Réunion publique
Présentation PAS
Révision du SCoT Pré-Bocage Intercom

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

5 septembre 2024

Ordre du jour

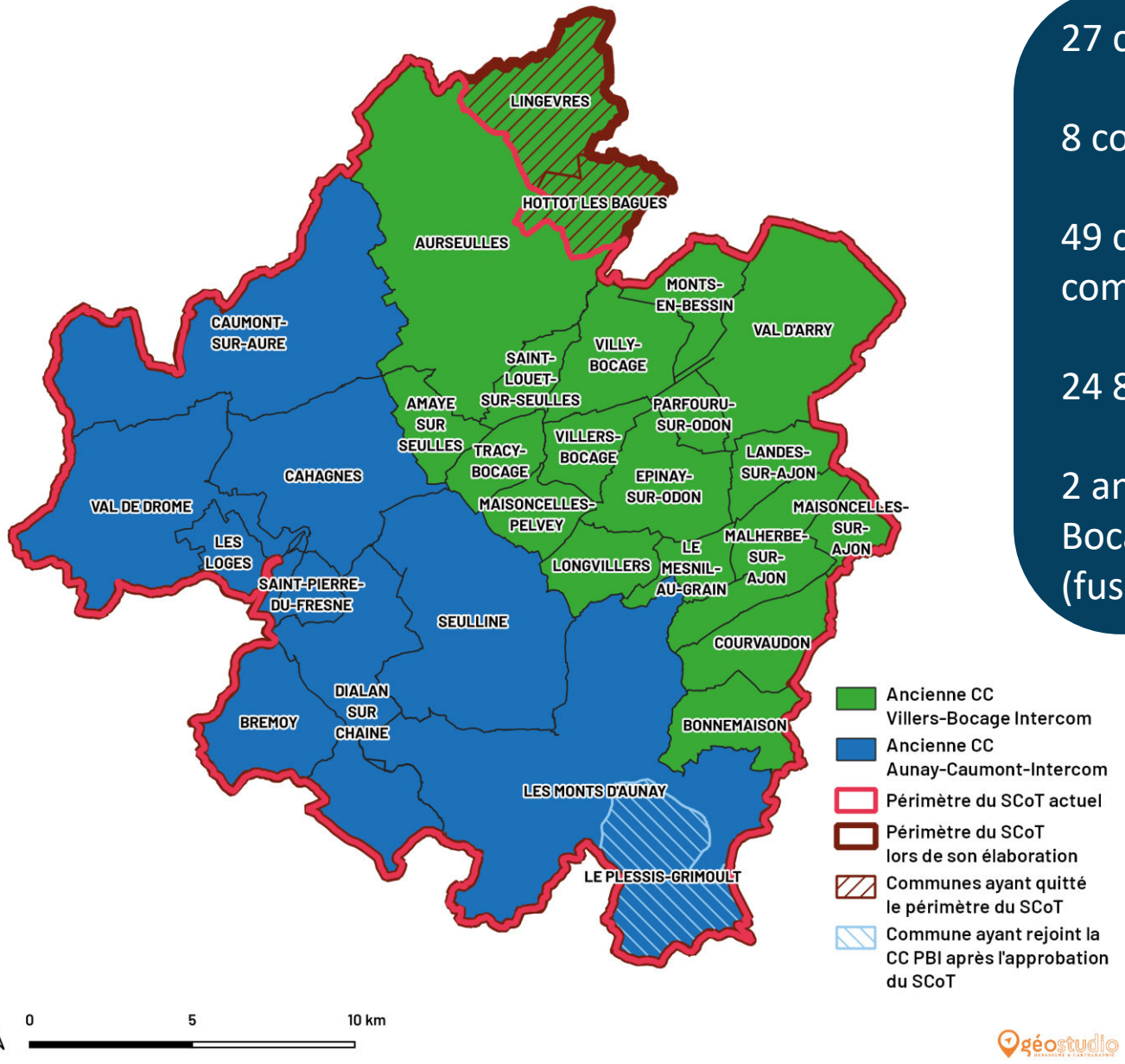
1. Introduction : contexte territorial et procédure SCoT
2. Résumé de la phase PAS
3. Présentation du projet de PAS
4. La suite de la procédure : calendrier prévisionnel

1. INTRODUCTION

Le territoire couvert par le SCoT du Pré-Bocage

PRÉ-BOCAGE INTERCOM-NORMANDIE

Evolution du périmètre du SCoT depuis son élaboration



géostudio

27 communes

8 communes nouvelles

49 communes au total (en comptant les communes déléguées)

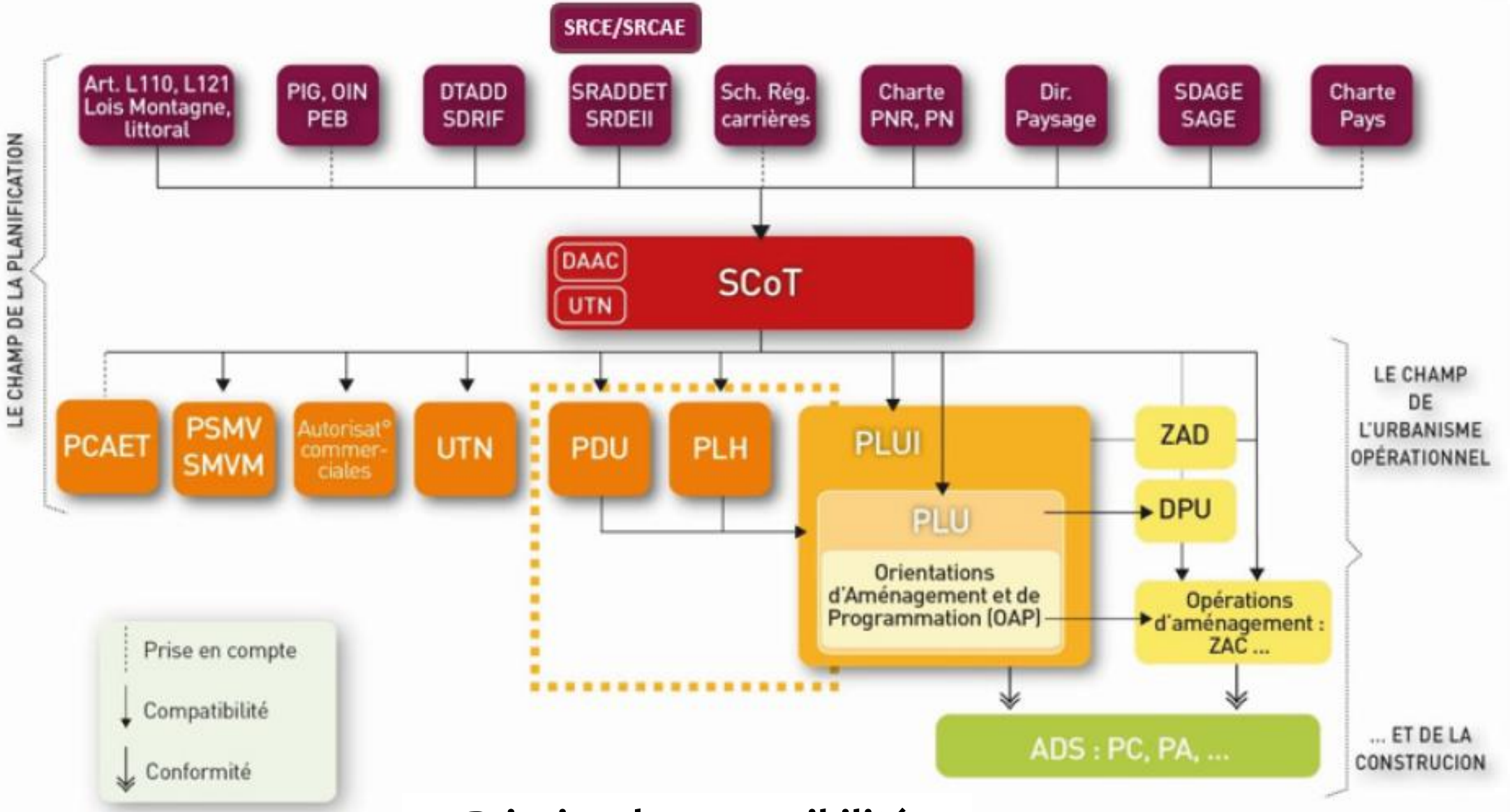
24 818 habitants en 2020

2 anciennes intercommunalités : Villers-Bocage Intercom et Aunay Caumont Intercom (fusion en 2017)

Un document qui planifie la stratégie d'aménagement d'un territoire

- Le SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale
- Un rôle stratégique : il définit un fil conducteur pour l'aménagement du territoire dans les 20 ans à venir
- Un rôle intégrateur : il fixe des orientations et regroupe différentes politiques sectorielles :
  - Aménagement du territoire : formes urbaines
  - Habitat : production et répartition de logements, densité,
  - Activités économiques,
  - Mobilités,
  - Agriculture,
  - Environnement : biodiversité, prise en compte des risques, paysage, énergie

Le SCoT c'est quoi ?



⇒ **Principe de compatibilité entre le SCoT et les PLUi**

Qu'est-ce que le PAS ?

- **La question qui accompagne l'élaboration du PAS : <u>quels sont vos projets, objectifs et ambitions en tant qu'élu et qui portent sur l'aménagement de votre territoire ?</u>**
- **Le PAS constitue la pièce centrale du SCoT**

Diagnostic

Etat des lieux du territoire

Priorités, enjeux

PAS

Objectifs pour l'aménagement du territoire sur 20 ans

DOO, DAACL

Orientations et cadre à reprendre pour les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, CC) et les implantations commerciales

- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs doivent retranscrire les objectifs définis par le PADD**

Comment vous exprimer ?

▶ Modalités de concertation de la révision du SCoT :

- ❑ Registre de concertation et mise à disposition des documents produits au siège de la CC Pré-Bocage Intercom (Les Monts d'Aunay)
- ❑ Possibilité d'envoyer ses observations par mail ou courrier
- ❑ Mise à disposition des documents du SCoT sur le site internet : *www.prebocageintercom.fr*
- ❑ Exposition publique
- ❑ Réunions publiques

RÉSUMÉ DE LA PHASE « PAS »

Résumé de la phase PAS

4 avril 2024

Lancement de la phase PAS en conférence des Maires

Avril-Mai 2024

Ateliers d'échanges élus/techniciens

Mai - Juillet 2024

Elaboration du PAS et présentation en conférence des Maires

Été 2024

Ajustement du PAS et préparation de la concertation (PPA, public)

- 4 avril 2024 : Atelier « *Foncier-Agriculture* »
- 8 avril 2024 : Atelier « *Développement urbain - Habitat* »
- 10 avril 2024 : Atelier « *Mobilités – équipements* » et conférence des Maires pour présentation de pistes de scénarios démographie/habitat
- 18 avril 2024 : Atelier « *Environnement - paysages* »
- 20 avril 2024 : Journée de la Terre organisée par la CC PBI – stand dédié à la révision du SCoT
- 7 mai 2024 : Atelier « *Economie – commerce* »
- 29 mai 2024 : Présentation d'une armature de PAS en conférence des Maires
- 3 juillet 2024 : Poursuite de la présentation du projet de PAS en conférence des Maires
- 11 juillet 2024 : Présentation du projet de PAS aux représentants des associations

Atelier « élus » et « Journée de la Terre » de la CC PBI en avril 2024

LE PROJET DE PAS

L'organisation globale du PAS

- 2 grandes parties comprenant chacune 4 axes principaux
- 1ère partie : Le socle territorial
  - Définir l'armature du territoire
  - Fixer les objectifs considérés comme étant incontournables pour le territoire
- 2nde partie : Quelles perspectives, quels projets ?
  - Fixer les objectifs pour la démographie, l'habitat, l'économie, les mobilités, …

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

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 PROJET ...

Axe 1 : S’appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

- Un contexte territorial à prendre en compte : des communes nouvelles et des communes déléguées
- 51 communes historiques
- 32 communes fusionnées en 2016 et 2017, pour créer 8 communes nouvelles
- Des caractéristiques et des influences qui demeurent pour certaines communes déléguées

Communes et communes déléguées du territoire de la CC PBI

Aurseulles
1 Anctoville
2 Feuguerolles-sur-Seulles
3 Longraye
4 Orbois
5 Saint-Germain-d’Ectot
6 Sermentot
7 Torteval-Quesnay

Caumont-sur-Aure
8 Caumont-l’Éventé
9 La Vacquerie
10 Livry

Dialan-sur-Chaîne
11 Jurques
12 Le Mesnil-Auzouf

Les Monts d’Aunay
13 Aunay
14 Bauquay
15 Campandré-Valcongrain
16 Danvou-la-Ferrière
17 Le Plessis-Grimoult
18 Ondefontaine
19 Roucamps

Malherbe-sur-Ajon
20 Banneville-sur-Ajon
21 Saint-Agnan-le-Malherbe

Seulline
22 Coulvain
23 La Bigne
24 Saint-Georges-d’Aunay

Val d’Arry
25 Locheur
26 Missy
27 Noyers-Boccage
28 Tournay-sur-Odon

Val de Drome
29 Dampierre
30 La Lande-sur-Drôme
31 Saint-Jean-des-Essartiers
32 Sept-Vents

Axe 1 : S’appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

▶ Critères de sélection et niveaux de communes retenus

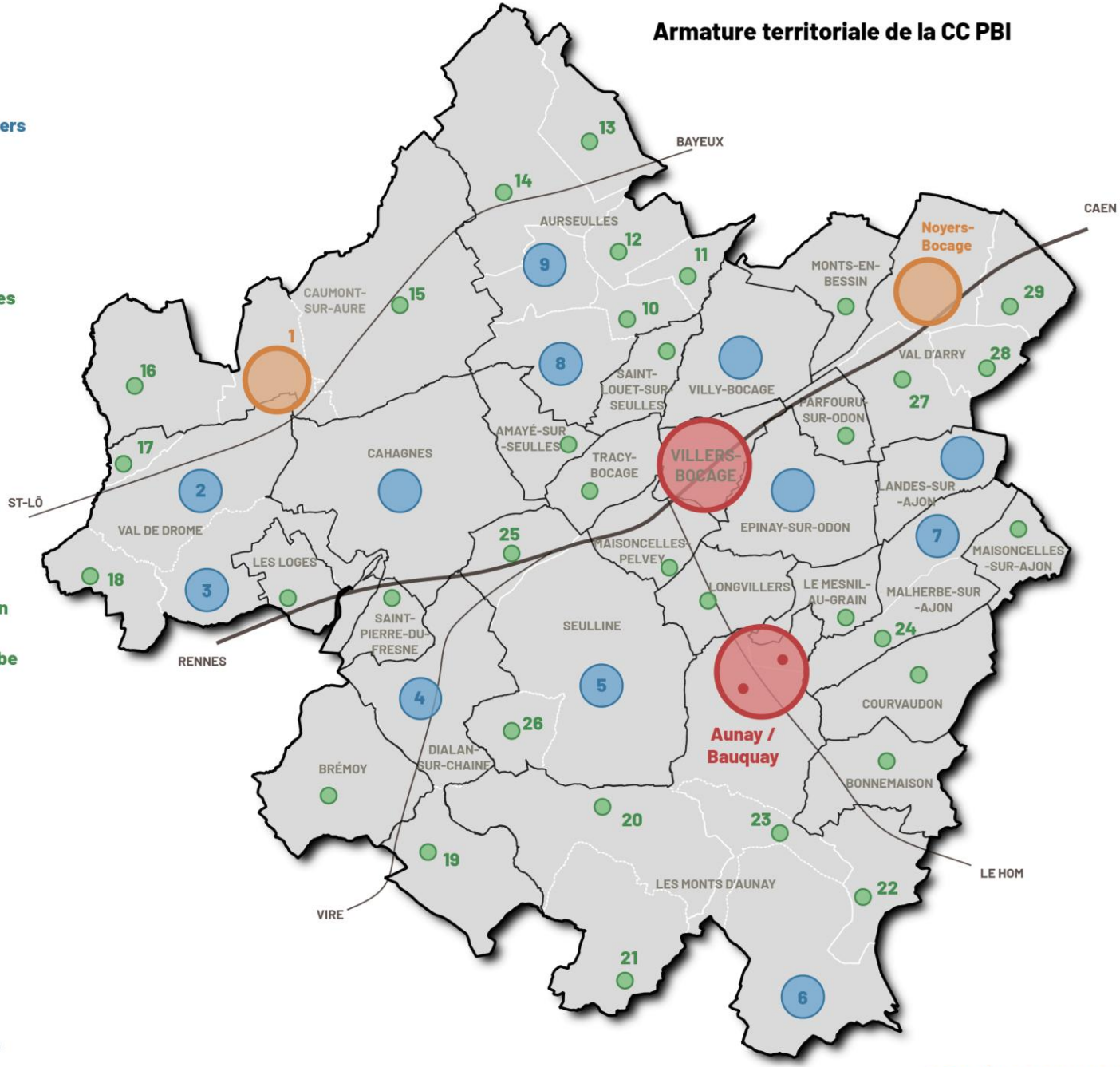
Les types de critères explorés :

- ❑ 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 du territoire :

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

Axe 1 : S’appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée



Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

CATÉGORIE	CRITÈRES D'IDENTIFICATION
PÔLES PRINCIPAUX	1. correspondent aux principaux bassins de population sur le territoire (au moins 3000 habitants), 2. se composent d'un parc immobilier diversifié, dense et étoffé, 3. concentrent à eux seuls (pour chaque pôle pris individuellement) au moins 20% des emplois présents sur PBI, 4. regroupent des équipements structurants, notamment administratifs, scolaires (écoles, collèges) et sportifs, 5. sont desservis par des axes routiers structurants (autoroute, principales RD) 6. abritent un ensemble de commerces et de services qui répondent à la quasi-totalité des besoins de la population (alimentation, santé, loisirs, culture, ...)
PÔLES RELAIS	1. rassemblent un certain poids de population et figurent parmi les communes les plus peuplées du territoire, avec au moins 2000 habitants, 2. se composent d'un parc immobilier diversifié et étoffé, 3. regroupent des équipements structurants, notamment administratifs, scolaires (écoles, collèges) et sportifs, 4. sont desservis par des axes routiers structurants (autoroute, principales RD) 5. abritent un tissu de commerces et de services qui répondent aux besoins de première nécessité des habitants, 6. contribuent activement à la diversité des emplois présents sur le territoire intercommunal
PÔLES DE PROXIMITÉ	1. se composent d'au moins 400 habitants, 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, 3. regroupent au moins un équipement scolaire (école maternelle et/ou élémentaire), 4. peuvent abriter un ou quelques commerces et services de proximité qui répondent aux besoins de première nécessité des habitants locaux.
PÔLES RURAUX	Centres-bourgs distincts par des caractéristiques uniques, n'entrant pas dans les critères des autres catégories de communes

Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

▶ Les objectifs par catégories de communes

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

- ❑ 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

Axe 1 : S’appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

▶ Les objectifs par catégories de communes

Caumont-l’Eventé et Noyers-Bocage : des pôles relais à soutenir

- ❑ 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.

Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

▶ Les objectifs par catégories de communes

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

- ❑ 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.

Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

▶ Les objectifs par catégories de communes

Des pôles ruraux à faire vivre

- ❑ 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, y compris en dehors des principaux villages tant que cela respecte les objectifs édictés en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

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 PROJET ...

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

AXE 1 | AXE 3 | AXE 4 | AXE 5 | AXE 6 | AXE 7 | AXE 8

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

- Rapprocher les lieux de vie *(maintien des écoles dans les communes, proximité des commerces, services et zones de loisirs pour tous, ...)*
- Valoriser les centres-villes et centres-bourgs
- Consolider et rendre efficace l'offre de transports en commun
- Développer l'offre de liaisons douces pour les besoins du quotidien

Ancienne place du Marché aux Bestiaux à Villers-Bocage (en haut) et arrêt de bus sur la RD6 (en bas)

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

- Améliorer et renforcer la qualité de l'offre de transports collectifs en l'adaptant au territoire et aux habitants
- Favoriser le développement des modes actifs
- Agir en faveur du covoiturage et de l'autopartage
- Repenser l'utilisation de la voiture individuelle
- Améliorer les infrastructures de covoiturage

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

PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL

Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

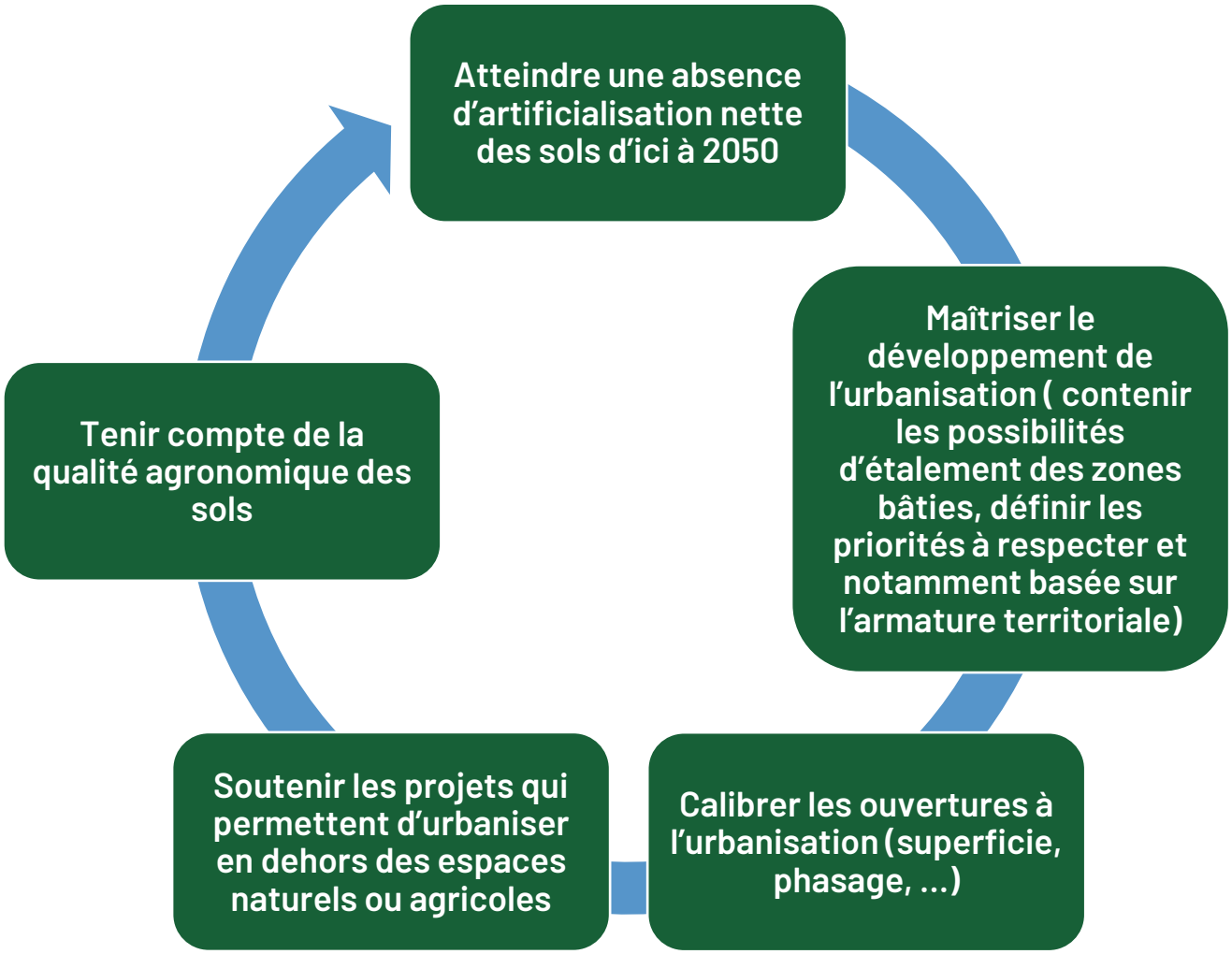
Axe 2 : Améliorer la mobilité à toutes les échelles et pour tous les publics

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

Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJET ...

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



Maisons en construction rue des Aubépines aux Monts d'Aunay (source : Géostudio, 2023)

Maisons à Epinay-sur-Odon (source : Géostudio, 2023)

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

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

ENS - Landes du Mont Pinçon – Normandie Tourisme

ENS - Vallée de l'Ajon – CalvadosTourisme

Arrêté de Protection de Biotope - Vallon du Vingt Bec à Bonnemaison - Maps

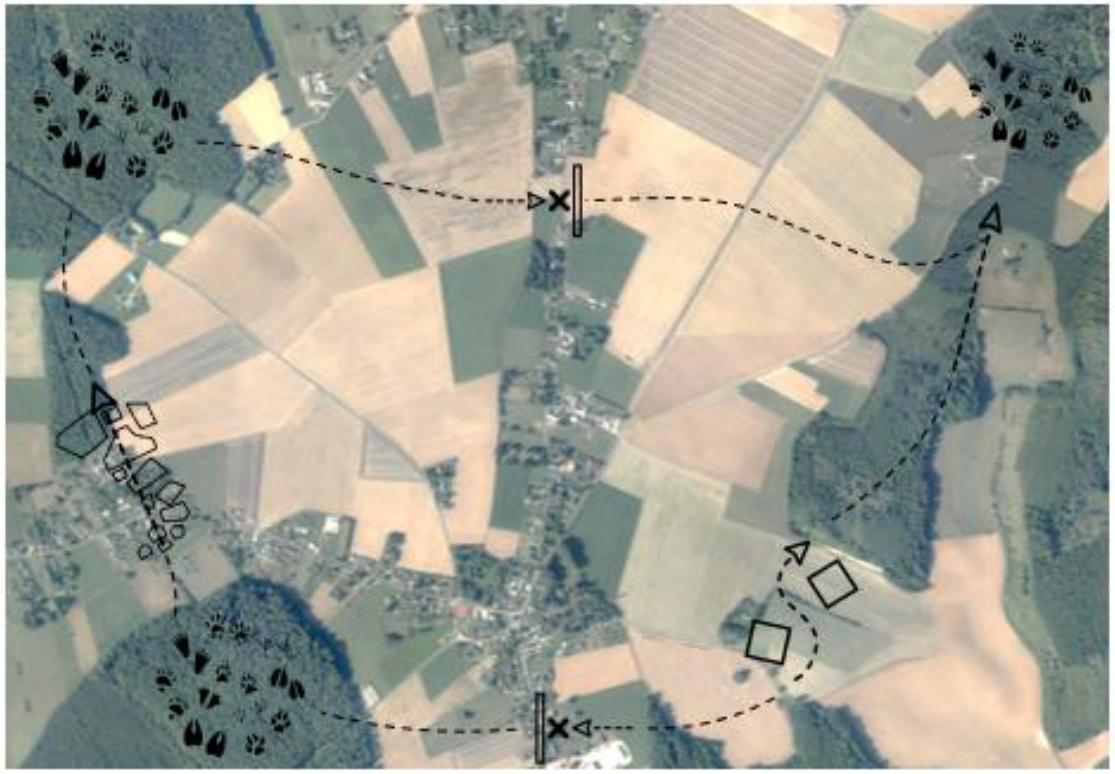
Favoriser un éclairage respectueux de la biodiversité et de l'environnement

Villers-Bocage

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

Faire de la Trame Verte et Bleue, un élément de support pour la préservation et le développement du territoire

- Réservoirs boisés
- Corridors linéaires
- Corridors en « pas japonais »
- Corridors paysagers
- Obstacles

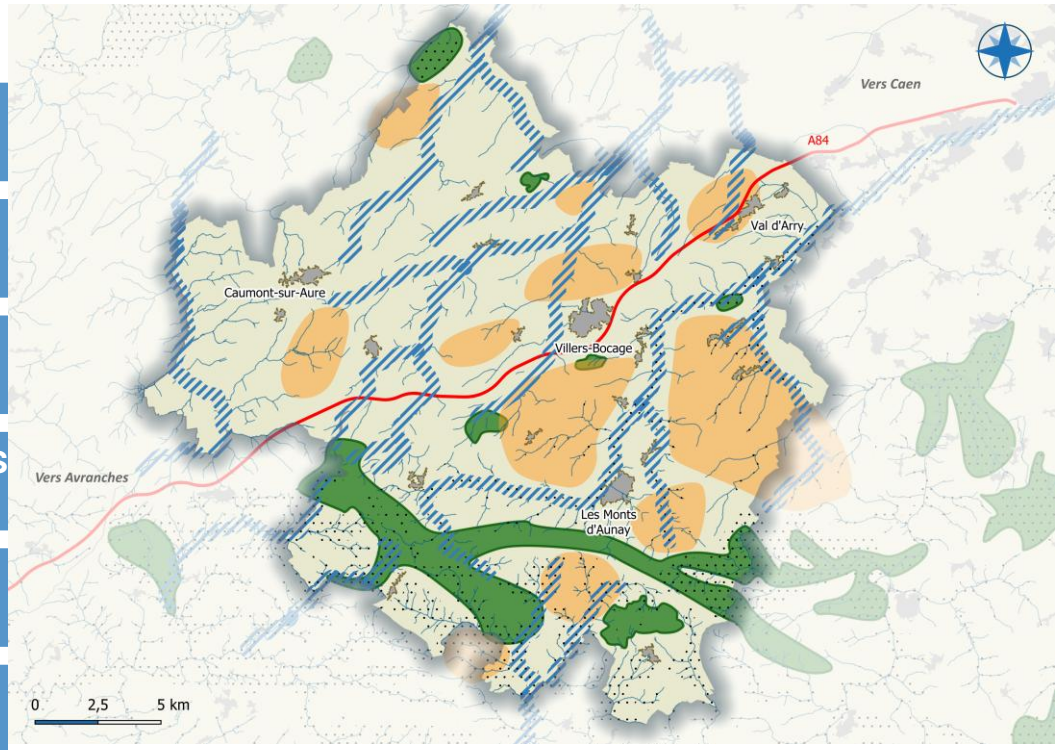


Exemple illustré du fonctionnement de la Trame Verte et Bleue (réalisation : Gama Environnement)

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

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

- Les réservoirs boisés et leurs lisières
- Les vallées structurantes du territoire
- Le maillage bocager
- Les éléments interstitiels entre les grandes cultures
- Les sols
- Les éléments de nature dans les espaces bâtis



Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue et des paysages (réalisation : Gama Environnement)

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

Protéger la ressource en eau, essentielle mais fragile

- Préserver les espaces naturels ou les éléments de paysage aux fonctionnalités hydrologiques essentielles
- Prioriser le développement sur les secteurs couverts par l'assainissement
- Concilier les usages autour de la ressource en eau par un développement équilibré
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable
- Réduire les risques de pollution diffuses et ponctuelles sur les milieux aquatiques
- Encourager la récupération des eaux pluviales

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

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

Préserver les sols, une ressource multifonctionnelle

- 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
- Favoriser au maximum la perméabilité des sols
- Favoriser la désimperméabilisation des espaces publics pour créer des îlots de fraicheur

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

- Composer avec les risques
- Eviter au maximum toute possibilité de construction dans les secteurs sensibles aux risques
- Maintenir le principe d'une inconstructibilité des secteurs inondables et les zones d'expansion de crues
- Limiter l'artificialisation des sols
- Compléter les connaissances sur les risques
- Prendre en compte l'évolution des risques dans les futurs aménagements
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances

(source : https://actu.fr/)

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 PROJET ...

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

- Développer des projets novateurs et intelligents dans leur conception
- Construire plus dense tout en préservant la qualité du vivre-ensemble
- Adapter le développement de l'urbanisation avec le système d'assainissement des eaux usées
- Densifier tout en respectant le cadre de vie rural *(préserver des zones de respiration indispensables à la qualité de vie)*

Maison à Saint-Pierre-du-Fresne (source : Géostudio 2023)

Maison à Villers-Bocage (source : Géostudio 2023)

Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

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

- **Conforter les diversités paysagères du territoire**
- **Protéger les paysages agricoles**
- **Préserver les paysages bâtis et les formes urbaines**

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

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

PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL ...

PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJET ...

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

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

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

- Faciliter l'installation des jeunes travailleurs (accès à l'emploi et au logement)
- Conserver de réelles capacités d'accueil pour de nouveaux habitants
- Permettre l'installation de familles et de jeunes ménages
- Renouer avec une augmentation de la population pérenne et supportable (équipements, milieux naturels et agricoles)

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

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

- Diversifier l'offre en logements
- Assurer un réel parcours résidentiel
- Répondre aux besoins grandissants d'une population vieillissante
- Répartir de façon optimisée la production d'habitats sur le territoire

Maison individuelle à Cahagnes
(source : Géostudio, 2023)

Habitat collectif à Villers-Bocage
(source : Géostudio, 2023)

PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL ...

PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJET ...

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

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

AXE 1 AXE 2 AXE 3 AXE 4 AXE 5 AXE 7 AXE 8

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

Favoriser les transitions de l'existant

- 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
- Favoriser la désimperméabilisation et la renaturation des espaces

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

Encourager l'exemplarité des futures opérations d'aménagement

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

En matière d'espaces naturels :

- Conserver et valoriser au maximum les éléments naturels et paysagers existants
- Favoriser le végétal et la nature au sein des espaces bâtis

En matière de construction :

- Tendre vers le bioclimatisme dans les nouvelles constructions 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

- Accompagner l'insertion paysagère des projets d'énergies renouvelables
- Encourager et encadrer les projets éoliens
- Encourager le développement du photovoltaïque sur les secteurs urbanisés
- Encourager le développement de la filière bois-énergie
- Soutenir les projets de méthanisation en lien avec les activités agricoles locales et la gestion des déchets locaux

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

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

PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL ...

PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJET ...

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

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

- Maintenir et renforcer l'emploi au sein du territoire
- Pérenniser l'attrait des entreprises pour le territoire
- Soutenir à la fois les « grandes » entreprises, mais aussi les TPE et PME
- Accompagner l'artisanat dans son fonctionnement et ses évolutions,
- Répondre aux besoins du tourisme local (métiers, activités, structures, ...),
- Soutenir les circuits courts

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

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

- Favoriser la densification des zones d'activités
- Améliorer la mutualisation des espaces partagés et sous utilisés
- Faciliter l'implantation et la création d'entreprises en dehors des zones d'activités
- Réduire les besoins en foncier et investir des bâtiments délaissés

Entreprises aux Monts d'Aunay et à Villers-Bocage (source : Géostudio, 2023)

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

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

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

Entreprises à Villers-Bocage (source : Géostudio, 2023)

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

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

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

Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

Bâti agricole, Longvillers (source : Géostudio, 2023)

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

PARTIE 1 : LE SOCLE TERRITORIAL ...

PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DE PROJET ...

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

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

AXE 1 AXE 2 AXE 3 AXE 4 AXE 5 AXE 6 AXE 8

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

Favoriser la concentration de l'offre commerciale et de services dans les centralités actuelles

Renforcer le maillage dans une logique de réduction des déplacements

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

Ne pas autoriser l'émergence de sites de distribution de proximité sur l'espace public dans les centralités

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

AXE 1 AXE 2 AXE 3 AXE 4 AXE 5 AXE 6 AXE 8

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

Organiser l'armature commerciale du SCoT autour de trois types de centralités :

- **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)**

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

AXE 1 AXE 2 AXE 3 AXE 4 AXE 5 AXE 6 AXE 8

8.2. Maitriser le développement commercial périphérique en complémentarité

- Limiter le développement commercial dans les périphéries aux secteurs existants
- Réguler l'installation de commerces et services en périphérie
- Renforcer l'offre commerciale des commerces d'importance sous conditions d'une diversification de l'offre alimentaire
- Maintenir une mixité d'activités en périphérie
- Améliorer la qualité, l'intégration paysagère et l'accessibilité par les modes actifs
- Intensifier l'intégration de dispositifs environnementaux en périphérie
- Maîtriser le développement de la logistique commerciale

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

8.3. L'armature commerciale projetée

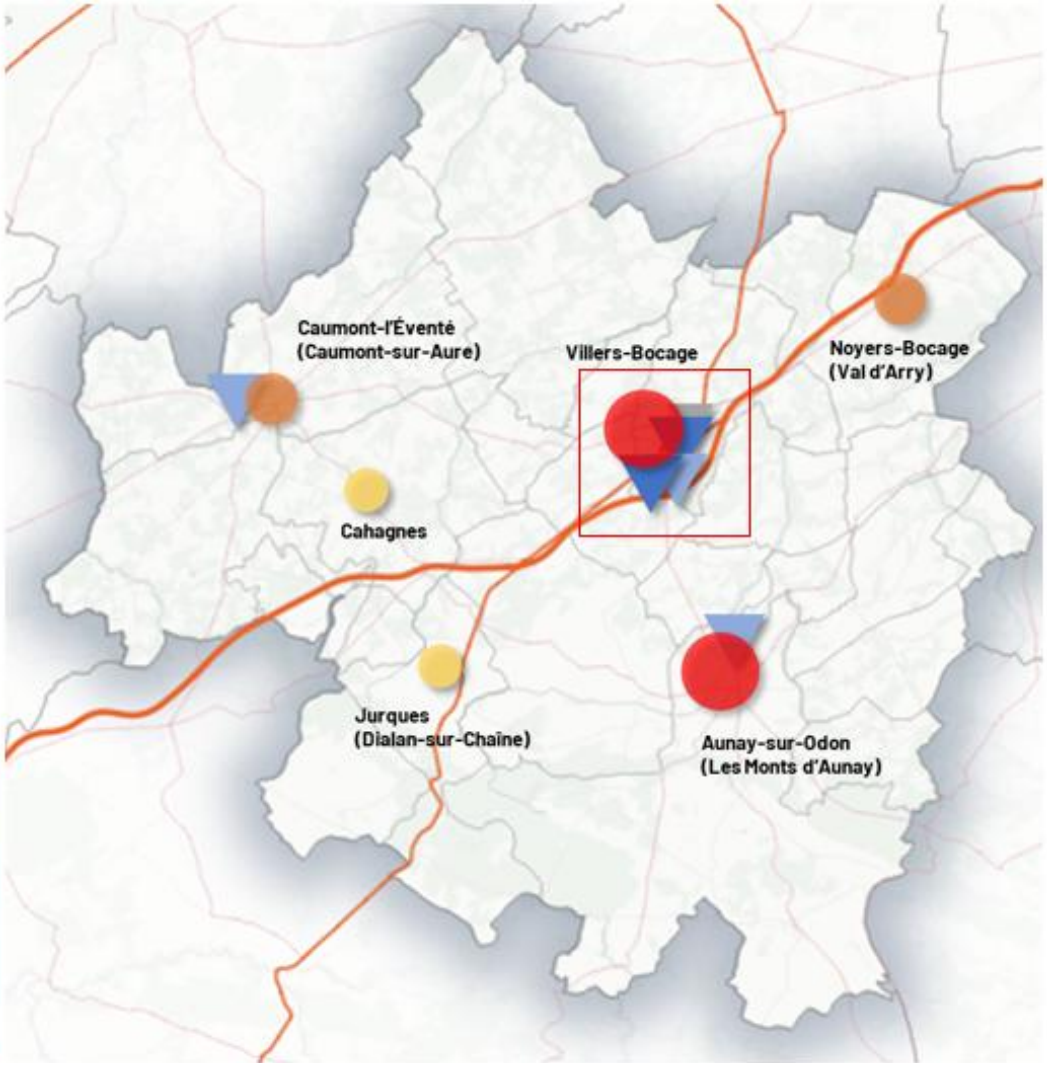
Centralités

- Centralité principale
- Centralité relais
- Centralité secondaire

Secteurs d'Implantation Périphérique

- SIP principal
- SIP relais
- SIP secondaire

Zoom Villers-Bocage



L'armature commerciale projetée (réalisation : AID Observatoire)

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Calendrier prévisionnel

1) Analyse territoriale

Durée : 6 mois (septembre 2023 à mars 2024)

2) PAS

Durée : 6 mois (Avril 2024 à septembre 2024)

3) DOO / DAACL

Durée : 7 mois (Octobre 2024 à mars 2025)

Prochaine réunion publique : ~mars 2025

4) Procédure administrative

Durée : 9 mois (Avril 2025 à décembre 2025)

Nous sommes ici

Merci de votre attention

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

SCOT Pré-Bocage

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gama environnement

aid