

Réunion publique

Révision du SCoT Pré-Bocage Intercom



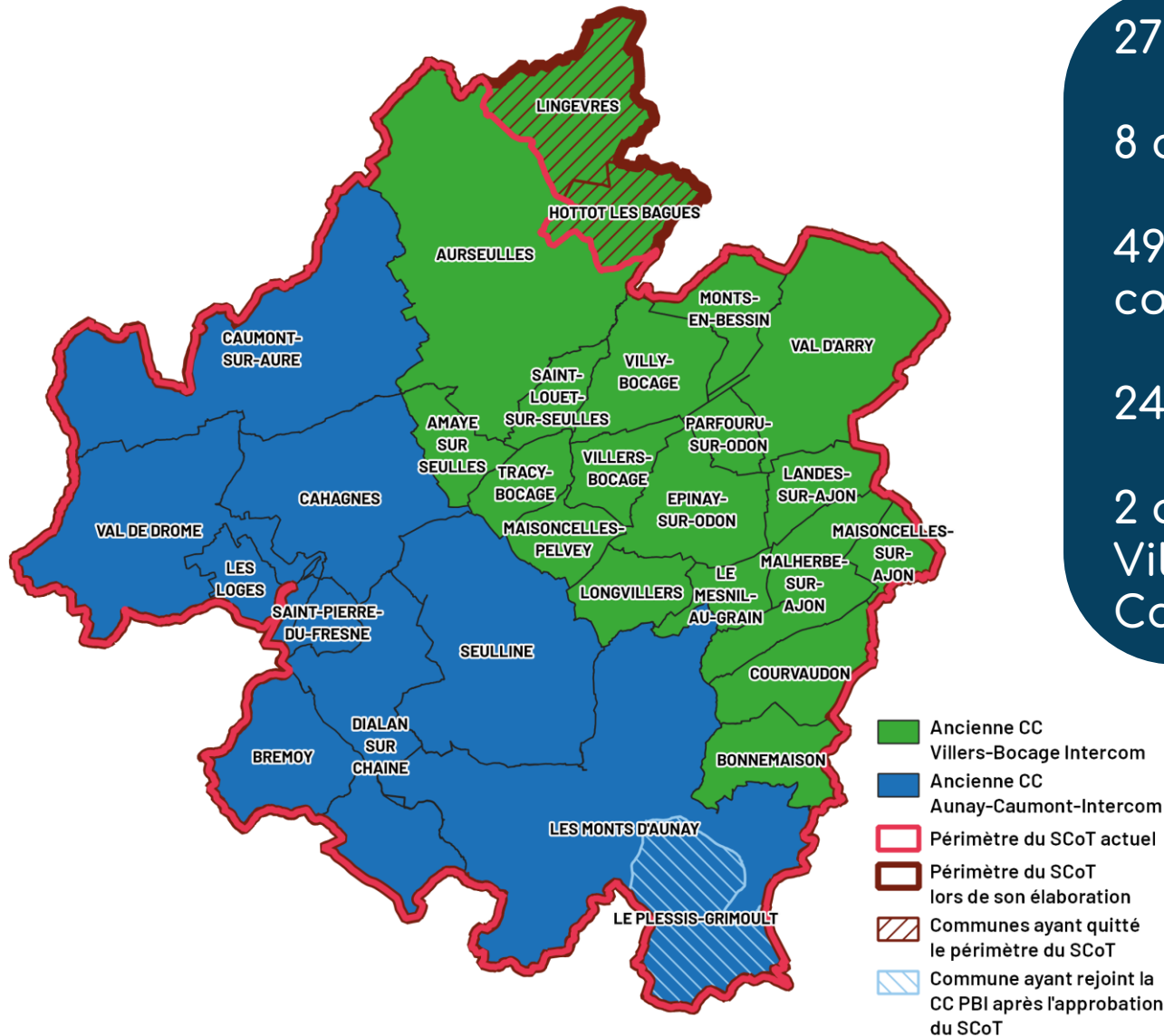
Ordre du jour

1. **Rappel du contexte territorial et de la procédure SCoT**
2. **Résumé de la phase D00 / DAACL**
3. **Présentation du projet de D00 / DAACL**
4. **La suite de la procédure : calendrier prévisionnel**

1. RAPPEL : CONTEXTE TERRITORIAL ET PROCEDURE SCOT

Le territoire couvert par le SCoT du Pré-Bocage

Evolution du périmètre du SCoT depuis son élaboration



27 communes

8 communes nouvelles

49 communes au total (en comptant les communes déléguées)

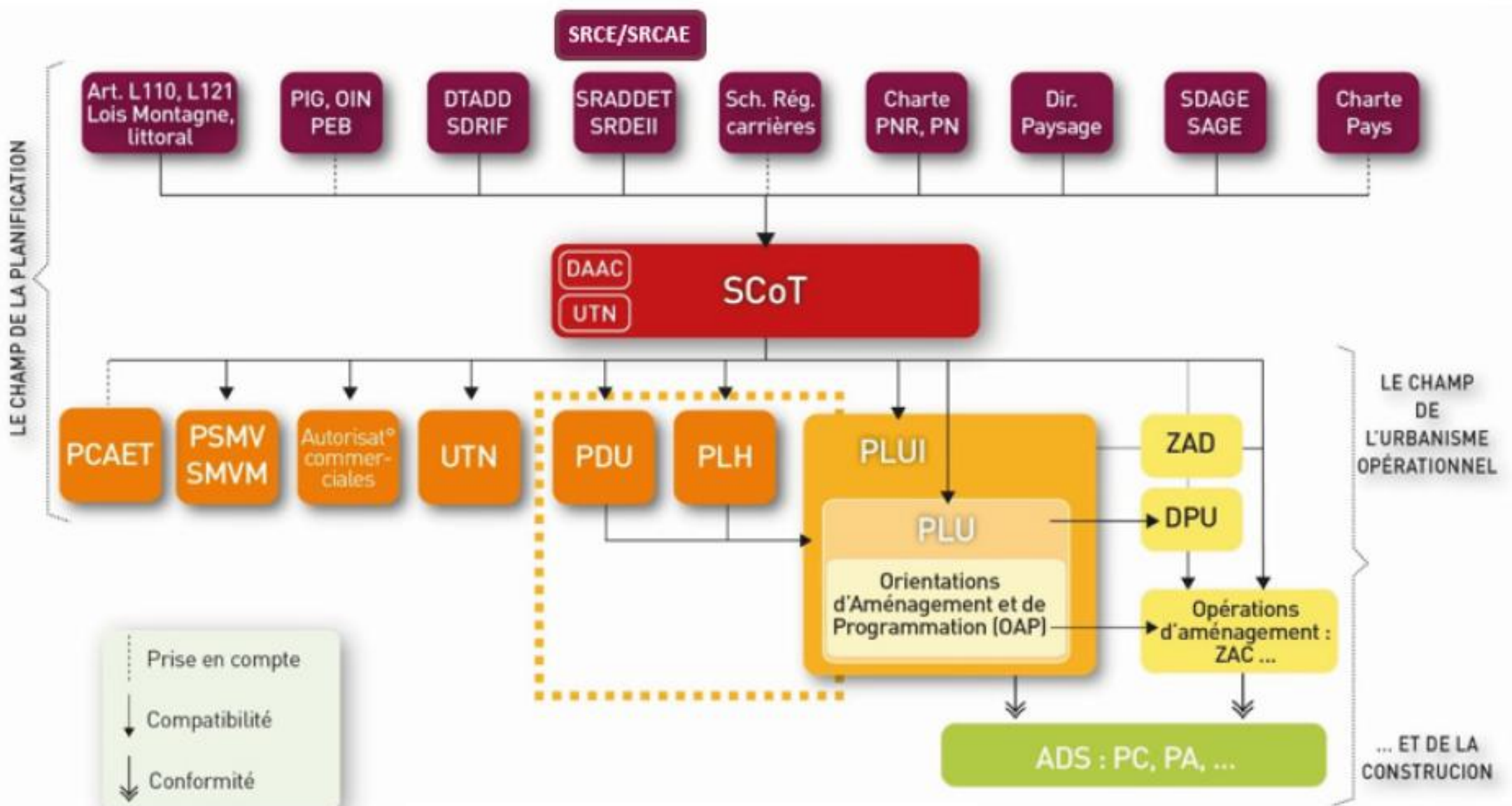
24 818 habitants en 2020

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

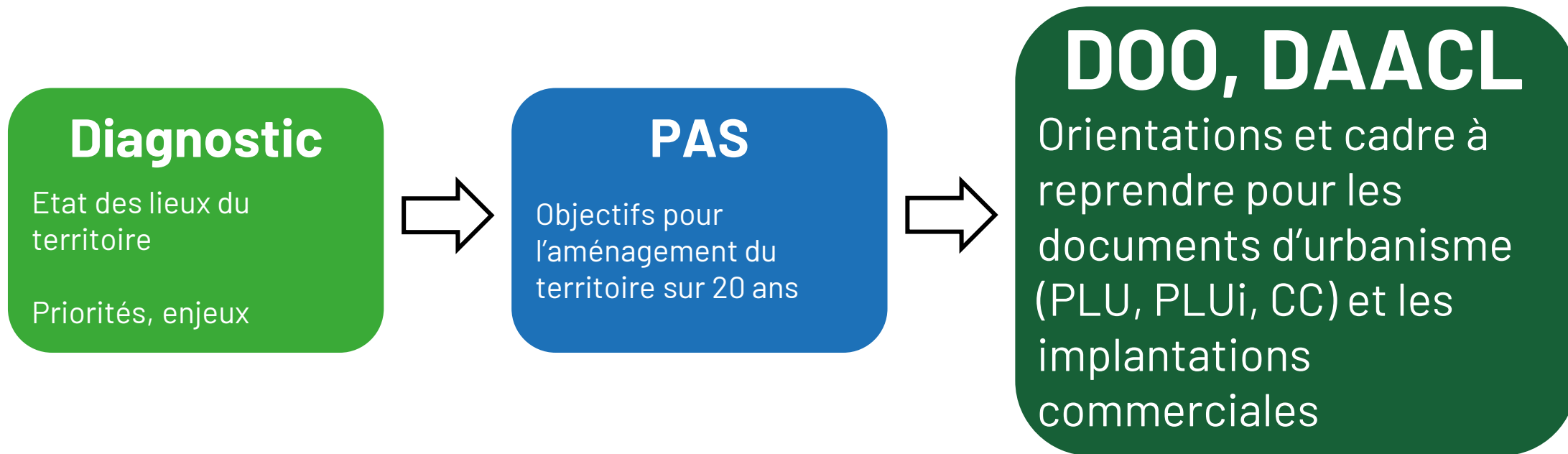
Le SCoT c'est quoi ?



⇒ Principe de compatibilité entre le SCoT et les PLUi

Qu'est-ce que le DOO / DAACL ?

- La question qui accompagne l'élaboration du DOO / DAACL : quelles sont les orientations à suivre pour encadrer l'aménagement du territoire et se décliner à travers les documents d'urbanisme ?
- Le DOO / DAACL constitue dans le SCoT la pièce de référence pour les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques menées par la CC PBI



- Le Document d'Orientations et d'Objectifs doit retranscrire les objectifs définis par le PAS

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 « DOO / DAACL »

Résumé de la phase DOO / DAACL

13 novembre 2024

Lancement de la phase
en conférence des
Maires

Nov-Déc 2024

Ateliers
d'échanges
élus/techniciens

Janvier 2025

Réunions techniques
et présentation en
conférence des Maires

Printemps - Été 2025

Arbitrages, rédaction et
validation du DOO,
concertation PPA

- 13 novembre 2024 : Atelier
« *Cadre de vie, habitat, services,
commerces et mobilités* »
- 20 novembre 2024 : Atelier
« *Formes urbaines et densités* »
- 29 novembre 2024 : Atelier
« *Economie et attractivité du
territoire* »
- 3 décembre 2024 : Atelier
« *Trame Verte et Bleue -
paysages* »

- 9 janvier 2025 : COTECH foncier
Développement économique
- 15 janvier 2025 : COTECH
Stratégie habitat
- 28 janvier 2025 : Présentation
d'une première armature de DOO
en COTECH
- 30 janvier 2025 : Présentation
d'une première armature de
DAACL en COTECH

- Mars : ateliers élus pour arbitrer les
points sujets à débat
- 27 mai 2025 : Présentation du DOO
volets habitat et développement
économique en Conférence des maires
- 5 juin 2025 : Présentation du DAACL en
Conférence des maires
- 11 juin 2025 : Présentation du DOO
volets environnement, paysages et
mobilités en Conférence des maires
- 23 juin 2025 : réunions d'échanges avec
DDTM et Département pour préparer la
réunion PPA
- 8 juillet 2025 : réunion PPA
- Été 2025 : ajustements du DOO
- 3 septembre 2025 : présentation en
Conférence des maires du DOO prêt
pour arrêt de projet



Réunion publique sur le PAS en
septembre 2024

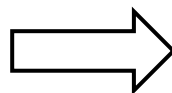
LE PROJET DE DOO / DAACL

L'organisation globale du DOO / DAACL

- Une organisation calquée sur celle du PAS pour faciliter la lecture des deux documents

PAS

- **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
- **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



DOO / DAACL

- **Axe 1 :** Armature territoriale
- **Axe 2 :** Mobilités
- **Axe 3 :** Transition environnementale / Consommation d'espaces
- **Axe 4 :** Respect de l'identité rurale et du foncier
- **Axe 5 :** Démographie et habitat
- **Axe 6 :** Qualité environnementale des projets
- **Axe 7 :** Développement économique
- **Axe 8 :** Commerce

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 1 : Armature territoriale

AXE 2

AXE 3

AXE 4

AXE 5

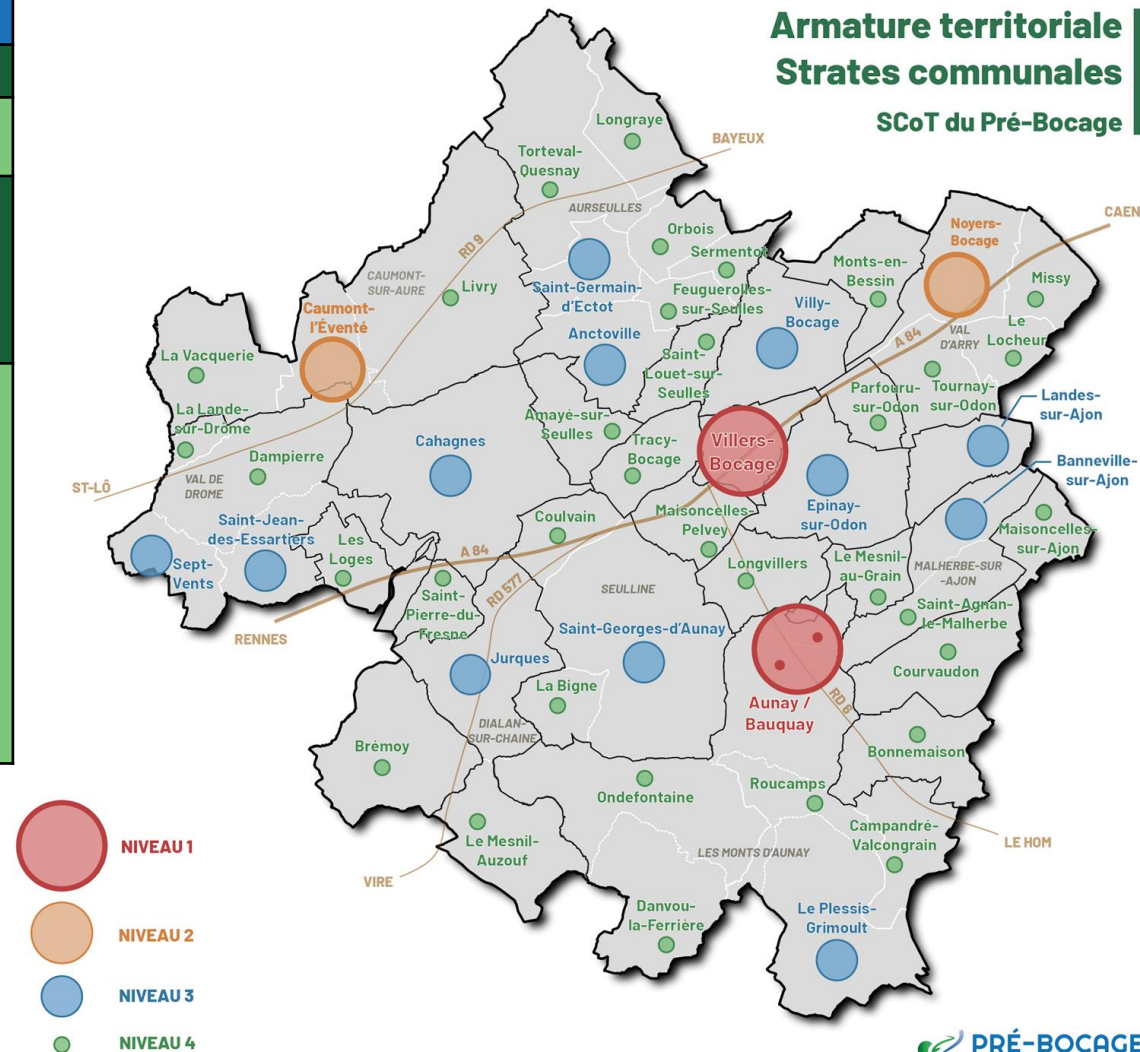
AXE 6

AXE 7

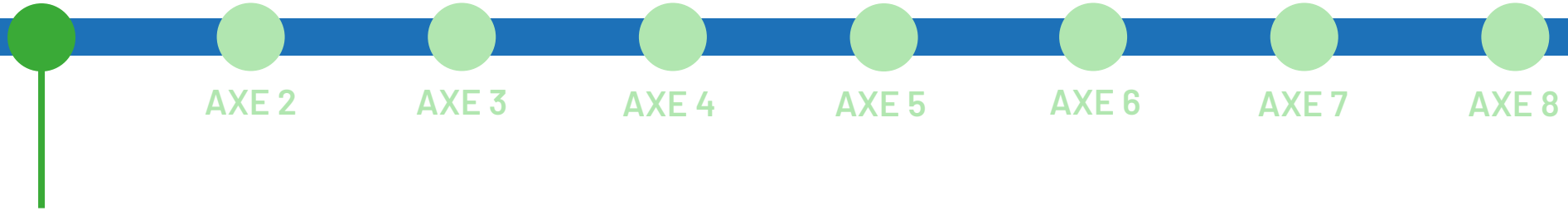
AXE 8

STRATES	COMMUNES
NIVEAU 1	Villers Bocage, Aunay-sur-Odon et Bauquay (Les Monts d'Aunay)
NIVEAU 2	Caumont-l'Éventé (Caumont-sur-Aure) - Noyers-Bocage (Val d'Arry)
NIVEAU 3	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
NIVEAU 4	Amayé-sur-Seulles - Feugerolles-sur-Seulles, Longraye, Orbois, Sermentot, Torteval-Quesnay (Aurseulles) - Bonnemaïson - 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 - Maisonnelles-Pelvey - Maisonnelles-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)

- Conforter la répartition des communes
- Conserver un fonctionnement équilibré pour le territoire et ses composants



Axe 1 : Armature territoriale



Renforcer les communes de niveau 1 incarnées par les pôles de Villers-Bocage et d'Aunay-sur-Odon/Bauquay

- ▶ Produire des logements dans des proportions équivalentes à leur niveaux d'équipements et d'emplois
- ▶ soutenir les commerces, services et entreprises de ces communes pôles, tout en renforçant les moyens dédiés aux mobilités.

Soutenir les communes de niveau 2 dans leur rôle de relais

- ▶ Caumont-l'Eventé et Noyers-Bocage doivent participer activement à la vie sur le territoire
- ▶ Valoriser et développer davantage leur niveau d'équipements, de commerces et de services de proximité
- ▶ Une vitalité qui doit perdurer

Maintenir le niveau de services de proximité dans les communes de niveau 3

- ▶ Maintenir un fonctionnement efficace des services de proximité existants
- ▶ Soutenir le fonctionnement des structures présentes

Faire vivre les espaces ruraux à tous les niveaux

- ▶ Respecter et prendre en compte le cadre de vie de qualité des communes
- ▶ Soutenir la préservation de la biodiversité et des paysages caractéristiques du Pré Bocage

Veiller à une répartition équitable des capacités de faire

- ▶ Les objectifs assignés doivent se traduire de façon à tendre vers un équilibre entre les communes d'un même niveau

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

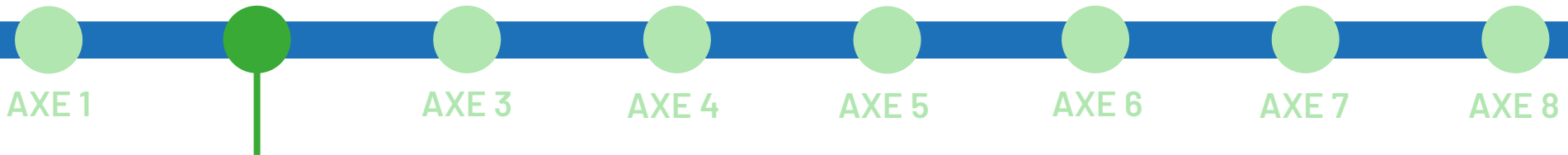
Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 2 : Mobilités



Connecter les futurs espaces de vie au reste du territoire

- ▶ Développer les liaisons douces entre les futures opérations d'aménagement et les lieux de vie du territoire

Encourager le développement de l'offre de mobilité touristique

- ▶ Identifier et protéger les chemins de randonnée
- ▶ Prendre en compte les aménagements cyclables développés par le Département et connecter les lieux

Contribuer au développement d'un réseau de transports collectifs structurant

- ▶ Maintenir la desserte des transports collectifs entre les trois pôles (Aunay-sur-Odon, Caumont-sur-Aure et Villers-Bocage)

Inciter au covoiturage

- ▶ Augmenter la capacité des aires existantes
- ▶ Développer le jalonement afin de mieux orienter les automobilistes vers les emplacements de covoiturage sécurisés

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

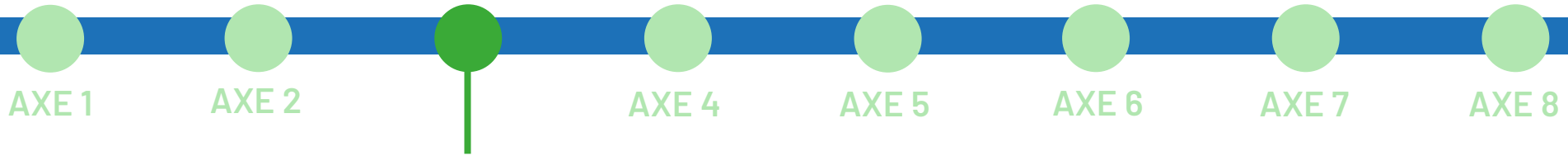
Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

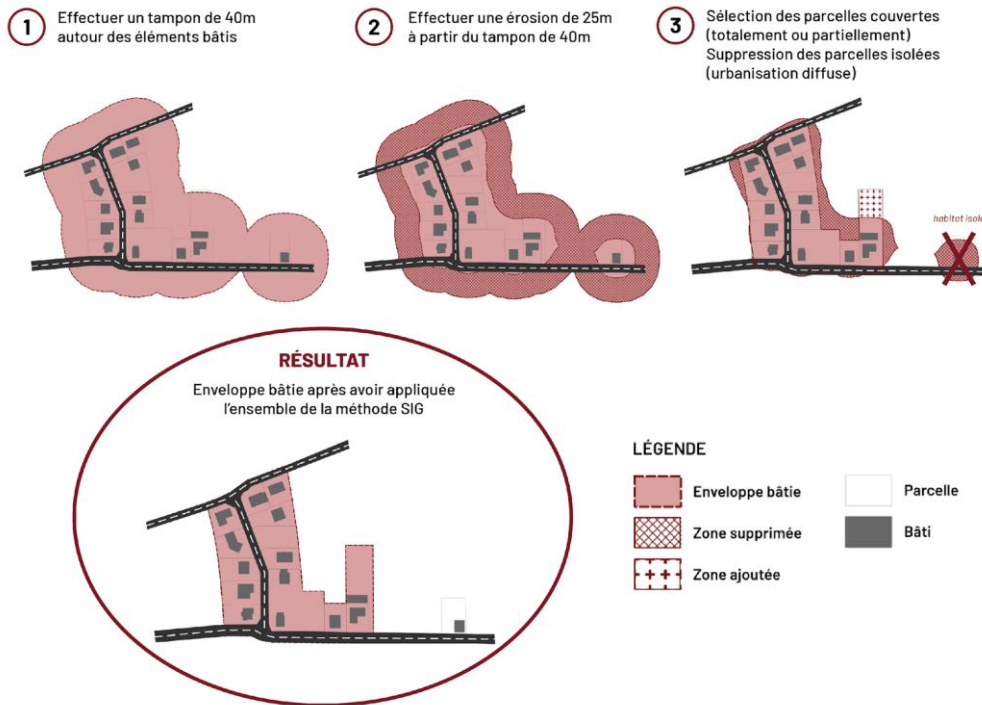
Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces



Identifier les enveloppes bâties du territoire



- le SCoT retient qu'une dent creuse est un espace d'une superficie maximum de 3000m².

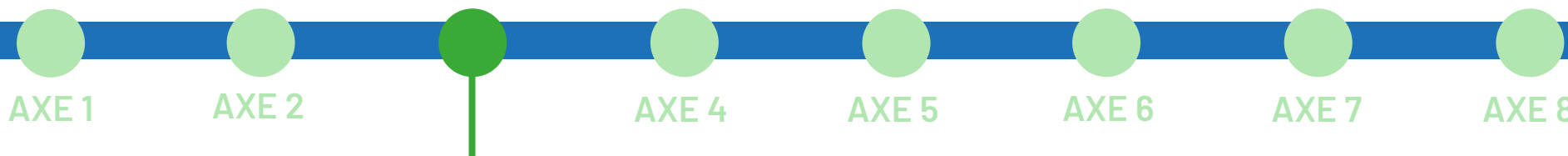
Catégoriser les enveloppes bâties identifiées sur le territoire

- Distinguer les enveloppes bâties dites « primaires » et « secondaires »

Principes fixés

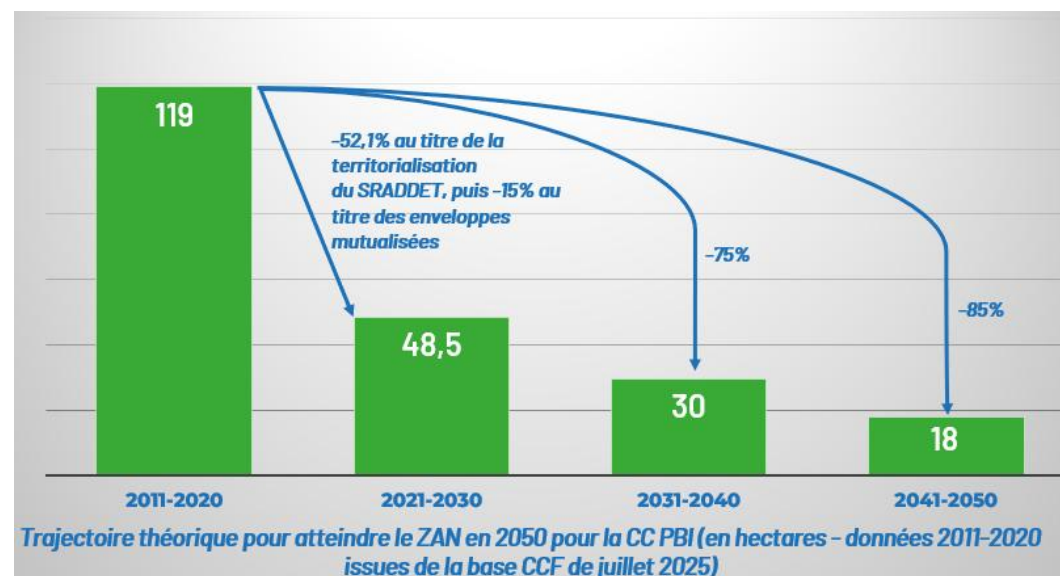
- Pour les enveloppes bâties « primaires » :
 - ❑ Favoriser la densification du tissu bâti en mobilisant les espaces préalablement identifiés, tout en tenant compte de la capacité des équipements publics (locaux, zones de stationnement, réseaux ...) et en veillant à respecter les paysages et l'environnement (naturel comme bâti)
 - ❑ Autoriser des ouvertures à l'urbanisation sur des zones nouvelles, à condition que celles-ci se situent en continuité directe du tissu bâti.
- Pour les enveloppes bâties « secondaires » : urbaniser uniquement en densification du tissu bâti (mobilisation des espaces libres, renouvellement du bâti ...), tout en respectant le cadre rural.

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

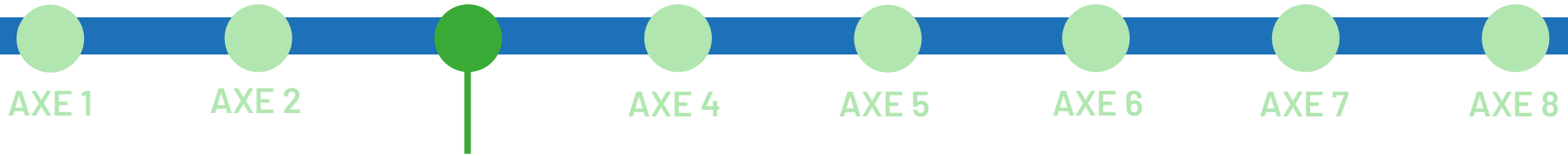


Trajectoire de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols

- ▶ Le SCoT fixe un plafond de 48,5ha pour la décennie 2021-2030 inclus.
- ▶ Le SCoT retient le rythme suivant pour parvenir à l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols en 2050 :
 - ❑ Réduction de 75% pour la période 2031-2040 inclus,
 - ❑ Réduction de 85% pour la période 2041-2050 inclus.
- ▶ Des objectifs qui concernent le développement des activités économiques, la construction d'habitats nouveaux et la création d'équipements et de services publics
- ▶ Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) devront décider d'une répartition adéquate entre les différentes communes du territoire



Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces



Préserver les réservoirs de biodiversité

- ▶ L'objectif est de préserver au maximum de l'urbanisation ces réservoirs de biodiversité

Préserver et consolider les corridors écologiques

- ▶ L'objectif est de garantir la qualité écologique des corridors et de restaurer les corridors altérés
- ▶ Les corridors écologiques au sein du tissu urbanisé doivent également être protégés pour favoriser la nature en ville et améliorer le cadre de vie des habitants

Assurer la protection de l'ensemble des sous-trames du territoire

- ▶ La sous-trame boisée,
- ▶ La sous-trame bocagère,
- ▶ La sous-trame landicole,
- ▶ La sous-trame aquatique,
- ▶ La sous-trame humide

Assurer un équilibre dans la gestion de la ressource en eau potable

- ▶ L'objectif est de veiller à l'adéquation entre les besoins en eau potable et le développement envisagé par le territoire

Garantir un développement du territoire en cohérence avec les capacités de l'assainissement collectif

- ▶ Le développement de l'urbanisation doit également se faire en adéquation avec l'assainissement collectif

Garantir la gestion intégrée des eaux pluviales

- ▶ L'enjeu est de limiter les risques de ruissellement et d'inondation et de veiller à une gestion des eaux de pluie à la parcelle

Se prémunir des risques naturels et technologiques

- ▶ L'objectif est de prendre en compte la connaissance des risques et de limiter l'exposition des biens et des personnes à ces risques en présence

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier



Application de densités bâties minimum

- Pour tout projet portant sur la création de logements, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations / transformations dans le bâti existant, les documents d'urbanisme locaux devront, sur le terrain d'assiette du projet mené, fixer à minima les densités brutes suivantes :
- L'adaptation au contexte de chaque site est attendue
- Développer des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs de densité fixés (habitations groupées, petits collectifs, ...)
- Faire que chaque opération s'intègre dans son environnement immédiat et tienne compte des caractéristiques urbaines de la commune concernée

	Densification			Extension
Armature SCoT	Enveloppes "primaires" Densité brute min* (log./ha)	Enveloppes "secondaires" Densité brute min** (log./ha)	Densité brute moy min (log./ha)	Densité brute moy min (log./ha)
Niveau 1	30	20	25	25
Niveau 2	25	15	20	20
Niveau 3	20	13	17	17
Niveau 4	15	12	14	14

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 5



AXE 6



AXE 7



AXE 8

Mettre en valeur les grands paysages du territoire

- L'enjeu est de protéger les grands paysages du territoire mais aussi de limiter l'uniformisation des paysages, en veillant notamment à intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement

Traiter de manière qualitative les entrées de bourg

- Les entrées de bourg constituent des lieux importants au sein des villages qu'il est nécessaire de préserver.

Préserver les formes architecturales caractéristiques du territoire

- L'objectif est de conserver les caractéristiques des pôles et des villages, notamment le patrimoine de la reconstruction

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Les éléments de patrimoine (châteaux, calvaires, lavoirs...) doivent être protégés et mis en valeur au sein des communes



Entrée de bourg peu qualitative : simple panneau d'entrée sur fond d'univers routier

Entrée de bourg qualitative : traitement d'un seuil d'entrée, complémentarité des aménagements de voie et de paysage, végétalisation.

Différence de traitement d'une entrée de bourg – CAUE76

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

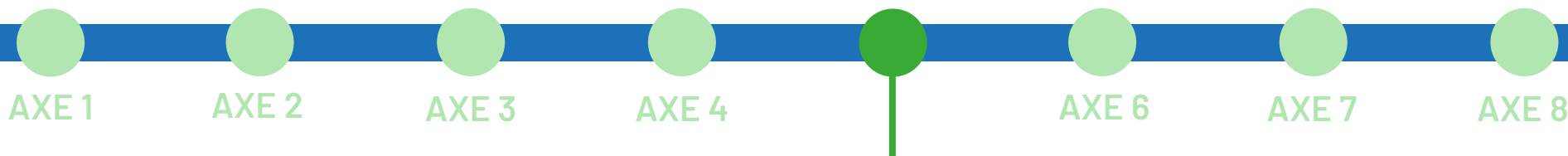
Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 5 : Démographie et habitat



Production de logements : objectifs d'ici à 2045

- ▶ Viser une légère hausse démographique : +0,1%/an, soit environ 25 500 habitants
- ▶ Produire **1350 logements** entre 2026 et 2045

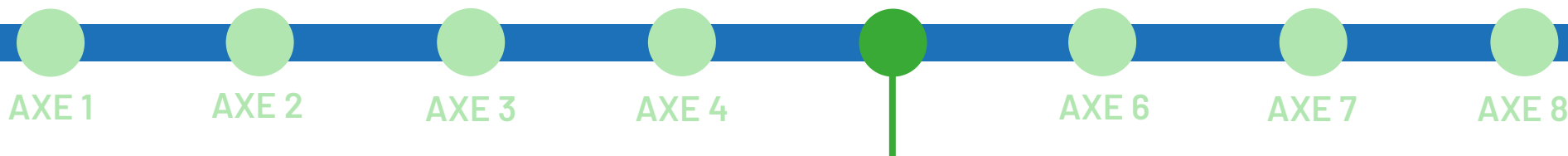
	Hypothèse	Besoin en logement annuel moyen
Le desserrement des ménages	Ralentissement dans la diminution de la taille moyenne des ménages : -0,45% /an et 2,12 pers/moy/mén à horizon 2045	50
Le renouvellement et la transformation du parc	Accentuation de la production de logements en renouvellement : 100 log.	4
Les logements vacants et les logements occasionnels	Retour à un taux "normal" de 6% du parc	0
Les résidences secondaires	Equilibre - maintient à 3,5% du parc	1
Total "Point d'équilibre"	56	
Croissance démographique	+0,10% /an	12
Total moyenne par an	68	
Objectif log. 2026-2045	1354	

- ▶ « production de logements » = à la fois la création d'habitat via des constructions neuves, mais aussi à travers la réhabilitation / transformation de bâtiments existants.

- ▶ Conforter les communes de niveaux 1 et 2 dans leur rôle de pôles en leur donnant une capacité de production cohérente avec leur statut
- ▶ Soutenir le fonctionnement des équipements et services sur les communes de niveau 3
- ▶ Maintenir une capacité de production sensible sur les communes de niveau 4
- ▶ Des « transferts » de capacités à produire des logements pourront s'effectuer au sein d'un même niveau, ou entre niveaux de communes directement supérieur ou si certaines communes rencontrent des blocages avérés

	Répartition globale			
Armature SCoT	Part	Nb logements	Nb pôles	Nb log / pôle
Niveau 1	40%	540	2	270
Niveau 2	15%	205	2	103
Niveau 3	20%	270	12	23
Niveau 4	25%	335	34	10
Total		1350		

Axe 5 : Démographie et habitat



Accroître la densification urbaine

- ▶ Produire deux tiers des logements attendus en densification urbaine
- ▶ Calibrer les ouvertures à l'urbanisation en extension pour garantir de ne pas dépasser les plafonds fixés en termes de consommation foncière
- ▶ Fixer des échéanciers d'ouvertures à l'urbanisation
- ▶ Si dépassement il y a des objectifs de production de logements, cela ne peut se faire qu'à travers la densification urbaine

- ▶ Renforcer le parc d'habitat à vocation sociale => la part de l'habitat aidé devra être au moins équivalente à 10% dans un délai de 10 ans après l'approbation du SCoT (9,4% en 2022)

	En densification				En extension			
Armature SCoT	Part	Nb logements	Nb pôles	Nb log / pôle	Part	Nb logements	Nb pôles	Nb log / pôle
Niveau 1	50%	270	2	135	50%	270	2	135
Niveau 2	55%	115	2	58	45%	90	2	45
Niveau 3	70%	190	12	16	30%	80	12	7
Niveau 4	90%	300	34	9	10%	35	34	1
Total		875				475		

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 6 : Qualité environnementale des projets



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 7



AXE 8

Accompagner la transition énergétique du bâti

- L'objectif est d'améliorer les performances énergétiques du bâti existant mais aussi de favoriser une performance énergétique au sein des futures opérations d'aménagement, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

Soutenir la production d'énergies renouvelables

- Le territoire encourage le développement des énergies renouvelables tout en veillant au respect des sensibilités écologiques, agricoles, paysagères et patrimoniales

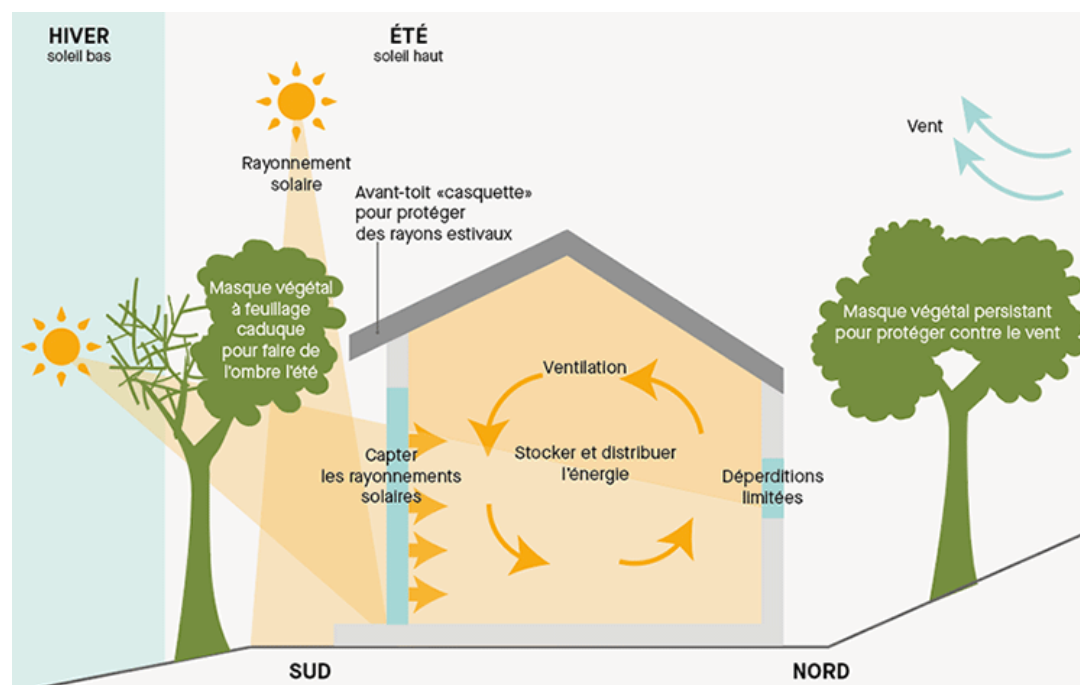


Schéma d'une maison bioclimatique – Association Qualitel

Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

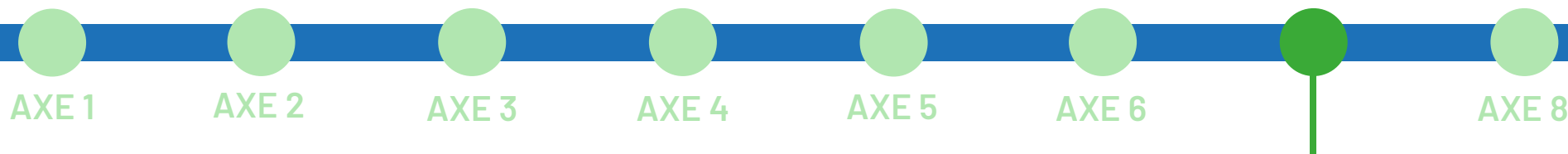
Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 7 : Développement économique



S'adapter aux besoins des entreprises

- ▶ Faciliter l'installation et le développement des entreprises artisanales sur le territoire en leur permettant de s'implanter :
 - ❑ au sein des zones résidentielles,
 - ❑ en zones agricoles ou naturelles, via des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ou encore des changements de destination de constructions.
- ▶ Créer 510 emplois supplémentaires d'ici à 2045

Soutenir l'accueil de nouvelles entreprises

- ▶ Faciliter la mutualisation des espaces non occupés par du bâti au sein des zones d'activités économiques
- ▶ Permettre à des entreprises de s'installer en dehors des zones d'activités économiques
- ▶ Conditionner le développement d'une zone d'activités économiques à la capacité d'approvisionnement en eau potable

	Pop totale	Pop 15-64 ans	Actifs 15-64 ans	% actifs / pop 15-64 ans	Actifs occupés	% actifs occupés / total actifs	Emplois au lieu de travail	Indice concentration emplois
2011	24478	15479	11814	76%	10738	91%	6874	64%
<i>Evol 2011-2022</i>	506	-294	204		352		12	
2022	24984	15185	12018	79%	11090	92%	6886	62%
Prospectives 2045								
Scénario retenu : +0,10%/an	25675	15569	12322	79%	11370	92%	7060	62%
<i>Alternative si retour à concentration emplois 2009</i>							7400	65%

Axe 7 : Développement économique



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6

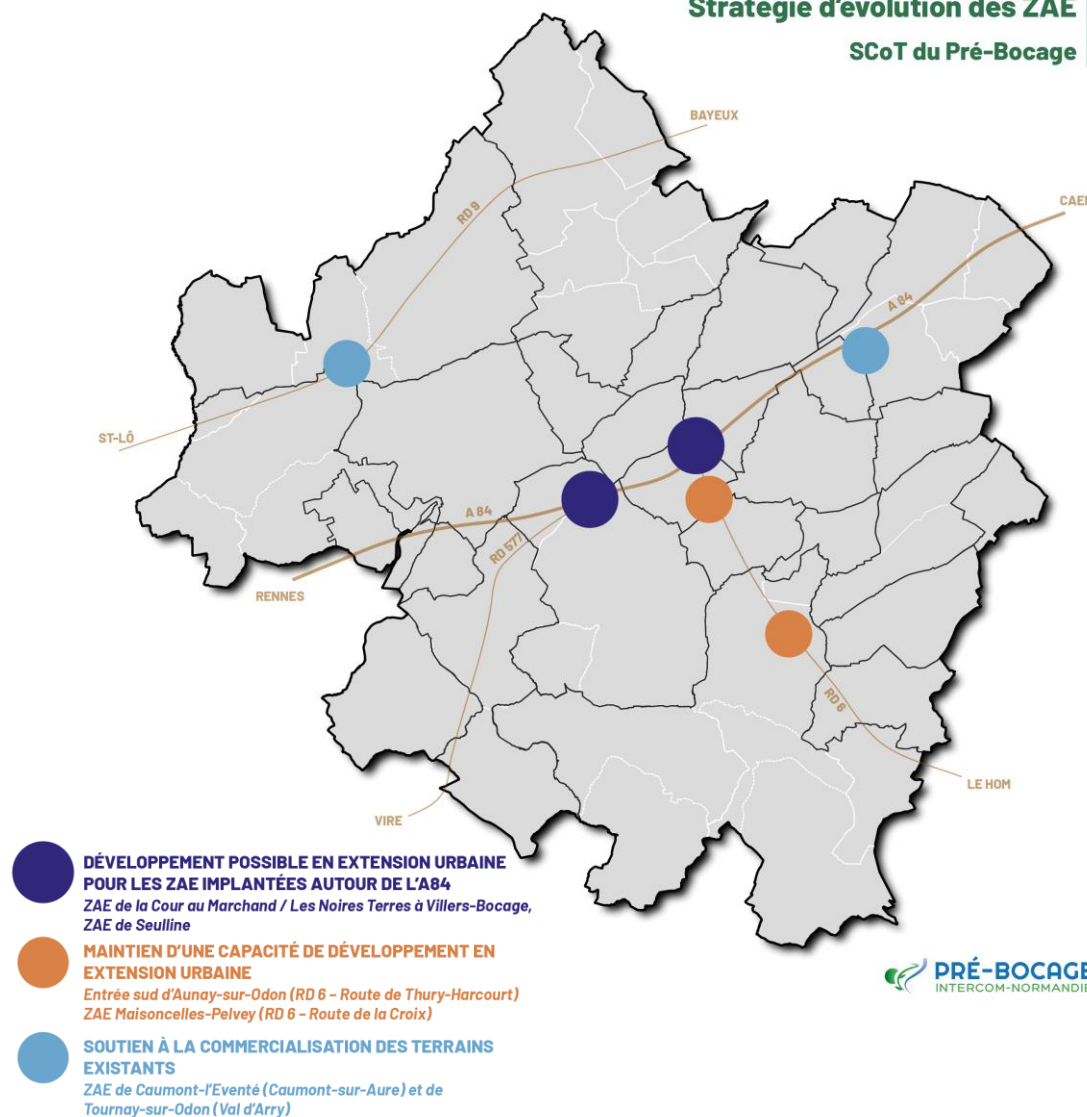


AXE 8

Stratégie d'évolution des zones d'activités

- ▶ Un développement possible en extension urbaine pour les ZAE implantées autour de l'axe majeur qu'est l'A84 (ZAE de la Cour au Marchand / Les Noires Terres à Villers-Bocage, Seulline)
- ▶ Le maintien d'une capacité de développement en extension urbaine en entrée sud d'Aunay-sur-Odon (Les Monts d'Aunay - RD 6 - Route de Thury-Harcourt), ainsi que pour la ZAE située au croisement de la RD 6 et de la route de la Croix à Maisoncelles-Pelvey,
- ▶ Soutenir l'achèvement de la commercialisation des terrains restants au sein de l'enveloppe bâtie des ZAE de Caumont-l'Eventé (Caumont-sur-Aure) et de Tournay-sur-Odon (Val d'Arry),
- ▶ Le développement uniquement en densification urbaine pour les autres ZAE non citées

Stratégie d'évolution des ZAE
SCoT du Pré-Bocage



Axe 7 : Développement économique



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6



AXE 8

Le soutien à l'activité agricole

- ▶ Protéger le capital des terres agricoles et favoriser le développement des exploitations agricoles
- ▶ Eviter le développement des aménagements et/ou des constructions au sein des terres agricoles à haut potentiel agronomique
- ▶ Faire que les PLUi recensent les bâtiments agricoles, leur utilisation effective et leur potentiel de changement de destination
- ▶ Autoriser les changements de destination de certains bâtiments agricoles, en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole
- ▶ Encourager la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergements, ...)



Axe 1 : Armature territoriale

Axe 2 : Mobilités

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Axe 4 : Respect de l'identité rurale et du foncier

Axe 5 : Démographie et habitat

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

Axe 7 : Développement économique

Axe 8 : Commerce

Axe 8 : Commerce



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6



AXE 7

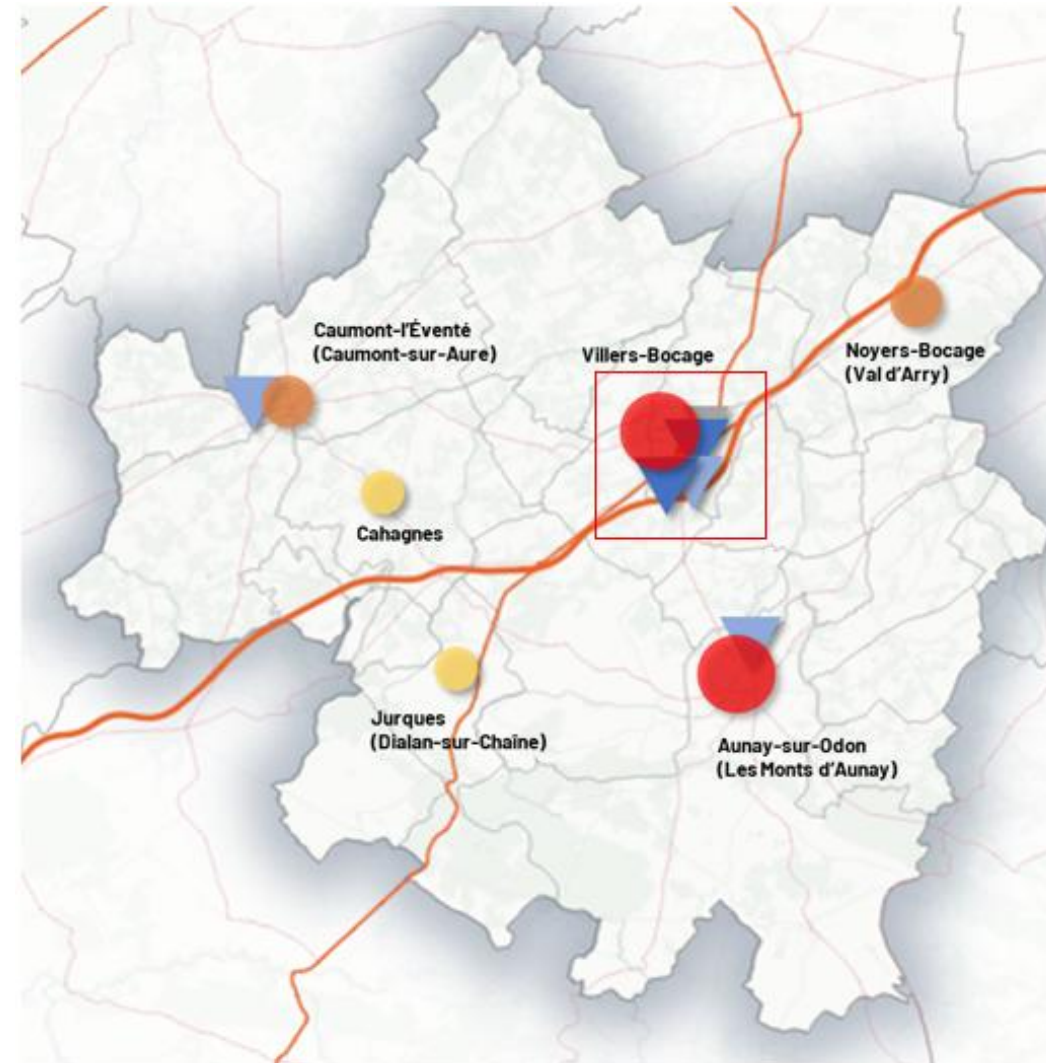


AXE 8



Organisation commerciale du territoire

- ▶ 3 niveaux de centralités commerciales et de secteurs d'implantation périphérique déterminées au regard de leur fonction :
 - ❑ Centralités principales : centres-villes de Villers-Bocage et de Les Monts-d'Aunay
 - ❑ Centralités relais : centres-bourgs de Val-d'Arry et de Caumont-sur-Aure
 - ❑ Centralités secondaires : centre-bourgs de Cahagnes et de Dialan-sur-Chaine
 - ❑ Secteurs d'Implantation Périphérique principal : Villers Bocage - entrée de ville Sud, Villers-Bocage - zone commerciale Clémenceau
 - ❑ Secteurs d'Implantation Périphérique relais : Villers-Bocage - zone commerciale des Noires Terres, Les Monts d'Aunay, Caumont-sur-Aure
 - ❑ Secteur d'Implantation Périphérique secondaire : Villers Bocage - entrée de ville Est



Axe 8 : Commerce



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6



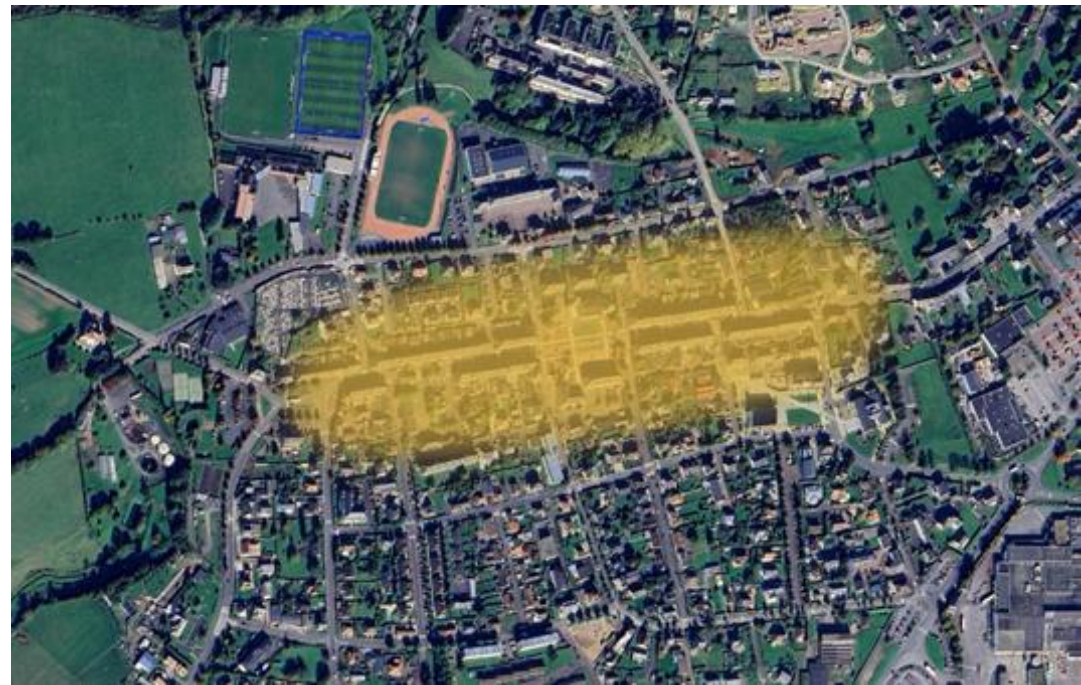
AXE 7



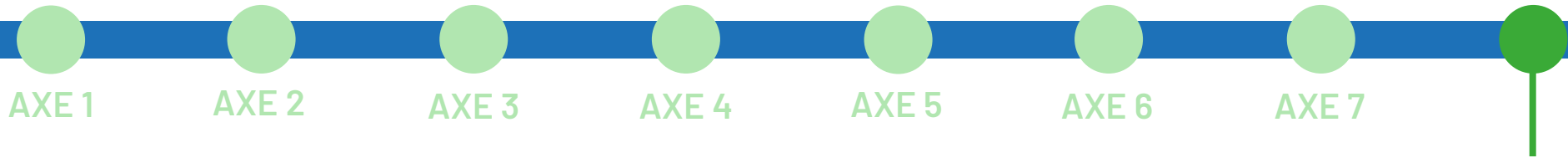
Conditionner les nouvelles implantations commerciales

- ▶ En dehors des localisations préférentielles identifiées et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit de conditionner les nouvelles implantations commerciales.
- ▶ Les communes ne disposant d'aucun commerce peuvent permettre l'implantation d'un commerce de proximité sous deux conditions cumulatives :
 - ❑ L'existence d'un bâti quel que soit sa destination actuelle.
 - ❑ L'implantation d'un nouveau commerce est limitée au maximum à 100 m² de surface de vente.

- ▶ Le développement d'un commerce isolé ne saurait constituer une base solide de développement pour un projet commercial plus grand.



Axe 8 : Commerce



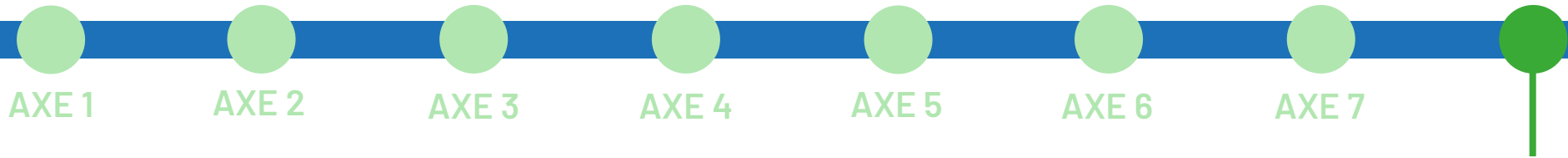
Maintenir les activités commerciales

- ▶ Dans les localisations préférentielles des centralités, il est recommandé de mettre en place des règles incitatives pour le développement des commerces
- ▶ Exemple de règles d'urbanisme :
- ▶ Protection des linéaires commerciaux (changements de destination encadrés, voire interdits)
- ▶ Réduire les contraintes au niveau des axes commerciaux (implantations de bâtiments, règles de stationnement, ...)
- ▶ Favoriser la visibilité de l'offre commerciale, le stationnement à proximité des activités
- ▶ Traitement qualitatif de l'espace urbain

Encadrer la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries

- ▶ Permettre le commerce d'importance dans les centralités principales et relais
- ▶ Éviter l'implantation du commerce de proximité dans les secteurs d'implantation périphérique
- ▶ Conditionner en périphérie l'accueil de nouveaux commerces d'importance : les commerces d'importance répondant à des fréquences d'achats hebdomadaires ne sont pas autorisés dans les secteurs d'implantation périphérique à l'exception de Caumont-sur-Aure et Les-Monts-d'Aunay, si et seulement si l'implantation en centralité est incompatible
- ▶ Les localisations de périphérie **accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds** peu compatibles avec une implantation en centralité à **l'exception de Caumont-sur-Aure**

Axe 8 : Commerce



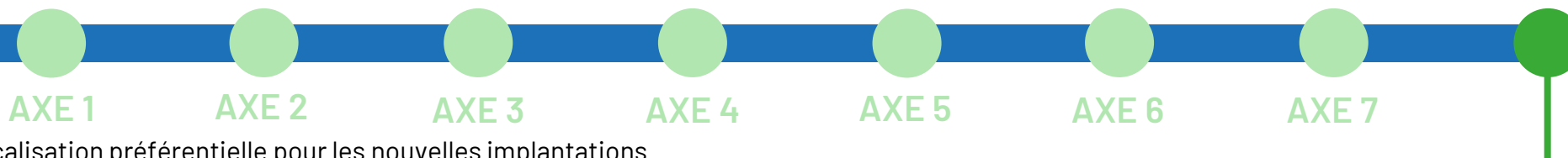
Encadrer la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries (suite)

- ▶ Le développement du commerce dans les localisations préférentielles doit se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce (sauf contraintes naturelles et techniques incompatibles)
- ▶ Les secteurs d'implantation périphérique (localisés au sein du DAACL) n'ont pas vocation à s'étendre.
- ▶ En dehors des localisations préférentielles définies par le D00 et le DAACL, les nouvelles implantations de commerces de plus de 300 m² de surface de vente n'ont pas vocation à être autorisées.

Encadrer l'implantation de la logistique

- ▶ Le territoire du SCoT dans son entièreté n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance.
- ▶ Les zones d'activités économiques identifiées au chapitre précédent sont des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale de proximité de moins de 5 000 m²
- ▶ Les activités logistiques commerciales d'hyper-proximité de moins de 400 m² de surface de plancher peuvent être implantées au sein de la zone d'activité économique de Seulline et de tous les secteurs d'implantation périphérique.
- ▶ Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère

Axe 8 : Commerce



Site commercial			Fréquence d'achats				
Nom de la polarité	Polarité	Fonction commerciale future	Quotidienne (<300m ²)	Hebdomadaire (>300m ²)	Occasionnelle légers (>300m ²)	Occasionnelle lourds (>300m ²)	Exceptionnelle (>300m ²)
Villers-Bocage	Centralité	Principale	Green	Green	Green	Orange	Orange
	SIP 1 (Zone commerciale Clémenceau)	Principale	Red	Red	Orange	Orange	Orange
	SIP 2 (Entrée de ville Sud)	Principale	Red	Red	Orange	Orange	Orange
	SIP 3 (Zone commerciale des noires terres)	Relais	Red	Red	Orange	Orange	Orange
	SIP 4 (Entrée de ville Est)	Secondaire	Red	Red	Red	Red	Red
Aunay-sur-Odon (Les Monts-d'Aunay)	Centralité	Principale	Green	Green	Green	Orange	Orange
	SIP	Relais	Red	Orange	Orange	Orange	Orange
Caumont-l'Eventé (Caumont-sur-Aure)	Centralité	Relais	Green	Green	Green	Orange	Red
	SIP	Relais	Red	Orange	Orange	Orange	Red
Noyers-Bocage (Val d'Arry)	Centralité	Relais	Green	Green	Red	Red	Red
Cahagnes	Centralité	Secondaire	Green	Red	Red	Red	Red
Jurques (Dialan-sur-Chaine)	Centralité	Secondaire	Green	Red	Red	Red	Red

Axe 8 : Commerce



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6



AXE 7



Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)



Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé)



Rappel dans l'armature	Fréquence d'achats				
Centralité principale	Quotidienne (<300m ²)	Hebdomadaire (>300m ²)	Occasionnelle légers (>300m ²)	Occasionnelle lourds (>300m ²)	Exceptionnelle (>300m ²)

Rappel dans l'armature	Fréquence d'achats				
Centralité relais	Quotidienne (<300m ²)	Hebdomadaire (>300m ²)	Occasionnelle légers (>300m ²)	Occasionnelle lourds (>300m ²)	Exceptionnelle (>300m ²)

- Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
- Localisation préférentielle sous conditions pour les nouvelles implantations

- Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
- Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations
- Localisation préférentielle sous conditions pour les nouvelles implantations

Axe 8 : Commerce



AXE 1



AXE 2



AXE 3



AXE 4



AXE 5



AXE 6



AXE 7



Les Noires Terres (Villers-Bocage)



Rappel dans l'armature	Fréquence d'achats				
SIP relais	Quotidienne (<300m ²)	Hebdomadaire (>300m ²)	Occasionnelle légers (>300m ²)	Occasionnelle lourds (>300m ²)	Exceptionnelle (>300m ²)

-  Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
-  Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations
-  Localisation préférentielle sous conditions pour les nouvelles implantations

Conditions d'implantation de la logistique commerciale

Logistique d'importance (>5 000 m ²)	Logistique de proximité (400 à 5 000 m ²)	Logistique d'hyper-proximité (<400 m ²)

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Calendrier prévisionnel

1) Analyse territoriale

Durée : 6 mois
(septembre 2023 à mars 2024)

2) PAS

Durée : 6 mois
(Avril 2024 à octobre 2024)

3) DOO / DAACL

Durée : 10 mois
(Novembre 2024 à septembre 2025)

4) Procédure administrative

Après l'arrêt du projet :
Durée : 12 mois
(Octobre 2025 à septembre 2026)

- Avis PPA
- Enquête publique

Nous sommes ici

Merci de votre attention



 **PRÉ-BOCAGE**
INTERCOM-NORMANDIE

 SCOT
Pré-Bocage

 **géostudio**
URBANISME & CARTOGRAPHIE

 gamaY
environnement

 aid
DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE PROGRAMMATION