usage de la voiture pour les trajets du quotidien et dans un contexte de forte inflation des prix de l'énergie, la politique menée pour l'habitat doit tenir compte des besoins en déplacements.
- L'habitat, principal consommateur de foncier durant les dernières années sur le territoire (voir précédemment), va devoir adapter ses modes de construction pour répondre à l'obligation désormais inscrite dans la loi de réduction forte et progressive de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Il est vital que le développement de l'habitat préserve autant que possible les milieux naturels et les continuités écologiques, ainsi que l'outil de production agricole, marqueur fort de l'identité du Pré-Bocage.

III – Quels enjeux pour l'urbanisation demain ?

3.1. Comment produire un habitat qui répond à un développement durable et acceptable ?

Le ressenti des élus de PBI

- Au cours de réunions de travail menées à l'automne 2023, les élus des communes membres de Pré-Bocage Intercom ont été invités à s'exprimer sur leur ressenti vis-à-vis de l'habitat en règle générale sur leur territoire. Ces temps d'échanges ont ainsi permis aux élus de faire certaines propositions et de lancer quelques idées, des pistes à explorer et qui pourraient guider les choix à retenir dans le PAS et le DOO du prochain SCoT.
- Les points qui font consensus entre les élus du territoire :
  - ❑ PBI est un territoire rural et il est important de garder en tête que les habitants qui y vivent ou qui souhaitent s'y installer sont attachés à un « esprit logement/jardin ». Il est vital de conserver des espaces de respiration et des zones habitables qui intègrent pleinement des jardins, notamment individuels. Il en va tout simplement de l'identité rurale du territoire qui fait sa force et son attrait.
  - ❑ Les élus estiment qu'on ne peut accroître encore davantage les densités bâties minimales à respecter pour les futures opérations de construction d'habitats, du moins au niveau des communes les plus rurales du territoire. Cela ne serait tout simplement pas acceptable pour les personnes qui y vivent et cela risquerait même d'être contre-productif, les élus préférant ne rien construire du tout plutôt que d'imposer des densités jugées inadaptées au caractère de leur commune.
  - ❑ Il semble désormais inévitable de penser différemment la façon de produire de l'habitat individuel en territoire rural. Les opérations réalisées ces dernières décennies sont à la fois trop consommatrices de foncier et ne répondent pas aux besoins liés à l'évolution de la population (vieillissement, décohabitation, …).
  - ❑ Il faut pouvoir optimiser davantage les possibilités de densification des villages.
  - ❑ Il serait pertinent de revoir les priorités en termes de répartition des extensions urbaines entre les communes.
  - ❑ Les hameaux n'ont pas assez de possibilités pour se densifier. Il en va de même pour les possibilités de changements de destination de certains bâtiments en zones agricole et naturelle.

III – Quels enjeux pour l'urbanisation demain ?

3.1. Comment produire un habitat qui répond à un développement durable et acceptable ?

Les pistes proposées par les élus de PBI

- Les propositions formulées par les élus :
  - ❑ Concentrer la hausse des densités bâties minimales sur les communes les plus urbanisées / pas de hausse des densités sur les communes rurales.
  - ❑ Fixer un cadre qui permette de produire différemment des logements individuels, notamment en cas de densités supérieures exigées.
  - ❑ Favoriser davantage de mixité de formes d'habitats au sein des opérations d'aménagement pour répondre à la fois au besoin de réduction de la consommation foncière, aux besoins des différentes catégories d'habitants et au maintien d'un jardin significatif pour les logements individuels.
  - ❑ Recréer de la maison de bourg, accolée (mitoyenne), avec une densité qui reprend celle qui existe déjà dans les cœurs de bourgs historiques.
  - ❑ Revoir les possibilités d'ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme avec l'objectif de ne pas procéder en « saupoudrage » entre les communes (y compris les communes déléguées).
  - ❑ Lier la politique de l'habitat aux besoins en mobilités : envisager la possibilité de ne plus autoriser de constructions de nouveaux logements en extension urbaine sur certaines communes (en dehors des constructions en dents creuses, des destructions/reconstructions et réhabilitations/transformations de bâtiments existants).
  - ❑ Revoir les possibilités de densification au sein des villages en ciblant notamment les terrains agricoles dont la disposition et la forme ne les rendent plus adaptés à cette activité et qui permettraient de recentrer l'urbanisation autour des cœurs bâtis.
  - ❑ Inscrire dans les documents d'urbanisme davantage de possibilités pour densifier les hameaux (STECAL, règles d'implantations, d'emprise au sol, ...) et pour opérer un changement de destination de certains bâtiments en zones agricole et naturelle.
  - ❑ Travailler avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour mobiliser des friches industrielles

III – Quels enjeux pour l'urbanisation demain ?

3.2. Quelles priorités donner au développement économique ?

Un potentiel densifiable des ZA qui est de plus en plus limité

- Fin 2023 - début 2024, la CCPBI réalise un inventaire afin d'analyser finement la composition de ses zones d'activités et déterminer ainsi précisément de leur capacité à se densifier et à accueillir de nouvelles entreprises.
- Les élus du territoire estiment toutefois que les possibilités de densification au sein des espaces déjà bâtis et en cours d'activité demeurent assez limités. Les possibilités de divisions parcellaires (au même sens que ce qui peut s'observer sur certains terrains occupés par des logements) sont en effet souvent difficiles à envisager et à réaliser au niveau des secteurs utilisés par les entreprises. Celles-ci peuvent avoir besoin d'espace autour de leur(s) bâtiment(s) pour du stockage de matériel, du stationnement de véhicules ou encore pour envisager un éventuel développement de leur activité et la construction possible de nouveaux bâtiments à terme.
- De plus, l'implantation classique des bâtiments industrielles et artisanales se fait presque toujours en milieu de parcelle, ce qui limite d'autant plus les possibilités de division et d'optimisation des zones déjà constituées. C'est ce qui explique pourquoi l'occupation des sols est généralement faible sur ces zones d'activités (comme vu précédemment).
- Comme l'a montré le bilan du SCoT effectué en 2022, le potentiel disponible au sein des ZA existantes s'est nettement réduit depuis 2017 (20ha mobilisés depuis cette date sur les 24ha identifiés par le SCoT approuvé fin 2016). Ce qui pose la question des choix à retenir pour le développement économique des années à venir, en sachant un contexte où le territoire est dans l'obligation de réduire sa consommation foncière.
- La commune de Villers-Bocage centralise par ailleurs la quasi-totalité de l'intérêt porté au territoire par les entrepreneurs à la recherche de terrain pour s'installer. Une captation qui limite de fait la capacité des autres ZA à se densifier, en particulier pour celles qui ne sont pas directement desservies par l'A84, comme à Caumont-l'Eventé ou à Aunay-sur-Odon.

III – Quels enjeux pour l'urbanisation demain ?

3.2. Quelles priorités donner au développement économique ?

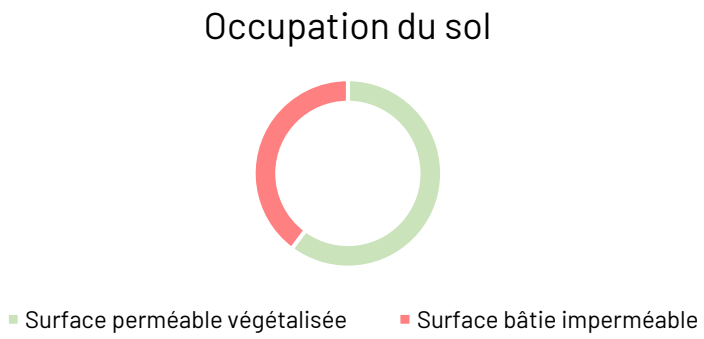
Les pistes proposées par les élus de PBI

- D'après les élus du territoire, il est vital de disposer encore demain de foncier mobilisable pour le développement de l'activité économique. Il est très important de pouvoir implanter de nouvelles structures d'emplois qui répondent à un désir évidemment fort de proposer de l'emploi local et de réduire ainsi les besoins en déplacements pour les habitants du territoire.
- Il semble toutefois pertinent de revoir la répartition des ouvertures à l'urbanisation actuellement définies à travers les documents d'urbanisme et de concentrer les choix au niveau de secteurs qui ont (en théorie) le plus de chance de représenter un intérêt pour les entrepreneurs et donc d'être mobilisés.
- Les élus ont insisté sur le fait de ne pas « éclater » la répartition du développement économique afin là encore de prioriser des installations d'entreprises au niveau des secteurs les plus attractifs.
- L'A84 offre plusieurs portes d'entrée sur le territoire. C'est autour de cet axe qu'il s'agit de maintenir en priorité de réelles possibilités de développement des zones d'activités.
- Soutenir l'artisanat dans son développement et son fonctionnement, pour ce qui représente en cumulé de nombreux emplois sur le territoire.
- Développer une production locale à partir des ressources du territoire :
  - ❑ créer, valoriser et structurer une filière bois qui peut répondre à certains besoins pour le territoire, notamment en matière de chauffage,
  - ❑ développer des circuits courts pour valoriser et consommer la production agricole locale.
- Pour fonctionner, le développement économique ne va pas sans des solutions nouvelles de mobilités, un sujet considéré par tous comme étant désormais central et déterminant pour l'avenir du territoire.

IV – Etude des zones d'activités

4.1.1 L'occupation du sol des ZA : ZA d'Aunay-sur-Odon

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	18144
Surface bâtie imperméable	11994
Total	**30138**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Les Monts d'Aunay - distance centre-bourg / ZA : 600m - distance A84 / ZA : 7km

Compositions : Dominante commerciale

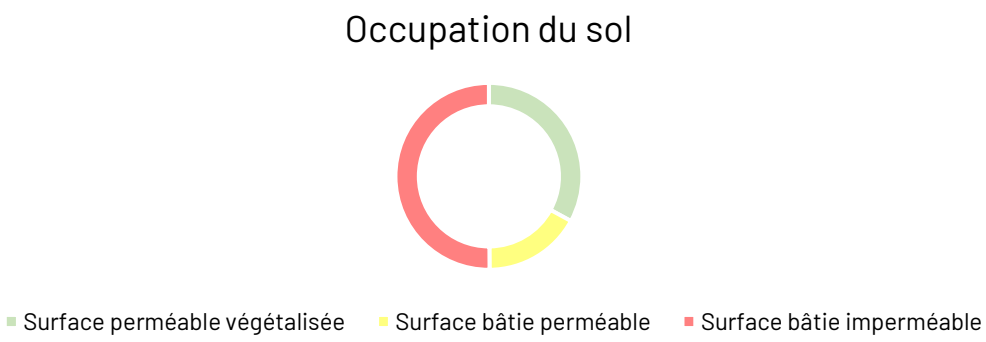
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 1,6ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.2 L'occupation du sol des ZA : ZA de Caumont-l'Eventé 1

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	11357
Surface bâtie perméable	5847
Surface bâtie imperméable	17280
Total	**34484**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Caumont-l'Eventé - distance centre-bourg / ZA : 550m - distance A84 / ZA : 6,75km

Compositions : Mixte

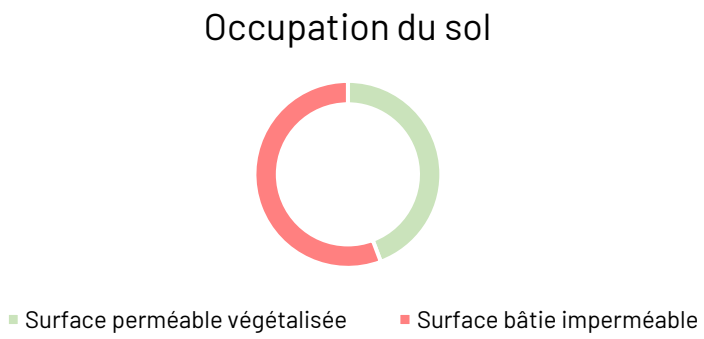
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public et également une *voirie dédiée à l'activité*

Potentiel de densification : 0,8ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.3 L'occupation du sol des ZA : ZA de Caumont-l'Eventé 2

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	10084
Surface bâtie imperméable	12697
Total	**22781**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Caumont-l'Eventé - distance centre-bourg / ZA : 800m - distance A84 / ZA : 7km

Compositions : Dominante commerciale

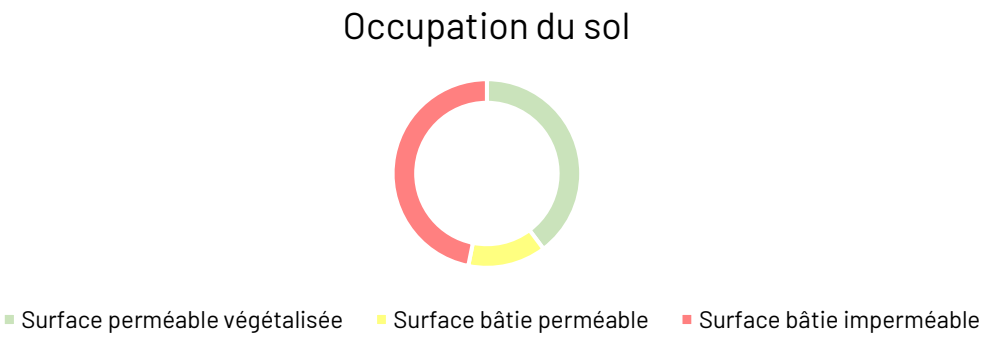
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 0,4ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.4 L'occupation du sol des ZA : ZA de Coulvain

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	44527
Surface bâtie perméable	15046
Surface bâtie imperméable	52465
Total	**112038**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Coulvain - Seulline - distance centre-bourg / ZA : 600m - distance A84 / ZA : 150m

Compositions : Mixte

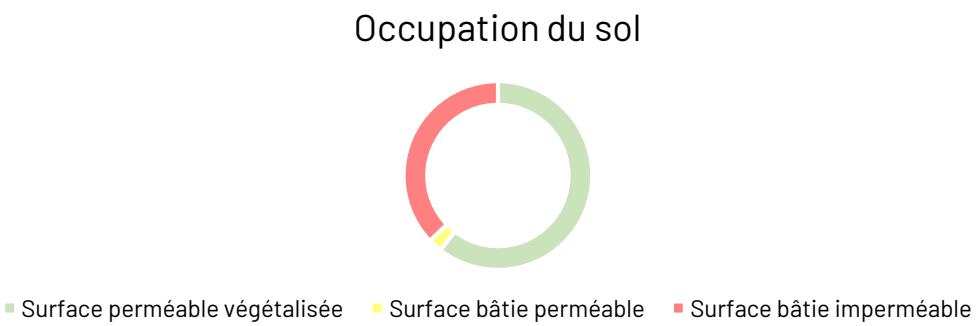
Configuration : zone et voiries dédiées à l'activité

Potentiel de densification : 1,42ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.5 L'occupation du sol des ZA : ZA de Maisoncelles-Pelvey

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	30000
Surface bâtie perméable	1191
Surface bâtie imperméable	18443
Total	**49634**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Maisoncelles-Pelvey - distance centre-bourg / ZA : 1,6km - distance A84 / ZA : 400m

Compositions : Dominante tertiaire

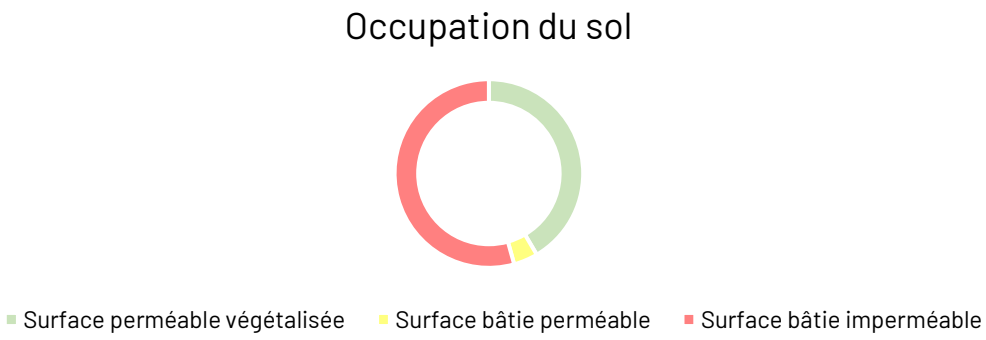
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 1,30ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.6 L'occupation du sol des ZA : ZA de Maisoncelles-Pelvey - Longvillers

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	19661
Surface bâtie perméable	1971
Surface bâtie imperméable	25726
Total	**47358**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Maisoncelles-Pelvey -Longvillers - distance centre-bourg / ZA : 2km - distance A84 / ZA : 2km

Compositions : Dominante commerciale

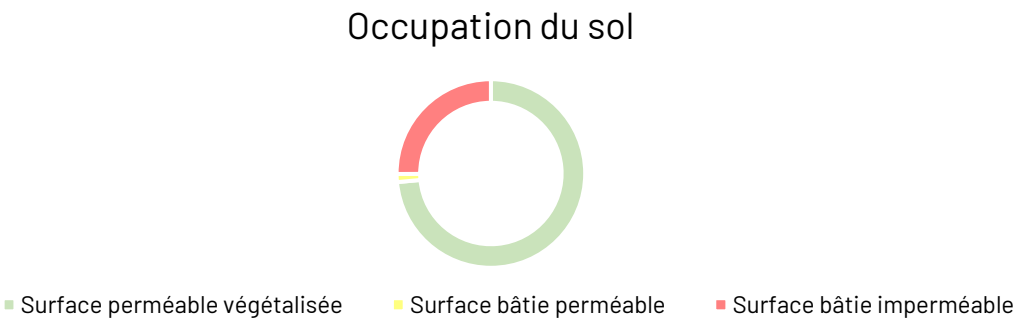
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 1,38ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.7 L'occupation du sol des ZA : ZA de Maisoncelles-Pelvey – Longvillers 2

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	23363
Surface bâtie perméable	436
Surface bâtie imperméable	7968
Total	**31767**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Maisoncelles-Pelvey - distance centre-bourg / ZA : 1,6km - distance A84 / ZA : 2,7km

Compositions : Dominante industrielle

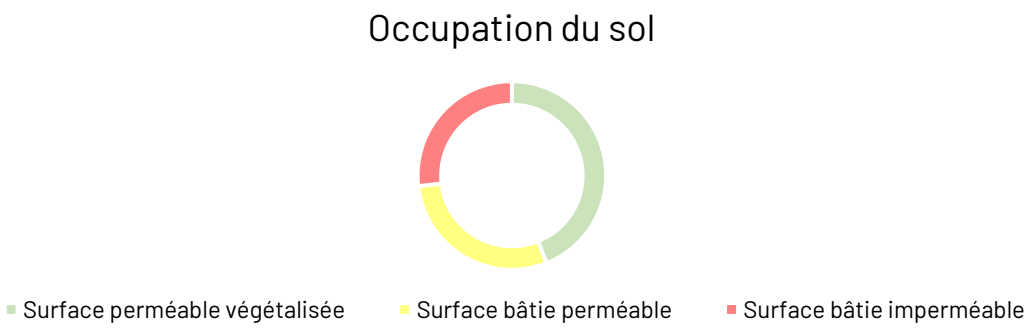
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 1,24ha

IV – Etude des zones d'activités

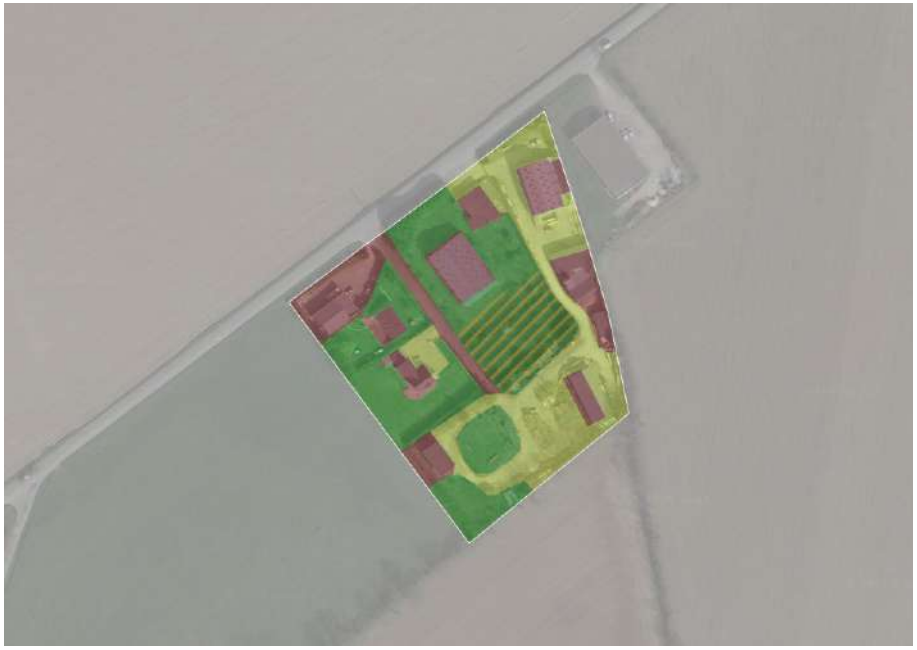
4.1.8 L'occupation du sol des ZA : ZA de Saint-Georges d'Aunay

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	8356
Surface bâtie perméable	5545
Surface bâtie imperméable	5090
Total	**18991**

Carte de composition de la ZA



APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Saint-Georges d'Aunay - Seulline - distance centre-bourg / ZA : 1,3km - distance A84 / ZA : 3km

Compositions : Dominante artisanale

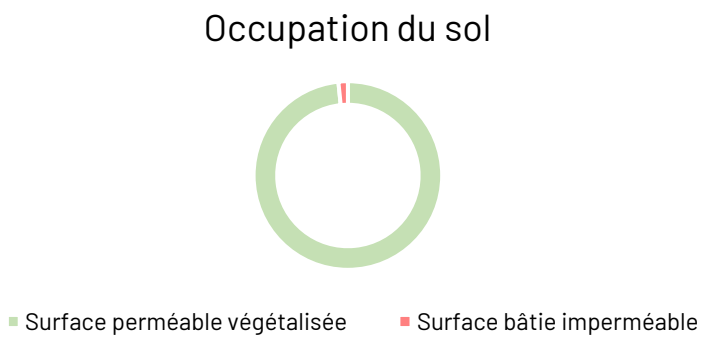
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 0,20ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.9 L'occupation du sol des ZA : ZA de Tournay-sur-Odon 1

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	58436
Surface bâtie imperméable	960
Total	**59396**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Tournay-sur-Odon - distance centre-bourg / ZA : 3,15km - distance A84 / ZA : 950m

Compositions : Aucune activité – ZA en création (en cours de négociations)

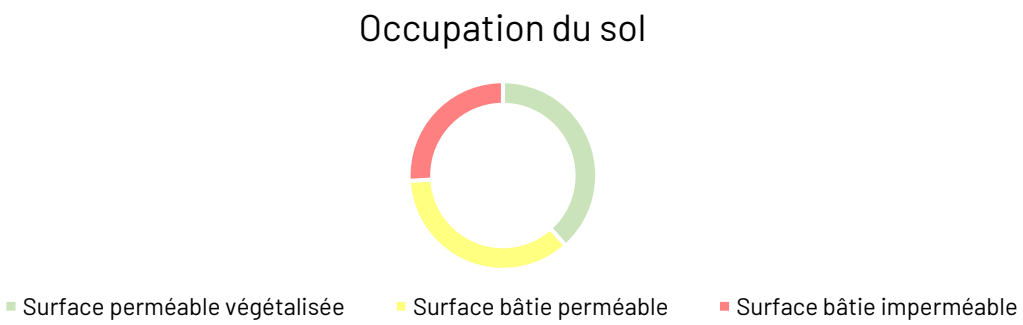
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 5,83ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.10 L'occupation du sol des ZA : ZA de Tournay-sur-Odon 2

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	24300
Surface bâtie perméable	22620
Surface bâtie imperméable	16399
Total	**63319**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Tournay-sur-Odon - distance centre-bourg / ZA : 3km - distance A84 / ZA : 800m

Compositions : Dominante industrielle et commerciale

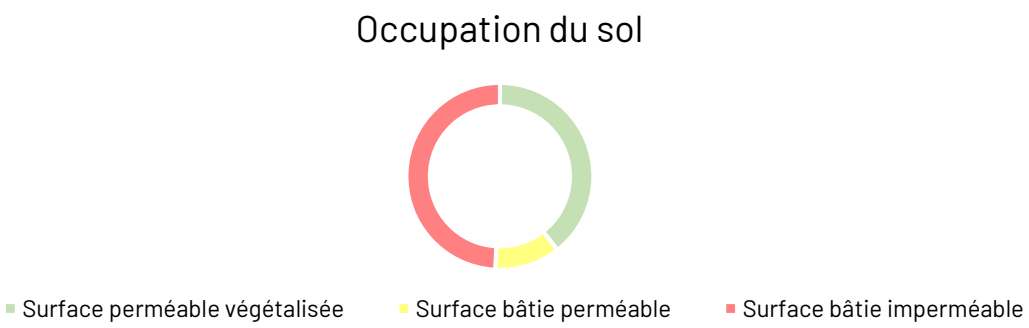
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 4,41ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.11 L'occupation du sol des ZA : ZA des Noires Terres

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	293226
Surface bâtie perméable	84682
Surface bâtie imperméable	365714
Total	**743622**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Villers-Bocage- distance centre-bourg / ZA : 330m - distance A84 / ZA : 900m

Compositions : Mixte (commerce, industrie, artisanat)

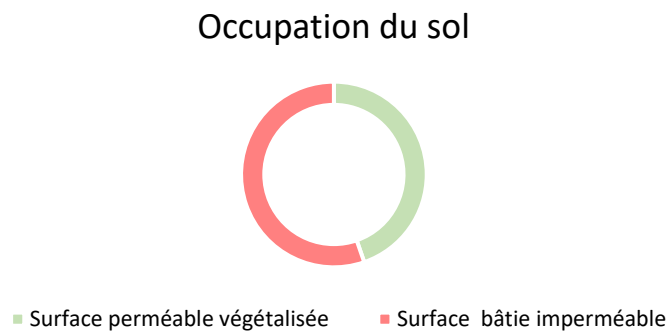
Configuration : zone et voiries dédiées à l'activité

Potentiel de densification : 10,74ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.12 L'occupation du sol des ZA : ZA le Maupas

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	12383
Surface bâtie imperméable	15320
Total	**27703**

Carte de composition de la ZA

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Les Monts d'Aunay- distance centre-bourg / ZA : 700m - distance A84 / ZA : 5,40km

Compositions : dominante commerciale

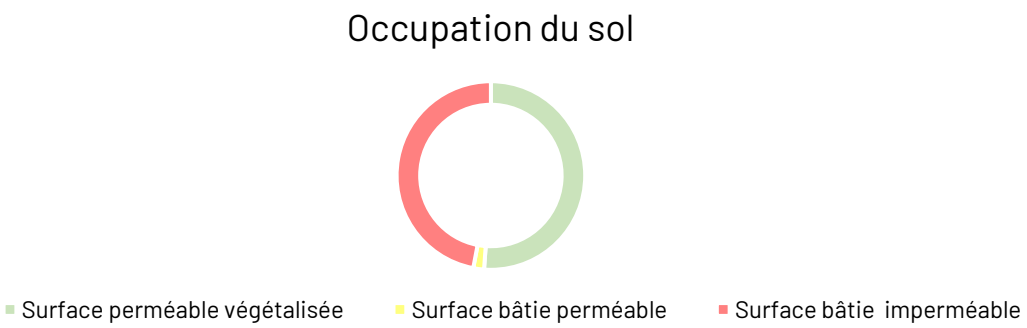
Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 0,81ha

IV – Etude des zones d'activités

4.1.13 L'occupation du sol des ZA : ZI d'Aunay-sur-Odon

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol	Surface (m^2)
Surface perméable végétalisée	92132
Surface bâtie perméable	3318
Surface bâtie imperméable	84628
Total	**180078**

Carte de composition de la ZI

APPRÉCIATION QUALITATIVE DE LA ZONE D'ACTIVITE

Localisation : Les Monts d'Aunay - distance centre-bourg/ZA : 1,1km - distance A84 / ZA : 7,12km

Compositions : dominante industrielle et commerciale

Configuration : terrains desservis par une voie quotidiennement empruntée par du public

Potentiel de densification : 5,8ha

IV – Etude des zones d'activités

4.2.1 Formes urbaines des ZA : Présentation

Entreprise sur la commune Les Monts d'Aunay

(Source : Google Street View)

Entreprise sur la commune de Maisoncelles-Pelvey

(Source : Google Street View)

- L'activité économique présente sur l'intercommunalité se partage entre les activités artisanales, industrielles et commerciales. Ces trois catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé. Les constructions évoquées présentent beaucoup de similitudes, mais aussi quelques différences notables.

- L'analyse suivante porte essentiellement sur les constructions artisanales, industrielles et commerciales qui façonnent le paysage urbain des zones d'activités du territoire de PBI en explorant leur densité, implantation et leur impact environnemental

IV – Etude des zones d'activités

4.2.2 Formes urbaines des ZA : Caractéristiques

Les Monts d'Aunay

Maisoncelles-Pelvey

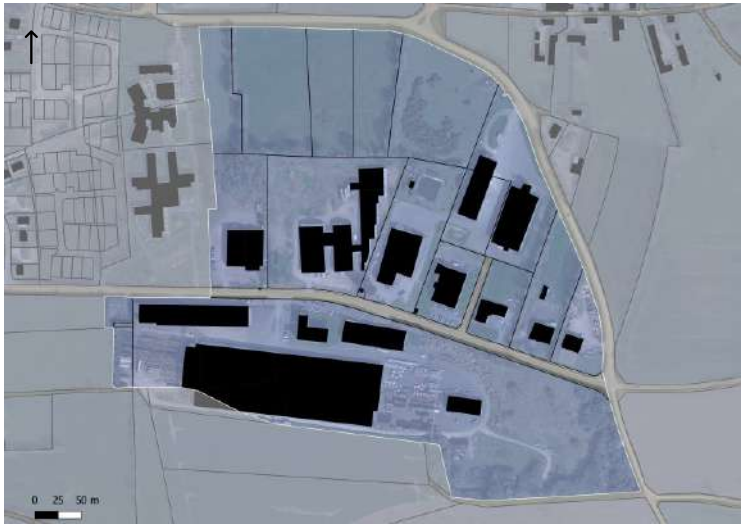
Densité bâtie

- Comme cela a été évoqué à travers l'étude des entités urbaines, l'occupation du sol par les constructions est relativement faible dans les zones d'activités, aussi bien artisanales qu'industrielles.
- Sur la commune des Monts d'Aunay, l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone industrielle d'Aunay-sur-Odon ne représente au total que 17,5% de la superficie des terrains occupés. Il en va de même pour la ZA « Maisoncelles-Pelvey – Longvillers » où les constructions existantes ne représentent que 3,4% de la surface total de la zone occupée. Il s'agit des plus faibles occupations bâties parmi les ZA de l'intercommunalité.
- L'activité en général nécessite d'avoir des surfaces de terrain conséquentes, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. Il en résulte un usage du foncier pas toujours optimum et qui interroge dans un contexte de recherche de réduction de l'artificialisation des sols et de protection des terres non urbanisées.

IV – Etude des zones d'activités

4.2.2 Formes urbaines des ZA : Caractéristiques

Les Monts d'Aunay



Maisoncelles-Pelvey

Analyse de la trame urbaine et des implantations dans des zones d'activités sur Pré-Bocage (Réalisation : Géostudio)

Trame urbaine et implantations

- Le tissu bâti se caractérise par un maillage parcellaire très étalé, avec des parcelles de grande taille pour les terrains occupés par une activité industrielle. Les formes des parcelles sont finalement très variées et surtout adaptées aux fonctions présentes sur place.
- Dans les secteurs dédiés à des activités artisanales, les parcelles sont de formes plus homogènes, principalement rectangulaires. Leur superficie peut atteindre plusieurs milliers de m^2, mais sans pour autant arriver aux mêmes proportions que pour les activités industrielles.
- L'organisation générale de ces zones, comme leur desserte routière, rappellent en quelque sorte les lotissements décrits précédemment pour les logements individuels. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour. Il est ainsi fréquent d'observer des bâtiments d'activités entourés de vastes terrains en herbe, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent. Les zones d'activités sont pour certaines desservies par des voies en impasse, avec un espace de retournement en bout de voie. C'est le cas par exemple pour la zone de Coulvain à Seulline.

IV – Etude des zones d'activités

4.2.2 Formes urbaines des ZA : Caractéristiques

Les Monts d'Aunay

Maisoncelles-Pelvey

Hauteurs

- Les constructions en zone industrielle se caractérisent par des hauteurs importantes, avec de nombreux bâtiments dont le sommet oscille entre 9m et 12m. Ces hauteurs peuvent s'expliquer par un besoin d'une hauteur sous plafond conséquente pour faciliter le fonctionnement de l'activité.
- Concernant l'activité artisanale, la hauteur des bâtiments est moins importante, avec une majorité de constructions qui affichent des hauteurs à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère qui ne dépassent pas les 6m.

IV – Etude des zones d'activités

4.2.2 Formes urbaines des ZA : Caractéristiques

Bâtiment de la zone de Coulvain à Seulline

(Source : Google Street View)

Bâtiment de la zone d'Aunay-sur-Odon à les Monts d'Aunay

(Source : Google Street View)

Formes des constructions

- Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en internes et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures plates composées le plus souvent de zinc.
- On trouve également de nombreuses toitures à pans, si bien que la forme des toits se révèle très variée d'une construction à l'autre. Les constructions en toits plats sont le plus souvent des constructions assez récentes, tandis que les constructions plus anciennes étaient constituées de toitures à pans ou de toit en shed, symbole d'un passé industriel ancien, comme aux Monts d'Aunay.
- Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable.

IV – Etude des zones d'activités

4.3 Analyse des friches dédiées à l'activité économique

Le territoire de Pré-Bocage abrite au total un nombre de cinq friches réparties sur les communes de Les Monts d'Aunay (3), Villers-Bocage (1) et Aurseulles (1). Ces friches représentent aujourd'hui 29 272 m^2 *de terrain dont 12 290 m2 d'emprise au sol des bâtiments qui peuvent devenir* de potentielles opportunités (par le biais de réhabilitation et de reconversion des bâtiments existants) pour le renouvellement économique locale.

Friche	Gitem	Weldom	Le Silo	Philips	Sonorrec	Total
Surface de la parcelle (m^2)	1254	3840	1587	14311	8280	**29272**
Emprise au sol des bâtiments (m^2)	828	1822	625	4446	4569	**12290**

IV – Etude des zones d'activités

4.3.1 Analyse des friches dédiées à l'activité économique : Friche Gitem

Localisation : *Les Monts d'Aunay / place du marché /centre-bourg*

(Réalisation : Geostudio)

(Réalisation : Geostudio)

(Source : Google Street View)

Caractéristique de la friche

Ancienne activité connue : Commerce (magasin d'électro-ménager)

Configuration : Surface de la parcelle - 1254 m² / Emprise au sol des bâtiments - 828 m² / état des bâtiments – état dégradé / Accessibilité et desserte – routes départementales, transports en commun et modes actifs

IV – Etude des zones d'activités

4.3.2 Analyse des friches dédiées à l'activité économique : Friche Weldom

Localisation : *Les Monts d'Aunay / place du marché /centre-bourg*

(Réalisation : Geostudio)

(Réalisation : Geostudio)

(Source : Google Street View)

Caractéristique de la friche

Ancienne activité connue : Commerce (magasin d'équipement)

Configuration : Surface de la parcelle - 3840 m² / Emprise au sol des bâtiments - 1822 m² / état des bâtiments – état dégradé / Accessibilité et desserte – routes départementales, transports en commun et modes actifs

IV – Etude des zones d'activités

4.3.3 Analyse des friches dédiées à l'activité économique : Friche Le Silo

Localisation : *Les Monts d'Aunay / rue de Villers / centre-bourg*

(Réalisation : Geostudio)

(Réalisation : Geostudio)

(Source : Google Street View)

Caractéristique de la friche

Ancienne activité connue : Commerce (commerce agricole)

Configuration : Surface de la parcelle - 1587 m² / Emprise au sol des bâtiments - 625 m² / état des bâtiments – état dégradé / Accessibilité et desserte – routes départementales, transports en commun et modes actifs

IV – Etude des zones d'activités

4.3.4 Analyse des friches dédiées à l'activité économique : Friche Philips

Localisation : *Villers Bocage / Boulevard du 13 juin 1944*

(Réalisation : Geostudio)

(Réalisation : Geostudio)

(Source : Google Street View)

Caractéristique de la friche

Ancienne activité connue : Industrie (Usine de textile)

Configuration : Surface de la parcelle - 14311 m² / Emprise au sol des bâtiments - 4446 m² / Accessibilité et desserte – autoroute, routes départementales et modes actifs

IV – Etude des zones d'activités

4.3.4 Analyse des friches dédiées à l'activité économique : Friche Sonorrec

Localisation : *Aurseulles / route du plateau*

(Réalisation : Geostudio)

(Réalisation : Geostudio)

(Source : Google Street View)

Caractéristique de la friche

Ancienne activité connue : Industrie (dépôt de pneumatique usagés)

Configuration : Surface de la parcelle - 8280 m² / Emprise au sol des bâtiments – 4569 m² / Accessibilité et desserte – routes départementales et modes actifs

V. Analyse urbaine : synthèse et enjeux

CONSTATS

- Une consommation foncière qui a avant tout concerné ces dernières années :
  - ❑ des espaces naturels, agricoles et forestiers (85% de la consommation totale)
  - ❑ la création d'habitats nouveaux (84% de la consommation totale et 82% de la consommation des espaces NAF)
  - ❑ les communes de niveau 1 (Aunay-sur-Odon, Bauquay, Maisoncelles-Pelvey, Villers, Bocage et Villy-Bocage) et niveau 4 en chiffre absolu (respectivement 42,8ha et 37,9ha au global)
  - ❑ Les communes de niveau 2 (Caumont-l'Eventé, Missy et Noyers-Bocage) si l'on rapport à la moyenne par commune (7,85ha par commune au global)
- Une urbanisation en tâche d'huile qui étend progressivement l'enveloppe bâtie des villages (opérations d'habitats, création et extension des zones d'activités économiques, ...), dans des proportions différentes selon les communes et leur attractivité
- Une production d'habitat qui a finalement été plus faible qu'attendue ces dernières années et qui a malgré tout fortement contribué à la consommation d'espaces nouveaux
- Une nette majorité de logements individuels parmi les nouvelles habitations produites depuis 2009, avec des opérations d'aménagement d'ensemble et un modèle pavillonnaire plébiscité et dont les faibles densités ont contribué à étendre les enveloppes bâties
- Dans le même temps, une réhausse des minimums de densités à appliquer qui met à mal la qualité de vie et accentue le caractère périurbain du territoire
- Une raréfaction du foncier au sein des zones d'activités constituées, avec une mobilisation plus rapide que prévue des terrains concernés
- Une préférence très claire des entrepreneurs pour les zones d'activités de Villers-Bocage dans leurs recherches d'implantation sur le territoire
- La volonté affirmée chez les élus de soutenir la production de logements et l'ouverture de nouvelles zones d'activités dans les années à venir ...
- ... mais aussi la prise de conscience du besoin de repenser un modèle de développement pavillonnaire dont la composition et la répartition sur le territoire ne sont plus adaptés, ni aux besoins ni au contexte
- Même chose pour la répartition des futures extensions/créations de zones d'activités, dont la localisation doit se faire en cohérence avec les mobilités et le niveau d'équipement des communes concernées

QUESTIONNEMENTS / ENJEUX

- ❑ **Comment réussir à concilier création d'habitats et développement économique avec la désormais nécessité de réduire la consommation foncière ?**
- ❑ **Respecter le caractère rural du territoire en appliquant des règles d'urbanisme cohérentes avec la nature de chaque commune**
- ❑ **Adopter des modes de constructions nouveaux qui répondent à la fois aux besoins de parcours résidentiel et à la sobriété foncière**
- ❑ **Revoir les priorités à retenir (localisation, composition, calibrage) au sein du SCoT pour les projets d'urbanisation nouvelle dans l'avenir**
- ❑ **Viser des objectifs qui privilégient le local, en termes de mobilisation de ressources, d'accès à l'emploi, etc.**

ÉQUIPEMENTS

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

I – Les équipements administratifs

- Le siège de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom se situe sur la commune des Monts d'Aunay.
- L'ensemble des communes de la CCPBI sont équipées d'un bâtiment de mairie. Elles constituent le lieu d'accueil des administrés, pour toutes questions relatives à la gestion de la commune et des services, en fonction des compétences qui lui sont attribuées.
- La CCPBI dispose également d'une maison des associations localisée à Villers-Bocage.

Le siège de la CCPBI (source : Géostudio)

Mairies des Monts d'Aunay (à g.) et de Villers-Bocage (à d.) (source : Géostudio)

II – Les équipements de secours

- Trois gendarmeries sont implantées sur le territoire de PBI. Elles se situent à Caumont-sur-Aure (au sein de la commune déléguée de Caumont-l'Eventé), aux Monts d'Aunay (sur la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon) et Villers-Bocage.
- Trois casernes de pompier sont présentes sur la CCPBI. Ces casernes sont localisées à Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé plus précisément), aux Monts d'Aunay (sur la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon) et à Villy-Bocage.
- Ces casernes sont très bien réparties sur le territoire intercommunal. Elles couvrent ainsi un large périmètre d'action permettant de venir en aide à l'ensemble des communes de l'intercommunalité.
- Enfin, nous retrouvons trois sociétés ambulancières situées à Caumont-sur-Aure, aux Monts d'Aunay et à Villers-Bocage.

Principaux équipements de secours de la CCPBI

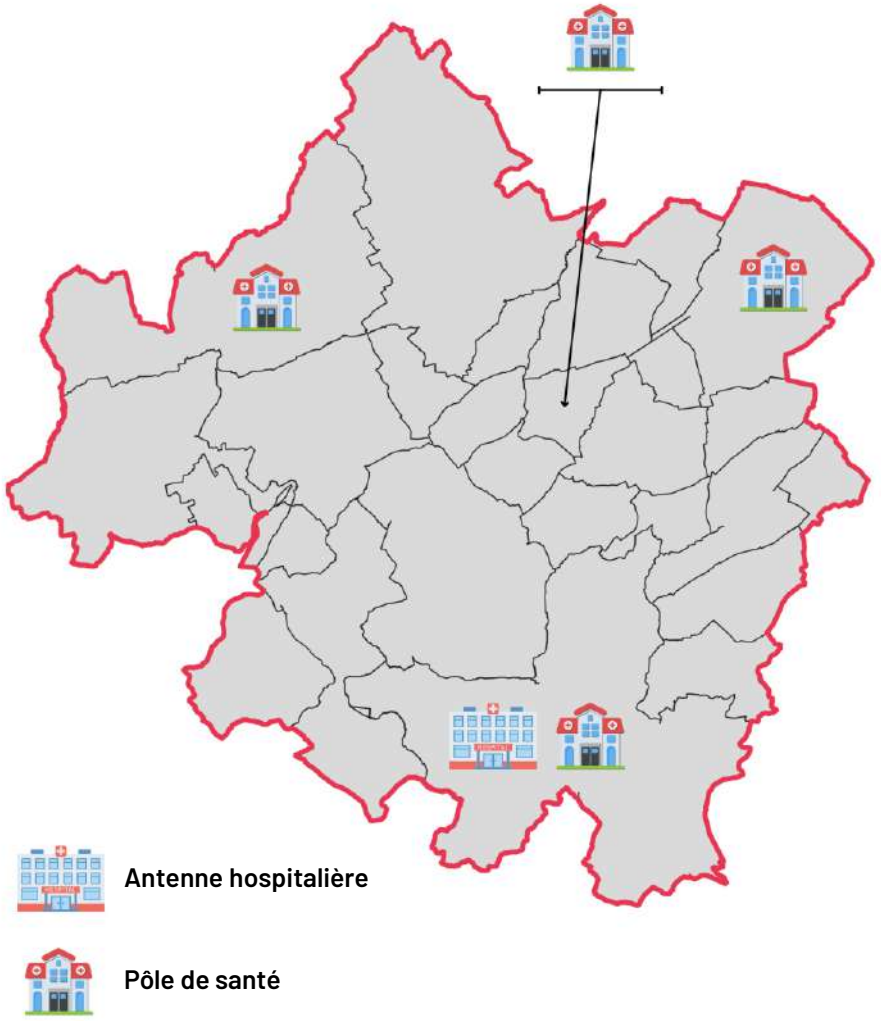
III – Les équipements et services de santé

- Un espace hospitalier est présent sur PBI. Il s'agit d'une antenne du centre hospitalier Aunay-Bayeux implantée dans la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay).
- Nous retrouvons également quatre pôles de santé répartis sur le territoire intercommunal :
  - ❑ Trois pôles de santé intercommunaux : un à Caumont-sur-Aure (Caumont-L'Eventé), un au Val d'Arry (Noyers-Bocage) et un à Villers-Bocage.

    L'espace de santé intercommunal de Villers-Bocage a été construit (2022) récemment en plein centre de la commune, sur le site autrefois occupé par le marché aux bestiaux. Cet équipement moderne constitue un atout pour le territoire et permet de rassembler une trentaine de professionnels de santé (médecins généralistes, infirmiers, sage-femmes, orthophonistes, psychologues, ...) dans le cœur urbain le plus peuplé du territoire et qui abrite notamment une proportion importante de personnes âgées.
  - ❑ Un pôle de santé privé situé aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon).

- Les habitants de PBI peuvent ainsi bénéficier d'un accès facilité à divers praticiens de la santé concentrés dans des pôles répartis de manière équitable sur le territoire.

Centre hospitalier à Aunay-sur-Odon (à g.) et pôle de santé intercommunal à Villers-Bocage (à d.) (source : Géostudio)

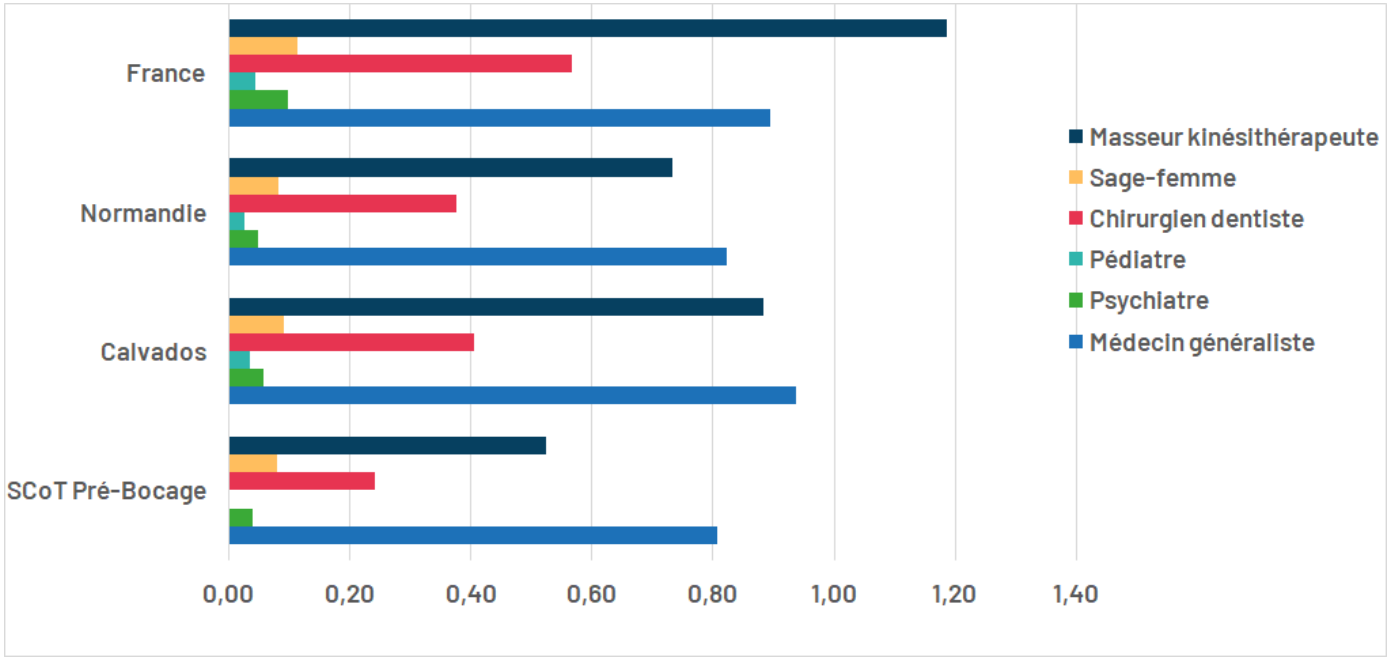


III – Les équipements et services de santé

- Les médecins généralistes représentent la majeure partie des praticiens de santé présents sur le territoire du Pré-Bocage (près de 48%).
- Pour autant, le territoire de PBI affiche un ratio de médecin généraliste par habitant qui est inférieur à la moyenne des autres territoires de comparaison. Avec 0,8 médecin généraliste pour 1000 habitants sur PBI, c'est moins que dans le Calvados (0,94), qu'en Normandie (0,82) et qu'en France (0,9).

- En dehors des sage-femmes, dont le ratio est équivalent entre chaque territoire, l'ensemble des praticiens sont en proportions moins représentés sur PBI qu'en comparaison sur les autres territoires présentés. Un constat qui traduit un certain manque dans l'offre de services de santé pour le Pré-Bocage ce qui, dans un contexte de vieillissement de la population, peut contribuer au départ de certaines catégories de population plus âgées.

- Le Pré-Bocage dispose de 0,28 pharmacie pour 1000, soit légèrement moins qu'aux niveaux départemental (0,31) et national (0,32).



Comparaison du nombre moyen de médecins et de spécialistes médicaux pour 1000 habitants en 2021 (source : Insee BPE2021)

IV – Les équipements scolaires

4.1. Les écoles primaires

- *L'école primaire comprend l'école maternelle (petite, moyenne et grande sections) et l'école élémentaire (CP, CE1, CE2, CM1 et CM2).*
- Il existe plusieurs possibilités pour une commune d'assurer l'apprentissage des enfants âgés de 3 à 10 ans : une école avec une classe unique ou plusieurs classes (ou des écoles en fonction du nombre d'enfants scolarisés) accueillant les enfants habitant sur la commune ou alors mettre en place un regroupement scolaire avec les communes limitrophes afin de mutualiser les coûts et les équipements.
- En effet, certaines communes ne disposent pas forcément des équipements suffisants pour avoir la capacité de scolariser les élèves qui habitent sur leur territoire. Dans ce cas de figure, une coopération entre plusieurs communes peut se mettre en place, notamment avec la mise place d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) concentré ou dispersé.
- *Le RPI est dit « concentré » lorsque l'ensemble des élèves des communes concernées est scolarisé dans l'école de l'une des communes. Il est dit « dispersé » lorsque les élèves sont scolarisés dans des écoles situées dans des communes différentes, organisées par niveau, mais appartement au même regroupement scolaire.*

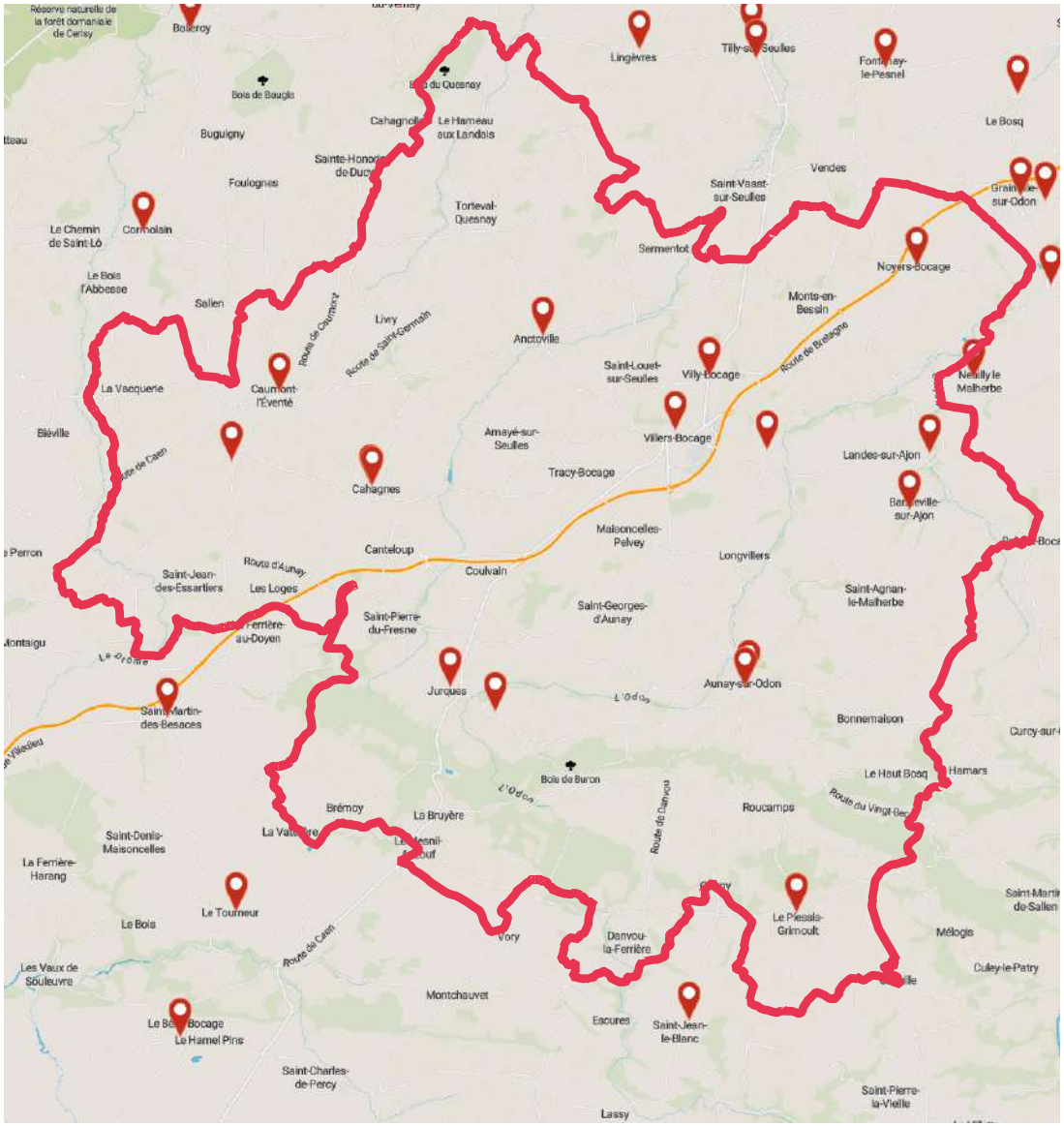
Ecole à Villers-Bocage (source : Géostudio)

IV – Les équipements scolaires

4.1. Les écoles primaires

- Sur la CCPBI, on recense trois écoles maternelles. Parmi celles-ci, nous retrouvons une école maternelle « classique » à Caumont-sur-Aure et deux écoles maternelles appartenant à des RPI concentrés localisées sur les communes des Monts d'Aunay et de Cahagnes.
- En parallèle, une grande majorité des écoles élémentaires de PBI offre la possibilité d'accueillir des élèves en classes de maternelle. Nous retrouvons ainsi dix écoles élémentaires qui disposent de classes pré-élémentaires au sein de leur établissement : Aurseullles, Les Monts d'Aunay, Epinay-sur-Odon, Dialan sur Chaîne, Val d'Arry, Seulline, Val de Drôme, Villers-Bocage, Villy-Bocage et Landes-sur-Ajon (RPI dispersé).
- L'ensemble de ces écoles maternelles offre la possibilité de bénéficier d'une cantine scolaire au sein de l'établissement.

- Concernant les écoles primaires d'un niveau plus élevé (dites « élémentaires »), la CC Pré-Bocage Intercom compte :
  - Cinq écoles élémentaires « classiques » situées à Aurseullles (1), à Caumont-sur-Aure (1), à Dialan sur Chaîne (1), Seulline (1) et à Villers-Bocage (1).
  - Sept écoles élémentaires appartenant à un RPI concentré localisées aux Monts d'Aunay (2), à Cahagnes (1), à Epinay-sur-Odon (1), au Val d'Arry (1), au Val de Drôme (1) et à Villy-Bocage (1).
  - Deux écoles élémentaires appartenant à un RPI dispersé situées à Malherbe-sur-Ajon et aux Landes-sur-Ajon.
- La grande majorité de ces écoles élémentaires disposent d'une cantine au sein de leur structure.



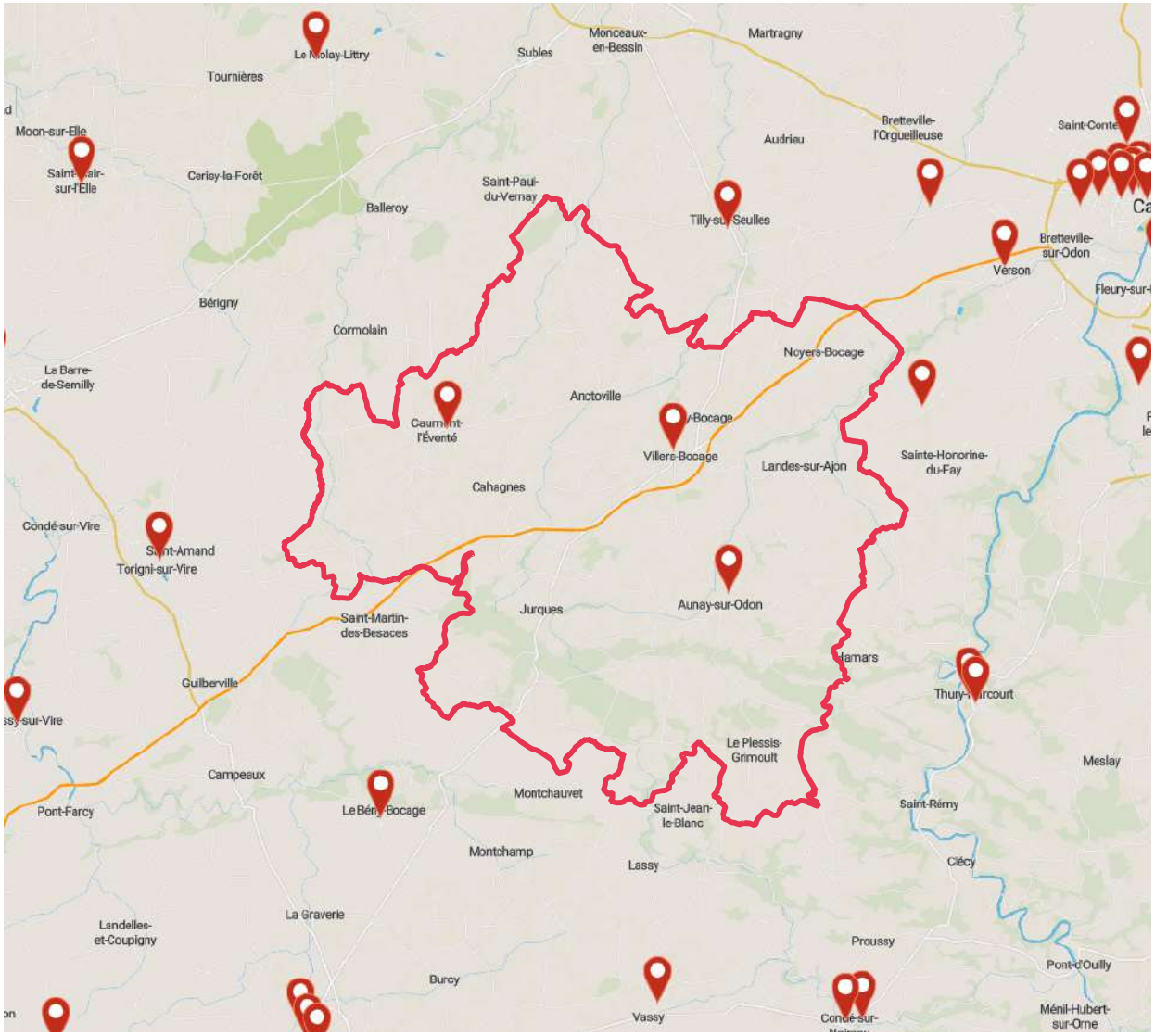
Localisation des écoles de la CCPBI (source : Data Normandie, 2024)

IV – Les équipements scolaires

4.2. Les collèges

- La CCPBI compte trois collèges au sein de son territoire :
- Le collège Les sources d'Aure à Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé) avec un effectif d'environ 365 élèves.
- Le collège Charles Lemaitre aux Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon) qui accueille environ 430 élèves.
- Le collège Simone Veil à Villers-Bocage avec un effectif d'environ 530 élèves.
- Ils disposent tous d'une cantine.

Collège Simone Veil à Villers-Bocage (source : Géostudio)

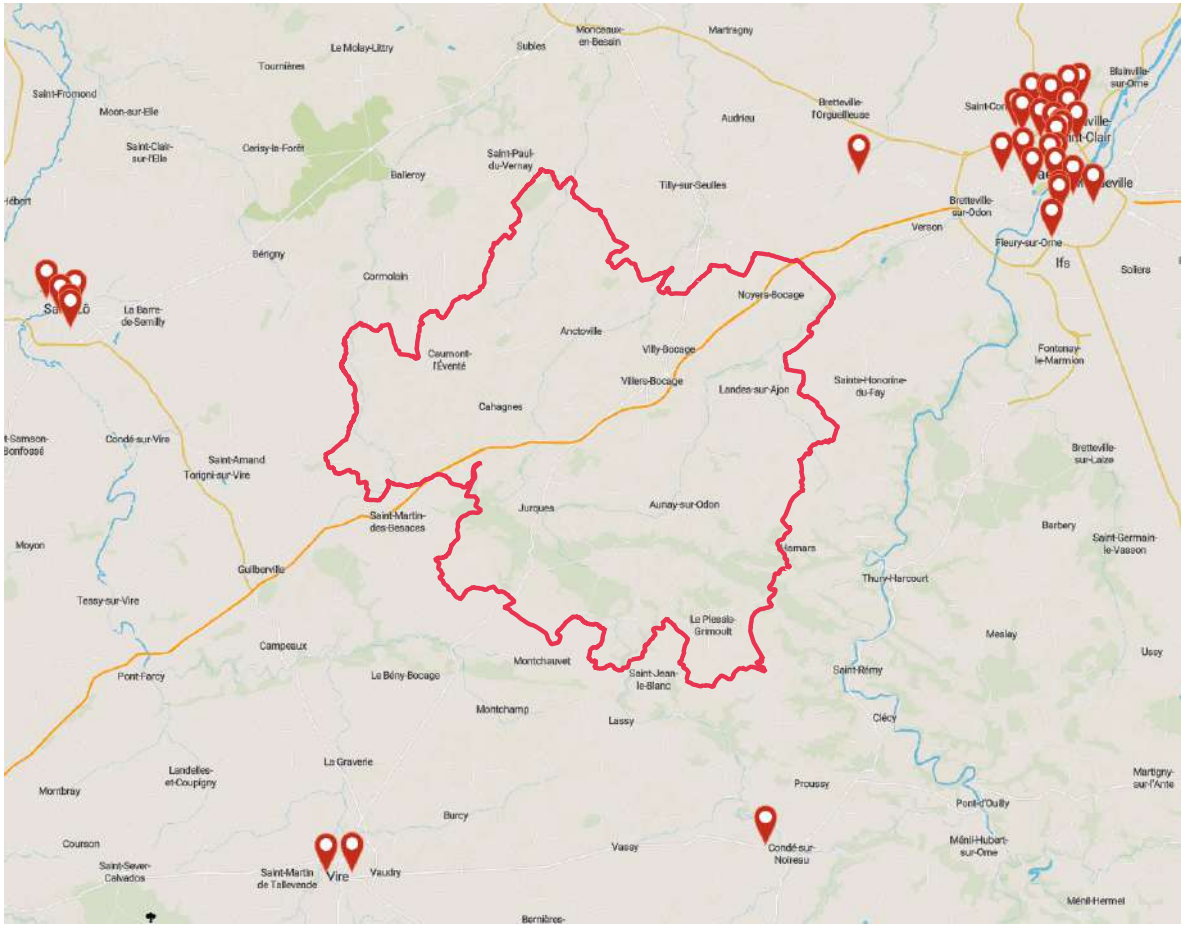


Localisation des collèges de la CCPBI (source : Data Normandie, 2024)

IV – Les équipements scolaires

4.3. Les lycées

- La CCPBI ne compte aucun lycée général et/ou technologique sur son territoire.
- Concernant les autres lycées généraux, technologiques et professionnels qui se situent à proximité de l'intercommunalité, nous constatons qu'il y en a plusieurs autour de Caen mais également dans des communes de rang inférieur telles que Saint-Lô, Vire ou encore à Condé-sur-Noireau.



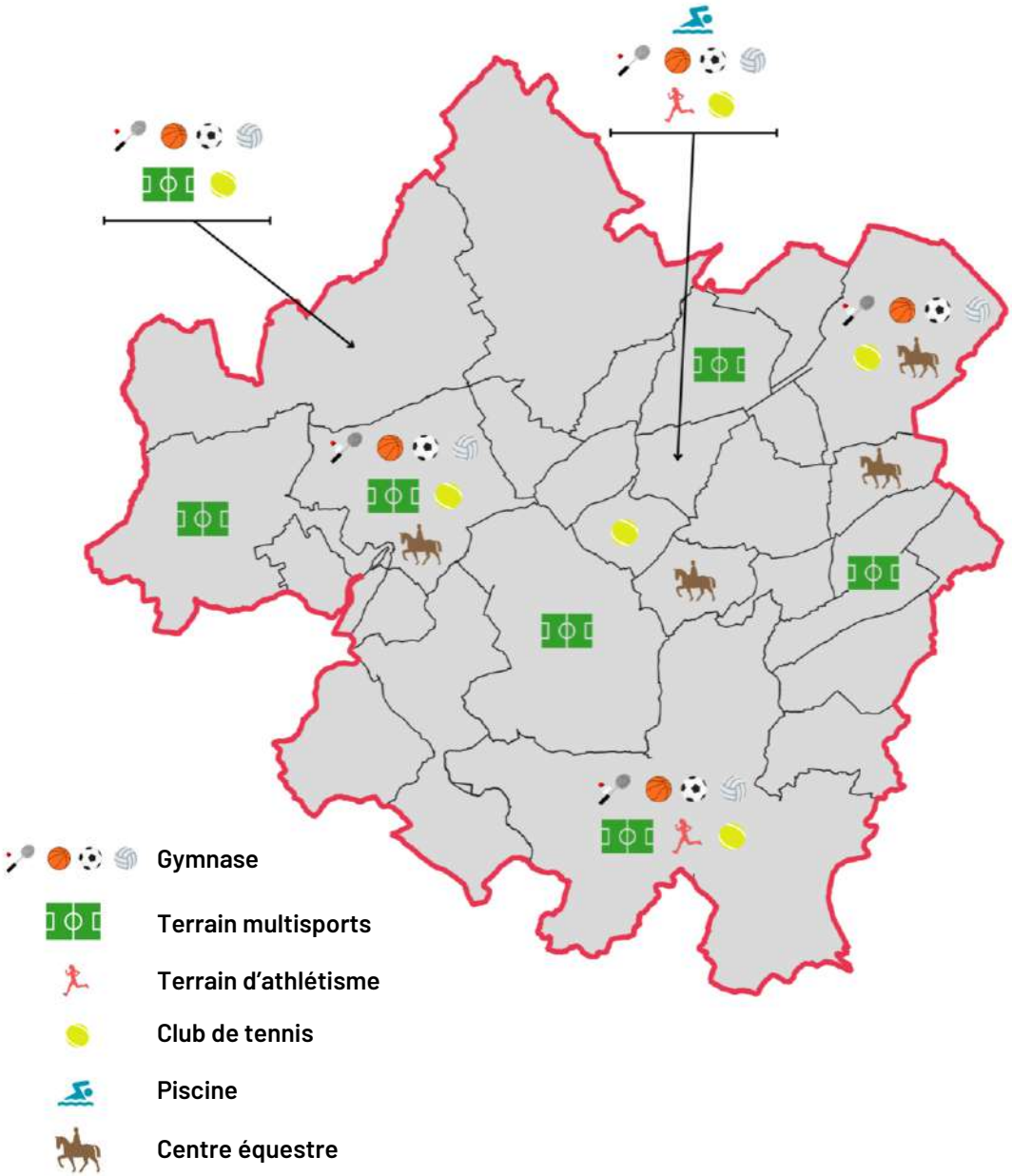
Localisation des lycées à proximité de la CCPBI (source : Data Normandie, 2024)

V – Les équipements sportifs

- Sur le territoire intercommunal sont recensés des équipements sportifs et de loisirs dont la fréquentation varie en fonction du type d'équipements. Nous retrouvons ainsi :
  - ❑ Une piscine intercommunale à Villers-Bocage ;
  - ❑ Un stade situé aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) ;
  - ❑ Cinq gymnases localisés sur les communes de Cahagnes, Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé), Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon), Val d'Arry (Noyers-Bocage) et Villers-Bocage ;
  - ❑ Huit terrains multisports situés à Cahagnes, Caumont-sur-Aure (un à Caumont-l'Eventé et un à Livry), Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon), Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon), Seulline (Saint-Georges-d'Aunay), Val-de-Drôme (Sept-Vents) et Villy-Bocage ;
  - ❑ Trois terrains d'athlétisme dont deux aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) et un à Villers-Bocage ;
  - ❑ De nombreux terrains de sports et de loisirs en extérieur accessibles à tous (18 au total) à Aurseulles (2), Cahagnes (1), Dialan sur Chaîne (1), Les Monts d'Aunay (3), Maisoncelles-sur-Ajon (1), Malherbe-sur-Ajon (1), Caumont-sur-Aure (3), Seulline (1), Val d'Arry (1), Villers-Bocage (4).
  - ❑ Six centres équestres sur les communes de Cahagnes (2), du Val d'Arry (2), des Landes-sur-Ajon (1) et Longvillers (1) ;
  - ❑ Six clubs de tennis localisés à Cahagnes, Caumont-sur-Aure, Les Mont d'Aunay, Maisoncelles-Pelvey, Val d'Arry et Villers-Bocage.
  - ❑ 17 terrains de pétanque.

- La CCPBI dispose alors d'une offre sportive très complète et bien répartie a sein de l'intercommunalité, permettant ainsi aux habitants de PBI de bénéficie d'équipements sportifs divers à proximité de leur lieu de résidence.

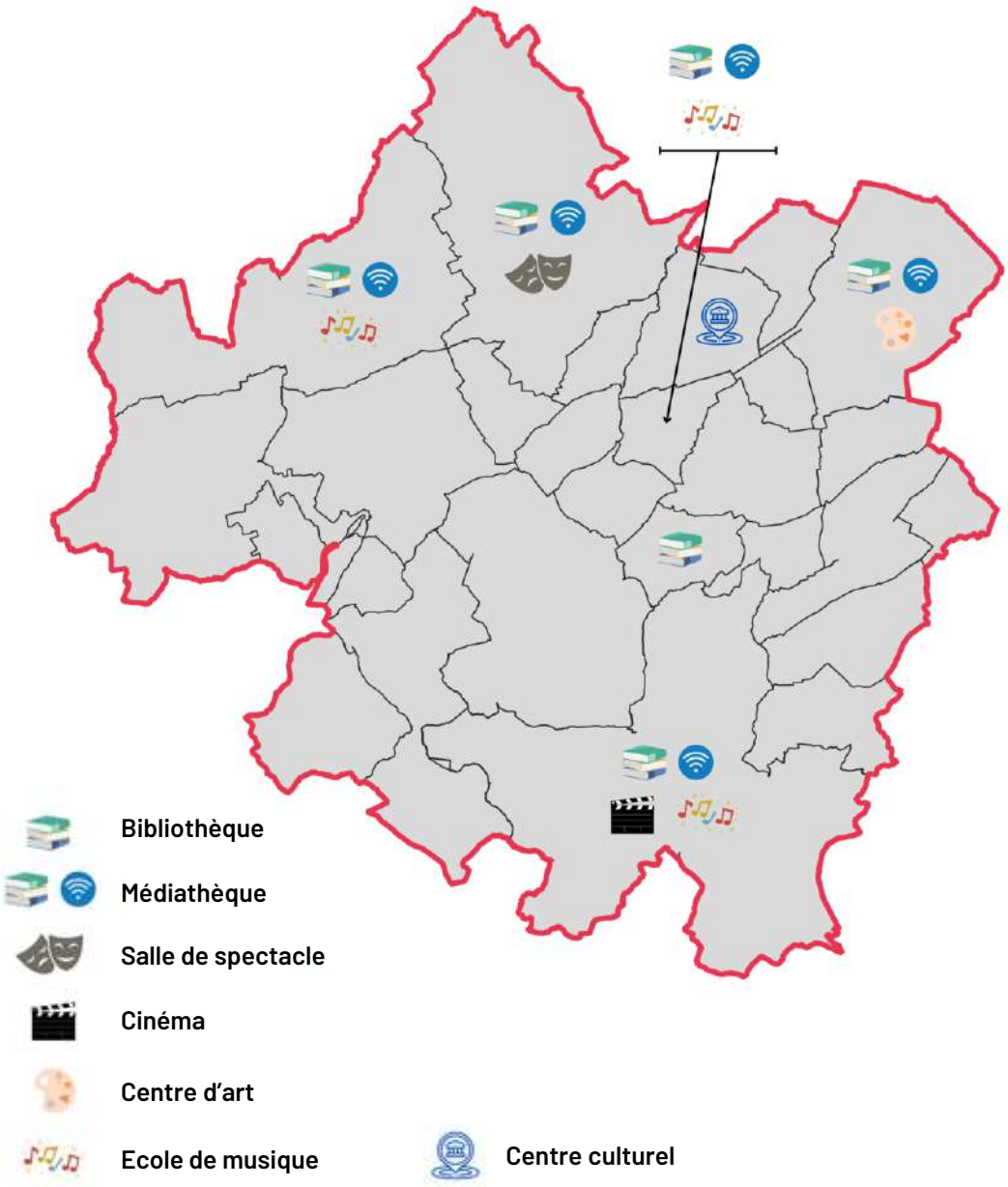
Principaux équipements sportifs de la CCPBI



VI – Les équipements culturels

- La majeure partie des équipements culturels présents sur l'intercommunalité se concentrent au niveau des communes pôles. En dehors de ces communes, nous retrouvons quelques établissements culturels au sein d'autres communes. La répartition de ces lieux culturels permet aux habitants de PBI de bénéficier d'un accès à la culture relativement facilité par leur proximité.
- En matière d'équipements culturels, on trouve ainsi sur le territoire :
  - ❑ Cinq médiathèques dont une située à Aurseulles (Anctoville), une aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon), une à Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé), une au Val d'Arry (Noyers-Missy) et une à Villers-Bocage.
  - ❑ Une bibliothèque à Longvillers.
  - ❑ Un cinéma, Le Paradiso, aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon).
  - ❑ Une salle de spectacle, le Doigt dans l'Oreille du Chauve (DOC) située à Aurseulles (Saint-Germain-d'Ectot).
  - ❑ Une école de musique qui offre des cours sur trois sites :à Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé), aux Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) et à Villers-Bocage.
  - ❑ Un espace culturel localisé à Villy-Bocage.
  - ❑ Un Centre d'Art en milieu Rural (CDAR) situé au Val d'Arry (Tournay-sur-Odon).
  - ❑ Enfin, PBI offre des évènements et programmes liés à la culture, notamment à travers leur saison culturelle et leurs festivals.
- L'offre culturelle apparait suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des habitants de la CCPBI. En parallèle, des pistes sont à l'étude pour le développement d'une offre culturelle en itinérance sur le territoire.

Principaux équipements culturels de la CCPBI

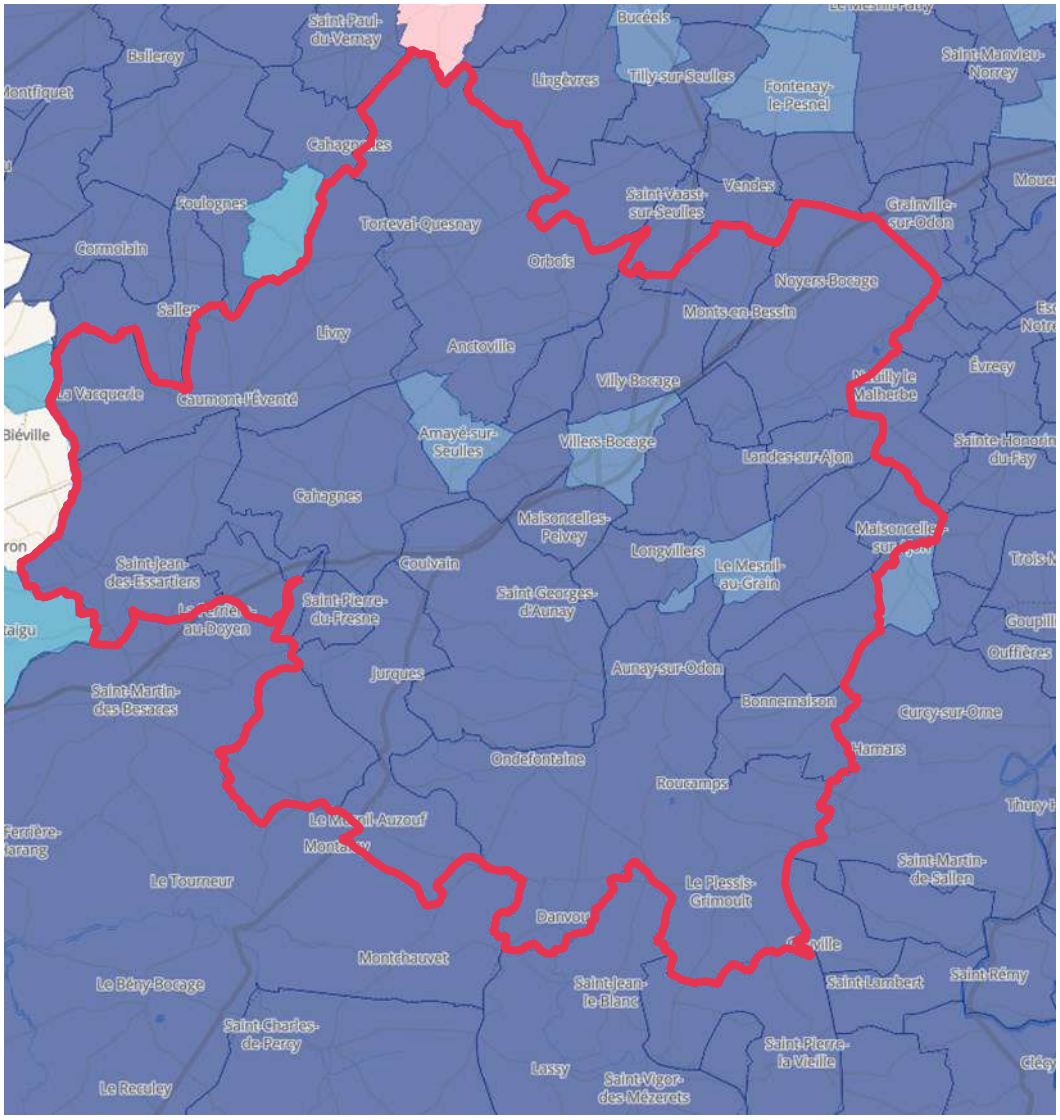


VII – Les équipements numériques

7.1. L'accès à Internet haut débit

7.1.1. Le niveau de raccordement à la fibre optique

- En 2024, les logements de l'intercommunalité sont, pour la plupart, équipés à plus de 80% de la fibre (24 communes sur 27).
- En revanche, les communes d'Amayé-sur-Seulles, du Mesnil-au-Grain et de Villers-Bocage disposent d'une couverture en fibre optique moyenne, allant de 50 à 80%, qui pourrait être amélioré afin que l'intégralité de la CCPBI offre une couverture complète et de qualité en fibre optique.
- La fibre optique est actuellement la technologie qui offre la plus haute performance en termes de connexion Internet. Etant donné la très bonne couverture qu'offre PBI, les habitants peuvent bénéficier d'un connexion Internet de qualité. De plus, de nos jours, disposer d'un accès Internet de qualité peut se révéler être un critère de choix pour les individus souhaitant s'installer sur un territoire.



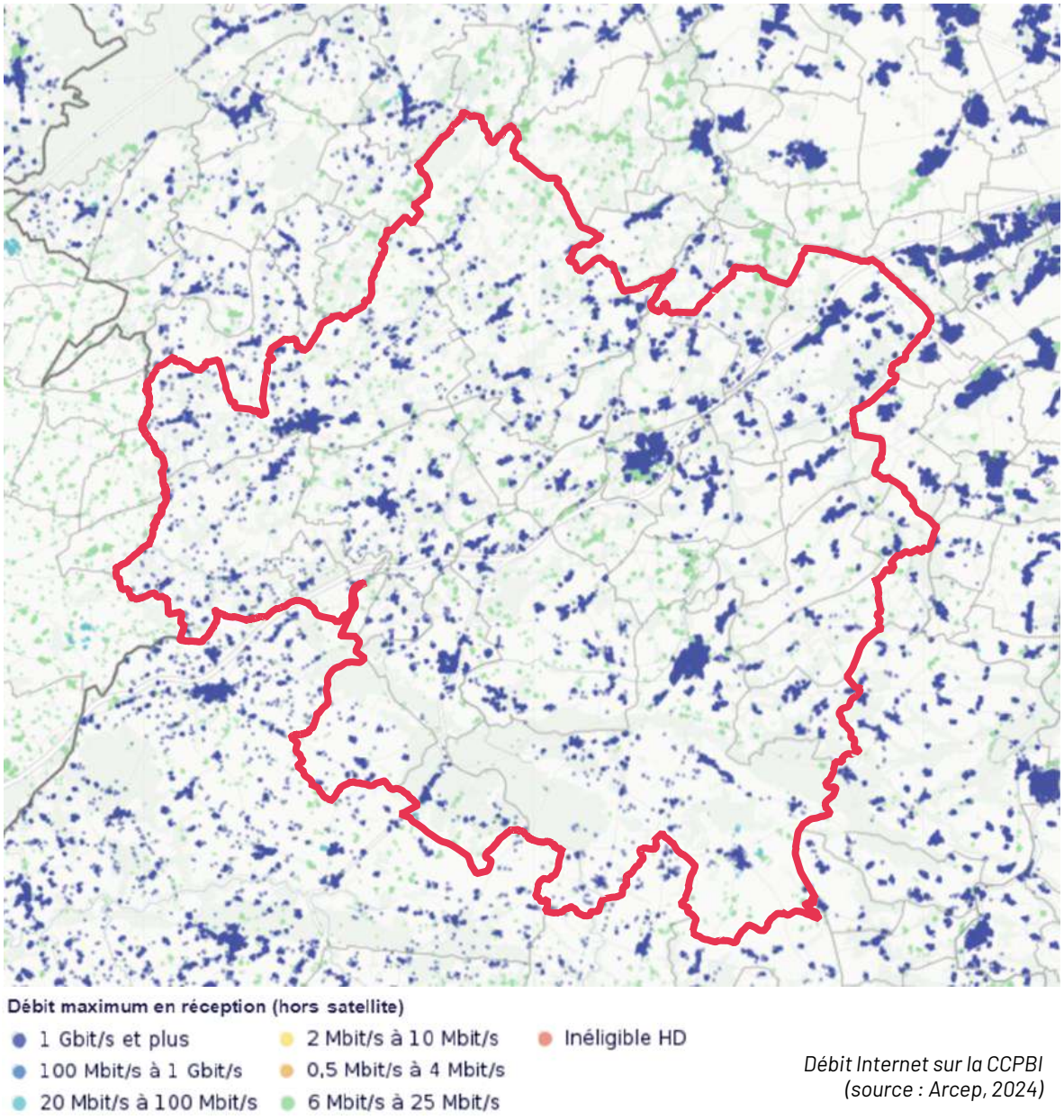
Couverture en fibre optique sur la CCPBI (source : Arcep, 2024)

VII – Les équipements numériques

7.1. L'accès à Internet haut débit

7.1.2. Le niveau de débit Internet

- *La technologie FTTH (« Fiber to the home », ou « Fibre optique jusqu'au domicile » en français) consiste à amener la fibre optique jusqu'à l'abonné.*
- La grande majorité des centre-bourgs et des hameaux du territoire équipés de la FTTH disposent d'un débit internet de 1 Gbit/s et plus en moyenne, ce qui constitue la plus haute performance possible du réseau fibre optique.
- Concernant le reste du territoire, nous constatons que le débit Internet est bien inférieur dans certains hameaux, oscillant entre 6 Mbit/s et 100 Mbit/s.
- La CC Pré-Bocage Intercom se révèle ainsi très bien équipée et parfaitement connecté aux réseaux de communications numériques, notamment au sein de ses bourgs, ce qui contribue à renforcer l'attractivité de ces communes et l'intérêt que peuvent leur porter des populations souhaitant s'installer sur le territoire, en particulier les actifs pouvant télétravailler.
- Néanmoins, nous remarquons que les communes de Maisoncelles-Pelvey, de Longvillers ainsi que le nord de la commune d'Aurseulles et des Monts-en-Bessin affichent des débits Internet relativement faibles, compris entre 6 et 25 Mbit/s. Il pourrait alors être intéressant de développer davantage la fibre optique dans ces secteurs afin de bénéficier d'une connexion haut débit sur la totalité du territoire intercommunal.



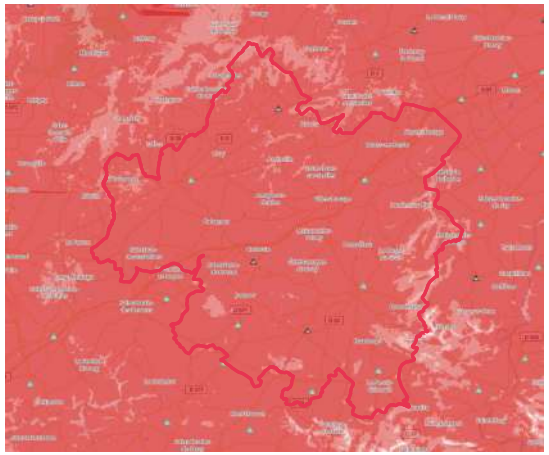
Débit Internet sur la CCPBI (source : Arcep, 2024)

VII – Les équipements numériques

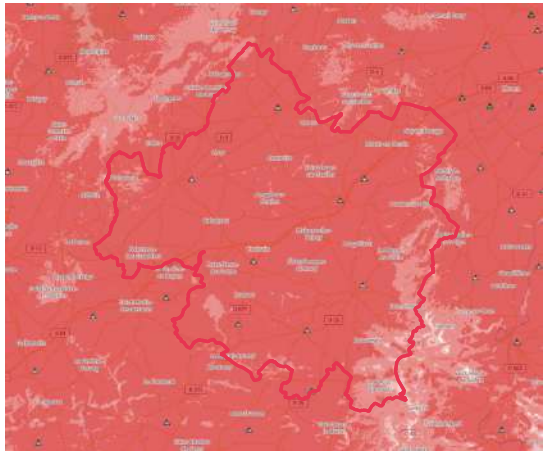
7.2. Le niveau de couverture par les réseaux téléphoniques

- La CC Pré-Bocage Intercom jouit d'une très bonne couverture par les réseaux 4G et 5G des quatre principaux opérateurs français (Orange, Bouygues, Free et SFR). Une qualité de réseaux qui s'explique notamment par la présence d'antennes relais correctement réparties qui couvrent l'ensemble du territoire.
- Pour être plus précis, la couverture du réseau téléphonique la plus complète est offerte par l'opérateur Orange.
- Pour l'ensemble des opérateurs, nous pouvons observer quelques zones non couvertes par certains réseaux mobile. En effet, de manière générale, nous constatons que le réseau mobile est moins développé dans le sud-est du territoire de la CCPBI.
- Cependant, ces zones ne représentent pas un frein réel, étant donné que les zones non couvertes sont relativement peu nombreuses, qu'elles se situent dans des zones peu habitées et qu'au moins un des opérateurs analysés offre une couverture quasi-totale.
- Les habitants de PBI peuvent donc bénéficier d'un réseau téléphonique de qualité au sein de l'intercommunalité.

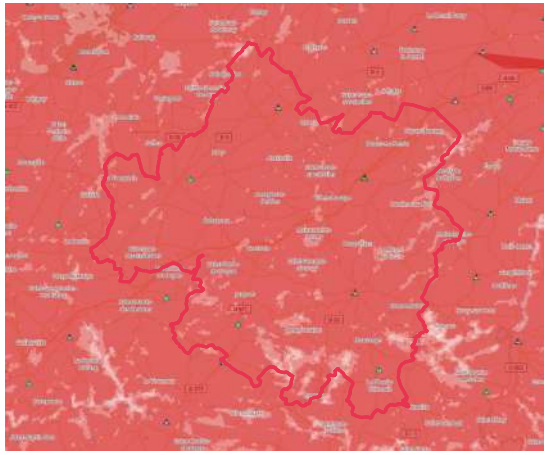
Bouygues



Free



Orange



SFR

Couverture mobile sur la CCPBI
(source : Arcep, 2024)

VIII – Diagnostic équipements : synthèse et enjeux

CONSTATS

- La présence d'équipement d'urgence et de secours : trois gendarmeries, trois casernes de pompier et trois sociétés ambulancières
- Une offre en services de santé qui a tendance à s'étoffer, bien que le nombre de praticiens implantés sur le territoire demeure plus faible qu'aux niveaux départemental et national
- La possibilité scolariser ses enfants sur le territoire jusqu'au collège
- L'absence de lycée public sur le territoire qui oblige à des déplacements plus importants pour poursuivre sa scolarité après le collège
- Des équipements sportifs nombreux et de bonne qualité globale
- Des équipements culturels dont l'offre permet d'éviter une dépendance à l'agglomération caennaise
- Une offre moins développée en équipements sportifs et culturels dans les communes plus rurales et moins peuplées
- Une bonne couverture par les réseaux numériques et de télécommunication

QUESTIONNEMENTS / ENJEUX

- ❑ **Développer de nouveaux services de santé sur un territoire dont la population est vieillissante**
- ❑ **Adopter une stratégie d'aménagement du territoire qui permet de garantir la pérennité des équipements de proximité et en particulier des écoles**
- ❑ **Faciliter l'accessibilité aux équipements structurants du territoire à travers de nouvelles solutions de mobilités**

LES MOBILITÉS

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

I – Contexte et état des lieux de la mobilité

1.1. Un réseau routier de qualité et bien hiérarchisé

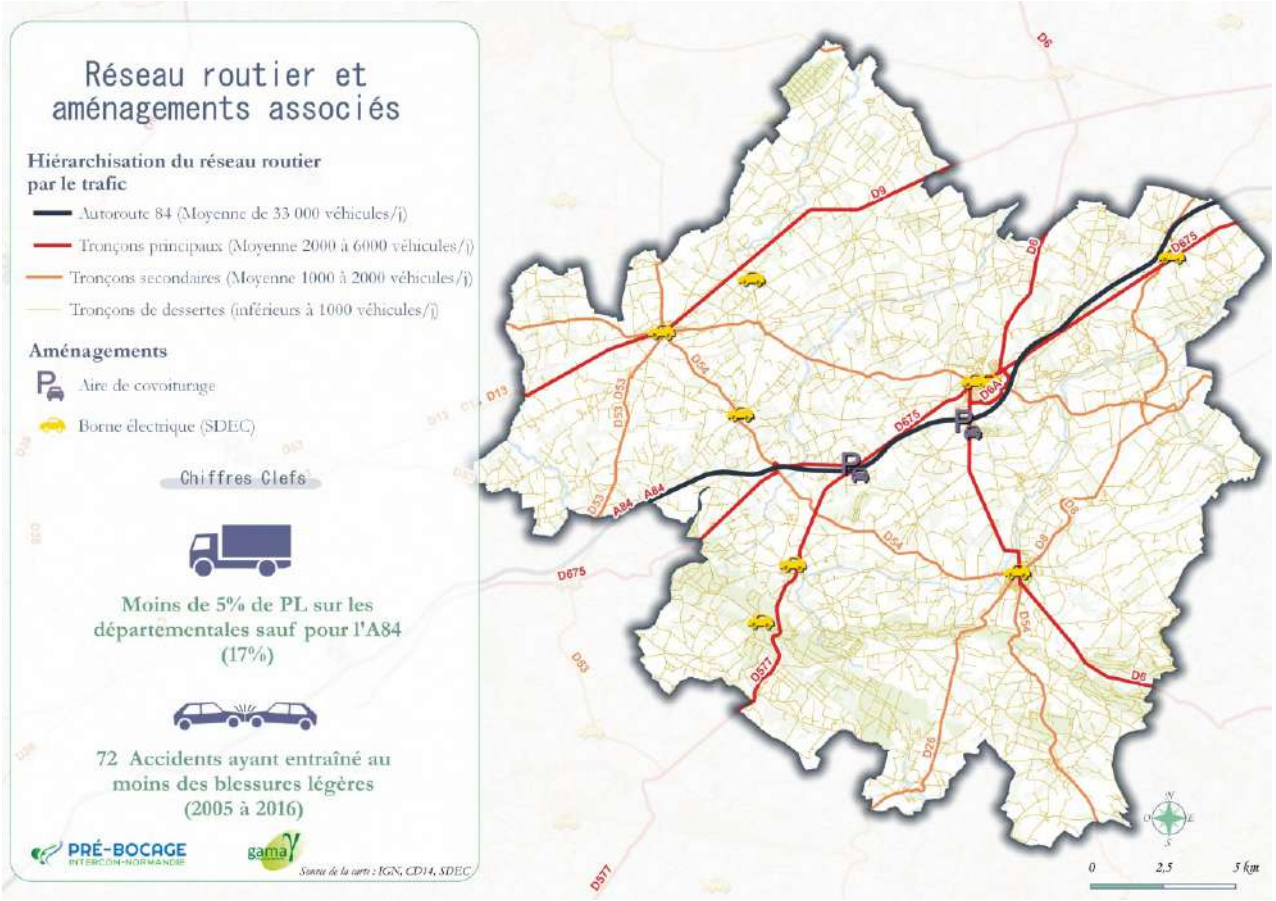
Le réseau routier de PBI s'articule autour de plusieurs axes majeurs :

- **L'autoroute A84 de Rennes à Caen**, elle est gratuite sur la totalité de la portion. 5 échangeurs sont localisés sur le territoire (Dialan sur Chaîne, deux à Villers-Bocage, Monts-en-Bessin, Val d'Arry),
- **La départementale 9 de la Lande sur Drôme à Caen** (aussi appelée route de Caen),
- **La départementale 6 de port en Bessin à Falaise**. Sur le territoire elle permet la jonction entre les deux pôles de Villers Bocage et les Monts d'Aunay,
- **La départementale 577 de Vire à la Seulline** et la **départementale D675** qui se prolonge jusqu'à Caen.

Ce maillage induit un trafic routier assez important car il est **stratégique pour rejoindre les différents lieux d'emplois**. La présence de l'autoroute permet également de limiter le nombre de poids-lourds sur les départementales.

Des axes secondaires assurent la desserte des plus petites communes depuis les pôles du territoire. Les infrastructures sont de **bonne qualité, garantissant une couverture efficace de l'ensemble du territoire**.

Le maillage des bornes électriques est assez dense, avec des installations le long des grands axes, de même que pour les aires de covoiturage situées à proximité de l'A84.



A84 Depuis Villers-Bocage vers Caen (source : Google maps)

D6 des Monts d'Aunay vers Villers-Bocage (source : Google maps)

D9 Caumont l'Eventé vers Caen (source : Google maps)

I – Contexte et état des lieux de la mobilité

1.2. Un réseau de transport en commun irriguant les principaux pôles

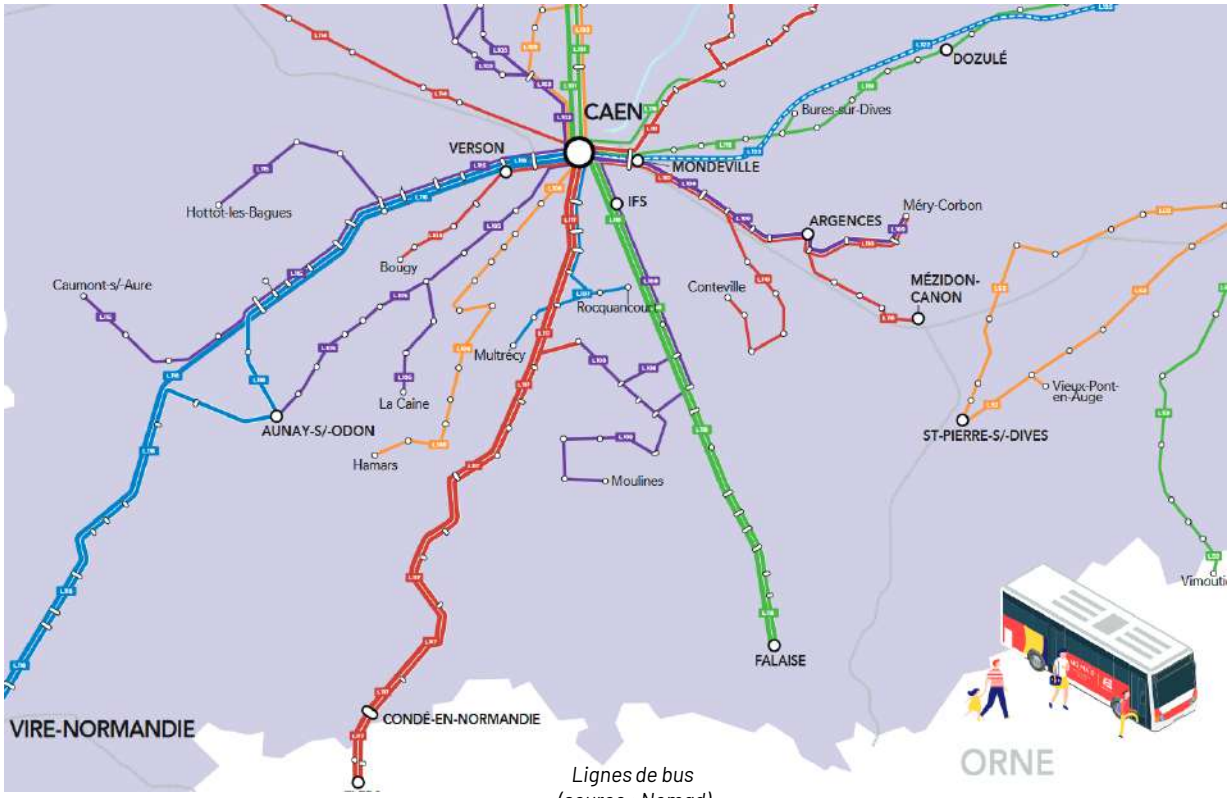
Le territoire est traversé par plusieurs lignes de bus, à savoir :
- La L116 (Caen // Vire),
- La L115 (Caen // Caumont sur Aure),
- La L105 (Caen // Les Monts d'Aunay).

Ces lignes présentent un nombre de passages assez conséquent, mais se concentrent principalement **aux heures de pointe** (7h-8h et 17h-19h). Cette planification assure une desserte efficace pendant les créneaux de forte fréquentation. Cependant, **en dehors de ces heures, la desserte est quasiment inexistante**, ce qui peut rendre le réseau peu adapté pour les inactifs (retraités) ou simplement pour des trajets du quotidien (achat, visite, loisirs).

Il est à noter que le réseau de bus couvre principalement le centre du territoire, limitant la couverture dans les parties Nord et Sud.

Concernant, le train celui-ci est absent et les gares les plus proches sont :
- La gare de Caen (25min en voiture),
- La gare de Bayeux (30 min en voiture),
- La gare de Saint-Lô (30 min en voiture).

Seule la ligne 115 permet une correspondance directe avec la gare de Caen et la ligne 116 une correspondance avec celle de Vire.



Lignes de bus (source : Nomad)

	Commune	Nb d'arrêts / jour en moyenne	Durée moyenne pour aller à Caen hôtel de ville (min)
L116	Les Monts d'Aunay	7	47
	Villers-Bocage	8	35 (express en 27 min)
	Dialan-sur-Chaine	4	49
	Val d'Arry	8	27
L115	Caumont-sur-Aure	3	60
	Cahagnes	3	48
	Villers-Bocage	11	46 (Lycée Malherbe)
	Val d'Arry	12	35

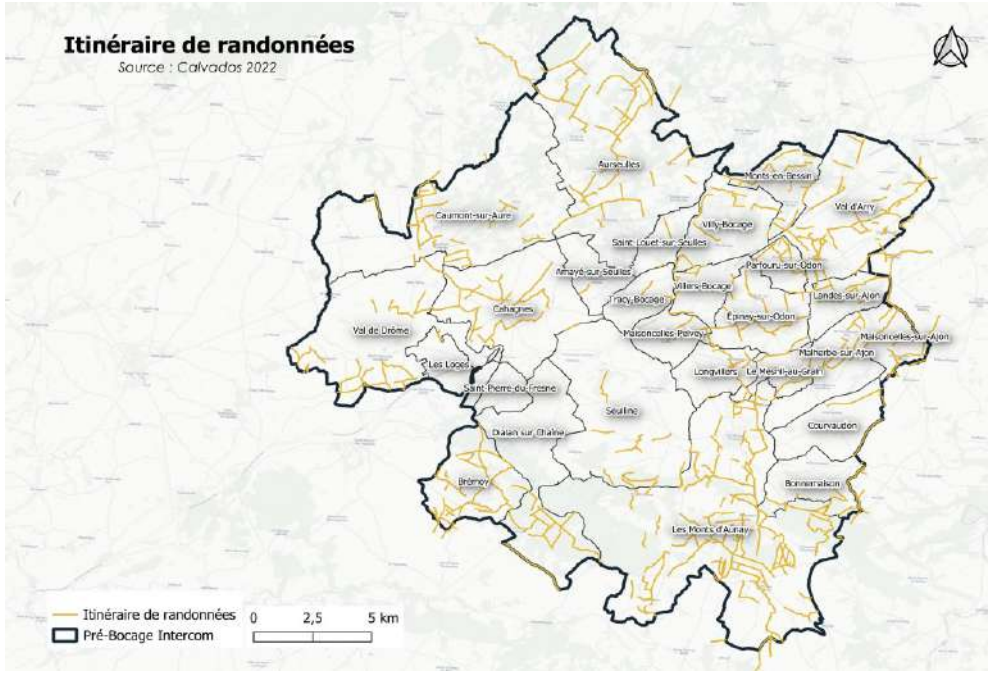
I – Contexte et état des lieux de la mobilité

1.3. Des Infrastructures douces absentes, mais un potentiel important à développer

1.3.1. Une mobilité douce structurée par les chemins et itinéraires de randonnées du territoire

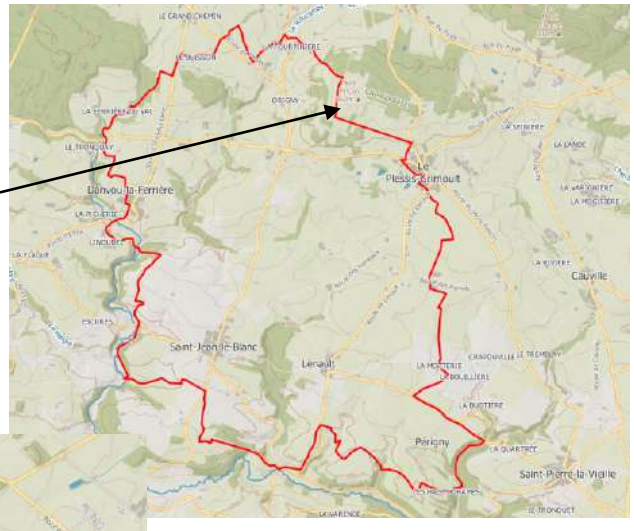
Les infrastructures dédiées aux déplacements à vélo sont pratiquement absentes sur le territoire, malgré la présence de la véloroute « VéloWestNormandy ».

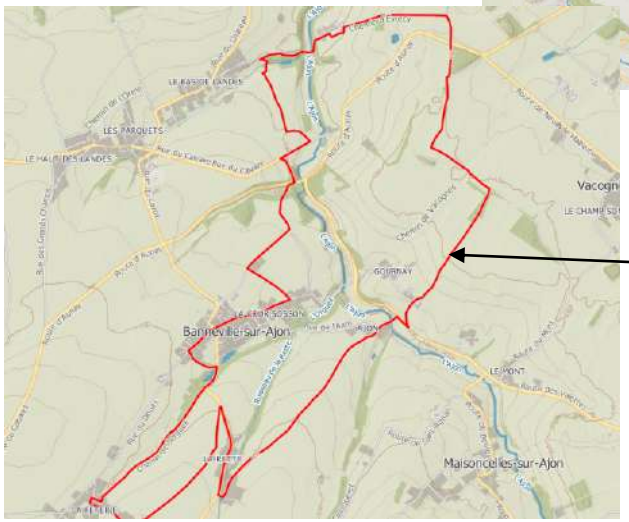
La densité des chemins de randonnée se présente comme une alternative pour les déplacements de loisirs et les déplacements très locaux, mais elle reste moins adaptée pour les trajets quotidiens plus longs. Cet ensemble parcourt une grande partie du territoire et pourrait **constituer une base pour l'élaboration des itinéraires plus étendus.**



Pour le tourisme, ces chemins représentent une véritable opportunité de développement et de découverte du territoire. Ainsi, l'office de tourisme met en valeur de nombreux itinéraires de randonnée, souvent axés sur la découverte du patrimoine naturel. Des itinéraires consacrés à la découverte du patrimoine de la reconstruction et de la Seconde Guerre mondiale viennent également s'insérer parmi les nombreux itinéraires proposés.

Itinéraire de randonnée « Au fil de la Druance » (vue depuis le mont Pinçon)





Itinéraire de randonnée de la vallée de l'Ajon

I – Contexte et état des lieux de la mobilité

1.3. Des Infrastructures douces absentes, mais un potentiel important à développer

1.3.2. Début d'une politique volontaire de développement de la mobilité douce

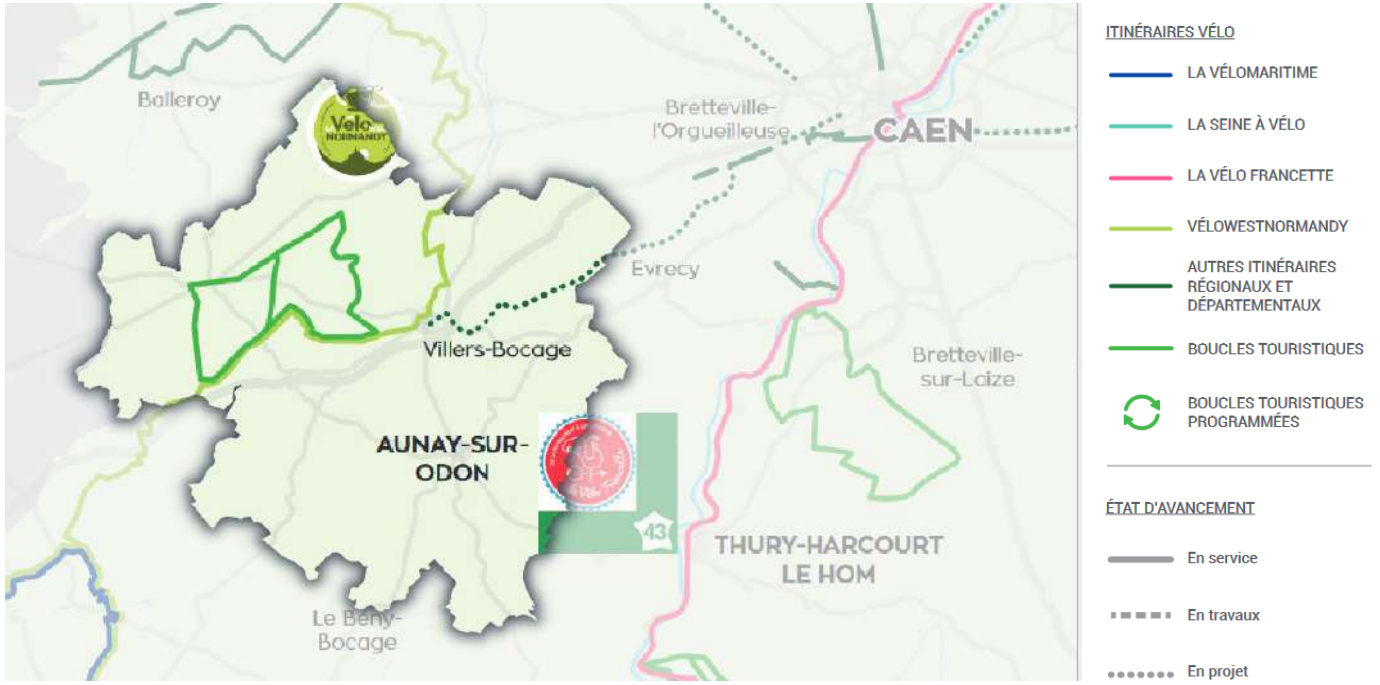
Le territoire dispose donc d'un faible nombre d'infrastructures liées aux mobilités douces. **Toutefois des réflexions sont engagées à plusieurs niveaux** :

Au niveau départemental :

- Un projet d'extension de la « Vélowestnormandy » vers Caen depuis Villers-Bocage afin de répondre aux enjeux touristiques et à ceux des actifs. Les collectivités peuvent voir leur projet cyclable financé par le département si ceux-ci sont adaptés aux trajets identifiés par le plan.

Au niveau territorial et local :

- Un plan de mobilité simplifié est en cours de rédaction. Il s'accompagne d'un diagnostic et d'un plan d'actions afin de développer les mobilités alternatives à la voiture.



Plan de mobilité du département (2023-2028)

II – Caractérisation des flux de mobilité

2.1. Un fonctionnement périurbain facilité par l'accessibilité et l'attraction de l'agglomération Caennaise

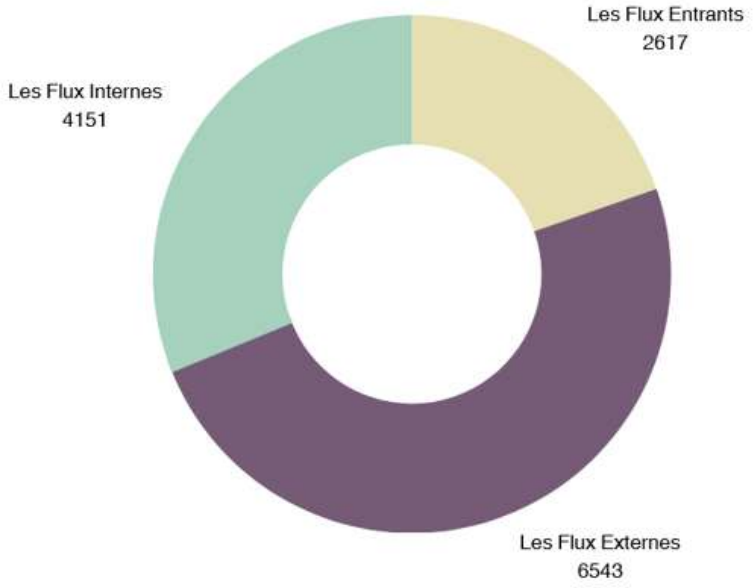
2.1.1. Un fonctionnement principalement périurbain

De par sa localisation le territoire dispose d'un fonctionnement périurbain affirmé. Ce comportement se retrouve dans l'enquête EMC² (**enquêtes ménages-déplacements)** menée par le CEREMA. Ainsi, **la distance moyenne de déplacement d'un habitant de PBI est de 16km**, contre 9km pour le Calvados. Paradoxalement, le temps moyen consacré aux déplacements est moindre pour que les EPCI voisins avec seulement 73 minutes. Cela s'explique, en partie, par la présence de l'autoroute qui permet de plus grandes distances pour un temps équivalent.

Ce fonctionnement périurbain se retrouve également dans l'analyse des flux de déplacements de l'INSEE. **Ainsi, les flux externes au territoire de PBI sont plus nombreux (50%) que ceux internes (20%) ou externes (30%).**

En conséquence, PBI dispose d'un fonctionnement en **partie périurbain encouragé par la proximité de Caen ce qui induit des déplacements sur de grandes distances.** Le plus faible nombre de déplacements peut s'expliquer par un coût plus élevé (distance plus grande) induisant donc la mutualisation des déplacements (récupération des achats alimentaires en revenant du travail par exemple).

Notons également que le territoire bénéficie d'une **dynamique économique assez forte, favorisant l'attraction d'actifs extérieurs**. En fin de compte, bien que la périurbanisation soit prédominante, **elle doit être nuancée en relation avec la dynamique économique locale**, qui génère des emplois pour la population locale.



Mobilités domicile / travail par type de déplacements (INSEE 2019)

	Distance moyenne quotidienne parcourue par hab (km)	Temps moyen quotidien à se déplacer par hab (min)	Distance moyenne d'un déplacement	Nombre de déplacements / j et par habitant	Nombre de voitures par adulte	Part des ménages disposant au moins d'un vélo
Calvados	34	68	9,2	3,6	0,8	60
SCoT Pré-Bocage Intercom	51,3	72,6	15,8	3,2	1	66,5
CdC Cingal-Suisse Normande	40,5	79,6	11,6	3,5	0,9	69,6
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	41,6	78	11,7	3,6	0,9	76,1

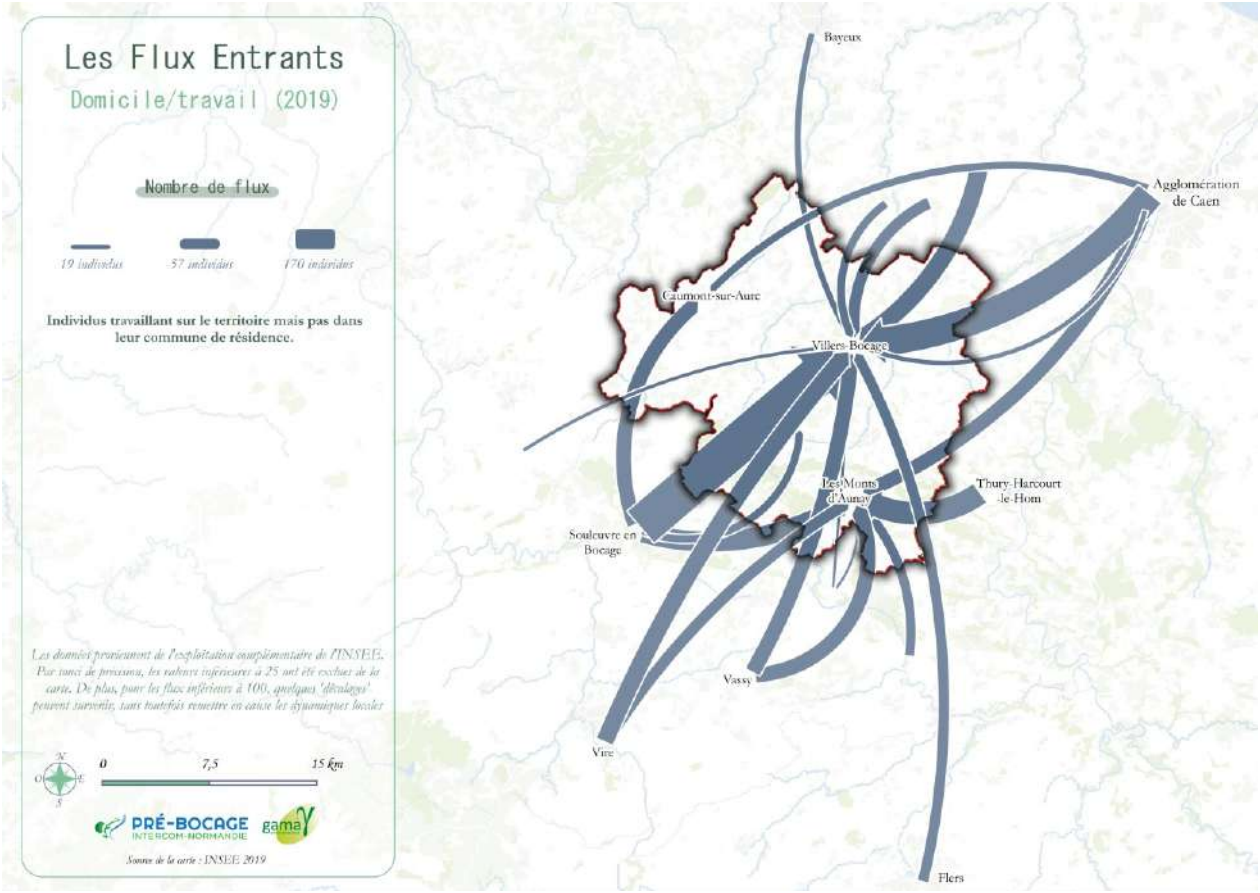
Chiffres clefs sur les déplacements (EMC² 2022 source AUCAME)

II – Caractérisation des flux de mobilité

2.1. Un fonctionnement périurbain facilité par l'accessibilité et l'attraction de l'agglomération Caennaise

2.1.2. Spatialisation des déplacements externes et entrants : Des flux externes tournés vers Caen et des flux internes plus hétérogènes

Les flux externes sortants sont fortement polarisés par l'agglomération Caennaise, **avec environ 60% des flux captés**. Les pôles proches (Bayeux, St Lô et Vire) attirent 10% des actifs tandis que les 30 % restant se répartissent sur des communes de plus petites tailles dans l'ensemble de la Normandie. **La composition sociale de ces flux montre une sur-représentation des cadres et professions intermédiaires**.



Les flux entrants sont certes moindres, mais plus hétérogènes. Ainsi, comme le montre la carte ci-contre ces flux ont pour origine la commune de Souleuvre en Bocage et l'agglomération de Caen. L'attractivité de Villers-Bocage permet également de drainer un nombre assez important de flux.

Les Monts-d'Aunay attirent des flux moindres et plus diffus via les communes rurales environnantes.

Dans l'ensemble, 3 pôles d'attraction pour les actifs sont identifiables sur le territoire. Il s'agit de Caumont-sur-Aure, Villers-Bocage et Les Monts-d'Aunay.

La composition sociale de ces flux reflète également la structure de l'emploi local avec **une sur-représentation des ouvriers et la sous-représentation des cadres et professions intermédiaires**. Les ouvriers sont majoritairement attirés par les emplois situés à Villers-Bocage (45% des individus venant à Villers Bocage sont des ouvriers). De plus, parmi ces navetteurs environ 20 % viennent de Souleuvre en Bocage montrant un lien important entre ces deux communes.

II – Caractérisation des flux de mobilité

2.1. Un fonctionnement périurbain facilité par l'accessibilité et l'attraction de l'agglomération Caennaise

2.1.3. Des flux internes majoritairement tournés entre les Pôles de Villers-Bocage et Les Monts-d'Aunay

En corolaire des flux entrants**, 2 pôles d'attraction sont identifiés pour les flux internes.** Il s'agit de :

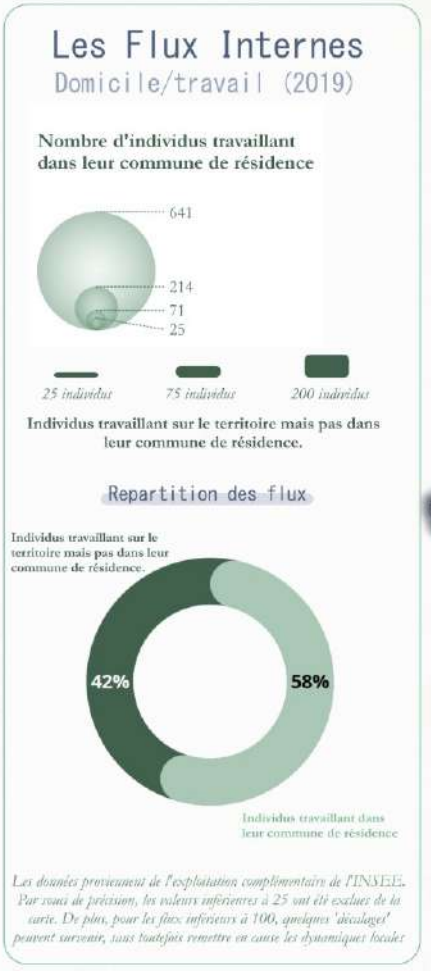
- Villers-Bocage qui polarise les flux des communes avoisinantes,
- Les Monts-d'Aunay qui concentre le plus de flux internes (Individus travaillant dans la même commune que celle de résidence).

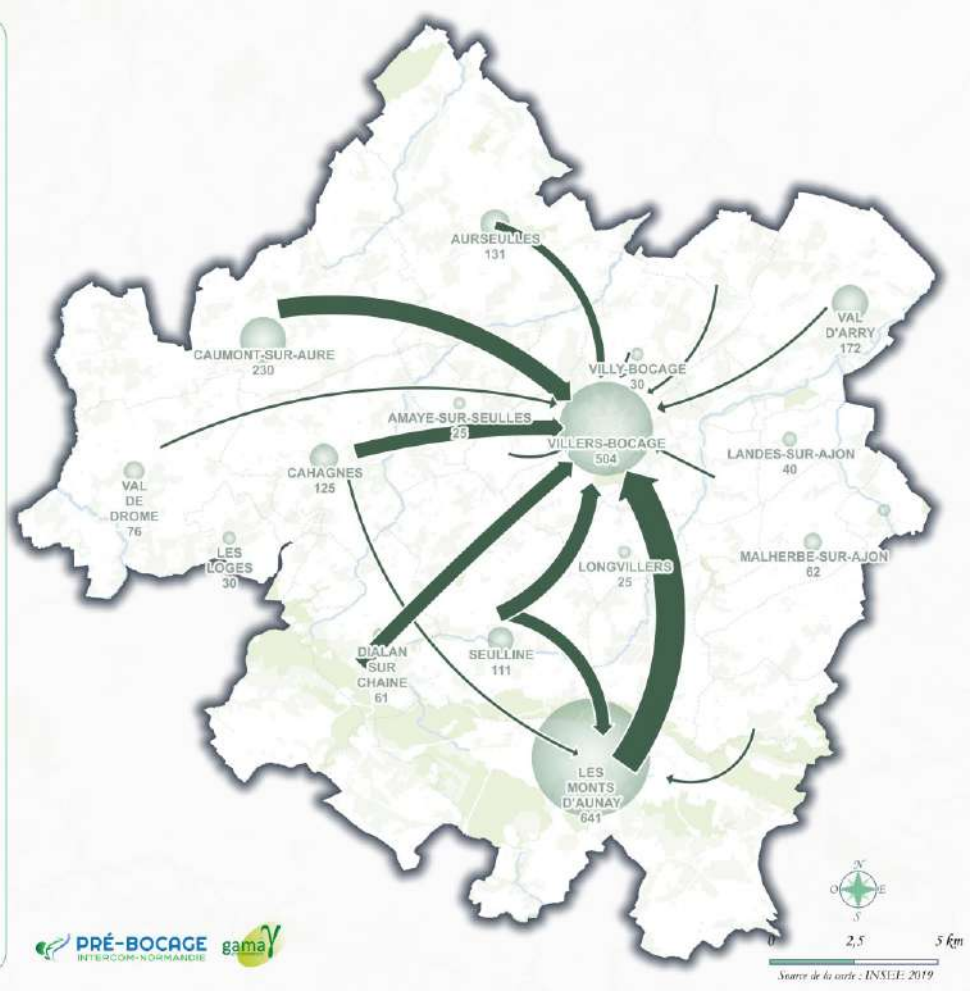
Deux types de flux sont observables sur la carte :

- Les individus travaillant dans leur commune de résidence,
- Les individus travaillant à PBI, mais pas dans leur commune de résidence.

Les premiers représentent la part la plus importante. Ils sont localisés dans les deux grands pôles évoqués précédemment, mais également dans les plus petites communes. Dans ces dernières, **les artisans et agriculteurs sont les profils les plus représentés.**

Les flux entre Villers-Bocage et les Monts-d'Aunay sont les plus importants parmi ceux qui ne travaillent pas dans leur commune de résidence. **Ainsi, environ 200 individus font la navette entre les deux communes. Pour 98% d'entre eux, ce trajet s'effectue en voiture (2% en transport en commun).**





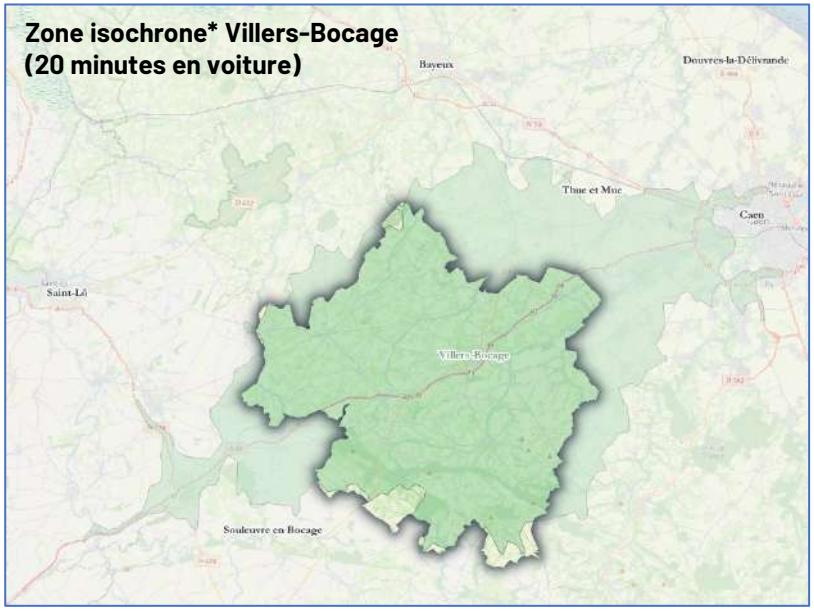
II – Caractérisation des flux de mobilité

2.2. Une structure territoriale qui encourage ce fonctionnement

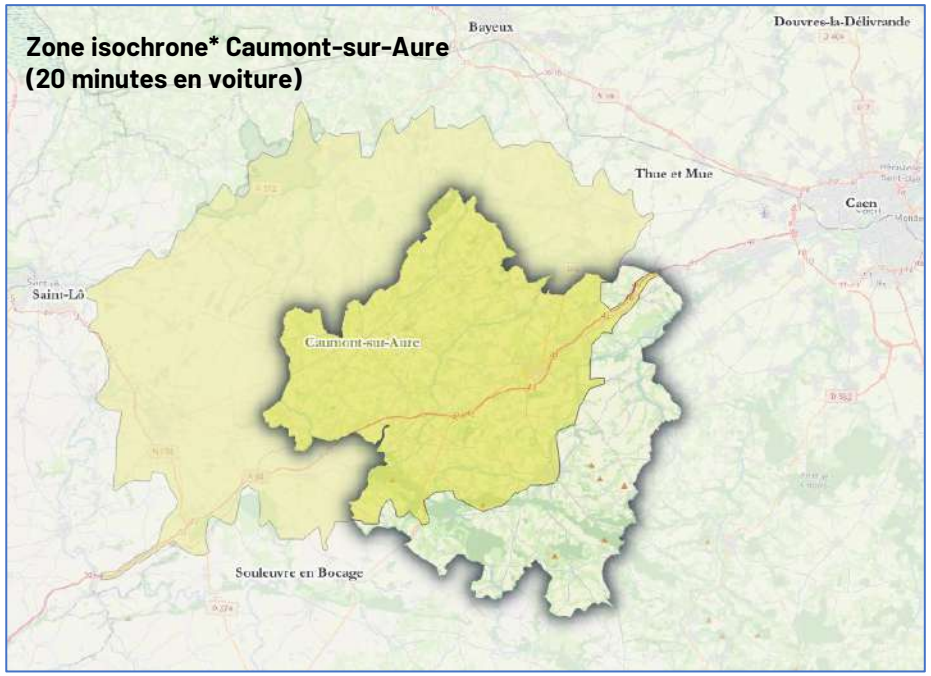
Le passage de l'autoroute bénéficie directement aux communes proches des échangeurs. Cette infrastructure permet un accès aux différents pôles d'emploi assez facilement, notamment depuis Villers-Bocage et Les Monts-d'Aunay. Pour la commune de Caumont-sur-Aure les accès aux pôles d'emplois sont plus longs, mais plus diversifiés avec une durée de trajet de 20 minutes et 25 minutes pour Saint-Lô à Caen.

Cette localisation à l'interface de plusieurs bassins d'emplois accroît les opportunités professionnelles et permet aux ménages d'être multipolarisés avec un membre travaillant à Caen, et l'autre à Saint-Lô ou Souleuvre-en-Bocage. Cependant, cette situation comporte également des inconvénients importants, notamment en termes de temps de trajet et de quasi-dépendance à la voiture, entraînant des coûts supplémentaires.

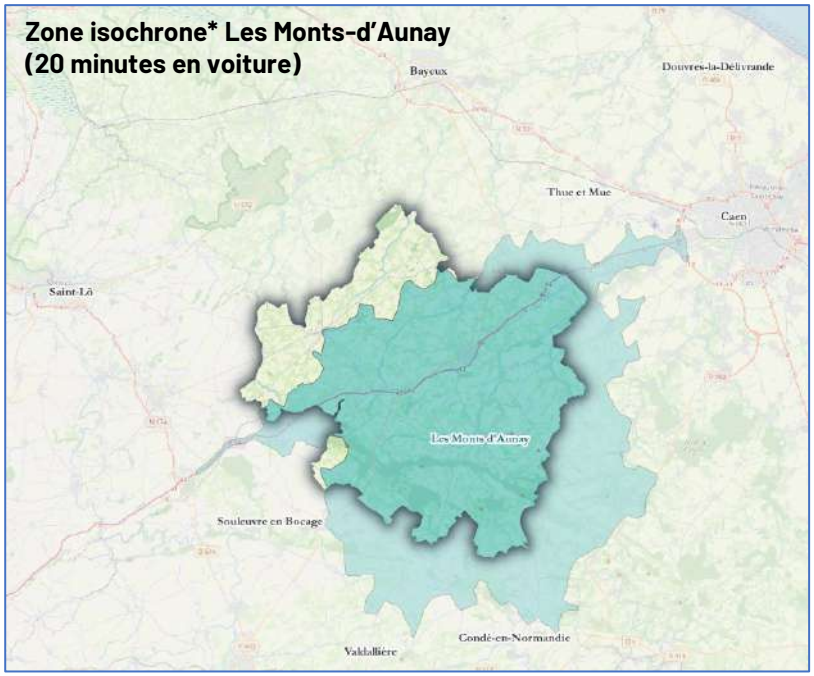
Zone isochrone* Villers-Bocage
(20 minutes en voiture)



Zone isochrone* Caumont-sur-Aure
(20 minutes en voiture)



Zone isochrone* Les Monts-d'Aunay
(20 minutes en voiture)



Zone isochrone : zone géographique tracée selon un temps de trajet*

II – Caractérisation des flux de mobilité

2.3. Des alternatives à la voiture individuelle peu efficaces

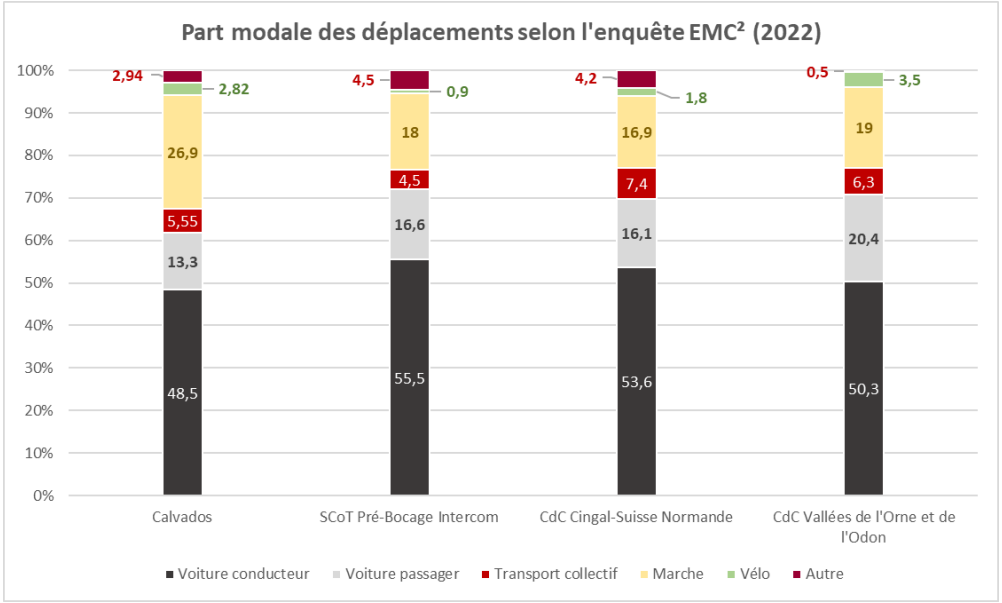
Le fonctionnement périurbain est d'autant plus dépendant de la voiture que les alternatives à cette dernière sont peu nombreuses.

Comme le montre le graphique ci-contre, issu de l'enquête EMC², les habitants de PBI disposent des mêmes habitudes de déplacement que les EPCI voisins. **Ce fonctionnement diffère légèrement en lien avec les différentes infrastructures et alternatives mises en place par les collectivités** (région et département). Ainsi, pour la vallée de l'Orne et de l'Odon, la forte utilisation du vélo est liée à la grande voie verte permettant la jonction avec Caen. Pour la Cingal Suisse Normande, la part élevée en transport collectif peut s'expliquer par le nombre de lignes Nomad assez important (L106, L107, L105 et L117).

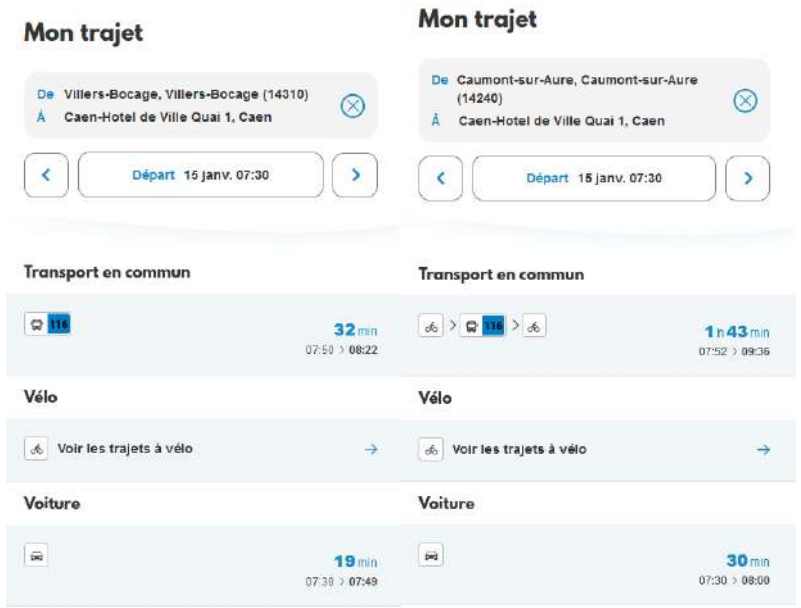
Ainsi pour PBI le manque d'infrastructures et de ligne participent à une moindre utilisation des alternatives à la voiture ne favorisant donc pas le report modal.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, la voiture est très compétitive à cause l'A84**. Cette infrastructure écrase donc les autres alternatives comme le montre les simulations de trajet faites sur le site Atoumod.** Le bus reste cependant relativement compétitif pour les trajets entre les pôles de Villers-Bocage et des Monts-d'Aunay.

Les alternatives sont donc davantage à chercher du côté de l'optimisation du taux de remplissage des voitures via le développement du covoiturage afin de réduire les coûts énergétiques et le bilan carbone des habitants.



Trajet entre Villers Bocage et les Monts d'Aunay (source: Atoumod)



Trajet vers Caen depuis Villers Bocage et les Monts d'Aunay (source: Atoumod)

III – Les conséquences de la dépendance à l'automobile

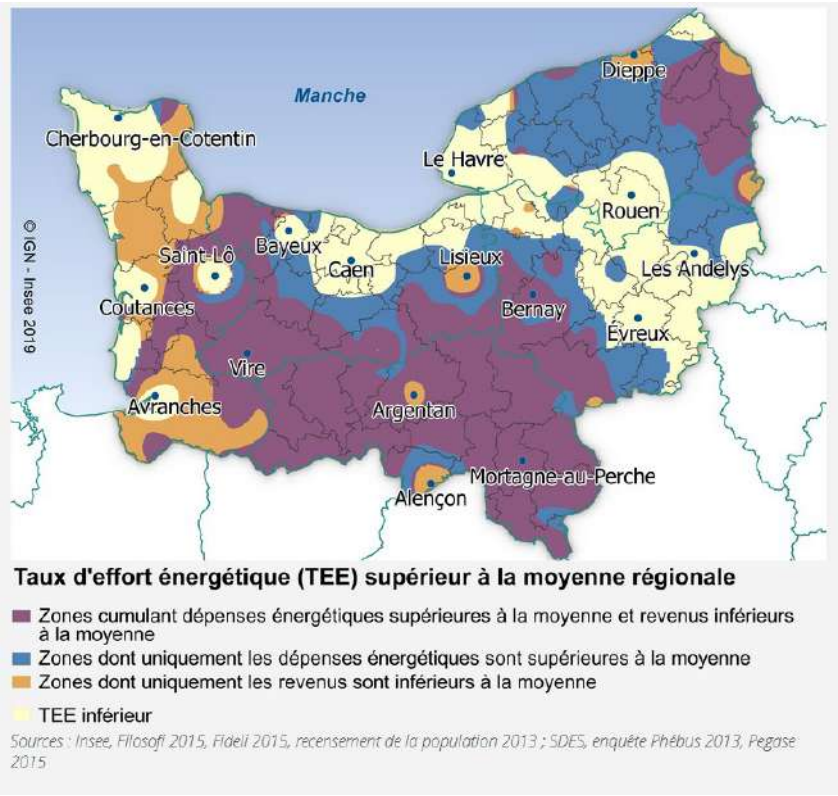
3.1. Une forte dépendance à la voiture qui expose à la vulnérabilité énergétique ...

L'éloignement des lieux d'emplois génère une augmentation des coûts pour les ménages de PBI. Ces coûts participent à la vulnérabilité énergétique des ménages. Cette vulnérabilité est définie par plusieurs variables (coût de déplacements, coût de chauffage, niveau de revenu...). C'est également un enjeu fort au niveau national et régional.

Ainsi, selon les données de l'INSEE, **le territoire de PBI dispose de prédispositions à cette vulnérabilité énergétique**. La carte ci-contre, bien que construite sur des données datant de 2015, montre une tendance selon laquelle **la partie nord-est du territoire disposerait de dépenses énergétiques supérieures à la moyenne régionale. Les parties ouest et sud auraient quant à elles des dépenses supérieures à la moyenne, mais également des revenus inférieurs.**

Les données sur les dépenses énergétiques sont confirmées par l'enquête EMC² (cf. tableau ci-contre) de 2022 avec des coûts de déplacements supérieurs pour Pré-Bocage malgré, rappelons-le, un nombre plus faible de déplacements journaliers. **De fait, les distances de déplacement pèsent beaucoup dans la balance énergétique des particuliers**.

Cette vulnérabilité énergétique est également influencée par les aléas des cours du pétrole qui sont des variables exogènes, qu'il est impossible de maitriser à l'échelle d'un SCoT. **L'enjeu consiste donc à limiter les déplacements, soit en proposant des alternatives aux déplacements carbonés (investissements dans les infrastructures douces, lignes de transport en commun), soit en réduisant les distances de déplacement en rapprochant les lieux d'emploi, les services et les zones d'habitation.** L'accompagnement vers l'électrification du parc automobile est également un levier d'action. Cela peut se concrétiser opérationnellement par l'installation de bornes de recharge, des règles d'urbanisme imposant des bornes dans les opérations, ou encore par des aides ciblées. Toutefois, il convient de noter que ce levier reste limité pour atténuer la précarité énergétique, notamment en raison de l'augmentation du coût de l'électricité et des investissements importants nécessaires.



Collectivité territoriale	Consommation énergétique moyenne des déplacements par habitant (en gramme équivalent pétrole)	Estimation du coût moyen par an en euro
CdC de Pré-Bocage Intercom	2120	1060
CdC Cingal Suisse Normande	1567	783
CdC Vallée de l'Orne et de l'Odon	1681	840
Calvados	1430	715

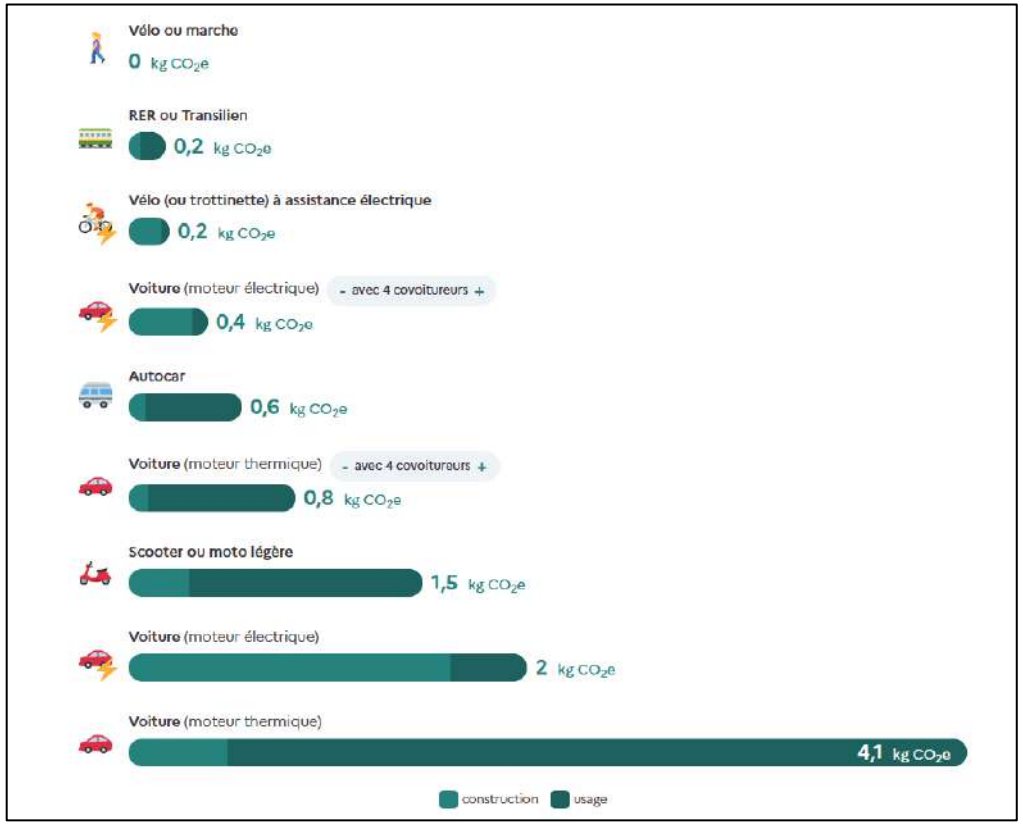
Source : EMC² AUCAME et CEREMA

III – Les conséquences de la dépendance à l'automobile

3.2. … et également à une forte empreinte carbone

Collectivité territoriale	Émissions moyennes de gaz à effet de serre des déplacements par habitant (en gramme équivalent CO2)
CdC de Pré-Bocage Intercom	6873
CdC Cingal Suisse Normande	5075
CdC Vallée de l'Orne et de l'Odon	5516
Calvados	4639

Emissions moyennes de GES des déplacements / hab (Source : ADEME)



Simulation sur un trajet de 20km (Source : ADEME)

Le corollaire de cette consommation énergétique importante est un bilan carbone accru en raison des émissions provenant du transport automobile. **Ainsi, la part des transports dans les émissions de gaz à effet de serre (GES) du PBI est de 19%, ce qui en fait le second secteur derrière l'agriculture (55%).**

Ces trajets, induit par la périurbanisation, ont également un impact sur la qualité de l'air avec des rejets de NOX, COVNM et particules fines. Malgré son impact relativement limité sur le territoire (avec une concentration de pollution principalement observée le long de l'autoroute), celui-ci s'accentue à mesure que l'on approche de la ville de Caen.

Cette pollution, issue principalement des voitures, alimente donc celle de l'agglomération et présente malgré tout un impact indirect sur les habitants de Pré-Bocage qui travaillent à Caen.

Les conséquences sur les émissions liées aux GES et à la qualité de l'air peuvent très bien être réduites sans pour autant se passer de la voiture. Diverses solutions existent et se résument en deux stratégies qui peuvent se combiner :

- **Une optimisation du nombre de passagers par voiture** (une voiture pleine c'est 0,8 kg CO2e par passager contre 4,1 kg Co2e pour un trajet de 20km),
- **Une électrification du parc automobile** afin de diminuer les émissions à l'échelle locale.

Toutefois, comme le montre le graphique ci-contre la stratégie la plus efficace et celle du développement de la marche ou du vélo. En outre cette stratégie induit une refonte de la réflexion sur l'aménagement du territoire, qui depuis les années 1960, vectorise notre façon d'aménager le territoire autour de la voiture.

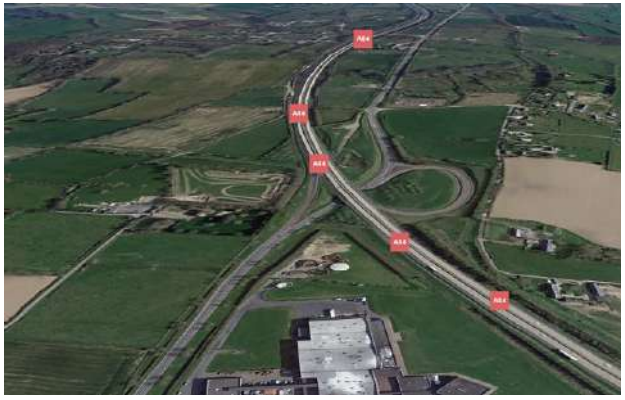
III – Les conséquences de la dépendance à l'automobile

3.3. Un territoire aménagé autour de la voiture

Outre l'impact sur les émissions de GES et la pollution de l'air, la périurbanisation conduit également à une part toujours plus importante de ménages possédant au moins une voiture **(94% des ménages disposent d'au moins une voiture)** pour assurer les divers déplacements. Les chiffres issus de l'enquête EMC² montrent que le parc automobile est très étoffé, avec une voiture par adulte à PBI, contre 0,8 dans le Calvados. Cette dépendance à la voiture se matérialise à plusieurs échelles dans l'aménagement du territoire, notamment au niveau des villes, à travers :

➢ Une emprise publique importante réservée à la voiture (parking, voirie)

➢ Des espaces publics convertis en parking



➢ Des infrastructures consommatrices de terres agricoles et naturelles

En résumé, les principales conséquences de l'usage de la voiture sur l'aménagement du territoire sont :

- **Une emprise spatiale importante soustraite à l'espace public ou à d'autres fonctions (végétalisation, logement),**
- **Des infrastructures toujours plus importantes augmentant la consommation de terres agricoles ou naturelles,**
- **Une densification plus complexe en lien avec la gestion des flux de voitures (motorisation des ménages en lien avec les potentialités de stationnement).**

IV. Diagnostic mobilités : synthèse et enjeux

Constats et enjeux

ATOUTS

- ❑ La présence d'une autoroute facilitant les trajets vers Caen
- ❑ De nombreux chemins de randonnées et d'itinéraires touristiques
- ❑ Le début d'une politique volontariste de développement des mobilités douces
- ❑ Un réseau de transport en commun performant, mais seulement aux heures de pointe
- ❑ Des aires de covoiturages bien situées, à proximité de l'autoroute
- ❑ La présence d'un dynamisme économique qui favorise la génération de flux internes et entrants sur de courtes distances

POINTS DE VIGILANCE

- ❑ Des flux domicile/travail externes concentrés sur Caen (environ 30 km)
- ❑ Un usage quasi exclusif de la voiture pour se déplacer
- ❑ Des distances importantes couvertes par les habitants
- ❑ Un territoire propice à une vulnérabilité énergétique des ménages
- ❑ Des émissions de CO2 induites par des déplacements importants
- ❑ Une forte dépendance à la voiture ayant un impact sur l'espace public et ses fonctionnalités

ENJEUX

- ❑ **Favoriser un urbanisme qualitatif limitant la place de la voiture et valorisant les espaces publics.**
- ❑ **Proposer des solutions de mobilités adaptées en fonction de la diversité territoriale et sociale de PBI**
- ❑ **Développer des services et aménagements favorisant une alternative à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail / études**
- ❑ **Viser une utilisation différente de la voiture, en cohérence avec les impératifs du territoire (optimiser le taux d'occupation des voitures, autopartage…)**
- ❑ **Développer des aménagement et services pour les modes doux à la fois dans un objectif utilitaire et de loisirs**
- ❑ **Développer l'accessibilité aux équipements et lieux d'emplois par des services et aménagements alternatifs à la voiture individuelle**
- ❑ **Améliorer les solutions de transport en commun au sein de PBI et en complémentarité avec les bus Nomad'**

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

SCOT Pré-Bocage

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

aid