

# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PRÉ-BOCAGE

## PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE





<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b> .....	<b>5</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>7</b>
<b>Le projet politique</b> .....	<b>8</b>
<b>L'organisation du PAS</b> .....	<b>9</b>
<b>LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE</b> .....	<b>11</b>
<b>Partie 1 : Le socle territorial</b> .....	<b>13</b>
<b>Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée</b> .....	<b>15</b>
<b>Axe 2 : Améliorer la mobilité à toutes les échelles et pour tous les publics</b> .....	<b>20</b>
<b>Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale et assumée</b> .....	<b>22</b>
<b>Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale</b> .....	<b>29</b>
<b>Partie 2 : Un territoire de projets</b> .....	<b>35</b>
<b>Axe 5 : Poursuivre l'ambition d'un territoire d'accueil et de vie</b> .....	<b>37</b>
<b>Axe 6 : Encourager la sobriété et accélérer la transition environnementale du territoire</b> .....	<b>38</b>
<b>Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts</b> .....	<b>40</b>
<b>Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré</b> .....	<b>44</b>



# PRÉSENTATION GÉNÉRALE



# PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) constitue la clé de voûte du Schéma de Cohérence Territoriale. Il exprime les stratégies et les projets politiques du territoire, à horizon 20 ans.

Comme le prévoit l'article L.141-3 du Code de l'Urbanisme, le PAS doit favoriser :

- Un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales,
- Une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols,
- Les transitions écologiques, énergétiques et climatiques du territoire,
- Une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptée aux nouveaux modes de vie,
- Une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux,
- La qualité des espaces urbains, naturels et des paysages.

Toujours défini par l'article L.141-3 : « *Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.* »

Ce PAS s'appuie sur les constats et enjeux mis en évidence par les diagnostics territoriaux, environnementaux, économiques et agricoles. Il intègre les normes législatives en vigueur et respecte les documents cadres (article L.131-1 du code de l'urbanisme) que sont notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, ou encore les différents Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ce document résulte d'un certain nombre d'échanges menés depuis la mise en révision du SCoT du Pré-Bocage entre les élus du territoire, des techniciens et les partenaires associés. Plusieurs ateliers de travail thématiques ont regroupé élus, techniciens, partenaires, une réunion spécifique des associations a été organisée et plusieurs rencontres avec les élus de PBI ont été programmées (conférence des maires) afin de débattre, d'échanger et d'aboutir à un projet partagé. Une réunion publique a également permis de présenter le projet de PAS et de recueillir l'avis des habitants présents.

Le Projet d'Aménagement Stratégique fera l'objet d'un débat en Conseil Communautaire de la CC PBI.

## La vision portée par le PAS pour l'avenir du Pré-Bocage

Le Projet d'Aménagement Stratégique constitue, par son rôle et sa place dans l'armature d'un SCoT, un document avant tout politique, répondant à une vision stratégique sur l'avenir du territoire en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Cette vision est tout d'abord celle d'un territoire dynamique, qui souhaite maintenir cette attractivité, dans un contexte de plus en plus complexe (conjoncture économique, changement climatique, ...). Le dynamisme local s'appuie sur plusieurs piliers : une population qui se renouvelle, une économie locale plurifonctionnelle (industrie, agriculture, artisanat, ...) et un cadre de vie rural source de qualité de vie. Ainsi, le Pré-Bocage est, et se doit de rester, un territoire sur lequel des projets émergent pour répondre aux besoins locaux et maintenir une attractivité résidentielle, économique et touristique.

De plus, la CC PBI entend évidemment préserver les richesses propres à son territoire, caractérisées par la présence de milieux naturels et une ruralité qui font sa force et son identité. L'objectif est de formaliser un engagement concret dans une transition environnementale désormais indispensable à toutes les échelles pour assurer les perspectives souhaitées et orienter le territoire vers un mode de développement plus durable. C'est pourquoi, le PAS doit tâcher de répondre au difficile équilibre entre développement du territoire et protection des milieux naturels et agricoles face à l'artificialisation des sols liée à l'urbanisation.

La CC PBI s'attache par ailleurs, à travers ce PAS, à redéfinir sa vision de l'armature territoriale autour de ses communes membres et de ses unités bâties. Au-delà d'une photographie immédiate, il s'agit surtout de présenter et de valoriser les leviers existants pour soutenir le fonctionnement du territoire de demain et répondre aux besoins de la population locale, comme au développement de l'activité économique.

## Les composants du scénario retenu

Le scénario global affiché à travers le PAS s'appuie sur les volontés suivantes :

- **Premièrement** : Défendre un scénario d'évolution démographique raisonné et raisonnable. En effet, il est nécessaire de tenir compte du vieillissement de la population qui tend à perdurer et, d'une évolution progressive mais bien présente, du desserrement des ménages et du recul de la natalité qui semblent à priori persister à court/moyen terme. Cependant la volonté des élus de l'intercommunalité est de réussir à accueillir de nouveaux habitants sur leur territoire dans l'avenir.
- **Deuxièmement** : Affirmer la volonté d'être un territoire dynamique sur le plan économique, en installant de nouvelles entreprises et en soutenant les structures déjà implantées. Pour que l'économie serve avant tout l'emploi local et fasse que PBI soit encore demain un territoire de projets.
- **Troisièmement** : Maintenir une qualité de services au plus près des habitants, à commencer par l'école. Pour que le caractère rural du territoire reste une force par la qualité de vie qu'il procure et ne devienne pas au contraire une faiblesse sous prétexte d'éloignement systématique des services essentiels.
- **Quatrièmement** : Réduire les pressions sur la biodiversité locale et ainsi jouer un rôle concret dans l'avenir du territoire en étant plus résilient face au dérèglement climatique.
- **Cinquièmement** : Considérer les mobilités en tant que fil directeur de l'aménagement du territoire, source de réussite pour les projets et de qualité de vie.



# L'ORGANISATION DU PAS

## La composition du document

Le Projet d'Aménagement Stratégique du Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Pré-Bocage Intercom est organisé autour de deux grandes parties, comprenant chacune quatre axes principaux.

La première partie du PAS s'attache tout d'abord à dessiner les contours de l'armature territoriale propre à la CC PBI. Puis, elle fixe des objectifs considérés comme étant incontournables pour les perspectives de développement, d'environnement et de biodiversité, ainsi que pour la qualité de vie dans le Pré-Bocage.

La seconde partie vise ensuite à préciser les objectifs à poursuivre pour permettre le développement du territoire, tant en termes de population, d'habitat, d'économie, d'équipements que de mobilités.

Chacun des 8 axes se décompose alors en objectifs ayant pour but de déterminer ce que doit être la stratégie d'aménagement pour le Pré-Bocage dans les 20 ans à venir et qui est appelée à se décliner ensuite à travers des prescriptions au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Ces objectifs ont, dans un premier temps, été définis à la suite d'ateliers de travail menés avec les élus du territoire, puis validés en conférence des Maires chargée du suivi de la révision du SCoT.

PARTIE 1	LE SOCLE TERRITORIAL	Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée
		Axe 2 : Améliorer la mobilité à toutes les échelles et pour tous les publics
		Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée
		Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale
PARTIE 2	UN TERRITOIRE DE PROJETS	Axe 5 : Poursuivre l'ambition d'un territoire d'accueil et de vie
		Axe 6 : Encourager la sobriété et accélérer la transition environnementale du territoire
		Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts
		Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE



# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL





# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

### 1.1. Introduction : les différents critères de sélection et niveaux de communes retenus

*Il convient d'établir des objectifs cohérents pour l'aménagement futur de la CC PBI, de s'appuyer sur les forces du territoire en déterminant les rôles de chacun dans le fonctionnement territorial.*

*Dans cette optique, il s'agit, pour commencer, d'identifier la typologie des critères permettant ensuite de catégoriser les différentes communes du territoire.*

#### **Types de critères explorés**

Les types de critères mis en avant pour permettre ensuite de classer les communes par catégories portent sur :

- la démographie (poids de population)
- la composition et le volume de l'offre immobilière locale
- l'organisation du tissu bâti
- la présence d'équipements, commerces, services
- la desserte par les voies et infrastructures de transports
- le poids des emplois dans l'économie locale.

#### **Quatre catégories retenues pour les communes de la CC PBI**

En appliquant ces critères d'identification et en raison des caractéristiques territoriales et de l'urbanisation dans le Pré-Bocage, le Projet d'Aménagement Stratégique retient une répartition des communes du territoire (dont des communes déléguées) à travers les quatre catégories suivantes :

- Les pôles principaux
- Les pôles relais
- Les pôles de proximité
- Les pôles ruraux



# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

### 1.2. L'armature territoriale retenue

CATÉGORIE	COMMUNES	CRITÈRES D'IDENTIFICATION
<b>PÔLES PRINCIPAUX</b>	Villers Bocage, Aunay-sur-Odon et Bauquay (Les Monts d'Aunay)  <i>La commune déléguée de Bauquay est considérée comme faisant partie de la catégorie des pôles principaux en raison de son emplacement géographique en continuité directe avec les zones bâties d'Aunay-sur-Odon.</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. correspondent aux principaux bassins de population sur le territoire (au moins 3000 habitants),</li> <li>2. se composent d'un parc immobilier diversifié, dense et étoffé,</li> <li>3. concentrent à eux seuls (pour chaque pôle pris individuellement) au moins 20% des emplois présents sur PBI,</li> <li>4. regroupent des équipements structurants, notamment administratifs, scolaires (écoles, collèges) et sportifs,</li> <li>5. sont desservis par des axes routiers structurants (autoroute, principales RD)</li> <li>6. abritent un ensemble de commerces et de services qui répondent à la quasi-totalité des besoins de la population (alimentation, santé, loisirs, culture, ...)</li> </ol>
<b>PÔLES RELAIS</b>	Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé) - Noyers-Bocage (Val d'Arry)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. rassemblent un certain poids de population et figurent parmi les communes les plus peuplées du territoire, avec au moins 2000 habitants,</li> <li>2. se composent d'un parc immobilier diversifié et étoffé,</li> <li>3. regroupent des équipements structurants, notamment administratifs, scolaires (écoles, collèges) et sportifs,</li> <li>4. sont desservis par des axes routiers structurants (autoroute, principales RD)</li> <li>5. abritent un tissu de commerces et de services qui répondent aux besoins de première nécessité des habitants,</li> <li>6. contribuent activement à la diversité des emplois présents sur le territoire intercommunal</li> </ol>
<b>PÔLES DE PROXIMITÉ</b>	Anctoville, Saint-Germain-d'Ectot (Aurseulles) - Cahagnes - Jurques (Dialan-sur-Chaîne) - Epinay-sur-Odon - Landes-sur-Ajon - Le Plessis-Grimoult (Les Monts d'Aunay) - Banneville-sur-Ajon (Malherbe-sur-Ajon) - Saint-Georges-d'Aunay (Seulline) -, Saint-Jean des Essartiers, Sept-Vents (Val-de-Drôme), Villy-Bocage	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. se composent d'au moins 400 habitants,</li> <li>2. correspondent à des centres-bourgs bien identifiés dans l'espace rural de la CC PBI, comprenant un tissu bâti constitué (au moins au niveau des centres historiques) d'une certaine densité et d'éléments bâtis anciens,</li> <li>3. regroupent au moins un équipement scolaire (école maternelle et/ou élémentaire),</li> <li>4. peuvent abriter un ou quelques commerces et services de proximité qui répondent aux besoins de première nécessité des habitants locaux.</li> </ol>
<b>PÔLES RURAUX</b>	Amayé-sur-Seulles - Feugerolles-sur-Seulles, Longraye, Orbois, Sermentot, Torteval-Quesnay (Aurseulles) - Bonnemaison - Brémoy - La Vacquerie, Livry (Caumont-sur-Aure) - Courvaudon - Le Mesnil-Auzouf (Dialan-sur-Chaîne) - Le Mesnil-au-Grain - Les Loges - Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Ondefontaine, Roucamps (Les Monts d'Aunay) - Longvillers - Maisoncelles-Pelvey - Maisoncelles-sur-Ajon - Saint-Agnan-le-Malherbe (Malherbe-sur-Ajon) - Monts-en-Bessin - Parfouru-sur-Odon - Saint-Louet-sur-Seulles - Saint-Pierre-du-Fresne - Coulvain, La Bigne (Seulline) - Tracy-Bocage - Le Locheur, Missy, Tournay-sur-Odon (Val d'Arry) - Dampierre, La Lande-sur-Drôme, (Val-de-Drôme)	Centres-bourgs distincts par des caractéristiques uniques, n'entrant pas dans les critères des autres catégories de communes



# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

### 1.3. Les objectifs par catégorie de communes

Les objectifs suivants sont formulés selon un principe d'équité entre les communes de même catégorie.

#### **Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon/Bauquay : un rôle de pôle principal à affirmer**

Les principaux objectifs associés à ces communes sont les suivants :

- Concentrer une part significative de la production de logements nouveaux, tout en étant moteur dans la diversification de l'offre immobilière,
- Renforcer et soutenir le fonctionnement des commerces et services existants répondant aux besoins des habitants du Pré-Bocage,
- Contribuer au développement économique du territoire,
- Développer et améliorer les infrastructures de mobilités pour faciliter les déplacements des habitants et renforcer la polarité de ces communes en tant que centre de vie et d'activité

#### **Caumont-l'Eventé et Noyers-Bocage : des pôles relais à soutenir**

Les principaux objectifs associés à ces communes sont les suivants :

- Renforcer et soutenir la vitalité de ces deux centres-bourgs à travers la présence d'une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements) et des politiques d'aménagement cohérentes sur ce sujet,
- Participer activement à la production de logements et à la diversification de l'habitat,
- Caumont l'Eventé : Engager des actions concrètes visant à la reconquête des centres-bourgs anciens en ce qui concerne notamment les logements vacants et la qualité des espaces publics,

- Soutenir la mise en place de nouveaux outils de mobilités en lien avec les pôles principaux.

#### **Des pôles de proximité garant du maintien de services majeurs pour la vitalité d'un territoire rural**

Les principaux objectifs associés à ces communes sont les suivants :

- Maintenir un lien social avec les habitants du territoire afin de limiter les besoins en déplacements quotidiens, tout en encourageant l'usage des modes de déplacement doux.
- Voir perdurer la présence des équipements scolaires et périscolaires présents au sein de ces communes,
- Soutenir notamment la création de nouvelles habitations dans ces centres-bourgs, en lien avec la proximité des commerces, des services et des écoles.

#### **Des pôles ruraux à faire vivre**

Les principaux objectifs associés à ces communes sont les suivants :

- Maintenir des lieux habités dans lesquels le lien social doit demeurer présent,
- Accompagner les projets qui répondent à cette volonté et qui soutiennent la vitalité des zones rurales,
- Faciliter la création de l'habitat dans ces communes tout en respectant les objectifs édictés en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 2 : Améliorer la mobilité à toutes les échelles et pour tous les publics

### 2.1. Penser l'aménagement du territoire en fonction des mobilités

L'usage de la voiture individuelle est omniprésent dans la vie quotidienne des habitants de Pré-Bocage Intercom, faute de solutions alternatives efficaces. Cette problématique est typique des territoires ruraux. La définition de l'armature du territoire doit également permettre l'organisation de la mobilité en interne, dans une logique de proximité. Par ce moyen, le SCoT encourage les comportements sobres et vertueux en matière de mobilité, grâce à une armature territoriale qui limite les besoins en déplacement et favorise des alternatives à la voiture individuelle.

#### **Améliorer l'articulation de l'urbanisation avec les déplacements, dans une logique de proximité**

L'objectif de Pré-Bocage Intercom est de favoriser le rapprochement entre domicile et services, afin de préserver un cadre de vie accueillant et renforcer le lien social entre les habitants. La mobilité est l'un des leviers pour répondre à ces deux besoins essentiels du territoire.

- Encourager une organisation territoriale favorable au rapprochement des lieux de vie (maintien des écoles dans les communes, proximité des commerces, services et zones de loisirs pour tous),
- Limiter les besoins d'usage des voitures particulières en valorisant les centres-villes et centres-bourgs,
- S'appuyer sur l'armature territoriale pour consolider et rendre efficace l'offre de transports en commun,
- Penser le développement de l'offre de liaisons douces pour les besoins du quotidien, dans une logique de connections des espaces du quotidien (relier les établissements scolaires, les services, les commerces),

- Engager une réflexion systématique sur le partage de l'espace public entre la voiture et les modes doux dans les futurs projets d'aménagement (infrastructures de ralentissement, sécurisation des piétons et des vélos notamment).



Voie verte – Route des Mélinguets – Aunay-sur-Odon Les Monts d'Aunay (source : Géostudio, 2023)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 2 : Améliorer la mobilité à toutes les échelles et pour tous les publics

### 2.2. Proposer de nouveaux outils de mobilité qui répondent aux besoins de tous

Les élus du territoire souhaitent améliorer l'offre de mobilité et proposer de véritables solutions qui répondent aux caractéristiques du territoire. C'est pourquoi, un Plan de Mobilité Simplifié est en cours de réalisation. Les orientations définies dans le cadre de l'élaboration de ce document opérationnel, sont reprises dans la révision du SCoT, même si elles ne trouveront pas toutes une traduction réglementaire. En complément, le SCoT encourage l'usage du vélo pour les trajets intercommunautaires en s'appuyant sur les tracés cyclables prévus par le Plan Vélo Départemental.

#### Améliorer et renforcer la qualité de l'offre de transports collectifs en l'adaptant au territoire et aux habitants

Le réseau de transport collectif sur Pré-Bocage Intercom est quasi-inexistant et constitue un réel frein à la mobilité. Les personnes fragiles ou en situation de précarité peuvent difficilement se déplacer sur le territoire sans une aide extérieure. Cette absence de solutions de mobilité entraîne des problématiques d'isolement au sein du territoire, qu'il est nécessaire d'enrayer.

- Favoriser le développement des transports collectifs sur Pré-Bocage Intercom,
- Permettre l'accroissement du lien social grâce à la mobilité,
- Renforcer la communication autour des services de mobilité disponibles sur le territoire pour augmenter leur usage.

#### Favoriser le développement des modes actifs

Comme l'ensemble des territoires ruraux, Pré-Bocage Intercom s'est construit autour de l'usage de la voiture. Les modes actifs sont aujourd'hui très peu développés sur le territoire. Malgré les difficultés, à la fois techniques et financières, que génèrent leur déploiement, les modes doux

constituent une réelle alternative à la voiture individuelle, notamment au sein des centres-bourgs mais aussi pour relier les services. C'est pourquoi, le territoire souhaite se doter d'une réelle stratégie pour leur mise en place.

- Réaliser un schéma directeur des mobilités actives à l'échelle intercommunale,
- Engager la réalisation de tronçons/portions cyclables utiles et facilement réalisables,
- Faciliter l'utilisation du vélo sur le territoire.

#### Améliorer les infrastructures de covoiturage

La pratique du covoiturage est l'une des solutions de mobilité qui semble le plus correspondre aux caractéristiques du territoire de Pré-Bocage Intercom. En effet, le maillage routier stratégique permet de rejoindre les différents lieux d'emplois facilement.

- Améliorer les infrastructures de covoiturage,
- Inciter à covoiturer à l'aide d'outils de communication.

#### Accompagner les changements d'usage de la voiture individuelle

L'usage de la voiture reste le moyen de déplacement le plus important sur le territoire. L'évolution des pratiques de mobilités comporte également la nécessité d'accompagner les changements de pratique, concernant ce mode de transport, notamment auprès des publics sensibles.

- Accompagner la transition énergétique des voitures notamment par l'installation de bornes de recharges électriques sur le territoire,
- Inciter les entreprises à développer des alternatives à l'autosolisme carboné de leurs salariés.

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.1. Réduire progressivement l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Depuis une dizaine d'années, les documents de planification et de stratégie d'aménagement des territoires se voient attribuer un rôle de plus en plus affirmé en matière d'encadrement de l'urbanisation afin de réduire significativement la mobilisation d'espaces nouveaux. Le précédent SCoT avait déjà fait preuve de « raisonnabilité » en concentrant l'urbanisation sur les centralités, ce qui explique la faible consommation d'ENAF. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est venue renforcer les attentes et inscrire un concept nouveau : celui de la « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

A travers la première version de son SCoT approuvée en 2016, le territoire du Pré-Bocage s'était déjà donné pour ambition de mieux maîtriser le développement de son urbanisation afin de réduire son impact sur les milieux agricoles et naturels. C'est déjà un objectif de division par deux de la consommation d'ENAF qui avait alors été fixé par le SCoT, en s'appuyant sur la volonté de recentrer l'urbanisation nouvelle au niveau des centres-bourgs existants sur le territoire. Cette stratégie a depuis été reprise et appliquée par les deux PLUi en vigueur sur l'intercommunalité.

Malgré tout, c'est dans ce contexte de forte évolution née de la loi Climat & Résilience que la révision du SCoT du Pré-Bocage a été prescrite, avec la nécessité de renforcer encore les objectifs inhérents à cette problématique de la gestion foncière et de la réduction de l'artificialisation des sols.

#### Les objectifs du PAS :

- Inscrire l'aménagement du territoire du Pré-Bocage dans une trajectoire permettant d'atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols d'ici à 2050.
- Suivre les orientations apportées par le SRADDET de Normandie en matière de réduction de la consommation foncière :
  - ❑ en retenant un taux de réduction de l'ordre de 52 % sur la période 2021-2030 ;
  - ❑ en poursuivant cette tendance à la réduction du rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2031-2040 ;
  - ❑ en définissant des objectifs chiffrés sur les décennies 2026 - 2036 et 2036 - 2046 cohérents avec cette trajectoire.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en contenant les possibilités d'étalement des zones bâties et en définissant les priorités à respecter et notamment basée sur l'armature territoriale retenue,
- Calibrer les ouvertures à l'urbanisation en termes de superficie et de phasage,
- Soutenir les projets qui permettent de créer des offres nouvelles (habitat, activités économiques, équipements) sans urbaniser sur des espaces naturels ou agricoles,
- Soutenir un urbanisme qui tient compte de la qualité agronomique des sols.

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.2. Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de services écosystémiques essentiels et garants d'un cadre de vie de qualité

La trame verte et bleue de Pré-Bocage Intercom, constitue à la fois :

- Un ensemble riche, diversifié et fonctionnel de milieux naturels abritant des espèces ou des milieux remarquables et recouvrant un enjeu patrimonial fort,
- Le support de paysages caractéristiques de Pré-Bocage Intercom, hérités d'une histoire agricole ancienne, tournée vers l'élevage.

Cette richesse naturelle et paysagère est un atout pour le développement du territoire. Néanmoins, la trame verte et bleue reste fragile face aux évolutions de l'occupation du sol et des pratiques agricoles.

Le SCoT du Pré-Bocage réaffirme dans son projet de PAS sa volonté, au-delà de préserver, de valoriser et de restaurer durablement la trame verte et bleue du territoire. A ce titre, une étude spécifique sur la déclinaison de la trame verte et bleue, menée par la CC PBI, viendra compléter le SCoT avant son arrêt.

#### **Réaffirmer la protection des espaces naturels reconnus pour leurs richesses emblématiques du territoire**

Pré-Bocage Intercom, dispose d'espaces naturels remarquables reconnus pour leur qualité, et pour la rareté des espèces animales et végétales qu'ils abritent. C'est notamment le cas des deux Zones Spéciales de Conservation au sein du réseau européen Natura 2000 présents sur le territoire mais aussi des deux Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, des ZNIEFF et des ENS. Cet ensemble de secteurs témoigne d'une richesse environnementale exceptionnelle.

Le projet du SCoT réaffirme donc la nécessité d'une protection de ces espaces dans le cadre du développement du territoire.

#### **Faire de la trame verte et bleue, un élément de support pour la préservation et le développement du territoire**

En complément de ces zones protégées et inventoriées, les richesses du territoire reposent également sur des espaces non reconnus. En effet, Pré-Bocage dispose d'un chevelu hydrographique dense, de nombreux réseaux de mare, d'une matrice bocagère importante et favorable aux déplacements de la faune mais aussi de massifs boisés significatifs au sud du territoire. La Communauté de communes détient un niveau de connaissances important sur les richesses écologiques qu'elle héberge. Cette connaissance sera affinée grâce à l'étude TVB réalisée en cours de procédure du SCoT et devra constituer un levier pour le développement du territoire.

- Traduire plus finement la prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents locaux de planification,
- Appréhender l'impact des dynamiques actuelles sur la qualité des milieux,
- Prioriser les actions à mettre en œuvre, en lien avec les territoires voisins, dans une logique de continuité de la TVB.

#### **Préserver et consolider la trame verte et bleue comme un ensemble multifonctionnel, utile au territoire, à différentes échelles**

La préservation des espaces naturels passe, aujourd'hui, par la protection et la restauration des continuités écologiques qui assurent le lien et la fonctionnalité de l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des milieux naturels. L'objectif est de garantir la bonne circulation des espèces entre

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.2. Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de services écosystémiques essentiels et garants d'un cadre de vie de qualité

« les réservoirs de biodiversité » qui composent le territoire.

- Favoriser la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, et les restaurer lorsque cela est possible,
- Favoriser la préservation des grands ensembles :
  - Conserver la valeur écologique des réservoirs boisés et de leurs lisières en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces (loisirs, exploitation, bois-énergie, ...),
  - Veiller à la préservation des vallées structurantes du territoire ainsi que de leur caractère naturel et humide,
  - Tendre à la protection des ripisylves, les prairies humides et l'espace de mobilité des rivières,
  - Créer des conditions favorables à la préservation, à la restauration de la matrice bocagère (haies, prairies, mares) mais aussi à son exploitation raisonnée pour le bois-énergie,
  - Veiller à la préservation des éléments naturels interstitiels (haies, bandes enherbées) en contexte de grandes cultures, afin d'y maintenir la biodiversité présente,
  - Veiller au maintien et au rétablissement de la multifonctionnalité des sols (stockage du carbone, capacité d'infiltration des sols, accueil de la biodiversité),
  - Favoriser la préservation et la restauration des éléments de paysage caractéristiques du territoire (haies, zones humides, mares, tourbières et landes),

- Maintenir et renforcer la place de la « nature » au sein des espaces bâtis.

La démarche spécifique « Trame Verte et Bleue » dont il est fait mention ci-dessus répond à ces objectifs et devra trouver une place dans les documents constitutifs du SCoT, afin d'être prise en compte dans les choix d'aménagements futurs.

#### Favoriser un éclairage respectueux de la biodiversité et de l'environnement

*Pré-Bocage détient un niveau de pollution lumineuse globalement faible sur le territoire. Cette pollution se cantonne aujourd'hui aux principales zones urbanisées que sont Villers-Bocage mais aussi Les Monts-d'Aunay et notamment la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon. Ces zones urbanisées détiennent également des zones d'activités qui accentuent le phénomène de pollution lumineuse. Par sa matrice bocagère, ses vallées et ses massifs boisés au sud, le territoire est favorable à la présence de chiroptères. Un site se détache particulièrement : le Souterroscope des Ardoisières, une ZNIEFF de type I.*

- Maintenir un faible niveau de pollution lumineuse sur le territoire,
- Intégrer au sein des Zones d'Activités Economiques, une gestion de l'éclairage favorable à la biodiversité.



Bocage et espaces boisés, Seulline  
(source : Géostudio, 2023)



# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.3. Gérer durablement le partage des ressources du territoire, dans un contexte de dérèglement climatique

Le territoire du SCoT du Pré-Bocage bénéficie d'importantes ressources naturelles essentielles, aujourd'hui encadrées par diverses législations et documents de rang supérieur (Loi Climat et Résilience, SRADDET, SDAGE, SAGE, Contrat de Territoire « Eau et Climat » 2022-2024 puis 2025 avec l'AESN). Néanmoins, les enjeux liés à la gestion durable des ressources évoluent et s'avèrent de plus en plus prégnants. Ils s'accroissent pour répondre aux défis climatiques, écologiques et sociaux. Optimiser et limiter l'utilisation des ressources naturelles participe à garantir aux générations actuelles et futures, de bonnes conditions de vie sur le territoire.

#### Protéger la ressource en eau, essentielle mais fragile

Comme évoqué ci-dessus, la présence de nombreuses vallées, mares et autres milieux humides sur le territoire fait que la composante « eau » est très présente dans le paysage de Pré-Bocage.

Cette omniprésence de l'eau et l'occupation agricole du territoire, rend la ressource vulnérable face aux pollutions diffuses. Les cours d'eau sont, en effet, soumis aux pollutions liées au phosphore et aux nitrites. Les masses d'eau souterraines présentent toutes, également, un état chimique médiocre. De même, les masses d'eau superficielles et souterraines présentent des sensibilités d'un point de vue quantitatif. Face à ces constats, l'eau constitue une ressource stratégique mais vulnérable pour l'ensemble du territoire du SCoT et au-delà. Ainsi, le projet de territoire du PAS vise à intégrer et renforcer une gestion durable du cycle de l'eau.

- En secteurs agricoles et naturels, préserver les espaces naturels ou les éléments de paysage aux fonctionnalités hydrologiques essentielles : haies, zones-humides,
- En secteurs bâtis, prioriser le développement sur les secteurs couverts

par l'assainissement collectif tout en prenant en compte la capacité d'accueil des équipements en place. L'objectif est de mieux maîtriser, sur le temps long, la qualité des rejets faits au milieu récepteur. Cette orientation n'interdit en rien la possibilité d'accueillir de nouveaux logements sur les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, en sachant qu'une grande partie du territoire est couvert par l'assainissement non collectif. L'installation d'un assainissement non collectif devra prendre en compte le type de sol présent afin d'être le plus adapté au terrain,

- Concilier les usages autour de la ressource en eau (besoins domestiques, agricoles, industriels...) par un développement équilibré.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable par :
  - La protection des milieux : points de captage et périmètres associés, eaux de surface en fond de vallée, eaux souterraines,
  - La recherche d'un équilibre entre ressources et besoins variables (disponibilité des eaux brutes, capacités de production en eau potable, demandes),
  - La mise en place d'actions spécifiques d'économie, principalement en agissant sur la performance des réseaux d'adduction,
  - Une sensibilisation de l'ensemble des acteurs sur la fragilité de la ressource face aux pollutions diffuses, à la nécessité de conserver des débits d'étiage en période estivale, dans un contexte de changement climatique où les épisodes de sécheresse pourront être plus marqués, en lien avec les partenaires concernés (SAGE, Agence de l'Eau).

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.3. Gérer durablement le partage des ressources du territoire, dans un contexte de dérèglement climatique

- Réduire les risques de pollution diffuses et ponctuelles sur les milieux aquatiques en limitant le ruissellement urbain et agricole, dans un objectif de protection des milieux
- Encourager la récupération des eaux pluviales à la fois pour les acteurs publics et les particuliers
- Favoriser au maximum la perméabilité des sols,
- Favoriser la désimperméabilisation des espaces publics pour créer des îlots de fraîcheur.

L'objectif général recherché par le SCoT est de mettre en adéquation ressources et besoins, à la fois d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Concernant la ressource en eau, une vision au-delà du territoire est pertinente puisque les territoires voisins sont alimentés par les mêmes ressources. Chaque territoire influe sur la disponibilité de la ressource ainsi, les interconnexions entre territoires apparaissent nécessaires, surtout en période d'étiage.

#### Préserver les sols, une ressource multifonctionnelle

*Les sols assurent des fonctionnalités diverses et multiples. Longtemps considérés comme simple support pour les activités humaines, ils offrent également des services d'approvisionnement et de régulation. En effet, le sol assure la production d'aliments et de matières premières pour l'industrie. Il constitue un réservoir à la fois de biodiversité, d'eau pour les plantes, de carbone et joue un rôle de régulateur de l'effet de serre, ainsi qu'un filtre pour les pollutions. Il préserve en partie, la qualité de l'eau. Par toutes ces fonctions, le sol constitue une ressource fondamentale.*

- Prendre en compte la vie du sol et ses multiples fonctions, dans les futurs projets d'aménagement,
- Réduire la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols,



L'Aure, Caumont-sur-Aure  
(source : Plan Paysage Pré-Bocage Intercom, 2019)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.4. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances, présents et à venir

Pré-Bocage Intercom est concerné à la fois par des risques naturels et technologiques mais qui sont ponctuels et modérés :

- Le risque d'inondation par ruissellement lors de fortes précipitations, combinées à des zones de pentes, à l'artificialisation des sols, à la présence des routes et d'habitations,
- Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou remontée de nappes, surtout le long des vallées,
- Le risque retrait-gonflement des argiles est présent au nord du territoire, de niveau moyen, le long du cours d'eau du Bordel,
- Le risque de mouvement de terrain, présent surtout dans la région du synclinal bocain, lié à la présence de cavités (liées aux mines de fer) et de versants abrupts,
- Le risque radon, de catégorie 3, au sud-ouest du territoire,
- Le risque industriel avec la présence d'une carrière à Dialan-sur-Chaîne (autorisation d'exploiter accordée jusqu'en 2034).

Ces risques seront amenés à s'aggraver dans un contexte de changement climatique.

En complément de ces risques, le territoire est traversé par l'autoroute A84 qui génère de nombreuses nuisances sonores. L'urbanisation s'est en effet développée aux abords des échangeurs.

Afin de protéger les habitants et les biens, actuels et futurs, il s'agit pour le territoire du Pré-Bocage de développer un projet d'aménagement résilient.

#### Composer avec les risques présents et à venir, sur le territoire

La limitation de la vulnérabilité du territoire face aux risques se décline en plusieurs objectifs :

- Eviter au maximum toute possibilité de construction dans les secteurs sensibles aux risques et adapter les règles d'urbanisme en fonction de l'ampleur et de la gravité du risque,
- Maintenir le principe d'une inconstructibilité des secteurs inondables et les zones d'expansion de crues, et adapter les règles de construction sur les secteurs potentiellement concernés par un risque de remontée de nappes,
- Identifier dans le futur document d'urbanisme, selon l'enjeu, les axes de ruissellement pour adapter le droit à construire à proximité,
- Limiter l'artificialisation des sols, l'imperméabilisation nouvelle et réduire l'impact des nouveaux aménagements,
- Préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignement d'arbres, prairies, zones humides, mares),
- Evaluer la manière dont différents risques peuvent interagir et créer des effets cumulés. Par exemple, de fortes pluies peuvent entraîner des ruissellements. Ces ruissellements peuvent être à l'origine de coulées de boues et d'inondations. Ces différents risques peuvent se cumuler, augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Compléter les connaissances sur les risques, leurs évolutions et leurs incidences sur le territoire, dans un contexte de dérèglement climatique.

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 3 : S'inscrire pleinement dans une transition environnementale indispensable et assumée

### 3.4. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances, présents et à venir

- Prendre en compte l'évolution des risques dans les futurs aménagements et respecter le principe de précaution dans les choix de développement.

#### **Limitier l'exposition des habitants aux nuisances (sonores, activités agricoles, industrielles, etc.)**

*Les activités économiques du territoire peuvent être à l'origine de risques et de nuisances pour les populations riveraines mais aussi de pollutions pour les espaces naturels (sols, eau, etc.). Le SCoT tend, donc, à encadrer ces activités et à limiter l'implantation à proximité de zones urbaines ou d'espaces à forts enjeux environnementaux.*

- Veiller à limiter les nuisances dans les documents d'urbanisme (sonores, olfactives, visuelles, etc.),
- Prendre en compte les activités et infrastructures potentiellement sources de nuisances ainsi que les anciens sites et sols pollués dans les choix d'aménagement.



A84, Cahagnes  
 (source : Géostudio, 2023)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

### 4.1. Soutenir un urbanisme innovant qui préserve la qualité de vie dans les centres-bourgs et les villages

*Suite aux évolutions réglementaires et législatives de ces dernières années, l'aménagement du territoire fait progressivement l'objet de changements de pratiques importants, impliquant des approches différentes.*

*La CC PBI se trouve, aujourd'hui, face à un double enjeu en matière d'urbanisme : être en capacité d'une part de poursuivre un développement portant à la fois sur l'offre en habitat et en activité économique, d'autre part apprendre à se développer autrement qu'en extension urbaine, avec une place accrue pour le renouvellement des unités bâties.*

*Dans ce contexte, le rôle du SCoT (puis des documents d'urbanisme locaux) est de parvenir à soutenir la densification et le renouvellement urbains. Pour autant, il est aussi indispensable de réussir à garantir la pérennité des futurs aménagements à travers la préservation d'une certaine qualité de vie, chère aux habitants du territoire. Il revient, donc, au SCoT de poser les conditions de l'urbanisation future, soucieuse des équilibres à respecter, entre efficacité des aménagements et intégration respectueuse dans l'environnement local.*

#### Les objectifs du PAS :

- Développer des projets novateurs et intelligents dans leur conception, pour s'adapter au contexte environnant tout en optimisant les usages et les ressources (foncier, énergies, eau, espaces publics, ...),
- Construire plus dense tout en faisant preuve d'adaptabilité en fonction des zones mobilisées pour préserver la qualité du vivre-ensemble,

- Mettre en adéquation le développement de l'urbanisation avec le système d'assainissement des eaux usées,
- Prioriser le renouvellement urbain et la mobilisation des espaces densifiables tout en respectant le cadre de vie rural en préservant des zones de respiration indispensables à la qualité de vie,
- Adapter les projets à leur environnement et non l'inverse.



Pôle de santé à Villers-Bocage et terrain multisports à Aurseulles  
(source : Géostudio, 2023)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

### 4.2. Valoriser les paysages et préserver le caractère rural du territoire

Pré-Bocage Intercom est identifié par le prisme de son caractère rural qui en fait un lieu de vie privilégié. Il s'incarne par la diversité de son patrimoine naturel et bâti historique qui offrent un cadre de vie de qualité pour ses habitants. Fort de ses atouts, le territoire s'est engagé dans la préservation de ses paysages et de son patrimoine par la réalisation d'un Plan Paysage. L'objectif est d'éviter d'avoir recours à des aménagements qui pourraient détériorer l'identité même du territoire. Le Plan Paysage vient alimenter les orientations définies dans le cadre du SCoT.

#### Conforter les diversités paysagères du territoire

Le territoire dispose d'éléments naturels exceptionnels caractéristiques. À ces perspectives identitaires, vient s'ajouter la richesse environnementale des paysages qui s'est façonnée par la main de l'Homme au fil des siècles. Ces éléments sont à préserver pour garantir un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs.

- Maitriser les impacts de l'urbanisation et des infrastructures sur le paysage afin de garantir un cadre de vie agréable pour tous,
- Protéger les éléments caractéristiques du territoire : le bocage, les boisements, les prairies permanentes et temporaires, les cours d'eau, les vallées, les zones humides, les tourbières,
- Limiter la simplification des paysages par les grandes cultures,
- Identifier, protéger et valoriser les points de vue importants du territoire.

#### Protéger les paysages agricoles

PBI est un territoire à nette dominante rurale, concerné par une implantation forte de l'activité agricole, notamment de l'élevage. Paysages et agriculture sont intimement liés et expliquent le caractère bocager du territoire. L'enjeu est de réussir à sauvegarder cette identité forte.

- Eviter de contraindre l'activité agricole par le développement de l'urbanisation,
- Protéger et restaurer le bocage du territoire,
- Encourager le maintien de l'activité d'élevage sur le territoire, caractéristique de son identité rurale



Point de vue sur le bocage et intégration de l'espace bâti dans le paysage, Brémoy  
(source : Géostudio, 2023)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

### 4.2. Valoriser les paysages et préserver le caractère rural du territoire

#### Préserver les paysages bâtis et les formes urbaines

Malgré le caractère préservé des paysages du territoire, les modes d'aménagement récents tendent à provoquer des ruptures dans le paysage. Celles-ci sont générées par le passage soudain des espaces agro-naturels à des fronts urbains peu valorisés, au manque d'intégration paysagère de certains bâtis. Ces éléments tendent à banaliser l'authenticité des points de vue et des perspectives caractéristiques du territoire.

- Maintenir des silhouettes et formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire (orientation, formes, couleurs, tailles),
- Veiller au traitement des franges bâties entre les espaces urbanisés et les ENAF,
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de villages,
- Préserver la qualité architecturale et naturelle des centre-bourgs du territoire, notamment le patrimoine de la reconstruction,
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pour assurer leur préservation,
- Favoriser la préservation du « petit patrimoine » (église et notamment de l'église de la reconstruction, calvaires, lavoirs, mémoriaux...),
- Veiller à conserver les espaces naturels existants (vallées, zones humides, mares, espaces verts) dans les zones déjà urbanisées,
- Poursuivre le travail d'intégration de l'environnement au sein des espaces bâtis (centres-bourgs, zones d'activités...) dans une logique

d'équilibre entre la densification de ces espaces et la qualité du cadre de vie. La nature dans les bourgs (jardins, îlots de verdure, espaces verts publics) favorise des îlots de fraîcheur et crée des espaces d'aération.



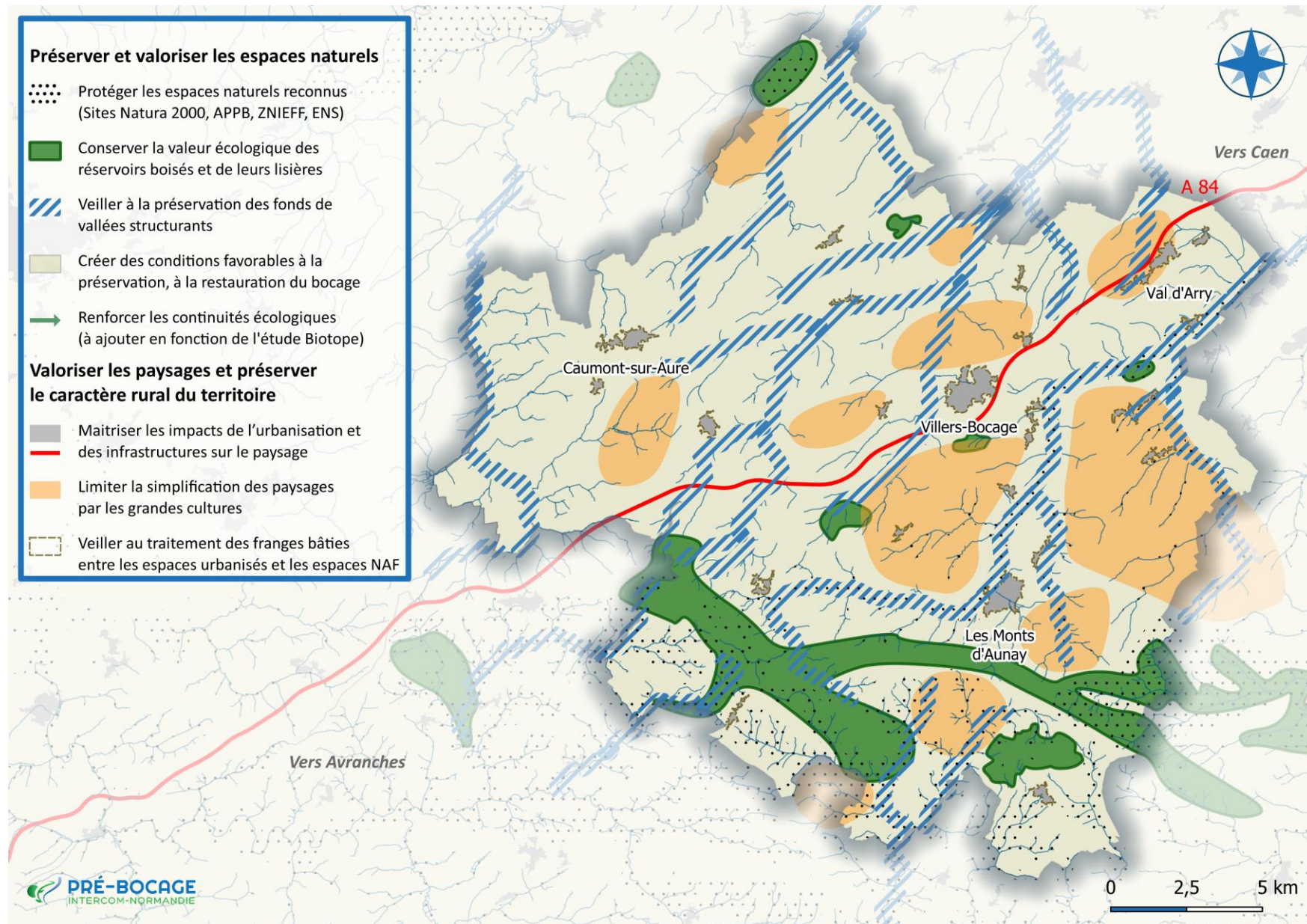
Bâti identitaire du territoire, Val-de-Drôme  
(source : Géostudio, 2023)



Eglise des Monts d'Aunay, patrimoine de la reconstruction,  
Les Monts d'Aunay (source : Géostudio, 2023)

# PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

## Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue et des paysages (Axes 3 et 4)







# PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS



## Axe 5 : Poursuivre l'ambition d'un territoire d'accueil et de vie

Après avoir connu une croissance démographique soutenue et régulière durant 40 ans, la CC PBI voit son nombre d'habitants stagner depuis quelques années, sans pour autant que cela ne soit dû à une perte d'attractivité du territoire. Au contraire, les facteurs qui expliquent cette stagnation sont ailleurs (vieillesse de la population, baisse progressive de la natalité, contraction du marché immobilier, ...).

Au-delà de la simple évolution du nombre d'habitants, ce sont avant tout la composition de la population intercommunale et les besoins qu'elle représente qui sont au centre des enjeux. Dans le contexte d'un vieillissement qui tend à s'affirmer et d'une évolution évidente des modèles familiaux, il s'agit pour la CC PBI de conserver de réelles capacités d'accueil, ce qui implique des efforts en matière d'habitat, tant au niveau de la production de logements, qu'en termes de diversification de l'offre immobilière.

### 5.1. Le Pré-Bocage : un territoire attractif et qui entend le rester

#### Les objectifs du PAS :

- Faciliter l'installation (principalement à travers l'accès à l'emploi et au logement) des jeunes travailleurs pour soutenir le développement économique,
- Au-delà d'un maintien de la population (« point d'équilibre ») qui appelle une production significative d'habitats nouveaux, l'objectif de la CC PBI est aussi de produire suffisamment de logements (neufs, réhabilitations, transformations des bâtiments existants, ...) pour conserver de réelles capacités d'accueil pour de nouveaux habitants,
- Permettre l'installation de familles et de jeunes ménages pour assurer un renouvellement de la population,

- Renouer avec une augmentation de la population, à la fois pérenne et supportable pour les équipements du territoire, ainsi que pour l'équilibre des milieux naturels et agricoles.

### 5.2. Produire des logements indispensables pour la vie sur le territoire

#### Les objectifs du PAS :

- Diversifier l'offre en logements pour un parc immobilier qui affiche trop d'uniformité,
- Assurer un réel parcours résidentiel par une offre de logements quantitativement et qualitativement adaptés,
- Répondre aux besoins grandissants d'une population dont le vieillissement est appelé à se poursuivre mais aussi à ceux des jeunes travailleurs,
- Répartir de façon optimisée la production d'habitats sur le territoire, en cohérence avec l'armature territoriale retenue.



Logements collectifs à Villers-Bocage  
(source : Géostudio, 2023)

## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 6 : Encourager la sobriété et accélérer la transition environnementale du territoire

#### 6.1. Encourager la sobriété et l'exemplarité dans les choix de développement du territoire

Le territoire de Pré-Bocage Intercom conduit sa politique de transition énergétique par la mise en place de son Plan Climat - Air - Energie Territorial. Un bilan à mi-parcours a été réalisé en 2023 et met en évidence la difficulté de prise en compte des enjeux climat-air-énergie dans la politique d'urbanisme et d'aménagement. Le SCoT tend à réaffirmer ces ambitions.

##### Favoriser les transitions de l'existant

Le second facteur d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire est le secteur résidentiel. L'un des objectifs du PCAET est de réduire ces émissions liées au secteur résidentiel, notamment en accompagnant la réhabilitation énergétique des logements existants. De même, la rénovation de bâtiments existants constitue une démarche de développement durable en elle-même.

- Privilégier la réhabilitation et / ou la rénovation de bâtiments existants,
- Inciter à la rénovation thermique des bâtiments (publics, logements, activités économiques, ...),
- Mettre en œuvre une réhabilitation techniquement cohérente avec le bâti ancien (ITE), tout en conservant son caractère patrimonial,
- Favoriser la désimperméabilisation et la renaturation des espaces.

##### Encourager l'exemplarité des futures opérations d'aménagement

En complément de la réhabilitation de l'existant, le territoire souhaite poursuivre sa transition énergétique par l'exemplarité des futures opérations d'aménagements. Ces nouveaux bâtis, à l'architecture plus récente, doivent à la fois s'intégrer de façon qualitative dans le paysage local mais aussi limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- En matière d'intégration paysagère :
  - Favoriser des transitions paysagères et perméables avec les espaces agricoles, naturels et forestiers,
  - Veiller à l'intégration paysagère du nouveau bâti avec le bâti existant dans une prise en compte de l'environnement proche et lointain.
- En matière d'espaces naturels :
  - Conserver et valoriser au maximum les éléments naturels et paysagers existants sur le terrain d'assiette, lors des nouveaux projets d'aménagement.
  - Favoriser le végétal et la nature au sein des espaces bâtis pour les nombreuses fonctions et usages qu'ils offrent. L'objectif est de favoriser la biodiversité, valoriser le cadre de vie, créer du lien social, faciliter la gestion des eaux pluviales, réguler la température en réduisant les surfaces minéralisées. Le traitement végétal des espaces bâtis devra s'intégrer au maximum au contexte rural par le choix d'essences locales qui permettront un traitement sobre et facile d'entretien.
- En matière de construction :
  - Tendre vers le bioclimatisme dans les nouvelles constructions (implantation et compacité du bâti, prise en compte des couloirs de vent, ergonomie des pièces de vie) et inciter à de meilleures performances énergétiques.

## Axe 6 : Encourager la sobriété et accélérer la transition environnementale du territoire

### 6.2. Assurer le développement des énergies renouvelables tout en respectant les enjeux paysagers

Conjointement aux actions menées en faveur de la réduction des consommations énergétiques, le territoire souhaite développer sa production d'énergies renouvelables locales dans l'optique d'accroître sa résilience face aux crises énergétiques déjà visibles, qui tendent à se renforcer. Le PCAET mentionne un objectif de production de 162 GWh d'EnR en 2030 et 196 GWh en 2050. Pour répondre à ces objectifs, le plan d'actions du PCAET, établi en 2019, prévoit l'installation de panneaux solaires, le développement de nouveaux réseaux de chaleur bois énergie et la réalisation d'une unité de méthanisation territoriale. Afin de concilier développement des énergies renouvelables et préservation des paysages, le SCoT inscrit dans son projet, un ensemble d'orientations qui garantissent la valorisation des ressources naturelles via une gestion raisonnée de leur utilisation.

#### Soutenir la production des énergies renouvelables en garantissant le maintien des paysages et l'identité locale

Le territoire de Pré-Bocage Intercom dispose de nombreux atouts pour s'inscrire pleinement dans l'enjeu global de transition énergétique.

- Accompagner l'insertion paysagère des projets d'énergies renouvelables,
- Encourager et encadrer les projets éoliens sur le territoire, en accompagnant les projets le plus en amont possible de leur développement,
- Encourager le développement du photovoltaïque sur les secteurs déjà bâtis afin de coupler les usages (parkings, bâtis agricoles, logements individuels et collectifs, zones d'activités, bâtiments publics, ...),

- Encourager le développement de la filière bois-énergie, potentiel majeur du territoire en lien avec le maillage bocager,
- Soutenir les projets de méthanisation en lien avec les activités agricoles locales. L'objectif est de limiter les nuisances induites par ce type d'installation afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets.



Panneaux solaires installées sur l'église de Brémoy  
(source : Réso, 2019)



Eoliennes vues depuis Dialan-sur-Chaîne, sur la commune déléguée du Mesnil-Auzouf  
(source : Géostudio, 2023)

## Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts

### 7.1. Être ambitieux pour la création d'emplois sur le territoire en répondant aux besoins locaux et en visant la durabilité des projets

La CCPBI constitue historiquement un bassin d'emplois structuré autour des activités agricoles et industrielles, au sein duquel Villers-Bocage constitue le principal pôle d'activités.

Ces dernières années, le nombre d'emplois connaît une érosion visible dans le Pré-Bocage, si bien que l'indice de concentration d'emplois (nombre d'emplois / nombre d'habitants) régresse peu à peu (60 emplois pour 100 actifs résidants en 2020, contre 66 en 2009). Une situation qui implique des déplacements quotidiens vers l'extérieur du territoire pour davantage d'actifs.

Parmi les enjeux relevés, figurent notamment le fait de favoriser l'installation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois sur le territoire. Mais aussi, de soutenir le tissu des petites entreprises et de l'artisanat, afin de faciliter leur fonctionnement et leurs évolutions face à une conjoncture fluctuante. PBI dispose de zones d'activités, dont certaines via leur positionnement en entrée/sortie de l'A84, affichent des atouts indéniables. Mais l'enjeu à l'échelle intercommunale est de soutenir une économie plus globale, également au sein des tissus urbains constitués.

#### Les objectifs du PAS :

- Maintenir et renforcer l'emploi au sein du territoire afin que le taux de concentration de l'emploi local puisse revenir à celui observé de 2009 (soit 66%).
- Pérenniser l'attrait des entreprises pour le territoire du Pré-Bocage,
- Soutenir à la fois les « grandes » entreprises, mais aussi les TPE et PME qui représentent de nombreux emplois sur le territoire,

- Accompagner l'artisanat dans son fonctionnement et ses évolutions,
- Répondre aux besoins du tourisme local (métiers, activités, structures, ...),
- Développer de nouvelles filières d'avenir pour la production locale
- Soutenir la mise en place d'une distribution en circuits courts.



Entreprises à Seulline et Longvillers  
(source : Géostudio, 2023)

## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts

#### 7.2. Trouver l'équilibre entre la nécessité d'un développement économique et la réduction de l'artificialisation des sols

Le développement de l'économie locale apparaît comme un objectif majeur pour la CC PBI et ses élus, pour les raisons déjà évoquées précédemment et qui consistent à renforcer l'offre d'emplois locaux pour infléchir la tendance qui voit le caractère dortoir de PBI s'affirmer progressivement.

En parallèle de cette volonté de développement économique, le territoire doit encore une fois s'engager sur la voie de la réduction de l'artificialisation des sols et une moindre consommation de terres agricoles et naturelles. Il s'agit donc pour la collectivité de bien calibrer son développement économique et d'identifier pour cela les priorités à soutenir qui seront gages à la fois d'efficacité dans le soutien à l'économie locale, mais aussi d'optimisation dans la gestion du foncier.

#### Les objectifs du PAS :

- Favoriser la densification des zones d'activités là où cela est possible (sans remettre en cause le fonctionnement des entreprises et leurs besoins),
- Améliorer la mutualisation des espaces partagés et sous utilisés (stationnements, espaces verts, rétention des eaux pluviales, ...),
- Faciliter l'implantation et la création d'entreprises en dehors des zones d'activités,
- Accompagner un développement économique qui réduit ses besoins en foncier et qui investit des bâtiments délaissés.

#### 7.3. Adopter une stratégie cohérente pour l'avenir des zones d'activités

Avec 12 zones d'activités économiques (ZAE), le territoire de PBI se révèle plutôt bien doté. Ces ZAE, situées au niveau des communes les plus peuplées du territoire (Villers-Bocage, Les Monts d'Aunay, Caumont-sur-Aure) et plus généralement autour de l'axe majeur que représente l'autoroute A84, constituent les principales zones de concentration d'emplois dans le Pré-Bocage.

La nécessaire réduction de l'artificialisation des sols impliquent de prévoir dans les années à venir une réduction significative des ouvertures à l'urbanisation qui viseraient notamment à étendre ces ZAE. Il s'agit donc désormais pour la CC PBI d'établir une hiérarchie de priorités, pour engager le territoire sur la voie d'un développement économique s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière.

#### Les objectifs du PAS :

- Identifier les priorités à retenir pour l'avenir du développement économique et l'implantation d'entreprises sur le territoire.
- Etablir une hiérarchie entre les ZAE existantes :
  - Désigner les zones d'activités économiques qui seront appelées à se développer en extension urbaine et à quelle échéance,
  - Désigner les zones dont le développement devra se concentrer sur la densification et le renouvellement en interne.



## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts

#### 7.4. Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale

L'agriculture de Pré-Bocage se caractérise par la prédominance du système polyculture-élevage, qui a façonné les paysages du territoire. Pourtant, l'élevage bovin a tendance à diminuer, laissant place à de grandes exploitations dont l'activité de production tend à se spécialiser dans les cultures céréalières et de protéagineux. Ces évolutions modifient les paysages et l'identité même du territoire avec une disparition progressive du bocage et un retournement des prairies. Le maintien de l'agriculture et son accompagnement vers de nouvelles pratiques, constituent des enjeux forts de préservation de l'identité locale du territoire. Le Plan alimentaire territorial (PAT) constitue également un outil opportun pour accompagner le monde agricole.

#### **Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire et lier son développement à la préservation des espaces naturels et du paysage**

Si l'agriculture joue un rôle économique important à l'échelle du territoire, les élus ont soulevé la nécessité de concilier la préservation des écosystèmes et la valorisation économique. L'objectif est de tendre vers un projet de territoire pérenne et durable.

- Prendre en compte les besoins et les attentes du monde agricole,
- Pérenniser le foncier nécessaire à l'agriculture et son accessibilité, notamment pour les futurs exploitants,
- Soutenir le développement d'une agriculture qui permette de préserver et de valoriser le bocage :
  - ❑ Encourager le maintien de l'activité d'élevage sur le territoire, garant de l'identité locale et des paysages,

- ❑ Lutter contre le retournement des pâtures et la disparition des haies. La trame bocagère constitue l'un des marqueurs de l'identité de Pré-Bocage, qu'il convient de préserver.
- ❑ Concilier les pratiques agricoles et la préservation de l'environnement du territoire. Il s'agit notamment du développement de la filière bois-énergie pour valoriser le bocage. L'objectif est de mettre en place une activité durable, qui pèse moins sur les milieux et les ressources.

- Encourager le développement d'une agriculture locale, qui répond aux besoins alimentaires des habitants du territoire.

#### **Faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques**

Afin de maintenir l'activité agricole, il est nécessaire de l'accompagner dans ses changements de pratique pour garantir la préservation des paysages et le maintien d'une activité économique viable.

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination des bâtiments, développement d'activités telles que la vente à la ferme, les logements pour les salariés agricoles, les locaux commerciaux ou de transformation...) sans remettre en cause l'activité principale des sites,
- Encourager le développement de pratiques agricoles durables qui favorisent la protection de la ressource en eau, préservent la vie des sols et réduisent les émissions de gaz à effet de serre.

## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 7 : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts

#### 7.4. Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale

##### Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

Dans cette volonté de maintenir l'activité agricole, Pré-Bocage souhaite garantir un cadre de vie de qualité, notamment en conciliant les différents usages présents sur le territoire. L'objectif est de concilier développement urbain et maintien de l'activité traditionnelle agricole.

- Préserver les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (ICPE),
- Prendre en compte les circulations agricoles et l'accessibilité aux sièges d'exploitation et parcelles, lors des projets d'urbanisation,
- Prendre en compte les nuisances réciproques, subies ou perçues par les différents usagers du territoire.



Bâti agricole, Longvillers  
(source : Géostudio, 2023)



Elevage bovin, marqueur de l'identité locale, Seulline (La Bigne) (source : Géostudio, 2023)

## Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

Le territoire de Pré-Bocage dispose d'une offre commerciale satisfaisant les besoins de la clientèle en achats alimentaires, mais fortement concurrencée par les territoires de proximité (CU Caen La Mer & CA Saint-Lô Agglo) pour les achats non-alimentaires.

Pour répondre aux besoins des habitants, la complémentarité de l'offre commerciale, entre les centralités et les périphéries est à rechercher. Ces dernières ont vocation à recevoir les activités dont les problématiques de nuisances, d'accessibilité ou de livraisons ne permettent pas l'installation en centralités. Toutefois, un développement non maîtrisé des périphéries peut se faire au détriment du développement ou du maintien des centralités marchandes, très identifiables mais fragiles. Le territoire de Pré-Bocage est, donc, vigilant au bon équilibre de leur développement commercial, en complémentarité et non en concurrence.

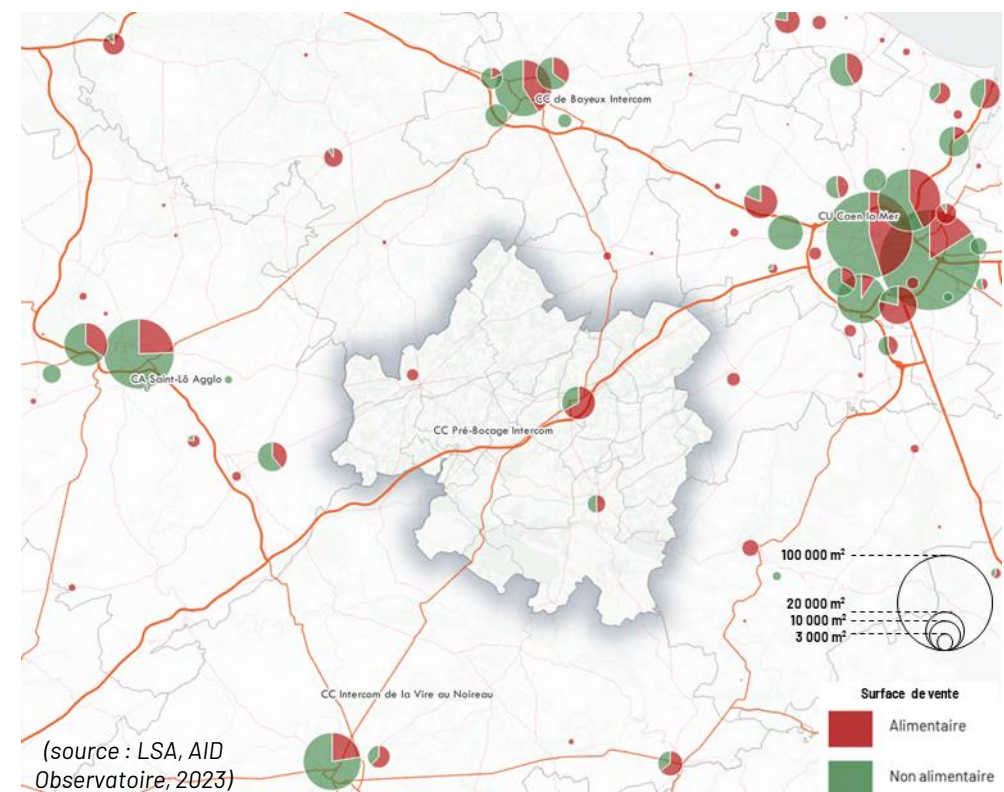
La concentration de commerces sur un faible nombre de communes nécessite, par ailleurs, la facilitation d'accès aux besoins de première nécessité ainsi qu'une diversification de l'offre commerciale.

Le SCoT est axé sur les objectifs suivants :

- Maintenir de bonnes conditions d'accueil, de renforcement et la diversification de l'offre au sein des cœurs marchands des principales centralités du territoire,
- Développer le maillage de l'offre commerciale et de service sur les communes les plus rurales notamment avec de nouvelles formes alternatives au commerce physique sédentaire,

- Maîtriser le développement des commerces d'importance (Grandes et Moyennes Surfaces) dans les zones économiques situées en périphérie des principales communes, en adéquation avec l'évolution des besoins de consommation et les potentialités de développement, et en complémentarité pour préserver la fonction commerciale dans les centralités, pour limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et sur les flux générés par les déplacements des personnes et des marchandises,
- Réguler le développement de la logistique commerciale.

Offre commerciale des +300m<sup>2</sup> de surface de vente dans son environnement concurrentiel



## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

#### 8.1. Prioriser le maintien et le développement de l'offre de proximité dans les centralités

Le territoire de Pré-Bocage réaffirme le rôle des centralités en créant les conditions développement et d'implantation de nouvelles activités commerciales et de services de proximité en réponse aux besoins de la population.

- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services de proximité dans les centralités actuellement marchandes,
- Renforcer le maillage commercial en matière d'offre de proximité dans une logique de réduction des déplacements,
- Organiser l'armature commerciale du SCoT autour de trois types de centralités dont le rôle est réaffirmé en créant les conditions du maintien et du développement des activités commerciales et de services en réponse aux besoins de la population :
  - Conforter les centralités commerciales principales : Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay)
  - Renforcer l'offre commerciale des centralités relais : Caumont-l'Éventé (Caumont-sur-Aure), Noyers-Bocage (Val d'Arry)
  - Maintenir l'offre commerciale présente sur les centralités secondaires : Cahagnes, Jurques (Dialan-sur-Chaîne)
- Maintenir et renforcer l'attractivité des centralités à travers des aménagements et des espaces publics de qualité,
- Renforcer l'attractivité des centralités par l'amélioration de la qualité des enseignes et devantures des commerces,
- Intensifier l'accessibilité par les modes actifs dans les centralités.



Villers-Bocage



Les Monts d'Aunay



Cahagnes

(source : AID Observatoire, 2023)

## PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

#### 8.2. Maîtriser le développement commercial périphérique en complémentarité

Il s'agit de pouvoir répondre aux besoins réels des populations dans un contexte de dynamique démographique sur le territoire et en intégrant l'évolution des tendances de consommation. Les zones commerciales périphériques sont destinées à accueillir en priorité des commerces répondant à des fréquences d'achat occasionnels lourds (bricolage, jardinage) ou exceptionnels (mobiliers, électroménager) peu compatibles avec une implantation en centralité.

- Limiter le développement commercial dans les périphéries aux secteurs d'implantation existants,
- Réguler l'installation de commerces et services de proximité en périphérie,
- Renforcer l'offre commerciale des commerces d'importance en complémentarité avec l'équipement marchand existant,
- Maintenir une mixité d'activités dans les secteurs d'implantation périphérique,
- Améliorer la qualité, l'intégration paysagère et l'accessibilité par les modes actifs des secteurs d'implantation périphérique,
- Intensifier l'intégration de dispositifs environnementaux dans les secteurs d'implantation périphérique. Les secteurs d'implantation périphérique sont destinés à accueillir en priorité des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) ou exceptionnels (mobiliers, électroménagers) peu compatibles avec une implantation dans les centralités,
- Maîtriser le développement de la logistique commerciale.



Les Monts d'Aunay / Secteur Intermarché



Villers-Bocage / Entrée de ville nord-est



Villers-Bocage / Carrefour

(source : AID Observatoire, 2023)

## Axe 8 : Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

### 8.3. L'armature commerciale projetée

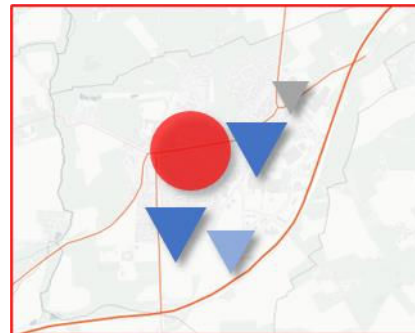
#### Centralités

- Centralité principale
- Centralité relais
- Centralité secondaire

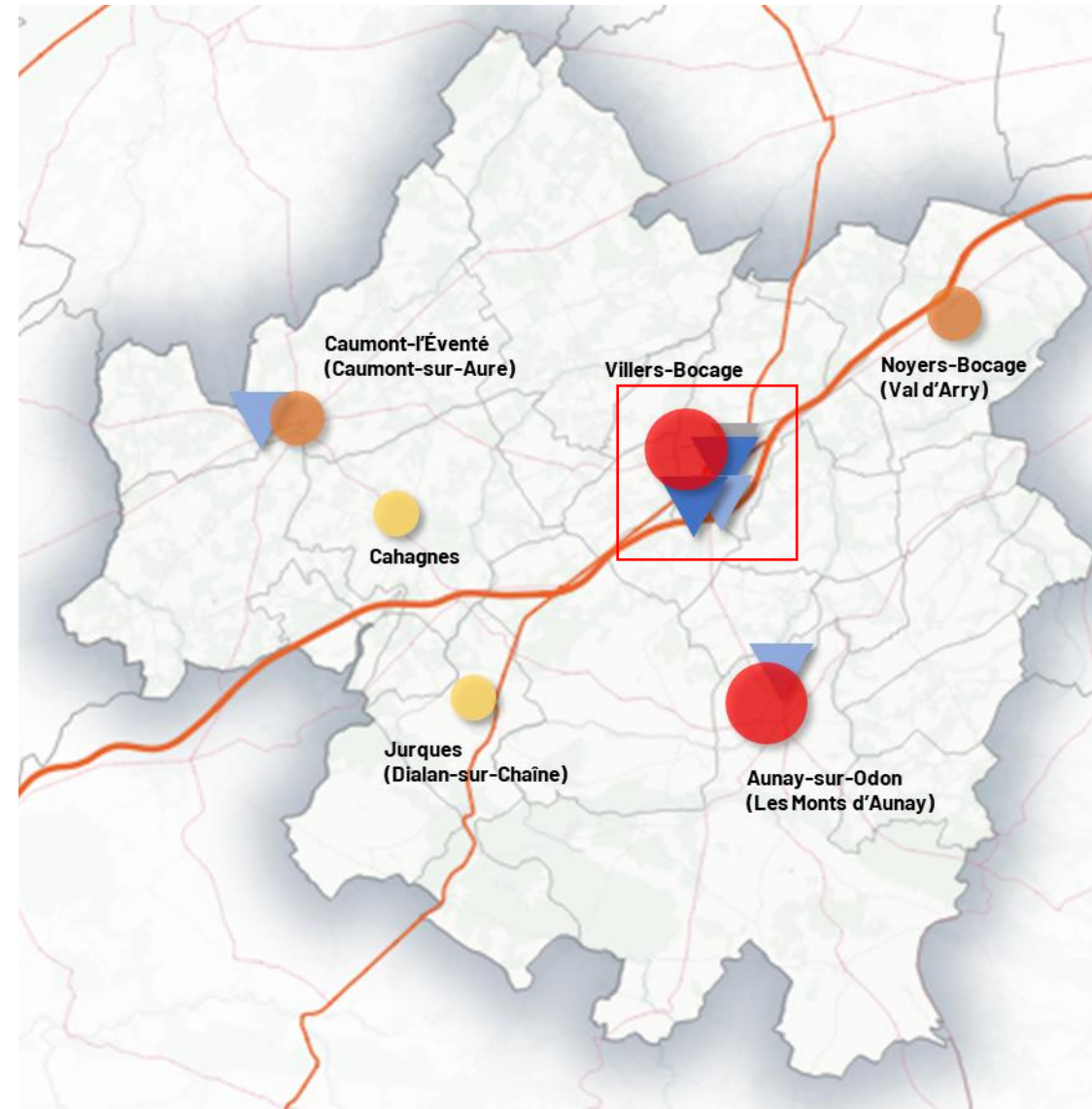
#### Secteurs d'Implantation Périphérique

- ▼ SIP principal
- ▼ SIP relais
- ▼ SIP secondaire

Zoom Villers-Bocage



Armature commerciale





 **PRÉ-BOCAGE**  
INTERCOM-NORMANDIE

 SCOT  
Pré-Bocage

 géostudio  
URBANISME & CARTOGRAPHIE

 gamaY  
environnement

 aid  
ORIENTÉ STRATÉGIE PROGRAMMATION