

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

pôle métropolitain

Extrait du Registre des Délibérations du Comité Syndical Séance du vendredi 13 février 2026

DCS08-2026

Le 13 février 2026, à 12h, le Comité Syndical SOCLE, régulièrement convoqué le 5 février 2026, s'est réuni, dans sa composition prévue à l'article 4-1.3 des statuts du pôle métropolitain, à l'Hémicycle de Caen la mer, sur convocation adressée à ses membres par Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

Nombre de délégués
en exercice : 70
Quorum requis : 35

Présents : 44
Pouvoirs : 10
Votants : 54

Excusés : 7

Date de convocation :
05/02/2026

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Florence BOULAY, M. Christian CHAUVOIS, M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Xavier DUHAMEL, M. Dominique GOUTTE, M. Nicolas JOYAU, M. Michel LAFONT, M. Marc LECERF, M. Jean-Marc PHILIPPE, Mme Dorothée PITOIS, M. Emmanuel RENARD, M. Pierre SCHMIT, M. Pascal SERARD, M. Joël BRUNEAU (délégué suppléant), M. Patrick LECAPLAIN (délégué suppléant), M. Richard MAURY (délégué suppléant)

Communauté de communes Cingal – Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Eric DELACRE, M. Patrick MOREL, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Didier MAZINGUE, Mme Isabelle ONRAED

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Nicolas DELAHAYE, M. Thierry LEFORT

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS, M. Jacques LE BRET, M. Hervé MAUNOURY, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Eric DELILE (délégué suppléant)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Gilbert DUVAL, M. Bernard ENAULT, M. Rémy GUILLEUX, M. Jean-Luc MOTTAIS, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA, M. Jean-Louis MALAQUIN (délégué suppléant)

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS, Mme Sophie DE GIBON, M. Dominique DELIVET, Mme Régine ENEE, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Pierre SCHMIT), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), M. Christian LE BAS (pouvoir à M. Jean-Marc PHILIPPE), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Nicolas JOYAU), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Dominique GOUTTE), Mme Béatrice TURBATTE (pouvoir à Mme Dorothée PITOIS)

**Révision N°1 du SCoT
Pré-Bocage
Communauté de
communes Pré-Bocage
Intercom**

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Patrick LERMINE (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Gérard KEPAP (pouvoir à M. Jean-Philippe MESNIL)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Rémy GUILLEU (pouvoir à M. Hubert PICARD), M. Jean-Luc MOTTAIS (pouvoir à M. Alain GOBE)

Etaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Sébastien FRANCOIS, M. Yannick GERNY, M. Xavier LE COUTOUR, Mme Laurence TROLET

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Raymond CARVILLE (délégué suppléant)

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU

Communauté de communes Pays de Falaise : Mme Clara DEWAELE

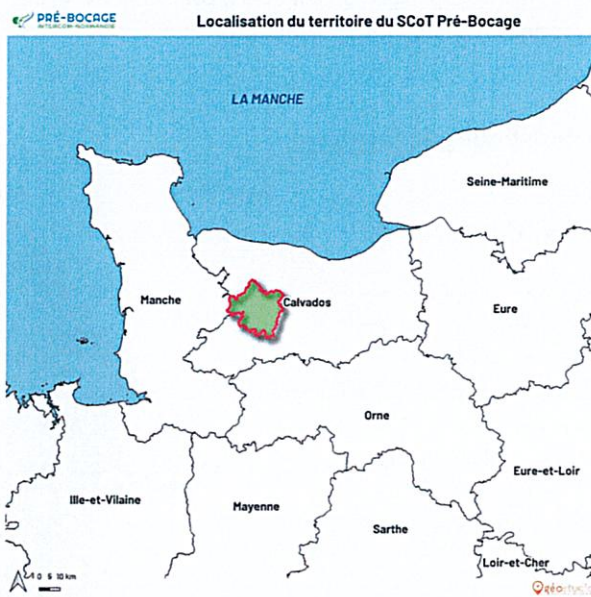
Révision N°1 du SCoT Pré-Bocage Communauté de communes Pré-Bocage Intercom

Exposé :

A. Le contexte de la révision N°1 du SCoT

En septembre 2023, la Communauté de communes Pré-Bocage Intercom a prescrit la révision N°1 de son SCoT initialement approuvé en décembre 2016. Le dossier de révision a été arrêté le 24 septembre 2025. Le Pôle métropolitain l'a reçu pour avis, le 30 octobre 2025.

Le SCoT Pré-Bocage a été élaboré pour couvrir l'intégralité de la Communauté de communes Pré-Bocage Intercom. Située dans la partie Ouest du Calvados, cette intercommunalité est composée de 27 communes, pour un territoire d'environ 417 km².



Communes de la CC PBI couvertes par le périmètre du SCoT



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

Le territoire est couvert par deux PLUi :

→ Le PLUi Pré-Bocage – Secteur Est et le PLUi Pré-Bocage – Secteur Ouest, approuvés le 18 décembre 2019.

Le bilan de l'application du SCoT de 2016 :

- L'armature territoriale établie par le SCoT a effectivement été renforcée par la construction de logements dans les pôles. Toutefois les objectifs de production de logements n'ont pas été atteints (87 logements produits/an, contre l'objectif de 156 logements/an retenu dans le SCoT).
 - Les activités économiques se sont développées dans les zones prévues à cet effet et dans les espaces déjà urbanisés.
 - Une faible consommation d'espace a été enregistrée.
 - Les paysages, les espaces naturels et la biodiversité ont été préservés.
- Toutefois, après six ans de mise en œuvre, le bilan de l'application du SCoT a mis en lumière des nécessités de mises à jour et d'évolutions.

Les objectifs de la révision du SCoT :

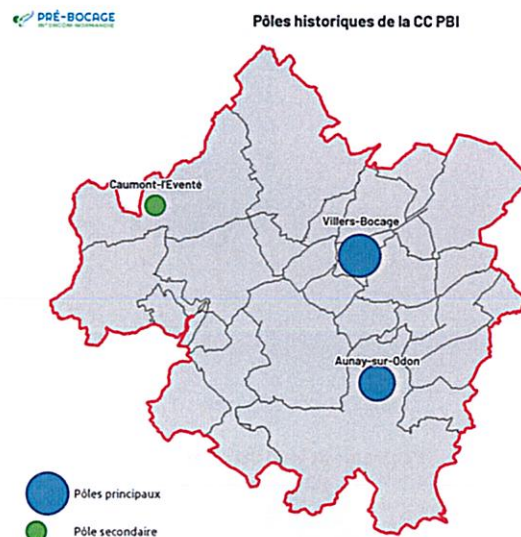
- Réajuster le périmètre d'application du SCoT, à la suite du départ de deux communes de l'EPCI et à l'intégration d'une nouvelle commune.
- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires : Loi ELAN, Loi climat et résilience, etc.
- Renforcer les volets du SCoT traitant du changement climatique.

B. Les principales caractéristiques du territoire

Le territoire de Pré-Bocage Intercom est :

- un territoire rural disposant d'une faible densité de population.
- un territoire fortement marqué par l'influence de l'agglomération caennaise, avec un développement plus marqué dans sa partie Est (plus proche de Caen). La partie Ouest de l'EPCI dispose d'une nature plus affirmée.
- un territoire comprenant **3 pôles** : Villers-Bocage en est le principal. Il s'agit du bassin d'emplois le plus important de PBI. Viennent ensuite Aunay-sur-Odon et Caumont-l'Éventé.

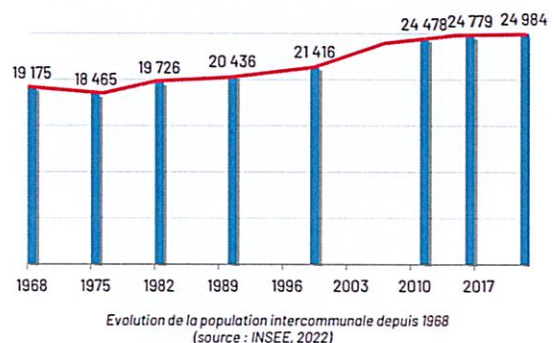
L'A84 traverse l'EPCI avec la présence de 5 échangeurs, ce qui en fait un territoire bien desservi.



Démographie :

En 2022, le territoire comptabilise **24 984 habitants**. La population est inégalement répartie sur le territoire. Les dix communes les plus peuplées accueillent 80% de la population, ce qui signifie que de nombreuses communes concentrent très peu d'habitants.

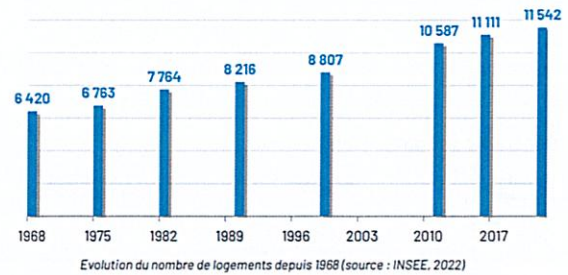
Depuis quelques années, le territoire connaît **une stagnation de sa population**. Malgré tout, **une légère hausse est enregistrée entre 2011 et 2022** (+0,2% / an) : le solde migratoire observé est nul, mais le solde naturel est légèrement positif.



Habitat :

En 2022, le parc de logements compte **11 542 logements** (en hausse constante depuis 1968).

Parmi ces 11 542 logements, **90% sont des résidences principales**, 3,2% sont des résidences secondaires et 6,8% sont des logements vacants. Ces dix dernières années (2011-2022), le territoire a produit 87 logements supplémentaires par an en moyenne, malgré la quasi-stagnation de sa croissance démographique.

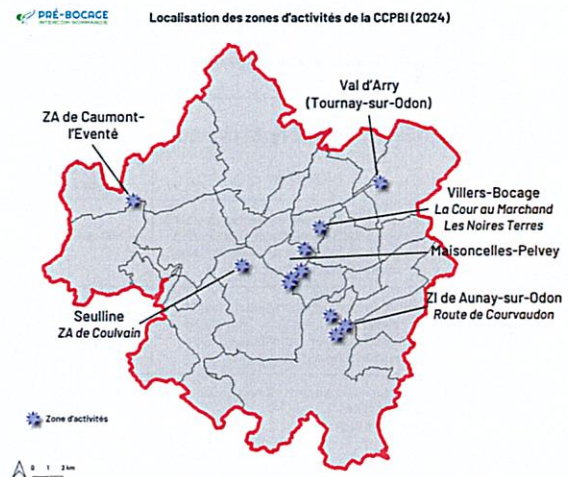


Développement économique - Emplois :

Le nombre d'emplois a diminué sur le territoire depuis le début des années 2010.

Le tissu économique se compose principalement de TPE et de PME, avec une importante part d'artisans. Le rythme de création d'entreprises est en hausse permanente depuis 2016. Les entreprises sont principalement localisées dans les communes disposant de zones artisanales et industrielles.

Le SCoT approuvé en 2016, ciblait 3 ZAE stratégiques : Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon et Coulvain.



Offre commerciale :

Le SCoT précise que le territoire de Pré-Bocage Intercom présente **trois types de centralités commerciales et trois types de Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP)** :

- Centralités commerciales principales :

Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon.

- Centralité secondaire :

Caumont-sur-Aure.

- Centralités relais :

Val d'Arry, Cahagnes et Dialan-sur-Chaîne.

- SIP principal :

Villers-Bocage.

- SIP secondaires :

Villers-Bocage, Caumont-sur-Aure, les Monts-d'Aunay.

- SIP d'opportunité : Villers-Bocage.

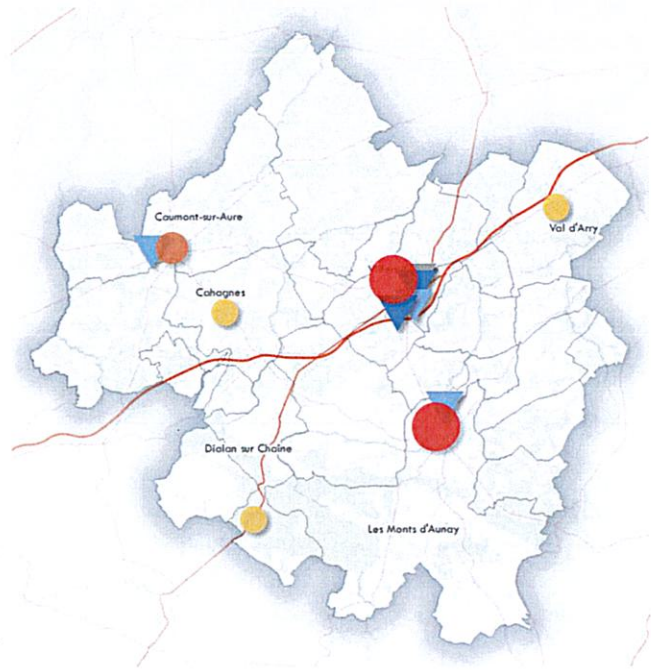
Ce constat concernant l'organisation commerciale du territoire servira de base pour la définition de l'armature commerciale.

Centralités commerciales

Niveau de centralité	Définition	Communes correspondantes
Centralité principale 	<ul style="list-style-type: none"> Offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels Plus de 50 commerces de détail et services sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Villers-Bocage Les Monts d'Aunay
Centralité secondaire 	<ul style="list-style-type: none"> Offre commerciale répondant à des besoins du quotidien ou occasionnels Une trentaine de commerces de détail et services sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Caumont-sur-Aure
Centralité relais 	<ul style="list-style-type: none"> Offre commerciale répondant à des besoins quotidiens Moins de 10 commerces de détail et services sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Val d'Arry Cahagnes Dialan-sur-Chaine

Secteurs d'implantations périphériques

Niveau de SIP	Définition	Communes correspondantes
SIP principale 	<ul style="list-style-type: none"> Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels Surface totale en GMS supérieure à 2 500 m² SIP rayonnant à l'échelle du SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> Villers-Bocage
SIP secondaire 	<ul style="list-style-type: none"> Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels Surface totale en GMS inférieure à 2 500 m² SIP rayonnant sur un bassin de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Villers-Bocage Caumont-sur-Aure Les Monts d'Aunay
SIP d'opportunité 	<ul style="list-style-type: none"> Offre répondant à des besoins quotidiens Offre sans GMS SIP d'opportunité 	<ul style="list-style-type: none"> Villers-Bocage



Armature commerciale repérée en phase diagnostic

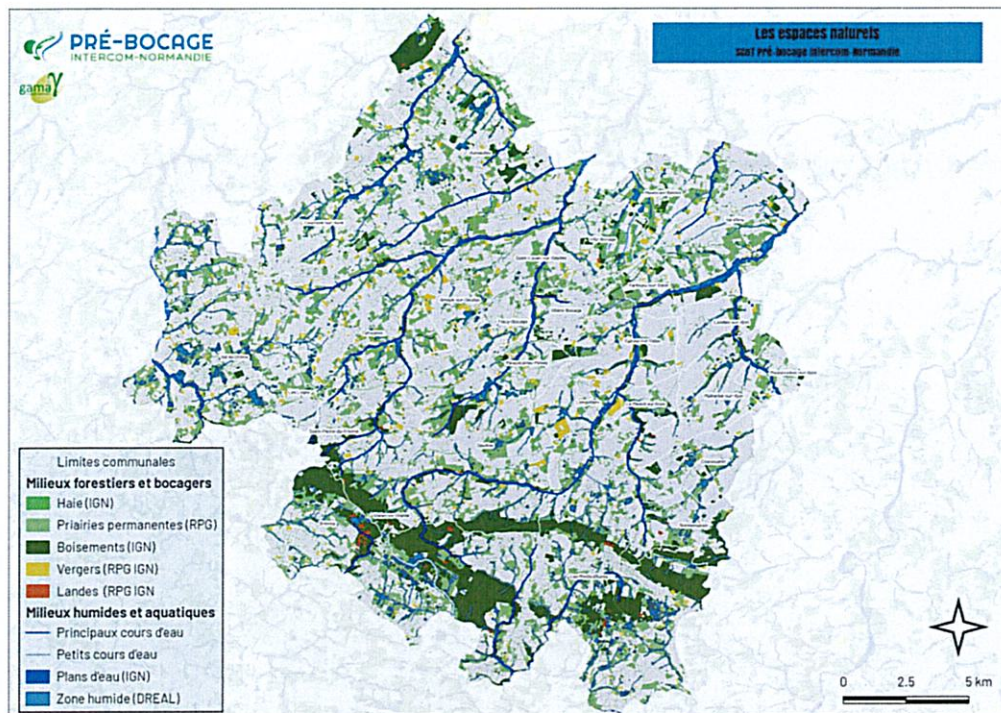
Environnement :

Les espaces naturels protégés sont davantage concentrés dans la partie Sud du territoire.

Le territoire présente un chevelu hydrographique dense (Aure, Odon, Druance, etc), accompagné d'environ **1 906 ha de zones humides** (localisées principalement dans les fonds de vallées).

Le bocage est très présent avec **3 369 km linéaires de haies** recensés en 2023 (IGN). En moyenne, la densité bocagère est de 78 m linéaires par hectare.

Les boisements couvrent environ **4 206 ha** (10% de la surface de l'intercommunalité).



Consommation foncière :

Selon l'outil CCF, le territoire affiche **une consommation foncière de 119 ha sur la période 2011-2020** : 84% de cette consommation a été destinée à l'habitat (habitat pavillonnaire principalement).

Environ 16 ha ont été consommés entre 2011 et 2020, pour les activités économiques.

C. Synthèse du projet

a) Projet d'aménagement stratégique

Le PAS s'articule en 2 parties comprenant chacune 4 axes.

PARTIE I) - Le socle territorial

Axe 1 : S'appuyer sur une armature territoriale hiérarchisée

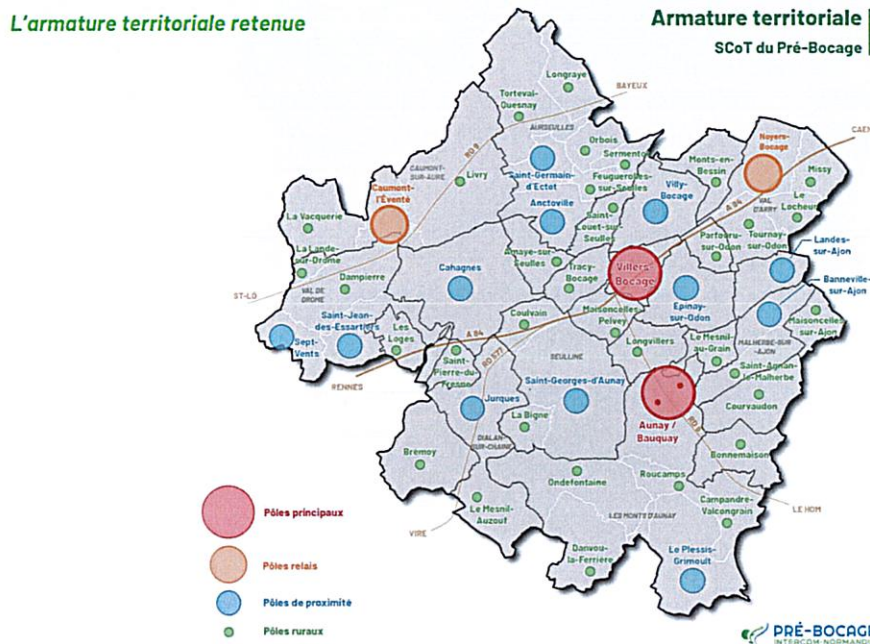
En fonction de leurs caractéristiques, **les communes du territoire du SCoT** ont été hiérarchisées selon **quatre niveaux**. Des objectifs différents sont assignés aux communes de chaque niveau.

- **Les pôles principaux** : Concentrer une part significative de la production de nouveaux logements (et diversification de l'offre), renforcer et soutenir les fonctionnements des commerces et services existants, contribuer au développement économique du territoire, développer les infrastructures de mobilités.

- **Les pôles relais** : Renforcer la vitalité des centres-bourgs à travers la mixité fonctionnelle et la cohérence des aménagements (+ le réinvestissement de logements vacants et l'amélioration des espaces publics), participer activement à la production et à la diversification des logements, soutenir la mise en place de nouveaux outils de mobilités.

- **Les pôles de proximité** : Maintenir le lien social afin de limiter les déplacements quotidiens des habitants, pérenniser les équipements scolaires et périscolaires de ces communes, soutenir la création de nouvelles habitations dans les centres-bourgs.

- **Les pôles ruraux** : Maintenir les lieux habités, accompagner les projets qui soutiennent la vitalité de ces zones rurales, favoriser la création de l'habitat en respectant les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.



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

- Favoriser le rapprochement domiciles-services, via l'organisation territoriale et la valorisation des centres-villes et des centres-bourgs.
- S'appuyer sur l'armature territoriale pour consolider et rendre efficace l'offre de transports en commun.
- Penser le développement des liaisons douces pour répondre aux besoins quotidiens. Faciliter l'utilisation du vélo.

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

- Suivre les orientations du SRADDET en **réduisant de 52% la consommation foncière sur la décennie 2021-2030**. Poursuivre cette tendance à la réduction du rythme d'artificialisation des sols sur la décennie 2031-2040.
- Réaffirmer la protection des espaces naturels emblématiques du territoire (Natura 2000, ZNIEFF, ENS ...).
- S'appuyer sur l'étude TVB pour traduire finement la prise en compte de la TVB dans les documents de planification.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable par un développement équilibré et en adéquation avec la ressource, et par la protection des milieux (points de captage et périmètres associés, etc).
- Limiter les ruissellements afin de réduire les risques de pollution.
- Favoriser au maximum la perméabilité des sols et la désimperméabilisation des espaces publics.
- Limiter la vulnérabilité du territoire, face aux risques.

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



- Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de services écosystémiques essentiels et garants d'un cadre de vie de qualité
- Protéger les espaces naturels reconnus pour leurs richesses emblématiques du territoire (Sites Natura 2000, APPB, ZNIEFF, ENS)
 - Conserver la valeur écologique des réservoirs boisés et de leurs lisières en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces
 - Préserver les fonds de vallées structurants du territoire ainsi que leur caractère naturel et humide
 - Créer des conditions favorables à la préservation, à la restauration du bocage mais aussi à son exploitation raisonnée pour le bois-énergie
 - Maintenir et renforcer la place de la "nature" au sein des espaces bâtis
 - Renforcer les continuités écologiques (à ajouter en fonction de l'étude Biotope)
- Gérer durablement le partage des ressources du territoire, dans un contexte de dérèglement climatique
- Protéger la ressource en eau, essentielle mais fragile
 - Préserver les sols, une ressource multifonctionnelle
- Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances, présents et à venir
- Composer avec les risques présents sur le territoire (inondation par débordement des cours d'eau, inondation par ruissellement, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, transports matières dangereuses...)
- Valoriser les paysages et préserver le caractère rural du territoire
- 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
 - Veiller au traitement des franges bâties entre les espaces urbanisés et les espaces NAF

Axe 4 : Faire perdurer l'identité rurale

- Construire plus dense tout en s'adaptant aux zones mobilisées afin de préserver la qualité du vivre-ensemble.
- Prioriser le renouvellement urbain et la mobilisation des espaces densifiables.
- Maitriser l'impact des aménagements sur les paysages (traitement des franges bâties entre les espaces urbanisés et les ENAF).
- Favoriser la préservation du petit patrimoine.

PARTIE II) – Un territoire de projets

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

- Produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins du point mort, mais également pour garder une véritable capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- Faciliter l'installation de familles, de jeunes ménages et de jeunes travailleurs.
- Diversifier l'offre de logements.
- Répartir de façon optimisée, la production d'habitat sur le territoire (en cohérence avec l'armature territoriale retenue).

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

- Privilégier la réhabilitation et / ou la rénovation de bâtiments existants. Inciter à la rénovation thermique.
- Conserver et valoriser au maximum les éléments naturels et paysagers existants sur le terrain d'assiette, lors des nouveaux projets d'aménagement.
- Tendre vers le bioclimatisme dans les nouvelles constructions.
- Encourager et encadrer les projets éoliens sur le territoire. Encourager le développement du photovoltaïsme sur les secteurs déjà bâtis afin de coupler les usages. 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.

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

- Pérenniser l'attrait des entreprises pour le territoire du Pré-Bocage.
- 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. Accompagner un développement économique qui réduit ses besoins en foncier.
- Etablir une hiérarchie entre les ZAE existantes : Désigner les ZAE pouvant faire l'objet d'extensions urbaines et celles devant se concentrer sur la densification et le renouvellement urbain.

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

- Renforcer et diversifier 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.
- Maîtriser le développement des commerces d'importance dans les zones économiques situées en périphérie des principales communes.
- Réguler le développement de la logistique commerciale.
- Organiser l'armature commerciale du SCoT autour de trois types de centralités :
 - Conforter les centralités commerciales principales,
 - Renforcer l'offre commerciale des centralités relais,
 - Maintenir l'offre commerciale présente sur les centralités secondaires.

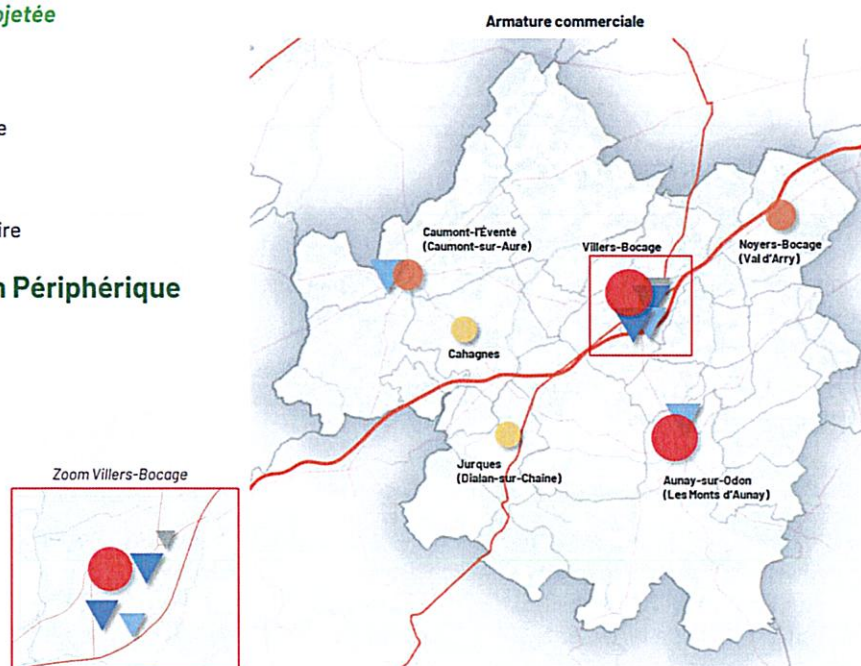
8.3. L'armature commerciale projetée

Centralités

- Centralité principale
- Centralité relais
- Centralité secondaire

Secteurs d'Implantation Périphérique

- SIP principal
- SIP relais
- SIP secondaire



Pré-Bocage Intercom identifie un potentiel de développement commercial de surface de vente en Grandes et Moyennes Surfaces, entre 2 500 et 3 500 m² d'ici 2046, essentiellement en alimentaire et en bricolage/jardinage, soit 9 000 m² à 12 000 m² de besoins fonciers estimés au regard du potentiel de développement de grandes surfaces supplémentaires par le biais principalement d'**extension des magasins existants** et de **diversification de l'offre existante**.

b) Document d'orientation et d'objectifs

Le DOO est organisé selon les huit axes du PAS.

Axe 1 : Armature territoriale

Prescriptions :

Les politiques d'urbanisme et d'aménagement devront conforter l'armature territoriale déterminée. Chaque niveau de commune devra respecter les objectifs qui lui sont assignés (mentionnés dans le chapitre sur le PAS). Veiller à une répartition équitable des capacités de faire entre les communes d'un même niveau.

Axe 2 : Mobilités

Prescriptions :

Développer les liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement, mais aussi entre les zones d'habitat. Créer de nouvelles connexions avec les liaisons douces existantes. Prévoir des stationnements vélos sécurisés dans les zones recevant du public.

Axe 3 : Transition environnementale / Consommation d'espaces

Prescriptions :

Identifier l'enveloppe bâtie existante, entendue comme l'espace urbanisé, sur chaque commune du territoire. Travail cartographique à mener par les documents d'urbanisme locaux, selon la définition de l'enveloppe bâtie donnée par le SCoT.

Catégoriser ensuite les enveloppes bâties entre enveloppes bâties primaires et enveloppes bâties secondaires. Cette catégorisation devra répondre à des critères définis et justifiés par les documents d'urbanisme locaux.

- Pour les enveloppes bâties primaires :

Extensions du tissu urbain possibles, tout en étant cohérentes avec l'armature territoriale définie.

Extensions devant être réalisées en continuité du tissu bâti et en tenant compte de la capacité d'aménager et de construire déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. La densification du tissu bâti sera favorisée.

- Pour les enveloppes bâties secondaires : L'urbanisation se réalisera seulement en densification.

Etude du potentiel foncier mobilisable à réaliser par les documents d'urbanisme locaux, afin d'identifier les espaces densifiables. Ces espaces devront être analysés afin d'évaluer précisément leur capacité à produire de nouveaux logements.

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

Décennie 2021-2030 : **Consommation d'ENAF fixée à 48,5 ha maximum.**

Réduction progressive de l'artificialisation :

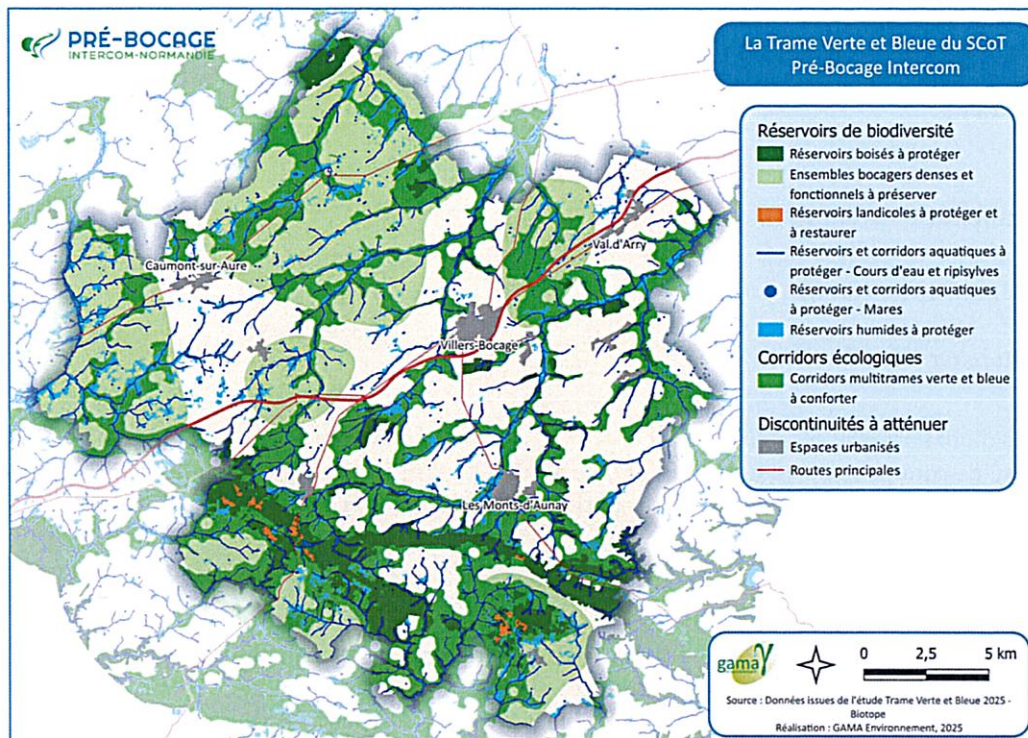
Décennie 2031-2040 : Réduction de 75% de la consommation d'ENAF 2011-2020 (en moyenne annuelle).

Période 2041-2046 : Réduction de 85% de la consommation d'ENAF 2011-2020 (en moyenne annuelle).

Les documents d'urbanisme locaux auront la charge de répartir la consommation d'espaces possible entre les différentes destinations (habitat, activités, etc) et entre les différentes communes du territoire de façon cohérente et en visant l'atteinte des différents objectifs définis par le SCoT.

« Les surfaces constructibles n'équivalent pas strictement à la notion de consommation d'ENAF et à la notion d'artificialisation des sols. Les surfaces constructibles peuvent donc être supérieures aux enveloppes de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation retenues précédemment, à la condition qu'in fine ces enveloppes soient respectées ».

Préserver et renforcer la TVB :



- Identifier, préciser et préserver les réservoirs de biodiversité. Les espaces bâtis compris dans ces réservoirs n'ont pas vocation à se développer en dehors de la densification et de l'extension limitée, et sous réserve du respect de certaines conditions. Les autres formes d'urbanisation y sont interdites, à l'exception d'ouvrages ou d'installations d'intérêt public et d'ouvrages nécessaires à l'entretien, à la valorisation, et à l'exploitation agricole et forestière (sous réserve du respect de certaines conditions).
- Corridors écologiques à préciser et à préserver.
- Haies et talus à identifier et à protéger. Même chose pour les cours d'eau, les mares et les zones humides.
- Les documents d'urbanisme s'assureront de l'adéquation entre les besoins en eau potable générés par le développement envisagé et les capacités du territoire à répondre à ces besoins.
- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels, en organisant le développement du territoire hors des secteurs sensibles.

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

Prescriptions :

Les opérations de création de nouveaux logements devront répondre aux densités brutes minimales suivantes :

Armature SCoT	Densification			Extension
	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

*pour les enveloppes bâties primaires / **pour les enveloppes bâties secondaires

- Développer des formes urbaines alternatives telles que des habitations groupées ou des petits collectifs.
- Limiter l'artificialisation des grandes entités paysagères riches du territoire.

- Traiter de manière qualitative les entrées de bourgs.

Axe 5 : Démographie et habitat

Le SCoT évalue le besoin global en logements du territoire à **1350 logements entre 2026 et 2046, soit 68 log./moy/an.**

	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 2046	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. 2026-2046	1355	

Le SCoT fixe la répartition suivante des logements à produire :

Armature SCoT	Répartition globale			
	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		

La création d'habitat pourra être supérieure en nombre à ce qui est affiché par le tableau ci-dessus, si la capacité de densification des enveloppes bâties le permet. A l'inverse, l'extension de l'urbanisation (en consommation d'ENAF) ne peut se justifier si elle entraîne une surcapacité de production de logements par rapport à la répartition fixée par le SCoT.

Sous réserve de justifications, dans l'intérêt du territoire, 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 inférieur (entre niveaux 1 et 2, entre niveaux 2 et 3, entre niveaux 3 et 4) si certaines communes rencontrent des blocages avérés (opérations d'aménagement avortées, dureté foncière, risques remettant en cause la vulnérabilité des aménagements ...).

Pour satisfaire ces objectifs de création de nouveaux logements, la priorité doit être donnée à la densification des enveloppes bâties existantes et aux réhabilitations/transformations de bâtiments existants, avant de déterminer des besoins éventuels en extension urbaine.

2/3 des logements à produire le seront en densification urbaine.

Armature SCoT	En densification				En extension			
	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		

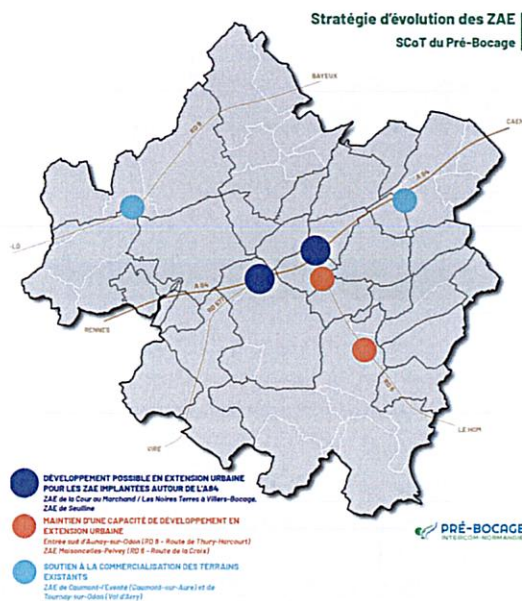
- Diversifier l'offre de logements : davantage de petits logements, de logements sociaux. La part de l'habitat aidé devra être au moins équivalente à 10% dans un délai de 10 ans après l'approbation du SCoT.

Axe 6 : Qualité environnementale des projets

- Concernant les futures opérations d'aménagement, les documents d'urbanisme assureront une approche bioclimatique du bâti.
- Les documents d'urbanisme faciliteront le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Axe 7 : Développement économique

- Développement en densification urbaine pour les ZAE non identifiées dans la stratégie d'évolution.



Axe 8 : Commerce

3 niveaux de centralités commerciales :

- Centralités principales : Commerces de proximité (- de 300 m² de SDV). + Autorisation des commerces de + de 300 m² de SDV.
- Centralités relais : Commerces de proximité (- de 300 m² de SDV). + Autorisation des commerces de + de 300 m² de SDV.
- Centralités secondaires. Commerces de proximité (- de 300 m² de SDV).

3 niveaux de Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) : SIP principal / SIP relais / SIP secondaires.

Ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces d'une SDV inférieure à 300 m², ni de commerces répondant à des fréquences d'achat hebdomadaires. Ils sont destinés à des commerces répondant à des fréquences d'achat occasionnels lourds.

Le développement du commerce doit s'y réaliser préférentiellement en densification ou en réinvestissement de friches.

L'extension des enveloppes foncières des SIP devra s'inscrire dans un projet global intégrant des principes de végétalisation des espaces extérieurs, de production d'énergies renouvelables et de cheminements piétons. Les projets veilleront à soigner leur qualité architecturale. Les SIP n'ont pas vocation à s'étendre.

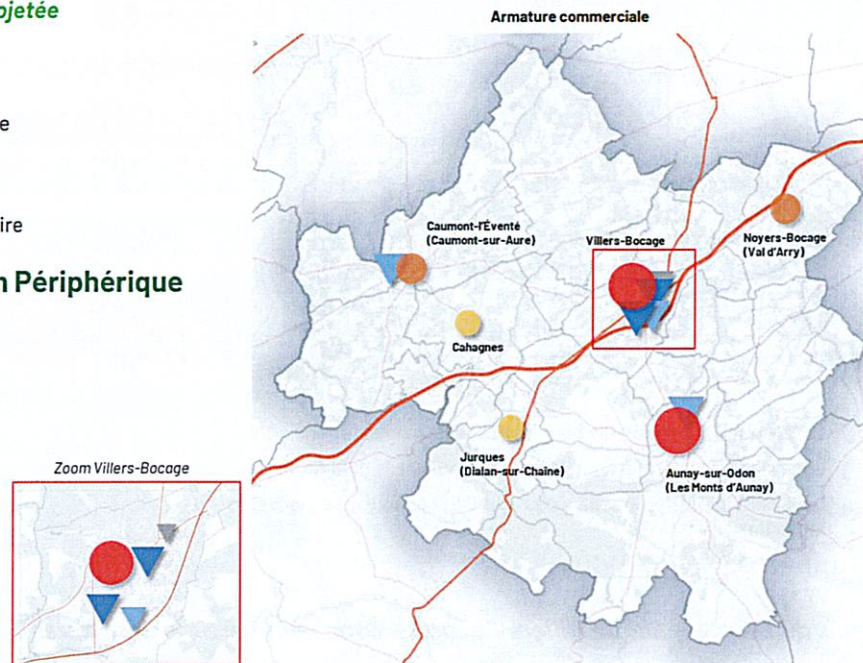
8.3. L'armature commerciale projetée

Centralités

- Centralité principale
- Centralité relais
- Centralité secondaire

Secteurs d'Implantation Périphérique

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



Toutes les centralités du territoire et les SIP constituent des localisations préférentielles.

Les commerces de + de 300 m² de SDV qui existent hors localisations préférentielles peuvent bénéficier d'une extension limitée (dans le cadre de leur modernisation). Extensions de 20 à 50% en fonction de leur SDV existante, et avec une surface supplémentaire plafond.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôts logistiques de + de 5000 m² de SDP.

Les entrepôts logistiques de – de 5000 m² de SDP devront préférentiellement être implantés dans les ZAE stratégiques.

Les entrepôts logistiques de – de 400 m² de SDP peuvent être implantés au sein de la ZAE de Seulline et dans tous les SIP.

c) Document d'aménagement artisanal commercial et logistique

SIP + Centralités commerciales = Localisations préférentielles.

Reprise des éléments du PAS et du DOO ci-dessus, avec une fiche détaillant chaîne des localisations préférentielles.

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					
	SIP 1 (Zone commerciale Clémenceau)	Principale					
	SIP 2 (Entrée de ville Sud)	Principale					
	SIP 3 (Zone commerciale des noires terres)	Relais					
	SIP 4 (Entrée de ville Est)	Secondaire					
Aunay-sur-Odon (Les Monts-d'Aunay)	Centralité	Principale					
	SIP	Relais					
Caumont-l'Éventé (Caumont-sur-Aure)	Centralité	Relais					
	SIP	Relais					
Noyers-Bocage (Val d'Arry)	Centralité	Relais					
Cahagnes	Centralité	Secondaire					
Jurques (Dialan-sur-Chaine)	Centralité	Secondaire					

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

Extrait du DAACL – SIP de Villers-Bocage – Zone commerciale des Noires Terres :

5. Fiches présentant les localisations préférentielles

5.9 Localisation préférentielle périphérique de Villers-Bocage - zone commerciale des Noires-Terres



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

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

Contexte & enjeux

Permettre sous conditions l'accueil de commerces répondants à des fréquences d'achats occasionnels et exceptionnels.

La création de surfaces supplémentaires pour les achats occasionnels légers s'inscrit uniquement dans un projet d'extension du magasin existant.

Les achats occasionnels lourds sont autorisés si et seulement si la création de nouveaux mètres carrés commerciaux dédiés est in comptable en centralité.

L'accueil de commerces répondant à des achats exceptionnels est autorisé sous condition d'extension de magasins existants, de requalification ou si le commerce présente une diversification de l'offre commerciale à l'échelle du territoire du SCoT.

Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du secteur d'implantation périphérique définis dans le DOO.

Déterminer une identité commerciale distincte de la zone d'activité pour renforcer le rôle de destination commerciale d'équipements répondants à des fréquences d'achats occasionnels et exceptionnels.

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)

Proposition d'avis :

CONSIDERANT la bonne association du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole à la démarche de révision n°1 du SCoT Pré-Bocage, et plus particulièrement sur les sujets du commerce et de la logistique, du foncier, des densités et de la trame verte et bleue ;

CONSIDERANT la bonne prise en compte des liens et des enjeux entre les deux territoires (aucune rupture de continuité ou effet frontière n'a été relevé) ;

CONSIDERANT que le document tel que présenté, n'est pas de nature à impacter négativement le territoire du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole ;

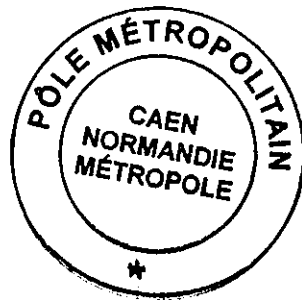
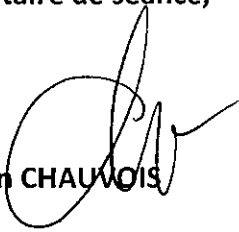
Vote :

Le Comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision n°1 du SCoT Pré-Bocage.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

Le secrétaire de séance,

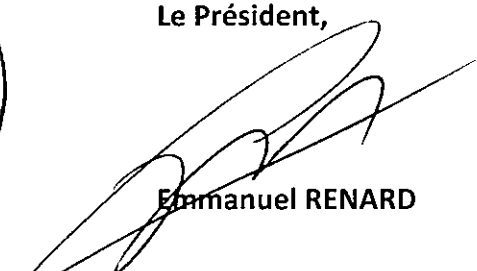
Christian CHAUVOIS



Pour extrait conforme

Le Président,

Emmanuel RENARD



La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le



ID : 014-251403184-20260213-DCS08_2026-DE