

Rapport de présentation :

Volet 2

Diagnostic territorial

Document approuvé  
par délibération du Conseil Communautaire  
en date du 15 décembre 2016



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>  | <b>4</b>  |
| 1 - LES PRINCIPES DU SCOT.....  | 5         |
| 2 - LE CONTENU DU SCOT.....   | 7         |
| 3 - LES LIENS DE COMPATIBILITE.....   | 8         |
| 4 - LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE.....  | 10        |
| 5 - LE NOUVEAU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....  | 11        |
| 6 - LE « PORTER A CONNAISSANCE » DES SERVICES DE L'ETAT.....  | 12        |
| 7 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE SCOT.....  | 12        |
| <br>  |           |
| <b>I - UN TERRITOIRE MARQUE PAR DES INFLUENCES EXTERNES, MOTEURS DE SON DYNAMISME.....</b>                              | <b>14</b> |
| <br>  |           |
| <b>1 - UN TERRITOIRE HETEROGENE, SOUS L'IMPULSION DE DYNAMIQUES URBAINES ETENDUES.....</b>                              | <b>14</b> |
| <br>  |           |
| <b>2 - UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE AU SERVICE DE LA RECHERCHE D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT.....</b>          | <b>20</b> |
| 2.1 - Le pays du sud calvados.....  | 20        |
| 2.2 - La charte de développement du pays : l'ébauche d'une politique partenariale à approfondir.....                    | 21        |
| 2.3 - Un scot inscrit dans une dynamique de planification plus large.....   | 22        |
| <br>  |           |
| <b>II - UN TERRITOIRE AUX DYNAMIQUES INTERNES RENOUVELEES.....</b>  | <b>32</b> |
| <br>  |           |
| <b>1 - UN TERRITOIRE D'ACCUEIL DE POPULATIONS MIGRANTES.....</b>  | <b>32</b> |
| 1.1 - Une acceleration recente de la croissance demographique.....  | 32        |
| 1.2 - Une variation positive des soldes naturels et migratoires.....  | 36        |
| 1.3 - Une population vieillissante.....   | 36        |
| 1.4 - Une structure des menages en mutation.....  | 40        |
| <br>  |           |
| <b>2 - DES CONDITIONS D'ACCUEIL A CONSOLIDER POUR ATTIRER UN NOUVEAU TYPE DE RESIDENTS.....</b>                         | <b>43</b> |
| 2.1 - Un territoire sur plusieurs bassins de vie.....   | 43        |
| 2.2 - Un niveau d'equipement et de services a conforter.....  | 51        |
| 2.3 - Organisation et fonctionnement de l'armature commerciale.....   | 55        |
| 2.4 - Un maillage des transports efficace mais desequilibre.....  | 66        |
| 2.5 - Les autres infrastructures de communication : les tic (technologies de l'information et de la communication)..... | 78        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>3 - LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE .....</b>   | <b>81</b>  |
| 3.1 - Un parc de logements qui se renouvelle mais peu diversifié .....  | 81         |
| 3.2 - Une baisse progressive de la taille moyenne des parcelles à bâtir .....   | 95         |
| 3.3 - Analyse de la consommation foncière sur le territoire du pays de falaise entre 1998 et 2012 .....                       | 96         |
| 3.3 - Diversité des politiques foncières.....   | 103        |
| <br>  |            |
| <b>III - UN CONTEXTE ECONOMIQUE QUI OFFRE DE REELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE .....</b>               | <b>107</b> |
| <br>  |            |
| <b>1 - UN TISSU ECONOMIQUE INDUSTRIEL EN COURS DE DIVERSIFICATION .....</b>   | <b>107</b> |
| 1.1- les grandes caractéristiques du tissu économique local.....  | 107        |
| 1.2 - une baisse de la production d’immobilier d’entreprises depuis 2001.....   | 112        |
| <br>  |            |
| <b>2 - UNE INTERACTION FORTE ENTRE L’EVOLUTION EN COURS DU TISSU ECONOMIQUE ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE .....</b> | <b>113</b> |
| 2.1 - Un taux de couverture de l’emploi qui reste satisfaisant .....  | 113        |
| 2.2 - Les déplacements domicile-travail : les trois quarts des emplois sont occupés par des résidents au sein du pays .....   | 114        |
| 2.3 - La tertiarisation de la population active, reflet de changements du tissu économique local.....                         | 116        |
| 2.4 - Un taux d’activité renforcé.....  | 117        |
| 2.5 - Un taux de chômage à la baisse depuis 1999.....   | 118        |
| 2.6 - Un niveau d’activité économique présenteielle représentant 3/4 des emplois en 2014 .....                                | 119        |
| <br>  |            |
| <b>3 - DES SECTEURS D’ACTIVITES TRADITIONNELS A CONFORTER : L’AGRICULTURE ET LE TOURISME.....</b>                             | <b>121</b> |
| 3.1 - Une agriculture différenciée témoin de disparités géographiques. ....   | 121        |
| 3.2 - Un potentiel touristique à valoriser.....   | 132        |

## INTRODUCTION

Créée en décembre 1993, la Communauté de Communes du Pays de Falaise, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupait 53 communes. Son périmètre s'est élargi en 2010 pour accueillir 4 nouvelles communes : Courcy, Jort, Louvagny et Vicques. A l'heure actuelle, la Communauté de Communes du Pays de Falaise est composée de 57 communes.

La procédure d'élaboration du SCoT s'attachera à définir un projet de territoire sur le périmètre composé des 57 communes ci-dessous.

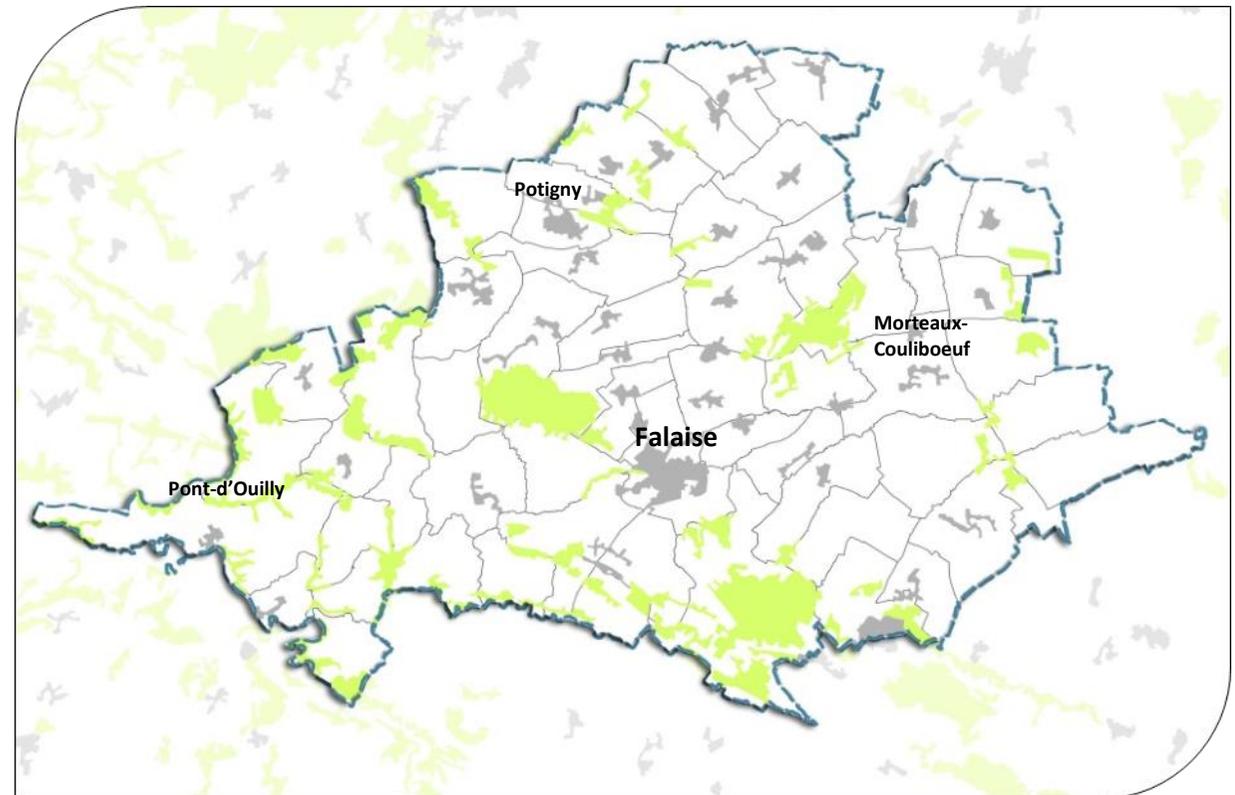
### La Communauté de Communes du Pays de Falaise (57 communes)

Falaise, Aubigny, Bonnoeil, Bons Tassilly, Cordey, Le Détroit, Fourneaux-le-Val, Les Isles-Bardel, Leffard, Les Loges-Saulces, Martigny-sur-l'Ante, Le Mesnil-Villement, Noron-l'Abbaye, Pierrefitte-en-Cinglais, Pierrepont, Potigny, Rappilly, Saint-Germain-Langot Saint-Martin de Mieux, Saint-Pierre-Canivet, Saint-Pierre-du-Bû, Soulangy, Soumont-Saint-Quentin, Tréprel, Ussy, Villers-Canivet, Pont-d'Ouilley, Damblainville, Eraines, Fresné-la-Mère, La Hoguette, Pertheville-Ners, Versainville, Villy-lez-Falaise, Barou-en-Auge, Beaumais, Bernières-d'Ailly, Courcy, Crocy, Epaney, Ernes, Fourches, Jort, Louvagny, Le Marais-la-Chapelle, Morteaux-Couliboeuf, Les Moutiers-en-Auge, Norrey-en-Auge, Olendon, Perrières, Sassy, Vicques, Vignats, Fontaine-le-Pin, Maizières, Ouilly-le-Tesson, Rouvres.

Le diagnostic partagé identifie les forces et faiblesses du territoire, les tendances à l'œuvre et les spécificités locales.

Il indique des enjeux pour un développement cohérent et solidaire de ce territoire.

### Périmètre des 57 communes du SCoT du Pays de Falaise



## 1 - LES PRINCIPES DU SCOT

**Le Schéma de Cohérence Territoriale**<sup>1</sup> (SCoT), créé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- un principe d'**équilibre** : équilibre entre développement urbain et rural d'une part, et préservation des activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- un principe de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de développement suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'équipements publics, et en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- un principe de **respect de l'environnement** par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles et des paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

**Le SCoT expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

**Le SCoT fixe les orientations générales et détermine les grands équilibres du territoire.**

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, il fixe, dans le respect des principes précédemment énoncés, les orientations et les objectifs de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

A ce titre, le SCoT définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

**Le SCoT détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger** et peut en définir la localisation ou la délimitation.

**Le SCoT peut définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport**, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

<sup>1</sup> Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat », JO 3 juillet 2003, pp. 11176-11192.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains », JO 14 décembre 2000.

Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. DGUHC, « Loi Urbanisme et Habitat. Volet Urbanisme, 'Service après vote' », août 2003.

Promulguée le **12 juillet 2010**, la loi portant Engagement National pour l'Environnement introduit de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme.

Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'Environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement" (dite "Grenelle 1").

Les dispositions du texte portent notamment sur les domaines suivants :

- **L'habitat et l'urbanisme** : renforcement des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO<sub>2</sub>, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits) et modifications du code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un "développement urbain durable".

- **Les transports** : adaptation de la législation pour privilégier les modes de transport durables et pour en réduire les nuisances avec notamment une accélération des procédures pour les grands projets de transports collectifs urbains prévus par le plan « espoir-banlieue ».

- **L'énergie** : création de schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie, bilan carbone obligatoire pour les entreprises de plus de 500 personnes, exerçant leur activité dans un secteur fortement émetteur, pour les établissements publics de plus de 250 personnes et les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants. Les parcs éoliens ne pourront être implantés que dans le cadre d'un "schéma de développement régional de l'éolien" que les régions devront définir ; à défaut, l'Etat se substituera à la région. Ces parcs seront soumis au régime des "installations classées pour la protection de l'environnement" (ICPE) concernant les installations pouvant présenter un risque pour l'environnement.

- **La biodiversité** : création d'une "trame verte" et d'une "trame bleue" instaurant des couloirs écologiques pour relier des territoires protégés et permettre les migrations de la flore et de la faune, qu'elles soient habituelles ou provoquées par les changements climatiques.

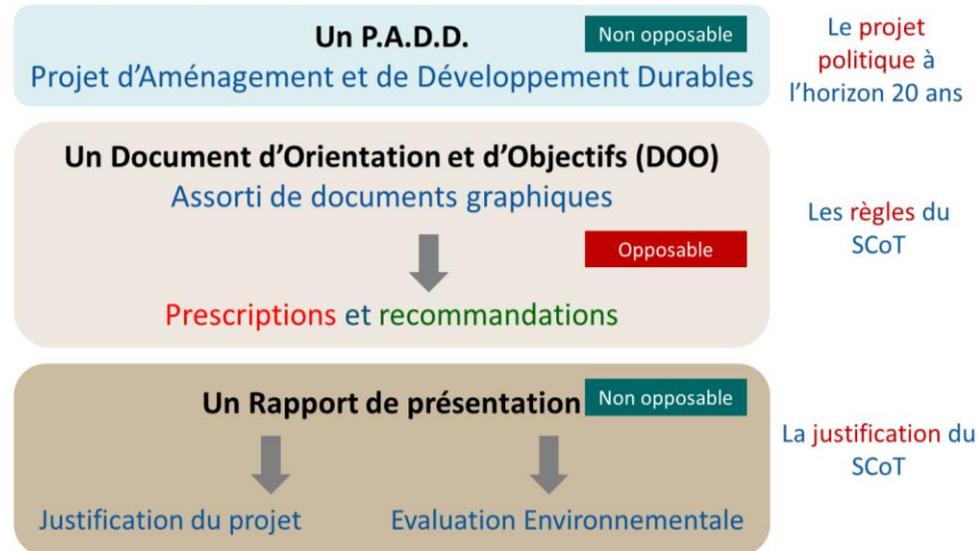
- **La santé environnementale et la gestion des déchets** : renforcement des dispositifs de protection face aux nuisances sonores, radioélectriques ou même lumineuses, diagnostic relatif à la gestion des déchets obligatoire avant la démolition de bâtiments.

Dans le cadre du Grenelle 2, de nouvelles thématiques devront être abordées par les SCoT telles que :

- la Trame verte et bleue
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- les implantations commerciales
- la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre
- la maîtrise des consommations énergétiques
- l'agriculture périurbaine,
- l'économie des ressources naturelles,
- l'économie des territoires,
- la connectivité numérique,
- la lutte contre le réchauffement climatique en limitant entre autre les déplacements...

## 2 - LE CONTENU DU SCOT

Le SCoT comprend trois documents :



Un **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** qui précise les orientations générales d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations générales concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

Le SCoT ne définit que les grandes orientations et laisse une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 rappelle que cet outil n'a pas pour vocation de déterminer l'utilisation des parcelles. En particulier, **il ne comprend pas de carte générale de destination des sols**, mais il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée.

Les dispositions du **Document d'Orientation et d'Objectifs et des documents graphiques associés** constituent des prescriptions **opposables** à certains documents d'urbanisme et opérations foncières et d'aménagement (cf en page suivante).

Une **évaluation environnementale du projet de SCoT** doit être réalisée. Elle doit répondre au **décret du 27 mai 2005 sur l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement** qui modifie notamment l'article R 122-2 du Code de l'Urbanisme. Le Rapport de présentation du SCoT doit analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement, présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement.

Un **Rapport de présentation** qui :

- expose le diagnostic ;
- décrit l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD et le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui présente le projet partagé par les Collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé mais d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus.

### 3 - LES LIENS DE COMPATIBILITE

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

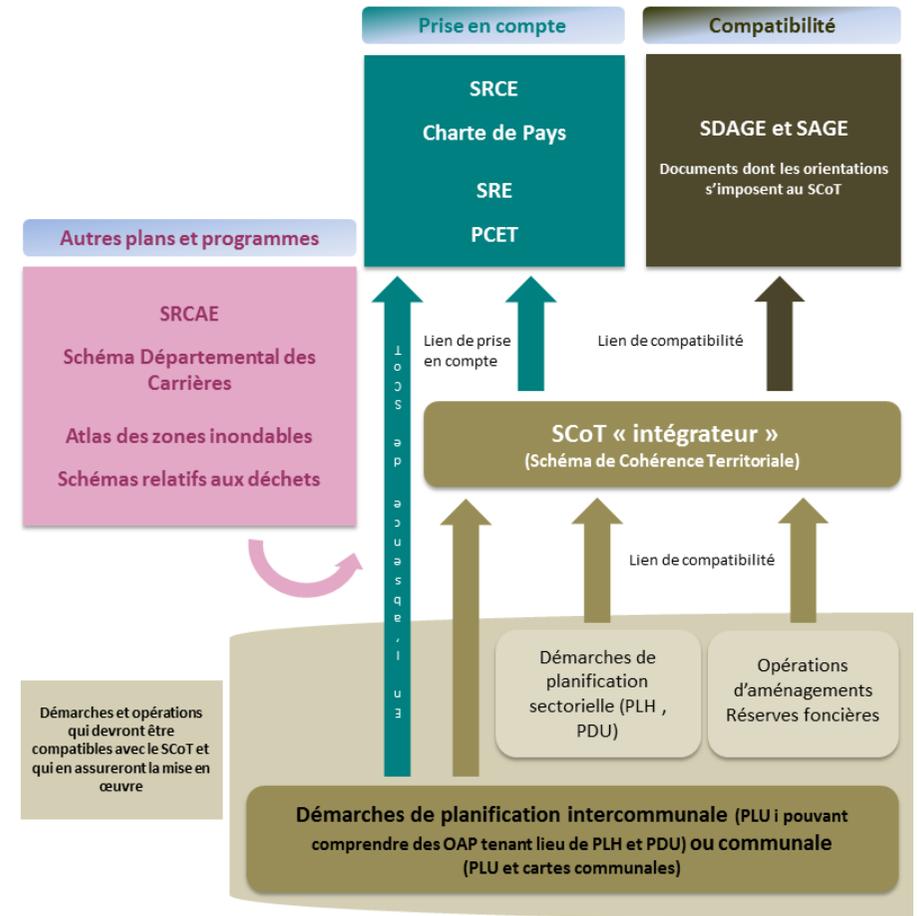
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLU intercommunal), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial.
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement.
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code).

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

A noter qu'il n'existe pas de lien juridique entre le SCoT et le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie). La traduction du SRCAE dans le SCoT ne s'opère que via la prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), eux-mêmes compatibles avec le SRCAE.



**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie

**SRE** : Schéma Régional Eolien

**PCET** : Plan Climat Energie Territorial

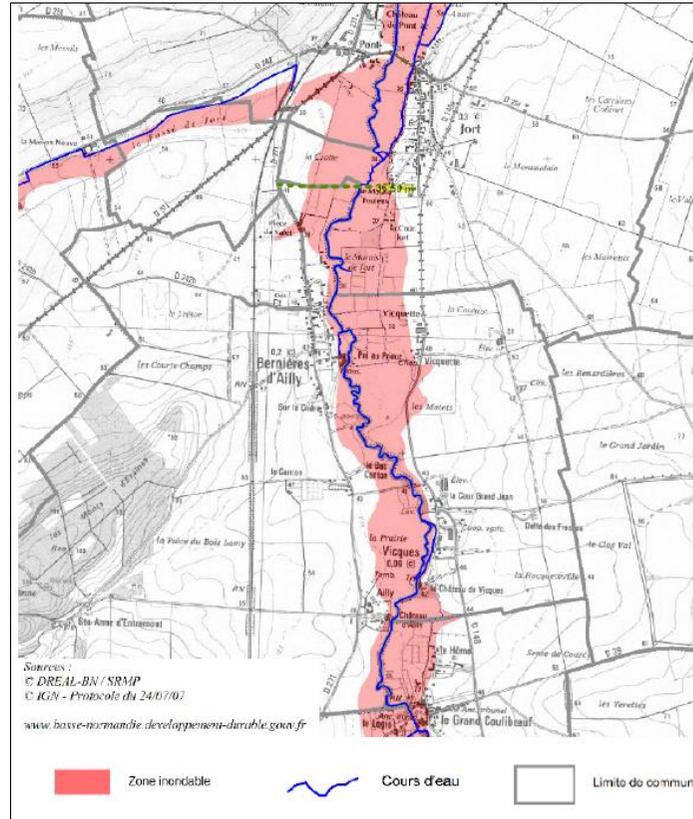
**OAP** : Opération d'Aménagement et de Programmation

Le SCoT doit être compatible avec la **DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Seine** approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006.

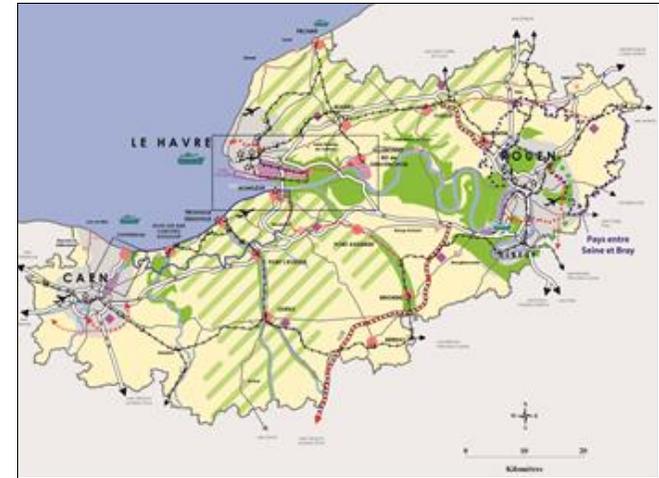
Le territoire du Pays de Falaise est partiellement compris dans le périmètre de la DTA. Sont ainsi comprises dans ce périmètre les communes suivantes : Courcy, Jort, Louvagny, Maizières, OUILLY-le-Tesson, Rouvres, Vicques.

La DTA comporte des orientations avec lesquelles les documents d'urbanisme, dont le SCoT du Pays de Falaise et les PLU des communes concernées, doivent être compatibles. Déclinées par thèmes, toutes les orientations de la DTA ne visent cependant pas l'ensemble du territoire.

Sur le territoire du Pays de Falaise, l'orientation de la DTA relative à la protection des espaces naturels majeurs à vocation à être déclinée sur l'espace correspondant à la zone inondable par la Dives<sup>2</sup>. Les communes concernées sont Jort et Vicques.



Périmètre global de la DTA de l'Estuaire de la Seine



DTA et périmètres de SCoT



Source : DDTM du Calvados, mars 2012

<sup>2</sup> Dans ce cadre, la DTA énonce, page 77 : « Les espaces naturels majeurs font l'objet d'une protection forte garantissant leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères. En dehors de ces derniers espaces qui ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, afin de préserver la qualité des paysages des espaces naturels majeurs, la construction sera préférentiellement localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante ; à défaut, elle devra se faire par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante. En dehors de ces cas, les seules constructions admises seront les bâtiments nécessaires soit aux activités agricoles, soit à la valorisation touristique des espaces correspondants, ainsi que les constructions incompatibles avec le voisinage des espaces urbanisés. Pourra également être autorisée la reconversion du patrimoine existant à des fins résidentielles, touristiques, artisanales ou de service, éventuellement accompagnée d'extensions d'ampleur limitée et bien insérées dans l'environnement. Le tracé des grandes infrastructures de transport et d'énergie devra éviter de traverser des espaces naturels majeurs, sauf si les études relatives à ces infrastructures démontrent la nécessité contraire. Dans ce cas, les modalités spécifiques d'adaptation des ouvrages correspondants devront être définies pour minimiser les impacts environnementaux et paysagers. L'ouverture et l'exploitation de carrières autorisées dans le cadre des schémas départementaux seront possibles dans ces espaces, ainsi que les éventuelles plates-formes de stockage et de transbordement de matériaux en bord de Seine nécessaires à leur exploitation, sous réserve de la prise en compte des contraintes environnementales. Ces plates-formes devront rester de surface limitée; leur devenir à l'issue de l'exploitation de(s) la carrière(s) desservie(s) devra être déterminé avant réalisation par une démarche similaire à celle appliquée aux carrières elles-mêmes.

La réutilisation d'anciennes ballastières pour le stockage des sédiments de dragage ainsi que la réutilisation ou le réaménagement d'anciennes chambres de dépôt à terre sont aussi possibles dans les espaces naturels majeurs à condition que ces opérations ne mettent pas substantiellement en cause, ne serait-ce que localement, les fonctions écologiques et les qualités paysagères qui caractérisent ces espaces. >>

## 4 - LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Article L 142-4 et 5 du Code de l'Urbanisme sur la règle d'« urbanisation limitée » : l'absence de couverture d'un territoire par un SCoT entraîne l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, sauf dérogation soit avec l'accord du Préfet, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, avec l'accord de l'établissement public (ici, la Communauté de Communes) lorsque le périmètre d'un SCoT incluant la commune a été arrêté.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 incite les territoires ruraux à se doter d'un SCoT. En effet, le SCoT devient le document de référence unique pour l'élaboration/révision des PLU et des cartes communales.

En l'absence d'un SCoT applicable, le PLU d'une commune ne pourra plus être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, ceci étant assorti de dérogations éventuelles, mais applicable à l'ensemble des communes à compter du 1er janvier 2017<sup>3</sup>. La Loi ALUR de mars 2014 a renforcé et précisé ce dispositif<sup>4</sup>.

Le territoire du Pays de Falaise est concerné en partie à compter du 1er janvier 2013. Sont à ce titre concernées les communes suivantes, situées dans la périphérie d'agglomérations de plus de 15 000 habitants (agglomérations de Flers et d'Argentan, dans l'Orne) : Pont-d'OUILLY, Le Mesnil-Villemont, Les Isles-Bardel, La Hoguette, Fresne-la-Mère, Pertheville-Ners, Vignats, Fourches, Beaumais, Crocy, Le Marais-la-Chapelle, Les Moutiers-en-Auge.

A compter du 1er janvier 2017, ce principe s'imposera sur tout le territoire du Pays de Falaise si le SCoT n'est pas entré en vigueur et jusqu'à ce qu'il le soit.

Par exception, des dérogations pourront être accordées par la Communauté de Communes du Pays de Falaise dans la mesure où elle dispose de la compétence d'élaboration du SCoT et d'un périmètre de SCoT arrêté. Cette dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

<sup>3</sup> Il s'agit de la règle de constructibilité limitée définie par les articles L 142-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

<sup>4</sup> La Loi ALUR de 2014 a renforcé à nouveau ce dispositif en élargissant et en précisant son champ d'application :

- s'agissant des PLU et document en tenant lieu, l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles et forestières est désormais explicitement dans le champ d'application des L 142-4 et 5 ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur non constructible d'une carte communale est désormais soumise également à ce principe ;
- toutes les procédures qui permettent d'ouvrir à l'urbanisation une zone de PLU ou d'un secteur de carte communale sont visées, y compris donc les procédures d'élaboration qui étaient jusque-là exclues ;
- le principe de l'urbanisation limitée s'applique désormais aussi dans les communes soumises au RNU dont les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés dans le Code de l'Urbanisme.

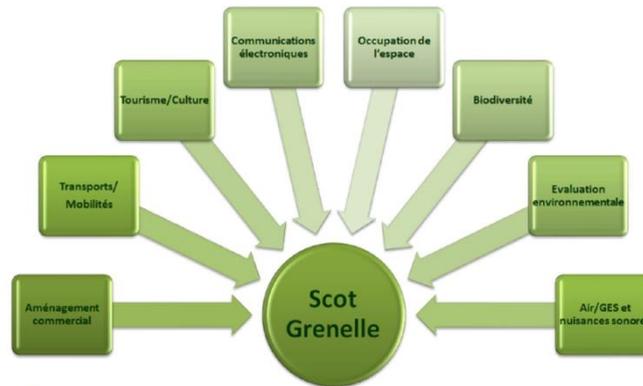
Déclinaison terriègle de constructibilité limitée



## 5 - LE NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### 5.1 – La loi Grenelle du 12 juillet 2010 et la Loi ALUR du 24 mars 2014

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement introduit de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme.



La Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 prévoit notamment les modalités de transfert de la compétence urbanisme à l'intercommunalité.

Les principales mesures inscrites pour les SCoT dans ces deux lois récentes sont les suivantes :

→ **SCoT obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2017** sur l'ensemble du territoire national.

- Le PADD traite notamment (**ajout Grenelle ; ajout Loi ALUR**) :
- du développement des **communications électroniques** ;
  - de la préservation et remise en état des **continuités écologiques** ;
  - de **qualité paysagère**,
  - de **préservation et de mise en valeur des ressources naturelles**,
  - de **l'implantation commerciale** ;
  - du **développement touristique**.

En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

→ **Passage du DOG au DOO** (Document d'Orientations Générales au Document d'Orientation et d'Objectifs).

→ Pour le DOO :

#### Des obligations :

- Arrêter, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrire, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.
- Réduire les motifs de déplacements par une organisation du territoire la moins génératrice possible de nouveaux déplacements automobiles.
- Préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements (objectifs pouvant le cas échéant être répartis entre EPCI ou par commune) et les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc public ou privé.
- Préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.
- Déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.
- Suppression par la Loi ALUR de l'obligation d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial intégré dans le DOO.

#### Des possibilités :

- Peut imposer des conditions à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation (desserte en TC, performance énergétique et environnementale, infrastructure et réseaux électroniques, réalisation d'étude d'impact ou de densification).
- Peut imposer une valeur plancher en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction (hauteur, emprise au sol, COS).
- Peut imposer une densité minimale de construction.

→ **Le Rapport de présentation :**

- Intégrer une analyse la consommation d'espace au cours des 10 ans précédant l'approbation du SCoT.

→ **Suivi du SCoT tous les 6 ans** (au lieu de 10 ans avant la loi Grenelle)

### 6.2 - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014

Cette Loi crée l'obligation réglementaire d'intégrer dans le diagnostic du SCoT les besoins répertoriés en matière notamment d'agriculture, de préservation du potentiel agricole.

Par ailleurs, la ventilation des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace par secteur géographique est rendue obligatoire dans le SCoT.

## 6 - LE « PORTER A CONNAISSANCE » DES SERVICES DE L'ETAT

Les services du Préfet ont remis à la Communauté de Communes du Pays de Falaise en janvier 2013 les éléments qui s'imposent (informations juridiques et techniques) et les informations utiles à l'élaboration du SCoT. L'association de l'Etat est l'occasion de prévenir toute difficulté d'ordre juridique au moment de l'arrêt du projet.

D'autres communications sont susceptibles d'être réalisées tout au long de la procédure (PAC complémentaires).

Ce qui relève de la préconisation et qui ne s'appuierait pas sur des éléments juridiques ou objectifs appartient au domaine de l'association.

L'Etat exprimera ses attentes et ses objectifs résultant des politiques nationales, et plus généralement son point de vue et ses réflexions stratégiques sur le territoire du SCoT dans le cadre de son association à la procédure d'élaboration du SCoT du Pays de Falaise. Le Porter A Connaissance des services de l'Etat (PAC) récapitule les grandes politiques publiques d'aménagement et celles relatives à la préservation et à la mise en valeur des richesses naturelles. Il décline sur chaque thématique les informations relatives au SCoT.

## 7 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE SCOT

Les dispositions du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme (article R 141-2) dispose notamment que :

« Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

**1° Analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;

**2° Analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;

**3° Explique les raisons qui justifient le choix** opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;

**4° Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;

**5° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus** pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 143-28. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

**6° Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

# Partie 1

Un territoire marqué par des influences externes,  
moteur de son dynamisme

- Un territoire hétérogène, sous l'impulsion de dynamiques urbaines étendues
- Une volonté politique forte au service de la recherche d'un développement territorial cohérent

# 1 - UN TERRITOIRE MARQUE PAR DES INFLUENCES EXTERNES, MOTEURS DE SON DYNAMISME

## 1 - UN TERRITOIRE HETEROGENE, SOUS L'IMPULSION DE DYNAMIQUES URBAINES ETENDUES

### 1.1 - Un espace sous influences

Le territoire du SCoT est situé dans une région encore majoritairement rurale, dans l'orbite de la capitale.

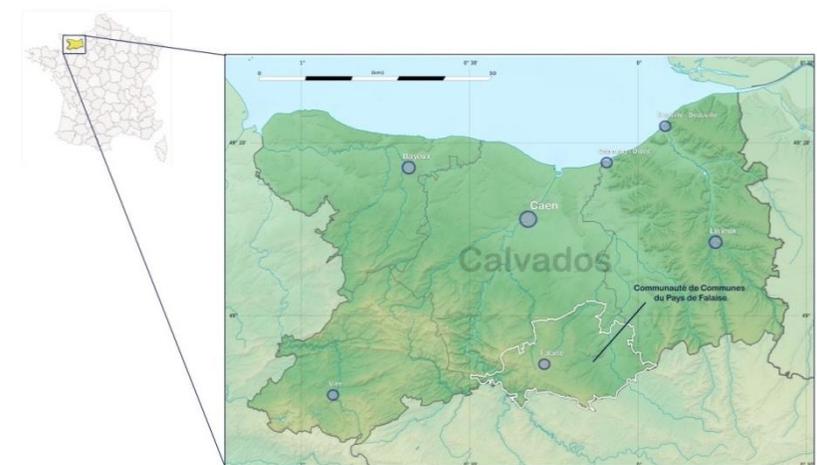
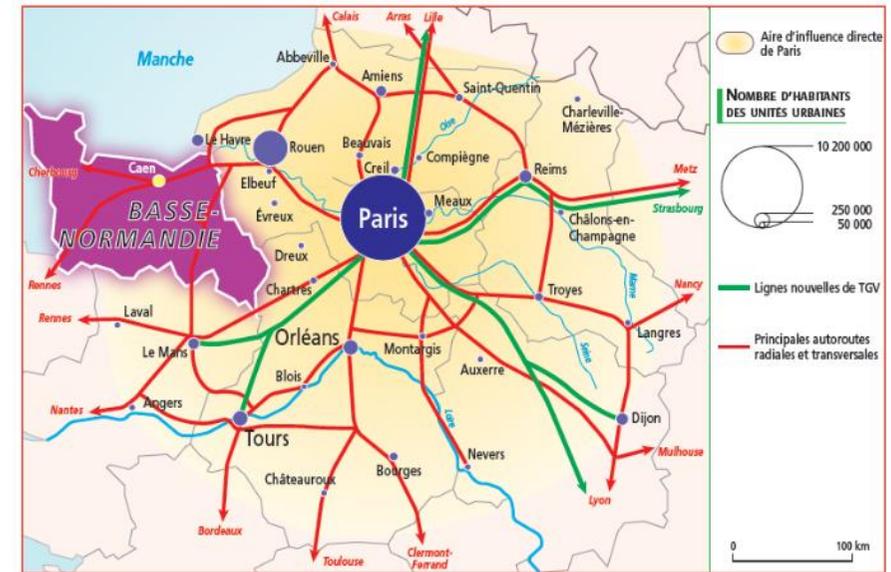
Localisé au Sud du Calvados et formant une des limites du département voisin de l'Orne, le SCoT du Pays de Falaise se situe à proximité de l'agglomération caennaise au Nord, des villes de Vire et Flers à l'Ouest et d'Argentan au Sud.

Au cœur de la Basse- Normandie qui constitue l'une des portes maritimes de l'Europe, le territoire SCoT semble plus tourné vers la terre que vers la mer, sur un département souvent défini comme étant entre Terre et Mer.

La seconde dimension forte de la Basse- Normandie est sa relation à Paris, dimension qu'elle partage d'ailleurs avec la Haute Normandie de par son histoire, son développement.

Situé à moins de 3 heures de voiture de la capitale, le territoire du SCoT du Pays de Falaise semble peu concerné par ce phénomène d'attractivité de la région parisienne même si cette proximité relative recèle quelques atouts (sur le plan touristique notamment).

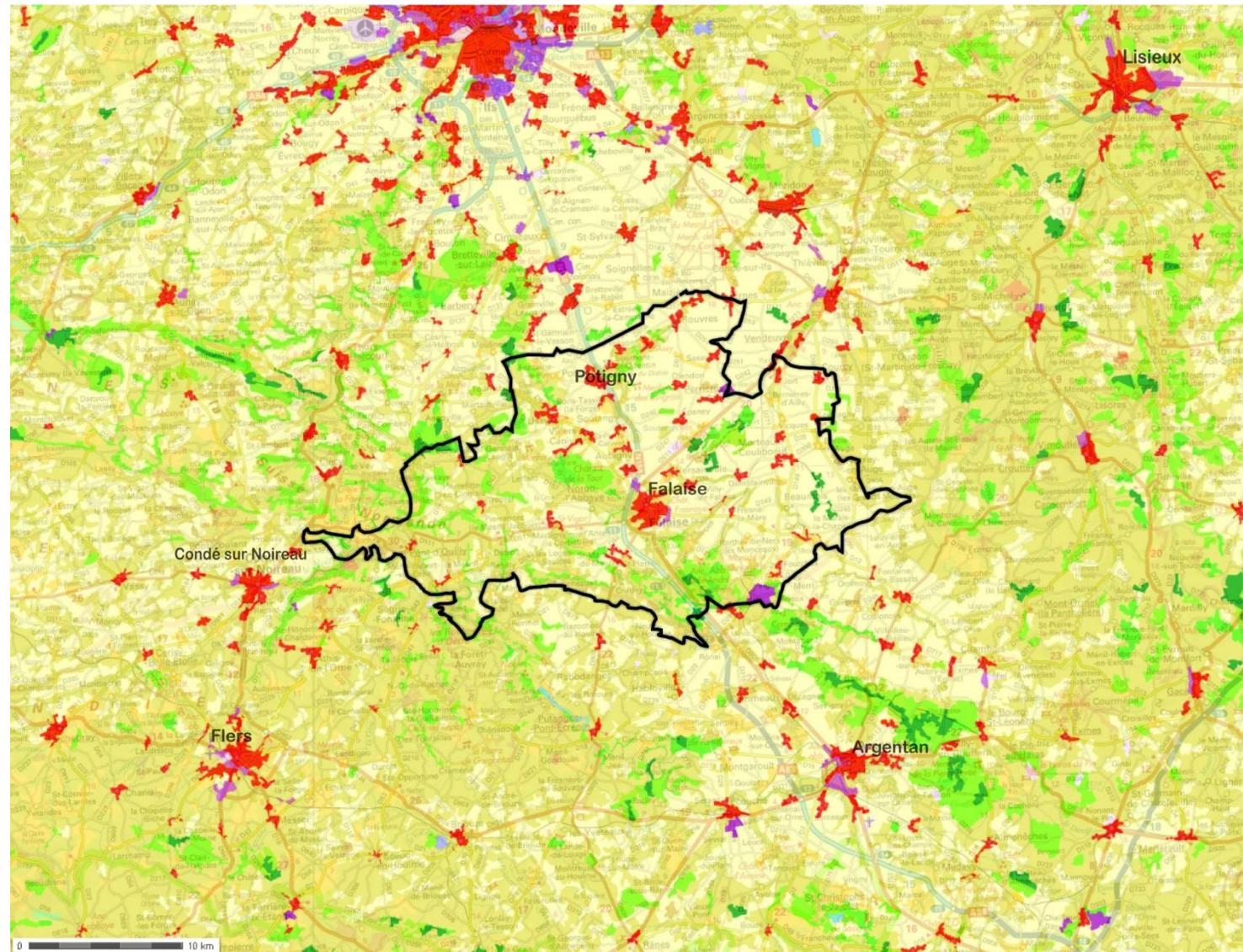
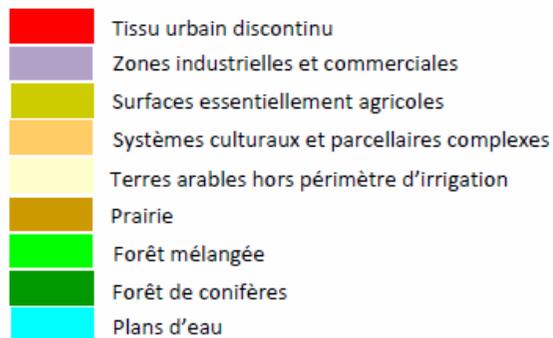
Le territoire du SCoT du Pays de Falaise est néanmoins situé au croisement de deux axes de développement et d'échanges importants que sont l'axe Caen – Le Mans et l'axe Caen - Paris.



### 1.1.1.- Une occupation différenciée de l'espace

Le territoire du SCoT est hétérogène : Le Nord-Nord / Est est marqué par une urbanisation plus développée (Axe Potigny - Morteaux Couliboeuf). Le Sud-Ouest reste plus « rural » (Pont-d'Ouille) comme en témoigne la forte présence d'espaces boisés et l'absence d'espaces fortement urbanisés. Le Sud reste marqué par une empreinte également plus « rurale » compte tenu de la présence plus importante d'espaces agricoles et boisés.

A cet effet, Il convient de prendre en considération la nature différenciée du territoire du SCoT. Dans ce contexte, l'objectif, au cours de la démarche d'élaboration du SCoT réside dans la volonté de cohésion et d'échanges au sein de territoires à la fois proches spatialement mais présentant une structure organisationnelle différenciée.



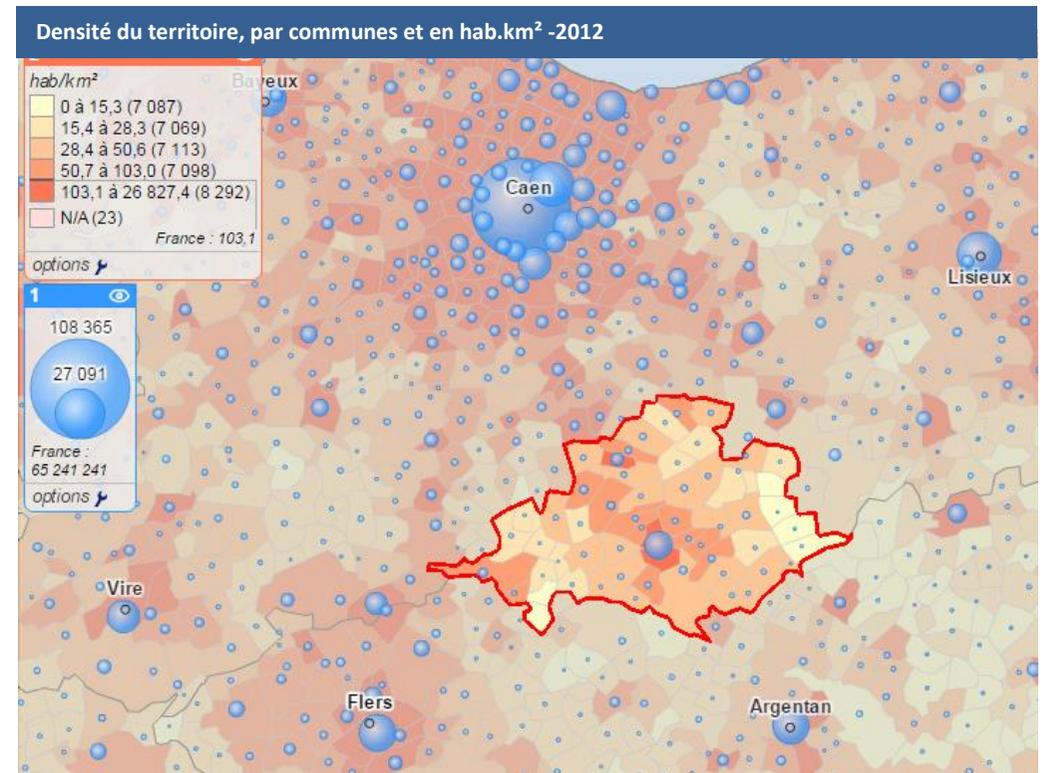
Source : Corine Land Cover

|   | CC Pays de Falaise | CC de la Suisse Normande | Calvados |
|---|--------------------|--------------------------|----------|
| Nombre de communes                        | 57                 | 34                       | 705      |
| Population en 2012                        | 27 712             | 12 910                   | 687 854  |
| Densité moyenne (hab.km <sup>2</sup> )    | 58,8               | 50,5                     | 124      |
| Nombre d'emplois dans la zone en 2012     | 7 898              | 2980                     | 278 075  |
| Nombre d'entreprises dans la zone en 2012 | 1 092              | 554                      | 35 421   |

Source : INSEE, recensement de la population 2012

En 2012, le SCoT du Pays de Falaise représente 4 % de la population totale du Calvados. La densité moyenne du territoire (58,8 habitants/km<sup>2</sup>) est largement inférieure à celle du département qui compte en moyenne 124 habitants par km<sup>2</sup>. En revanche, le Calvados se distingue en Normandie puisque la densité moyenne régionale est de 111 habitants/km<sup>2</sup>. A l'échelle du SCoT, la commune de Falaise, la plus densément peuplée avec plus de 710 habitants par km<sup>2</sup>, est suivie de Potigny (environ 442 habitants par km<sup>2</sup>). Le reste des communes du territoire enregistrent une densité inférieure à 100 habitants par km<sup>2</sup>. 22 communes ont une densité de population inférieure ou égale à 30 habitants par km<sup>2</sup>.

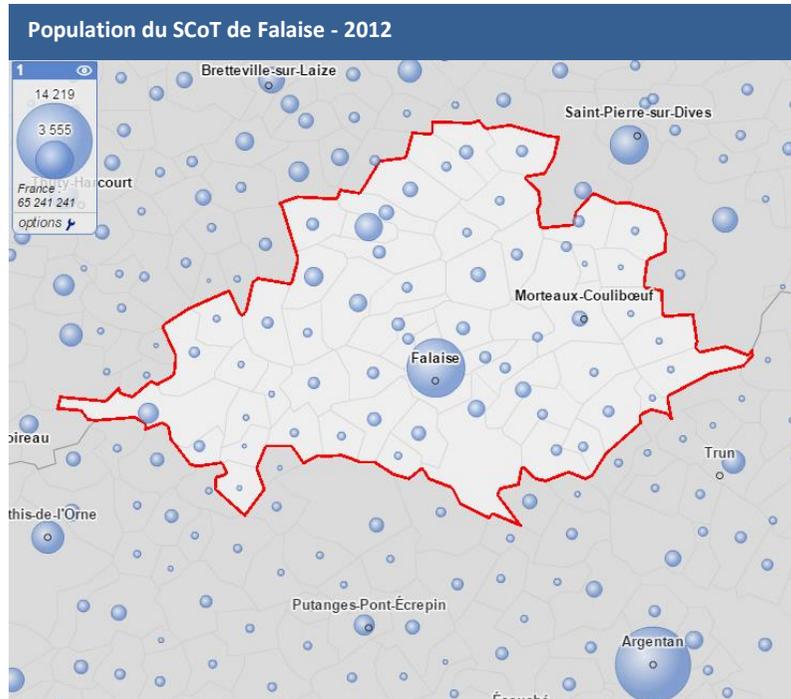
De manière générale, il ressort que le territoire est organisé selon un axe Nord-Sud de part et d'autre de la Nationale N 158 le long de laquelle on retrouve les secteurs plus urbanisés et plus densément peuplés tandis que les communes les plus en retrait de cet axe routier sont marquées par une certaine ruralité et des faibles densités de population. Le Nord du territoire reste toutefois marqué par une densité plus forte de population (45/50 habitants par km<sup>2</sup> en moyenne dans le secteur de Potigny) alors que le Sud voit sa densité nettement plus faible (30 habitants par km<sup>2</sup> en moyenne). L'Est et l'Ouest du territoire, secteurs plus ruraux, sont dominés par une faible densité de population (inférieure à 20 hab.km<sup>2</sup>). C'est le cas notamment de la commune de Rappilly près de Pont-d'OUILLY.



Source : INSEE, recensement de la population, IGN BD TOPO, 2012

### 1.1.2 - Un tissu communal multipolaire

Les 27 712 habitants du SCoT du Pays de Falaise sont répartis dans 57 communes aux tailles variées et à l'inégale répartition sur le territoire. Les communes situées au Nord du territoire se trouvent de plus en plus soumises au phénomène d'étalement urbain de l'agglomération caennaise. Les communes dont la population est la plus importante sont situées le long de la N 158 (axe central – Nord/Sud du territoire) de Potigny (1 886 habitants) à La Hoguette (694 habitants) en passant par Falaise (8 413 habitants).

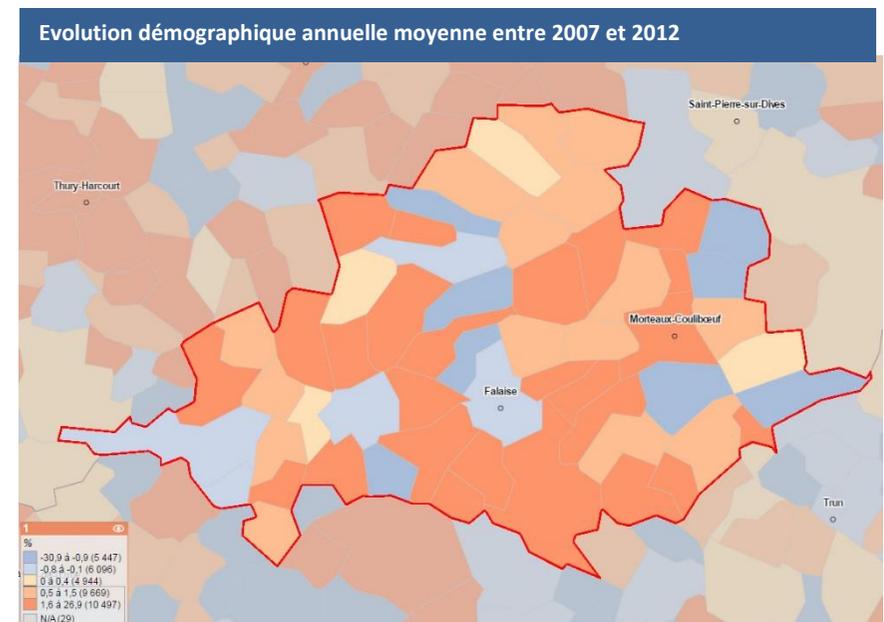
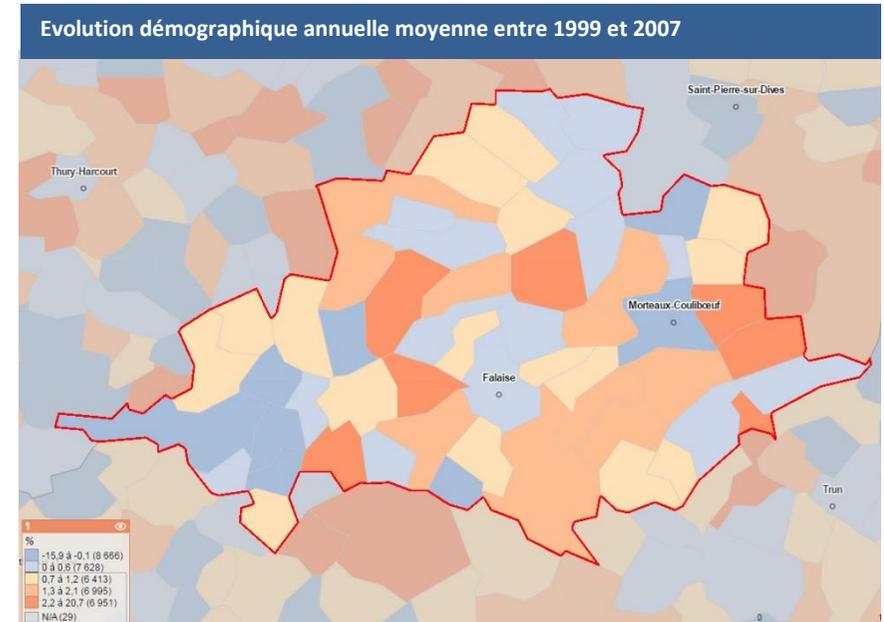


Source : INSEE, 2012

L'évolution de la population sur les quinze dernières années démontre une croissance démographique moyenne de +0.75%/an depuis 1999, s'étant produite en deux phases : +0,66%/an entre 1999 puis +0,9%/an entre 2007 et 2012.

La période 2007-2012 a vu un nombre important de communes dépasser le rythme d'évolution moyen de +1%/an (31 communes). Il s'agit surtout des communes du Sud et de la périphérie de Falaise (Fourches : + 7%/an, Le marais-la-Chapelle : +6,13%/an par exemple). En valeurs brutes, ce sont les communes de Villers-Canivet et Epaney qui ont accueilli le plus de nouveaux habitants avec respectivement +195 hab. et +113 hab. La commune de Falaise connaissant dans le même temps une hausse de 22 habitants.

L'attrait d'axes routiers rapides (ex. N158) et la proximité de l'agglomération caennaise sont des éléments déterminants. La population du territoire s'est concentrée principalement sur un axe Nord-Sud de part et d'autre de la N 158, axe structurant du territoire.



Source : Recensement de la population, 2012

### 1.1.3 - Une armature urbaine sous influences multiples

L'armature urbaine est constituée par le réseau de villes et autres bourgs ruraux sur lesquels le territoire prend appui afin de fournir l'ensemble des services nécessaires au maintien de la population et des activités économiques sur le territoire.

Il apparaît sur la carte ci-contre que la commune de Falaise joue le rôle de pôle moyen à l'échelle de la Communauté de Communes, c'est-à-dire que la commune constitue une entité urbaine de 5 000 à 10 000 emplois (définition de l'INSEE<sup>5</sup>).

8 communes appartiennent à la couronne « périurbaine » de Falaise. Il s'agit de : Versainville, Eraines, Villy-lez-Falaise, Damblainville, Saint-Martin-de-Mieux, Saint-Pierre-du-Bû, Cordey, Fourneaux-le-Val.

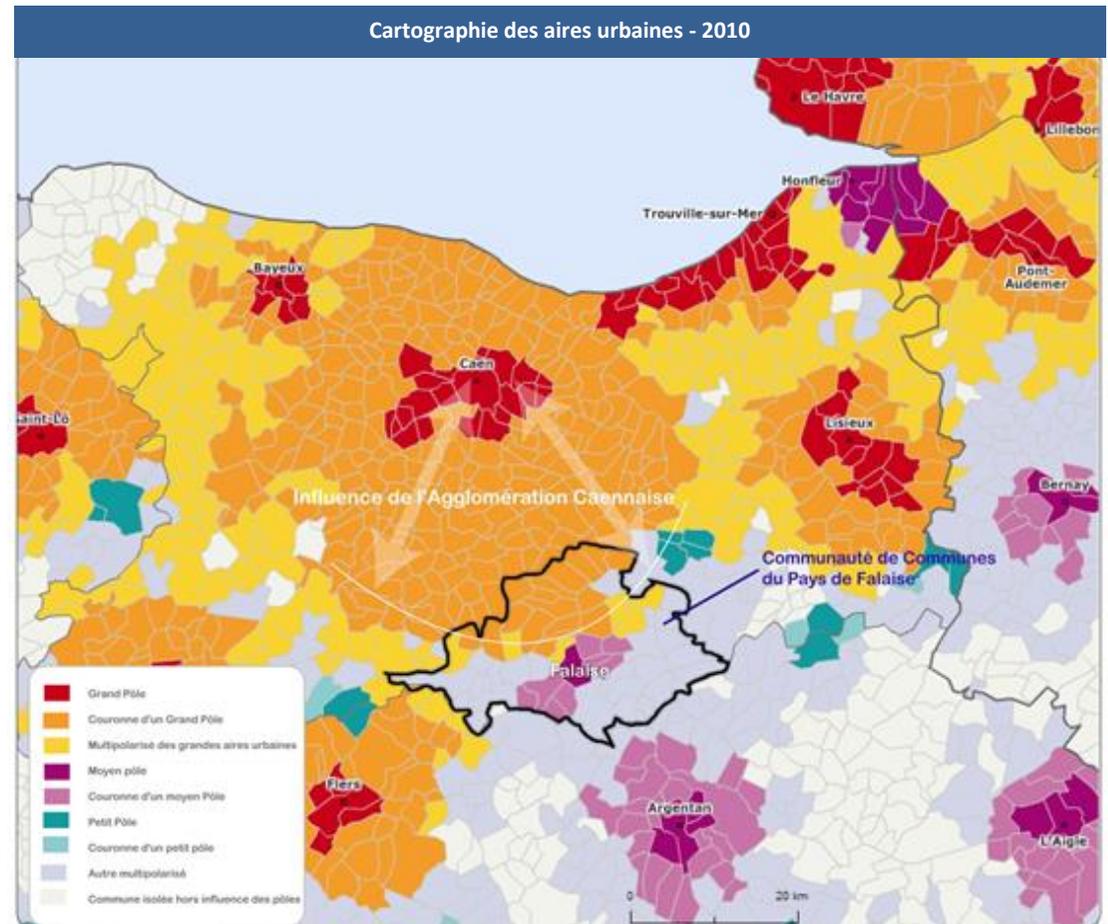
16 communes appartiennent à l'aire urbaine de Caen. Ces communes, frontalières du Nord du territoire, sont les plus « proches » spatialement de Caen. (25 km environ).

Le reste des communes du territoire sont dites « multipolarisées », c'est-à-dire que les ménages ne sont pas attirés par un seul pôle urbain mais par des pôles d'emplois périphériques (Flers, Falaise, Caen, Argentan...).

Ainsi, le territoire est marqué par une armature urbaine polarisée autour de Falaise. Le Nord est sous influence directe de l'agglomération caennaise alors que le Sud n'est pas polarisé par une commune extérieure en particulier.

Hormis Falaise qui joue le rôle de pôle moyen, les autres communes ne constituent pas de pôles d'emplois au sens de l'INSEE.

**Cette situation produit un territoire déséquilibré à l'interface entre espaces périurbains et espaces ruraux.**



Source : IGN – INSEE 2010

<sup>5</sup> Selon l'INSEE, un pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des pôles-moyens unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

Synthèse du diagnostic des dynamiques régionales (atouts/faiblesses)

| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p>   |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <p>Une dynamique démographique qui se renforce le long de l'axe Nord-Sud.</p> | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>Renforcement du phénomène de <b>périurbanisation</b> : nombreux résidents travaillent dans des pôles d'emplois extérieurs au territoire. De plus, la dynamique démographique récente est plutôt en faveur des communes périurbaines, notamment de Falaise et Pont d'Ouille.</p> |

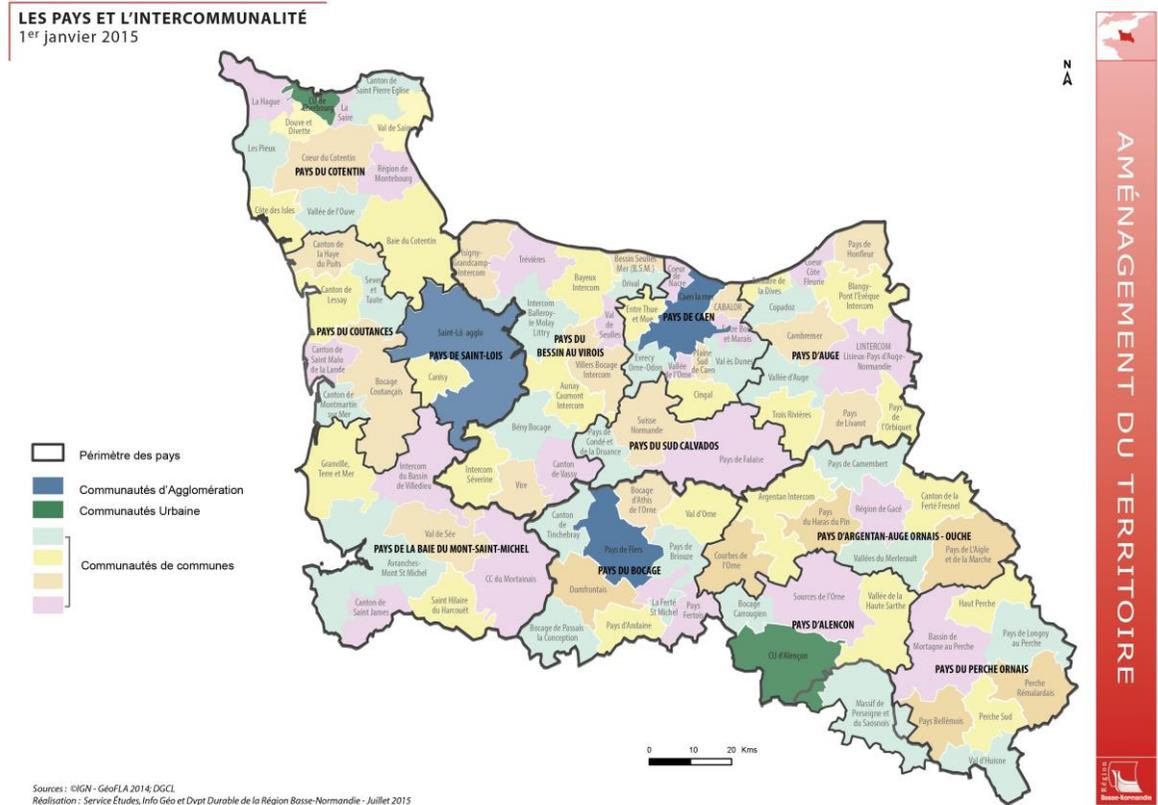
## 2 - UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE AU SERVICE DE LA RECHERCHE D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT

### 2.1- Le Pays du Sud Calvados

Les 57 communes du territoire ont initié, dès 1999 et la loi Voynet sur la création des Pays, la démarche de création du Pays du Sud Calvados en collaboration avec la Communauté de Communes de la Suisse Normande et la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance. Cette volonté partagée a donné lieu à la reconnaissance du Pays selon les articles 22 et 23 de la loi Voynet :

**« I. - Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui le composent ont vocation à se regrouper en pays. »**

**II. - Le pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du pays. »**



C'est la loi Voynet du 25 juin 1999 ou LOADDT (loi d'Orientation et d'Aménagement pour un Développement Durable du Territoire) qui fait du Pays un véritable territoire de projet, fondé sur une volonté locale forte.

Dans l'optique d'un développement durable du territoire, cette loi a pour but d'instaurer une solidarité entre espaces urbains et ruraux.

Le Pays répond donc à des objectifs définis :

- constituer un territoire pertinent de développement au sein duquel les intercommunalités se retrouvent autour d'un projet commun ;
- intensifier la mobilisation des initiatives et forces vives locales ;
- proposer un mode d'organisation du territoire plus dynamique en renforçant la solidarité entre pôles urbains et ruraux ;
- renforcer la cohérence de l'action publique en organisant des cadres d'intervention communs entre le Pays et les partenaires institutionnels.

### Historique de la démarche de création du Pays Sud Calvados :

Entre 1999 et 2001, trois structures intercommunales (regroupant 101 communes) ont élaboré un projet de Pays. A cette occasion, une association de préfiguration de Pays a été constituée dans le but d'élaborer une charte de développement. Plusieurs rencontres des trois comités techniques ont permis un début de réflexion sur le projet de territoire et l'élaboration d'un diagnostic de territoire approfondi. Par la suite, ces trois communautés de communes ont intégré la réflexion pour la constitution du Pays de Caen. En juillet 2006, le Pays de Caen s'est créé en excluant le Sud du département. Les acteurs des trois Communautés de Communes ont alors décidé de réfléchir à la création d'un Pays Sud Calvados, héritier de la réflexion antérieure.

En trois mois, la mobilisation locale a permis la création de l'Association de préfiguration du Pays Sud Calvados, l'installation du Conseil de Développement, l'élaboration de la Charte de Développement Durable du Pays, sa validation par le Conseil de Développement et les Conseils communautaires, et le dépôt du dossier de demande de reconnaissance du périmètre du Pays.

**En conséquent l'arrêté de périmètre définitif du Pays Sud Calvados a été signé le 28 février 2007.**

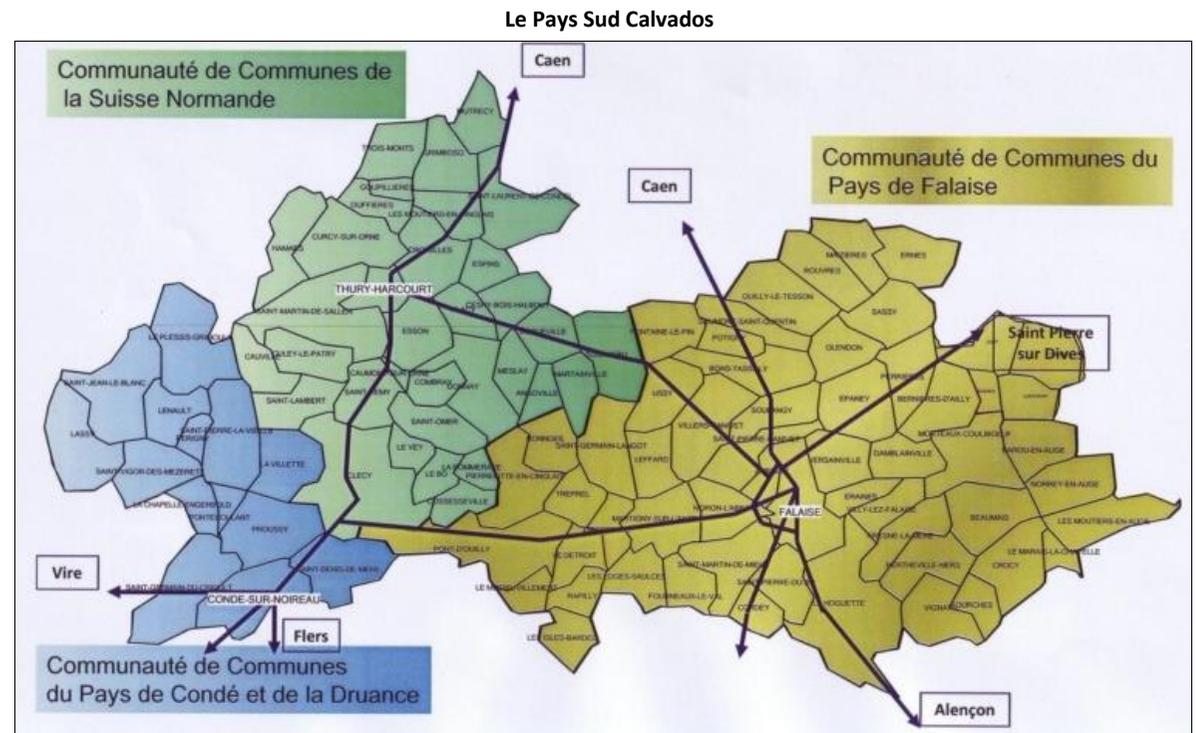
### 2.2 - La charte de Développement du Pays : l'ébauche d'une politique partenariale à approfondir

Le diagnostic synthétique et stratégique de la Charte de Pays a été adopté par l'ensemble des EPCI du Pays en 2006 ayant conduit à la création du Pays en 2007. C'est un document prospectif élaboré de manière collégiale qui fixe les orientations de développement du territoire pour 10 ans.

Pour répondre à ces enjeux fondamentaux, trois objectifs d'intervention traduisent et proposent de mettre en œuvre le projet de territoire autour de trois axes stratégiques communs :

- 1- Assurer le développement d'une économie dynamique et innovante en s'appuyant notamment sur les nouvelles technologies.
- 2- S'appuyer sur un environnement préservé et valorisé.
- 3- Offrir à la population des activités et services diversifiés et de qualité.

**Le SCoT se pose comme la traduction géographique et concrète des grandes orientations définies par la Charte de Développement de Pays.**



## 2.3 - Un SCoT inscrit dans une dynamique de planification plus large

### 2.3.1- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de Basse-Normandie

La Région Basse-Normandie avait initié en **mars 2005** la révision de son **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT)** dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de vingt ans. Par cette démarche, la Région cherche ainsi à définir un projet cohérent de territoire régional offrant une vision collective et partagée de l'avenir de la Basse-Normandie.

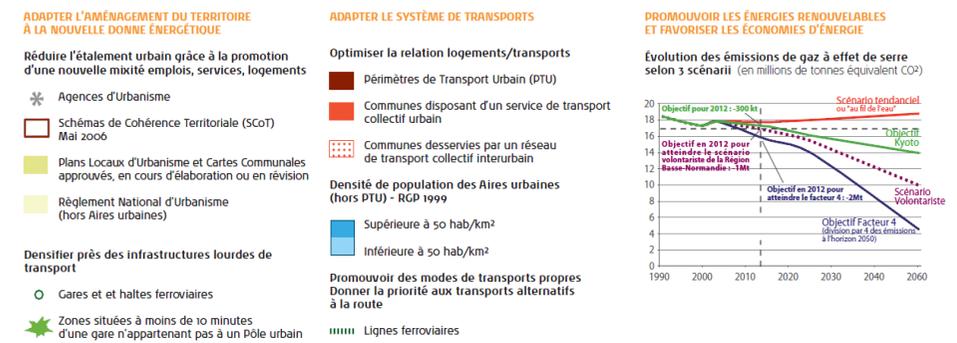
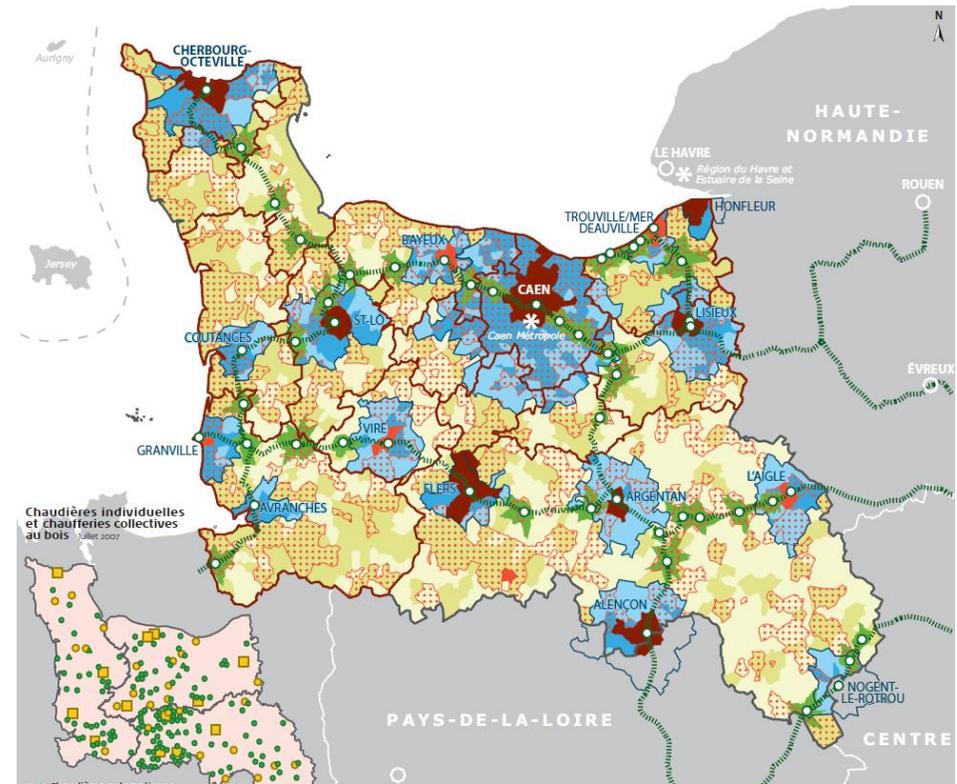
**Ce document stratégique fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional (cf. cartographie « Préparer la nouvelle donne énergétique »).** Il définit notamment les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général qui doivent concourir, au sein de la région, au maintien d'une activité de service public dans les zones fragilisées. Les projets économiques porteurs d'investissement et d'emplois y sont également évoqués. Il contribue au développement harmonieux des territoires dégradés, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturel et urbain en intégrant les dimensions interrégionales.

Ce document prend également en compte les projets d'investissement de l'Etat, ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements ou organisme publics lorsque ces projets ont une incidence sur l'aménagement du territoire de la région (article 34 de la loi n°99-533 du 25 juin 1999).

Les orientations pour la Basse-Normandie sont ainsi présentées à partir d'une **stratégie à 20 ans** et de **12 Grands Chantiers à 10 ans** indiquant les voies de sa mise en œuvre :

- Faire de la Basse- Normandie une région pilote en matière d'anticipation des mutations économiques.
- Dédier 3 % du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation.
- Faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie.
- Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants.
- Construire la solidarité entre les hommes et les territoires.
- Dynamiser et rendre attractif le monde rural.
- Les séniors : un atout pour le développement des services.
- Préparer la nouvelle donne énergétique.
- Rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes.
- Valoriser le caractère maritime et les littoraux bas- normands.
- Ouvrir un nouvel âge de la coopération normande.
- Ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du Monde.

## Préparer la nouvelle donne énergétique



## Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants



**DÉVELOPPER DES PÔLES D'EXCELLENCE LOCAUX EN S'APPUYANT SUR LES POTENTIALITÉS DE CHACUNE DES VILLES STRUCTURANTES ET PÉRENNISER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES**

Vers un maillage de pôles d'excellence régionaux - Juin 2005

- ★ Grands Projets de R&D pôle de compétitivité
- ☆ Filière d'excellence hors pôle de compétitivité

Pérenniser les fonctions industrielles et économiques traditionnelles - Juin 2005

- Industrielle
- Construction

**DÉSENCLAVER CHACUN DES BASSINS D'EMPLOI PAR VOIE ROUTIÈRE OU FERROVIAIRE**

Renforcer le réseau structurant régional

- Réseau autoroutier, voies rapides
- ==== Réseau ferré électrifié
- Réseau ferré non-électrifié
- ..... Projet de TER transbaie
- ↔ Raccordement prioritaire à un axe structurant
- ⚡ Autre raccordement

**VEILLER AU MAINTIEN DE LA FONCTION DE SERVICE DU PÔLE URBAIN POUR LES TERRITOIRES QU'IL STRUCTURE**

Structurer l'offre de service autour d'une articulation urbain-rural - Juin 2005

- Spécialisation tertiaire
- Pôles intermédiaires et pôles de proximité polarisés

**LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN EN REPENSANT L'OFFRE DE TRANSPORTS PUBLICS ET EN DÉVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AU SEIN DES VILLES-CENTRES**

Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou Pays - Mai 2006

Le SRADT identifie 16 pôles urbains et/ou les villes structurants (hors CAEN)<sup>2</sup>. Dans ce contexte les objectifs identifiés sont les suivants.

1. **Développer des pôles d'excellence locaux en s'appuyant sur les potentialités de chacune des villes structurantes bas-normandes et pérenniser les fonctions économiques et industrielles.**
  - Vers un maillage de pôles d'excellence régionaux.
  - Pérenniser les fonctions industrielles et économiques traditionnelles.
2. **Veiller au maintien de la fonction de service du pôle urbain pour les territoires qu'il structure.**
  - Structurer l'offre de service autour d'une articulation urbain-rural.
  - Porter une attention toute particulière à la problématique culturelle et éducative.
3. **Désenclaver chacun des bassins d'emploi par voie routière ou ferroviaire.**
  - Renforcer le réseau structurant régional.
  - Une nouvelle gouvernance pour une réelle intermodalité.
4. **Limiter l'étalement urbain en repensant l'offre de transports publics et en développant une offre de logements adaptés au sein des villes-centres.**

Au sein du SRADT, la commune de Falaise est identifiée comme pôle structurant dont l'activité industrielle et tertiaire doit être pérennisée localement et ce d'autant plus qu'aucun autre pôle d'emploi majeur n'est identifié sur le territoire de la Communauté de Communes.

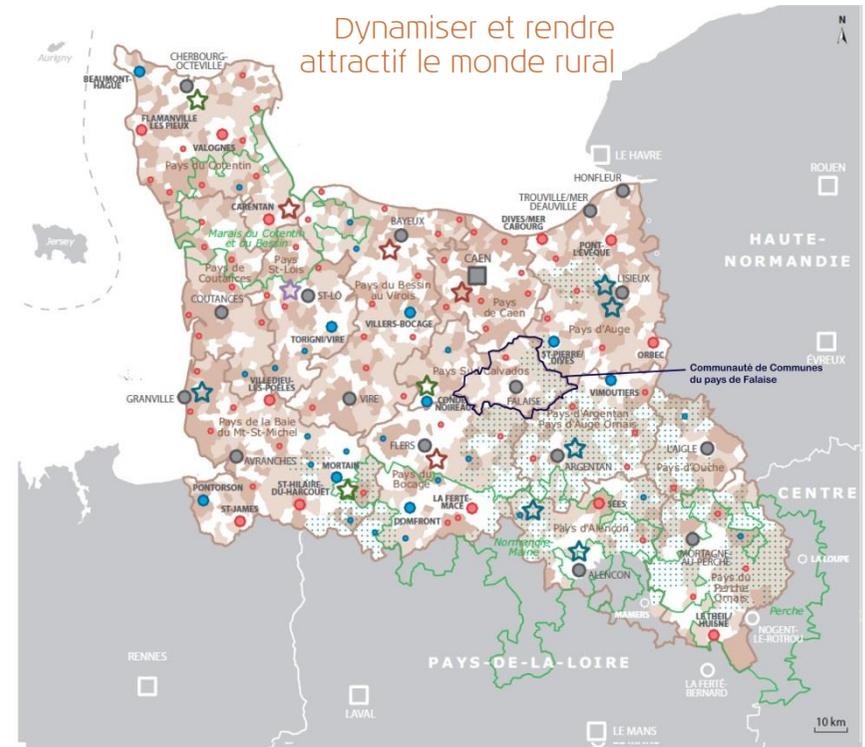
<sup>2</sup> Sont considérées comme villes moyennes les 14 pôles urbains bas-normands (hors Caen) et les 2 pôles d'emplois en milieu rural, au sens INSEE du terme, que constituent Falaise et Mortagne-au-Perche en tant que principale agglomération des Pays du Sud Calvados et du Perche Ormais. La liste détaillée des villes moyennes est donc la suivante : Lisieux, Bayeux, Trouville, Honfleur, Falaise, Cherbourg, Saint-Lô, Coutances, Granville, Avranches, Vire, Flers, Argentan, Alençon, L'Aigle et Mortagne-au-Perche (définition INSEE).

La Région Basse-Normandie est dominée par l'espace rural. En témoigne notamment, la part importante de l'agriculture dans le tissu économique local (la Basse-Normandie est la première région de France pour la part de l'agriculture dans l'économie d'après le SRADT ). Toutefois, cette ruralité semble menacée par la déprise agricole, la perte du nombre d'actifs agricoles, l'attraction croissante des pôles urbains départementaux.

Ainsi, à travers l'enjeu « Dynamiser et rendre attractif le monde rural », le SDRAT identifie les objectifs suivants :

- 1. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans l'ensemble des territoires ruraux.
- 2. Dynamiser toutes les composantes de l'économie rurale.
  - Construire une agriculture durable, viable économiquement, écologiquement et socialement.
  - Consolider l'ancrage et favoriser le développement des PME-PMI en milieu rural.
  - Développer l'économie résidentielle, en particulier l'artisanat, le commerce et le BTP, par le tourisme et l'accueil de nouveaux habitants.
- 3. Développer la qualité des territoires ruraux
  - Irriguer le territoire en terme de services publics et aux publics.
  - Préserver l'environnement et sauvegarder la biodiversité.
  - Faire des habitants les acteurs du développement local.

Il s'agit, pour la Communauté de Communes de Falaise, de structurer l'offre en termes de services publics sur Falaise et Potigny, les deux pôles identifiés au sein du SRADT mais également de revitaliser l'économie rurale à l'est du territoire.



**DYNAMISER TOUTES LES COMPOSANTES DE L'ÉCONOMIE RURALE**

Zones de Revitalisation Rurale éligibles à titre permanent

**Pôles d'Excellence Rurale labellisés**

- Promotion des richesses naturelles, culturelles et touristiques
- Valorisation et la gestion des bioressources
- Offre de services et l'accueil de nouvelles populations
- Technologique, pour des productions industrielles, artisanales et de services localisées

**DÉVELOPPER LA QUALITÉ DES TERRITOIRES RURAUX**

**Irriguer le territoire en termes de services publics et aux publics**

- Villes moyennes structurantes
- Petites villes/bourgs de services ayant gagné de l'emploi
- Petites villes/bourgs de services ayant perdu de l'emploi

(période 1990-2005)

- Pays
- Parcs Naturels Régionaux

### 2.3.2 – Les Schémas de Cohérence Territoriale sur les territoires voisins

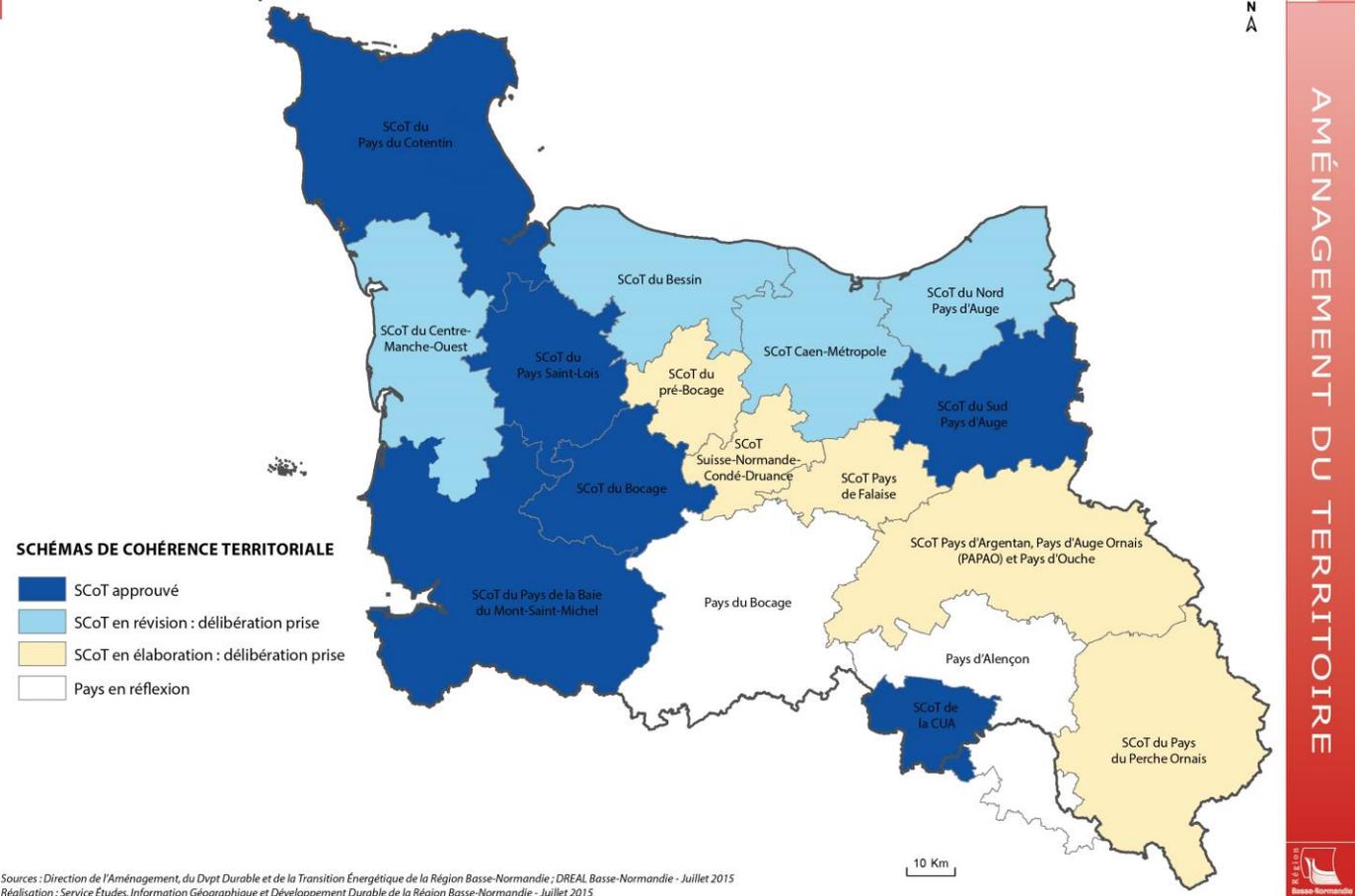
Le SCoT de du Pays de Falaise s’inscrit dans une dynamique départementale d’élaboration de SCoT.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le territoire était entouré par :

- 1 SCoT approuvé : le SCoT du Sud Pays d’Auge
- 1 Scot en révision : le SCoT de Caen Métropole
- 1 SCoT en élaboration : le SCoT PAPA0 (Pays d’Argentan, Pays d’Auge ornais et pays d’Ouche).

A noter que le secteur Sud du territoire n’est pas entièrement couvert par des démarches d’élaboration de SCoT. Toutefois, une grande partie du territoire du Département de l’Orne est couvert par la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine et assure une certaine préservation des qualités territoriales.

**LES SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**  
État d’avancement au 1er juillet 2015



## Le SCoT du Pays Sud d'Auge

Regroupant 6 communautés de communes et les communes de Moyaux, Lisieux, Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur Dives, Livarot, Orbec, le SCoT comprenait au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 106 communes. Il a été approuvé le 24 octobre 2011.

Les 3 axes du projet de territoire développés sont les suivants :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge.
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge.
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet.

Les principaux objectifs chiffrés du SCoT approuvé :

- Une croissance démographique de + 4,5 %, soit un objectif d'au moins 79 000 habitants en 2020 (pour 75 600 habitants en 2006) : + 3 400 habitants en 15 ans (+ 2 700 habitants au cours des 15 dernières années).
- Création de 3 650 logements par décennie (dont 70 % ne serviront qu'au maintien de la population).

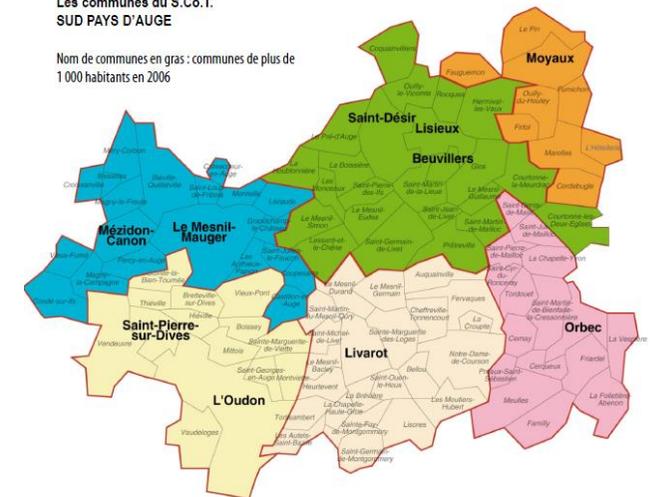
Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20 %, soit une consommation moyenne annuelle pour les dix prochaines années inférieure à 75 hectares.

Afin d'économiser les espaces naturels et agricoles, le SCoT incite à la réhabilitation du parc de logements et à la reconquête de friches urbaines. Il impose des densités dans les nouveaux quartiers d'habitat :

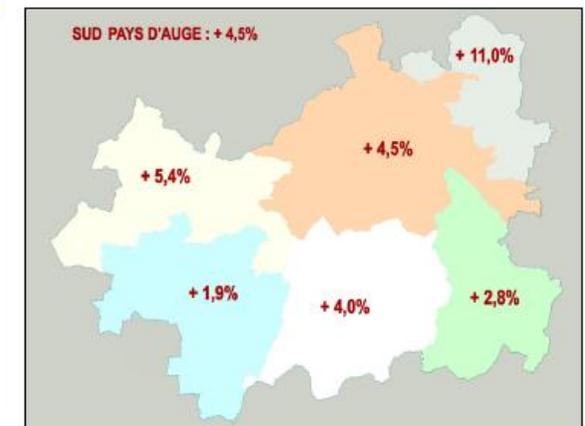
- 25 logements par hectare pour le pôle urbain lexovien (Lisieux/Sain-Désir/Beuvillers) ;
- 15 logements par hectares pour les autres pôles urbains (dont Saint-Pierre-sur-Dives) ;
- 12 logements par hectare pour les pôles relais et les pôles de proximité ;
- 8 logements par hectare pour les autres communes dans l'espace rural.

Les communes du S.Co.T.  
SUD PAYS D'AUGE

Nom de communes en gras : communes de plus de 1 000 habitants en 2006



Objectifs de croissance démographique par Communauté de Communes  
(entre 2006 et 2020)

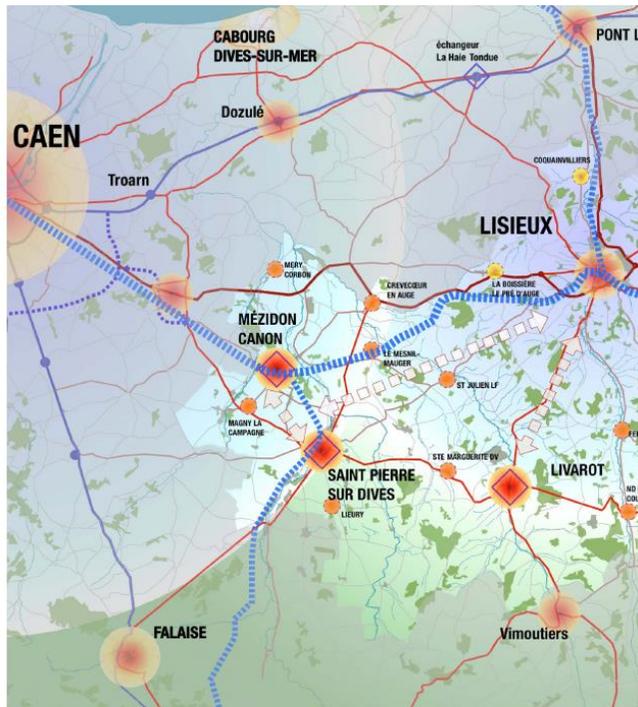


Source : SCoT du Pays Sud Auge approuvé le 24 octobre 2011, DOG

Saint-Pierre-sur-Dives constitue l'une des quatre « petites » villes du territoire. Avec Lisieux, elles ont vocation dans le SCoT à accueillir la plus grande part des besoins en logements.

L'un des principaux pôles de développement économique sur le territoire du SCoT du Sud Pays d'Auge est la zone d'activité multimodale de Mézidon-Canon (partie Ouest du territoire du SCoT). Ce pôle, dont la desserte multimodale sera améliorée au fur et à mesure de son développement, répondra principalement aux besoins économiques en périphérie de Caen, par l'accueil d'entreprises de transport, de transformation ou de production dont l'activité est en lien avec PORT 2000, mais aussi les ports de Cherbourg et d'Ouistreham.

### L'armature urbaine



#### ARMATURE URBAINE À CONFORTER

- PÔLES URBAINS CENTRAUX :**  
Leur développement résidentiel est prioritaire à l'échelle du bassin de vie. Il devra être adapté à l'ensemble des besoins qui y sont recensés
- PÔLES DE PROXIMITÉ :**  
Leurs développements résidentiels devront être proportionnés à leur capacité d'accueil présente ou programmée
- PÔLES DE PROXIMITÉ DE L'AIRE URBAINE DE LISIEUX**
- CENTRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À RENFORCER**
- SYNERGIE TERRITORIALE À DÉVELOPPER**
- RÉSEAU FERRÉ RÉGIONAL**

### Les pôles de développement économique



#### RELANCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU SUD PAYS D'AUGE

##### Les pôles économiques majeurs :

- Développer trois principaux secteurs d'accueil pour de nouvelles entreprises :**
  - 1 - Un pôle économique à l'échelle du Pays d'Auge, à l'Est de LISIEUX, en bordure de la RD113
  - 2 - Une plateforme multimodale à l'échelle de la BASSE NORMANDIE à partir du carrefour ferroviaire de MÉZIDON-CANON
  - 3 - Une zone d'activités économiques communautaire sur ORBEC-LA VESPIÈRE, desservie depuis l'A28

##### Favoriser l'émergence d'un pôle tertiaire à partir de la gare de Lisieux

##### Les pôles économiques secondaires :

- Conforter le maillage du territoire :**  
en favorisant l'accueil des entreprises nécessaires à la dynamique économique (industrielle, artisanale, commerciale et tertiaire) de chaque bassin de vie du SUD PAYS D'AUGE

#### PRÉVOIR LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES CORRESPONDANTES

- Évaluation programmée de la desserte routière autour de l'agglomération caennaise

##### Aménagements routiers stratégiques et prioritaires pour le SUD PAYS D'AUGE :

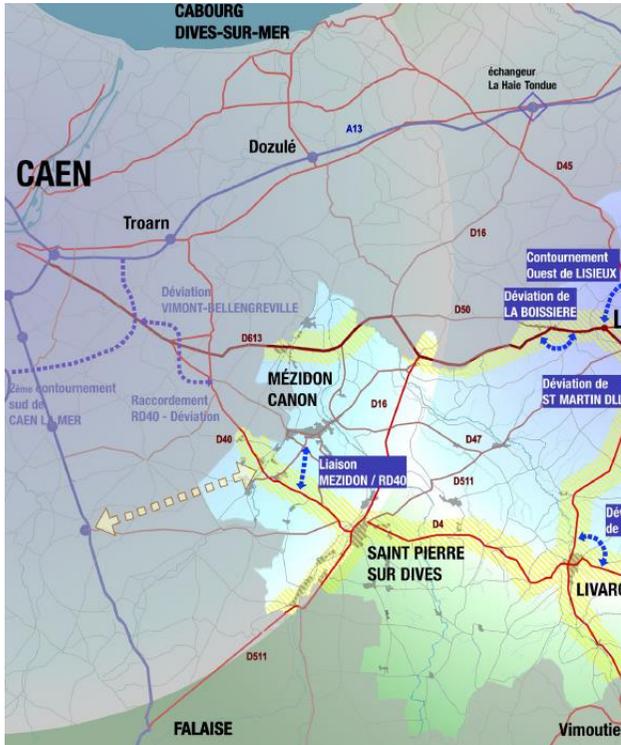
- Déviation sur le réseau existant
- Aménagement du réseau existant
- NOUVEAUX LIENS ROUTIERS À ÉTUDIER :  
> entre l'A13 et A28, pour désenclaver le Pays de l'Orbique
- Réseau ferré régional
- NOUVEAU LIEN FERROVIAIRE avec l'estuaire

Source : SCoT du Pays Sud Auge approuvé le 24 octobre 2011, PADD

Le SCoT n'intègre pas de projets d'amélioration du réseau routier vers le territoire de la Communauté de communes du Pays de Falaise. En revanche, un principe de connexion de la partie Ouest du territoire avec la RN158 sur les documents graphiques du SPAD du SCoT du Sud Pays d'Auge.

Saint-Pierre-sur-Dives constitue dans le SCoT du Sud Pays d'Auge un point d'appui à renforcer pour améliorer la mobilité sur le réseau ferroviaire régional.

### Evolution du réseau routier



- AXES STRATÉGIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SUD PAYS D'AUGE
- PROJETS ROUTIERS STRATÉGIQUES ET PRIORITAIRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SUD PAYS D'AUGE
- NOUVEAUX LIENS ROUTIERS À ÉTUDIER : > entre l'A13 et A28, pour désenclaver le Pays de l'Orbiquet
- ÉVOLUTION PROGRAMMÉE DE LA DESSERTE ROUTIÈRE AUTOUR DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE
- ECHANGEUR DE LA HAIE TONDUE : Création d'un accès vers Caen depuis la RD45

### Evolution du réseau ferroviaire



#### Des infrastructures ferroviaires à moderniser :

- RÉSEAU NATIONAL : ligne PARIS - CHERBOURG
- RÉSEAU RÉGIONAL : ligne LISIEUX - DEAUVILLE - CABOURG
- RÉSEAU RÉGIONAL : ligne CAEN - ARGENTAN - LE MANS > un axe stratégique dans le cadre d'une liaison avec la future gare TGV du MANS
- NOUVEAU LIEN FERROVIAIRE avec l'estuaire

- HALTE FERROVIAIRE SUR LE RÉSEAU RÉGIONAL > une inter-modalité à organiser > des dessertes à renforcer pour améliorer leur attractivité
- ANCIENNE HALTE-FERROVIAIRE > Des potentialités à préserver pour le long terme

#### Des interfaces à fort potentiel économique :

- LA GARE DE LISIEUX, porte d'entrée dans le PAYS D'AUGE depuis PARIS : > des espaces autour de la gare à valoriser dans le cadre de la création d'une zone tertiaire, d'équipement touristique et de services aux entreprises
- LA GARE DE TRIAGE DE MEZIDON-CANON, > un pôle économique multimodal d'intérêt régional à développer

Source : SCoT du Pays Sud Auge approuvé le 24 octobre 2011, PADD

## Le SCoT de Caen Métropole

Prescrite en 2004, l'élaboration du SCoT de Caen Métropole a concerné 143 communes regroupées en 10 intercommunalités et 9 communes autonomes. Représentant 333 500 habitants, le territoire du SCoT accueille près de 50 % de la population du Calvados et 20 % de la population bas-normande.

Le SCoT approuvé le 20 octobre 2011 s'appuie sur un projet de territoire structuré autour de 3 principes fondateurs :

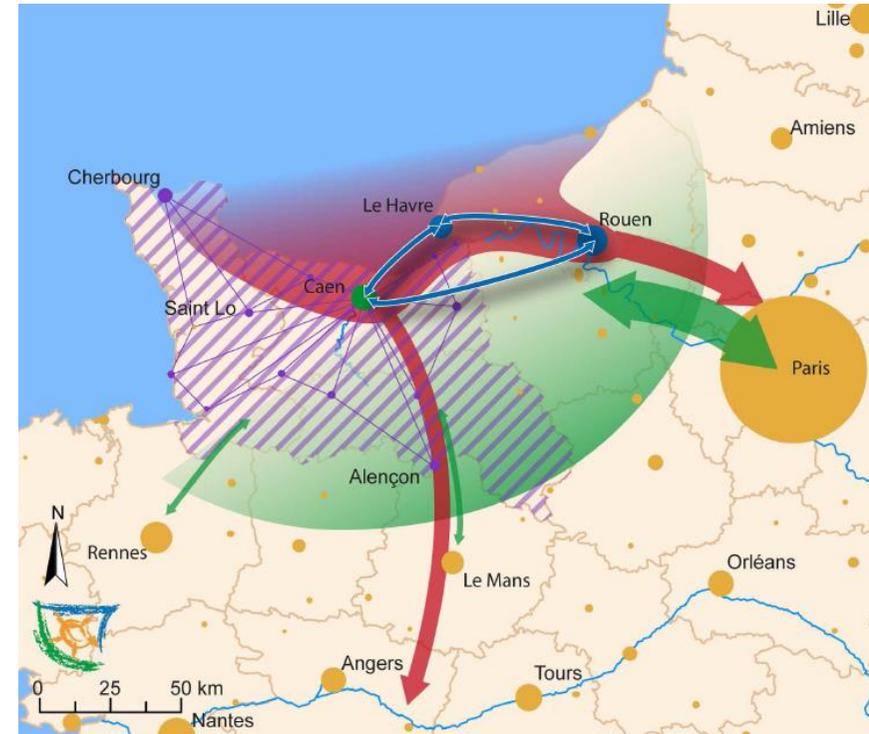
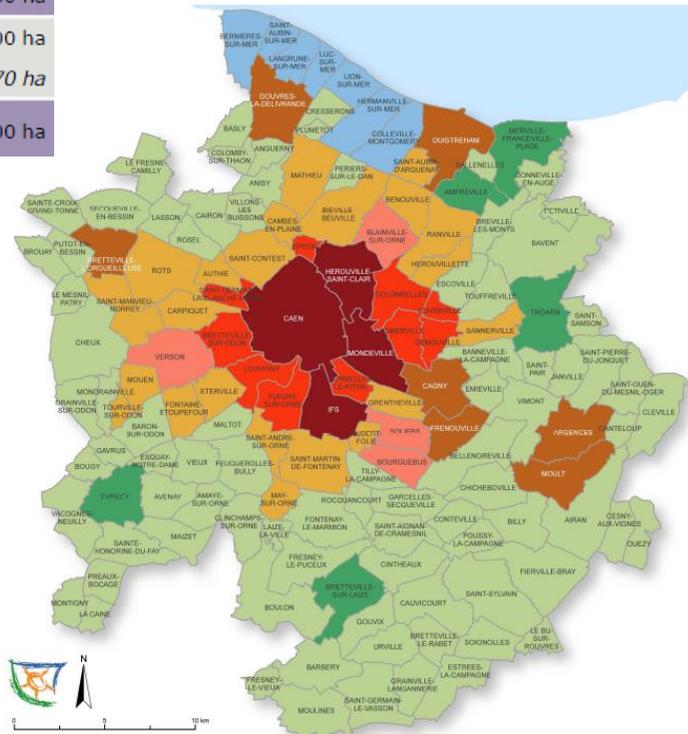
- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
- Polariser le développement.
- Porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire.

S'appuyant sur une structure urbaine composée de huit strates, le SCoT permet de tendre vers un objectif de construction de 50 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 32 000 logements pour la Communauté d'Agglomération Caen-la Mer et 18 000 logements pour le reste du territoire.

Le SCoT prévoit de limiter la consommation d'espace sur 20 ans à 3 000 hectares, répartis comme suit :

| Type d'aménagement                                   | Enveloppe maximale |
|--|--------------------|
| Espace à dominante habitat                           | 1 800 ha           |
| Espace à vocation économique                         | 700 ha             |
| <i>Dont à vocation commerciale</i>                   | 70 ha              |
| Equipements, infrastructures et projets touristiques | 500 ha             |

- Centre urbain métropolitain
- Couronne urbaine
- Pôle de proximité d'agglomération
- Couronne périurbaine proche
- Pôle principal
- Pôle relais
- Espace rural ou périurbain
- Communes côtières



- Penser la Normandie comme façade littorale de la métropole francilienne et ouverte sur l'Europe du sud-ouest
- Fédérer l'attractivité de la Normandie en s'appuyant sur son image et développer des coopérations métropolitaines avec les territoires voisins
- Animer le réseau des villes bas-normandes
- Coopérer dans le cadre de Normandie Métropole

## Synthèse du diagnostic des coopérations interterritoriales (atouts/faiblesses)

**ATOUTS / OPPORTUNITES**

Une organisation territoriale qui s'appuie sur une **coopération** mise en place depuis plusieurs années, notamment autour de projets menés dans le cadre du Pays Sud Calvados.

Une solidarité qui se met en place progressivement avec des documents supra-communaux, tels que le Plan Local de l'Habitat récent.

Une présence de plusieurs PLU intercommunaux signe d'une prise en compte collective des problématiques d'aménagement du territoire.

**FAIBLESSES / MENACES**

Absence de réflexion commune avec les communes et les EPCI présentes sur l'Orne.

Peu de partenariats avec les intercommunalités périphériques du territoire.

# Partie II

Un territoire aux dynamiques internes renouvelées

- Un territoire d'accueil de populations migrantes
- Des conditions d'accueil à consolider pour attirer un nouveau type de résidents
- Les enjeux de la maîtrise foncière

## II - UN TERRITOIRE AUX DYNAMIQUES INTERNES RENOUVELEES

### 1 – UN TERRITOIRE D’ACCUEIL DE POPULATIONS MIGRANTES

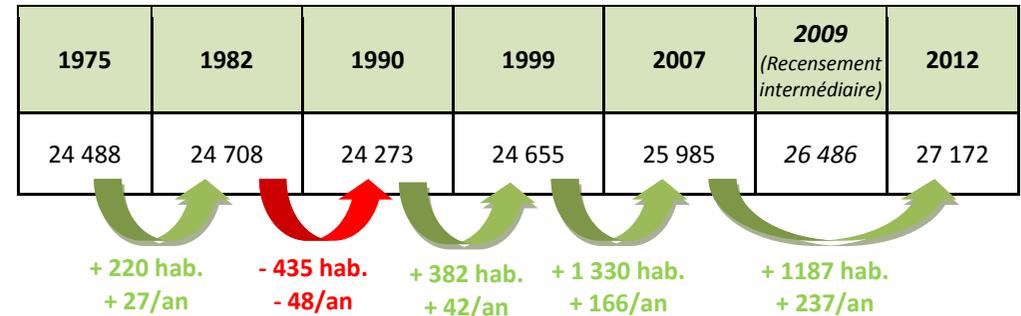
#### 1.1 - UNE ACCELERATION RECENTE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le périmètre d’étude recense **27 172 habitants en 2012**, installés sur 57 communes aux profils variés : village, ville centre, pôle.

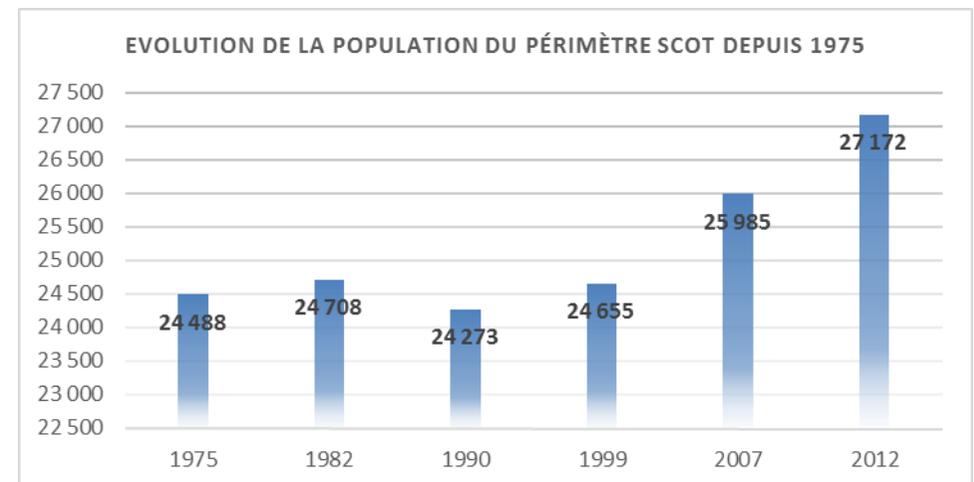
La population du territoire du Pays de Falaise se caractérise par une dynamique démographique qui s’accroît depuis 1990, **et particulièrement depuis 2007**. Avec une **moyenne annuelle de 237 nouveaux habitants sur le territoire entre 2007 et 2012**, la population croît 5 fois plus rapidement que lors de la période intercensitaire 1990 – 1999 (+ 42 nouveaux habitants/an).

Toutefois, le **poïds démographique** du territoire du SCoT tend à diminuer dans la **population du Calvados entre 1975 et 2012**. En 1975, la part de la population du SCoT dans le Calvados était de 4,3 % tandis qu’elle ne représente plus que 4 % en 2012.

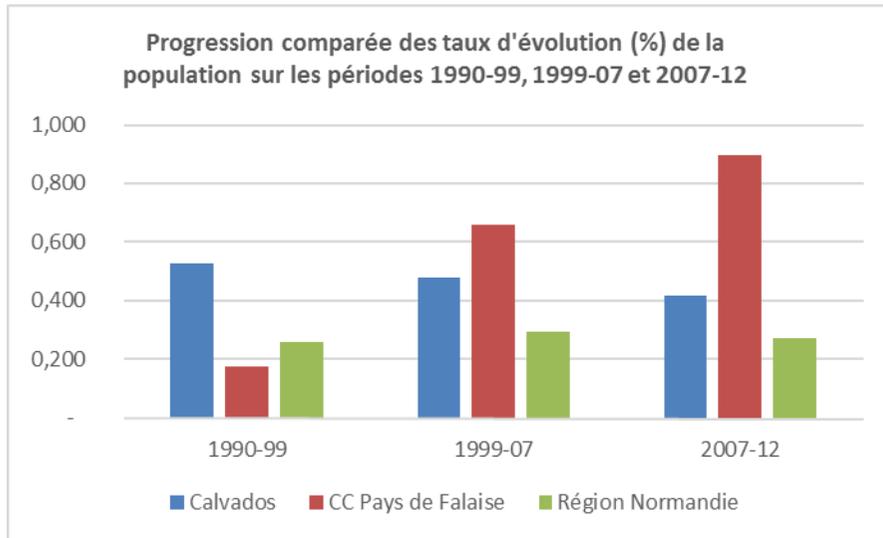
Evolution de la population du territoire du Pays de Falaise entre 1975 et 2012



Source : INSEE, recensements de la population 2012.



Source : INSEE 2012



Source : INSEE, RGP 2012

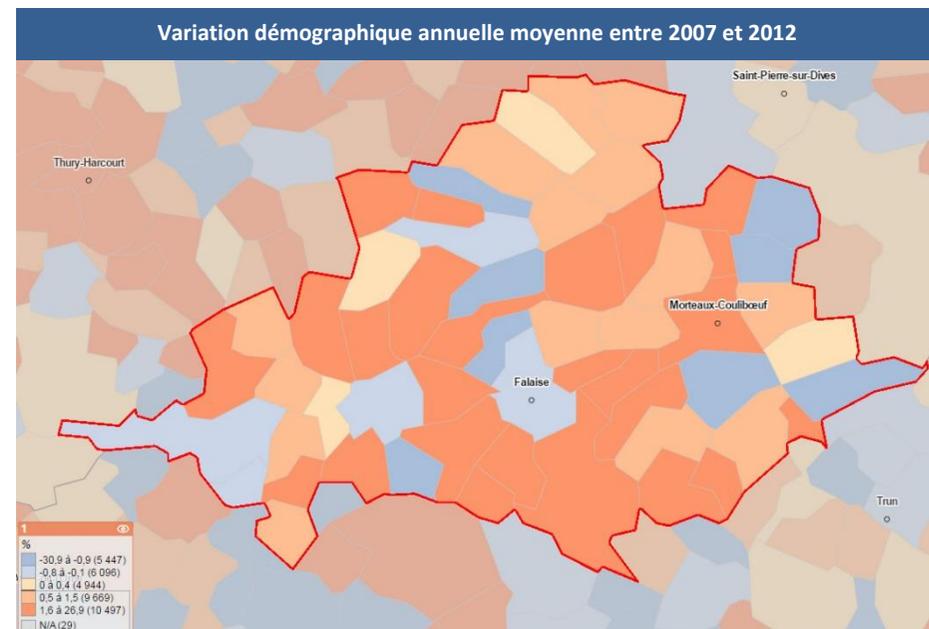
L'évolution nette du nombre d'habitants entre 1999 et 2012 nous montre un accroissement de populations important (> à 30 habitants) le long de la RN 158. Falaise, en revanche, enregistre une baisse de sa population (- 21 habitants) au contraire des communes périphériques plus « rurales » comme Villers-Canivet (+ 257 habitants), Fresné-la-Mère (+ 173 habitants), La Hoguette (+ 121), Noron-l'Abbaye (+ 109 habitants).

La forte hausse démographique survenue au cours de la dernière décennie s'est principalement réalisée sur les communes présentant une morphologie plus rurale, témoignant de l'attrait renouvelé par les ménages pour le caractère rural, la proximité d'axes routiers structurants (N158) menant à l'agglomération caennaise, un marché de l'immobilier plus favorable (coûts moins élevés du foncier à bâtir et des biens immobiliers mis en vente).

Le phénomène de périurbanisation autour de l'agglomération de Caen (par un développement diffus de l'habitat) joue un rôle prépondérant dans la croissance démographique observée depuis les années 2000. Ajouté au renouveau d'un mode de vie tourné vers une qualité environnementale plus importante, le territoire du SCoT du Pays de Falaise bénéficie d'un apport démographique de plus en plus important notamment sur sa partie Nord.

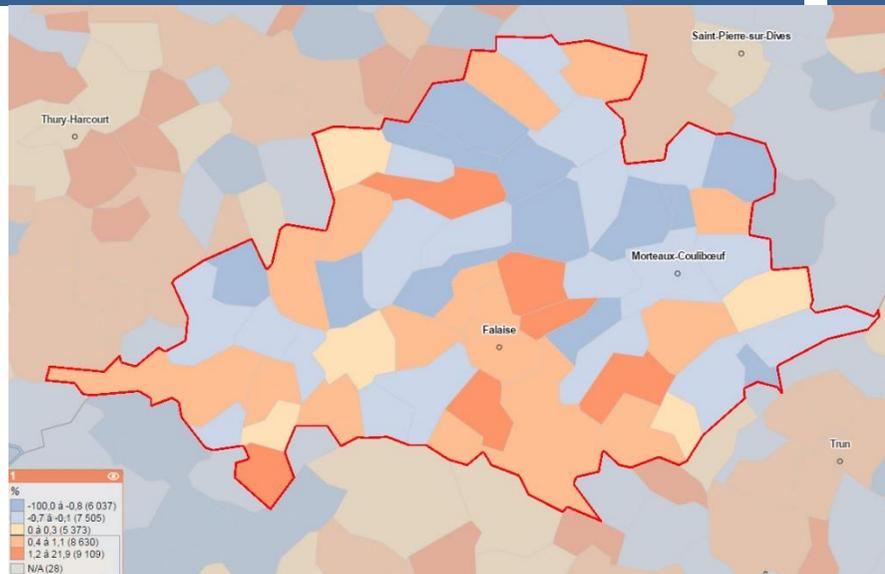
Appartenant à trois catégories d'espace, le SCoT du Pays de Falaise est partagé entre un espace concerné par la couronne périurbaine de Caen au Nord, un espace rural au Sud du territoire et enfin un espace composé de communes polarisées autour du pôle d'emploi de Falaise (cf carte des aires urbaines 2010 en page 19).

Le rebond démographique qui touche l'ensemble du territoire, mais plus fortement les parties centrales et sud (sur un axe Nord-Sud, autour de Falaise et de la N 158), est manifestement lié à l'étalement urbain de l'agglomération caennaise bien qu'encore éloigné du continuum observé en Haute-Normandie et à l'extension autour de Falaise. Cette attractivité de l'espace rural ne s'exerce pas qu'auprès des populations urbaines de proximité, mais aussi au-delà des frontières régionales, auprès des franciliens notamment : plus d'une arrivée sur six a pour origine l'Île- de- France (cf. « Territoires ruraux et pauvreté en Basse- Normandie », Région Basse Normandie, INSEE, juillet 2010).



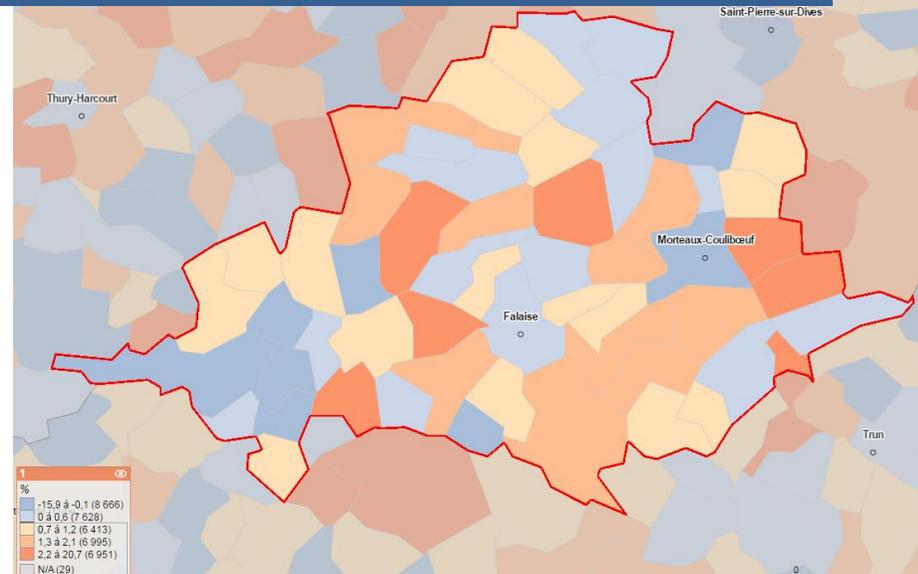
Source : INSEE, RGP 2012

### Variation démographique annuelle moyenne entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 2012

### Variation démographique annuelle moyenne entre 1999 et 2007



Source : INSEE, RGP 2012

Entre 1990 et 1999, la majorité des communes du périmètre connaît une variation annuelle de population négative :

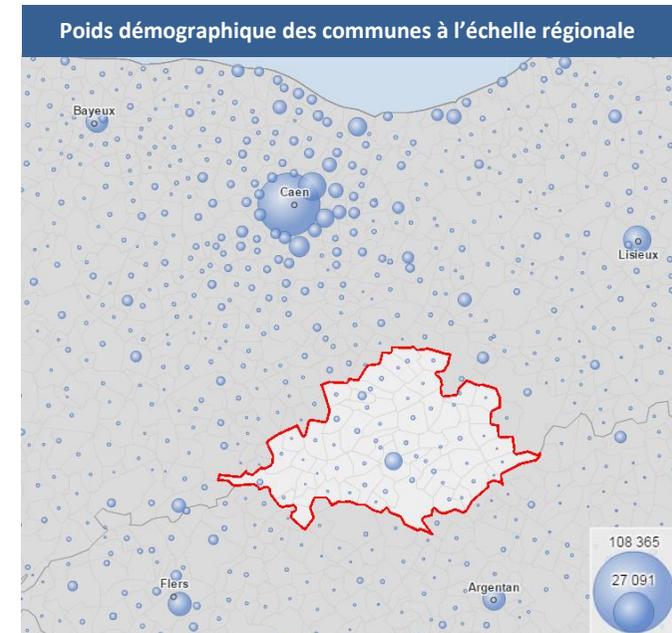
- **2 communes** accusent une baisse de variation annuelle de population inférieure à -1,4 % (Vicques et Le Marais-La-Chapelle) ;
- **30 communes** ont une variation annuelle de population comprise entre -1,4 % et 0 % ;
- **20 communes** ont une variation annuelle de population positive, comprise entre 0 % et 1,1 % ;
- **5 communes** rencontrent un taux de variation annuel de population largement positif : (supérieur à 1,1 %/an), il s'agit de Les Isles-Bardel, Saint-Pierre-du-Bu, Eraines, Versainville, Bons-Tassilly.

A partir de 1999, le territoire regagne en attractivité résidentielle : 80 % des communes (soit 46 commune sur 57) connaissent une croissance de leur population sur la période intercensitaire 1999-2012. Les taux de variation annuels de population sont ainsi nettement plus excédentaires qu'au cours de la décennie précédente. On remarque un regain démographique, principalement concentré sur les communes plus rurales du territoire (Le Marais-la-Chapelle, Villers-Canivet, Barou-en-Auge, Norrey-en-Auge, Epaney...).

- Les plus fortes progressions de rythme d'évolution démographique s'observent principalement sur des communes parmi les plus rurales du territoire : Le Marais-la-Chapelle (+4%/an), Epaney (+3,84%/an), Villers-Canivet (+3,26%/an) ou encore Fourches (+3,15%/an).
- Falaise, pôle centre du territoire intercommunal, enregistre une stagnation de population. En revanche, ce sont ses communes périphériques (Eraines, Noron-l'Abbaye) qui possèdent un taux annuel de variation de population largement excédentaire. A Eraines par exemple, la commune a accueilli 103 habitants supplémentaires entre 1990 et 2012.
- Pour la commune de Pont d'Ouille à l'extrémité Ouest du territoire, le taux de variation annuel de la population montre un relatif déclin démographique depuis 1999 : on recense une diminution de 35 habitants depuis 1999 (-0,26%/an), alors qu'elle représente toujours en 2012 la troisième commune la plus peuplée du territoire.

A l'observation des variations démographiques des SCoT ou EPCI voisins sur quatre périodes correspondant à trois décennies (de 1982 à 1990, de 1990 à 1999, de 1999 à 2007 et de 2007 à 2012), il ressort les tendances suivantes :

- Les territoires de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers et de la Communauté de Communes de Condé se caractérisent par une baisse démographique significative depuis les années 1980. Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers présente un taux de variation négatif sur toute la période étudiée de 1982 à 2012 (soit une diminution totale de 2554 habitants). Le territoire de la Communauté de Communes de Condé en a perdu 1423 sur la même période, malgré une légère reprise démographique entre 1999 et 2007 (+0,1%/an, hausse de 44 habitants).
- Le territoire de l'agglomération Caen-la-Mer s'est défini par une importante hausse démographique entre 1982 et 1999 (+ 24 000 habitants). Depuis 1999, il n'accueille presque plus de population supplémentaire (+ 651 habitants entre 1999 et 2012).
- Les Communautés de Communes limitrophes du Pays de Falaise sont caractérisées par de fortes dynamiques de croissance démographique : la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne enregistre une reprise démographique au cours de la dernière décennie (1999-2012) avec un taux de variation annuel moyen compris entre + 0,5%/an et + 0,6%/an entre les deux dernières périodes intercentennaires. On comptabilise 531 habitants supplémentaires sur ce territoire depuis 1999, synonyme d'un attrait renouvelé pour ce territoire, qui de 1982 à 1999 avait perdu plus de 498 habitants. Le territoire de la C.C. de la Suisse Normande observe quant à elle une croissance continue depuis 1982. Elle est passée de 10 285 habitants en 1982 à 12 910 habitants en 2012, soit une hausse de 2 625 habitants.



Source : INSEE, RGP 2012

| De 1982 à 2012 : des tendances à la périurbanisation | DEMOGRAPHIE                    |              |             |             | Evolution démographique         |
|--|--------------------------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
|  | Taux de variation annuel moyen |              |             |             |                                 |
|  | 1982 - 1990                    | 1990 -- 1999 | 1999 - 2007 | 2007 - 2012 |                                 |
| Communauté d'Agglomération du Pays de Flers          | -0,1%                          | -0,3%        | -0,2%       | -0,3%       | Baisse démographique            |
| Communauté de Communes de Condé                      | -1,0%                          | -0,5%        | +0,1%       | -0,3%       |                                 |
| Communauté d'Agglomération de Caen-la-Mer            | +0,6%                          | +0,7%        | +0,0%       | +0,0%       | Stagnation démographique        |
| Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne   | -0,1%                          | -0,6%        | +0,6%       | +0,5%       | Reprise ou Hausse démographique |
| Communauté de Communes de la Suisse Normande         | +0,7%                          | +0,6%        | +0,8%       | +1,2%       |                                 |
| Communauté de Communes du Pays de Falaise            | -0,2%                          | +0,2%        | +0,7%       | +0,9%       |                                 |

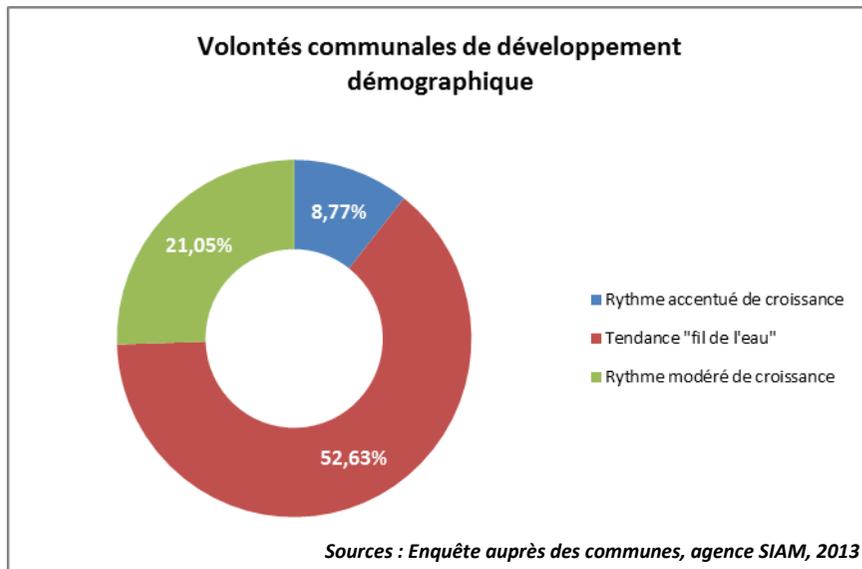
Source : INSEE, RGP 2012

## Des volontés communales de développement démographique

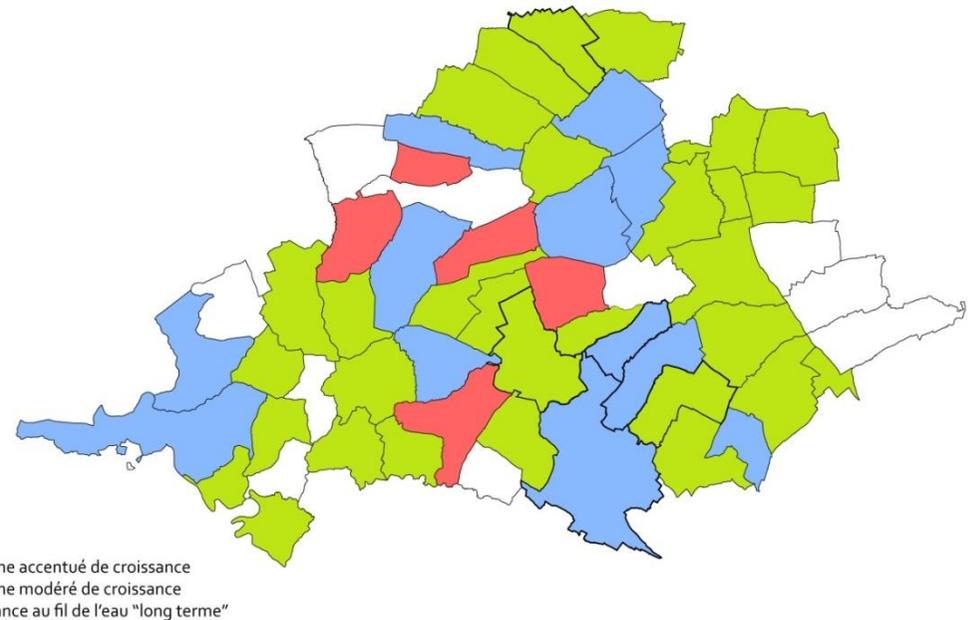
Une enquête réalisée en 2013 auprès des communes du territoire a permis de recueillir les perspectives de chaque commune en ce qui concerne l'évolution démographique attendue à l'horizon 2020.

Les élus désirent majoritairement continuer sur un rythme d'évolution de la population semblable à celui des 10 dernières années sur leur commune. Ils veulent stabiliser les populations.

- une majorité des communes (52 %) espèrent poursuivre la même évolution de population que la dernière décennie, soit 30 communes ;
- 12 communes souhaitent ralentir ce rythme, soit 21 % ;
- 5 communes (9 %) souhaitent accélérer le rythme ;
- 17 % du territoire n'a pas communiqué de réponse.



Volontés communales de développement démographique  
(Sources: Enquête auprès des communes, agence SIAM, 2013)



### Perspectives indiquées dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (décembre 2012, version arrêtée) :

→ Le PLH prévoit une croissance démographique de 0,67 %/an (environ 180 habitants/an d'ici 2019) soit 28 150 habitants à l'horizon 2019 (+ 1 664 habitants)  
 Constat 1999 à 2009 = + 1 841 habitants (soit 184 personnes par an en moyenne) et + 0,72 % par an.

→ Perspective + 20 ans (SCoT) : 30 300 habitants (+ 3 814 habitants, soit environ 190 habitants par an) dans l'hypothèse d'une croissance démographique « au fil de l'eau » (+ 0,67 % par an)

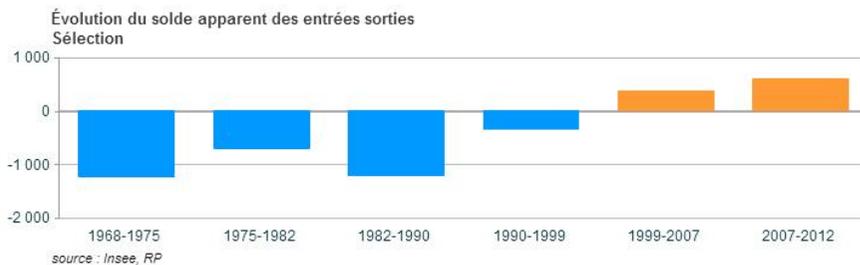
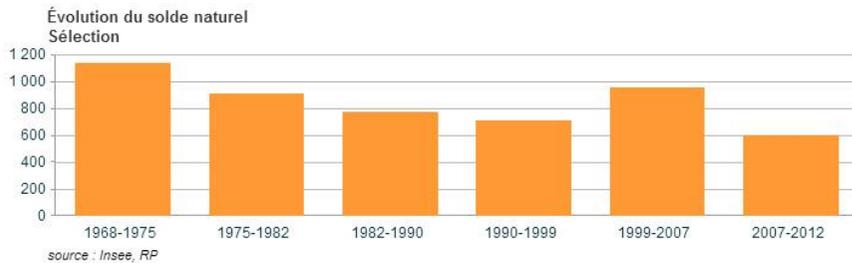
## 1.2 - UNE VARIATION POSITIVE DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

L'attractivité démographique du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise se renforce.

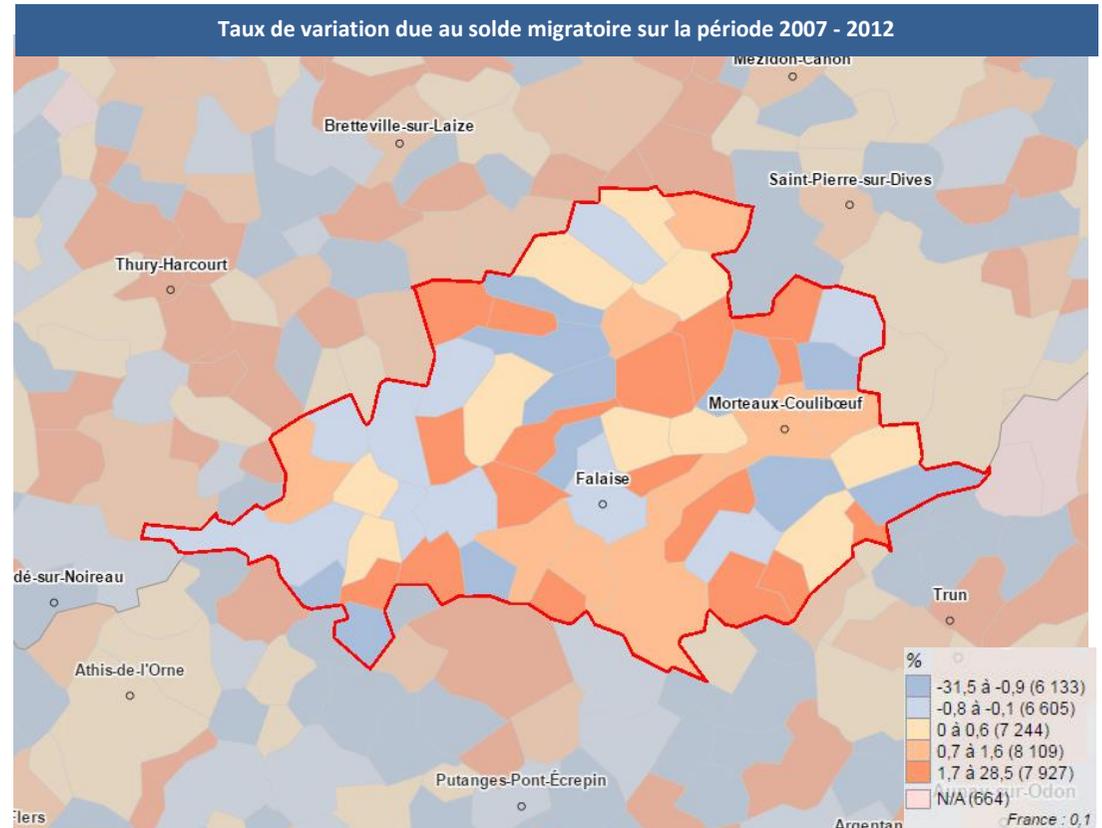
D'après le graphique ci-dessous, on observe une dynamique positive depuis 1982 : alors que le solde naturel a toujours été positif (entre + 0,3%/an et +0,7%/an), le solde migratoire s'est récemment inversé pour devenir positif à partir de la période 1999-2007 (+0,2%/an, puis +0,4%/an sur la période 2007-2012).

C'est pourquoi le territoire connaît une croissance démographique depuis 1990, de plus en plus soutenue ces dernières années.

Pour autant, l'ensemble des communes du territoire ne sont pas toutes concernées par cette tendance (cf. carte ci-contre). Les communes les plus rurales demeurent moins attractives que les communes les plus proches des pôles, et 21 communes continuent de perdre des habitants.



Source : INSEE, RGP 2012



Source : INSEE, RGP 2012

Cette amplification du solde migratoire est notamment observée sur les communes rurales situées au cœur du territoire, le long de l'axe Nord-Sud allant de Rouvres à la Hoguette. Ce solde migratoire reste négatif sur Falaise (- 0, 6 %/an depuis 2007) au contraire des communes périphériques où il est largement excédentaire.

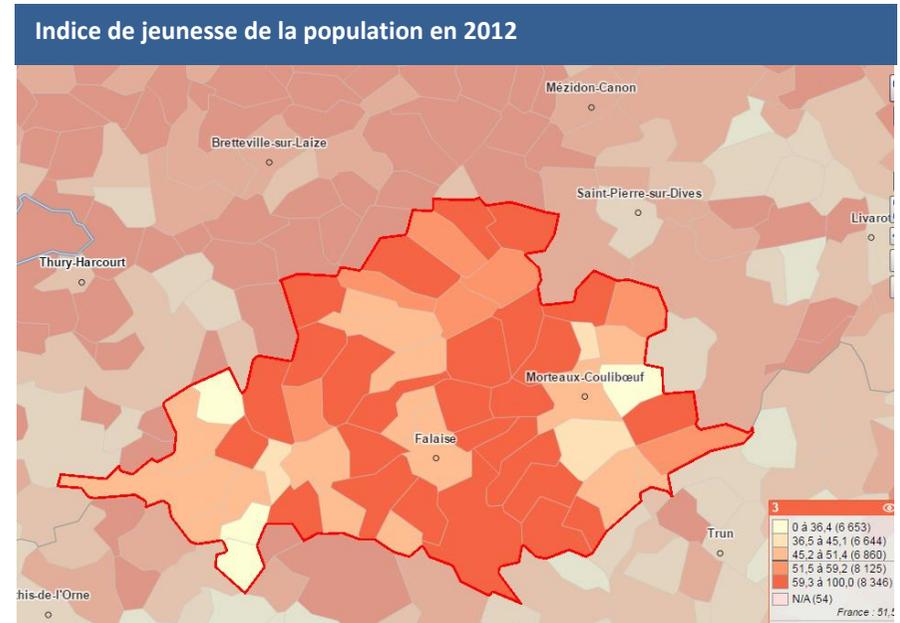
### 1.3 - UNE POPULATION VIEILLISSANTE

#### 1.3.1 - Un vieillissement progressif de la population sur le territoire

Le territoire du SCoT n'échappe pas aux tendances françaises actuelles de vieillissement de la population. La Région Basse-Normandie cumule d'ailleurs un vieillissement naturel dû au papy-boom et un vieillissement migratoire dû au départ des jeunes adultes pour les études et le travail ; et l'arrivée de retraités qui s'installent dans la région.

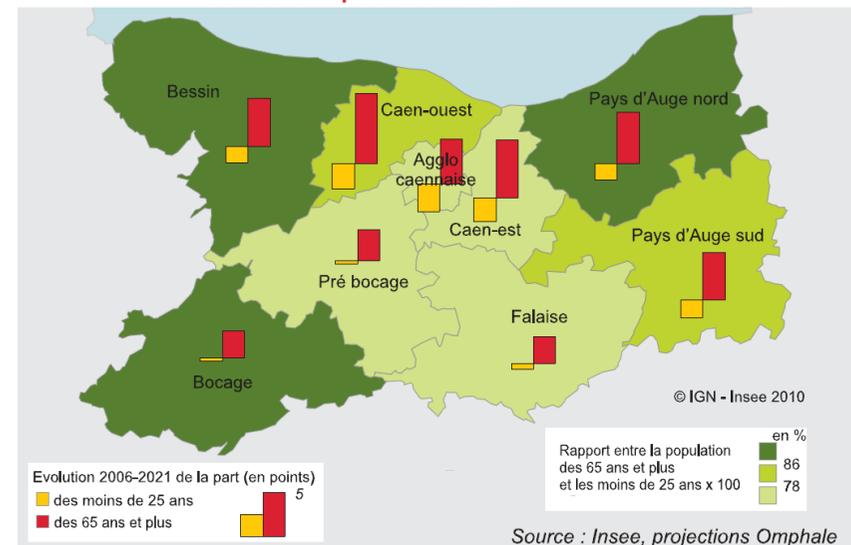
Le périmètre du SCoT du Pays de Falaise recense 23,1 % de personnes de plus de 60 ans dans sa population totale en 2012 (24,6% dans le Calvados).

Les migrations vers l'espace rural, cumulées à l'effet générationnel du papy-boom, contribuent à un vieillissement progressif de la population. On observe en effet un fort déficit migratoire des jeunes de 15 à 24 ans, nombreux à quitter l'espace rural lors de la recherche du premier emploi ou pour poursuivre des études. Les données issues du recensement 2009, qui interrogeait les personnes sur leur lieu de résidence 5 ans auparavant, permettait d'en préciser l'impact : 8,5 % des 15-19 ans avait quitté l'espace rural bas-normand. Cette proportion passant à 17,8 % pour les 20- 24 ans.



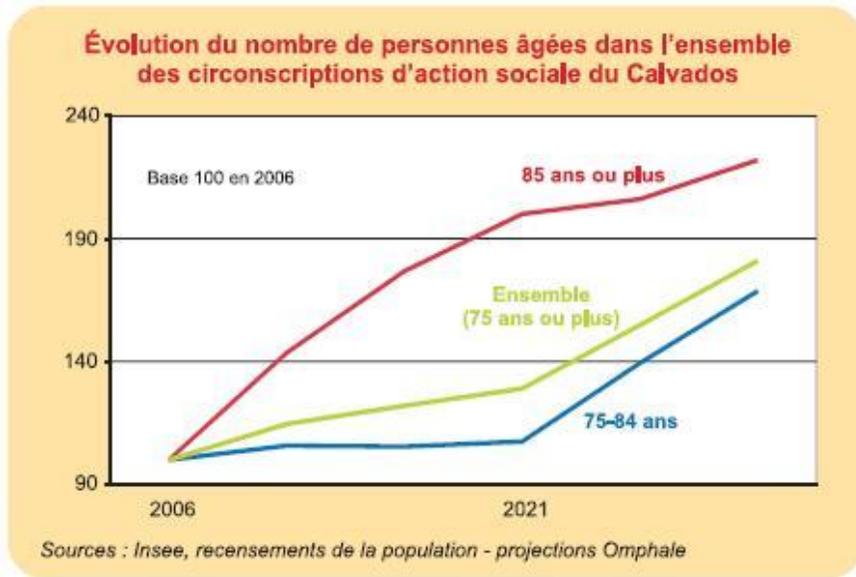
Source : INSEE, RGP 2012

#### Indice de vieillesse en 2021 dans les circonscriptions d'action sociale du Calvados



La carte ci-contre, représentant les projections démographiques et l'incidence sur la pyramide des âges à l'horizon 2021, estime que le territoire du SCoT connaîtra une évolution de l'ordre de 5 % des plus de 65 ans et une baisse faible de la part des moins de 25 ans. Cependant, le territoire du Pays de Falaise restera « plus jeune » que d'autres territoires périphériques à l'agglomération caennaise : le Bessin, le Bocage et le Pays d'Auge nord.

### 1.3.2 – Une tendance au vieillissement qui contrarie les perspectives souhaitées de développement



Les projections démographiques de l'INSEE (*fiche cent pour cent n°208, décembre 2010*) donnent une mutation de la structure de la population bas-normande à l'horizon 2040.

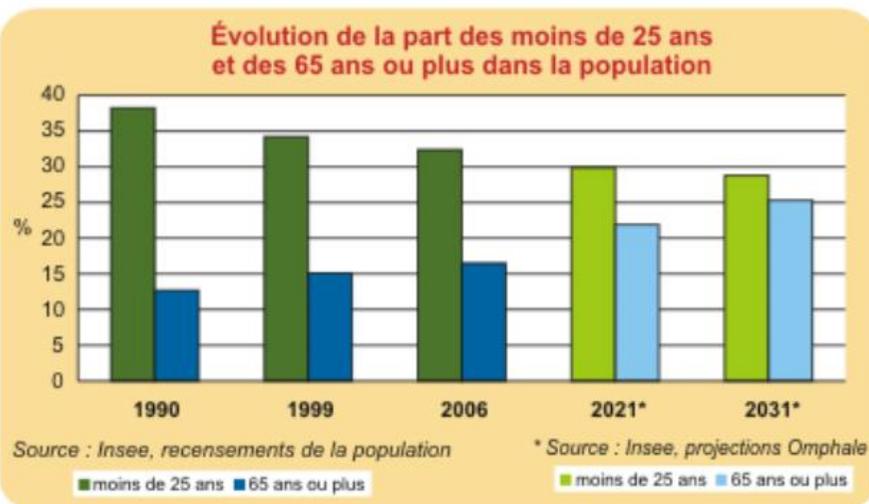
Ainsi, la part des plus de 80 ans pourrait doubler pour atteindre 11, % et les seniors constitueraient la part la plus importante des nouveaux arrivants. Après 2020, le solde naturel risquerait de devenir par conséquent négatif si les tendances liées à la fécondité, la mortalité ou les migrations restent inchangées, l'INSEE programmant une augmentation de 36 % des personnes âgées de plus de 60 ans en région Basse-Normandie entre 2005 et 2020.

Pour information, les ménages âgés de plus de 60 ans représentent environ 22 % de la population totale du territoire SCoT en 2009, soit 5 828 habitants, situant ainsi le territoire au-dessus de la moyenne départementale qui est de 21 %.

A l'échelle départementale, l'indice de vieillesse (rapport entre la part des 65 ans ou plus et celle des moins de 25 ans) tend à augmenter pour toutes les circonscriptions.

C'est pourquoi, dans ce scénario prospectif du Calvados à l'horizon 2021, la part des seniors de 65 ans ou plus, progresse de 16,5 à 21,9 % tandis que celle des jeunes de moins de 25 ans diminue de 32,4 à 29,9 %.

D'ici 20 ans, les plus de 65 ans devraient représenter un quart de la population contre moins d'un cinquième aujourd'hui. Les moins de 25 ans et les plus de 65 ans représenteront quasiment la même part dans la population de 2031.



D'après l'étude prospective, le nombre de seniors de 74 à 84 ans connaîtrait une progression modérée de 7,4 % entre 2006 et 2021 alors que l'effectif de la population âgée de 85 ans ou plus devrait doubler en 15 ans.

Les implications de ce vieillissement sont nombreuses et touchent tous les niveaux de l'organisation et de la structure spatiale du territoire :

- Il s'agit tout d'abord de l'économie, qui va voir la population active vernaculaire diminuer et devra faire appel à une population active extérieure qu'il faudra attirer sur le territoire.
- Ces changements vont également toucher la politique foncière et la politique du logement qui va devoir s'adapter à la nouvelle structure de la population.
- Il en va de même des services et équipements qui sont entièrement tributaires de la structure de la population. Cela concerne tout particulièrement les services à la personne qui vont être amenés à exploser, au risque de conduire le territoire vers une mono-activité.

#### 1.4 - Une structure des ménages en mutation

#### Evolution des ménages selon la structure familiale entre 1999 et 2012 (en %)

|   | Ensemble des ménages |               | Population des ménages |               | Ménages d'une personne |              | Autres ménages sans famille |             | Ménages avec famille |              |                        |              |                       |               |
|---|----------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------|---------------|
|   |                      |               |                        |               |                        |              |                             |             | Couple sans enfant   |              | Couples avec enfant(s) |              | famille monoparentale |               |
|   | 1999                 | 2012          | 1999                   | 2012          | 1999                   | 2012         | 1999                        | 2012        | 1999                 | 2012         | 1999                   | 2012         | 1999                  | 2012          |
| <b>SCoT du Pays de Falaise</b>              | <b>9 400</b>         | <b>11 046</b> | <b>25 861</b>          | <b>26 713</b> | <b>2 489</b>           | <b>3 159</b> | <b>119</b>                  | <b>186</b>  | <b>2 566</b>         | <b>3 298</b> | <b>3 560</b>           | <b>3 594</b> | <b>666</b>            | <b>809</b>    |
| <b>Calvados</b>                             | 258 465              | 301 037       | 631 684                | 669 958       | 77 560                 | 104 106      | 4 765                       | 7 360       | 67 147               | 84 720       | 88 405                 | 80 243       | <b>20 588</b>         | <b>24 608</b> |
| <b>Part du SCOT dans le Calvados (en %)</b> | <b>3,6%</b>          | <b>3,7%</b>   | <b>4,1%</b>            | <b>4,0%</b>   | <b>3,2%</b>            | <b>3,0%</b>  | <b>2,5%</b>                 | <b>2,5%</b> | <b>3,8%</b>          | <b>3,9%</b>  | <b>4,0%</b>            | <b>4,5%</b>  | <b>3,2%</b>           | <b>3,3%</b>   |

Source : INSEE, recensement de la population 2012

En 2012, le territoire du SCoT du Pays de Falaise représentait environ 3,7 % des ménages du Calvados. Dans le détail, les ménages composés d'un couple avec ou sans enfant sont majoritaires et représentent une part plus importante dans l'ensemble des ménages du périmètre du SCoT avec 62 % contre 54,7 % pour le Calvados.

En revanche, bien qu'ils soient en constante augmentation depuis les années 1990, la part représentée par les ménages composés d'une seule personne est inférieure à la moyenne départementale (28,6% contre 34,6%).

En 2012, 69,7 % de l'ensemble des ménages sont des ménages avec famille. La part des ménages formés d'un couple avec enfant ayant régressé depuis 1999 (- 5,2 points) au contraire des couples sans enfants qui voient leur part augmenter (+ 2,5 points).

|                                | Evolution du nombre de ménages (en%) | Evolution de la population (en %) | Evolution du nombre de ménages d'une personne (en %) | Evolution du nombre de familles monoparentales (en %) | Evolution du nombre de couples avec ou sans enfant (en %) |
|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| <b>SCoT du Pays de Falaise</b> | <b>17,5</b>                          | <b>3,3</b>                        | <b>26,9</b>  | <b>21,5</b>   | <b>12,5</b>   |
| Calvados                       | 16,5                                 | 6,1                               | 34,2   | 19,5  | 6,1   |

Source : INSEE, recensement de la population 2012

Le territoire du SCoT du Pays de Falaise a connu une augmentation de 17,5 % du nombre de ménages entre 1999 et 2012, chiffre proche du département du Calvados avec 16,5%. Dans le détail, cette évolution s’est appuyée sur une augmentation importante du nombre de ménages d’une seule personne (+ 26,9 % à l’échelle du territoire) mais restant inférieur à l’évolution moyenne pour le Calvados (+ 34,2 %).

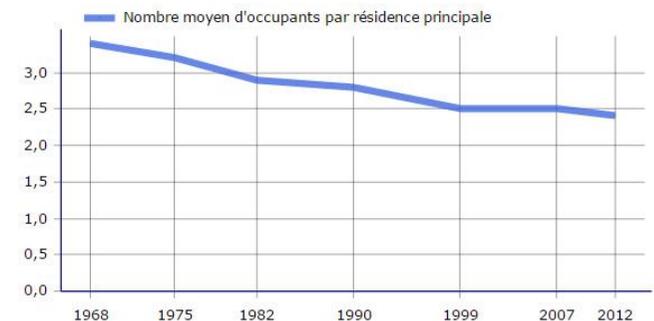
L’évolution du nombre de familles monoparentales du territoire du SCoT (+ 21,5 %). Ce chiffre est relativement élevé en comparaison de l’évolution du nombre de ménages en couple (+ 12,5 %) sur la dernière décennie à l’échelle du SCoT. Autre fait majeur, le nombre de couples avec enfants tend à stagner depuis 1999 (+1 %) au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

La conséquence de ces évolutions de la structure des ménages sur le territoire est un vieillissement certain de la population résidente. En effet, les personnes âgées de plus de 65 ans sont 27,3 % à vivre seules au sein du territoire tandis que les personnes âgées de plus de 80 ans sont environ 50 % à vivre seules en 2012.

La taille moyenne des ménages suit une tendance à la baisse depuis 1968 pour atteindre environ 2,41 occupants par résidence principale en 2012. En 1968, le nombre de personne moyen par ménage se situait autour de 3,4 occupants.

Le prolongement de cette tendance lourde de desserrement des ménages sur le territoire implique d’anticiper la construction de plus en plus de nouveaux logements sur les prochaines années pour simplement maintenir le volume de la population du Pays de Falaise.

**Evolution de la taille des ménages depuis 1968 sur le territoire du Pays de Falaise**



Source : INSEE, recensement de la population 2012

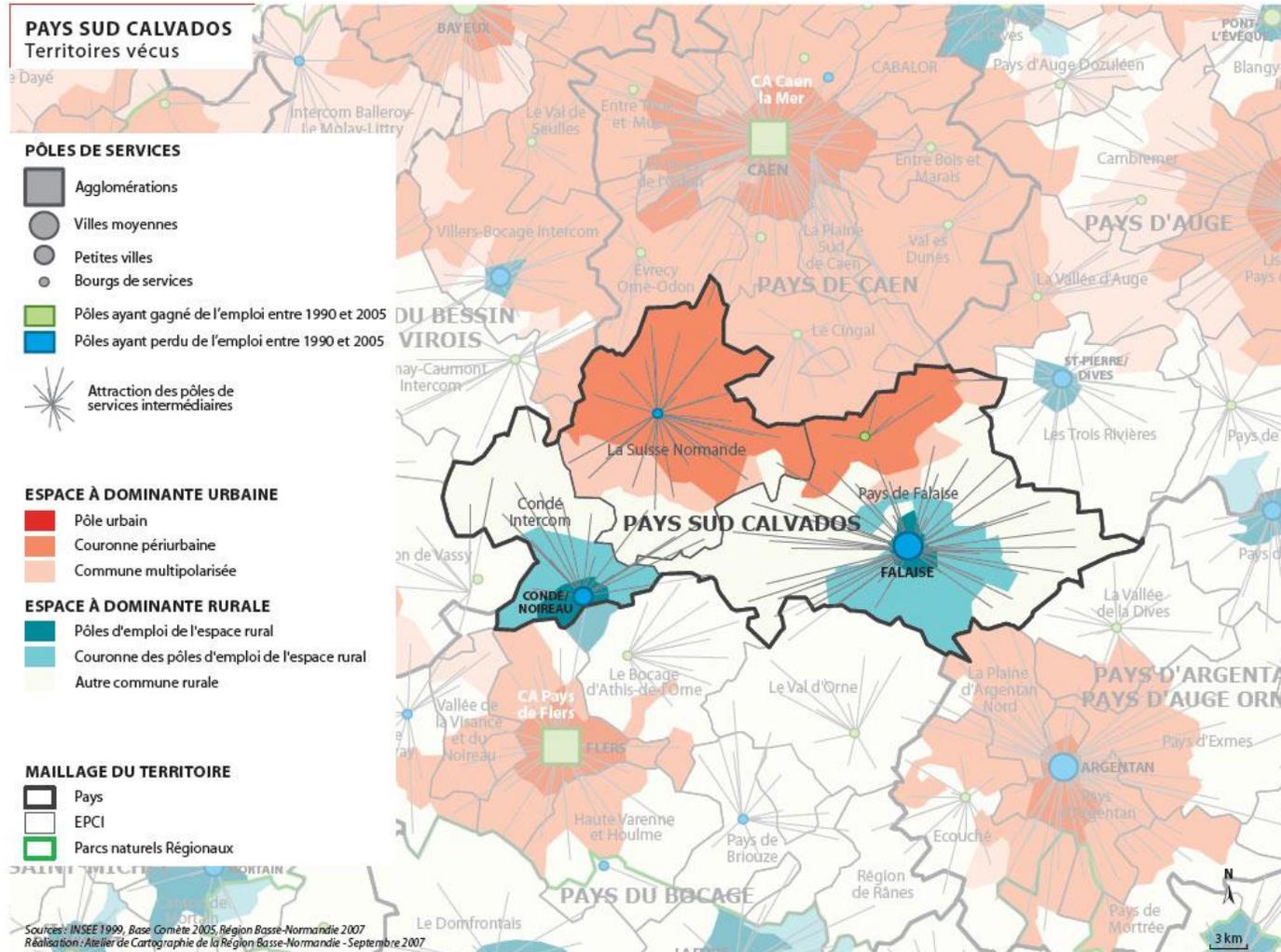
Synthèse du diagnostic des dynamiques démographiques (atouts/faiblesses)

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p> <p>Un territoire d'accueil : le <b>dynamisme démographique est continu depuis 1990, porté plus récemment par des soldes naturels et migratoires positifs.</b></p> <p>L'existence d'un PLH qui permet de cadrer le développement démographique à l'échelle du territoire.</p> | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p> <p>Un développement démographique à maîtriser à l'échelle du territoire : la dynamique démographique récente se localise principalement sur des secteurs ruraux proches de l'axe de développement Nord-Sud.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <p>Une dynamique démographique qui se renforce depuis 2007.</p>  | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>Un <b>vieillissement accéléré</b> de la population malgré un solde migratoire important et une <b>hausse de l'attractivité</b> du territoire.</p>   |

## 2 – DES CONDITIONS D'ACCUEIL A CONSOLIDER POUR ATTIRER UN NOUVEAU TYPE DE RESIDENTS

### 2.1 - UN TERRITOIRE SUR PLUSIEURS BASSINS DE VIE

#### 2.1.1 - Des bassins de vie aux problématiques différentes



Les bassins de vie organisent la vie quotidienne des habitants. Ils prennent en compte « la capacité d'attraction des équipements et services publics et privés (transport, enseignement, santé, action sociale) » des pôles. Leur délimitation se base sur les flux migratoires quotidiens des populations.

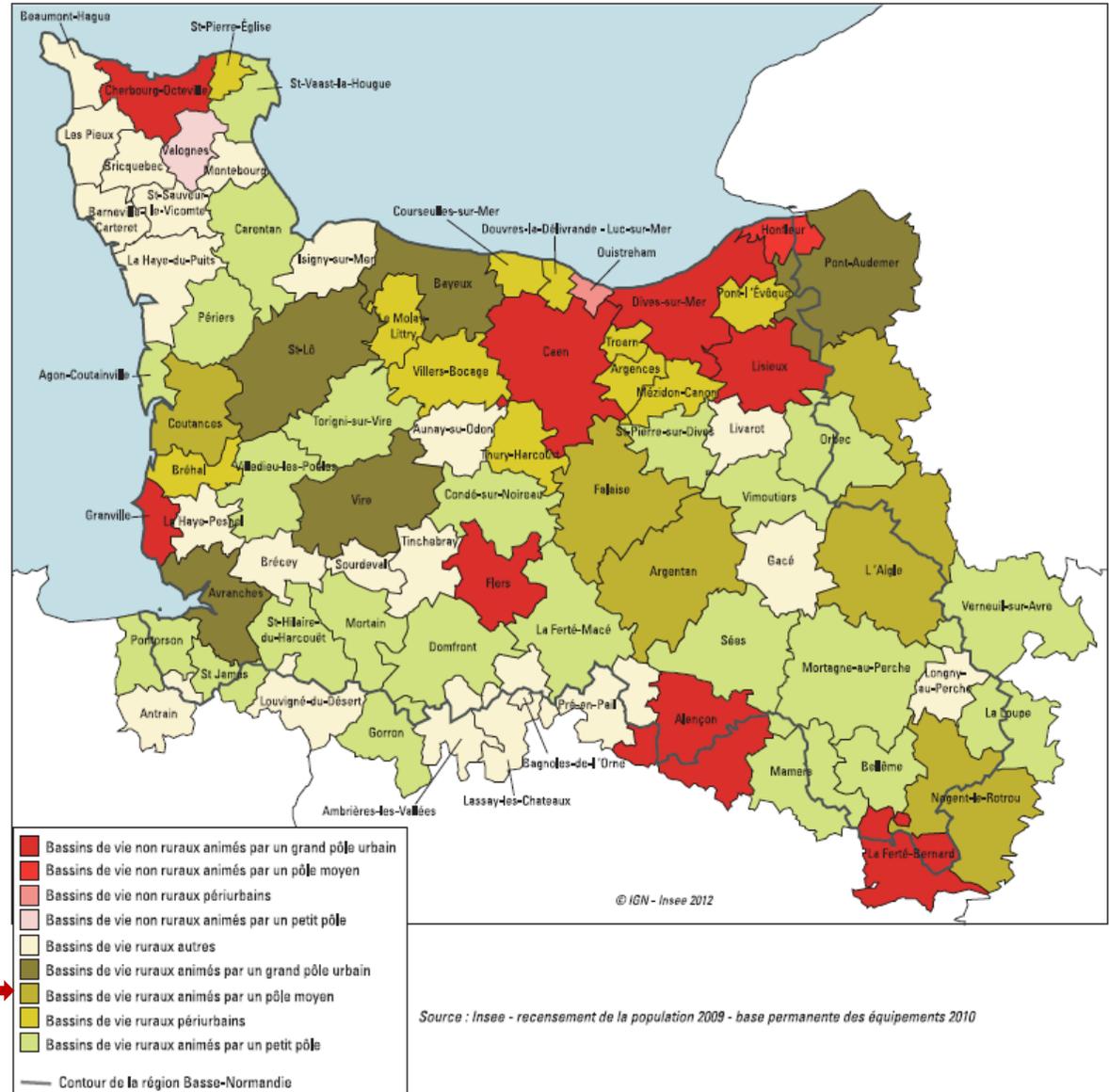
La carte de l'organisation de l'armature urbaine du territoire laisse apparaître une hiérarchie urbaine correspondant au niveau d'équipements et de services de chaque pôle urbain, qui rayonne ainsi sur un espace plus ou moins étendu, déterminant des bassins de vie.

Ce niveau d'équipements et de services est une variable déterminante de l'attractivité d'un territoire. Leur niveau, leur densité et leur répartition constituent un enjeu important de l'aménagement du territoire, tant en termes d'équité que de cohésion sociale, de consommation d'espaces : en un mot, de structuration du territoire en bassin de vie.

Source : INSEE

Typologie des bassins de vie en 2012

Le Pays de Falaise fait partie des bassins de vie ruraux plutôt bien équipés de la région. Ce bassin de vie est animé par un pôle moyen (Falaise).



« Les bassins de vie 2012 délimitent des zones d'influence ou d'accessibilité à une gamme de services, de commerces et équipements, le plus souvent concentrés dans des pôles. Ils définissent une partition cohérente de l'ensemble du territoire, représentative des aires de vie de la quotidienneté. A la différence des précédents bassins de vie (2004), ils s'appuient désormais uniquement sur la présence au sein des pôles d'une majorité d'équipements dits "intermédiaires". »

« Les bassins de vie ruraux bas-normands disposent en moyenne de 72 équipements sur les 155 répertoriés, toutes gammes confondues. »

Source : INSEE, publication « Cent pour Cent » n°235, décembre 2012

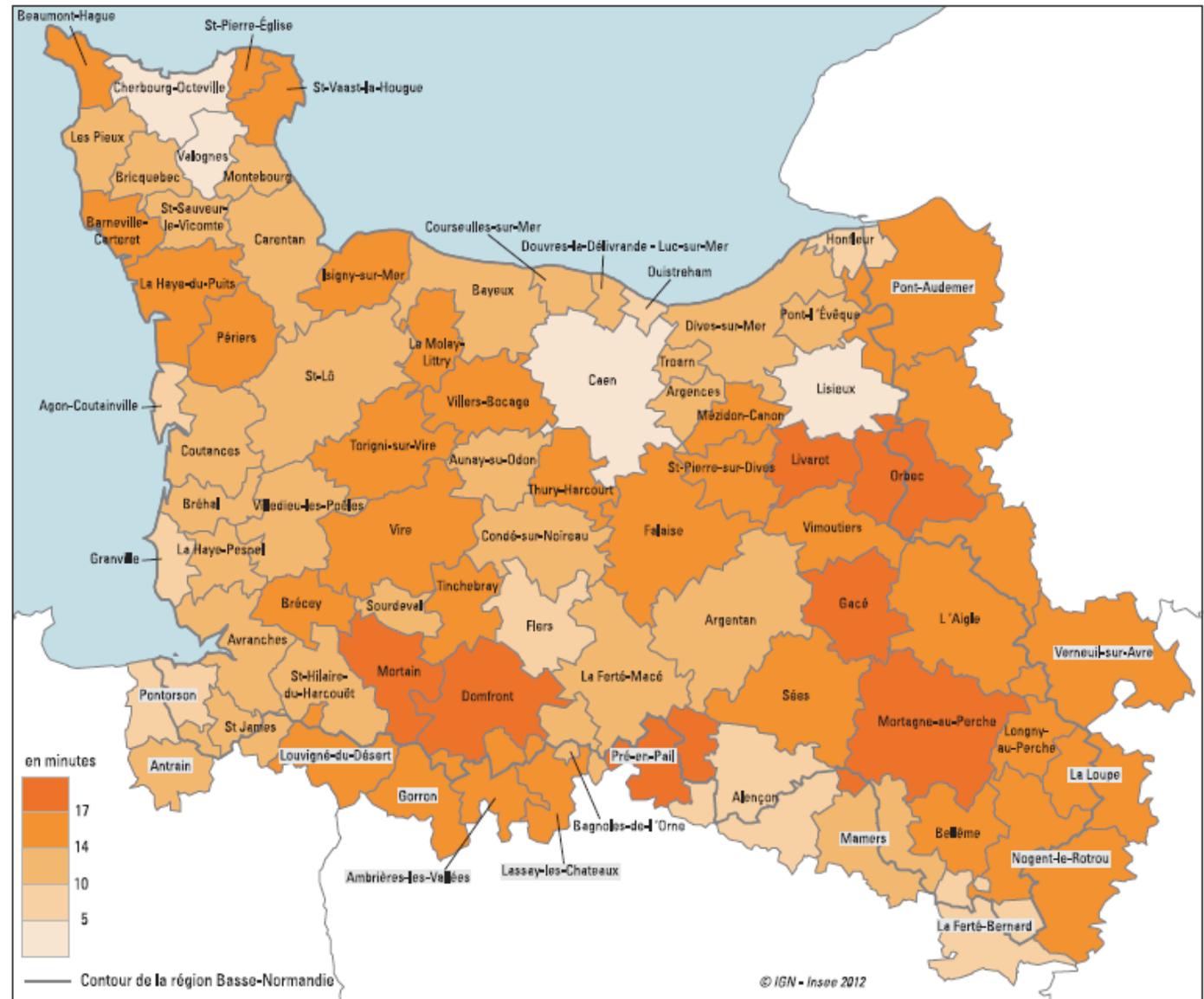
Source : INSEE, publication « Cent pour Cent » n°235, décembre 2012

### Temps d'accès médian aux équipements de la gamme intermédiaire par bassin de vie

« Habiter un bassin rural signifie souvent se déplacer hors de sa commune de résidence pour faire des achats, bénéficier de services, etc. Pour la moitié des habitants de ces territoires, l'aller-retour pour rejoindre les équipements de proximité prend moins de cinq minutes en Basse-Normandie, soit un peu plus qu'au niveau national. Cette durée s'allonge bien sûr pour les gammes intermédiaire (14 min.) et supérieure (30 min.) mais elle passe alors en deçà des valeurs observées France entière.

Les habitants des bassins ruraux tournés vers un grand pôle urbain (Vire, Bayeux, Saint-Lô et Avranches) ou périurbain sont en revanche plus proches des équipements. Mais si l'accès aux commerces et services de proximité est aisé sur la majeure partie du territoire régional, il n'en va pas partout de même pour les équipements intermédiaires. »

Source : INSEE, publication « Cent pour Cent » n°235, décembre 2012



Source : Insee - Recensement de la population 2009 - Base Permanente des Equipements 2010 - distancier ODOMATRIX

Source : INSEE, publication « Cent pour Cent » n°235, décembre 2012

2.1.2 - Les armatures urbaines régionale et départementale

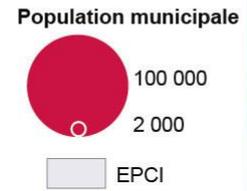
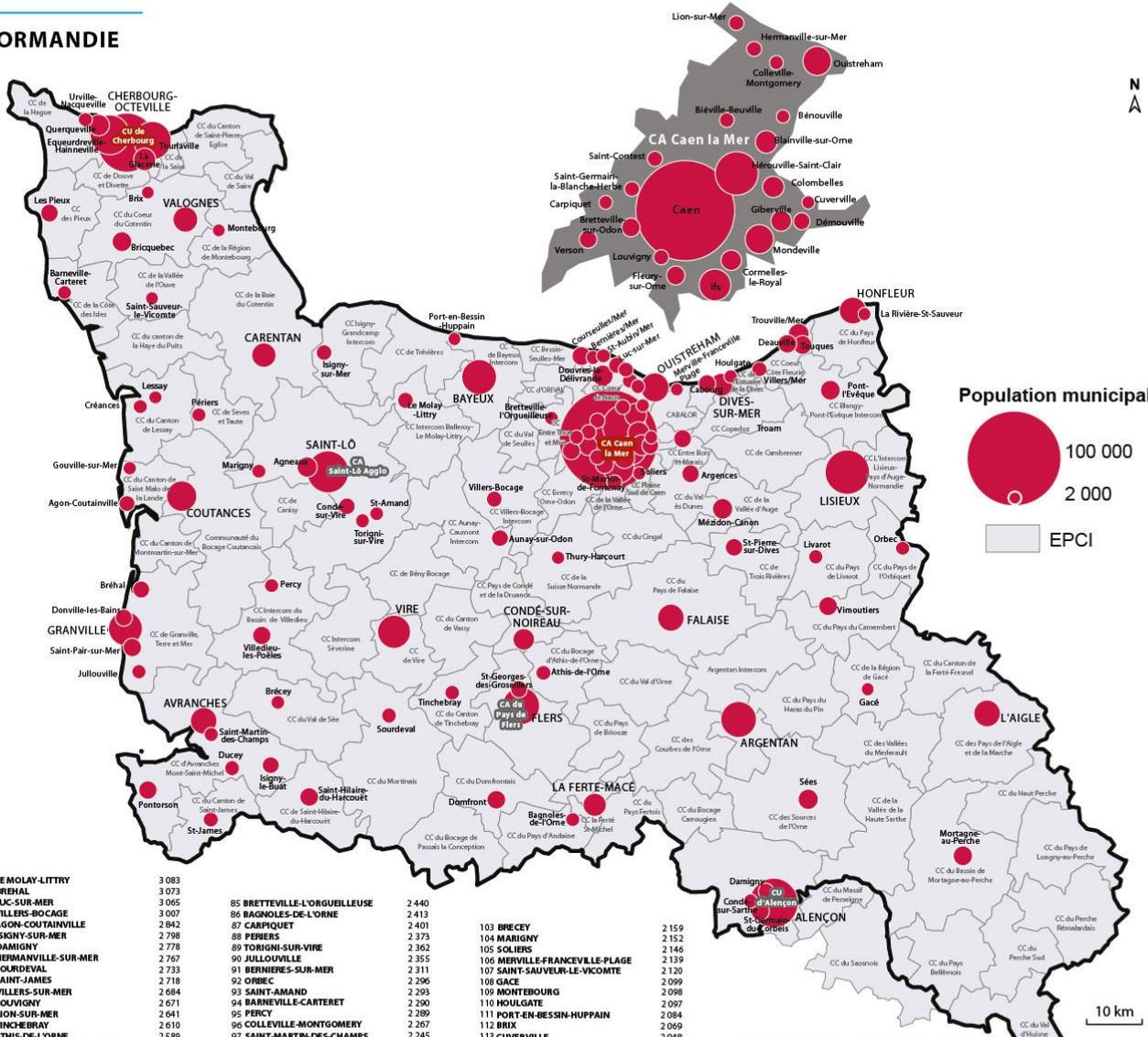
LES VILLES DE BASSE-NORMANDIE 2014

VILLES DE 5 000 HABITANTS ET PLUS

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 1 CAEN                      | 108 793 |
| 2 CHERBOURG-OCTEVILLE       | 37 754  |
| 3 ALENCON                   | 26 300  |
| 4 LISIEUX                   | 21 391  |
| 5 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR    | 21 360  |
| 6 SAINT-LO                  | 18 874  |
| 7 EQUEURDEVILLE-HAINNEVILLE | 17 386  |
| 8 TOURLAVILLE               | 15 836  |
| 9 FLERS                     | 15 077  |
| 10 ARGENTAN                 | 14 315  |
| 11 BAYEUX                   | 13 511  |
| 12 GRANVILLE                | 12 999  |
| 13 VIRE                     | 11 936  |
| 14 IFS                      | 11 347  |
| 15 MONDEVILLE               | 9 506   |
| 16 OUISTREHAM               | 9 458   |
| 17 COUTANCES                | 9 311   |
| 18 FALAISE                  | 8 337   |
| 19 HONFLEUR                 | 8 125   |
| 20 L'AIGLE                  | 7 970   |
| 21 AVRANCHES                | 7 950   |
| 22 VALOGNES                 | 7 057   |
| 23 CARENTAN                 | 6 003   |
| 24 DIVES-SUR-MER            | 5 940   |
| 25 LA FERTE-MACE            | 5 826   |
| 26 BLAINVILLE-SUR-ORNE      | 5 676   |
| 27 LA GLACERIE              | 5 578   |
| 28 COLOMBELLES              | 5 442   |
| 29 CONDE-SUR-NOIREAU        | 5 315   |
| 30 QUERQUEVILLE             | 5 136   |
| 31 DOUVRES-LA-DELIVRANDE    | 5 014   |

VILLES DE 2 000 HABITANTS ET PLUS

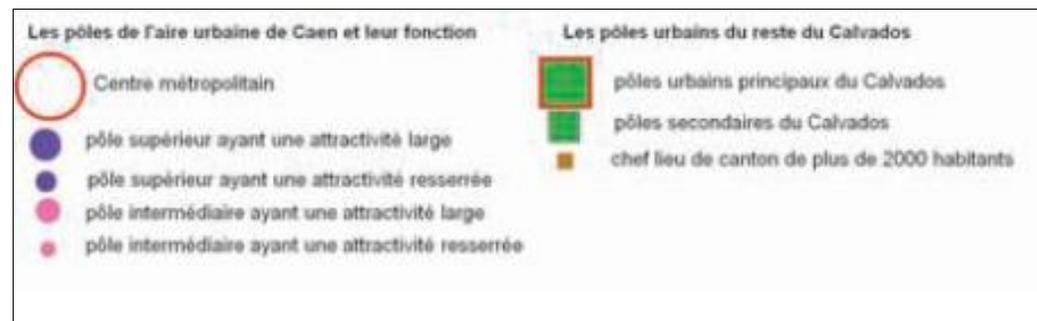
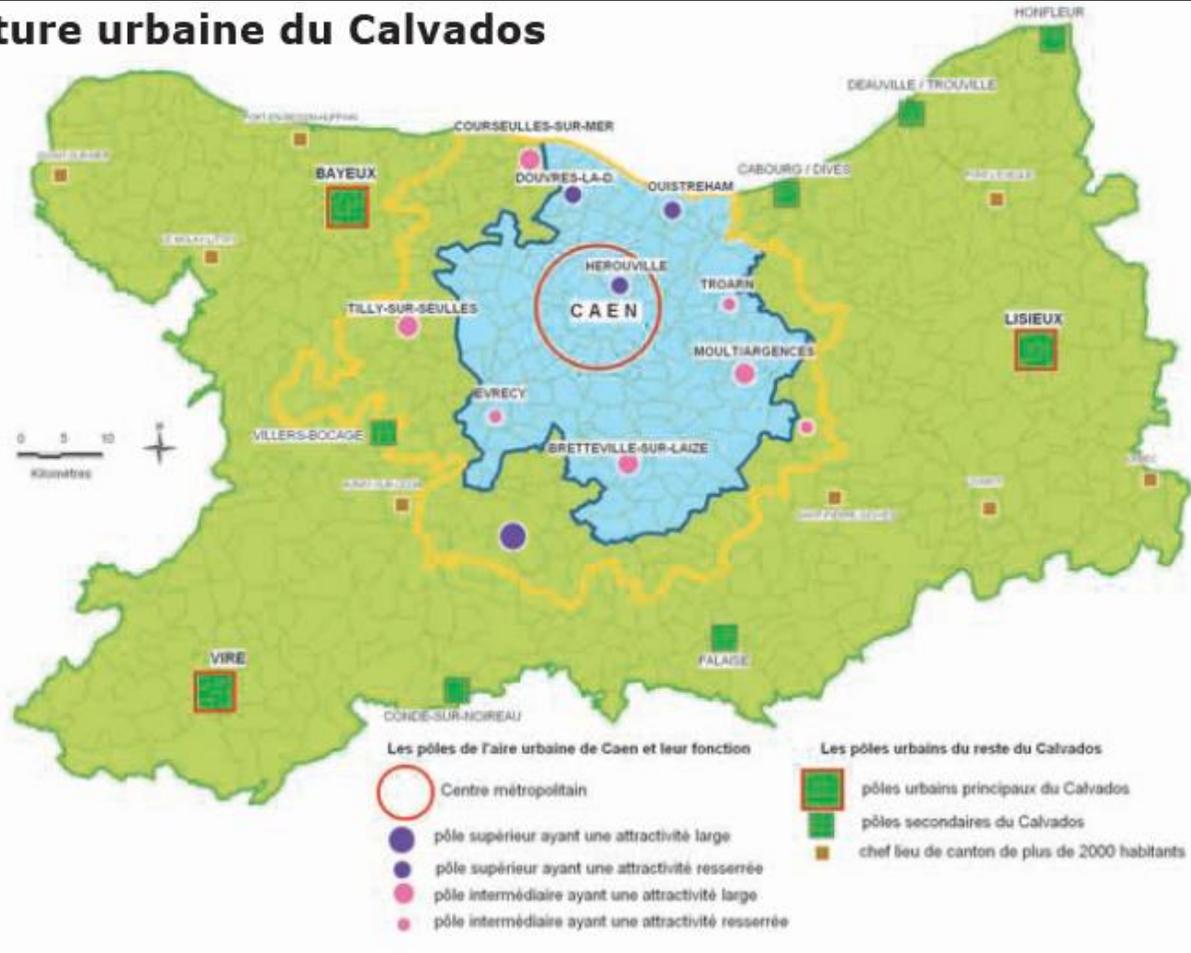
|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| 32 MEZDON-CANON                   | 4 972 |
| 33 GIREVILLE                      | 4 954 |
| 34 TROUVILLE-SUR-MER              | 4 789 |
| 35 CORMELLES-LE-ROYAL             | 4 754 |
| 36 PONT-LEVEQUE                   | 4 432 |
| 37 SEES                           | 4 377 |
| 38 BRICQUEBEC                     | 4 260 |
| 39 FLEURY-SUR-ORNE                | 4 208 |
| 40 AGNEAUX                        | 4 192 |
| 41 COURSELLES-SUR-MER             | 4 179 |
| 42 PONTORSON                      | 4 138 |
| 43 MORTAGNE-AU-PERCHE             | 4 076 |
| 44 SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET      | 3 969 |
| 45 TOUQUES                        | 3 957 |
| 46 SAINT-PAIR-SUR-MER             | 3 896 |
| 47 SAINT-GERMAIN-DU-CORBES        | 3 878 |
| 48 BRETTEVILLE-SUR-ODON           | 3 855 |
| 49 DONFRONT                       | 3 838 |
| 50 VILLEDIEU-LES-POELES           | 3 833 |
| 51 DEAUVILLE                      | 3 816 |
| 52 CABOURG                        | 3 800 |
| 53 VIMOUTIERS                     | 3 782 |
| 54 THOAIN                         | 3 669 |
| 55 SAINT-PIERRE-SUR-DIVES         | 3 651 |
| 56 Verson                         | 3 565 |
| 57 ARGENCES                       | 3 564 |
| 58 LES PUEUX                      | 3 527 |
| 59 CONDE-SUR-VIRE                 | 3 342 |
| 60 DEMOUVILLE                     | 3 313 |
| 61 ISIGNY-LE-BUIAT                | 3 306 |
| 62 SAINT-GEORGES-DES-GROSSELLERS  | 3 266 |
| 63 DONVILLE-LES-BAINS             | 3 253 |
| 64 AUNAY-SUR-ODON                 | 3 158 |
| 65 LE MOLAY-LITTRY                | 3 083 |
| 66 BREHAL                         | 3 073 |
| 67 LUC-SUR-MER                    | 3 065 |
| 68 VILLERS-BOGAGE                 | 3 007 |
| 69 AGON-COUTAINVILLE              | 2 842 |
| 70 ISIGNY-SUR-MER                 | 2 798 |
| 71 DAMIGNY                        | 2 778 |
| 72 HERMANVILLE-SUR-MER            | 2 767 |
| 73 SOURDEVAL                      | 2 733 |
| 74 SAINT-JAMES                    | 2 718 |
| 75 VILLERS-SUR-MER                | 2 684 |
| 76 LOUVIGNY                       | 2 671 |
| 77 LION-SUR-MER                   | 2 641 |
| 78 TINCHBRAY                      | 2 610 |
| 79 ATHIS-DE-LORNE                 | 2 589 |
| 80 SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY       | 2 572 |
| 81 BIEVILLE-BEUVILLE              | 2 525 |
| 82 SAINT-CONTEST                  | 2 497 |
| 83 DUCHEY                         | 2 487 |
| 84 SAINT-GERMAIN-LA-BLANCHE-HERBE | 2 470 |
| 85 BRETTEVILLE-L'ORGUEUILLEUSE    | 2 440 |
| 86 BAGNOLES-DE-L'ORNE             | 2 413 |
| 87 CARPIQUET                      | 2 401 |
| 88 PERIERS                        | 2 373 |
| 89 TORIGNY-SUR-VIRE               | 2 362 |
| 90 JULLOUVILLE                    | 2 355 |
| 91 BERNAROT                       | 2 311 |
| 92 ORBEC                          | 2 296 |
| 93 SAINT-AMAND                    | 2 293 |
| 94 BAINNEVILLE-CARTRET            | 2 290 |
| 95 PERCY                          | 2 289 |
| 96 COLLEVILLE-MONTGOMERY          | 2 267 |
| 97 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS        | 2 245 |
| 98 CONDE-SUR-SARTHE               | 2 232 |
| 99 LIVAROT                        | 2 225 |
| 100 URVILLE-NAQUEVILLE            | 2 191 |
| 101 SAINT-AUBIN-SUR-MER           | 2 190 |
| 102 CREANCES                      | 2 190 |
| 103 BRICEY                        | 2 159 |
| 104 MARIIGNY                      | 2 152 |
| 105 SOLIERS                       | 2 146 |
| 106 MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE    | 2 139 |
| 107 SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE      | 2 120 |
| 108 GACE                          | 2 099 |
| 109 MONTEBOURG                    | 2 098 |
| 110 HOULGATE                      | 2 097 |
| 111 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN        | 2 084 |
| 112 BRIC                          | 2 069 |
| 113 CUVERVILLE                    | 2 048 |
| 114 BENOUVILLE                    | 2 041 |
| 115 MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE    | 2 032 |
| 116 LESSAY                        | 2 025 |
| 117 GOUVILLE-SUR-MER              | 2 023 |
| 118 LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR      | 2 009 |



Sources : INSEE - Recensement de la population 2011, Limites territoriales au 1<sup>er</sup> janvier 2014  
 Réalisation : Service Etudes & Information Géographique de la Région Basse-Normandie - Février 2014

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

# L'armature urbaine du Calvados



### 2.1.3 - L'armature urbaine du Pays de Falaise

La carte des territoires vécus réalisée par la région Basse-Normandie indique l'existence d'un **pôle structurant** sur le territoire du SCoT : la commune de **Falaise**. Concentrant une part importante de la population du SCoT, la commune de Falaise regroupe la majorité des emplois, des équipements et des services du secteur.

Pour affiner ce travail, la réalisation d'une grille multicritères a permis d'identifier la structure urbaine actuelle du territoire à partir de différents critères (poids démographique, nombre d'emplois, niveau d'équipements et niveau de desserte en transport collectif).

Associés au pôle structurant, **deux pôles relais** (Potigny au Nord et Pont d'Ouilly à l'Ouest) et un **pôle de proximité** (Morteaux-Couliboeuf à l'Est) complètent l'offre en équipement et en services cf carte en page suivante).

Le PLH du Pays de Falaise, arrêté le 20 décembre 2012, présente une organisation territoriale en trois sous-ensembles territoriaux, que sont :

- la commune-centre : Falaise
- L'espace périurbain ou secteur intermédiaire.
- Le secteur rural.

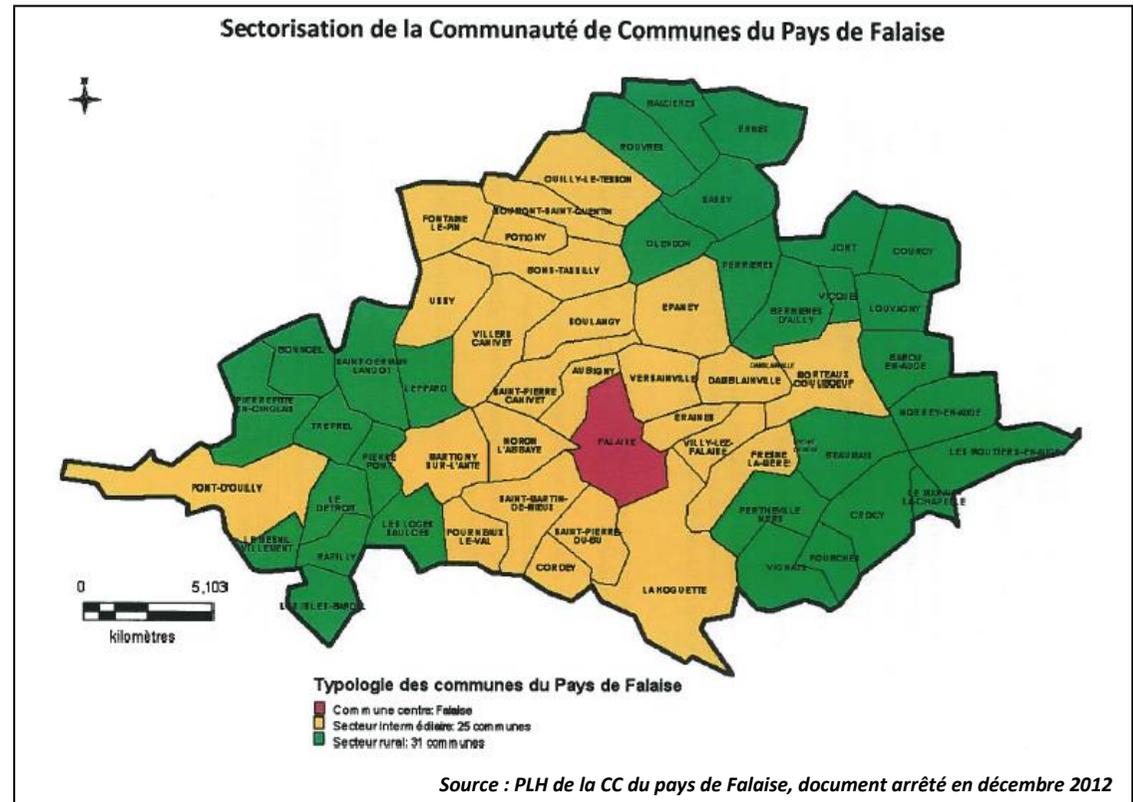
L'espace périurbain ou secteur intermédiaire correspond à un espace qui regroupe une vingtaine de communes, distribuées de manière radioconcentrique autour de Falaise. Il correspond non seulement à l'aire de périurbanisation de Falaise mais également à celle de Caen.

Organisé et structuré par la N 158 et l'A 88, c'est un espace qui correspond à la phase de stabilisation du parcours résidentiel résultant de l'acquisition d'une maison individuelle. Il se caractérise par :

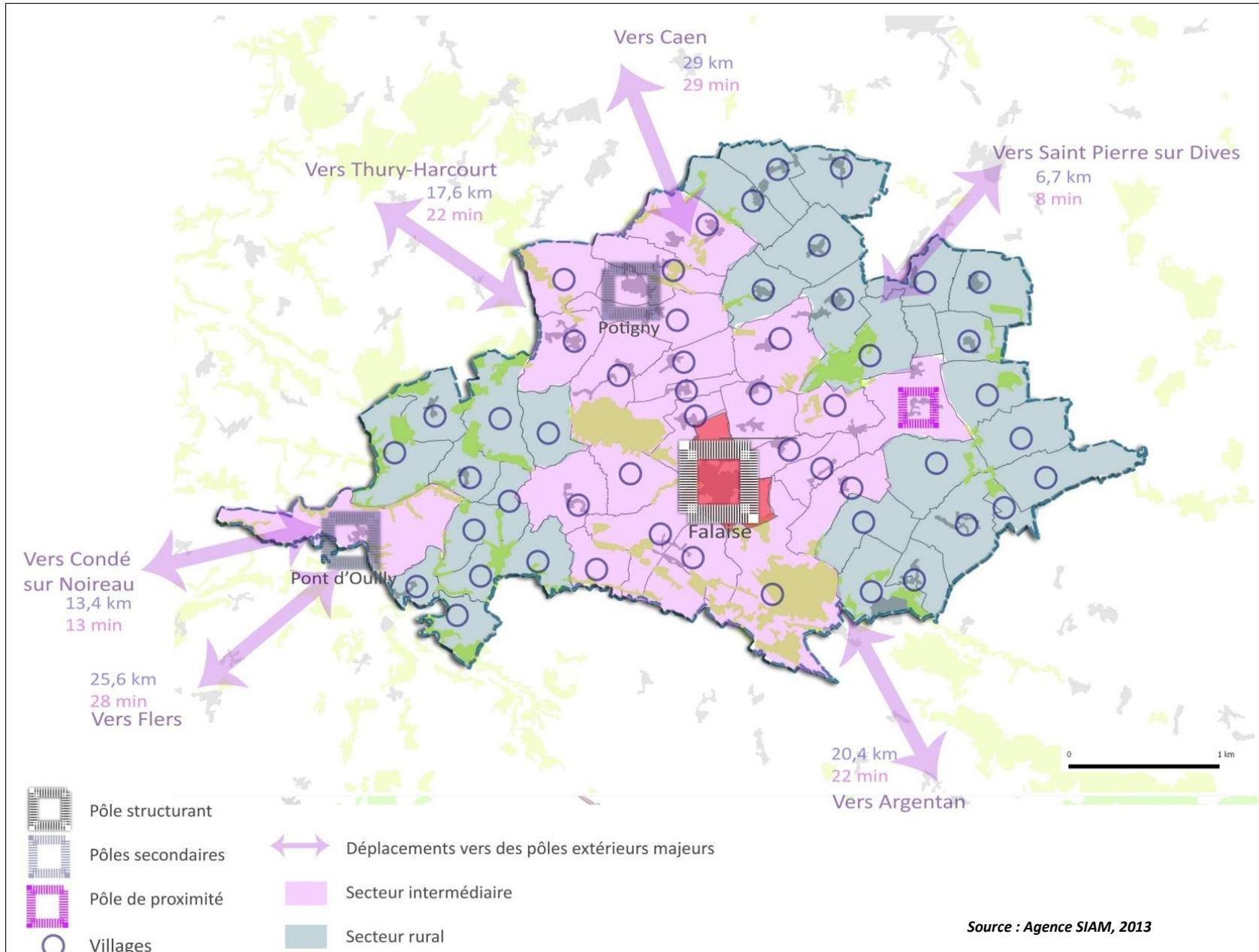
- Un nombre moyen de personnes par ménage élevé (entre 2,6 et 3).
- Une faible part de ménages seuls (inférieurs à 21,5 %) et réciproquement une part élevée des familles avec enfants (entre 32,5 et 57,9 %).

Le secteur rural concerne les communes situées aux extrémités Est et Ouest de la Communauté de Communes. Le nombre moyen de personnes par ménage y est le plus faible du territoire (entre 2 et 2,4) et réciproquement, la part de ménages seuls est parmi les plus élevées. Espace de peuplement ancien lié à l'activité agricole, le secteur rural doit faire face au cercle vicieux du vieillissement de la population. Il conjugue ainsi un taux de natalité faible et un taux de mortalité élevé. Le secteur rural reste peu attractif du fait de la faiblesse et de l'inadaptation de l'offre en logements, de son éloignement des principaux pôles d'emplois, tant en termes de distance que de temps.

Les habitants du territoire du SCoT s'orientent vers des polarités extérieures. La majeure partie des déplacements vers un pôle extérieur se fait vers l'agglomération caennaise (25 minutes en voiture environ) et vers l'agglomération d'Argentan (20 minutes). Les échanges – depuis Falaise - avec Condé-sur-Noireau (30 minutes), Thury-Harcourt (30 minutes) et Saint-Pierre-sur-Dives (20 minutes) sont moins importants mais sont nécessaires pour pouvoir accéder à certains équipements structurants comme les services sanitaires ou certains services spécialisés.



## La structuration urbaine du territoire SCoT



Synthèse du diagnostic de l'armature territoriale (atouts/faiblesses)

|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p> <p>Un territoire clairement hiérarchisé : Un <b>pôle urbain structurant</b> : Falaise ; <b>deux pôles relais</b> : Pont-d'Ouille et Potigny ; un <b>pôle de proximité</b> : Morteaux-Couliboeuf.</p> | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p> <p>Un <b>territoire unipolaire</b> relativement déséquilibré entre les secteurs « proches » de la RN 158/A 88 bénéficiant de la dynamique caennaise et des secteurs plus enclavées et économiquement peu dynamiques.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <p>Un territoire identifié dans l'armature du pôle Caen Normandie Métropole.</p>   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>Un territoire dépendant essentiellement de l'attractivité de Falaise.</p>  |

## 2.2 - UN NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES A CONFORTER

De manière générale, ce sont les pôles du territoire qui sont les mieux équipés : **Falaise, Potigny, Pont-d'Ouilly, Morteaux-Couliboeuf**. Ces derniers peuvent être associés à des communes limitrophes qui bénéficient de leur bon niveau d'équipements. Toutefois, certaines parties du territoire présentent des faiblesses dans l'offre en équipements et services pour accueillir de nouveaux habitants.

L'équipement des communes a été mesuré à partir de 179 variables\* issues de l'inventaire communale réalisé par l'INSEE et permettant d'appréhender le niveau de service à la population qu'elles offrent. Cette analyse a été effectuée à partir de la base de données permanente d'équipement de l'INSEE datant de 2014.

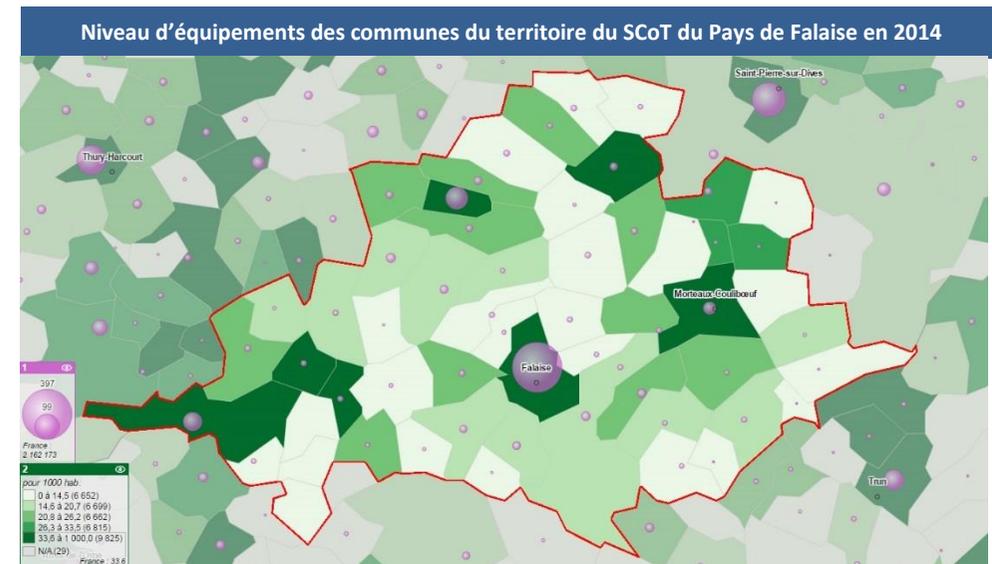
*La notion de niveau d'équipement est complexe et hétérogène, puisqu'elle comprend de nombreuses variables. Les équipements sont répartis en trois gammes :*

- Les **équipements de proximité** ou de première nécessité, à savoir les écoles maternelles, la Poste, les pharmacies et autres boulangeries.
- Les **équipements intermédiaires** sont déjà plus spécialisés et concernent les collèges, des spécialistes médicaux, les supermarchés ou encore des administrations publiques telles que le Trésor Public.
- Enfin les **équipements supérieurs** constituent l'ultime niveau et comprennent les universités, lycées, des services administratifs régionaux, des services médicaux spécialisés tels que les maternités, des hypermarchés ou encore des administrations de niveau supérieur comme l'ANPE.

*Ces équipements varient en fonction de l'importance du pôle concerné et selon les besoins des populations, la proximité d'un pôle de niveau supérieur par exemple. Ce sont eux qui permettent d'évaluer le niveau d'équipement d'un territoire.*

De manière générale, les services les plus courants sont présents sur près de la moitié des communes rurales. Quand le commerce ou le service fait défaut, la distance moyenne à l'ensemble de ces équipements dits « de proximité » n'excède pas 5 kms en milieu rural.

\* gendarmerie nationale (ou commissariat de police), trésorerie, garages, vétérinaires, un ou plusieurs professionnels de type : maçon ; peintre ou plâtrier ; électricien ; menuisier, charpentier ou plombier ; boulanger ou pâtissier ; boucher ou charcutier ; les supermarchés ou les supérettes ; les banques ; les bureaux de poste ; les magasins de vêtement ou de chaussure ; les librairies ; les magasins d'électroménager ou de meubles ; les drogueries ou les quincailleries ; la présence d'un ou plusieurs salon de coiffure, d'école primaire, de collège, de laboratoire d'analyses médicales, de pharmacie, d'établissement de santé et de salle de cinéma ; les ambulanciers ; les dentistes ; les infirmiers ; les masseur-kinésithérapeute et les médecins généralistes.



Source : INSEE 2014, Base Permanente des Equipements

### 2.2.1 - Les équipements de formation et d'accueil de la petite enfance.

Au niveau scolaire, les élus du Pays Sud Calvados ont constaté une stabilisation des effectifs primaires, voire une hausse dans certains secteurs d'après l'étude « *Diagnostic synthétique et stratégique* » de 2008.

La gestion de la plupart des établissements est prise en charge par les communes ou des Syndicats scolaires. Concernant les services périscolaires, une grande part des établissements dispose d'un service de cantine (souvent regroupée sur une des communes lorsqu'il y'a regroupement pédagogique). En revanche, les services de garderie périscolaire, s'ils sont en augmentation, ne sont pas systématiquement présents sur chacun des sites.

Concernant les équipements scolaires, 5 écoles maternelles sont présentes sur le territoire, d'après la base permanente d'équipement de 2014. Elles sont situées à **Falaise** (4) et à **Potigny**. On recense 6 classes maternelles en Regroupement Pédagogique Dispersé sur l'ensemble du territoire.

Avec 8 écoles élémentaires, le territoire semble bien pourvu aussi bien quantitativement qu'en termes de localisation :

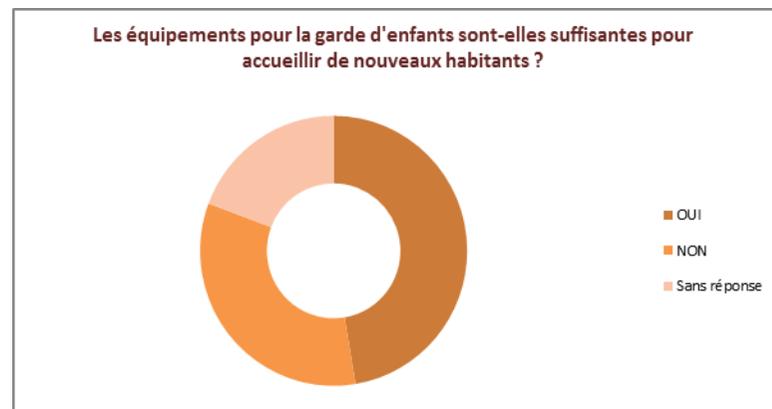
- 3 écoles élémentaires à Falaise,
- 1 à Bons-Tassilly, 1 à Morteaux- Couliboeuf, 1 à Pont-d'Ouille, 1 à Versainville, 1 à Potigny.

En supplément, le territoire possède également 23 classes élémentaires en Regroupement Pédagogique Dispersé.

Concernant les équipements d'enseignement secondaire, les communes de **Falaise** et de **Potigny** disposent chacune d'un collège public. Falaise possède également un collège privé. Un seul lycée public dispense un enseignement général, technologique et professionnel à **Falaise**. Des reports d'étudiants résidant sur le territoire sont constatés vers d'autres établissements localisés sur Caen ou Vire par exemple.

En dehors de la commune de **Falaise** qui abrite une crèche multi-accueil, les services liés à l'accueil de la petite enfance sont peu développés sur le reste du territoire. La demande locale pour ces services existe pourtant sur cette partie du territoire touchée par la progression de l'agglomération caennaise et l'augmentation des programmes immobiliers, avec pour corollaire l'arrivée de jeunes ménages sensibles à la présence de services et d'équipements liés à l'accueil de la petite enfance.

La commune de Pont-d'Ouille possède une Association pour l'enfance et la jeunesse (AGECLO).



Source : réponses des communes au questionnaire distribué en début de procédure, décembre 2012

## 2.2.2 - Les structures d'accueil des personnes âgées.

Le vieillissement de la population est l'une des préoccupations majeures de la région Basse-Normandie. La région cumule en effet le vieillissement naturel (papy-boom) et migratoire (émigration de jeunes et installation de retraités) tant et si bien que d'ici 20 ans les plus 60 ans devraient représenter un tiers de la population contre moins d'un quart aujourd'hui (Source : *Diagnostic et Stratégie Pays Sud Calvados, janvier 2008*). Face au poids des personnes de plus de 75 ans dans la population totale, l'accueil de ces dernières constitue un enjeu majeur pour le territoire.

Le territoire recense trois maisons de retraite situées à :

- **Falaise (200 lits)**
- **Morteaux-Couliboeuf (24 lits).**
- **Potigny (84 lits)**

Falaise dispose également d'un accueil pour personnes âgées au sein de son hôpital.

Le territoire possède peu d'Établissements d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), il n'en compte que deux, un situé à Morteaux-Couliboeuf pouvant accueillir 24 résidents, et un autre établissement situé à Potigny et pouvant accueillir 84 résidents. Actuellement, ces établissements ne présentent aucun signe de saturation.

Le réseau des services associés à l'accompagnement des personnes âgées est présent sur le périmètre SCoT.

En effet, on recense la présence d'un Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique (CLIC du Pays de Falaise), localisé à Falaise dont les objectifs sont les suivants :

- Actions de prévention, d'information et de formation auprès du public
- Coordination des dispositifs existants, animation et développement des réseaux pour les professionnels du secteur gérontologique.

Au total, d'après l'INSEE en 2012, ce sont **308 places en hébergement pour les personnes âgées** qui sont réparties sur le territoire.

**L'offre en structures pour l'accueil des personnes âgées à long terme est donc peu variée sur le territoire du SCoT.** (Source : [www.lesmaisonsderetraite.fr](http://www.lesmaisonsderetraite.fr))

Par ailleurs, le Conseil Général du Calvados s'est doté d'un schéma gérontologique, avec trois grandes orientations qui le composent : développer et mieux coordonner les interventions à domicile pour les personnes âgées, apporter des aides à l'entourage familial, et améliorer la qualité de l'accueil en établissement.

Toutefois, malgré cette offre existante satisfaisante et face aux perspectives démographiques de vieillissement de la population, le maillage de l'offre d'accueil des personnes âgées devra être renforcé et complété au cours de la prochaine décennie.

### Offre d'accueil des personnes âgées sur le territoire du Pays de Falaise

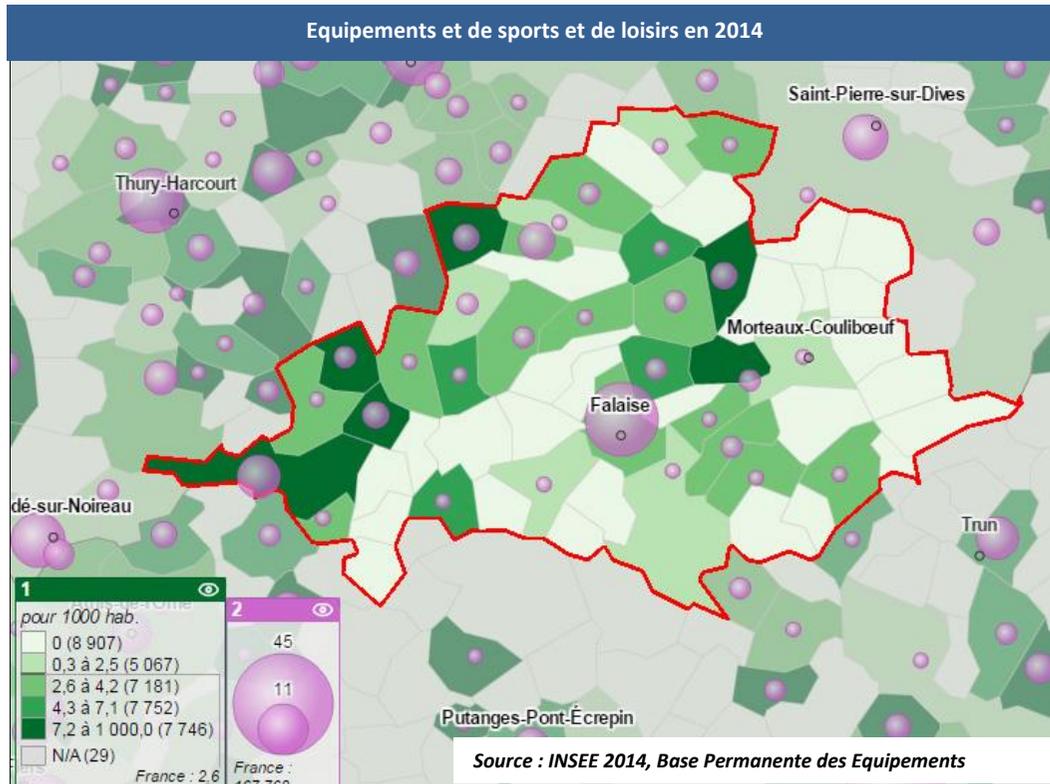


Source : INSEE 2012, Base Permanente des Equipements

### 2.2.3 - Les équipements culturels, sportifs et de loisirs.

La couverture en équipements sportifs et de loisirs est relativement bonne sur le territoire. En effet, le territoire compte au total **79 installations sportives et de loisirs** inégalement réparties.

La commune de **Falaise** concentre 24 installations à elle seule, soit près de 30 % de l'offre globale. La commune de **Potigny** avec 6 équipements culturels, sportifs et de loisirs complète l'offre pour la partie Nord du territoire. La commune de Pont-d'Ouilly avec 8 installations est relativement bien équipée au regard de son poids démographique.



La dichotomie entre pôles très bien équipés et espaces ruraux peu équipés est présente sur le territoire. En effet, la moitié des communes du territoire ne dispose d'aucun équipement de loisirs.

Le territoire s'appuie sur :

- 1 pôle structurant : **Falaise** avec un total de 24 équipements de loisirs dont principalement des équipements multisports, un centre aquatique, une médiathèque, un cinéma, un espace « danse ».
- 2 pôles relais se dégagent également : **Pont-d'Ouilly** avec 8 équipements de loisirs et **Potigny** qui en possède 6. La commune de Potigny possède une médiathèque ainsi qu'un parcours historique relatant l'histoire des mines de Potigny. La commune de Pont-d'Ouilly, quant à elle, possède une antenne de la médiathèque de Falaise ainsi qu'une base de loisirs en plein air aux activités variées (parc acrobatique, VTT, course d'orientation, tir à l'arc, escalade, campings, gîtes...).
- 27 communes possèdent entre un et trois équipements de loisirs avec majoritairement des salles polyvalentes.
- 27 communes sont dépourvues d'équipements de loisirs.



La base de Loisirs de Pont-d'Ouilly accueille depuis 1982 une large gamme d'activités de plein air : *descente en canoë-kayak de Pont-d'Ouilly à Clécy, parc acrobatique de la Suisse Normande à la Roche d'Oëtre, VTT, course d'orientation, tir à l'arc, escalade, escalad'arbres, camping, gîtes, concerts...etc*

(Source : <http://www.pontdouilly-loisirs.com>)

Synthèse du diagnostic des équipements structurants (atouts/faiblesses)

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p> <p>Des <b>projets</b> pour renforcer et améliorer l'offre en équipements et services à la population.</p> | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p> <p>Un <b>niveau d'équipements et de services</b> qui ne répond qu'imparfaitement aux besoins d'une population de plus en plus nombreuse et à la structure socioprofessionnelle en mutation.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>La tendance au vieillissement de l'âge moyen des habitants nécessite d'anticiper la poursuite de l'adaptation de l'offre en équipements de santé.</p>   |

2.3 - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ARMATURE COMMERCIALE

### 2.3.1 - L'offre en grandes et moyennes surfaces du Pays dans son environnement concurrentiel

L'armature commerciale du Pays de Falaise est intégrée à un environnement concurrentiel dense et structuré par le pôle régional de Caen et des pôles de rayonnements départementaux.

Un plancher d'environ 25 000 m<sup>2</sup> a été recensé en 2012 sur le périmètre du SCoT Pays de Falaise.

A une échelle élargie, les pôles commerciaux concurrentiels pèsent pour +/- 287 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente de plus de 300 m<sup>2</sup>, contraignant ainsi le développement commercial du Pays de Falaise :

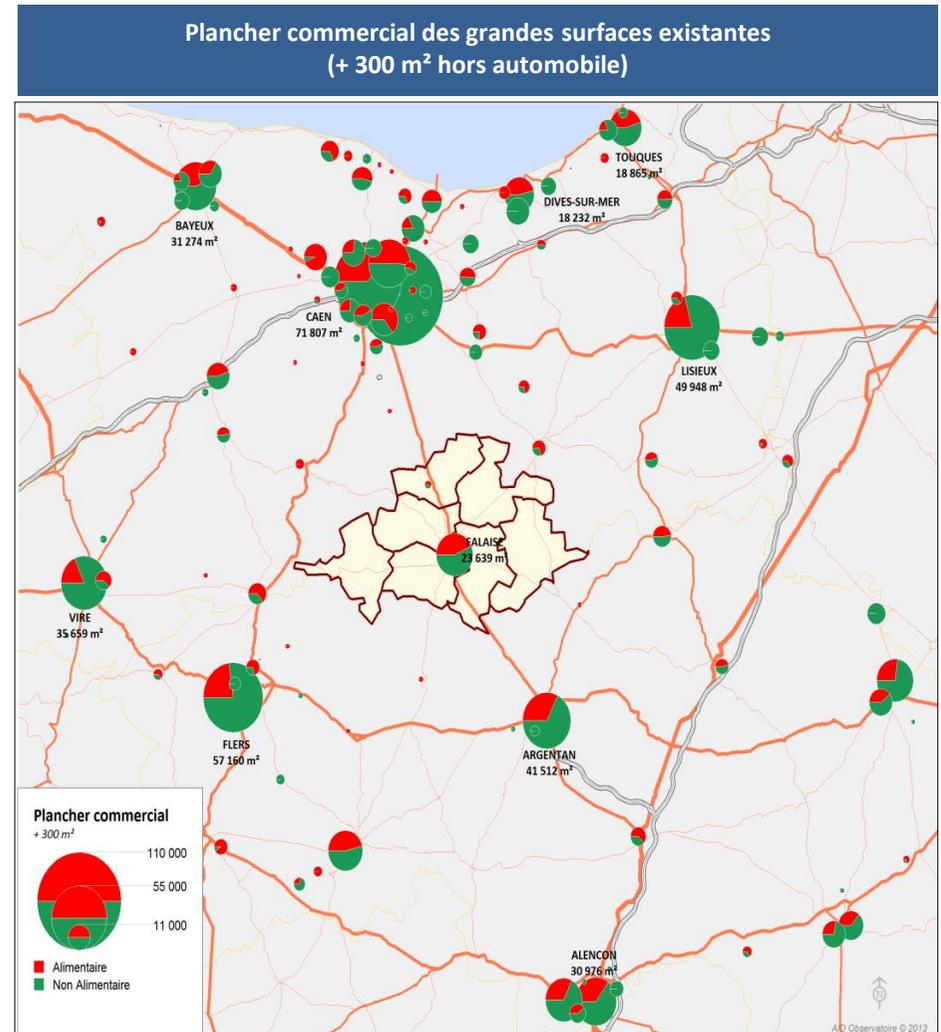
- Au Nord, la proximité du pôle commercial caennais (à +/- 25 minutes en voiture). Son offre diversifiée et complète rayonnant à l'échelle régionale et les trajets domicile-travail favorisent l'évasion commerciale des habitants du Pays de Falaise.
- Au Sud, le pôle d'Argentan (41 000 m<sup>2</sup>) constitue également un pôle attractif.
- A l'Ouest et à l'Est, les offres commerciales de Flers (57 000 m<sup>2</sup>), Lisieux (50 000 m<sup>2</sup>) et Vire (36 000 m<sup>2</sup>) constituent des pôles secondaires concurrents.
- Enfin, à une échelle plus locale, les pôles commerciaux de Condé-sur-Noireau et Vimoutiers exercent également une concurrence sur les achats réguliers.

Au sein de son environnement commercial élargi, Falaise se positionne comme un pôle d'équilibre en proposant une alternative à Caen et Argentan, et dans une moindre mesure à Flers ou Lisieux.

#### Une densité commerciale caractéristique des territoires ruraux et/ou péri-urbains similaires

La densité commerciale s'élève à 948 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales pour 1 000 habitants. Elle correspond aux ratios observés sur des territoires similaires (mais inférieurs à la moyenne nationale).

Le poids de l'alimentaire (46 % des plus de 300 m<sup>2</sup>) dans l'offre totale témoigne de la vocation principale de proximité des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> du Pays.



Source : DGCCRF 2008 réactualisé par Panorama 2013  
Réalisation : AID Observatoire

#### Synthèse :

- Un environnement concurrentiel dense caractérisé par des pôles commerciaux de taille supérieure au principal pôle du SCoT, et qui génère une source d'évasion commerciale des résidents du Pays, en particulier vers Caen et Argentan.
- Une densité commerciale satisfaisante comparée au profil territorial et à sa localisation en périphérie d'une capitale régionale.
- Falaise s'inscrit comme pôle d'équilibre au sein de son environnement concurrentiel élargi.

### Une concentration de l'offre de plus de 300 m<sup>2</sup> sur la ville-centre

La répartition spatiale des points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> par commune met en évidence une offre fortement polarisée sur Falaise qui concentre 95 % de l'offre commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> dont un nombre élevé de surfaces alimentaires de plus de 300 m<sup>2</sup> (+/-9 600 m<sup>2</sup>) qui rayonnent à l'échelle du SCoT :

- Leclerc : 4 000 m<sup>2</sup>.
- Carrefour Market du centre-ville : 3 066 m<sup>2</sup>.
- Des enseignes hard discount pour une surface totale de 2 581 m<sup>2</sup>.

Globalement, l'offre y est diversifiée, comprenant des commerces alimentaires, en équipement de la personne et de la maison ainsi que des points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> en culture-loisirs.

Potigny est le second pôle commercial comprenant des points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> avec 1 276 m<sup>2</sup> recensés majoritairement dans l'alimentaire.

### Des projets (extension / création de plus de 300 m<sup>2</sup>) concentrés également sur la principale ville du Pays

Les autorisations commerciales des cinq dernières années ont renforcé le poids de la ville centre : 100 % des autorisations accordées concernent Falaise.

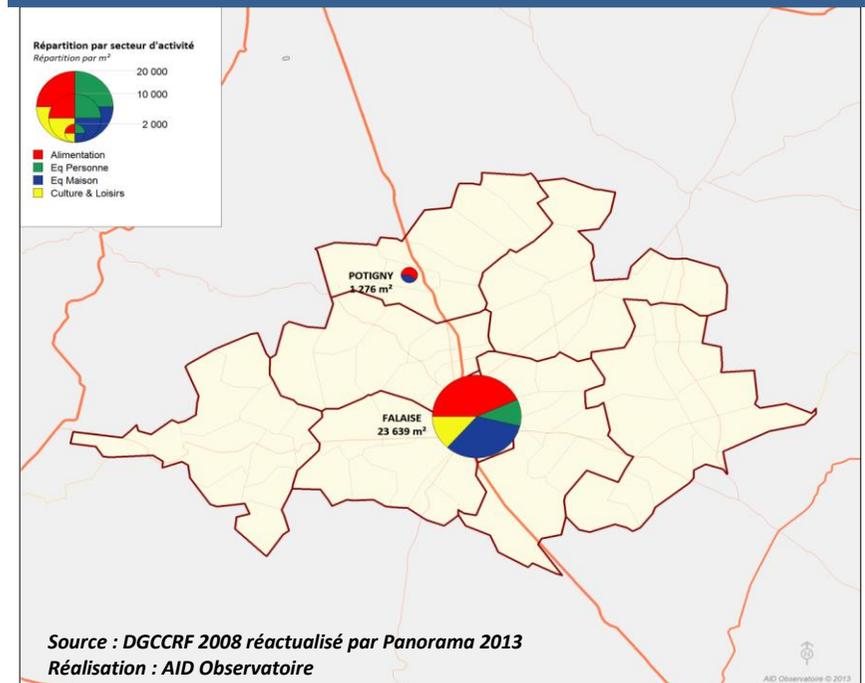
Les années 2008/2009 ont vu un niveau d'autorisation élevé avec plus de 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales supplémentaires autorisés telle que Bricomarché pour 5 648 m<sup>2</sup>. Ces surfaces commerciales ont pu pallier le sous-équipement initial du Pays en surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> (taux de vacance et de commercialité actuels sur Falaise satisfaisant, indiquant la bonne insertion de ces nouvelles surfaces commerciales dans leur marché.

Ces projets concernent principalement une offre non-alimentaire permettant une diversification de l'offre (84 % des CDAC). Cela représente une densité moyenne de + 105 m<sup>2</sup> par an pour 1 000 habitants, soit un rythme légèrement supérieur à la moyenne mais qui reflète une situation de rattrapage sur la période 2008-2009. Le rythme de création ralentit sur la période 2010 – 2013 pour coller davantage aux moyennes de créations des territoires ruraux et périurbains.

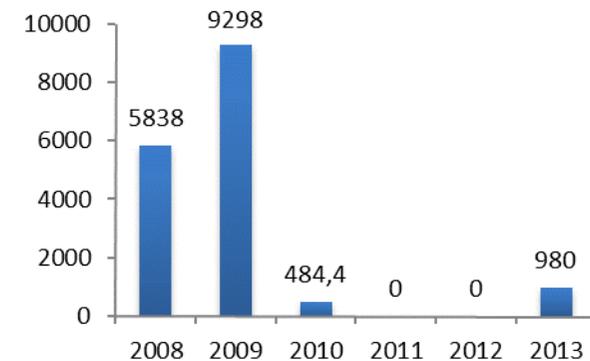
#### Synthèse

- Une forte polarisation de l'offre sur le pôle de Falaise (95 % des surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> du Pays).
- Des projets commerciaux récents, d'un volume important palliant le sous-équipement commercial initial du Pays de Falaise.

### Répartition des planchers commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> par commune



### Volume annuel de m<sup>2</sup> commerciaux autorisés depuis 2008



Source : CDAC  
 Réalisation : AID Observatoire

### 2.3.2 - Composition et maillage des activités à l'échelle du SCoT

#### Une offre à vocation de proximité assortie de commerces de destination

466 établissements commerciaux et de services sont recensés (base INSEE 2009) sur le SCoT dont 139 commerces, soit une densité de 5,3 commerces pour 1 000 habitants, en-dessous des ratios nationaux (7 commerces pour 1 000 habitants) en raison, notamment :

- du nombre élevé de communes de petite taille (54 communes de moins de 1 000 habitants, soit un potentiel de chalands insuffisant, en-deçà du seuil critique de 1 à 1 500 habitants pour une activité commerciale pérenne) ;
- de l'environnement concurrentiel dense.

La décomposition par secteur d'activité met en évidence la vocation de proximité de l'offre commerciale avec 17 % de services commerciaux et 12 % en offre alimentaire. L'offre en équipement de la personne et de la maison (12 %) complète le commerce de proximité.

L'offre en commerce de proximité est renforcée par la présence de marchés de plein-air sur les trois communes principales :

- Falaise (+/- 50 étals).
- Potigny (+/- 15 étals).
- Pont d'Ouille (+/- 2 étals).

Il est à noter la surreprésentation de l'offre en cafés -restaurants qui peut s'expliquer, d'une part, par la présence de points multiservices et, d'autre part, par l'héritage historique du Pays de Falaise.

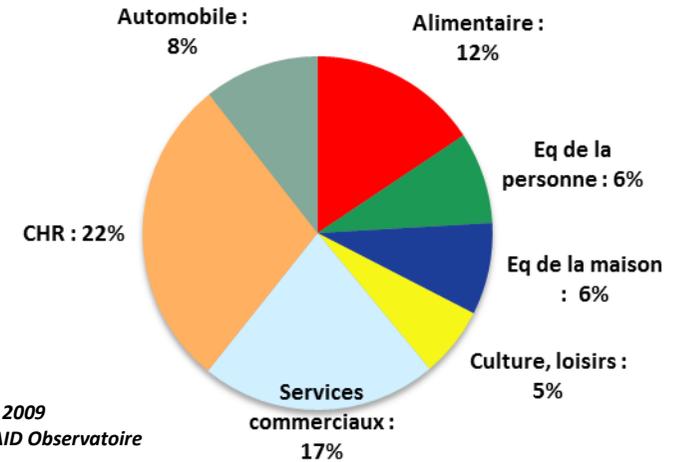
#### Un maillage commercial limité

Le maillage territorial apparaît incomplet en raison notamment de la structure rurale du territoire (densité de population). Toutefois, certaines communes de moins de 1 000 habitants comptent quelques commerces qui desservent plusieurs communes des environs. Au total, 23 communes ont à minima un équipement commercial contre 34 communes sans aucun commerce.

L'armature commerciale déclinée sur la carte ci-contre fait apparaître quatre principaux pôles commerciaux à l'échelle du Pays de Falaise :

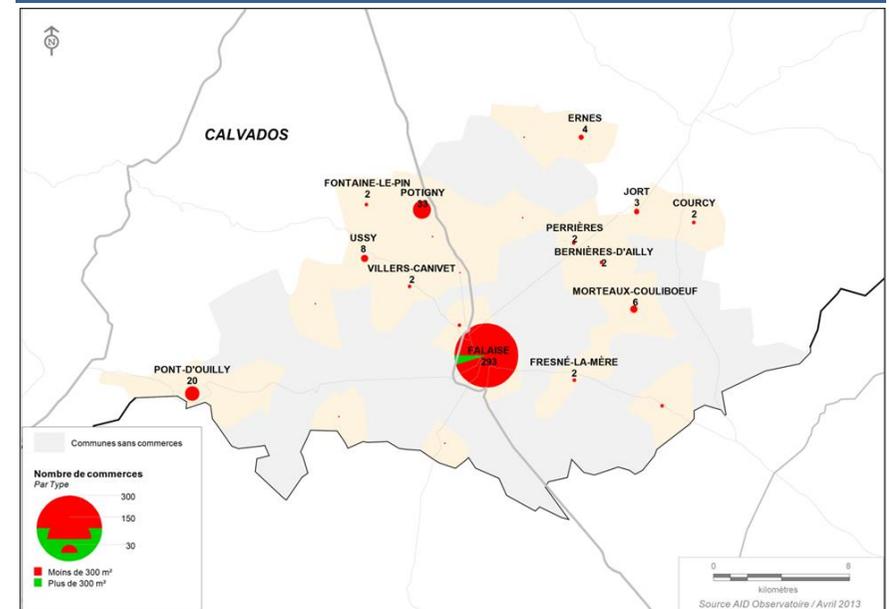
- Falaise, pôle majeur du territoire disposant d'une offre dense et variée composée de près de 300 activités commerciales et de services.
- Potigny (37 commerces et services marchands) et Pont-d'Ouille (22 commerces et services marchands) proposant une offre de proximité complète et jouant un rôle de pôle relais à l'échelle du territoire.
- Morteaux-Coulboeuf (6 activités) qui joue un rôle de pôle de proximité pour les habitants de sa commune et des communes alentours en proposant une offre de proximité (boulangerie, pharmacie, Poste, etc.)

### Répartition des activités « traditionnelles » par secteur



Source : Insee 2009  
Réalisation : AID Observatoire

### Analyse du maillage commercial



Source : Insee 2009, actualisé par un repérage terrain réalisé en mars 2013 par AID Observatoire  
Réalisation : AID Observatoire

### Zoom sur les principales centralités commerciales

#### Une offre différenciée de Falaise par rapport à Potigny et Pont-d'Ouille

L'offre commerciale de Falaise se différencie des deux autres pôles en raison :

- du nombre total de commerces (143 activités recensées contre 37 à Potigny et 22 à Pont-d'Ouille)
- du degré de diversité de l'offre avec la présence de points de vente en équipement de la personne (15%) et de la maison (3 %).

Par conséquent, Falaise constitue l'unique pôle à vocation mixte du Pays comprenant des commerces de proximité (alimentation, services, salon de coiffure, pharmacie, café-restaurant par exemple) assortis de commerces de destination répondant à des besoins occasionnels de la population locale.

#### Des indicateurs du dynamisme commercial satisfaisants

Globalement, le taux de commercialité (proportion des commerces par rapport aux services) des centres-villes et centre-bourgs est satisfaisant. Il est au-dessus de la moyenne nationale (30 à 35 %), significatif d'un dynamisme commercial de ces trois centres-villes.

Cette dynamique commerciale est confirmée par le taux de vacance qui varie de 3.5 % à Falaise à 11 % à Potigny pour un taux de référence entre 7 et 9 %. Toutefois, le faible taux de vacance recensé sur le centre-ville de Falaise limite le renouvellement de l'offre et l'implantation de nouvelles activités commerciales, ce qui peut à moyen terme le fragiliser.

#### Synthèse

- **Un maillage commercial limité sur le territoire qui s'explique par le caractère à dominante rurale du territoire : communes ne pouvant accueillir de commerce (absence de marché).**
- **Une armature commerciale qui s'organise autour de 3 principaux pôles : Falaise, Potigny et Pont-d'Ouille**
- **Une forte concentration de l'offre sur le pôle de Falaise qui s'affiche en pôle majeur du territoire :**
  - **Un centre-ville attractif et diversifié.**
  - **Concentration de 95 % de l'offre en grandes et moyennes surfaces concentrée sur le pôle de Falaise.**
- **Des densités en commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> satisfaisantes en alimentaire mais inférieures au moyenne en non alimentaire, qui s'expliquent en partie par l'environnement concurrentiel dense qui contraint la diversification commerciale du Pays de Falaise.**

### Composition et analyse de l'offre commerciale des centres-villes des trois principaux pôles commerciaux du Pays de Falaise

|                                  | FALAISE                 |             | POTIGNY                 |             | PONT D'OUILLY           |             |
|----------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Population (2010)</b>         | 8 541                   |             | 1 816                   |             | 1 035                   |             |
|                                  | <b>Nbre d'activités</b> | <b>%</b>    | <b>Nbre d'activités</b> | <b>%</b>    | <b>Nbre d'activités</b> | <b>%</b>    |
| <b>Alimentaire</b>               | 20                      | 14%         | 5                       | 14%         | 5                       | 23%         |
| <b>Équipement de la personne</b> | 22                      | 15%         | 1                       | 3%          | 0                       | 0%          |
| <b>Équipement de la maison</b>   | 4                       | 3%          | 1                       | 3%          | 0                       | 0%          |
| <b>Culture Loisirs</b>           | 13                      | 9%          | 5                       | 14%         | 3                       | 14%         |
| <b>Services commerciaux</b>      | 22                      | 15%         | 7                       | 19%         | 3                       | 14%         |
| <b>Services non commerciaux</b>  | 28                      | 20%         | 6                       | 16%         | 3                       | 14%         |
| <b>Café – Hôtel - Restaurant</b> | 21                      | 15%         | 6                       | 16%         | 5                       | 23%         |
| <b>Autres</b>                    | 8                       | 6%          | 2                       | 5%          | 1                       | 5%          |
| <b>Vacants</b>                   | 5                       | 3%          | 4                       | 11%         | 2                       | 9%          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>143</b>              | <b>100%</b> | <b>37</b>               | <b>100%</b> | <b>22</b>               | <b>100%</b> |

|                              |                  |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Taux de vacance</b>       | <b>3,50%</b>     | <b>11%</b>       | <b>9,00%</b>     |
| <b>Taux de commercialité</b> | <b>42,70%</b>    | <b>36,40%</b>    | <b>40%</b>       |
| <b>Evolutions récentes</b>   | <b>stabilité</b> | <b>stabilité</b> | <b>stabilité</b> |

Source : Recensement AID Observatoire 2013

Réalisation : AID Observatoire

Note méthodologique : indicateurs significatifs d'un fonctionnement satisfaisant de l'armature commerciale en vert, d'un fonctionnement commercial de la polarité à surveiller en orange et de difficultés en rouge.

### 2.3.3 - Caractérisation du chiffre d'affaires réalisé par les commerces du Pays en fonction de la fréquence d'achat

Le chiffre d'affaires des commerces en 2013 est estimé à 118 millions d'euros.

La structure du chiffre d'affaires reflète la part conséquente des achats liés aux besoins quotidiens et hebdomadaires (78 % du chiffre d'affaires généré par des achats réguliers de produits d'alimentation, journaux-presse, fleurs...).

La part du chiffre d'affaires généré par les achats exceptionnels (2 %) et les achats occasionnels légers (12 %) et lourds (8 %) est relativement faible et révèle, au même titre que la sous-densité en offre non alimentaire, une faible diversification de l'offre commerciale et donc une relative insatisfaction des besoins occasionnels à exceptionnels des habitants du territoire qui peut stimuler l'évasion commerciale vers Caen notamment.

#### Synthèse :

- Le chiffre d'affaires des commerces du Pays est généré principalement par les achats réguliers, qu'ils soient quotidiens ou hebdomadaires (cf. tableau page suivante).
- Une faible diversification de l'offre commerciale sur le territoire.

#### Un bon niveau de couverture pour les achats réguliers et une couverture partielle pour les autres typologies d'achats.

La confrontation de l'offre (chiffre d'affaires estimés à partir de l'offre commerciale actuelle) et de la demande (dépense commercialisable des ménages) montre un niveau de couverture des besoins des habitants du Pays satisfaisant pour les achats réguliers et occasionnels lourds. Le niveau de couverture est beaucoup plus faible pour les besoins exceptionnels et occasionnels légers, signe d'une évasion commerciale.

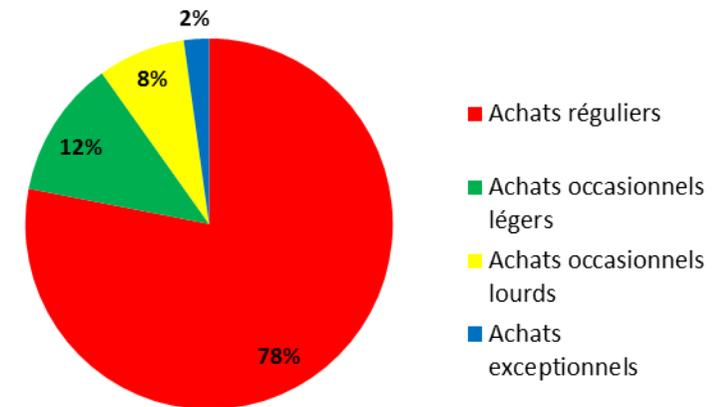
Ces taux de couverture démontrent un potentiel de diversification de l'offre existe sur les achats exceptionnels et occasionnels légers pour lesquels le taux de couverture des besoins actuels du Pays varie entre 20 et 50 %. Ce potentiel théorique de diversification de l'offre est à repositionner dans son environnement commercial dense : l'estimation de leur potentiel de développement est un préalable à leur pérennité.

#### Méthodologie :

Le calcul théorique du niveau de couverture des besoins sur le territoire confronte l'offre existante sur le Pays de Falaise sur la base d'estimation de chiffre d'affaires à la demande locale (dépense commercialisable des ménages).

Ce ratio permet de mettre en lumière l'insatisfaction théorique des besoins notamment sur les achats occasionnels légers (équipement de la personne particulièrement), occasionnels lourds et exceptionnels. Pour les achats réguliers, l'offre présente sur le territoire permet de répondre aux besoins théoriques. Attention, ces ratios sont des indicateurs théoriques utilisés en l'absence d'enquête ménages et ne permettent pas d'évaluer l'évasion commerciale (existante et constatée aujourd'hui même sur les achats réguliers : alimentaire).

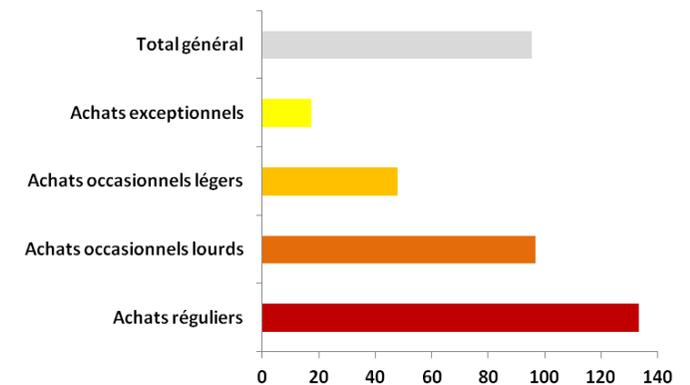
#### Répartition du chiffre d'affaire par fréquence d'achat



Source : estimation du chiffre d'affaires HT réalisée à partir des données publiées sur société.com et de ratios AID Observatoire pour des territoires similaires

Réalisation : AID Observatoire

#### Taux de couverture par type de fréquence d'achats



Réalisation : AID Observatoire

Tableau de définition de la fréquence d'achats et type de pôle correspondant

| Fréquences d'achats           | Types d'activités concernées  | Aire d'influence principale  |
|-------------------------------|---|--|
| Quotidienne (achat régulier)  | Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans...   | 1 000 – 2 500 habitants  |
| Hebdomadaire (achat régulier) | Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...  | > 2 500 (300 m <sup>2</sup> ) voire 5 000 habitants (1 000 m <sup>2</sup> ). |
| Occasionnelle « légère »      | Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...                 | > 10 000 habitants voire métropolitaine (> 200 000 habitants)                |
| Occasionnelle « lourde »      | Bricolage, jardinage...   | >10 000 habitants  |
| Exceptionnelle                | Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles... | > 20 000 habitants voire métropolitaine (> 200 000 habitants)                |

Réalisation : AID Observatoire

**Focus sur la satisfaction des consommateurs quant à la composition de l'offre existante (alimentaire / non alimentaire) - résultats issus de l'enquête consommateur 2011.**

Le niveau de satisfaction exprimé par les consommateurs au sujet de l'offre alimentaire est élevé : 89 % des répondants sont satisfaits de l'offre de commerces alimentaires dans le Pays.

En revanche, les résultats diffèrent quant à l'offre de commerces non alimentaires : 41 % des consommateurs interrogés estiment leur nombre insuffisant, notamment en ce qui concerne l'équipement de la personne.

**Synthèse**

- **Les résultats de l'enquête concordent avec l'analyse des besoins :**
  - Une offre alimentaire qui couvre les besoins des habitants du Pays.
  - Un potentiel de diversification de l'offre existante en équipements de la personne et de la maison sous réserve d'un potentiel économique suffisant (zone de chalandise suffisante et contrainte de l'environnement concurrentiel).

**Le rôle majeur de Falaise à l'échelle du Pays**

La disparité par commune des chiffres d'affaires est liée à la densité et la typologie d'activités présentes, notamment les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> :

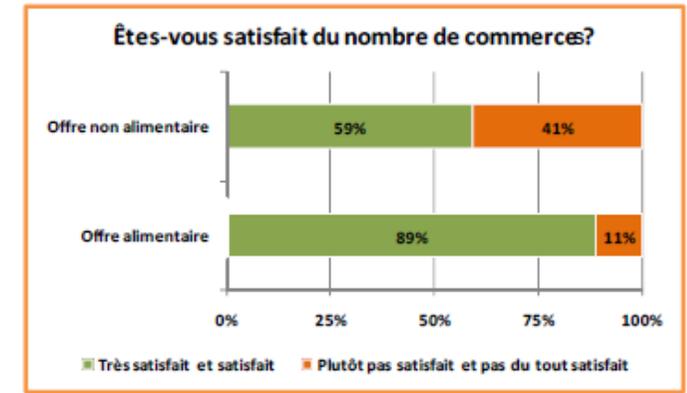
- 80 % du chiffre d'affaires sont réalisés par les commerces de Falaise (estimation à 99 M €).
- 10 % par ceux implantés sur Potigny (estimation à 11 M €).
- 1,7 % par les commerces du troisième pôle commercial du Pays, Pont-d'Ouilley (chiffre d'affaires estimé à 2 M € dont la moitié générée uniquement par les achats alimentaires).
- Le chiffre d'affaires restant (8,3%) est généré par les 21 autres pôles commerciaux du Pays.

L'essentiel des achats exceptionnels et occasionnels légers réalisés sur le Pays sont effectués à Falaise. C'est effectivement aujourd'hui le seul pôle qui a la taille critique pour accueillir cette typologie d'activité. Son offre actuelle pourrait être diversifiée pour des achats occasionnels légers, lourds ou exceptionnels sous réserve d'un potentiel économique suffisant et en tenant compte de l'environnement concurrentiel dense (Caen, Argentan notamment).

Le pôle de Potigny, à vocation de proximité, vient en appui de Falaise sur les achats réguliers et les achats occasionnels lourds avec la présence d'une grande moyenne surface de bricolage qui génère des flux de chalands sur Potigny.

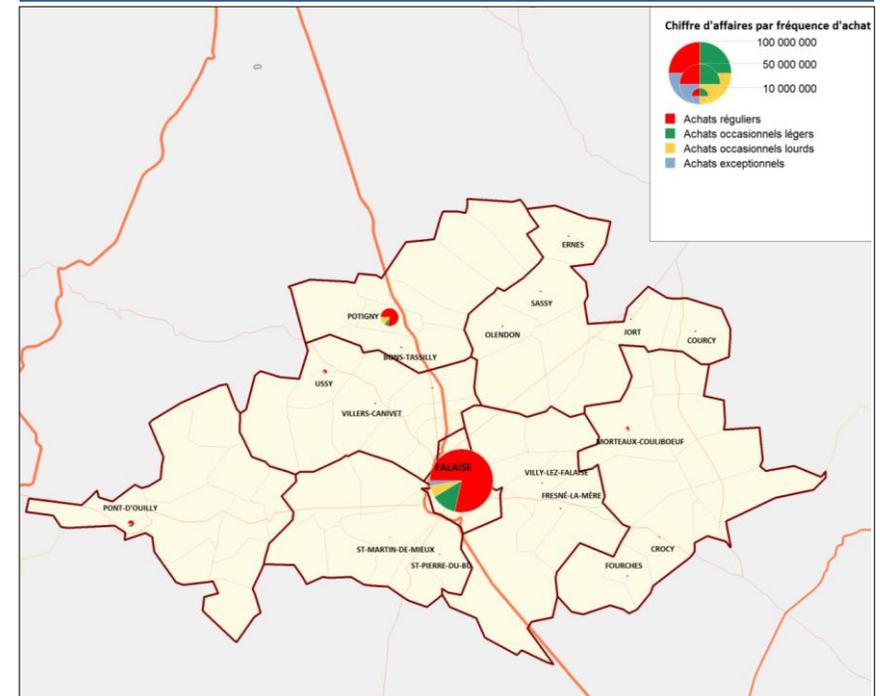
Les commerces de Pont-d'Ouilley répondent principalement à des besoins réguliers. Ils viennent en appui de l'offre de Falaise mais aussi de Condé-sur-Noireau en raison de sa localisation géographique (commune située à mi-chemin des communes pré-citées).

**Résultat extrait de l'enquête consommateur 2011 (CCI du Calvados)**



Source : Graphique extrait de l'enquête consommateur 2011, CCI 14.

**La répartition du chiffre d'affaire par fréquence d'achat**

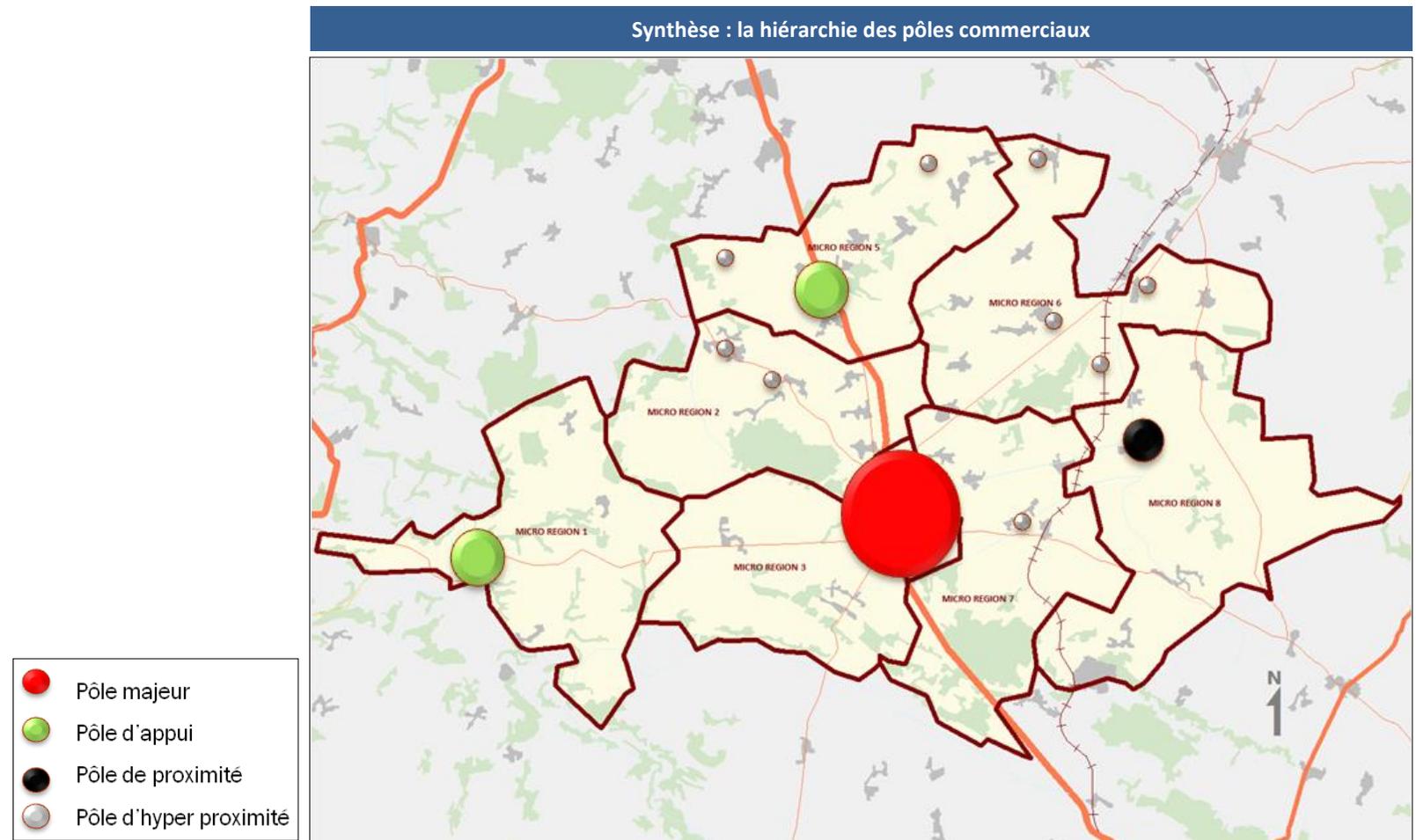


Réalisation : AID Observatoire

La hiérarchie des fonctions commerciales synthétise les constats réalisés jusqu'à présent sur le fonctionnement commercial du territoire.

Elle détermine le rôle commercial de chaque polarité du SCoT au regard :

- 1 - de la fréquence d'achats du pôle : il s'agit de mettre en évidence les besoins auxquels répond l'offre commerciale de chaque polarité (besoins courants, occasionnels, exceptionnels) ;
- 2 - de la taille du pôle corrélative à son rayonnement et son potentiel de captation des chaland (zone d'influence) ;
- 3 - de la composition du pôle commercial : son assortiment et présence de locomotive.



Réalisation : AID Observatoire

Fonctions commerciales identifiées sur le périmètre du SCoT du Pays de Falaise et critères de hiérarchisation

|                        | Fréquence d'achats           | Zone d'influence                | Composition de l'offre  |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------|---|
| Pôle majeur            | Quotidienne à exceptionnelle | SCoT et au-delà                 | Offre relativement dense et diversifiée sur les différentes familles de produits, en particulier en commerces de proximité et grandes surfaces. |
| Pôle d'appui           | Quotidienne à occasionnelle  | Bassin de vie (Pays de Falaise) | Offre de proximité comprenant plusieurs locomotives (alimentaire, pharmacie, boulangerie, tabac-presse, poste, café-restaurant).                |
| Pôle de proximité      | Quotidienne à hebdomadaire   | Bassin de proximité             | Offre de proximité comprenant à minima deux commerces locomotives et dont le rayonnement dépasse la commune d'implantation.                     |
| Pôle d'hyper proximité | Quotidienne                  | Communale                       | Offre de première nécessité de un ou deux points de vente répondant aux achats d'appoints.  |

Réalisation : AID Observatoire

### 2.3.4 - Synthèse du diagnostic commercial (atouts/faiblesses)

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pôle majeur rayonnant à l'échelle du Pays de Falaise comprenant une offre diversifiée en commerces de proximité (surfaces alimentaires de plus de 300 m<sup>2</sup>) assortie de commerces de destination (équipement de la personne et de la maison) permettant de proposer une alternative aux pôles concurrentiels.</li> <li>- Un dynamisme avéré du pôle principal (Falaise) qui se positionne en tant que pôle d'équilibre pour le Sud Calvados.</li> <li>- Présence de deux pôles d'appui sur le territoire : Potigny et Pont-d'Ouilly.</li> <li>- Une offre alimentaire qui satisfait les besoins des habitants du Pays.</li> </ul> | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un maillage commercial de proximité limité par la configuration à dominante rurale du Pays. Un environnement concurrentiel dense favorisant l'évasion commerciale et limitant les potentialités de développement.</li> <li>- Une offre d'hyper-proximité réduite dans certaines communes à un point de vente.</li> </ul> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le rayonnement commercial de la ville centre en proposant une diversification de l'offre répondant aux besoins occasionnels légers (sous réserve d'un potentiel économique suffisant pour garantir la pérennité des nouveaux commerces envisagés).</li> <li>- Apporter une réponse au vieillissement de la population (moindre mobilité) à travers un maillage suffisant sur l'offre de première nécessité et un développement des services annexes.</li> </ul>   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fragilisation des commerces voire remise en cause de la pérennité de certains points de vente isolés.</li> <li>- Disparition des commerces multiservices au sein des villages ruraux, facteur d'animation de la vie rurale.</li> </ul>  |

## 2.4 - UN MAILLAGE DES TRANSPORTS EFFICACE MAIS DESEQUILIBRE

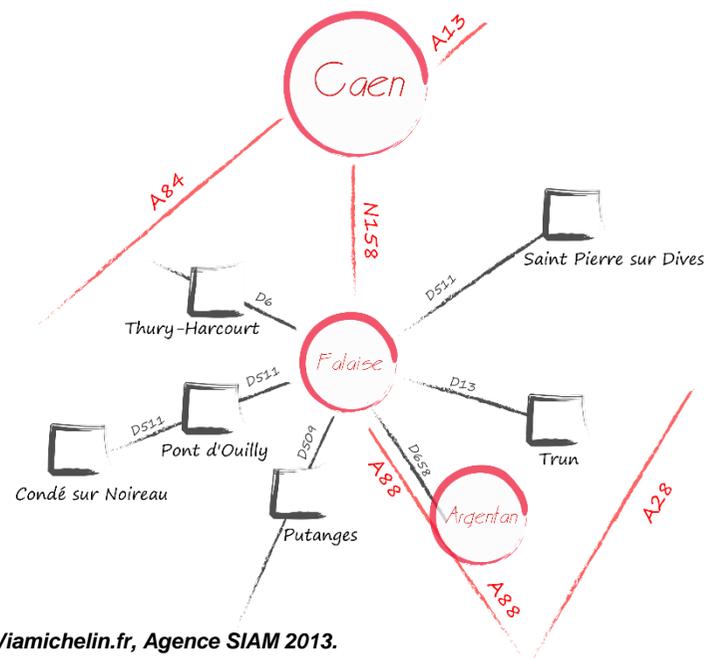
### 2.4.1 - Un territoire accessible bien que relativement isolé

Le territoire bénéficie d'une situation privilégiée entre les agglomérations caennaise (au Nord) et Argentanaise (au Sud). Il se situe près d'un axe de communication majeur que constitue la voie rapide (2x2 voies) N 158/A 88 qui rejoint l'A 28 vers Sées au Sud. L'A 28 constitue un axe routier majeur pour l'Ouest de la France. Elle relie Rouen au Mans en passant par Alençon. Grâce à l'A 28 et l'A 88/N 158, Falaise se situe à 1h15 du Mans (125 km) et 35 minutes de Caen.

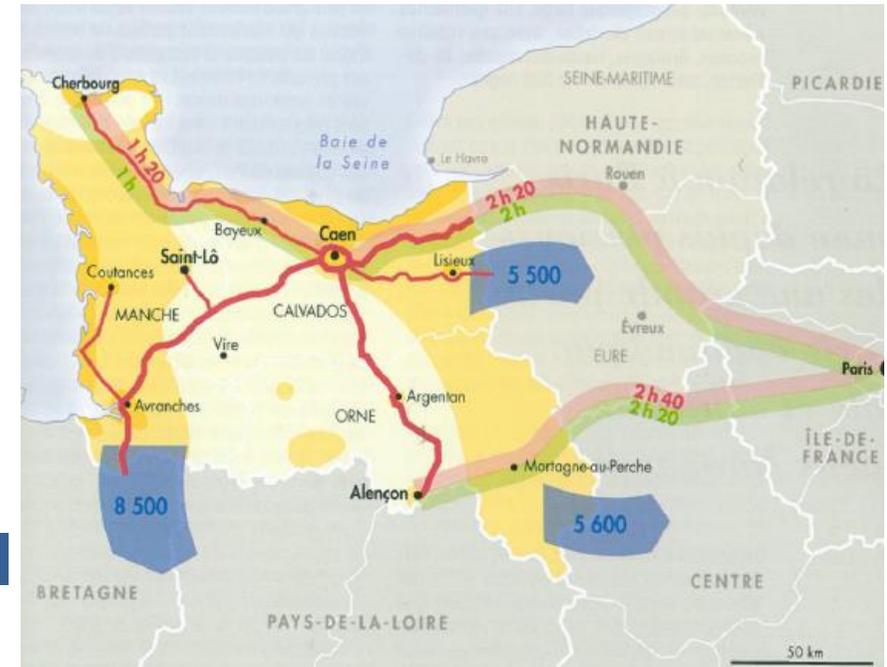
Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est accessible par les autoroutes A 13, pour rejoindre Paris par la Haute Normandie ou l'A 11, en passant par le Sud et donc par l'agglomération mancelle.

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales qui constituent le réseau principal puisqu'aucun axe national n'existe sur la Communauté de Communes.

#### Réseau routier principal du SCoT du Pays de Falaise



Source : Viamichelin.fr, Agence SIAM 2013.



Deux routes départementales relient l'Est et l'Ouest du territoire :

- La RD 511 qui relie Condé-sur-Noireau à Saint-Pierre-sur-Dives en passant par Pont-d'Ouille et Falaise.
- La RD13 qui relie Falaise à Trun.

L'axe structurant du territoire du SCoT du Pays de Falaise reste majoritairement centré autour de la N 158/A 88, véritable « dorsale routière », qui relie le territoire du Nord au Sud et qui supporte un flux important de véhicules, à savoir :

- Près de 16 000 véhicules par jour entre Caen et Falaise
- Environ 7 700 véhicules par jour entre Falaise et Argentan

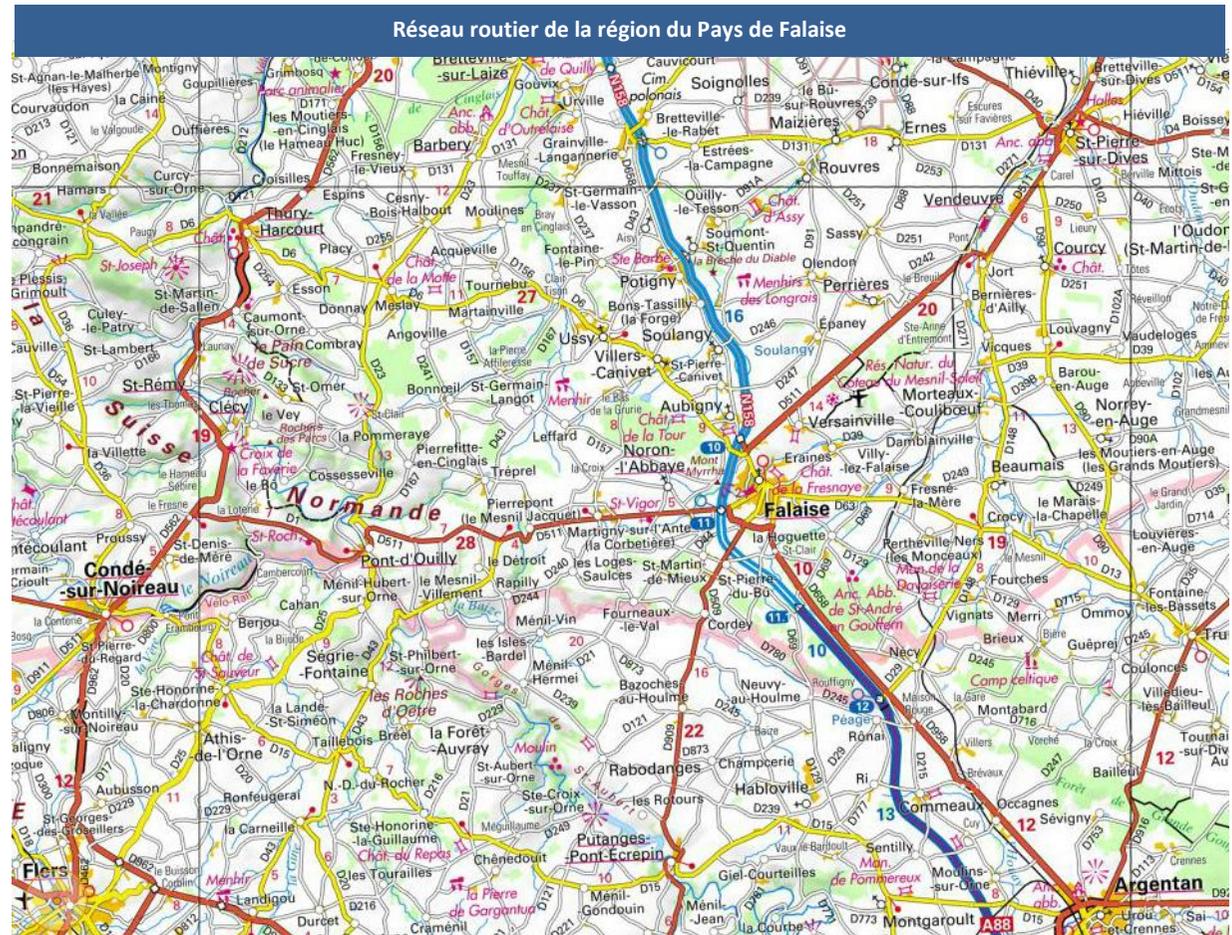
Depuis l'aménagement de l'A 88 au Sud de Falaise, l'agglomération caennaise se « rapproche » du Sud du territoire du SCoT (échangeurs à Falaise avec la D 511 et à La Hoguette). Cette liaison rapproche donc légèrement l'agglomération d'Argentan à Falaise (24 minutes avec l'A 88 contre 27 minutes par la RD 956 auparavant) mais aussi Alençon à Falaise (44 minutes par l'A 88 et l'A 28 aujourd'hui contre 1h06 par la RD).

La liaison Caen-Falaise-Argentan par l'A 88 constitue donc un axe majeur pour les flux divers liés aux besoins de l'activité économique notamment. Elle est considérée comme un axe majeur du Sud du département Calvados. Cet axe relie Caen à Argentan, Alençon et Le Mans en 1h45 depuis le 26 Août 2010 (date d'ouverture de l'A 88 de Falaise à Sées).

Cet axe est essentiel au territoire car les prévisions de trafic routier réalisées lors du débat public révèle une croissance soutenue du trafic : le nombre de véhicules entre Falaise et Argentan passerait de 7 000 véhicules par jour à l'heure actuelle à 15 000 à l'horizon 2020, d'après le dynamisme démographique et économique de cette partie de la région.

Plus généralement, la départementale D 511 est un axe très emprunté au sein du territoire avec plus de 3 000 véhicules par jour. La D13, au Sud-Est du territoire, est également concernée par un fort trafic automobile (entre 3 000 et 6 000 véhicules par jour).

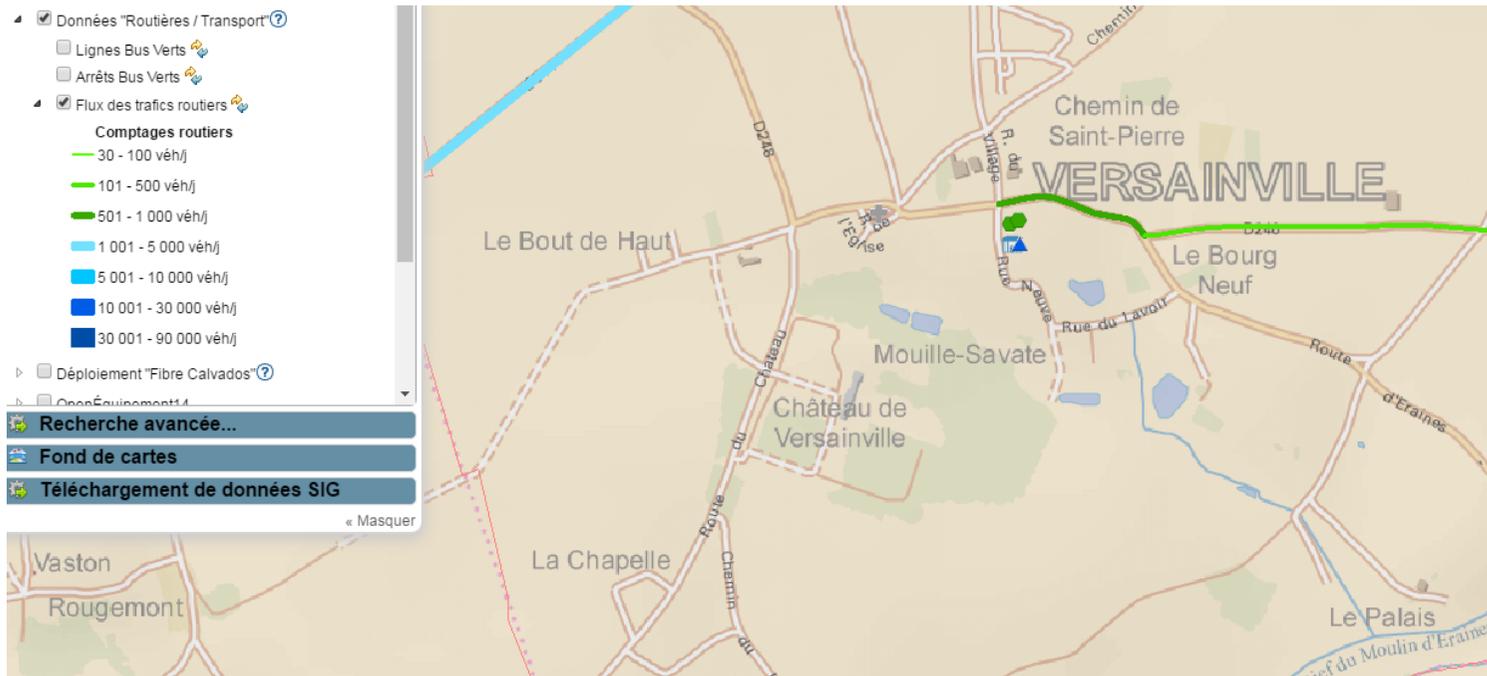
La Route Départementale n°509 (vers Puttanges-Pont-Ecrepin) est un axe fortement fréquenté également (3 600 véhicules par jour environ).



Source : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

A noter également la problématique de la traversée du bourg de Versainville sur la RD248, au cœur duquel les circulations sont rendues difficiles par l'étroitesse de la rue des écoles. Cette exigüité est un facteur d'insécurité routière quotidien puisque les croisements de véhicules y sont difficiles. Or cette traversée de Versainville est régulièrement empruntée par des poids lourds et par des cars de ramassage scolaire puisqu'elle figure sur un axe de délestage informel, permettant d'éviter d'entrer dans Falaise. Le trafic estimé est d'environ 1000 véhicules / jour, dont 34 poids lourds en moyenne (source données SIG du Département du Calvados).

Pour y répondre, un projet de contournement routier est en préparation. La commune ayant acheté l'essentiel du foncier nécessaire à sa réalisation.



Données SIG Calvados



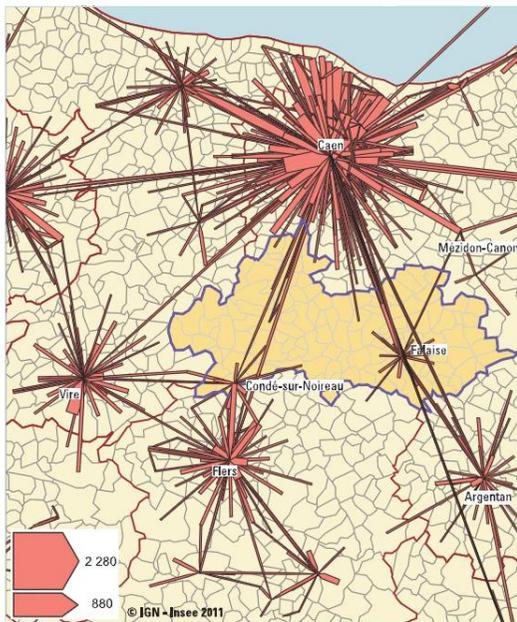
Par ailleurs, il s'avère qu'une part importante des déplacements sur le territoire du SCoT du Pays de Falaise sont liés au travail. Les déplacements occasionnels, liés aux loisirs, aux activités et à la fréquentation des centres sociaux et administratifs, s'organisent essentiellement entre les communes rurales et les quatre principaux pôles (Falaise, Potigny, Pont-d'Ouilley et Morteaux-Couliboeuf, ainsi que l'agglomération caennaise et dans une moindre mesure sur Argentan).

### Communauté de Communes du Pays de Falaise

|  | Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone |            |             |            |                     |
|--|---|------------|-------------|------------|---------------------|
|  | 2012  | %          | 1999        | %          | Evolution 1999-2012 |
| <b>Ensemble</b>  | <b>10 970</b>   | <b>100</b> | <b>9315</b> | <b>100</b> | <b>17,8%</b>        |
| Travaillent dans la commune de résidence   | 3 009   | 27,4       | 3320        | 35,6       | -9,4%               |
| Dans une commune autre que la commune de résidence                                       | 7 961   | 72,6       | 5995        | 64,4       | 32,8%               |
| - Située dans le département de résidence  | 6 665   | 60,8       | 4963        | 53,3       | 34,3%               |
| - Située dans un autre département de la région de résidence                             | 1 039   | 9,5        | 813         | 8,7        | 27,8%               |
| - Située dans une autre région en France métropolitaine                                  | 249   | 2,3        | 207         | 2,2        | 20,3%               |
| - Située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, à l'étranger...) | 8   | 0,1        | 12          | 0,1        | -33,3%              |

Source : INSEE 2012

### Principaux flux de déplacements domicile-travail du pays du Sud Calvados



Source : Insee, recensement de la population 2006

La grande majorité des actifs travaillent dans une autre commune que celle de leur lieu de résidence (72,6 % des actifs de 15 ans ou plus en 2012 contre 64,4 % en 1999). A noter que malgré la limite administrative avec le département de l'Orne, la majorité des actifs travaille sur le département du Calvados. Les actifs travaillant dans l'Orne représentent moins de 10 % de l'ensemble des actifs du territoire en 2012. Ce chiffre est toutefois en constante augmentation depuis 1999 (+ 20,3 %) de même que le nombre d'actifs travaillant au sein du département du Calvados (+ 34,3 %). Cette croissance régulière du nombre d'actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence traduit la poursuite du phénomène de périurbanisation entamée dès les années 1980 sur le territoire du SCoT du Pays de Falaise.

De même que généralisée au sein des espaces périurbains, la place de l'automobile est extrêmement importante au sein du territoire avec plus de 87 % des ménages possédant au moins une voiture en 2012 contre 82 % en 1999 (ce qui représente une augmentation de plus de 5 points en 13 ans). Cet élément est à mettre en relation avec les carences observées sur certaines communes en termes de transports collectifs vers certaines directions (vers l'Est et l'Ouest principalement) ainsi qu'à l'éloignement domicile-travail ou domicile-équipements et services

Une enquête menée auprès des communes au début des études pour le SCoT fait ressortir les dysfonctionnements chroniques rencontrés par les usagers du réseau routier local.

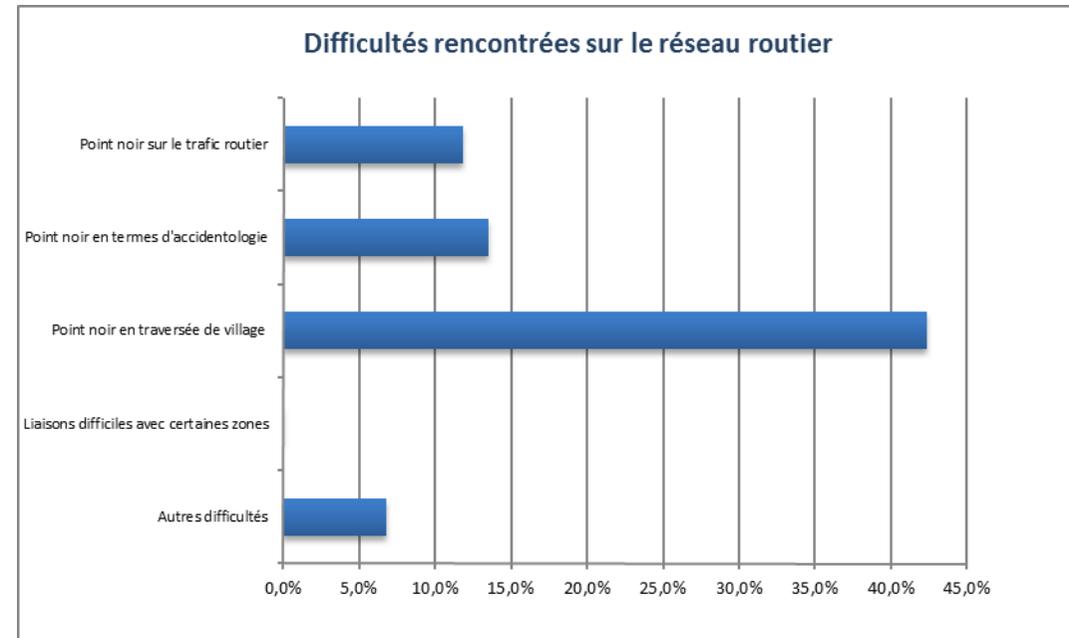
Ainsi, le problème le plus fréquemment évoqué est la traversée des bourgs et villages liée souvent à une vitesse excessive dont la sécurisation s'avère nécessaire.

Les points noirs du trafic routier, l'accidentologie représentent également des difficultés rencontrées sur le réseau routier local même si ces facteurs semblent minorés au regard de la sécurisation des traversées de bourgs.

En effet, le tissu rural local ne permet pas la traversée fréquente de poids lourds ou d'automobiles en trop grand nombre.

Ce problème se surimpose aux problèmes de sécurité rencontrés au cœur des villages.

Source : Questionnaire aux communes, Mars 2013



#### 2.4.2 - Le co-voiturage est présent sur le territoire

D'après le site Internet, [www.covoiturage.fr](http://www.covoiturage.fr), la pratique du covoiturage est présente sur le territoire du SCoT bien que limitée aux grands axes routiers et aux communes d'importance (Falaise, Potigny). L'offre au départ de Falaise est régulière et certains trajets sont destinés aux déplacements professionnels (domicile-travail).

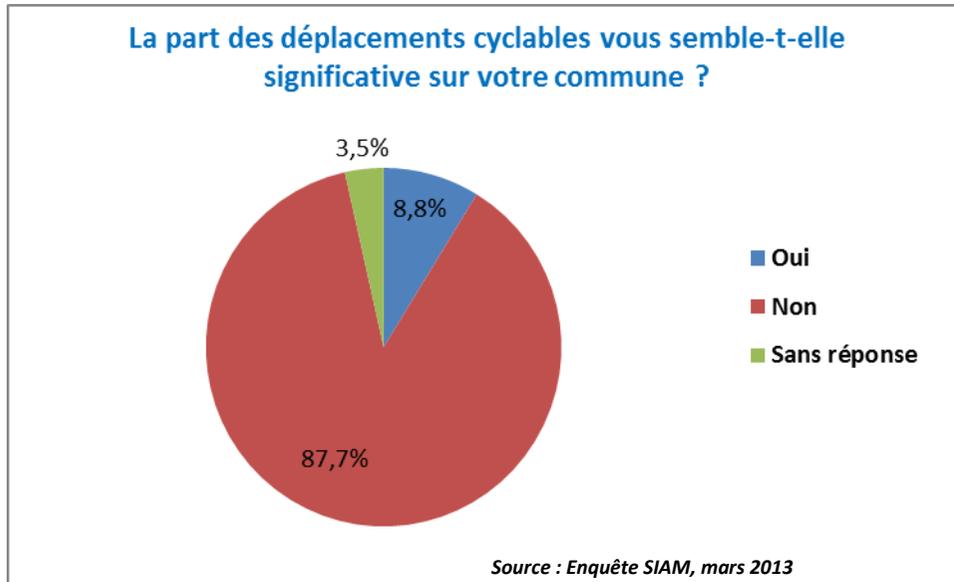
Le covoiturage est accompagné localement par la présence d'une aire de covoiturage présente dans la commune de Falaise (près de la N 158). L'offre mériterait toutefois d'être davantage soutenue, en particulier dans les communes « pôles relais » que sont Potigny et Pont-d'Ouilley et le pôle de proximité de Morteaux-Couliboeuf.



| Destination         | Date   | Véhicule        |
|---------------------|--|-----------------|
| Falaise → Argentan  | Lun 08h00, Mar 08h00, Mer 08h00, Jeu 08h00, Ven 08h00, Sam - | Normal ★★       |
| Falaise → Brest     | Le ven. 26 avril - 17h30                                     | Confortable ★★★ |
| Falaise → Rennes    | Le dim. 28 avril - 18h30                                     | Confortable ★★★ |
| Falaise → Merdignac | Demain - 10h00   | Normal ★★       |
| Falaise → Mannheim  | Le ven. 26 avril - 07h00                                     | Normal ★★       |



### 2.4.3 - La circulation douce : un potentiel à développer

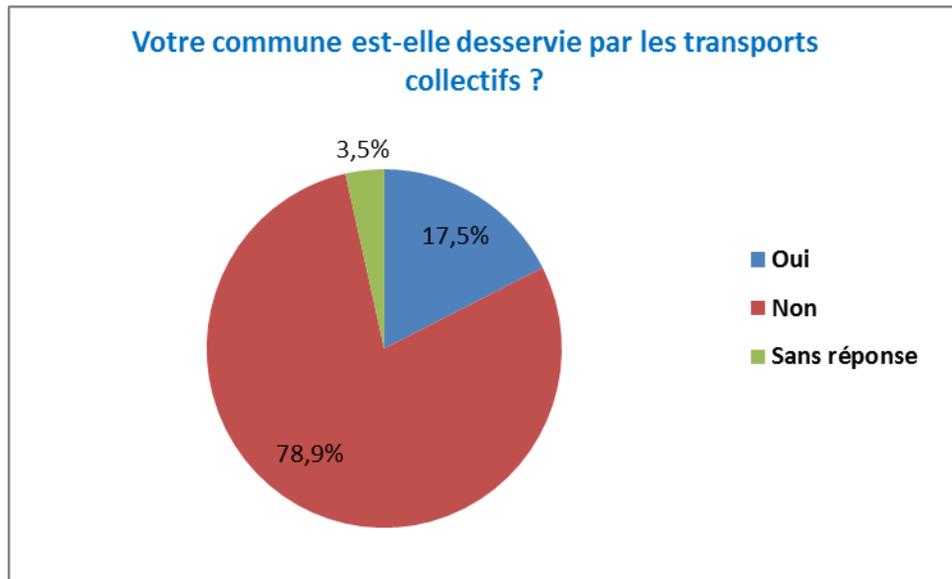


Le questionnaire rempli par les communes et les entretiens réalisés en mars 2013 montrent une part des déplacements à vélo peu significative. Seules les communes de Aubigny, les Isles-Bardel, Pont-d’Ouilly, Soulangy, Soumont-Saint-Quentin considèrent cette part significative surtout pour les loisirs.

Quatre communes ont prévu de développer des aménagements cyclables afin de promouvoir de nouveaux loisirs et le tourisme.

Pourtant, il ressort de cette analyse que le développement de modes de transports alternatifs à l’usage de la voiture individuelle, tels que les modes de transports en commun ou les transports dits doux, ou en rationalisant l’usage permettraient de pallier à l’inadaptation des réseaux.

### 2.3.4 - Les réseaux de transport en commun interurbains.



L’offre régulière des transports collectifs est axée essentiellement sur des liaisons entre Caen et Falaise. Ces lignes sont principalement scolaires, mais elles sont ouvertes à tous publics. Le réseau semble mal adapté avec seulement 5 lignes desservant le territoire. Il n’existe pas de liaison régulière transversale entre Falaise et Pont-d’Ouilly par exemple.

Le système « Taxi-bus » mis en place par le Conseil Général du Calvados apporte une alternative aux transports collectifs.

L’enquête auprès des communes dévoile le manque de liaisons entre certaines communes ainsi que la fréquence insuffisante des bus et l’absence de transport collectif hors période scolaire.

Source : Enquête SIAM, mars 2013

## Lignes de transport en commun « Bus Verts » sur le territoire du SCoT

Le réseau de transports en commun par autocar est géré à la fois par le Conseil Général du Calvados (Bus Verts) et par le Conseil Général de l'Orne (Cap Orne). Sur le territoire, le réseau de lignes de bus est organisé selon un plan en étoile dont Falaise représente le centre.

2 lignes joignent le territoire à la ville de Caen, selon une logique Nord-Sud :

- La ligne 35, qui relie Falaise à Caen. Afin de dynamiser la fréquentation et limiter l'usage automobile des migrants pendulaires, la ligne compte 6 bus en direction de Caen le matin (entre 6h15 et 8h30) dont 2 express (liaison en 30 min), et 5 bus au départ de Caen le soir (entre 16h50 et 19h15) dont 2 express également.
- La ligne 14, qui relie Fontaine-le-Pin à Caen. La commune, qui constitue le terminus de la ligne, n'est desservie que par une liaison provenant de Caen en après-midi.

4 autres lignes maillent le territoire et desservent Falaise :

- La ligne 160 : cette ligne scolaire dessert Falaise depuis les communes du Nord du territoire (Fontaine-le-Pin, Potigny, Bons Tassilly, Soulangy, St-Pierre-Canivet et Aubigny) à raison de 2 dessertes par jour uniquement en semaine, 3 le mercredi.
- La ligne 161 : cette ligne relie Falaise à Condé-sur-Noireau, via Thury Harcourt.
- La ligne 162 : elle dessert la partie Est du territoire en direction de St-Pierre-sur-Dives puis Mézidon-Canon. Les communes de Eraines, Damblainville, Morteaux-Couliboeuf, Bernières-d'Ailly, Jort et Courcy possèdent un arrêt le long de cette ligne.
- La ligne 163 : cette nouvelle ligne a été créée en 2015 dans le but de desservir le collège de Potigny.

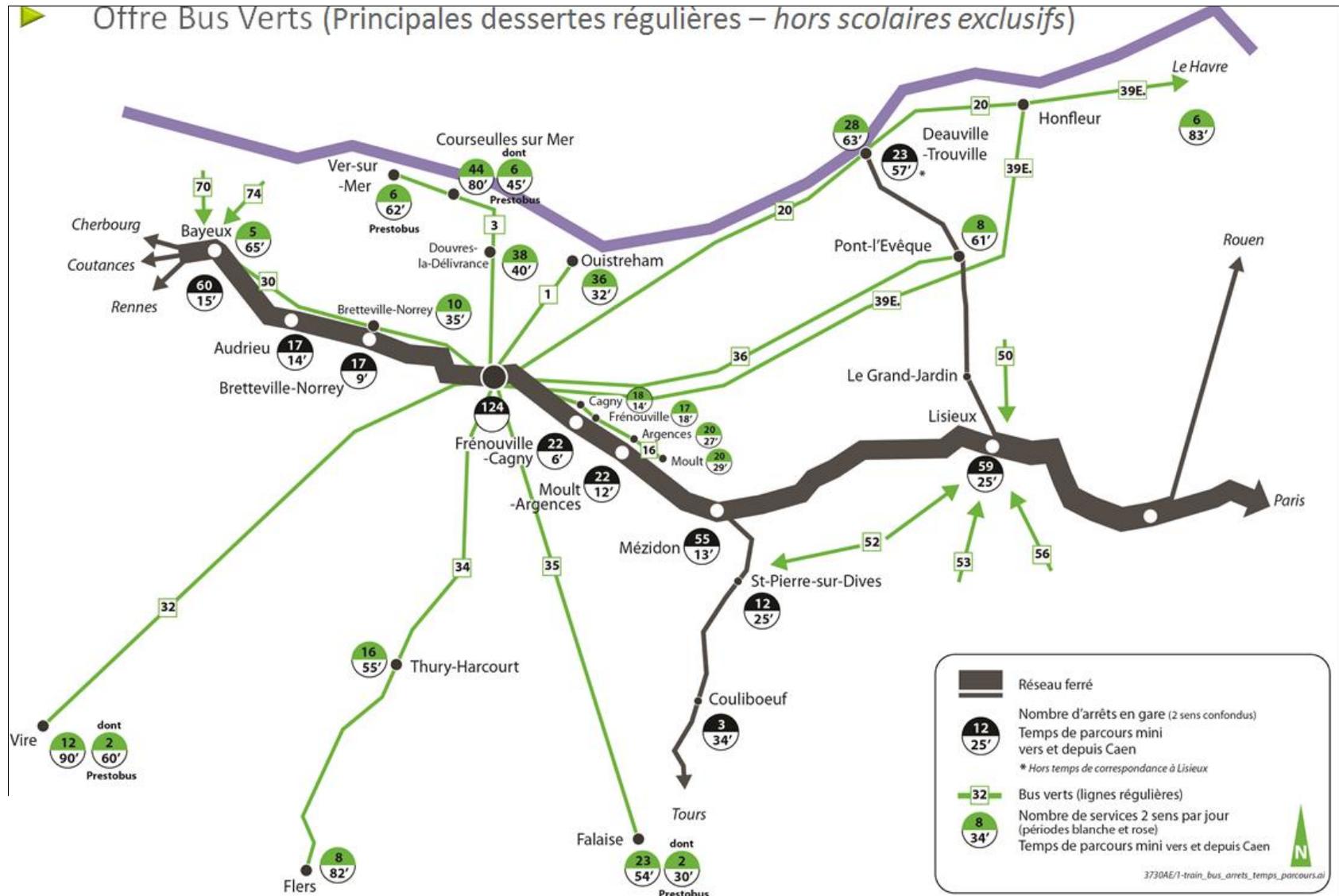
Une ligne dessert Argentan par le réseau Cap Orne (ligne 34), dans le département voisin de l'Orne. Mais la fréquence des dessertes est faible, à raison d'un aller-retour par jour dans le sens Falaise-Argentan.

Toutefois, la quasi-majorité des lignes de car sont destinées au service scolaire. Les lignes non scolaires sont rares et les horaires peu adaptés aux habitants du territoire.

Source : [www.busverts.fr](http://www.busverts.fr) [www.orne.fr](http://www.orne.fr)



Offre Bus Verts (principales dessertes régulières – hors scolaires exclusifs)



Extrait de l'étude sur l'étoile ferroviaire caennaise, Région Basse-Normandie, avril 2013

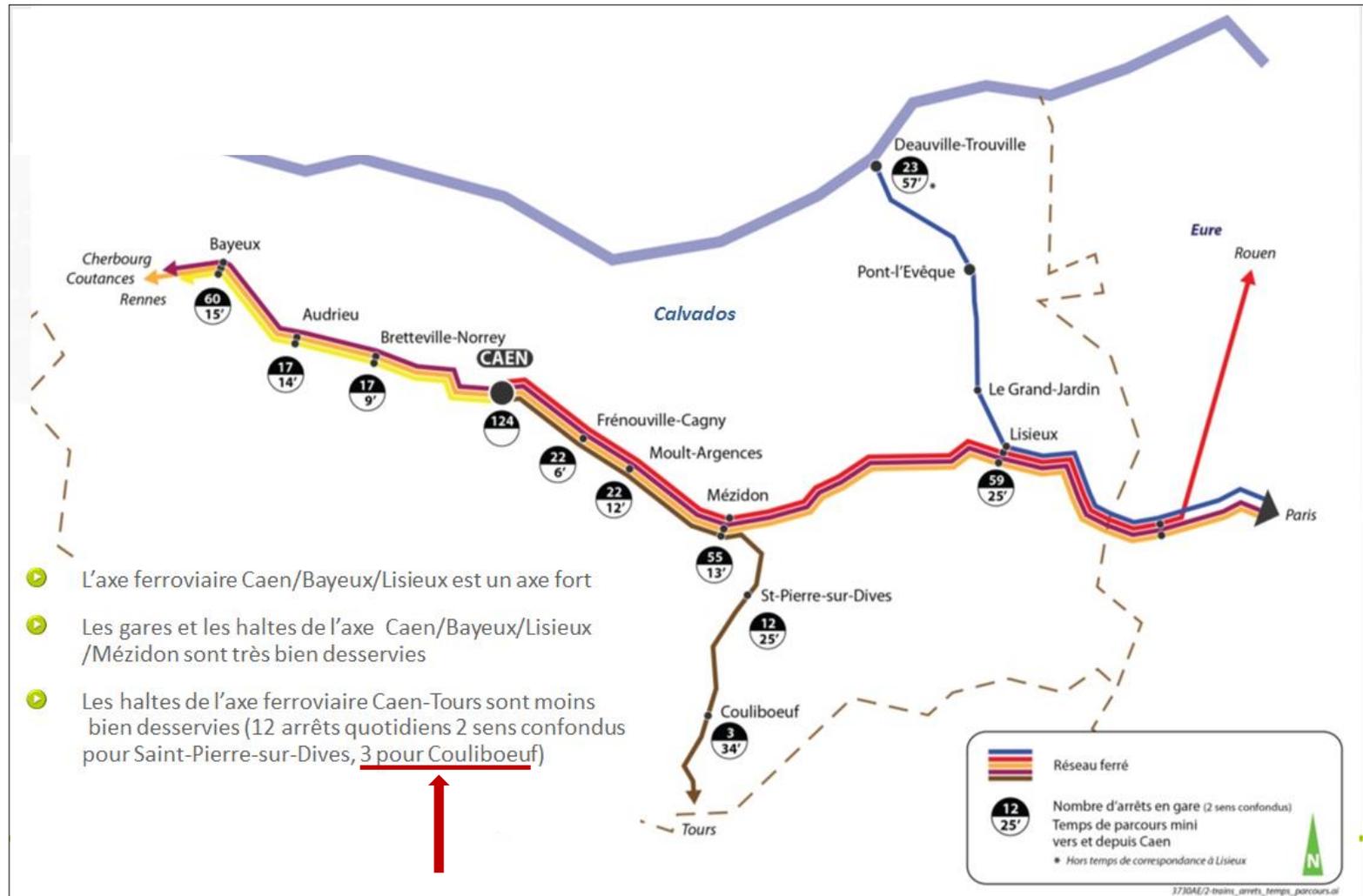
Réseau ferré interrégional – SNCF et RFF



La Gare SNCF de Morteaux-Coulboeuf



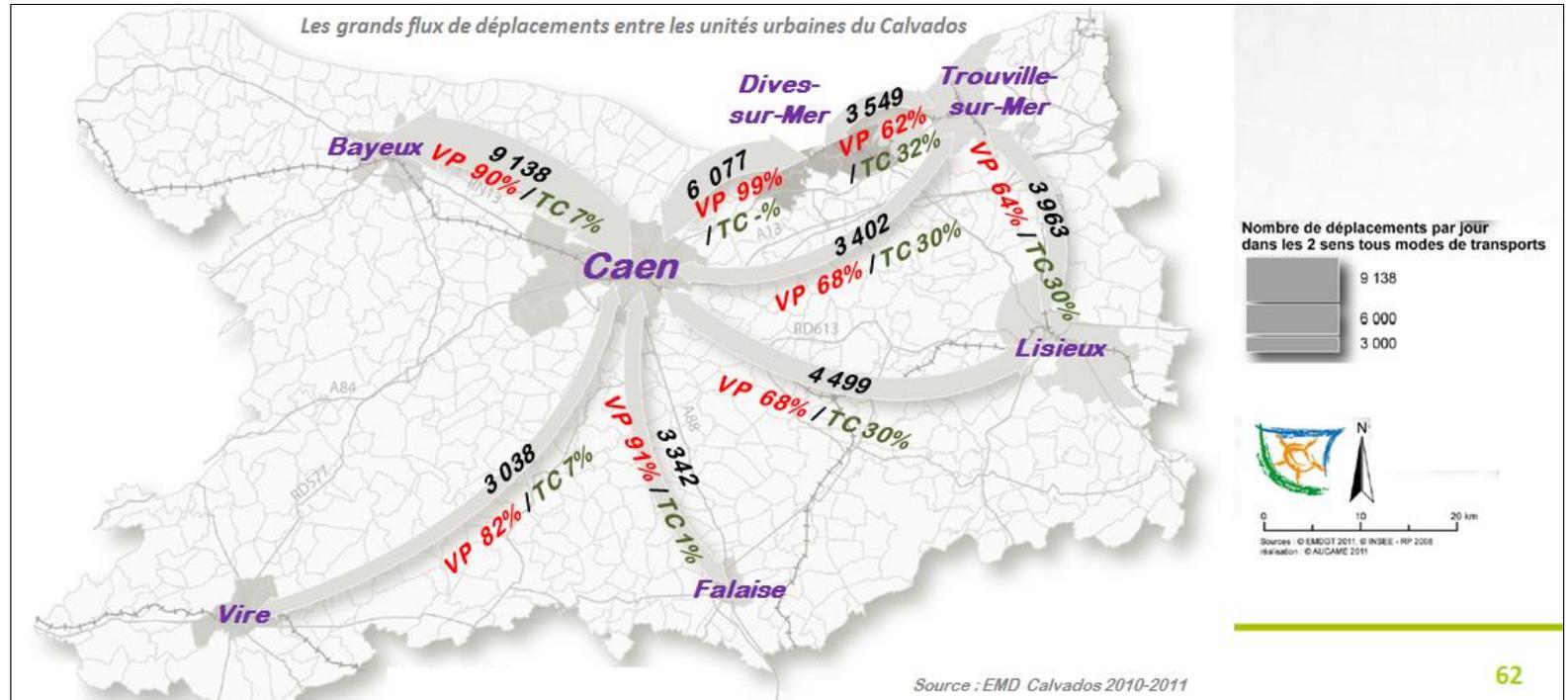
L'offre ferroviaire vers/depuis Caen



- L'axe ferroviaire Caen/Bayeux/Lisieux est un axe fort
- Les gares et les haltes de l'axe Caen/Bayeux/Lisieux /Mézidon sont très bien desservies
- Les haltes de l'axe ferroviaire Caen-Tours sont moins bien desservies (12 arrêts quotidiens 2 sens confondus pour Saint-Pierre-sur-Dives, 3 pour Couliboeuf)

Extrait de l'étude sur l'étoile ferroviaire caennaise, Région Basse-Normandie, avril 2013

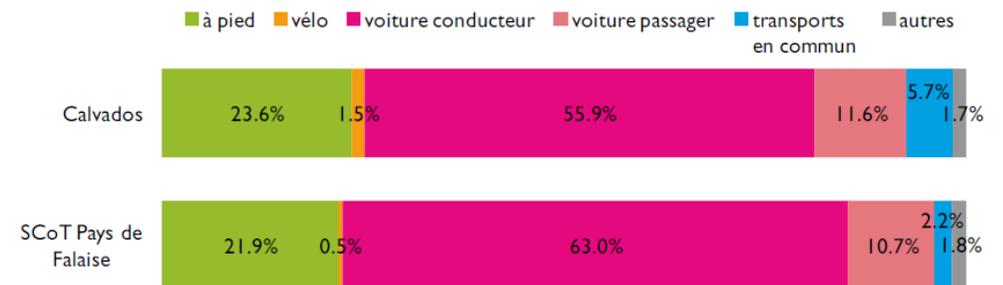
Un usage très modéré des transports en commun :



Extrait de l'étude sur l'étoile ferroviaire caennaise, Région Basse-Normandie, avril 2013

Conclusions de l'enquête ménages déplacements sur le territoire du SCoT du Pays de Falaise :

« La part des déplacements en voiture est de 73,7 %. Le deuxième mode est la marche à pied. 21,9 % des déplacements se font à pied, sans aucune utilisation de modes mécanisés. Les transports en commun sont utilisés pour 2,2 % des déplacements. »

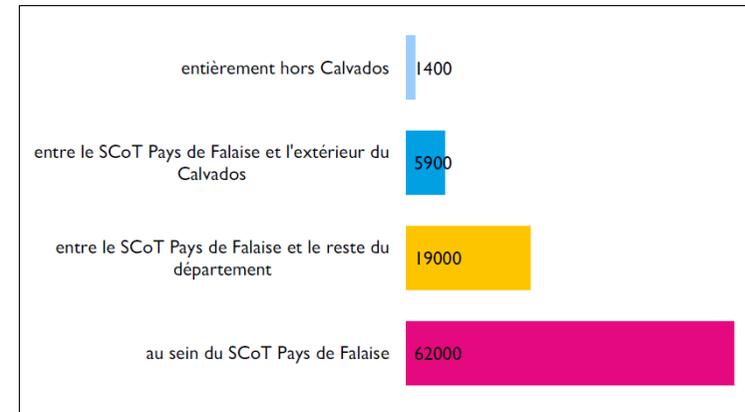


Source : enquête ménages déplacements 2010 / 2011 dans le Calvados

### Conclusions de l'enquête ménages déplacements sur le territoire du SCoT du Pays de Falaise :

Sur les 88 300 déplacements réalisés par les habitants du SCoT,

- 71 % ont lieu au sein du SCoT Falaise ;
- 21 % ont lieu entre le SCoT Falaise et le reste du département ;
- 7 % ont lieu entre le SCoT Falaise et d'autres départements ;
- 1,6 % ont lieu complètement hors Calvados.



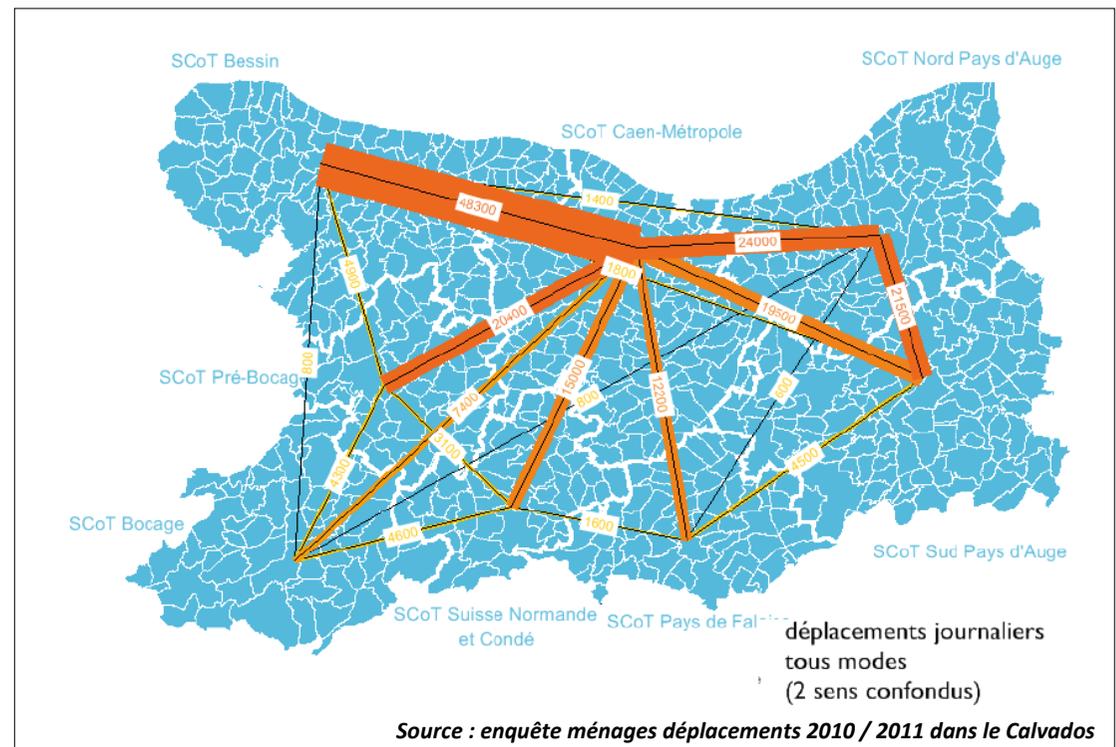
Source : enquête ménages déplacements 2010 / 2011 dans le Calvados

### Les déplacements inter-SCoT dans le Calvados :

On compte 12 200 déplacements journaliers entre le SCoT Pays de Falaise et le SCoT Caen- Métropole. Les déplacements de / vers le SCoT Sud Pays d'Auge et le SCoT Suisse Normande sont nettement moins nombreux.

### Les déplacements vers l'extérieur :

On compte 5.900 déplacements de/vers l'extérieur du Calvados, dont 93 % de / vers l'Orne.





### Trois phases du déploiement de la technologie « fibre optique »:

- Plus de 180 000 prises optiques seront installées en quatre ans, soit 76 % des logements, hors agglomération de Caen.
- La deuxième phase se déroulera sur 10 ans et permettra d'atteindre 88 % de couverture des logements.
- La dernière phase permettra d'atteindre une couverture complète du territoire.

En plus des logements, le projet prévoit le raccordement des entreprises, même hors zone d'activité, et de plusieurs centaines de sites incontournables comme : les lieux d'enseignement, de recherche et de culture, les sites de santé, les zones d'activité, etc.

#### → Plan du réseau structurant en fibre optique à l'horizon 2025



Source : Conseil Général du Calvados, SDTAN (Schéma départemental d'Aménagement Numérique).

### Une couverture alternative par voie radio

Parallèlement, pour apporter une amélioration plus rapide et notamment dans les zones les plus problématiques en ADSL (« Zones Blanches ADSL »), une solution radio basée sur la technologie WIFIMAX-MIMO va être mise en place. Des fournisseurs d'accès pourront utiliser cette offre radio du réseau départemental pour faire des offres de services haut débit performantes (Internet, Téléphonie, voire TV).

Enfin, le Département a décidé de relancer un dispositif d'aide à l'accès à Internet pour les sites les plus critiques en ADSL (alternatives satellite ou radio).

Synthèse du diagnostic lié aux transports et aux infrastructures de communication (atouts/faiblesses)

| <p style="text-align: center;"><b>ATOUPS</b></p>  | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p>   |
|---|--|
| <p>Une situation d'<b>interface</b> stratégique au niveau régional.</p> <p><b>Une relativement bonne accessibilité</b> routière pour une partie du territoire et selon un axe Nord / Sud.</p> <p>Présence d'une aire de covoiturage à Falaise et de lignes de bus en direction de Caen et Argentan.</p> <p><b>Une voie verte répertoriée sur le territoire (entre Falaise et Couliboeuf).</b></p> | <p>Une intégration du territoire aux réseaux de communication très <b>inéga</b>le.</p> <p>Un <b>maillage routier déséquilibré</b> au détriment du secteur Ouest et Est et des franges rurales du territoire, enclavées ; nombreuses nuisances (vitesse, bruit...) dans les villes et villages traversés.</p> <p>Présence d'un réseau ferré en état de fonctionnement sur le territoire mais une seule gare ne présentant pas d'équipements adéquats pour l'accueil de voyageurs quotidiens.</p> <p>Un manque de lisibilité et de fréquence dans l'offre existante de transports collectifs, en particulier pour l'Est et l'Ouest du territoire.</p> <p><b>Relativement</b> faible fréquentation des réseaux de transports collectifs (autre que par les scolaires) ; difficulté pour développer une offre de transports collectifs complémentaire à la voiture individuelle du fait de la faible densité et de la dispersion des pôles d'habitat et d'emploi sur le territoire et la localisation de nombreux services et équipements supérieurs à l'extérieur du territoire.</p> <p><b>Part prépondérante de la voiture individuelle dans les déplacements</b> : augmentation des problèmes de stationnement... ; augmentation concomitante de la mobilité : problèmes de sécurité accrus (vitesse excessive, traversée des villages...).</p> <p>Un <b>maillage faible du territoire en véloroutes ou voies vertes. Une utilisation destinée essentiellement aux loisirs.</b> Un réseau de voies vertes à développer pour élargir leur utilisation et ainsi permettre un maillage plus important du territoire.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p>  | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p>  |
| <p><b>Possibilité de rejoindre rapidement</b> les nœuds de communication d'importance régionale et nationale que sont Caen, Argentan, Alençon et Paris.<br/>La ligne SNCF Caen – Alençon – le Mans parcourt le territoire.</p>  |  |

### 3 - LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE

Face à la conjugaison du regain de dynamisme et d'attractivité du territoire, une analyse de l'immobilier et du foncier s'impose, dans la mesure où ils constituent le support de toute politique de développement territorial. L'amélioration de la qualité de vie et le développement harmonieux du territoire nécessitent d'anticiper l'aménagement de l'espace par des actions de maîtrise foncière.

#### 3.1 - UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE RENOUVELLE MAIS PEU DIVERSIFIE

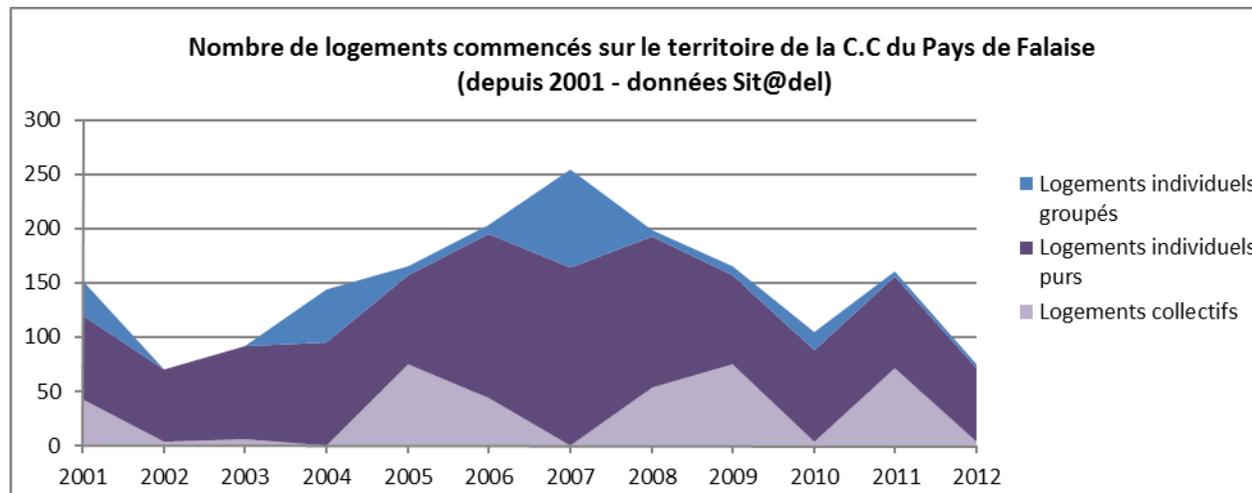
##### 3.1.1 - La dynamique de construction de logements.

Les données exploitées s'appuient sur les chiffres et données mis à disposition par l'INSEE et par la DREAL de Basse-Normandie pour le parc existant ainsi que sur la base de données SITADEL (Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement) pour les logements commencés jusqu'en décembre 2012.

Entre 2001 et 2012, **1 867 logements ont été construits** toutes typologies confondues sur le périmètre du SCoT. Ces logements sont à **63 % des logements individuels purs** et **12 % de logements individuels groupés** (pavillonnaire ou lotissement) soit un peu plus de 75 % de logements individuels sur le parc total de nouveaux logements construits. Ces chiffres expriment la relativement faible diversification de la typologie du parc commencé sur les 12 dernières années, le logement collectif représentant moins de 20,2 % des logements commencés depuis 2001. Toutefois, la dynamique de construction de logements collectifs reste supérieure aux territoires périphériques. Au sein des Communautés de Communes de la Suisse Normande et du Pays de Condé de la Durance, le nombre de logements collectifs commencés depuis 2001 n'excède pas les 7 %.

L'observation de la courbe des logements commencés toutes typologies comprises montre une activité de construction en progression régulière de 2002 à 2007. Depuis cette date, l'activité semble se réduire nettement malgré une petite reprise de l'activité de construction de logements collectifs en 2011. La baisse de l'activité de construction de logement (toutes catégories confondues) avoisine les - 70 % de 2007 à 2012 (de 254 logements commencés par an en 2007 à 75 en 2012). Cette baisse est à corréliser avec le ralentissement généralisé de l'économie survenu dès 2008.

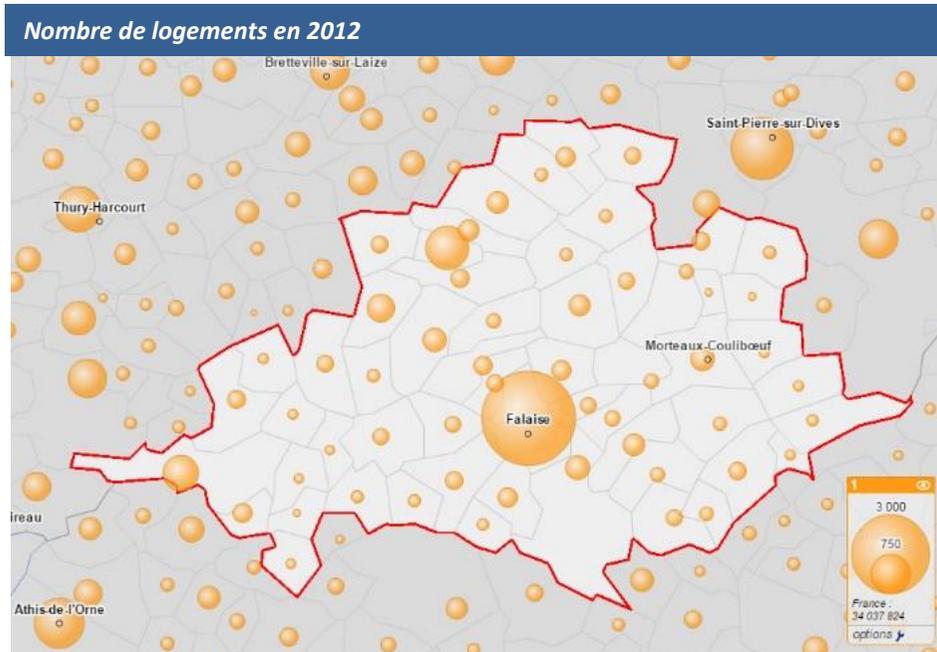
→ Sur l'ensemble du territoire depuis 2001, l'activité de construction de logements avoisine les 155 logements/an.



**Individuel pur** : maison individuelle ne résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

**Individuel groupé** : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un logement individuel avec locaux.

**Collectif** : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.



Source : INSEE, 2012

Le parc de logements est dynamique sur l'ensemble du territoire bien que peu diversifié.

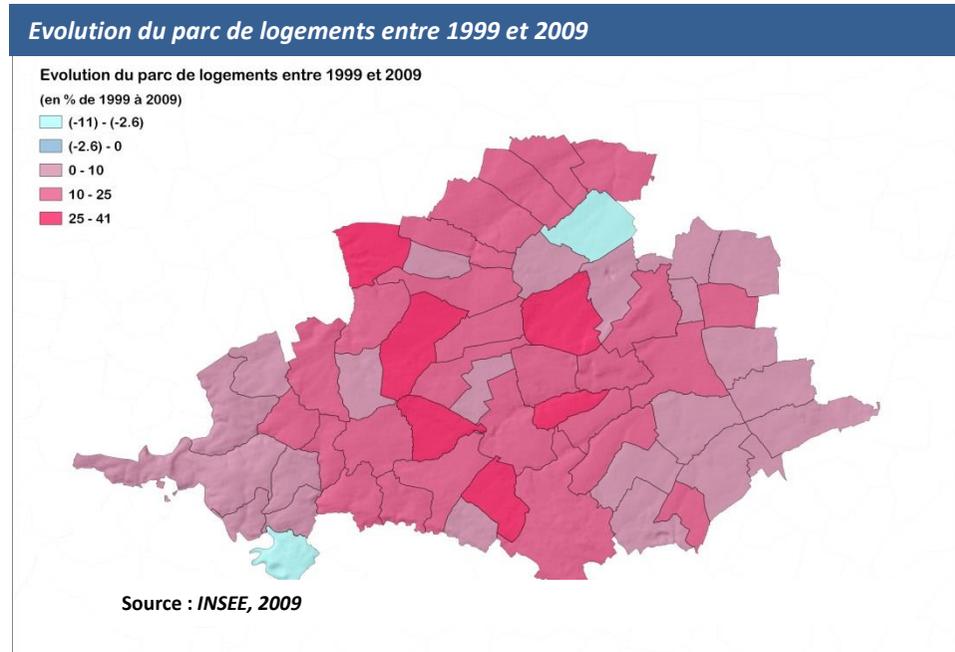
Cette unicité dans l'offre de logements individuels appelle par conséquent un type de ménage unique : les jeunes couples avec jeunes enfants en accession ou primo-accession mais en exclue d'autres comme les étudiants, les personnes seules ou les jeunes couples désirant louer. Le risque étant de tendre vers un aménagement « dortoir » caractéristique des territoires périurbains en périphérie de grandes agglomérations.

La plupart des communes du territoire connaissent une forte évolution du nombre de logements réalisés entre 1999 et 2012. Seule les Isles-Bardel n'a pas connu d'évolution positive du nombre de logements entre 1999 et 2012 (-7,6 % sur la période).

Pour les 56 communes restantes, le nombre de logements a augmenté plus ou moins fortement, atteignant 482 logements supplémentaires pour la commune de Falaise (pour rappel la commune a perdu de la population sur cette même période ; -21 habitants).

- **1 commune** : Falaise dispose de 4 299 logements;
- **2 communes** détiennent entre 500 et 900 logements: Pont-d'Ouilley et Potigny ;
- **8 communes** détiennent entre 200 et 500 logements: Ussy, La Hoguette, Morteaux-Couliboeuf, Villers-Canivet, Ouilley-le-Tesson, Soumont-Saint-Quentin, Fresné-la-Mère et Epaney ;
- **45 communes** détiennent moins de 200 logements.

D'après l'INSEE, le territoire du SCoT possède **plus de 12 733 logements en 2012**.



**Un renforcement de la dynamique constructive s’observe également sur les territoires voisins.** Depuis 2007, chacune des neuf intercommunalités listées ci-contre (situées proches du territoire du Pays de Falaise) connaît une hausse de son parc de logement.

A partir de 2007, l’activité de construction marque un certain rebond après une période 1999-2007 où les territoires ont connu des évolutions différenciées mais relativement limitées (hormis sur la C.C. du Cingal avec + 1,8%/an). Les territoires plus urbains (Caen et Argentan) connaissant même une baisse sensible de leur activité de construction, sans doute due à l’inflation des prix de l’immobilier. Dans le même temps, le territoire du Pays de Falaise a observé une stagnation du rythme d’évolution de son parc (autour de +0,9%/an), malgré une progression de 799 logements de son parc total.

Depuis 2007, quatre Communautés de communes, dont celle du Pays de Falaise observent une forte accélération de la croissance de leur parc, avec des rythmes d’accroissement supérieurs à 3%/an. Parmi celles-ci, le Pays de Falaise a observé la construction de près de 1000 logements en cinq ans, faisant évoluer son rythme de croissance du parc de logement de +0,9%/an à +3,1%/an sur la période. A noter la forte dynamique constructive observée sur le territoire de la C.C. du Cingal, puisqu’avec une hausse de 457 logements, celui-ci connaît une croissance moyenne de +5,4%/an.

Le regain constructif du territoire de la Communauté d’Agglomération de Caen-la-Mer est également marqué : avec 4101 nouveaux logements, celui-ci retrouve une évolution moyenne de +2,4%/an.

Pour les C.C. de Condé et de la Druance, et la C.C. d’Argentan Intercom, l’activité de construction est également répartie à la hausse à partir de 2007, mais dans des proportions moindres que sur les autres intercommunalités. Leur évolution annuelle moyenne étant respectivement de +1,4%/an et +1,3%/an.

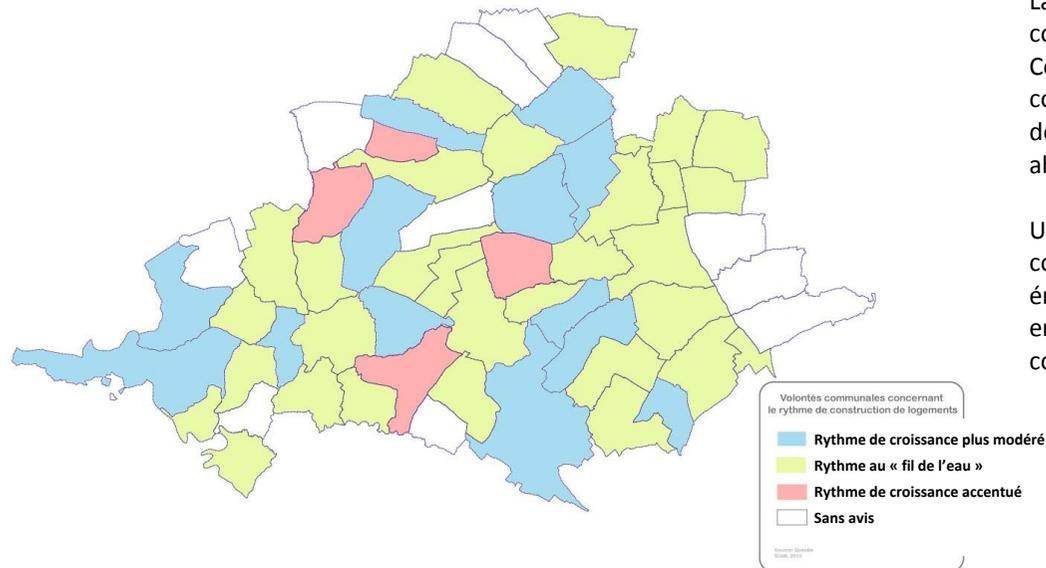
La situation de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, avec une croissance démographique positive et un rythme de construction de logements en croissance, est similaire au profil du territoire de la Communauté de Communes du la Suisse Normande.

Le territoire du SCoT du Pays de Falaise se situe donc au cœur d’un espace attractif par le prix du foncier, de son immobilier et par sa proximité avec le grand pôle urbain de Caen en particulier.

| De 1990 à 2012 : des tendances fortes à la périurbanisation | LOGEMENT                       |               |               | Evolution                                       |
|---|--------------------------------|---------------|---------------|---|
|   | Taux de variation annuel moyen |               |               |   |
|   | 1990 – 1999                    | 1999 – 2007   | 2007 – 2012   |   |
| CC du Cingal  | +0,8 %                         | +1,8 %        | +5,4 %        | Forte hausse de l’activité de construction      |
| CC du Bocage d’Athis de l’Orne                              | +0,1 %                         | +1,2 %        | +3,3 %        |   |
| CC de la Suisse Normande                                    | +0,8 %                         | +1,0 %        | +3,3 %        |   |
| <b>CC du Pays de Falaise</b>                                | <b>+0,9 %</b>                  | <b>+0,9 %</b> | <b>+3,1 %</b> |   |
| CA Caen la mer  | +1,8 %                         | +1,1 %        | +2,4 %        | Hausse importante de l’activité de construction |
| CC du Val d’Orne  | +0,4 %                         | +1,0 %        | +2,4 %        |   |
| CC des Trois Rivières                                       | +0,6 %                         | +0,7 %        | +2,1 %        |   |
| CC Pays de Condé et de la Druance                           | +0,3 %                         | +0,6 %        | +1,4 %        | Hausse sensible de l’activité de construction   |
| CC Argentan Intercom  | +0,7 %                         | +0,4 %        | +1,3 %        |   |

Source : Recensement Principal, INSEE 2012

## Volontés communales concernant le rythme de construction de logements



La majorité du territoire, soit 30 communes, souhaite reproduire le même rythme de construction de logements que celui des 10 dernières années. Cependant, 4 communes souhaitent accentuer ce rythme. A noter également que 13 communes souhaitent ralentir le rythme de construction de logements, soit par inadéquation des équipements présents sur la commune (assainissement, adduction d'eau...), soit par absence de réserves foncières disponibles.

Une autre explication de cette modération de la construction future pourrait venir du contexte macroéconomique (chômage de masse, difficultés d'obtention de prêts, coûts énergétiques croissants des distances domicile-travail). Cette variable d'ajustement penche en faveur d'un ralentissement notable sur l'ensemble du territoire français de l'activité de construction de logements au cours des prochaines années (2014-2020).

### Perspectives indiquées dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (décembre 2012, version arrêtée) :

→ Le PLH prévoit un rythme de construction de logements de 155 logements par an sur la période 2013 – 2019 (= tendance « fil de l'eau » de la période 2001 à 2012).

### Répartition de la production de logement par secteur géographique

|  | Commune centre | Secteur intermédiaire | Secteur rural | CDC   |
|--|----------------|-----------------------|---------------|-------|
| Objectif de répartition                          | 35 %           | 50 %                  | 15 %          | 100 % |
| Nombre de logements à produire sur le PLH        | 330            | 462                   | 138           | 930   |
| Nombre de logements à produire en moyenne par an | 55             | 77                    | 23            | 155   |

20 % dans le tissu urbain existant :

|                                    | Répartition de la production de logements par secteur |                       |               | TOTAL |
|------------------------------------|---|-----------------------|---------------|-------|
|                                    | Commune centre  | Secteur intermédiaire | Secteur rural | CDC   |
| Nombre de logements par an         | 55  | 77                    | 23            | 155   |
| dont logements neufs               | 44  | 62                    | 19            | 125   |
| dont mobilisation de bâti existant | 11  | 15                    | 4             | 30    |

Source : PLH de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, décembre 2012

### 3.1.2 - Les caractéristiques du parc de logements.

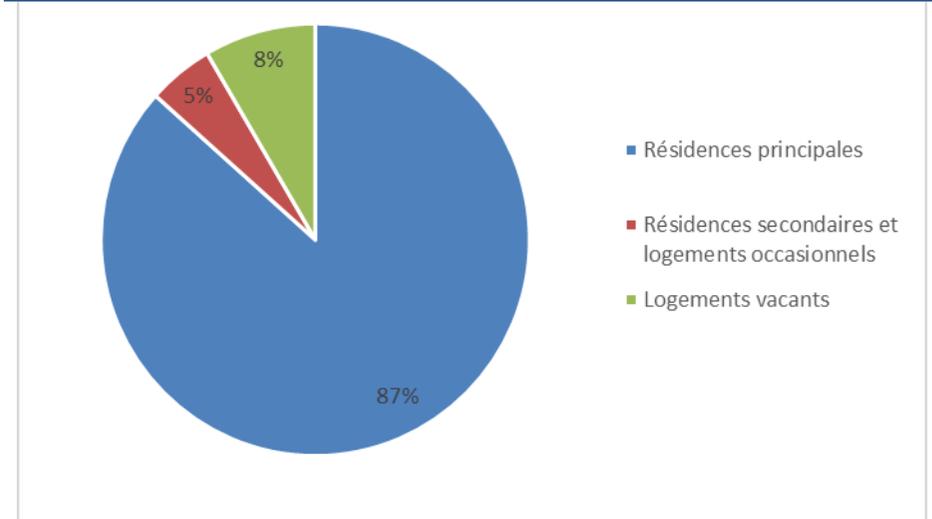
En ce qui concerne la structure du parc de logements, la grande majorité est constituée par des résidences principales (87 % du parc global), ce qui est supérieur à la moyenne départementale située aux alentours de 76 %.

En termes d'évolution, le SCoT du Pays de Falaise connaît une augmentation moins importante de la part des résidences principales entre 1968 et 2012 (+57%) que celle observée à l'échelle départementale (+110%).

Les résidences secondaires ont quant à elles enregistré une augmentation importante (+ 42 % entre 1968 et 2012) même si leur part dans le parc global (5 %) reste très nettement inférieure à la part de résidence secondaire constatée à l'échelle du Calvados (18 %).

L'évolution de la part des logements vacants sur le territoire connaît une forte progression depuis 1968 (+ 98 %). Ce chiffre reste toutefois inférieur au département du Calvados qui voit sa part de logements vacants croître de plus de 114 % depuis 1968.

**Structure du parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (données 2012 – INSEE)**



Source : INSEE 2012

### Structure du parc de logements en 2012

|                        | Ensemble       |                     | Résidences Principales |                    |                     | Résidences Secondaires |                    |                     | Logements vacants |                    |                     |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
|                        | Valeur         | Evolution 1968-2012 | Valeur                 | Part dans le total | Evolution 1968-2012 | Valeur                 | Part dans le total | Evolution 1968-2012 | Valeur            | Part dans le total | Evolution 1968-2012 |
| <b>Pays de Falaise</b> | <b>12 733</b>  | <b>57%</b>          | <b>11 029</b>          | <b>87%</b>         | <b>55%</b>          | <b>631</b>             | <b>5%</b>          | <b>42%</b>          | <b>1 073</b>      | <b>8%</b>          | <b>98%</b>          |
| <b>Calvados</b>        | <b>394 394</b> | <b>110%</b>         | <b>300 964</b>         | <b>76%</b>         | <b>96%</b>          | <b>70 530</b>          | <b>18%</b>         | <b>205%</b>         | <b>22 900</b>     | <b>6%</b>          | <b>114%</b>         |

Source : INSEE 2012

## PAYS SUD CALVADOS

### Résidences secondaires et implantation des britanniques

Même si le parc de résidences secondaires est moins marquée sur le territoire en comparaison du département, il ressort de la carte ci-contre que le phénomène d'évolution du parc de logements secondaires englobe le territoire SCoT et notamment la partie Ouest.

De plus, nous constatons que les franges de l'influence parisienne arrivent à la frontière du Pays du Sud Calvados et ne tarderont pas à l'impacter plus fortement.

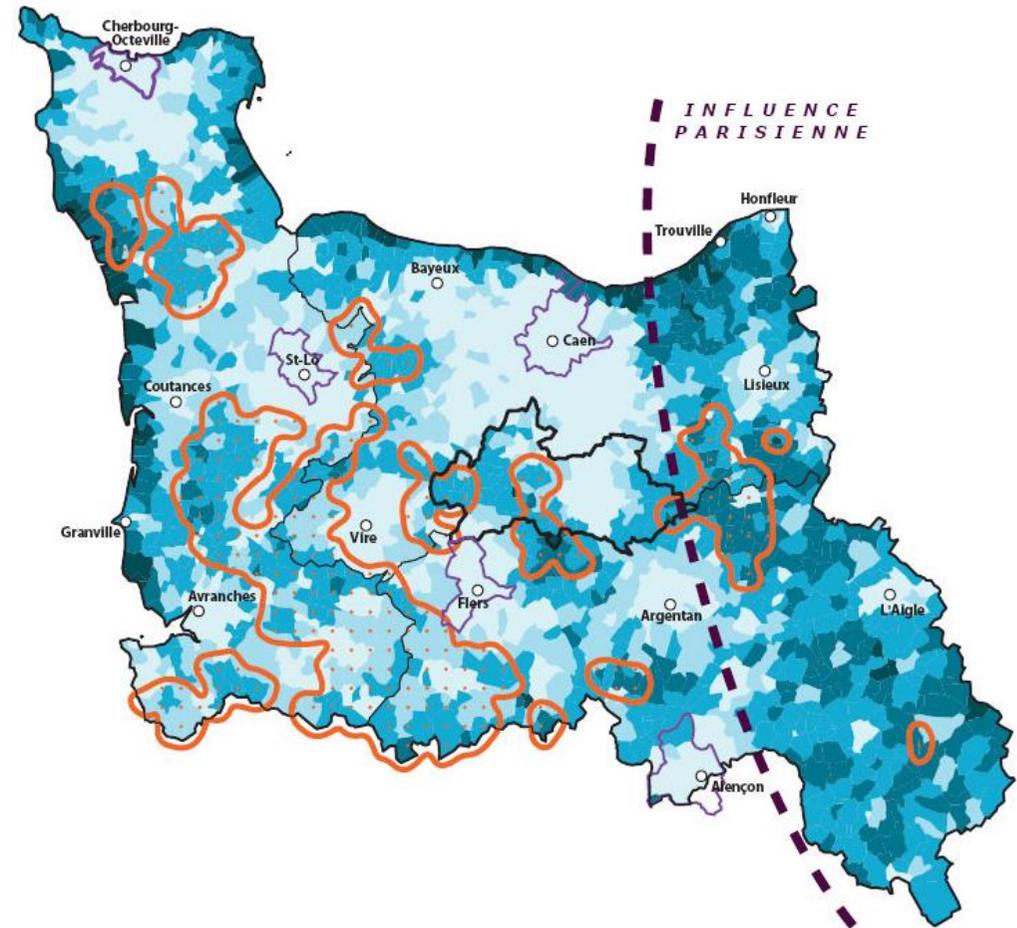
Par ailleurs, le territoire est touché par une part de propriétés britanniques supérieure à 4% de l'ensemble des propriétés. Ces propriétés britanniques sont principalement localisées autour de Falaise et sur le Sud du territoire.

#### Les résidences secondaires parmi l'ensemble des logements

-  Part inférieure à 6%
-  Part entre 6 et 12%
-  Part entre 12 et 25%
-  Part entre 25 et 50%
-  Part supérieure à 50%

#### Les propriétés britanniques parmi l'ensemble des propriétés

-  Zones où la part est supérieure à 4%
-  Agglomérations



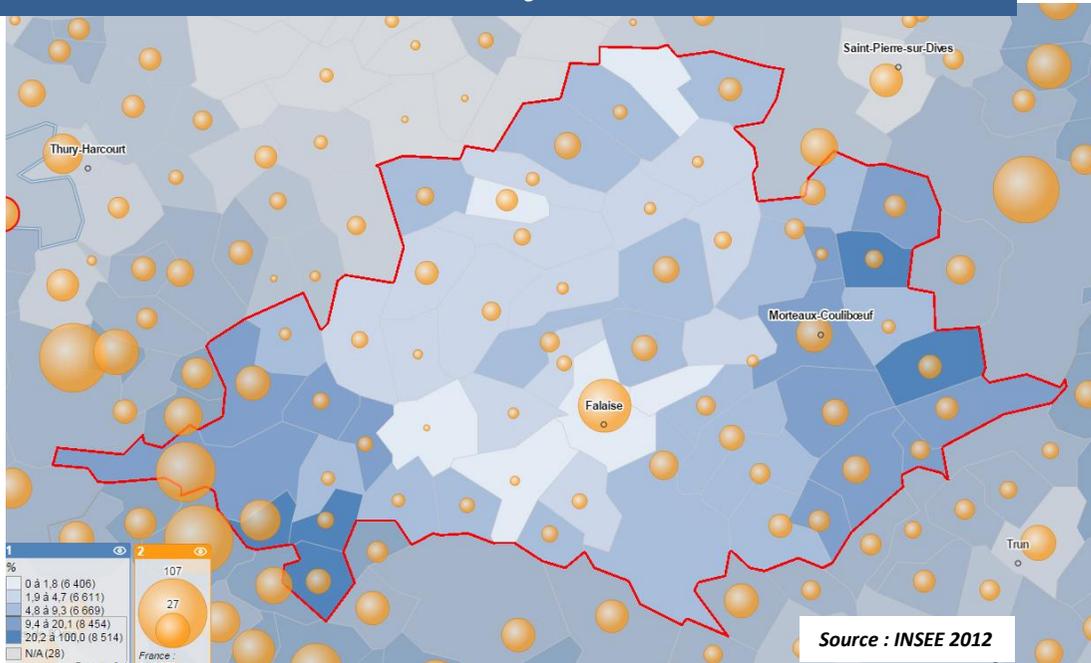
- Échelle -  
15 km

- Source -  
INSEE-1999  
SAFER-2005

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CRBN  
Juillet 2007

Source : Conseil Régional, SAFER, 2005

## Résidences secondaires dans le logement total en 2012



Le Calvados est un territoire attractif au niveau du tourisme et des résidences de personnes retraitées.

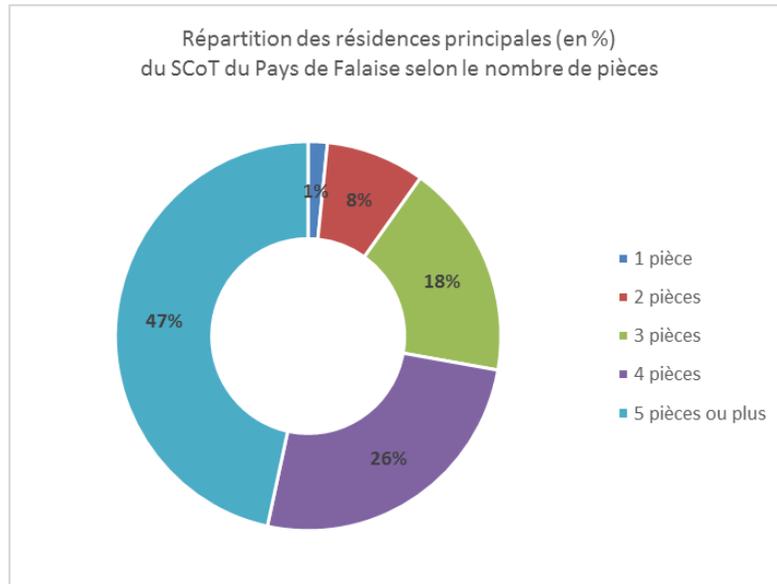
Nous observons sur la carte ci-contre que 9 communes ont au moins 15 % de leur parc de logements destinées à du logement occasionnel ou secondaire. De plus, cinq communes comptent plus de 20 % de résidences secondaires. Il s'agit de Norrey-en-Auge, Les Isles-Bardel, Rappilly, Louvagny et de la commune de Le Mesnil-Villement.

27 communes détiennent entre 5% et 15 % de leur parc de logements caractérisé par du logement secondaire ou occasionnel. Les deux communes de Eraines et Maizières ne comptent aucun logement secondaire sur leur territoire communal.

Au total, le territoire compte 5 % de résidences secondaires en 2012 (soit 3,2 points de moins qu'en 1999).

Le territoire du SCoT reste donc marqué par un taux peu élevé de résidences secondaires malgré quelques disparités locales, principalement à l'Ouest (le secteur de Pont-d'Ouille est davantage concerné par la concentration importante de résidences secondaires). L'Est du territoire est également marqué par un phénomène similaire. On voit ainsi que les communes de Louvagny, de Barou-en-Auge, de Norrey-en-Auge sont concernées par un fort taux de résidences secondaires parmi l'ensemble des logements présents.

Signes d'une moindre attractivité touristique, le secteur de l'A 88/N 158, sur un axe allant de Potigny à Saint-Martin-de-Mieux reste peu enclin aux résidences



Source : INSEE 2012

Les résidences principales restent largement majoritaires sur l'ensemble du territoire. En revanche, les situations infra territoriales sont légèrement divergentes, les taux les plus forts sont majoritairement situés au centre du territoire intercommunal (axe Potigny – St.-Martin-de-Mieux).

Le parc de résidences principales du territoire est essentiellement constitué par des maisons individuelles représentant près de 79,5 % du parc de logements total. Ce taux est largement supérieur à celui du Calvados qui s'élève à 59,9 %. Toutefois, il ressort que le logement collectif représente environ 20 % des logements commencés sur le territoire entre 2001 et 2012, soit 34 logements collectifs commencés entre 2001 et 2012.

En 2012, l'INSEE recensait 20 % de logements collectifs parmi la totalité des logements du territoire. Ce chiffre, bien que peu élevé au regard du département du Calvados (38,3 %) reste supérieur aux territoires limitrophes. Par exemple, la Communauté de Communes du Val d'Orne, en limite Sud du territoire du SCoT, n'enregistre que 5 % de logements collectifs.

Le parc des résidences principales est majoritairement constitué par des logements de grande taille et comporte un grand nombre de pièces : 72,2 % des résidences principales possèdent au moins quatre pièces tandis que la moyenne pour le Calvados est de 62,7 %. Ce constat ne fait qu'affirmer l'une des caractéristiques du territoire : un territoire à la fois rural et périurbain où sont davantage présents les ménages de plus de 2 personnes. (32,5 % des ménages sont constitués d'au moins 3 personnes en 2012).

### Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

|                               | 1999    | 2012    | Taux d'évolution % | Constructions moyennes annuelles |
|-------------------------------|---------|---------|--------------------|----------------------------------|
| SCoT du Pays de Falaise       | 10 871  | 12 733  | 17,1 %             | 143                              |
| Calvados                      | 338 956 | 394 394 | 16,4%              | 4 264                            |
| Part du SCoT dans le Calvados | 3,2%    | 3,2%    | -                  | 3.1%                             |

Source : INSEE 2012

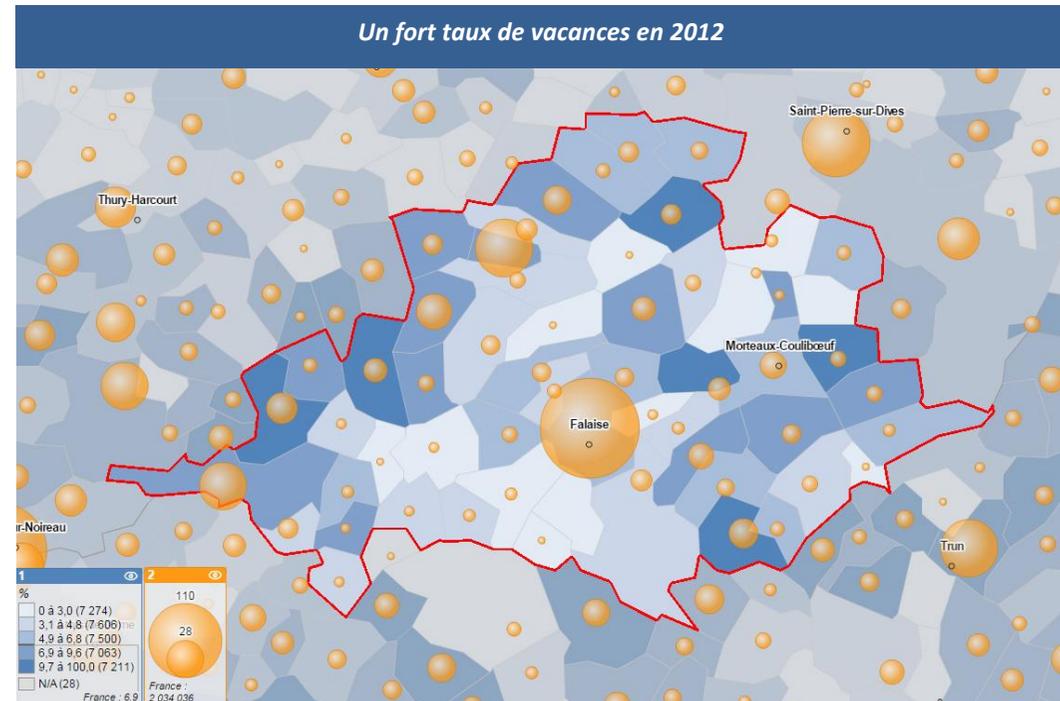
Un autre phénomène significatif sur le territoire du Pays de Falaise est la part importante des logements vacants représentant 8,4 % du parc de logements. En effet, il convient de noter que l'ensemble du Calvados est caractérisé par un taux de vacance moyen de 5,8 % soit 22 900 logements vacants.

39 communes, soit près des trois quarts des communes du territoire du SCoT recensent plus de 5 % de logements vacants. Par ailleurs 11 communes présentent un taux de vacances supérieur à 10 %.

Le profil des communes fortement concernées par la vacance des logements est varié puisqu'il comprend des communes « pôle » telles que **Falaise** ou **Pont-d'OUILLY**, mais aussi des villages plus ruraux comme **Damblainville** (15,1% de logements vacants), **Rapilly** (11 % de logements vacants) ou **Le Marais-la-Chapelle** (13,1 % de logements vacants)

De plus, 39 communes ont vu leur taux de vacance augmenter entre 1999 et 2011. Avec 290 logements vacants supplémentaires, la commune de Falaise représente 66% des nouveaux logements vacants. A contrario, 13 communes ont vu leur parc de logement vacant diminuer durant cette période.

Ce fort taux de logement vacant peut être complété par l'analyse de l'ancienneté d'emménagement des ménages. Présentant un turn-over relativement faible, le territoire recense une grande part de résidents ayant emménagé depuis 10 ans au moins (51,9 %) en 2012. Quant aux ménages ayant emménagés depuis moins de 4 ans, leur part s'élève à 30,5 % de l'ensemble des ménages.



Source : INSEE, 2012

### 3.1.3 - Structure du marché immobilier : un fort taux de propriétaire malgré des coûts immobiliers assez élevés

En ce qui concerne les statuts d'occupation des logements, les propriétaires constituent la grande majorité du total des occupants du parc de logement, à hauteur de 66,4 %.

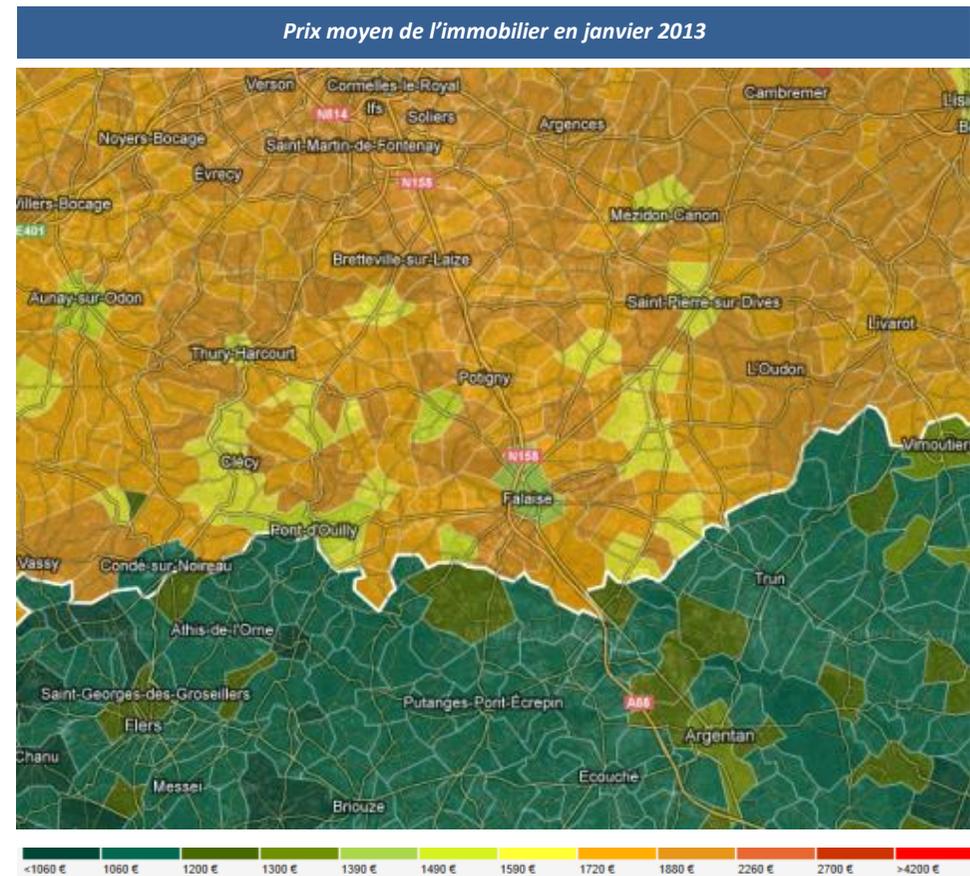
Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui est de 56,8 % de propriétaires.

Ces chiffres concordent avec la structure du parc de logements où les logements individuels, le plus souvent en accession à la propriété, sont les plus nombreux.

Concernant les prix de vente observés sur le territoire, il apparaît que la frange Nord du territoire propose des prix supérieurs au reste du territoire et ce en raison d'une pression urbaine exercée par l'agglomération caennaise.

Au sein des deux autres polarités structurantes du territoire (Falaise et Pont-d'Ouilly), les prix restent plus accessibles que sur l'ensemble du territoire (1 390 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur Falaise et 1 490 €/m<sup>2</sup> sur Pont-d'Ouilly).

Enfin, la comparaison avec le département voisin de l'Orne est sans équivoque concernant les prix de vente qui s'avèrent près de 40 % moins élevés que sur le territoire du SCoT.



Source : Meilleurs agents.com, Janvier 2013

Les franges de la région caennaise sont le lieu de report de la demande de logements non satisfaite dans l'agglomération. Les facteurs, pouvant expliquer ce phénomène sont le coût plus avantageux du foncier sur le territoire. Cependant, le marché tend à s'aligner au niveau des prix du foncier contrairement au département de l'Orne qui reste lui très attractif.

Au niveau du foncier, plus précisément, le site [www.terrain-14.com](http://www.terrain-14.com) indique les ordres de grandeur suivant pour les terrains nus en vente :

- **Potigny** : de 100 à 104 /m<sup>2</sup>
- **Falaise** : ≈ 50 € / m<sup>2</sup>
- **Le Mesnil-Villement** : de 31 à 35 €/ m<sup>2</sup>

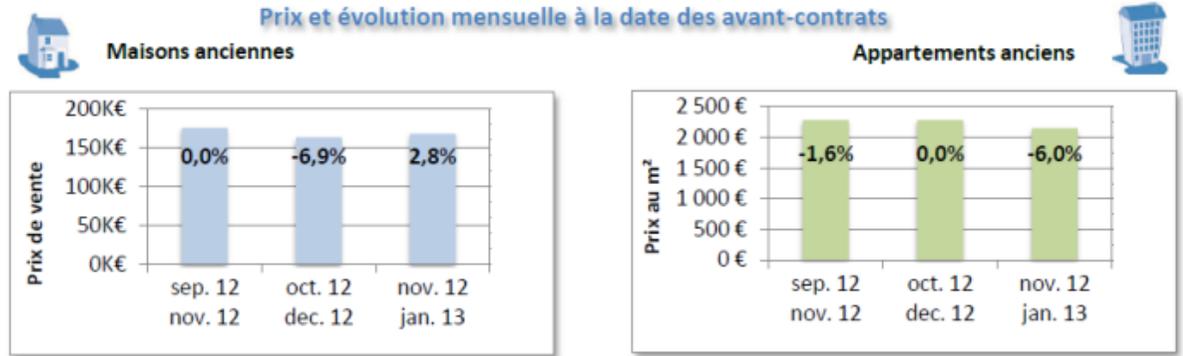
A titre de comparaison, le site renseigne sur des terrains à vendre à Caen dans une fourchette allant de 100 € / m<sup>2</sup> à 180 € / m<sup>2</sup>.

→ Les communes du périmètre du SCoT présentent majoritairement un foncier et un immobilier attractif par rapport aux prix pratiqués sur le secteur de Caen. Mais ces prix tendent à s'aligner depuis quelques années principalement au Nord du territoire où les prix sont actuellement proches de ceux pratiqués dans l'agglomération caennaise.

La partie Sud du Calvados présente des prix qui n'affichent pas une différence notable entre les différents secteurs : phénomène certainement dû à la forte attraction et demande touristique et à l'urbanisation parcimonieuse des terres en raison de la préservation du cadre de vie et des paysages. Toutefois, les prix affichés dans la partie Sud Calvados sont très largement supérieurs à ceux pratiqués au Nord du département de l'Orne.

Depuis le mois de septembre 2012, l'évolution des prix de l'immobilier semble montrer une baisse notable (- 6,9 % entre octobre et décembre 2012 pour l'habitat individuel). La baisse semble toutefois se poursuivre dans le logement collectif avec des prix qui chutent de - 6,0 % depuis le mois de novembre 2013 sur l'ensemble du Calvados.

Les difficultés économiques, la faible solvabilité des ménages, la difficulté d'obtention de prêts immobiliers sont autant de freins à la stabilisation des prix de l'immobilier.



**Analyse par secteur sur la période de novembre 2012 à janvier 2013**

| SECTEURS GEOGRAPHIQUES | MAISONS ANCIENNES |               |                             | APPARTEMENTS ANCIENS |                        |                             |
|------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|
|                        | VOLUME            | PRIX DE VENTE | EVOLUTION MENSUELLE DU PRIX | VOLUME               | PRIX AU M <sup>2</sup> | EVOLUTION MENSUELLE DU PRIX |
| CALVADOS               | 158               | 167 500 €     | 2,8%                        | 99                   | 2 145 €                | -6,0%                       |
| CAEN METROPOLE         | 71                | 203 000 €     | 7,4%                        | 60                   | 2 040 €                | -1,8%                       |
| CAEN                   |                   |               |                             | 44                   | 2 035 €                | -0,7%                       |

Etude de prix du Calvados, [www.cr-bassenormandie.notaires.fr](http://www.cr-bassenormandie.notaires.fr), 2013

### 3.1.4 - La faiblesse des logements locatifs sociaux.

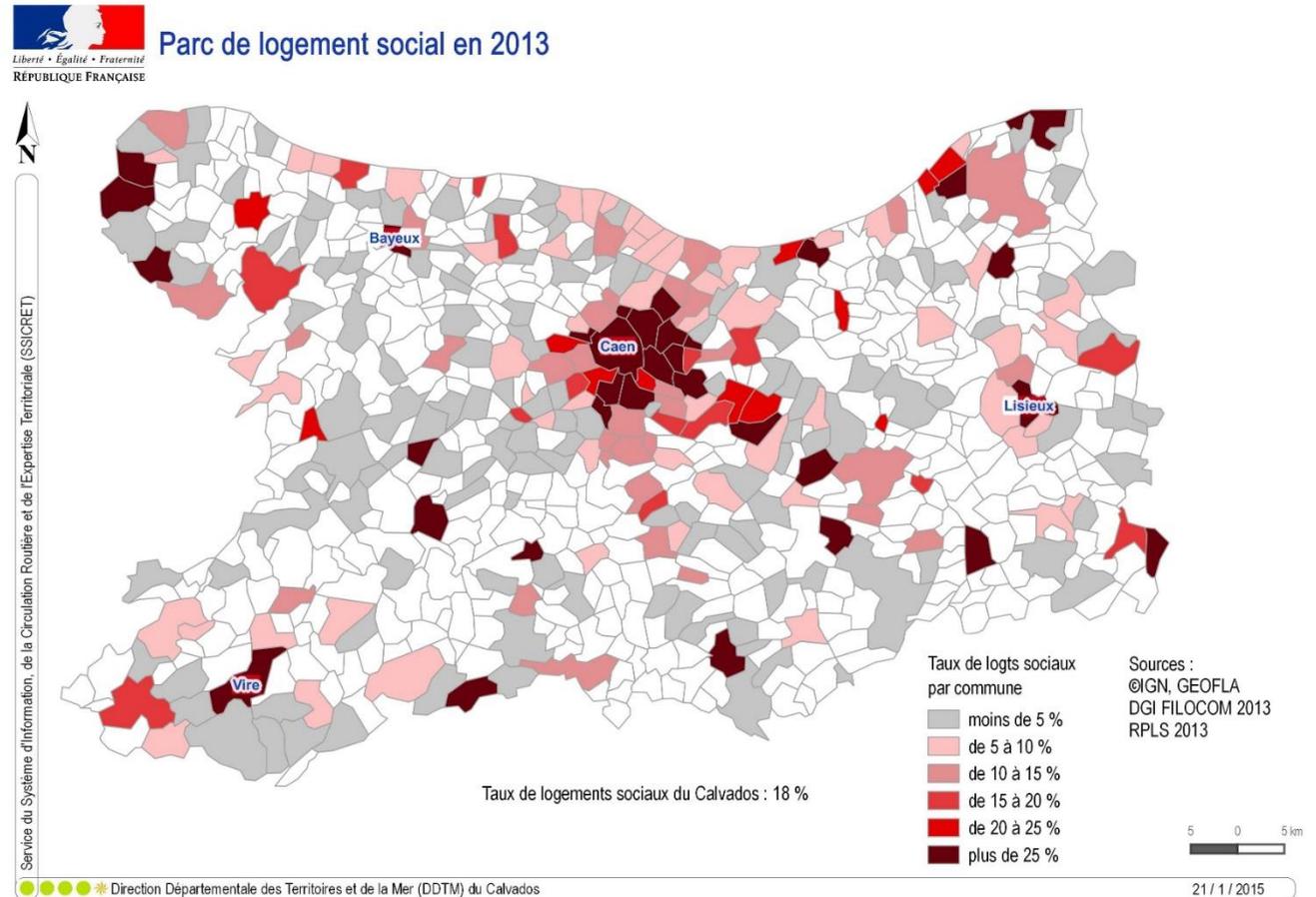
Les logements sociaux sont principalement concentrés sur la ville de Falaise qui en compte 1 136, soit 81 % de l'offre de la Communauté de Communes.

Sur Falaise, ces logements se concentrent dans le quartier de la Fontaine Couverte (630 logements OPAC). En 2005, un Projet de Renouvellement Urbain a été mis en place et 58 logements ont été détruits.

Les niveaux de loyer observés sur le parc privé sont relativement élevés et interdisent à certaines personnes l'accès au logement. Ces dernières années, le parc privé à vocation sociale s'est développé, avec notamment la mise en œuvre d'une O.P.A.H entre 1995 et 1997.

Cette opération a permis la réalisation de 60 logements conventionnés, dont 22 PST. Entre 2006 et 2008, 23 logements conventionnés ont été créés, dont 3 logements sociaux.

La Communauté de Communes compte également un logement d'urgence sur Falaise et un projet de maison-relais sur la ville centre.



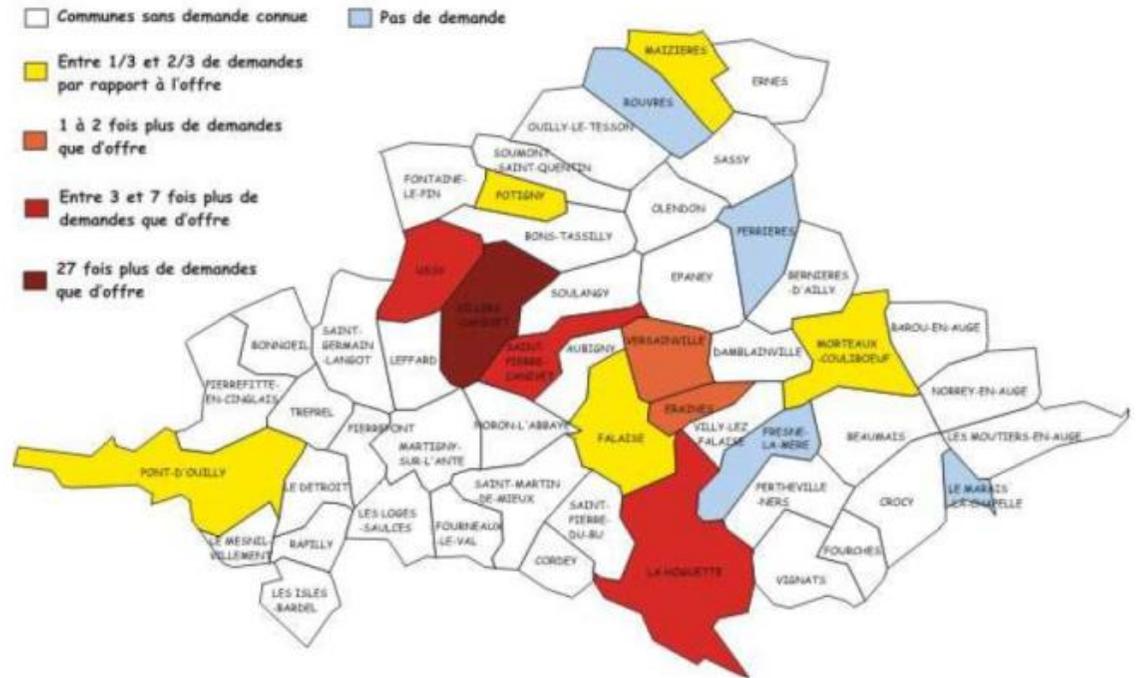
L'analyse de la demande en logement social permet de se rendre compte de la pression qui pèse sur le parc social. Ces données sont basées sur le parc de l'OPAC, soit 75 % du parc social.

Ces données permettent d'avoir une représentation de la situation locale.

En 2007, 880 demandes sont recensées sur le territoire intercommunal, soit 89 % de l'offre de l'OPAC. Cette pression est d'autant plus forte dans les communes rurales.

Ainsi, 75,7 % des demandes sont dénombrées à Falaise et 24,3 % des demandes dans les autres communes de la Communauté de Communes alors qu'elles représentent 14 % de l'offre locative sociale.

**Etat de la demande par rapport à l'offre existante en 2007 dans le parc de l'OPAC pour la Communauté de Communes**



Source : PLH du Pays de Falaise, décembre 2012

### 3.1.5 - La prise en compte du logement des publics spécifiques

Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** (PDALPD) a été signé le 30 décembre 2011 pour une durée de 5 ans. Ce document marque l'aboutissement des travaux et réflexions menés dans le cadre du renouvellement du plan signé en 2007. Les objectifs de ce PDALPD sont double :

- proposer aux personnes et familles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, un logement adapté ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à la situation identifiée ;
- permettre aux personnes et familles qui rencontrent des difficultés financières pour se maintenir dans un logement ou y accéder de bénéficier d'une aide publique rapide et adaptée.

| Aires permanentes d'accueil  |  |   |  |  |
|------------------------------|--|---|--|--|
| Localisation                 | Aires réalisées (Places/Aires)           | Aires restant à réaliser (Places/Aires) | Offre totale (Places/Aires)              | Commentaires   |
| Bayeux                       | 30/1                                     |   | 30/1                                     |  |
| CC Isigny Grandcamp Intercom |  | 20/1                                    | 20/1                                     | Terrain situé à Osmanville   |
| CA Caen-La-Mer               | 98/5*                                    | 64/3                                    | 162/8                                    | *Aires de Hérouville-St-Clair, Mondeville (2 aires), Colombelles -Giberville et Cornelles-Le-Royal |
| Ouistréham                   | 30/1                                     |   | 30/1                                     |  |
| Falaise                      | 20/1                                     |   | 20/1                                     |  |
| CC Cœur de Nacre             |  | 30/1                                    | 30/1                                     |  |
| CC Pays de l'Orbiquet        | 10/1                                     |   | 10/1                                     | Terrain situé à Orbec  |
| Lisieux                      | 30/1                                     |   | 30/1                                     |  |
| CC Pays de Honfleur          |  | 20/1                                    | 20/1                                     |  |
| CC Estuaire de la Dives      | 20/1                                     |   | 20/1                                     | Terrain situé à Dives-sur-Mer  |
| CC Vallée d'Auge             |  | 20/1                                    | 20/1                                     | Terrain situé à Mézidon : 12 pl pour caravanes et 8 pl hippomobiles                                |
| Condé-sur-Noireau            | 30/1                                     |   | 30/1                                     |  |
| Vire                         | 30/1                                     |   | 30/1                                     |  |
| <b>Total</b>                 | <b>298 places réparties sur 13 aires</b> | <b>154 places réparties sur 7 aires</b> | <b>452 places réparties sur 20 aires</b> |  |

Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** (SDAGV) localise sur le territoire le nombre et les capacités des aires d'accueil à réaliser et détermine les actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui fréquentent les aires permanentes d'accueil. Le Schéma concernant le Calvados date de juillet 2003. Il a été révisé le 30 mai 2011.

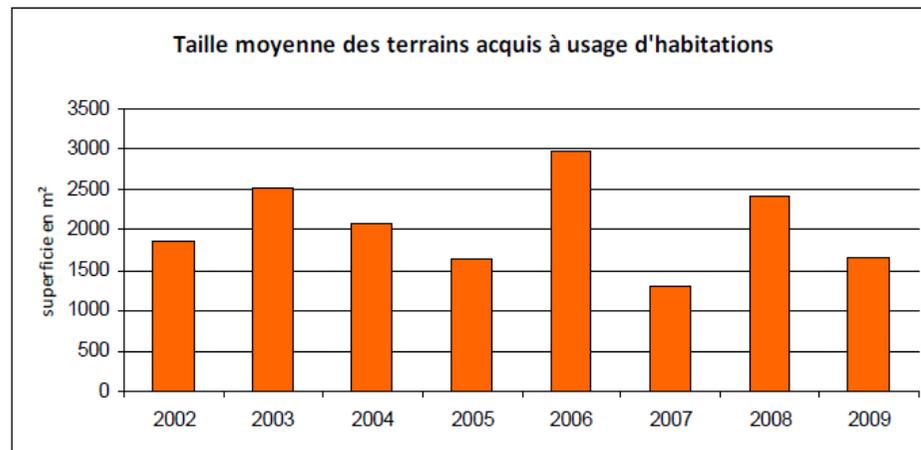
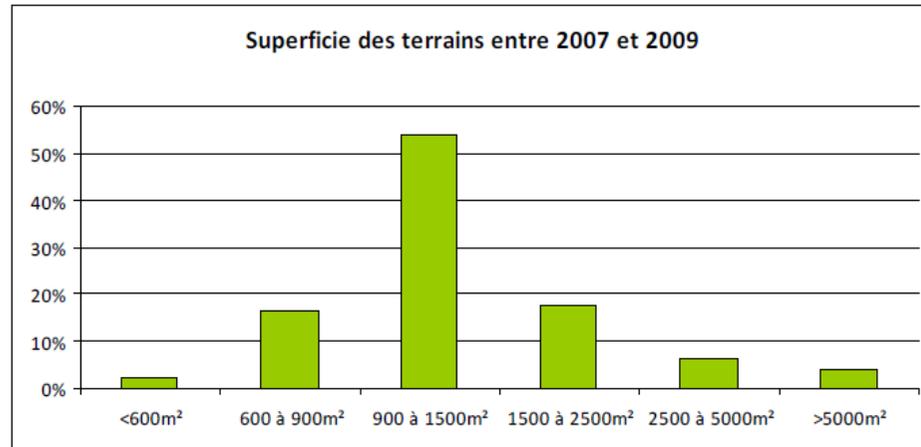
154 places d'accueil destinées aux gens du voyage non sédentaires sont à créer dans le Calvados. Elles comptent entre 15 et 40 places environ et s'adressent à de petits groupes ou à des individuels.

13 aires ont déjà été réalisées depuis 2003.

Sur le territoire du SCoT, la commune de Falaise était dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage. Elle n'a pas d'autres obligations au regard du SDAGV pour les 5 ans à venir.

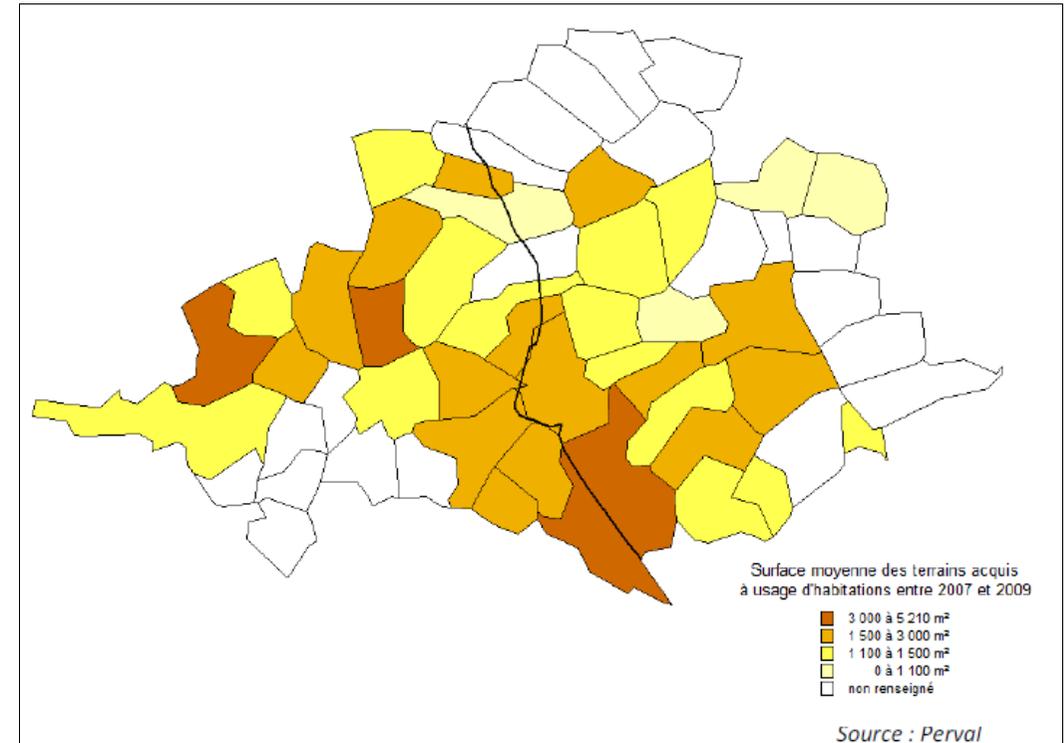
### 3.2 - UNE BAISSÉ PROGRESSIVE DE LA TAILLE MOYENNE DES PARCELLES A BATIR

Les dernières tendances analysées dans le PLH du Pays de Falaise (document arrêté en décembre 2012) montrent une baisse de la taille moyenne des parcelles à bâtir une majorité de terrains de 900 à 1 500 m<sup>2</sup> vendues entre 2007 et 2009 (source : fichier Perval).



Source : PERVAL

**Surface moyenne des terrains acquis à usage d'habitation entre 2007 et 2009**



### 3.3 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE FALAISE ENTRE 1998 ET 2012

**METHODOLOGIE** : l'étude de la consommation foncière sur le territoire du Pays de Falaise a été effectuée à partir d'une étude basée sur le principe de photo-interprétation, selon la méthode VIGISOL. VIGISOL est un outil d'observatoire foncier et un outil d'aide à la décision au service des décideurs publics et permet d'apporter, à l'échelle régionale :

- Une **analyse quantitative, qualitative et spatialisée de l'urbanisation des sols** par photo-interprétation entre différentes dates (échelle parcellaire),
- Une **cartographie fine de la qualité agronomique des sols** résultant de près de 30 000 sondages à la tarière à main, d'analyses physico-chimiques en laboratoire et de l'interprétation de la géologie et de la topographie (échelle des îlots agricoles).

L'urbanisation totale sur le territoire du SCOT de la CDC du Pays de Falaise, entre 1998 et 2012 s'élève à **343 ha**, soit en moyenne 24,5 ha urbanisés par an pendant 14 ans. L'urbanisation mesurée sur la CDC entre 1998 et 2012 est équivalente à 6,0 ha par commune en 14 ans, ou encore à 0,4 ha par commune et par an pendant 14 ans.

Ces premiers résultats globaux masquent de fortes disparités dans l'espace et dans le temps.

**Tableau 1** : Principaux indicateurs de mesure de la consommation d'espace entre 1998 et 2012 sur la CDC du Pays de Falaise

| Période d'analyse | Durée de la période | Surface totale urbanisée (ha) | Taux d'urbanisation global (%)* | Surface moyenne urbanisée par commune (ha) | Surface urbanisée moyenne annuelle (ha) | Taux d'urbanisation moyen annuel (%) | Surface moyenne annuelle urbanisée par commune (ha) |
|-------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| 1998-2006         | 8 ans               | 166                           | 0,36                            | 2,9  | 20,7                                    | 0,04                                 | 0,4   |
| 2006-2009         | 3 ans               | 123                           | 0,27                            | 2,2  | 41,1                                    | 0,09                                 | 0,7   |
| 2009-2012         | 3 ans               | 54                            | 0,12                            | 0,9  | 18,0                                    | 0,04                                 | 0,3   |
| <b>1998-2012</b>  | <b>14 ans</b>       | <b>343</b>                    | <b>0,74</b>                     | <b>6,0</b>                                 | <b>24,5</b>                             | <b>0,05</b>                          | <b>0,4</b>  |

\*taux d'urbanisation = surface urbanisée sur la période multipliée par 100 et divisée par la surface du territoire

taux d'urbanisation moyen annuel = surface urbanisée moyenne annuelle sur la période multipliée par 100 et divisée par la surface du territoire

- La surface totale urbanisée entre 1998 et 2006 est de 166 ha sur la CDC, soit 21 ha par an pendant 8 ans.
- La surface totale urbanisée entre 2006 et 2009 est de 123 ha sur la CDC, soit 41 ha par an pendant 3 ans.
- La surface totale urbanisée entre 2009 et 2012 est de 54 ha sur la CDC, soit 18 ha par an pendant 3 ans.

L'intensité de l'urbanisation sur le territoire de la CDC est donc 2 fois plus élevée entre 2006 et 2009 qu'entre 1998 et 2006 ou qu'entre 2009 et 2012.

La commune du territoire ayant connu la plus importante urbanisation entre 1998 et 2012 est Falaise avec 61 ha, soit un taux d'urbanisation de 5,2% de la superficie communale en 14 ans.

La commune de Potigny, au Nord du territoire, sur l'axe de la N158, a vu ses terres urbanisées croître de 18 ha entre 1998 et 2012.

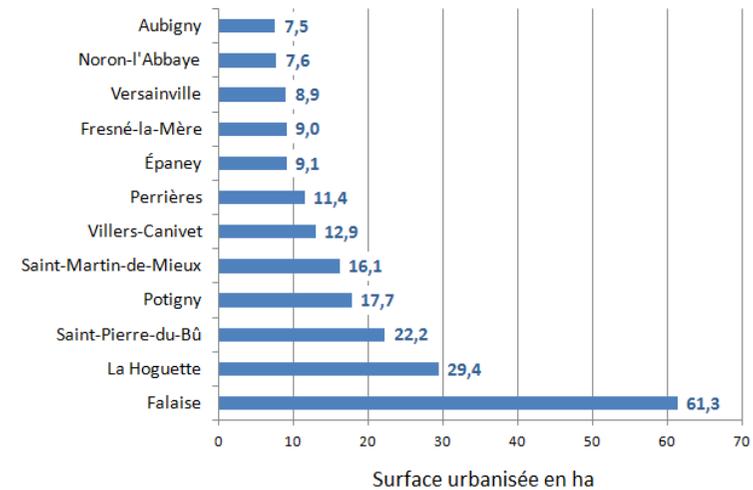
Les communes de Saint-Pierre-du-Bû, La Hoguette et Saint-Martin-de-Mieux, contigües au sud et à l'ouest de Falaise, ont été également marquées par une forte urbanisation à l'échelle de la CDC, liée au contournement routier de Falaise.

Les communes de Versainville, Eraines et Aubigny, contigües au nord et à l'Est de Falaise, ont été également marquées par une forte urbanisation à l'échelle de la CDC, liée au phénomène de périurbanisation autour du pôle urbain.

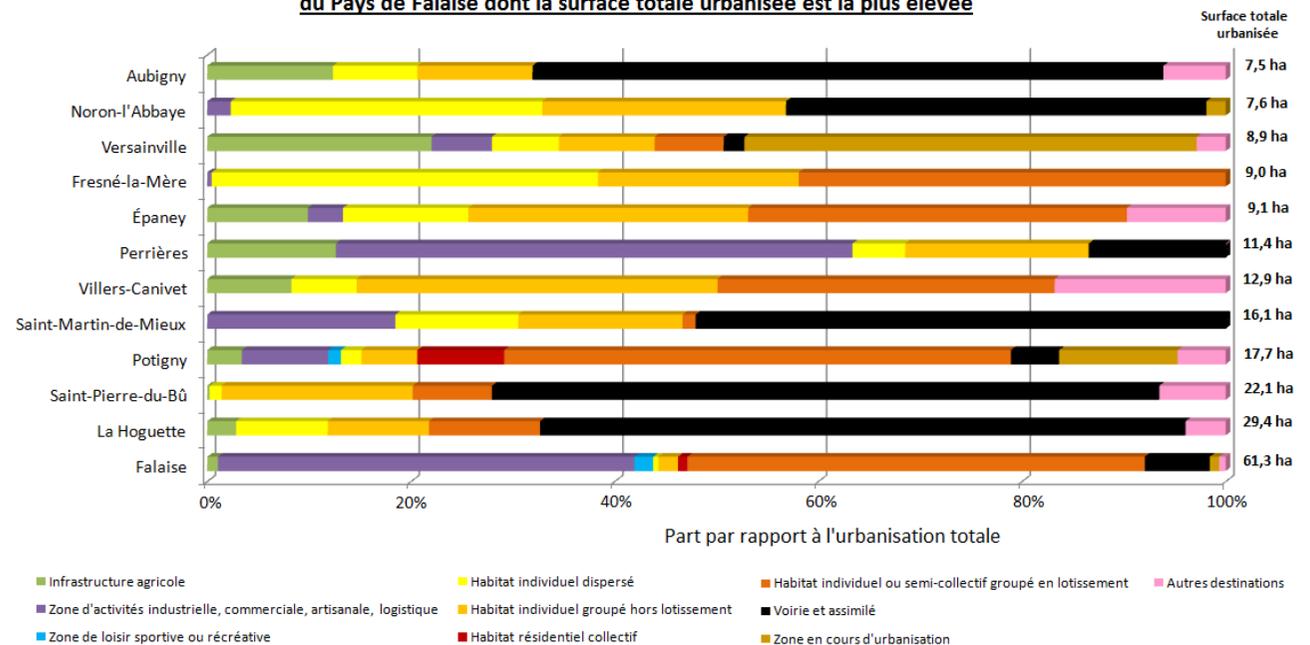
De manière générale, l'urbanisation se concentre le long d'un axe nord-sud autour de la N158 (jusqu'à 3 à 5 km de la route nationale). Cet axe routier majeur favorise l'attractivité du territoire, le développement de zones d'activités et la création de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants qui travaillent à proximité de Falaise ou dans le sud de l'agglomération caennaise.

A l'inverse, l'urbanisation devient bien moins intense en s'éloignant de cet axe routier majeur, aussi bien à l'Est qu'à l'ouest du territoire de la CDC du Pays de Falaise.

### Classement des 12 communes du Pays de Falaise dont la surface urbanisée est la plus élevée entre 1998 et 2012



### Les nouveaux usages des sols urbanisés entre 1998 et 2012 sur les 12 communes du territoire du Pays de Falaise dont la surface totale urbanisée est la plus élevée



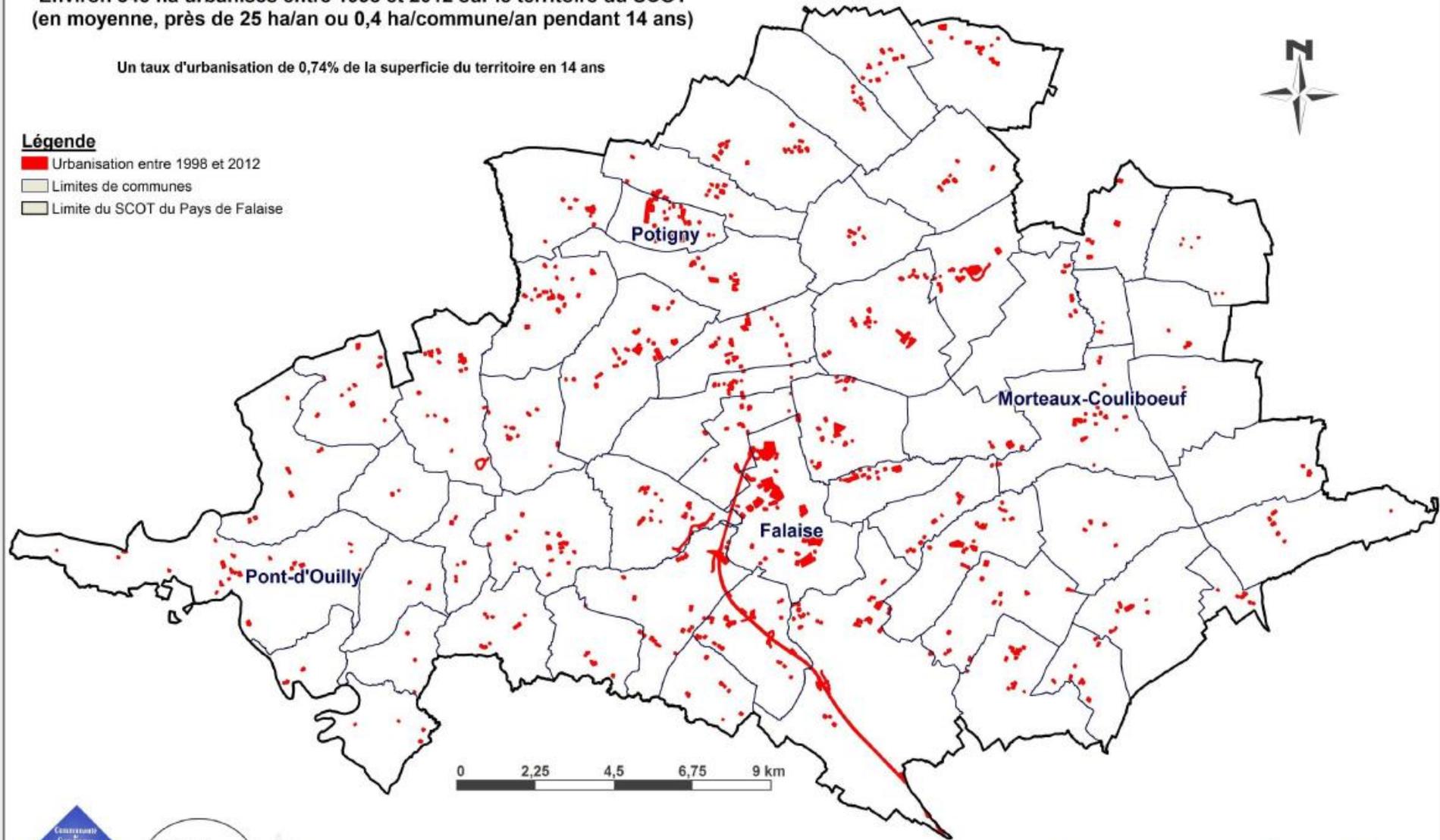
Analyse par photo-interprétation de la consommation d'espace agricole et naturel entre 1998 et 2012 sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Falaise (57 communes, 462 km<sup>2</sup>)

Environ 343 ha urbanisés entre 1998 et 2012 sur le territoire du SCOT  
(en moyenne, près de 25 ha/an ou 0,4 ha/commune/an pendant 14 ans)

Un taux d'urbanisation de 0,74% de la superficie du territoire en 14 ans

**Légende**

- Urbanisation entre 1998 et 2012
- ▭ Limites de communes
- ▭ Limite du SCOT du Pays de Falaise



Echelle : 1/100 000 OCTOBRE 2014

Source : bases de données "PI urbanisation" 1998-2006 & 2006-2009 & 2009-2012 - VIGISOL et SAFER BN - 2014



### La surface moyenne annuelle urbanisée par commune entre 1998 et 2012

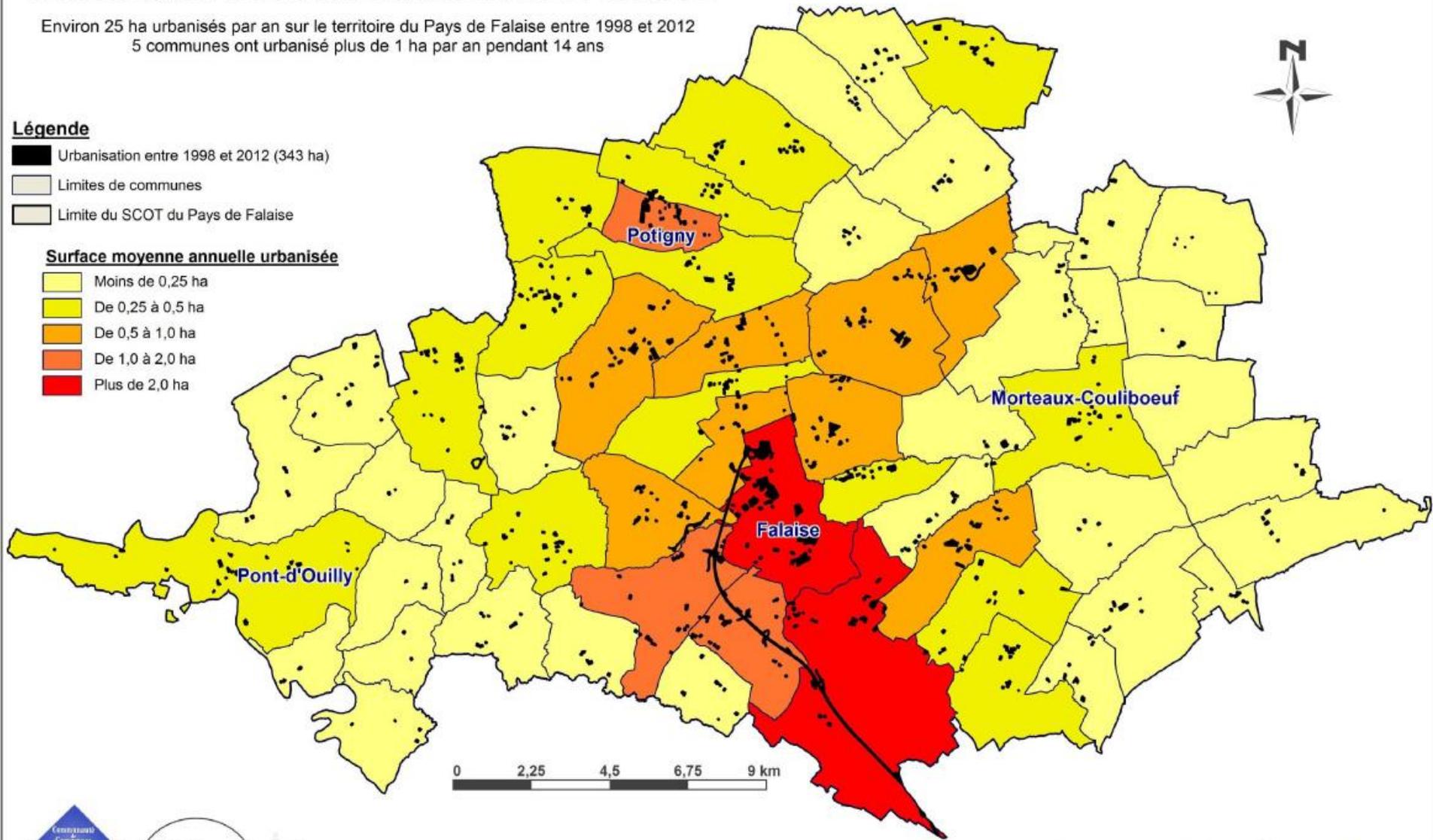
Environ 25 ha urbanisés par an sur le territoire du Pays de Falaise entre 1998 et 2012  
5 communes ont urbanisé plus de 1 ha par an pendant 14 ans

#### Légende

-  Urbanisation entre 1998 et 2012 (343 ha)
-  Limites de communes
-  Limite du SCOT du Pays de Falaise

#### Surface moyenne annuelle urbanisée

-  Moins de 0,25 ha
-  De 0,25 à 0,5 ha
-  De 0,5 à 1,0 ha
-  De 1,0 à 2,0 ha
-  Plus de 2,0 ha



Echelle : 1/100 000 OCTOBRE 2014

Source : bases de données "PI urbanisation" 1998-2006 & 2006-2009 & 2009-2012 - VIGISOL et SAFER BN - 2014



## Evolution du rythme d'urbanisation entre 1998 et 2012

La consommation foncière globale mesurée sur l'ensemble du territoire de la CDC du Pays de Falaise masque des rythmes d'urbanisation très variables dans l'espace et dans le temps. L'urbanisation moyenne sur l'ensemble des 57 communes du territoire a été :

- de 21 ha par an entre 1998 et 2006,
- puis de 41 ha par an entre 2006 et 2009,
- et de 18 ha par an entre 2009 et 2012.

Si le rythme d'urbanisation lors de la deuxième période a été nettement plus fort, ce constat trouve essentiellement son explication dans la construction de la déviation de Falaise en 2007, sur environ 41 ha (emprise de la voirie, des échangeurs et des bassins de rétention des eaux pluviales).

Sans comptabiliser l'impact de ce projet routier, l'urbanisation est alors de 82 ha entre 2006 et 2009, soit en moyenne 27 ha par an pendant 3 ans. Indépendamment de la création de la déviation de Falaise, le rythme d'urbanisation reste toujours plus élevé entre 2006 et 2009 qu'entre 1998 et 2006 ou entre 2009 et 2012, car le développement de ce projet routier s'est accompagné d'une accélération de l'urbanisation au profit des zones d'activités et l'habitat dans un contexte réglementaire moins contraint qu'à partir de 2010.

Enfin, la comparaison des rythmes d'urbanisation entre les périodes 1998-2006 et 2009-2012 démontre une baisse avérée et assez généralisée de la consommation d'espace, d'environ -3 ha urbanisés par an sur les 3 dernières années analysées.



*Photo 1 : Déviation de Falaise par la N158*

*Tableau 2 : Indicateurs de mesure de l'évolution de l'urbanisation entre 1998 et 2012 sur la CDC du Pays de Falaise*

|  | Entre les périodes<br>1998-2006 et 2006-2009 | Entre les périodes<br>2006-2009 et 2009-2012 | Entre les périodes<br>1998-2006 et 2009-2012 |
|--|--|--|--|
| <b>Evolution* de la surface urbanisée moyenne annuelle (ha)</b>        | +20,3 ha par an                              | -23,0 ha par an                              | -2,7 ha par an                               |
| <b>Taux d'évolution** de la surface urbanisée moyenne annuelle (%)</b> | +98,0% par an                                | -56,1% par an                                | -13,1% par an                                |

\*Evolution = surface finale - surface initiale

\*\*Taux d'évolution = (surface finale - surface initiale)\*100 / surface initiale

### Extrapolation de la consommation foncière entre 2012 et 2016

Partant du constat lissé d'une superficie totale de consommation d'espace d'environ 302 hectares sur la période 1998-2012 (en n'intégrant pas l'emprise du projet de déviation de Falaise de 41ha), la moyenne annuelle d'artificialisation des sols serait donc de 21,6 ha / an.

En reportant cette moyenne sur la période 2012-2016, il est ainsi possible d'envisager que la consommation d'espace ait représenté environ 86 ha en 4 ans. La consommation totale sur la période 1998-2016 serait donc de 429 hectares en 18 ans (en réintégrant l'emprise de la déviation de Falaise).

### Anciens usages des sols avant urbanisation

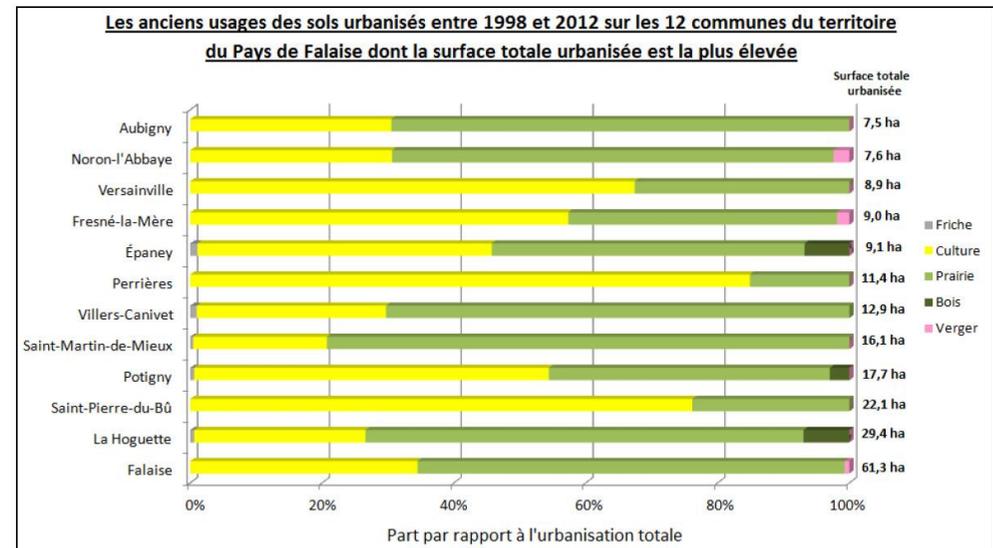
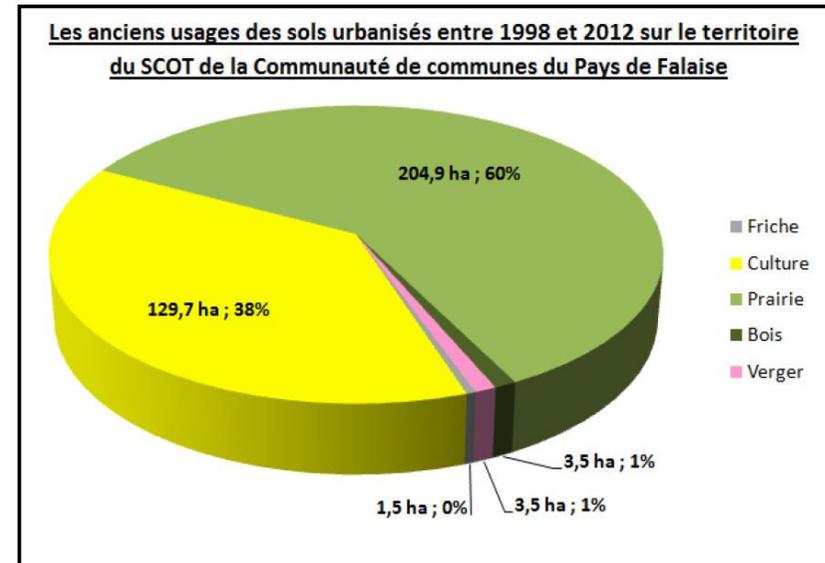
L'urbanisation des sols sur le territoire de la CDC a impacté très majoritairement des terres agricoles, pour près de 90% de la consommation d'espace totale.

Environ 205 ha de prairie (60%) et 130 ha de culture (38%) ont été urbanisés entre 1998 et 2012.

L'impact sur les cultures est surtout visible sur quelques communes à l'Est du territoire, de Perrières à Beaumais en passant par Morteaux-Couliboeuf.

Egalement, le passage de la déviation de Falaise sur la commune de Saint-Pierre-du-Bû, au sud-ouest de Falaise, a impacté plus de 15 ha de culture.

A l'inverse, l'urbanisation au détriment des prairies dominant plutôt sur les 2/3 ouest du territoire de la CDC du Pays de Falaise. Les friches, les bois et les vergers ont été peu touchés par l'urbanisation (respectivement moins de 1% de l'urbanisation totale du territoire entre 1998 et 2012).



Synthèse du diagnostic lié au logement et aux enjeux fonciers (atouts/faiblesses)

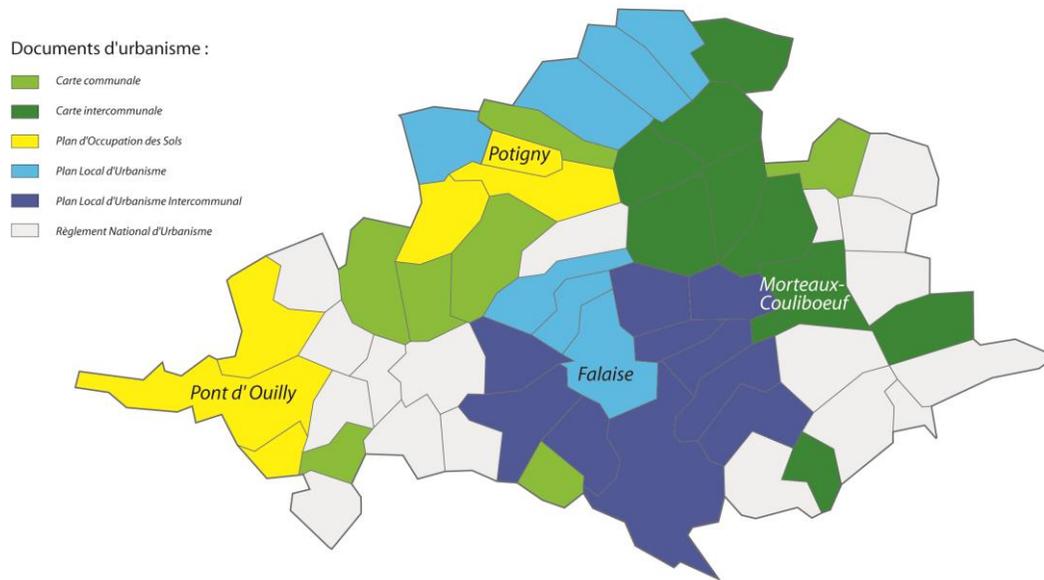
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p>   |
|--|--|
| <p>Une <b>hausse de la construction de logements</b> entre 1968 et 2012 qui a permis de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur l'ensemble du territoire.</p> <p>L'existence d'un PLH qui cadre le développement de la construction en logements.</p> <p>Un rythme de consommation foncière d'environ 25 ha / an à l'échelle du territoire.</p> | <p>Une baisse importante de la construction de logements entre 2007 et 2012, signe d'un ralentissement économique généralisé.</p> <p>Une <b>offre de logements peu diversifiée</b> et un parc de logements vieillissant qui répond de manière insuffisante aux nouveaux besoins des ménages.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p>  |
| <p>Des prix d'achat dans l'immobilier accessible pour les jeunes ménages.</p> <p>Des programmes d'amélioration de l'habitat envisagés à partir de 2016.</p>  | <p>Une vacance des logements qui s'est renforcée entre 2007 et 2012 (de 5% à 8% du parc total).</p>  |

### 3.3 - DIVERSITE DES POLITIQUES FONCIERES

#### 3.3.1 - La planification, un outil de maîtrise foncière

#### Les outils de la planification urbaine sur le territoire

Etat des lieux des documents d'urbanisme locaux au 16 novembre 2015



Source : DDTM 14

La majeure partie des communes est couverte par un document d'urbanisme communal opposable ou en cours d'élaboration. Ainsi, sur 57 communes, 10 communes sont regroupées dans un PLU intercommunal, 7 communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme, 6 communes possèdent un Plan d'Occupation des Sol et 7 communes possèdent une carte communale.

Aujourd'hui, 19 communes restent sans document d'urbanisme, soit 33 % des communes du territoire soumises au Règlement National d'Urbanisme. Ces communes sont situées à l'Ouest et à l'Est du territoire.

| Document d'urbanisme        | Communes  |
|-----------------------------|---|
| <b>PLU</b>                  | Rouvres, Maizières, OUILLY-le-Tesson, Fontaine-le-Pin, Saint-Pierre-Canivet, Aubigny, Falaise,  |
| <b>PLU Intercommunal</b>    | Versainville, Eraines, Damblainville, Villy-Lez-Falaise, La Hogue, Fresne-la-Mère, Pertheville-Ners, Noron-l'Abbaye, Saint-Martin-de-Mieux, Saint-Pierre-du-Bû.   |
| <b>POS</b>                  | Pierrefitte-en-Cinglais, Le Mesnil-Villement, Pont d'Ouilly, Ussy, Bons-Tassilly, Potigny   |
| <b>Carte Communale</b>      | Rapilly, Saint-Germain-Langot, Villers-Canivet, Leffard, Soumont-Saint-Quentin, Jort, Cordey.   |
| <b>Carte intercommunale</b> | Olendon, Sassy, Ernes, Epaney, Perrières, Bernières d'Ailly, Morteaux-Couliboeuf, Norrey-en-Auge, Fourches.   |
| <b>RNU</b>                  | Soulangy, Bonnoeil, Tréprel, Le Détroit, Pierrepont, Martigny-sur-l'Ante, Les Isles-Bardel, Les Loges-Saulces, Fourneaux-le-Val, Vignats, Crocy, Le Marais-la-Chapelle, Les Moutiers-en-Auge, Beaumais, Barou-en-Auge, Louvagny, Courcy, Vicques. |

Source : Documents d'urbanisme communaux. Aaence SIAM. 2016

### 3.3.2 - Un tissu urbain sous de multiples influences, facteurs de développement urbain potentiel

Le SCoT du Pays de Falaise reste marqué par une présence de villages et/ou hameaux dispersés inégalement sur l'ensemble du territoire intercommunal.

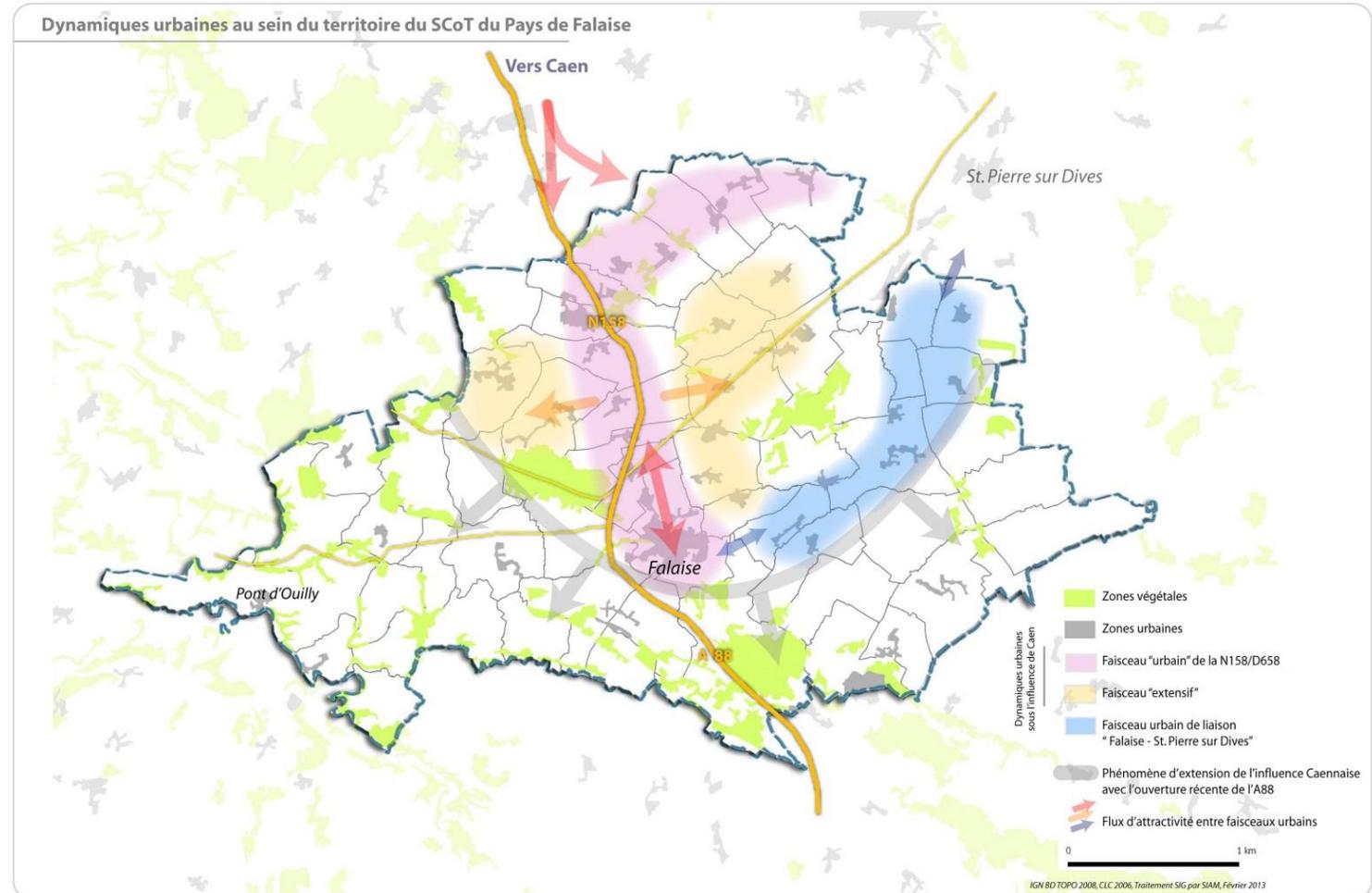
Le Nord et le Nord-Ouest du territoire sont en effet, sous l'influence directe de l'agglomération caennaise.

On distingue les faisceaux urbains suivants :

- Le faisceau « urbain » de la N 158 de Falaise à Potigny, largement influencé par la présence d'une voie routière rapide pour rejoindre Caen en 25 minutes.

- Le faisceau « urbain » extensif qui correspond à l'extension de l'attractivité urbaine liée à la N 158. L'attractivité de la N 158 s'amenuise avec la distance. La taille du tissu urbain (gros bourgs ou villages), bien qu'inférieur au faisceau principal, reste important sur ces communes. (Versainville, Epaney, Olendon, Ussy...)

- Le faisceau « urbain » de liaison entre Falaise et Saint-Pierre-sur-Dives, faisceau plus distendu où le tissu urbain plus lâche n'est pas structuré autour d'un axe routier particulier mais selon la proximité entre les deux pôles que sont Falaise et Saint-Pierre-sur-Dives.



Le reste du territoire du SCoT reste marqué par une ruralité plus forte et donc par un tissu urbain plus lâche (hameaux dispersés) ne répondant pas à l'influence directe d'un pôle urbain.

Toutefois l'ouverture récente de l'autoroute A 88 au Sud de Falaise est facteur de développement urbain pour les communes situées au Sud du territoire. Aussi, ce phénomène d'extension de l'influence caennaise, bien qu'envisageable, devra être réfléchi pour éviter l'urbanisation systématique et la surconsommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires à la survie de l'économie agricole et touristique locale (en particulier dans le secteur de Pont- d'Ouille avec la proximité immédiate de la Suisse Normande et ses nombreuses particularités touristiques).

## Synthèse du diagnostic lié aux politiques foncières (atouts/faiblesses)

### ATOUTS / OPPORTUNITES

Un territoire qui présente des **potentialités foncières importantes** : les enjeux de développement sont forts, tant en matière d'habitat que de développement économique.

### FAIBLESSES / MENACES

**Une politique foncière balbutiante pour certaines communes.**

Une **couverture du territoire par des documents d'urbanismes locaux opposables** à compléter.

# Partie III

Un tissu économique diversifié et en cours de tertiarisation, bénéficiant d'atouts à valoriser

- Un tissu économique industriel en cours de diversification
- Une interaction forte entre l'évolution en cours du tissu économique et la structure de la population active
- Des secteurs d'activités traditionnels à conforter (agriculture, tourisme...)

### III - UN CONTEXTE ECONOMIQUE QUI OFFRE DE REELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE

#### 1 - UN TISSU ECONOMIQUE INDUSTRIEL EN COURS DE DIVERSIFICATION

##### 1.1- LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

###### 1.1.1 - Une industrie encore présente malgré la prédominance du secteur tertiaire

Bien que l'industrie reste particulièrement développée, le territoire poursuit sa mutation économique vers une croissance du secteur tertiaire.

Le territoire recense un nombre total de **1 092 entreprises** au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (champ : activités marchandes hors agriculture), soit 3,1 % des entreprises du Calvados.

La majorité de ces entreprises font partie du secteur tertiaire : commerces, transports, services, enseignement, administration publique, la santé et l'action sociale (71,2 %) tandis que le secteur secondaire regroupe 28,8 % des entreprises du territoire.

| Nombre d'entreprises par secteurs d'activité au 1 <sup>er</sup> janvier 2014 |              |              |
|--|--------------|--------------|
|  | Nombre       | %            |
| <b>Ensemble</b>  | <b>1 092</b> | <b>100,0</b> |
| Industrie  | 118          | 10,8         |
| Construction   | 197          | 18,0         |
| Commerce, transports, services divers  | 656          | 60,1         |
| <i>dont commerce et réparation automobile</i>                                | 214          | 19,6         |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale                 | 121          | 11,1         |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Source : INSEE, 2014

### 1.1.2 - Répartition des créations d'entreprise sur le territoire

Au total, au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, on recense **151 créations d'entreprises en 2014**. Le territoire concentre environ 3 % des créations d'entreprise du Calvados en 2014.

#### Répartitions des créations d'entreprises en 2014 : Communauté de Communes du Pays de Falaise

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2014

|  | Ensemble   | %            | Taux de création |
|--|------------|--------------|------------------|
| <b>Ensemble</b>  | <b>151</b> | <b>100,0</b> | <b>13,8</b>      |
| Industrie  | 23         | 15,2         | 19,5             |
| Construction   | 15         | 9,9          | 7,6              |
| Commerce, transports, services divers                        | 97         | 64,2         | 14,8             |
| <i>dont commerce et réparation automobile</i>                | 36         | 23,8         | 16,8             |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 16         | 10,6         | 13,2             |

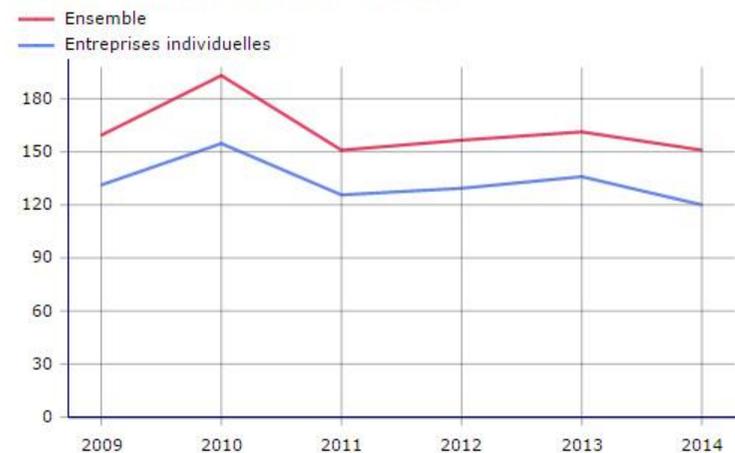
Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Les secteurs du commerce, du transport et des services regroupent une grande part des créations (64 %). A l'instar de la répartition des entreprises existantes, la répartition des entreprises nouvelles suit les tendances nationales de la tertiarisation de l'économie. Toutefois, le territoire du SCoT ne dépasse pas la moyenne départementale des créations d'entreprises dans ce même domaine. En effet, le Calvados compte environ 69,8 % de créations d'entreprises dans le secteur tertiaire.

On observe une singularité dans la création d'entreprises du secteur secondaire : l'industrie représente 15,2% des entreprises créées sur le territoire en 2014, contre 5,2% sur le Département. A l'inverse, la création d'entreprises de construction ne représente que 9,9% sur le territoire, contre 13,6% en moyenne dans le Calvados. Ainsi, 24,1 % des créations d'entreprises concernent le secteur secondaire. Cela témoigne d'un maintien de ce type d'activités sur le territoire.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

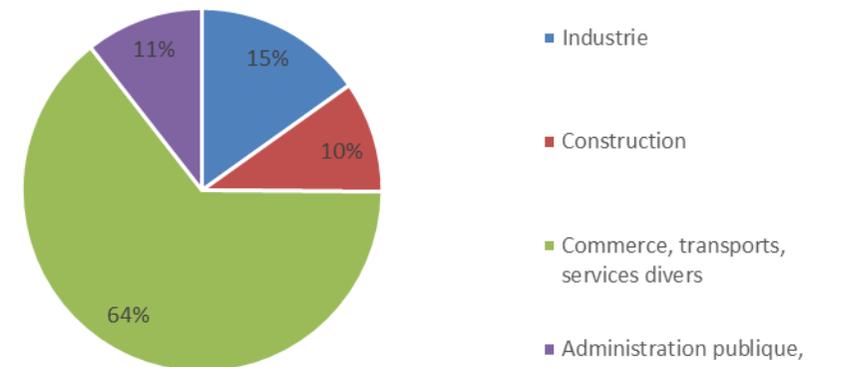


Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Source : INSEE, 2014

Création du nombre d'entreprises par secteur d'activité  
(en % - en 2014)



Source : INSEE, 2014

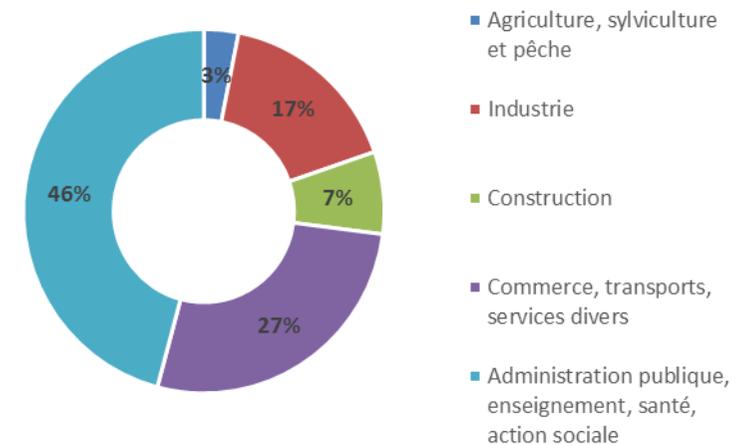
### 1.1.3 - Structure des établissements du territoire

**Rappel définitionnel : un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante d'une entreprise, d'après l'INSEE.**

Le territoire concentre un peu plus de 3 % des établissements actifs du Calvados. Les services, qui concentrent la majorité des établissements du territoire (49,4 %), sont essentiellement constitués d'établissements de moins de 10 salariés, à hauteur de 97,6 % du total des établissements dans ce secteur. Il en va de même pour les établissements commerciaux, et dans une moindre mesure, pour les établissements du secteur de la construction.

Ainsi, si l'industrie ne représente que 6,9 % des établissements du territoire, ce secteur représente 16,6 % des postes salariés pourvus sur le territoire. Si la grande majorité des établissements recensés sur le territoire ont moins de 10 salariés (81,5 %), quelques grands établissements sont implantés. Le territoire recense 18 établissements actifs de plus de 50 salariés, dont 14 dans le secteur des services (administrations) et 3 dans l'industrie, localisés à Falaise.

Postes salariés au secteur d'activité au 31 décembre 2013 au sein du SCoT du Pays de Falaise

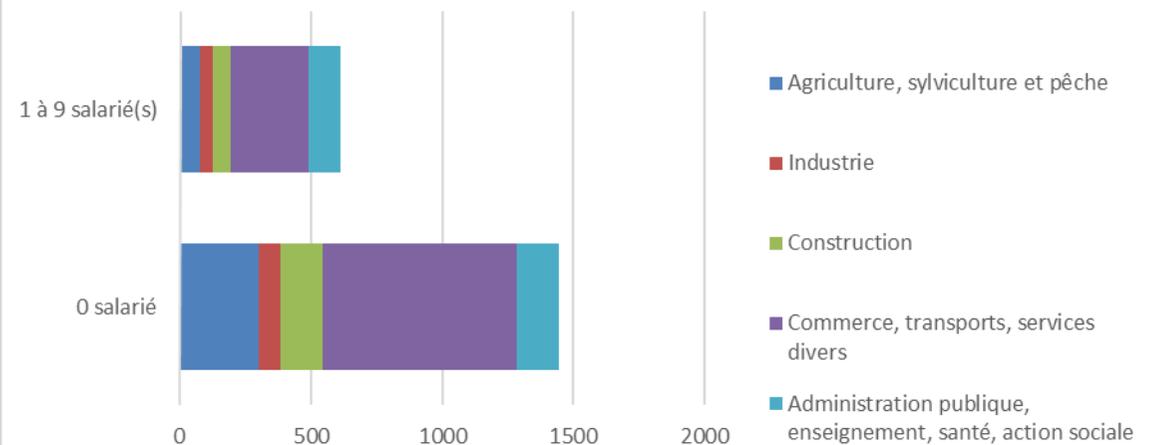


Source : INSEE, 2014

Après l'industrie, le secteur comprenant 45 % des postes salariés est l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Sur le territoire du SCoT, ce sont majoritairement des établissements avec moins de 10 salariés qui accueillent ces postes.

Le secteur tertiaire, quant à lui, pourvoit 27,1 % de l'emploi salarial du territoire. Il est composé essentiellement d'établissements de moins de 10 salariés.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013



Source : INSEE, 2014

### 1.1.4 - Zones d'activités et services aux entreprises

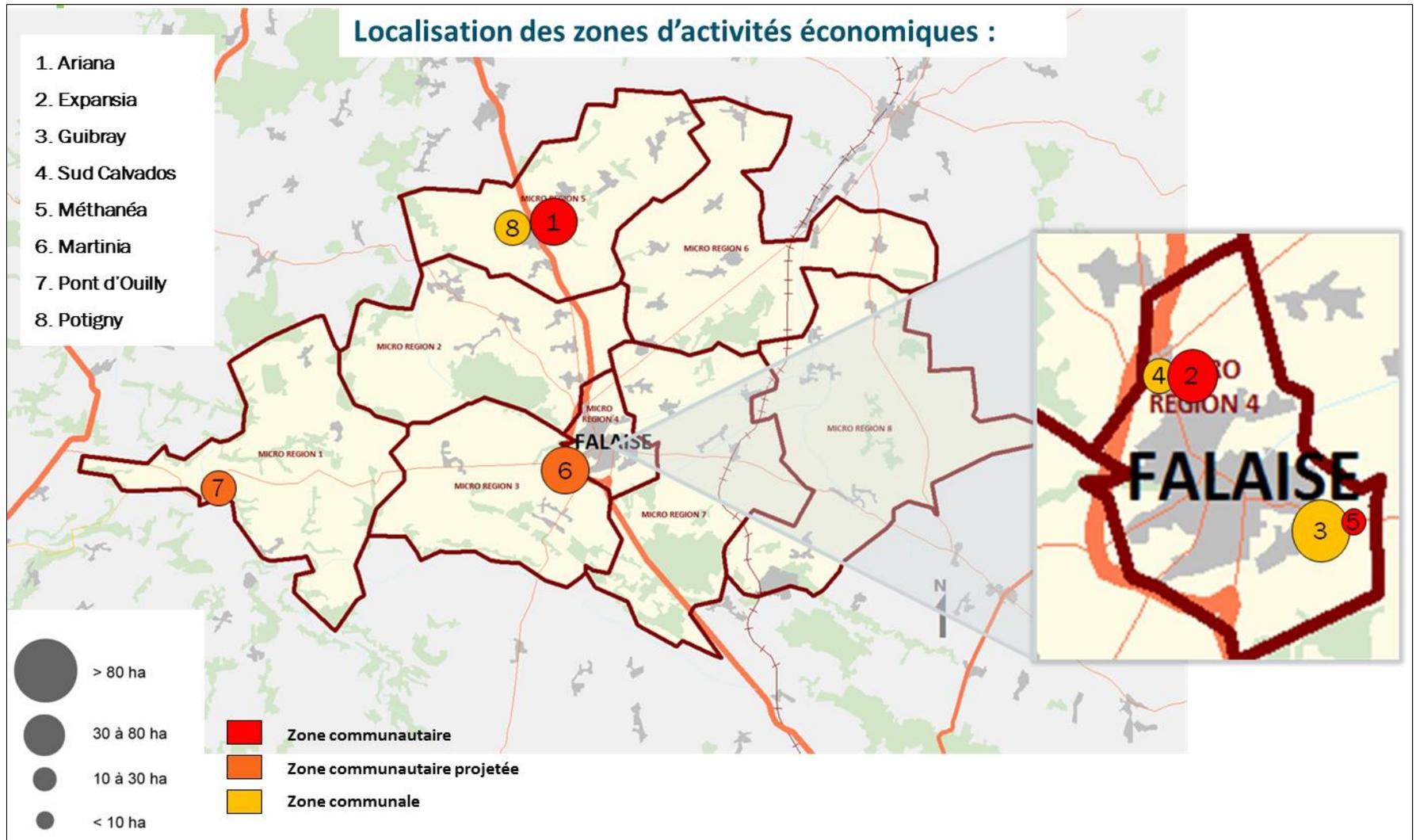
Sur une superficie totale de 46 200 hectares, le Pays de Falaise compte 163,5 hectares de zones d'activités, soit 0,4 % de la superficie du territoire du SCoT. Sur les 163,8 hectares à vocation économique sur le Pays de Falaise, il reste 13,3 hectares disponibles à court terme, et 15 hectares à moyen terme (réserve foncière). Les ¾ de l'offre foncière disponible à court terme se situe sur ou autour de la ville-centre de Falaise, sur des zones bien connectés aux axes majeurs de circulation.

Le Pays de Falaise se trouve aujourd'hui dans une situation où la disponibilité foncière réelle est relativement faible à moyen et long terme. Autrement dit au regard des disponibilités foncières, la capacité du territoire à être attractif tout en répondant aux besoins des entreprises exogènes restent limitée. Cependant, la disponibilité foncière n'est pas le seul facteur permettant de positionner le territoire du Pays de Falaise par rapport aux territoires voisins. D'autres éléments peuvent faciliter les implantations sur le territoire :

- Le coût du foncier est un élément important que la Communauté de Communes a su concilier jusqu'à présent sans négliger pour autant la qualité des zones d'activités (exemple Expansia).
- La capacité à restructurer, densifier les zones existantes.
- La proposition d'une offre d'immobilier d'entreprise (Atelier Relais, proposition de petits locaux, etc.).
- L'accompagnement à l'implantation d'entreprises.

|   | Nom de la zone d'activités | Date de création | Ville                 | Surface totale (en hectares) | Surface aménagée (en hectares) | Surfaces restante à commercialiser (en hectares) | Réserve foncière (en hectares) | Nombre d'entreprises | Nombre d'emplois |
|---|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|----------------------|------------------|
| 1 | Ariana                     | 1994             | Soumont-Saint-Quentin | 8,5                          | 6                              | 2,5  |                                | 6 à 7                | 85               |
| 2 | Expansia                   | 2001             | Falaise               | 35,8                         | 32                             | 3,8  |                                | 10 à 15              | 200              |
| 3 | Guibray                    | 1990             | Falaise               | 74                           | 74                             |  |                                | 63                   | 762              |
| 4 | Sud Calvados               | 1995             | Falaise               | 19                           | 19                             |  |                                | 20                   | 389              |
| 5 | Méthanéa                   |                  | Falaise               | 2                            |                                | 2  |                                | 1                    |                  |
| 6 | Martinia                   | 2007             | Saint-Martin-de-Mieux | 15                           |                                |  | 15                             |                      |                  |
| 7 | Pont-d'Ouilly              | 2013             | Pont-d'Ouilly         | 3                            |                                | 3  |                                |                      |                  |
| 8 | Potigny                    | 1980             | Potigny               | 6,5                          | 4,5                            | 2  |                                | 6                    |                  |
|   | <b>Total SCoT</b>          |                  |                       | <b>163,8</b>                 | <b>135,5</b>                   | <b>13,3</b>                                      | <b>15</b>                      | <b>106 à 113</b>     | <b>1436</b>      |

Source : AID Observatoire, 2013



Source : AID Observatoire, 2013

## 1.2 - UNE BAISSÉ DE LA PRODUCTION D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES DEPUIS 2001

Evolution des surfaces de locaux commencés par type depuis 2001 (en m<sup>2</sup>)

|                    | 2001         | 2002         | 2003       | 2004        | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         | 2010        | 2011         | 2012        | 2013        |
|--------------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Commerces          | 208          | 900          | 1707       | 12          | 10262        | 954          | 5439         | 109          | 3004         | 358         | 5069         | 0           | 0           |
| Bureaux            | 143          | 609          | 155        | 1858        | 0            | 138          | 5307         | 428          | 737          | 4414        | 762          | 76          | 247         |
| Artisanat          | 0            | 0            | 0          | 0           | 0            | 0            | 0            | 0            | 150          | 414         | 180          | 0           | 50          |
| Locaux industriels | 5256         | 1709         | 950        | 0           | 6262         | 3922         | 115          | 4622         | 0            | 1073        | 168          | 0           | 0           |
| Locaux agricoles   | 7351         | 13722        | 2700       | 4539        | 10203        | 10873        | 9337         | 6807         | 10332        | 1810        | 0            | 1280        | 5786        |
| Entrepôts          | 660          | 480          | 502        | 0           | 1649         | 54           | 0            | 850          | 334          | 0           | 2645         | 210         | 347         |
| <b>Total</b>       | <b>15120</b> | <b>17731</b> | <b>377</b> | <b>6865</b> | <b>28568</b> | <b>24905</b> | <b>23866</b> | <b>17820</b> | <b>15012</b> | <b>9366</b> | <b>10582</b> | <b>1589</b> | <b>6917</b> |

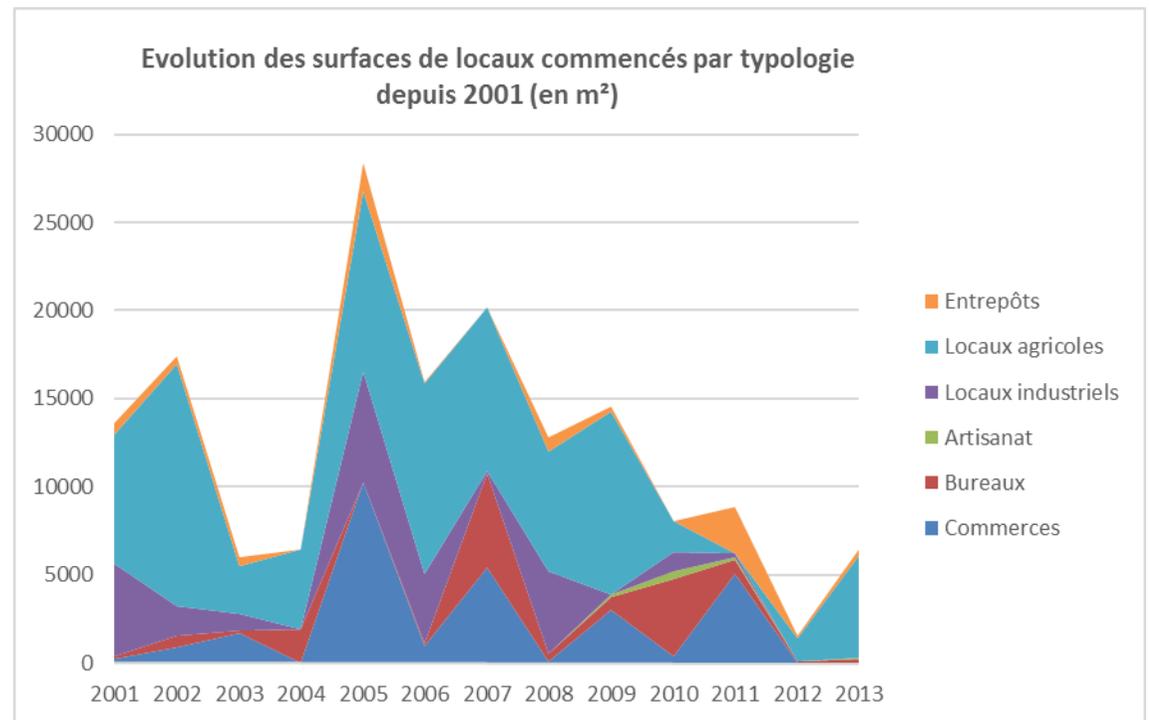
Source : Sitadel 2001-2013

Après une forte diminution du rythme de construction de locaux sur le territoire entre 2000 et 2003, une reprise importante de l'activité a vu le jour à partir de 2004. Cette accélération est notamment à mettre au crédit de l'augmentation des constructions des locaux à vocation agricole (14 742 m<sup>2</sup> commencés de 2004 à 2005) et industrielle (6 262 m<sup>2</sup>). Entre 2005 et 2012, le nombre de locaux commencés a très nettement diminué (- 94 %) pour avoisiner les 1500 m<sup>2</sup> commencés en 2012. Cette tendance peut s'expliquer par une conjoncture économique défavorable sur la période.

Globalement, la production par produit immobilier varie peu. Elle se caractérise, dans l'ensemble et dans l'ordre décroissant, par les locaux agricoles, puis industriels, commerciaux, les bureaux, les entrepôts et les locaux artisanaux.

Toutefois, il est à noter que depuis 2012, les locaux agricoles représentent la quasi-exclusivité des locaux commencés (83% des surfaces commencés sur les deux années). Le volume de production de bureau reste ponctuel, bien qu'un phénomène de tertiarisation du tissu économique local soit à l'œuvre.

Le marché local de l'immobilier d'entreprises reflète globalement le marché national. Le contexte macro-économique influe directement sur les besoins et la demande en immobilier d'entreprises. Or, les perspectives de croissances étant peu favorables à court terme, les acteurs de l'immobilier d'entreprises restent prudents.



Source : SITADEL 2001 – 2013, traitement statistiques SIAM, Février 2016

## 2 - UNE INTERACTION FORTE ENTRE L'EVOLUTION EN COURS DU TISSU ECONOMIQUE ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

### 2.1 - UN TAUX DE COUVERTURE DE L'EMPLOI QUI RESTE SATISFAISANT

En 2012, selon l'INSEE, le territoire du SCoT du Pays de Falaise compte plus de 7 898 emplois sur les 57 communes qui le composent.

Les bassins d'emplois du territoire du SCoT sont :

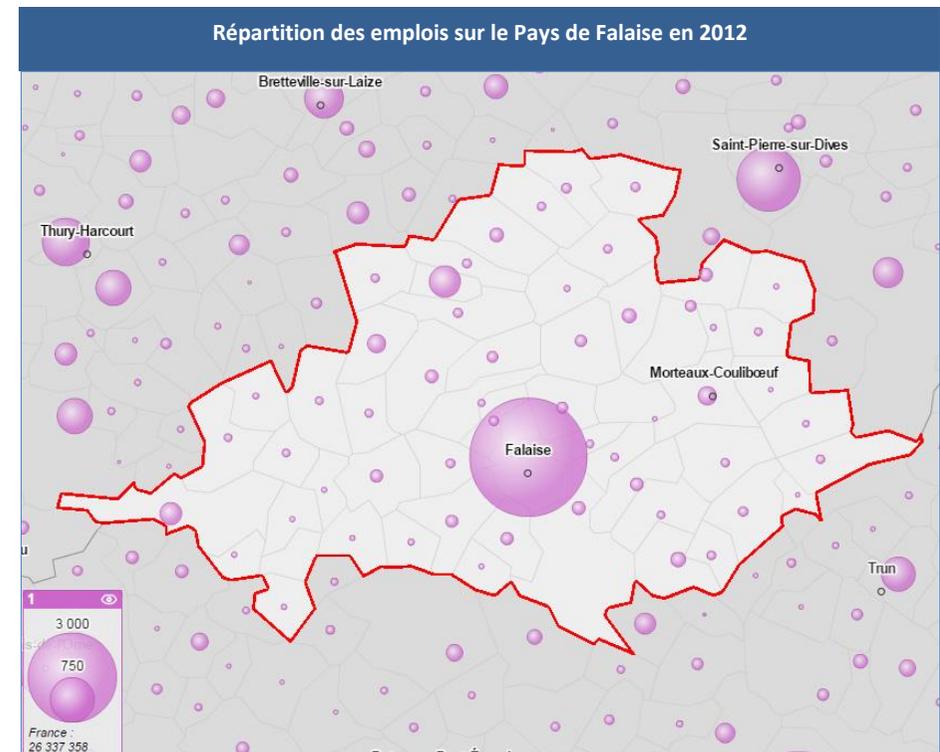
- **Falaise**, qui comptabilise environ 5 320 emplois et concentre ainsi plus de 68 % des emplois des 57 communes du périmètre.
- **Potigny et Pont d'Ouilly** qui comptent ensemble environ 560 emplois soit environ 7,1 % des emplois de l'ensemble du territoire. La commune de Potigny fût marquée par l'activité minière (fer) dont l'exploitation fût opérationnelle jusqu'au milieu des années 1980. Elle retrouve aujourd'hui un dynamisme économique lié à l'expansion de l'aire urbaine de Caen vers le Sud (+36 emplois entre 1999 et 2012).

La majorité des emplois du SCoT se situe ainsi sur ces 3 communes (75% des emplois du territoire).

Le territoire a gagné 765 emplois entre 1999 et 2012, en revanche une baisse du taux d'emploi<sup>6</sup> est constatée. Il atteint 0,72 en 2012 (contre 0,78 en 1999), le nombre d'actifs augmentant à un rythme près de deux fois plus élevé (+ 14,5 %) que le nombre d'emplois offerts sur le territoire (+9,3 %).

Il est important de constater à travers la carte ci-contre que les communes présentant en moyenne plus de 40 emplois sont majoritairement localisées au centre du territoire (excepté Pont-d'Ouilly) sur un axe Nord-Sud correspondant au tracé de la N 158.

Le taux d'emploi (*rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population âgée de 15 à 64 ans*) est de 64,5% sur le territoire du SCoT, ce qui est supérieur la moyenne du département (63,2%).



Source : INSEE, 2012

<sup>6</sup> Le taux d'emploi = le rapport entre le nombre d'emplois dans la zone et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant de la zone, soit pour le Pays de Falaise en 2012 :  $7\,898/12\,358 = 0,72$  ; en 1999 :  $7\,224/9\,317 = 0,78$ .

## 2.2 - LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL : LES TROIS QUARTS DES EMPLOIS SONT OCCUPES PAR DES RESIDENTS AU SEIN DU PAYS

72 % des emplois sont occupés par des résidents du SCoT. Les actifs résidant en dehors du territoire du SCoT (28 %) sont originaires principalement de Caen, d'Argentan et d'autres communes du département.

Parmi les actifs résidant dans le Pays, 37 % travaillent à l'extérieur du SCoT. Les déplacements domicile-travail avec l'extérieur se font principalement vers l'agglomération caennaise (21 % vers Caen) et vers le Sud du département, vers Argentan notamment (6 %).

### Analyse de flux domicile – travail à l'échelle du Pays de Falaise

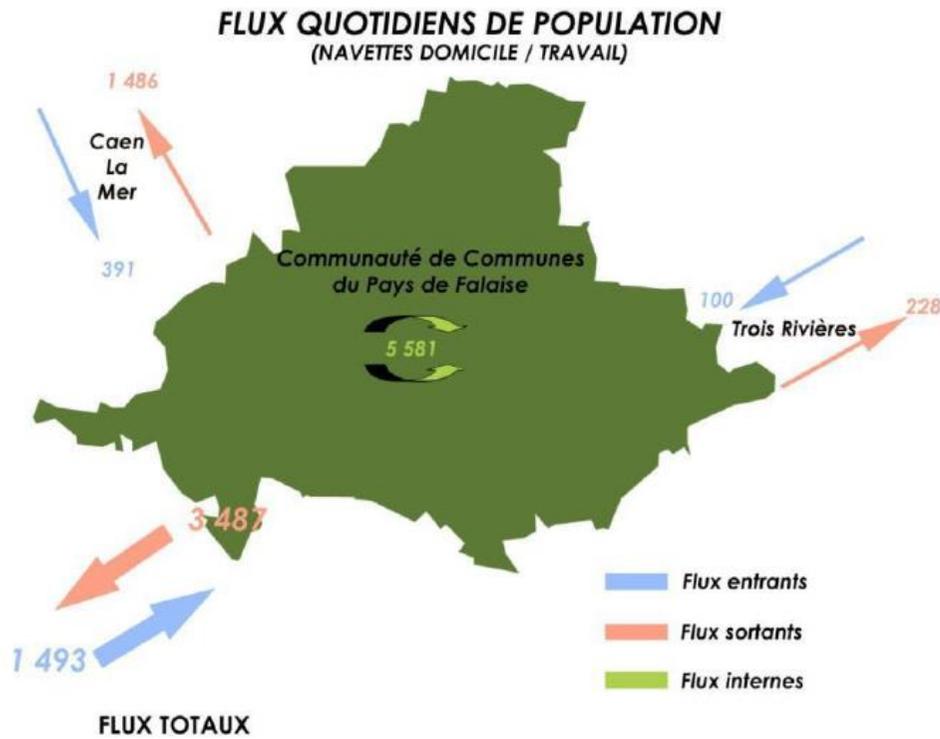
|             |                                | Lieu de travail           |                  |                             |                     |                     |                    |                         |                                |           |
|-------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|
|             |                                | Secteur 1 - Pont d'Ouilly | Secteur 2 - Ussy | Secteur 3 - St Pierre du Bu | Secteur 4 - Falaise | Secteur 5 - Potigny | Secteur 6 - Epaney | Secteur 7 - La Hoguette | Secteur 8 - Moteaux Couliboeuf | Hors SCOT |
| Lieu de vie | Secteur 1 - Pont d'Ouilly      | 37,7%                     | 0,5%             | 0,5%                        | 9,6%                | 0,0%                | 0,5%               | 0,0%                    | 0,5%                           | 50,7%     |
|             | Secteur 2 - Ussy               | 0,0%                      | 14,7%            | 0,3%                        | 22,7%               | 3,1%                | 0,3%               | 1,5%                    | 0,3%                           | 57,1%     |
|             | Secteur 3 - St Pierre du Bu    | 1,4%                      | 1,4%             | 22,2%                       | 44,0%               | 0,0%                | 0,5%               | 1,7%                    | 0,0%                           | 28,9%     |
|             | Secteur 4 - Falaise            | 0,3%                      | 0,7%             | 0,8%                        | 62,1%               | 1,2%                | 0,3%               | 0,5%                    | 0,3%                           | 34,0%     |
|             | Secteur 5 - Potigny            | 0,0%                      | 0,5%             | 0,0%                        | 11,9%               | 26,6%               | 0,7%               | 0,5%                    | 0,0%                           | 59,9%     |
|             | Secteur 6 - Epaney             | 0,0%                      | 0,4%             | 0,4%                        | 14,1%               | 0,0%                | 20,2%              | 0,0%                    | 1,7%                           | 63,2%     |
|             | Secteur 7 - La Hoguette        | 0,0%                      | 0,4%             | 0,7%                        | 45,5%               | 0,7%                | 0,0%               | 18,4%                   | 3,0%                           | 31,4%     |
|             | Secteur 8 - Moteaux Couliboeuf | 0,5%                      | 1,0%             | 0,0%                        | 20,3%               | 2,0%                | 1,0%               | 0,5%                    | 28,8%                          | 45,8%     |
|             | Hors SCOT                      | 5,3%                      | 1,0%             | 1,6%                        | 73,4%               | 8,4%                | 3,7%               | 1,5%                    | 5,1%                           |           |

Source : INSEE, 2009

Quatre secteurs à vocation plutôt résidentielle sont tournés vers les pôles économiques extérieurs du SCoT : plus de 50 % des actifs résidants dans les secteurs de Pont-d'Ouilly, d'Ussy, de Potigny et d'Epaney travaillent hors du SCoT, générant ainsi des déplacements importants liés au travail. Néanmoins, Falaise joue son rôle de pôle économique au sein du SCoT en attirant les actifs des secteurs voisins (St-Pierre-du-Bû et la Hoguette notamment).

Son tissu économique polarise donc un certain nombre de flux de déplacement domicile-travail internes au territoire du Pays.

Déplacements domicile-travail au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise



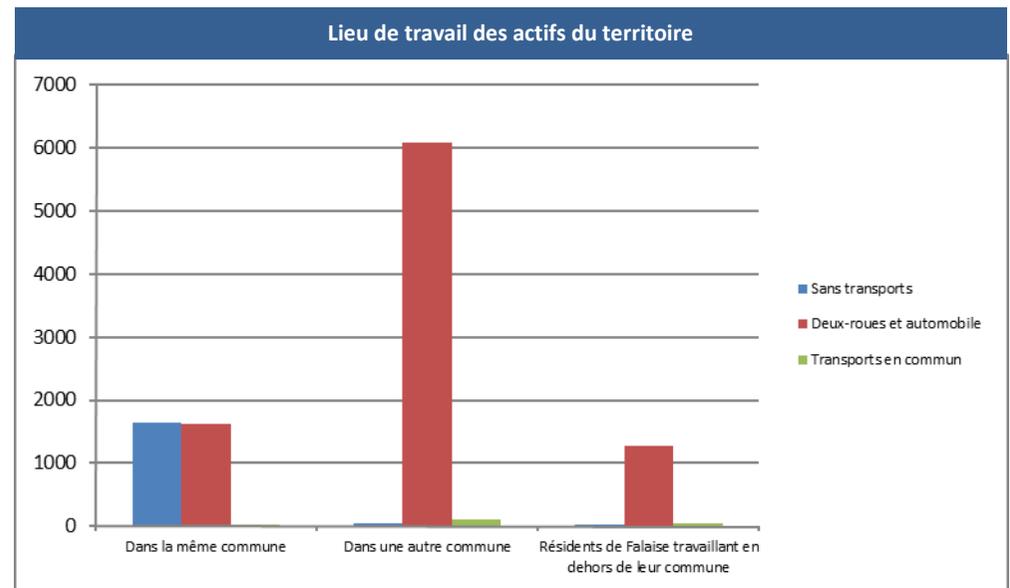
Source : INSEE 2009, Recensement de la Population

La grande majorité des actifs du territoire se déplacent en véhicule motorisé (deux roues ou automobile). Pour les actifs travaillant dans leur commune de résidence, ceux-ci se déplacent à 50 % à pieds et à 49,7 % en automobile ou deux roues. Pour les autres actifs, les déplacements s’effectuent majoritairement en automobile et deux roues. La part des transports en commun reste peu significative dans les déplacements domicile-travail.

L’analyse des migrations pendulaires (domicile-travail) met en évidence que les communes situées au Nord du territoire, bien que proposant une part importante des emplois, voient une part importante de la population active résidente migrer vers l’agglomération caennaise pour y exercer sa profession. Au contraire, une petite moitié Sud du territoire voit sa population active résidente migrer vers le pôle d’Argentan dans une moindre mesure.

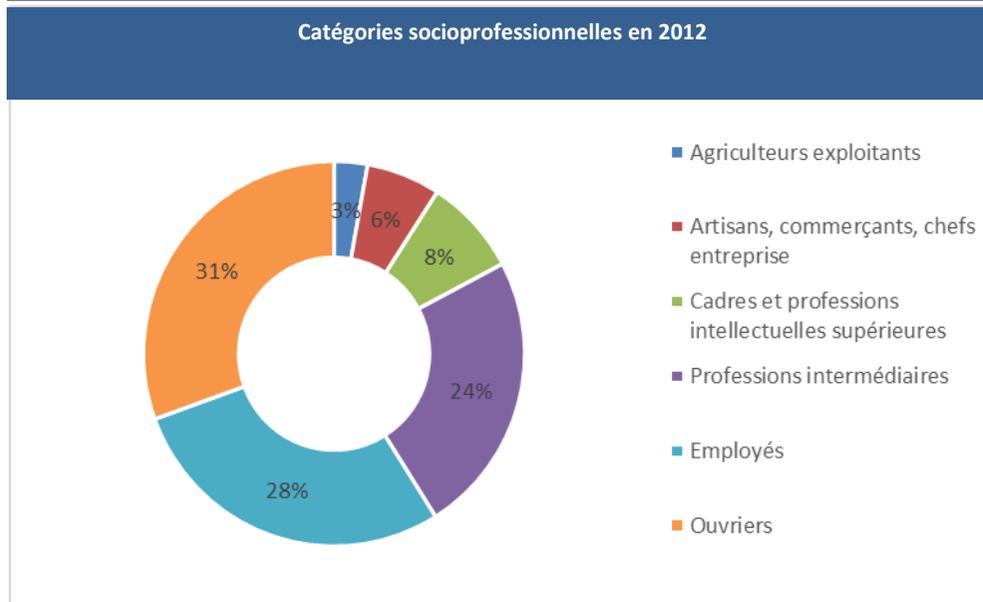
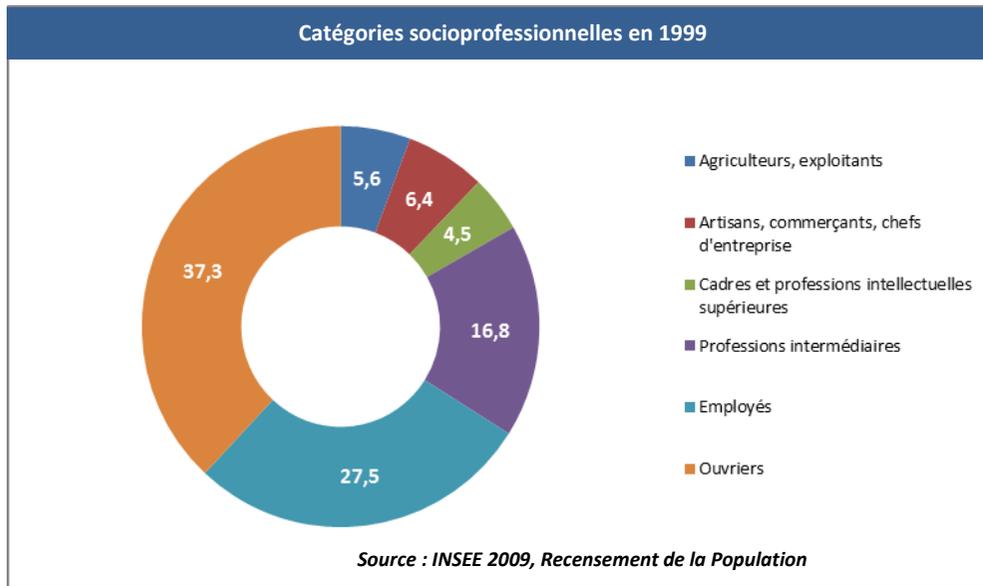
Les flux quotidiens (navettes domicile-travail) démontrent une forte attraction des territoires périphériques (Caen-la-Mer – flux net de sortie de 1 486 actifs). Le flux net de sortie des actifs du territoire vers le département du Calvados est largement déficitaire pour la Communauté de Communes (1 994 actifs sortants).

Les déplacements domicile-travail des actifs du territoire restent toutefois majoritaires au sein du territoire de la Communauté de Communes. Un ensemble de 5 581 actifs ont une mobilité domicile-travail interne au territoire

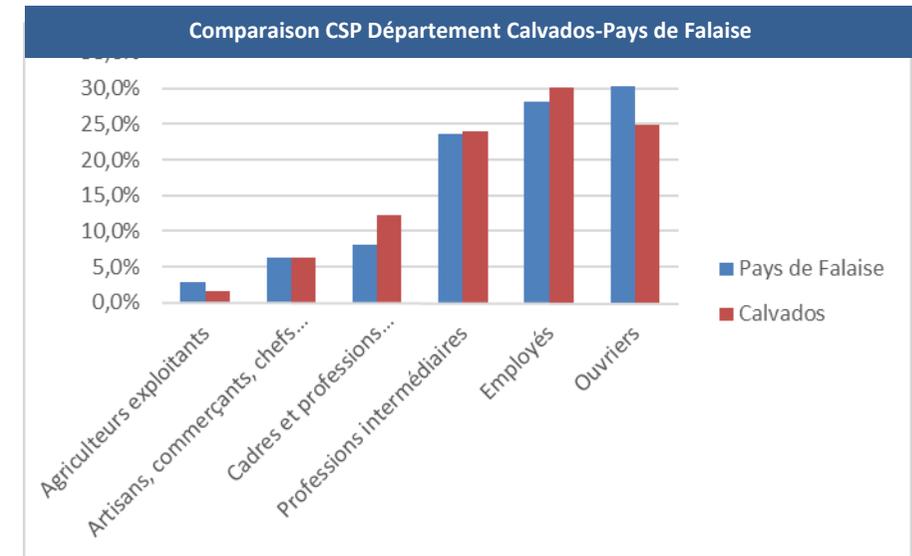


Source : INSEE 2009, Recensement de la Population

### 2.3 - LA TERTIARISATION DE LA POPULATION ACTIVE, REFLET DE CHANGEMENTS DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL



Le profil des actifs du territoire se différencie de celui du département du Calvados. Ainsi, les agriculteurs et les ouvriers sont plus représentés tandis que les actifs exerçant dans le secteur du tertiaire le sont moins



A l'échelle du SCoT, la répartition des emplois par Catégories Socio-Professionnelles connaît quelques changements tendanciels depuis 1999. Alors que la part des ouvriers et des agriculteurs diminue légèrement dans la population active totale des 15 à 64 ans (-6,3 et -2,6 points depuis 1999), celle des employés connaît une croissance limitée (+ 0,5 point). De même la part des professions intermédiaires et des cadres connaît une augmentation depuis 1999 (+ 4,7 points pour les deux catégories). En valeurs relatives, les évolutions sont les suivantes entre 1999 et 2012 :

- Agriculteurs : - 250 actifs (- 41 %).
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprises : + 86 actifs (+ 12,5 %).
- Cadres et professions intellectuelles supérieures : + 521 actifs (+ 108,3 %).
- Professions intermédiaires : + 1 115 actifs (+ 61,6 %).
- Employés : + 544 actifs (+ 18,5 %).
- Ouvriers : - 255 actifs (- 6,4 %).

Les ouvriers représentent en 2012 la Catégorie Socio-Professionnelle majoritaire (31 %), suivis par les employés et les professions intermédiaires (28 % et 24 %). Les agriculteurs, les artisans et les cadres restent des CSP moins présentes sur le territoire avec moins de 20 % de représentants.

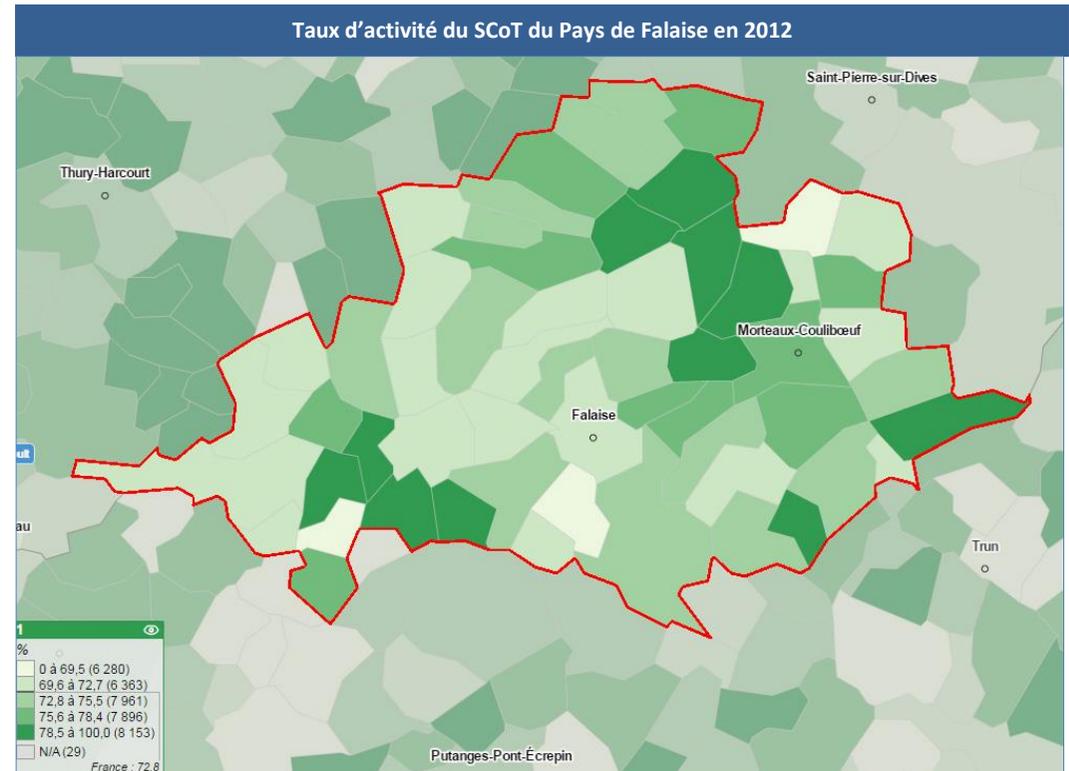
## 2.4 - UN TAUX D'ACTIVITE RENFORCE

En 2012, le taux d'activité des 15 ans et plus est de 57,9 % contre 54,9 % en 1999.

A l'observation de la carte, les communes ayant le taux d'activité le plus important sont inégalement réparties au sein du territoire du SCoT. Les taux d'activités les plus faibles se rencontrent davantage dans l'Ouest de la Communauté de Communes (Leffard, Pierrefite-en-Cinglais...).

La proximité du bassin d'emploi de Caen au Nord, de la N 158 au centre du territoire, favorisent davantage un taux d'activité élevé pour les communes situées autour d'un axe Ouilly-le-Tesson / Saint-Martin-de-Mieux.

Par ailleurs, huit communes ont vu leur taux d'activité baisser entre 1999 et 2009, inégalement réparties sur l'ensemble du territoire du SCoT du Pays de Falaise.



Source : INSEE 2012, Recensement de la Population

## 2.5 - UN TAUX DE CHOMAGE A LA BAISSSE DEPUIS 1999

Le taux de chômage reste inférieur à la moyenne nationale en 2012 avec 11,7 % d'actifs (15-64 ans) sans emplois contre 12,7 % pour la France. En 1999, le taux de chômage s'élevait à 13,6 %, un taux relativement élevé pour la période considérée.

En 2012, 23 communes présentaient un taux de chômage supérieur ou égal à 10 %, contre 16 en 2009.

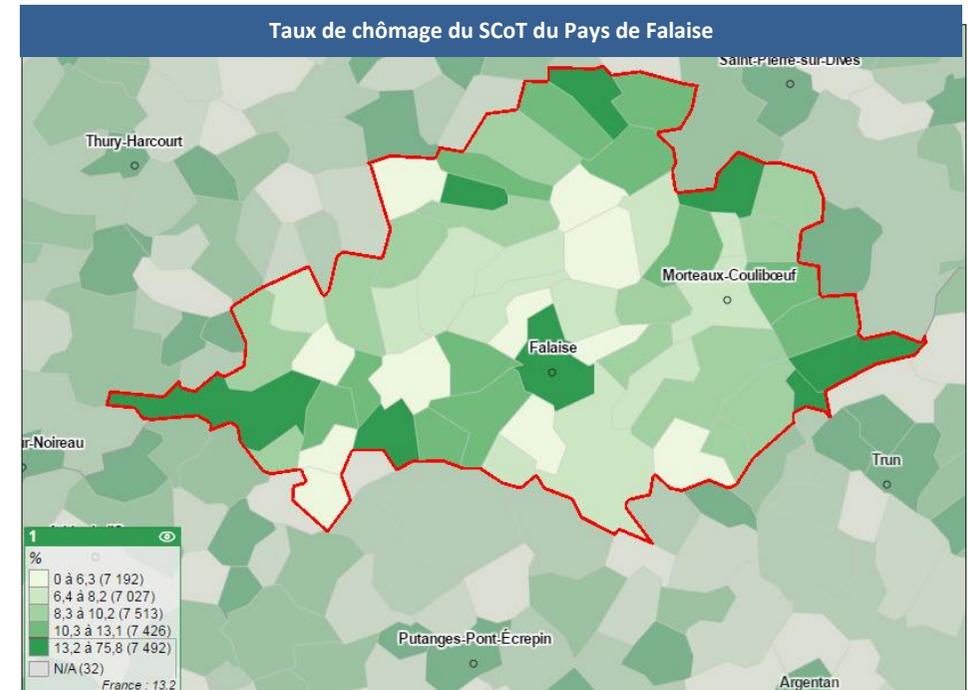
Les pôles structurants du territoire sont plus fortement impactés par ce phénomène de chômage élevé. C'est le cas notamment pour les pôles de Falaise, Potigny et Pont-d'Ouille, qui enregistrent un taux de chômage supérieur à 15 %.

Depuis 1999, 8 communes ont vu leur taux de chômage s'accroître. C'est notamment le cas des communes situées au Nord du territoire (Soumont-Saint-Quentin, Ouilly-le-Tesson...) qui ont dû faire face notamment à la fermeture des exploitations minières au cours des années 1980.

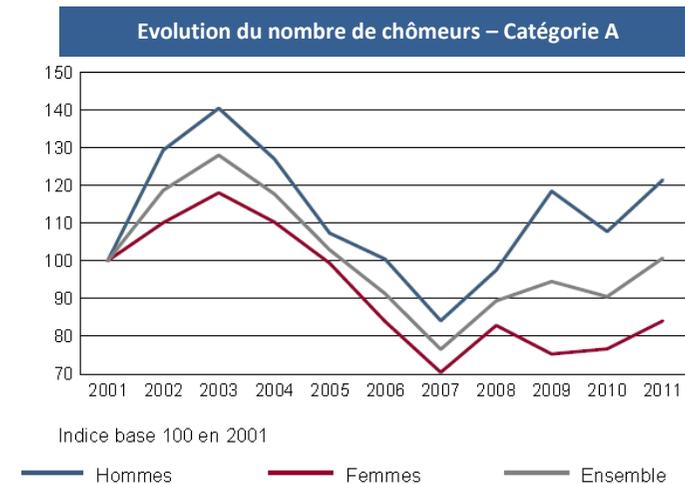
|   | 2012        | 1999        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Nombre de chômeurs</b>               | <b>1450</b> | <b>1468</b> |
| Taux de chômage en %                    | 11,7        | 13,6        |
| Taux de chômage des hommes en %         | 11,2        | 10,9        |
| Taux de chômage des femmes en %         | 12,3        | 17          |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 49,4        | 55,1        |

Source : INSEE 2012

En 2012, le Pays comptait 1 450 chômeurs, soit un chiffre légèrement inférieur au nombre de chômeurs recensé en 1999.



Source : INSEE 2012, Recensement de la Population



Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.

Source : INSEE 2012

Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

## 2.6 - UN NIVEAU D'ACTIVITE ECONOMIQUE PRESENTIELLE REPRESENTANT 3/4 DES EMPLOIS EN 2014

La part des établissements relevant de l'économie présenteielle correspond notamment à l'activité commerciale et aux activités de services (qu'elles soient publiques, para-publiques ou privées). Elle représente 58,8 % des établissements du SCoT en raison notamment de la part importante d'établissements commerciaux par rapport aux activités industrielles ou tertiaires supérieures. Par comparaison avec le département et la région, le poids de l'activité industrielle explique le taux de l'économie non présenteielle du Pays de Falaise supérieur à celui du Calvados et de la Basse Normandie.

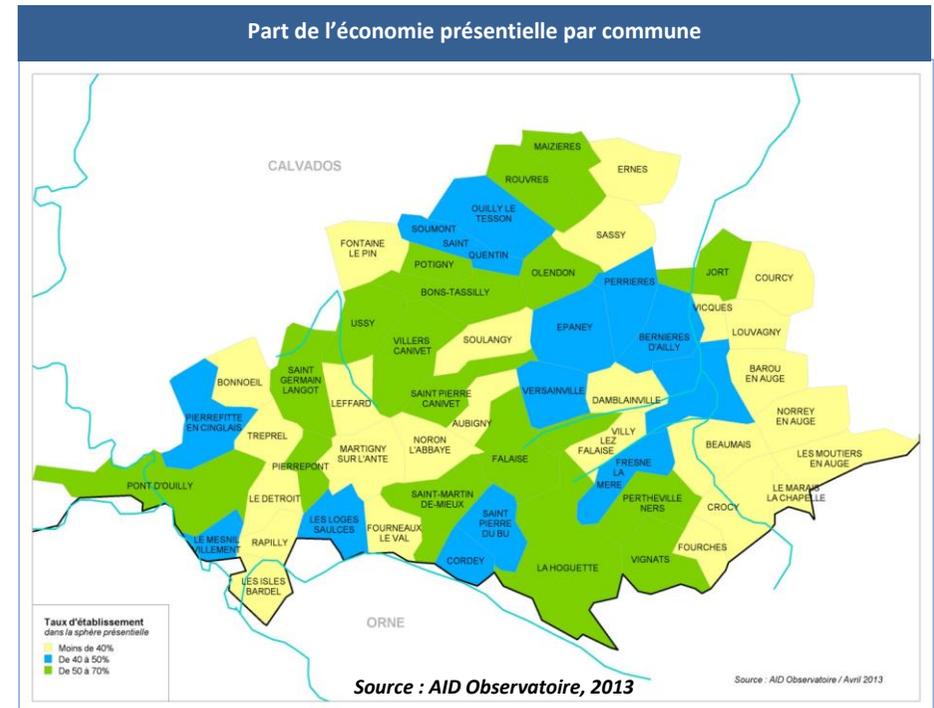
En nombre d'emplois, l'économie présenteielle représente 73,5 % des effectifs, soit un taux supérieur au département (68,4 %) et à la région Basse Normandie (66,9 %). De fait, l'économie repose pour partie sur la demande locale qui génère de l'activité économique et des emplois de façon satisfaisante. La politique d'accueil d'entreprises sur le territoire, relevant de la sphère non présenteielle préférentiellement, doit se poursuivre et s'intensifier afin de limiter la fragilité du tissu économique local

### *(\*) Note méthodologique :*

*L'analyse de l'activité économique d'un territoire en deux sphères, présenteielle et non-présenteielle, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.*

*La part importante d'emplois de la sphère présenteielle (activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles sont résidentielles ou touristiques définition INSEE) peut fragiliser le territoire et le rendre sensible à la conjoncture, particulièrement en ce qui concerne les revenus.*

*Les activités non-présenteielles correspondent aux activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.*



| Répartition des établissements par sphère économique | SCOT  | Calvados | Basse-Normandie |
|--|-------|----------|-----------------|
| Economie non présenteielle                           | 41,2% | 38,5%    | 40,3%           |
| Economie présenteielle                               | 58,8% | 61,5%    | 59,7%           |

| Répartition des effectifs par sphère économique | SCOT  | Calvados | Basse-Normandie |
|---|-------|----------|-----------------|
| Economie non présenteielle                      | 26,5% | 31,6%    | 33,1%           |
| Economie présenteielle                          | 73,5% | 68,4%    | 66,9%           |

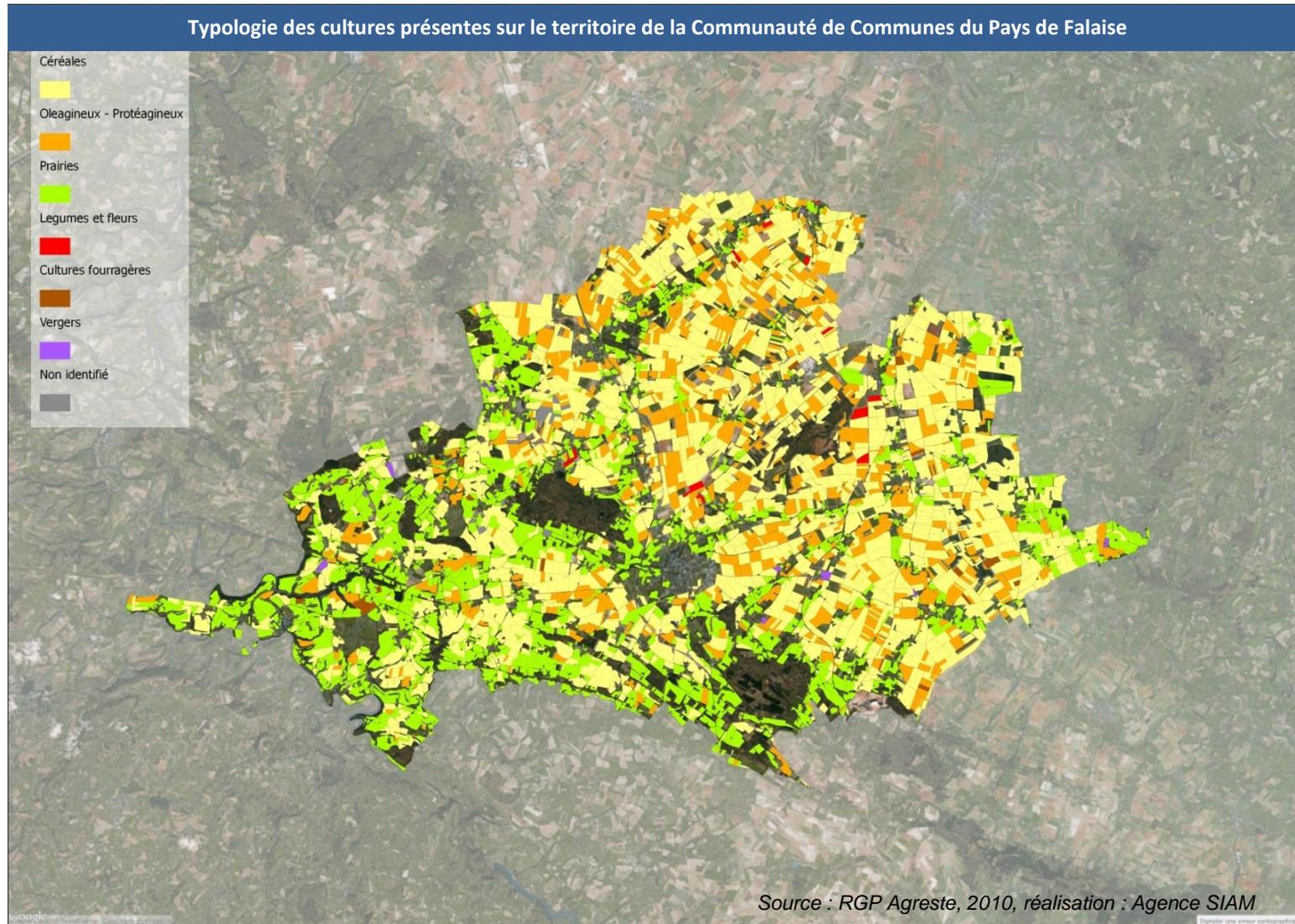
Source : CLAP, INSEE 2014

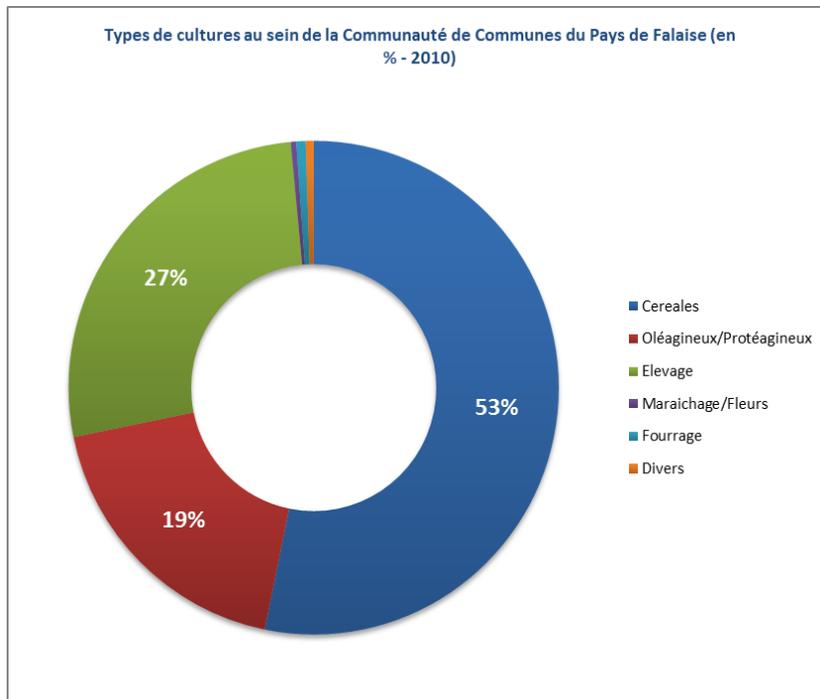
Synthèse du diagnostic lié aux activités économiques(atouts/faiblesses)

| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p>  |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <p>Le Pays de Falaise présente une attractivité pour l'accueil d'activités économiques (coût du foncier, disponibilités foncières, niveau d'équipement de Falaise, main d'œuvre qualifiée dans le secteur industriel, etc.).</p> <p>Le déploiement du réseau de fibre haut débit sur les sites d'activités renforce l'attractivité du territoire.</p> | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>Un territoire <b>concurrenté</b> par la métropole régionale, en particulier en termes de développement économique.</p> |

### 3 - DES SECTEURS D'ACTIVITÉS TRADITIONNELLES A CONFORTER : L'AGRICULTURE ET LE TOURISME

#### 3.1 - UNE AGRICULTURE DIFFERENCIEE TEMOIN DE DISPARITES GEOGRAPHIQUES.





Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM



Grandes cultures de céréales près d'Epaney (au centre)

La Communauté de Communes du Pays de Falaise comporte une diversité et une variété de cultures liant à la fois la grande culture et l'élevage. Ainsi, sur le territoire, près de 53 % des cultures présentes sont dédiées à la céréaliculture. L'élevage extensif représente une part importante de la surface agricole locale puisque qu'il avoisine 27 %.

La culture d'oléagineux et protéagineux (colza, tournesol...) est également très représentée sur le territoire avec 19 % de la superficie agricole concernée. Plus globalement, 72 % de la superficie agricole du territoire du SCoT est vouée à la grande culture de céréales ou d'oléagineux-protéagineux.

En termes de répartition spatiale des différents types d'agriculture, on notera une évolution progressive de la typologie culturale (d'Est en Ouest) avec une partie Est dédiée davantage à la grande culture et une partie Ouest plus concentrée sur l'élevage, même si les deux espaces possèdent l'ensemble des types de cultures du territoire.

Plus concrètement, le caractère géologique particulier de la Communauté de Communes du Pays de Falaise semble avoir modifié la dominante culturale. A l'Est, le territoire est composé de plaines sédimentaires datant du Jurassique (Mésozoïque) et appartenant à l'ensemble plus vaste nommé « Bassin Parisien » constitué de roches sédimentaires disposées en couches successives. A l'Ouest en revanche, le relief est plus escarpé. La présence de failles et de nombreuses roches basaltiques indiquent qu'un évènement tectonique majeur s'y est produit. Il s'agit de l'ancien cycle cadomien, ancien massif montagneux datant de -500 millions d'années environs. Cette différence, tant dans la topographie que dans la nature des sols ont favorisé le développement des cultures propices aux grands espaces à l'est (type, céréales) et propices aux paysages escarpés à l'ouest (élevage). La nature sédimentaire du sol à l'Est de Falaise est également un facteur favorable pour le développement de la grande culture.



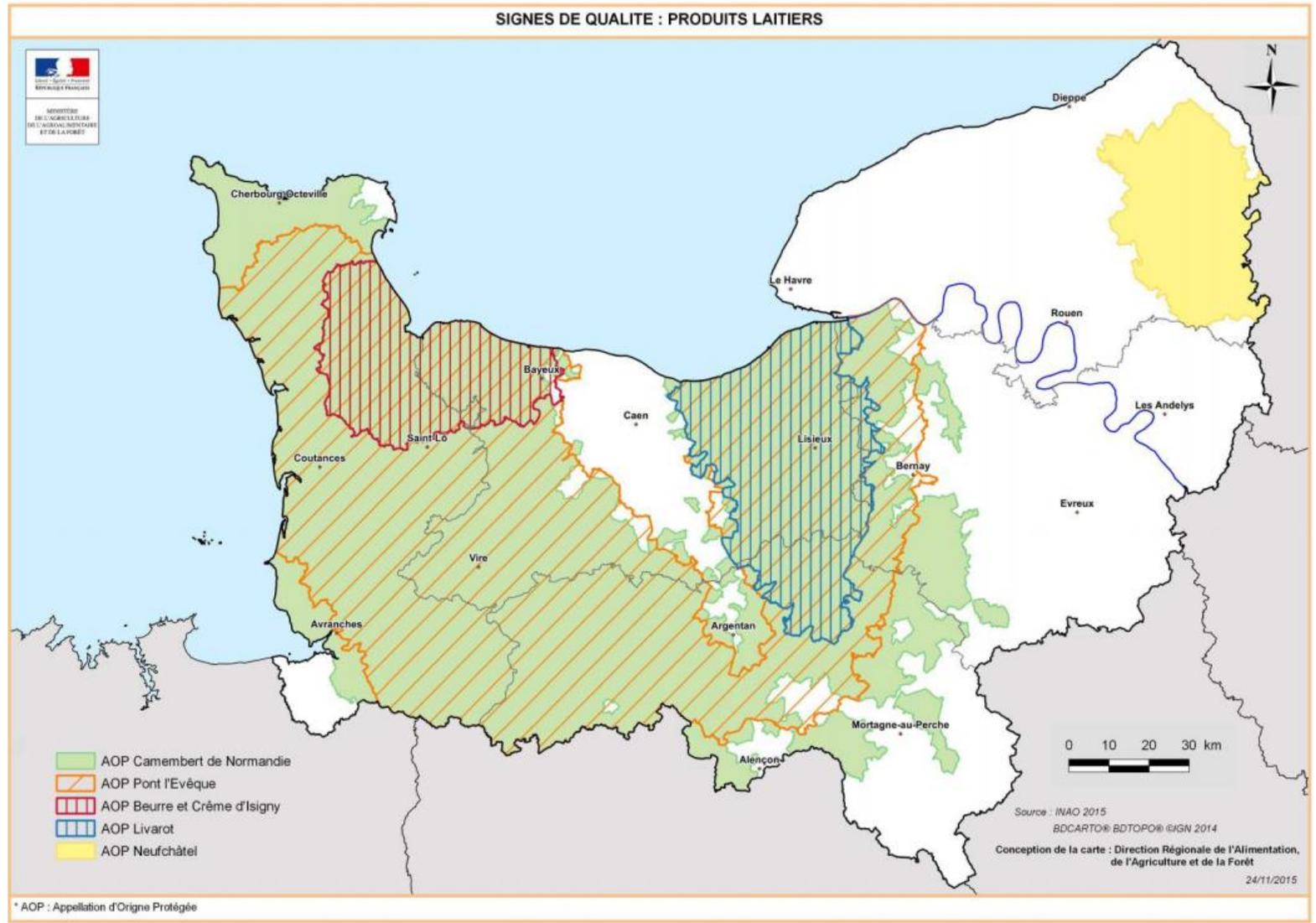
L'agriculture sur le Pays de Falaise est très présente et notamment grâce aux cultures et élevages spécialisés. L'agriculture y est performante et constitue une filière de qualité reconnue par plusieurs certifications AOC/AOP :

Pour les produits laitiers :

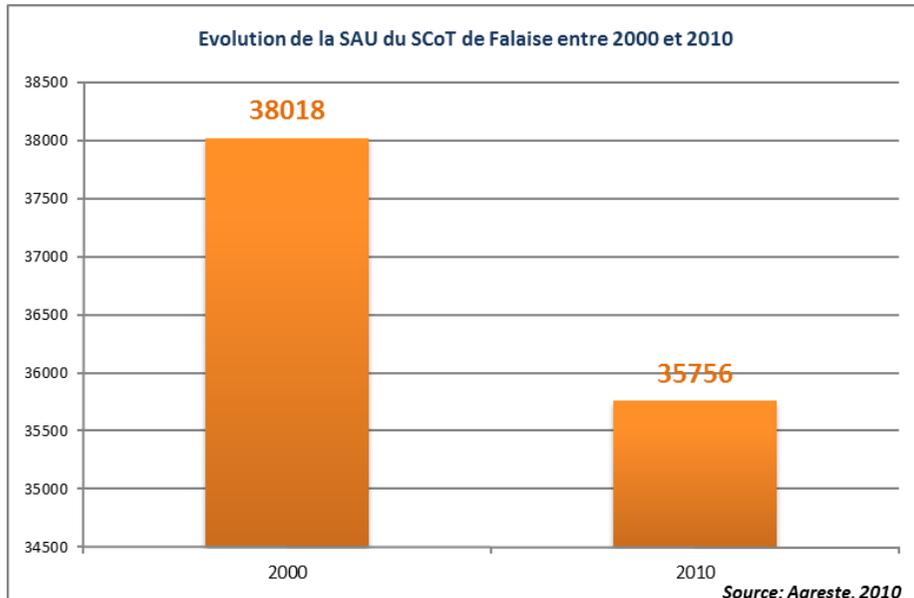
- AOP Camembert de Normandie
- AOP Pont-l'Évêque
- AOP Livarot

Pour les cultures :

- AOP Calvados
- AOP Calvados Pays-d'Auge
- AOP Pommeau de Normandie



### 3.1.1 - Une Baisse importante de la SAU depuis 2000

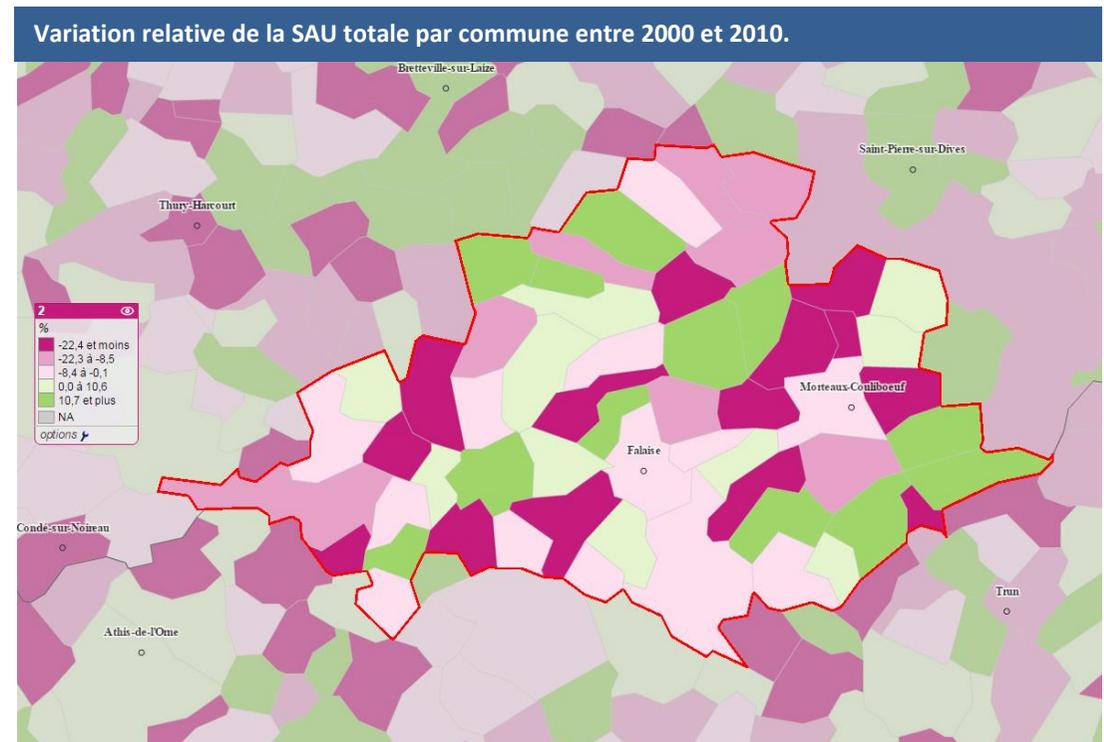


A noter toutefois, la réduction de la SAU n'est pas imputable au seul facteur de l'extension urbaine. Le changement d'activité est également un facteur de réduction de la SAU (ex. les centres équestres ne sont pas considérés comme une activité agricole).

La création de la déviation de Falaise a également consommé des terres agricoles, ainsi le passage de la déviation de Falaise sur la commune de Saint-Pierre-du-Bû, au sud-ouest de Falaise, a impacté plus de 15 ha de culture.

Cependant, l'analyse de la consommation foncière sur la période 1998 – 2012 montre que les nouveaux espaces urbanisés ont surtout consommé des hectares de prairies (60% soit 205 ha), plus que des espaces cultivés (38%, soit 129 ha). Les friches agricoles, les vergers et les bois représentant 2% environ (soit 8,5 ha).

Depuis 2000, la Communauté de Communes du Pays de Falaise enregistre une baisse continue de la Surface Agricole Utile (- 6 % environ soit une baisse de 2 262 hectares). Cette baisse est inégalement répartie sur le territoire du SCoT (cf. cartographie ci-dessous). Ainsi, certaines communes du Nord et de l'Ouest enregistrent une hausse de leur SAU quand celles du centre (principalement situées autour de Falaise) présentent une baisse de leur SAU d'au moins -8,5%. En valeurs absolues, Les Loges Saulces, Saint-Martin-de-Mieux, Pont-d'OUILLY, Tréprel, Fresné-la-Mère, Versainville, Saint-Pierre-Canivet et Bernières-d'Ailly observent toutes une forte réduction de leur SAU sur la période 2000-2010, supérieure à 200 hectares.



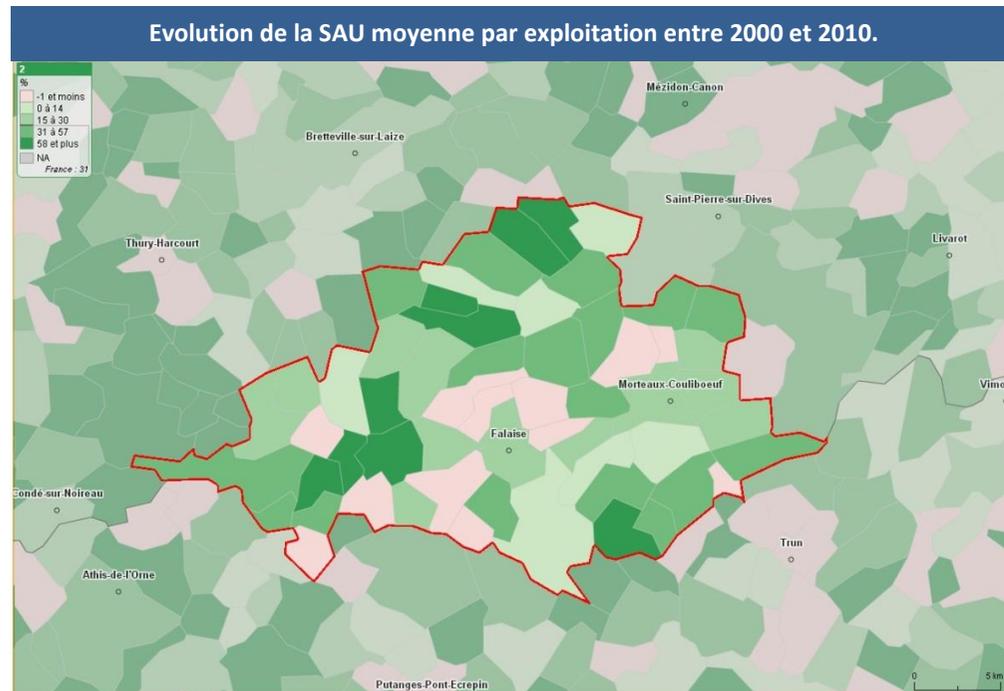
Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM

### 3.1.2 - Une Baisse du nombre de sièges d'exploitation depuis 2000

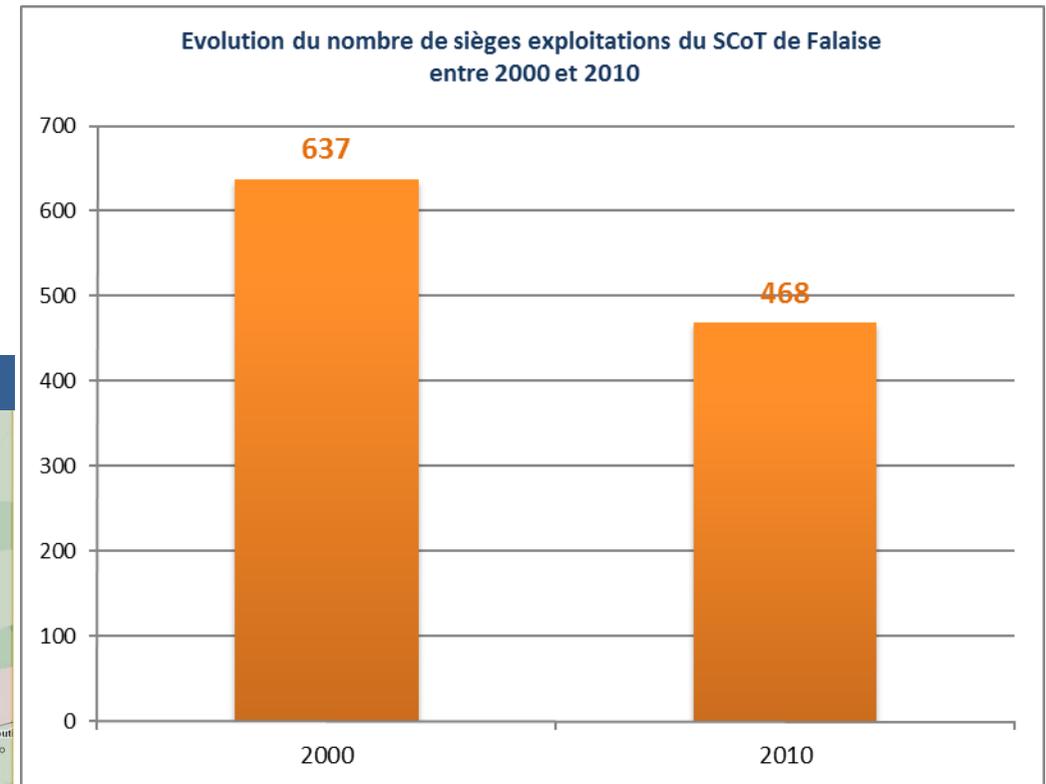
Conjointement à la baisse de la Surface Agricole Utile, le nombre de sièges d'exploitations a également baissé (- 26,5 % en 10 ans soit 169 sièges d'exploitation en moins sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes).

Toutefois, la SAU moyenne par exploitation n'a cessé d'augmenter depuis 2000 (+ 26 % en moyenne). Ainsi, conjointement à la baisse du nombre d'exploitations, chaque exploitation restante a vu sa SAU croître. Une partie de la SAU des anciennes exploitations a donc été répartie sur l'ensemble des exploitations actives de proximité.

Ce phénomène a favorisé l'apparition d'exploitations de 100 hectares ou plus sur l'ensemble du territoire (cf. partie 3.4).



Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM



Source : Agreste, 2010

Spatialement, l'évolution de la SAU par exploitation démontre que les communes du Nord du territoire et du Sud-Ouest voient la part de la SAU moyenne par exploitation croître au contraire des communes centrales (autour de Falaise) où la SAU par exploitation stagne voire diminue depuis 2000.

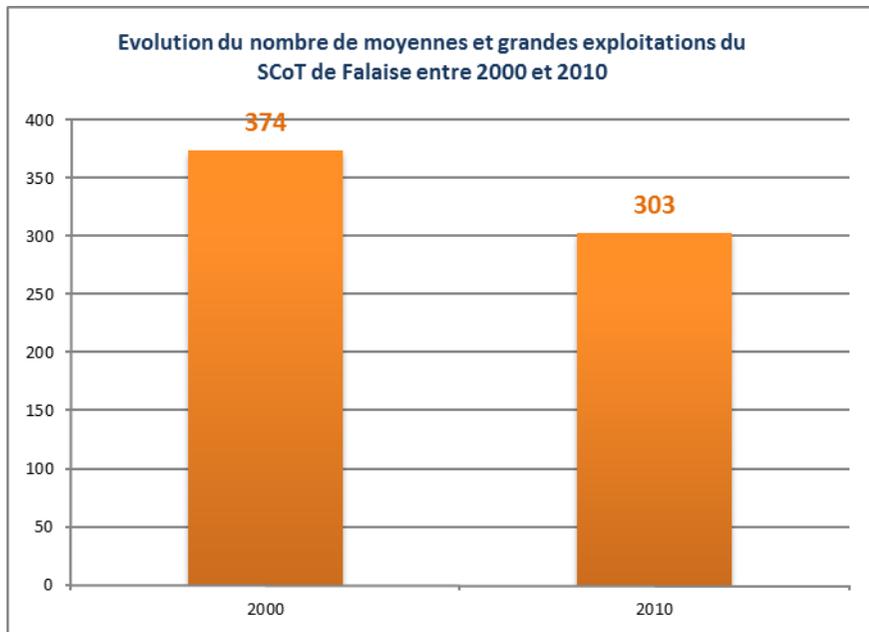
### 3.1.3 - La SAU moyenne par exploitation plus élevée à l'Est du territoire

La Surface Agricole Utile moyenne par exploitation est plus élevée à l'Est du territoire qu'à l'Ouest, compte tenu des caractéristiques géomorphologiques précédemment définies (vastes plaines à l'Est et paysage escarpé à l'Ouest).

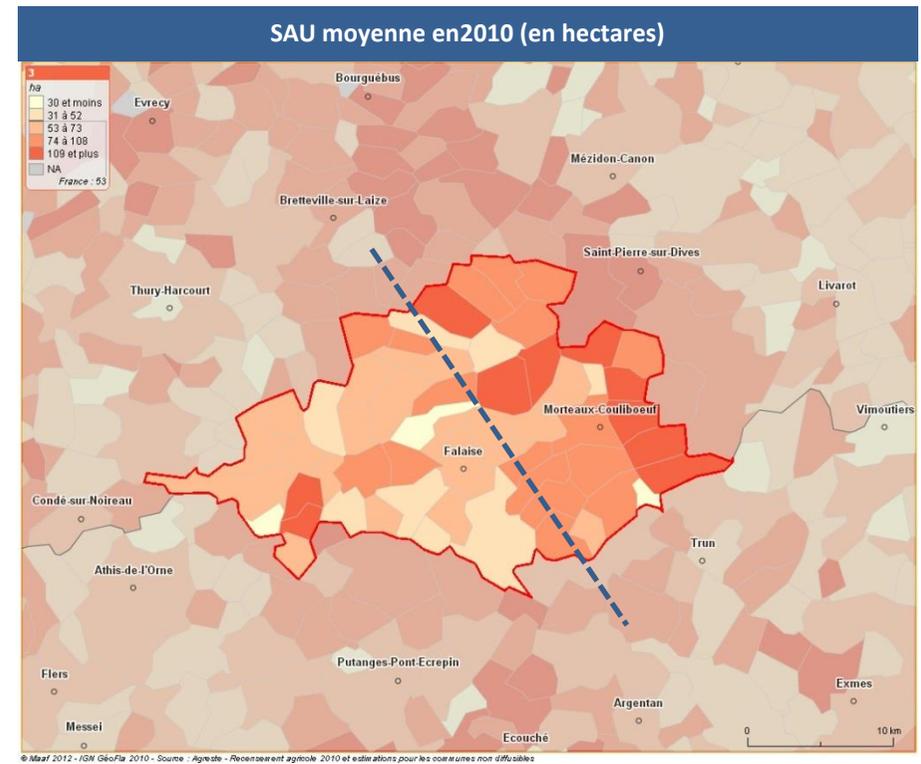
Aussi, même si la SAU moyenne du territoire avoisine les 76 hectares, celle-ci n'est pas significative puisque certaines communes de l'Est de Falaise ont des exploitations qui enregistrent une SAU bien supérieure à 100 hectares (ex. Jort, 157 hectares en moyenne par exploitation). A contrario, certaines communes de l'Ouest de Falaise voient la SAU moyenne de leurs exploitations plus réduite (ex. Les Loges-Saulces, 35 hectares en moyenne par exploitation).

Généralement, une valeur élevée de la SAU traduit la présence de grandes cultures de céréales ou d'oléagineux-protéagineux, cultures peu présentes à l'Ouest du territoire où l'élevage et les bocages sont davantage représentés.

Toutefois malgré cet accroissement de la SAU par exploitation depuis 2000, le nombre de moyennes et de grandes exploitations a largement décliné sur la dernière décennie (-19 % soit -71 sièges d'exploitations). Toutefois, cette évolution reste moins significative que celle observée pour les petites exploitations sur la même période (-37.5%) dont le nombre total est passé de 263 à 165 en 10 ans.



Source: Agreste, 2010

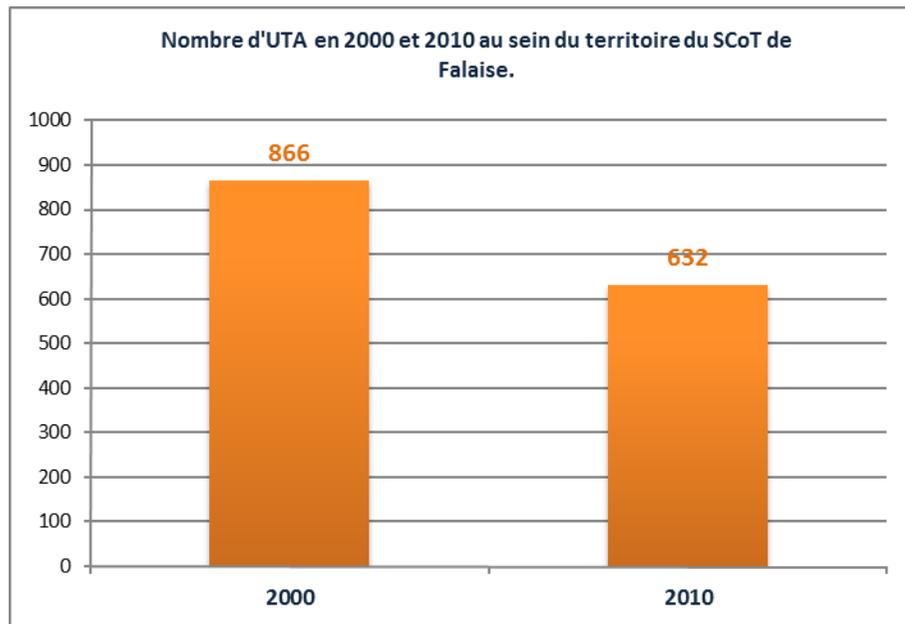


Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM

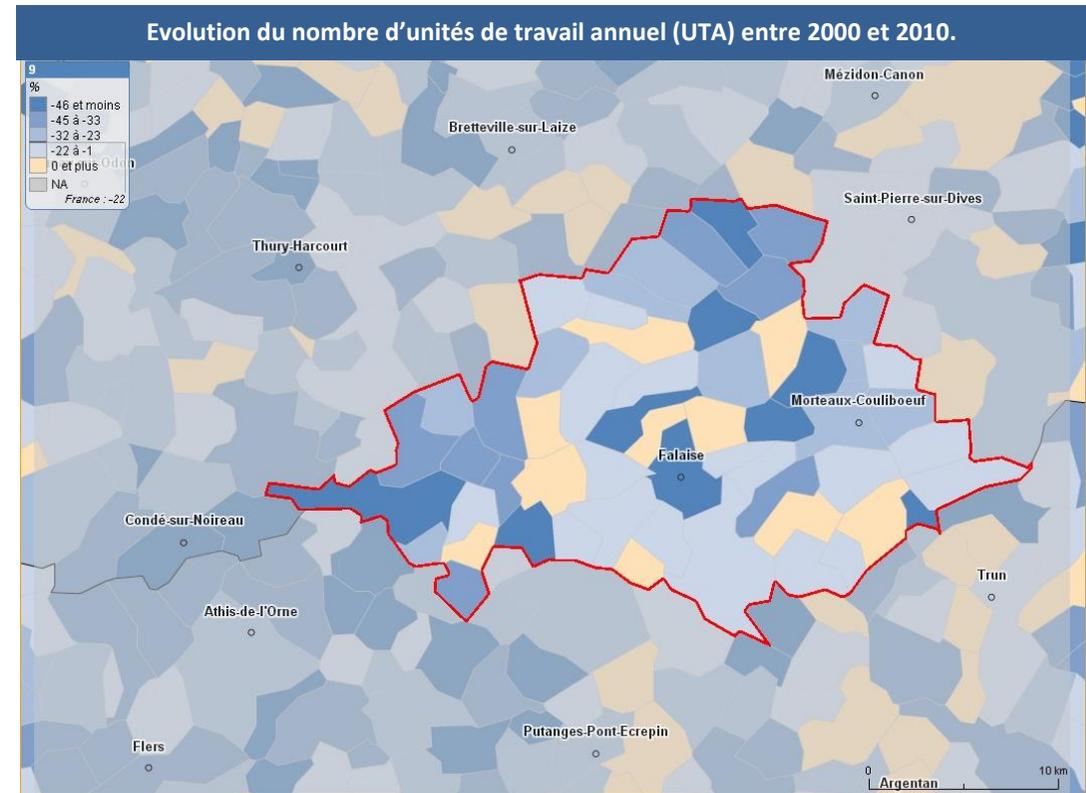
### 3.1.4 - Le nombre de salariés agricoles décroît depuis 2000

Le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel)\* des exploitations du territoire voit sa valeur fortement décroître au cours des dix dernières années. Plus concrètement, on observe une baisse de 234 salariés agricoles sur la période, soit environ 23 salariés de moins par an. Cette baisse du nombre de salariés est à corrélérer avec la mécanisation des pratiques agricoles qui permet un maintien de l'activité même avec un nombre de salariés qui diminue.

Cette diminution du nombre de salariés peut s'expliquer ponctuellement par la disponibilité d'une énergie abondante (pétrole essentiellement) dont la rentabilité énergétique permet un maintien des capacités de production au détriment du nombre de salariés, qui lui diminue.



Source: Agreste, 2010



© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - Source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM

\* L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année

### 3.1.5 - 77 % des chefs d'exploitation ont plus de 40 ans

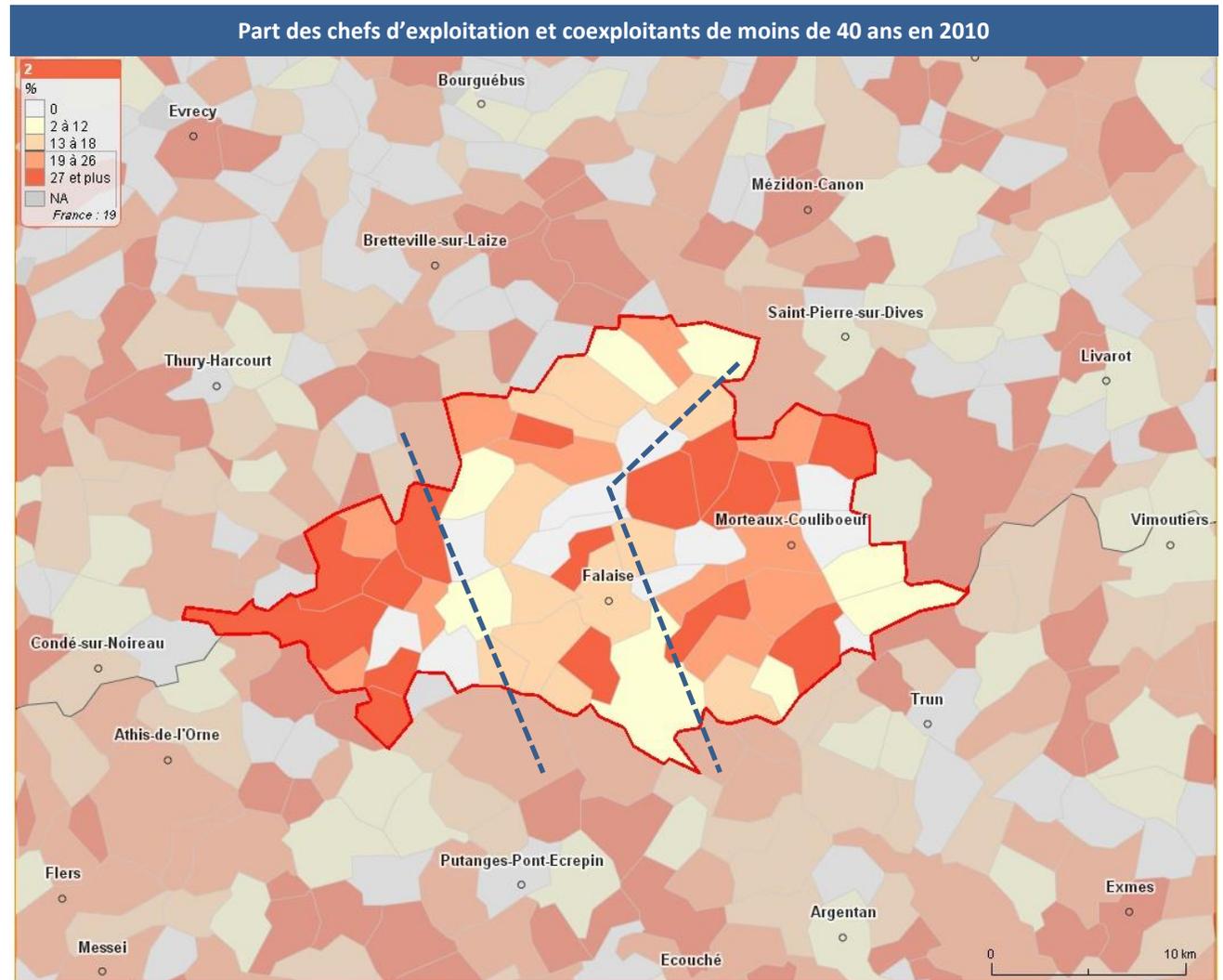
En 2010, on recense 553 chefs d'exploitation sur le territoire du SCOT. Environ 77 % de ces exploitants ont plus de 40 ans.

La part de jeunes chefs d'exploitation est faible à l'échelle du territoire, ce qui pose la question de la pérennité des structures.

Elle reste essentiellement concentrée dans l'Ouest du territoire (environs de Pont-d'Ouilly) et dans les environs de Morteaux-Couliboef à l'Est.

Les exploitants les plus âgés, sont localisés au centre du territoire sur l'axe Nord-Sud correspondant au tracé de l'actuelle A 88-N 158.

Notons également la baisse significative du nombre d'exploitants de moins de 40 ans (- 6,2 %) sur le territoire depuis 2000.

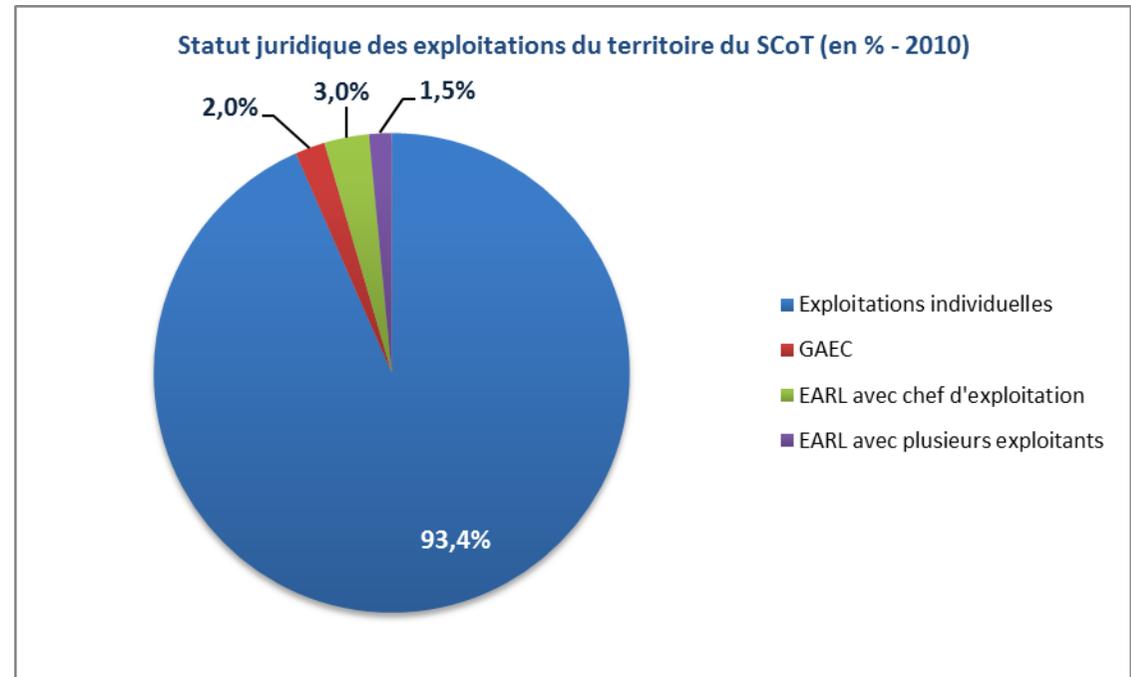


© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - Source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

Source : RGP Agreste, 2010, réalisation : Agence SIAM

### 3.1.6 - Une majorité d'exploitations individuelles

93 % des exploitations du territoire sont des exploitations individuelles. Seulement 3 % ont un statut EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée). Les GAEC (Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun) sont également peu représentés sur le territoire (seulement 2 %).



Source : Agreste, Recensement Agricole 2010

L'agriculture présente de nombreuses disparités sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

A l'Ouest, bocages et agriculture ponctuent un paysage vallonné et verdoyant.

A l'Est, la grande culture de céréales prédomine.

Aujourd'hui, l'agriculture du territoire est essentiellement exportatrice. Les biens agricoles sont peu consommés sur place.

La Surface Agricole Utile moyenne du territoire décroît sensiblement depuis 2000 (environ - 6 %) alors que la SAU par exploitant augmente. L'intensification des pratiques agricoles (moins d'exploitants par hectares) est un phénomène observé à l'échelle nationale.

## Synthèse du diagnostic lié aux activités agricoles (atouts/faiblesses)

| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p>   |
|--|--|
| <p>Un territoire rural, caractérisé par une place importante de l'agriculture dans la constitution des paysages (bocage, réseaux de haies, etc.).</p> <p>Une SAU de plus de 35 000 hectares (représentant 76% du territoire).</p> <p>Des activités agricoles diversifiées (cultures, élevage).</p> | <p>Une agriculture peu tournée vers les marchés locaux.</p> <p>Une baisse significative du nombre d'UTA entre 2000 et 2010.</p>                  |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p>  |
| <p>Le territoire bénéficie d'un potentiel de développement en agro-tourisme.</p>   | <p>Un vieillissement de l'âge moyen des exploitants qui peut révéler des difficultés concernant la pérennisation de certaines exploitations.</p> |

### 3.2 - UN POTENTIEL TOURISTIQUE A VALORISER

#### 3.2.1 - Pérenniser l'exploitation du fort potentiel touristique à Ouest

Malgré son éloignement d'une cinquantaine de kilomètres de la côte normande, principal attrait touristique du Calvados (la Côte Fleurie, la Côte de Nacre ou encore la Côte de Grâce), le territoire du Pays de Falaise bénéficie de sa situation d'«arrière-pays » et attire des touristes désireux de découvrir plus en profondeur les paysages de bocage et les sites touristiques d'envergure.

A proximité de la Suisse Normande, le territoire du SCoT de Falaise bénéficie de l'attrait touristique de la vallée de l'Orne, à l'Ouest du territoire. La Commune de Pont-d'Ouillely est notamment bien située au cœur de la Suisse Normande

Par ailleurs, la proximité avec la région parisienne fait du Pays de Falaise une destination de week-end et de courts séjours, et ce tout au long de l'année. Le paysage permet la pratique de nombreux sports : pêche, escalade, deltaplane ou VTT.



Source : C.C. du Pays de Falaise



Bénéficiant de lieux historiques emblématiques, notamment en rapport avec l'histoire médiévale (cf. château fort de Guillaume le Conquérant à Falaise) et la seconde guerre mondiale, le tourisme sur le territoire du Pays de Falaise s'organise autour de lieux et circuits de découverte essentiellement concentrés sur Falaise.

Le château connaît une hausse de sa fréquentation depuis 2009-2010. Il attire notamment de nombreux touristes étrangers.

|                     | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nombre de visiteurs | 45 827 | 43 000 | 56 564 | 52 473 | 56 552 |

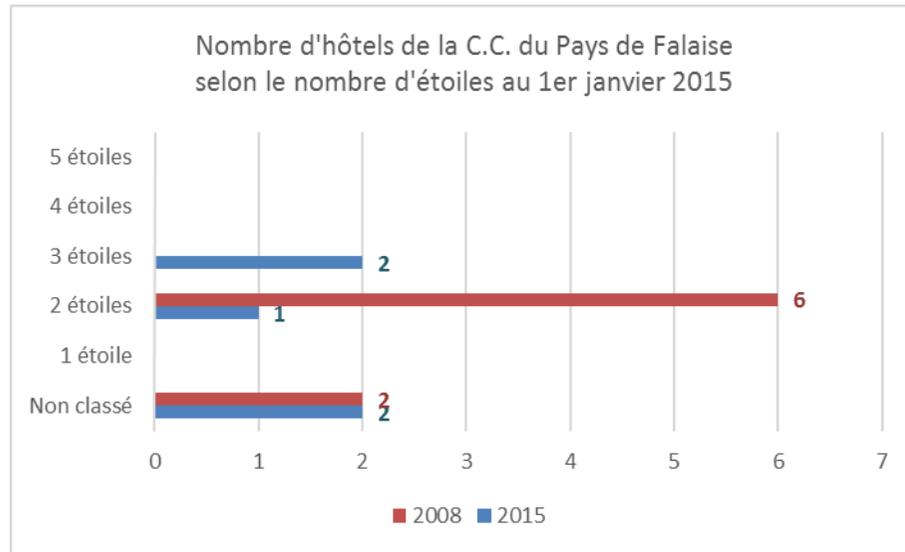
Source : CRT du Calvados

Outre son château médiéval, la commune dispose d'un musée des automates.

Les secteurs plus ruraux font l'objet d'itinéraires de randonnées diversifiées

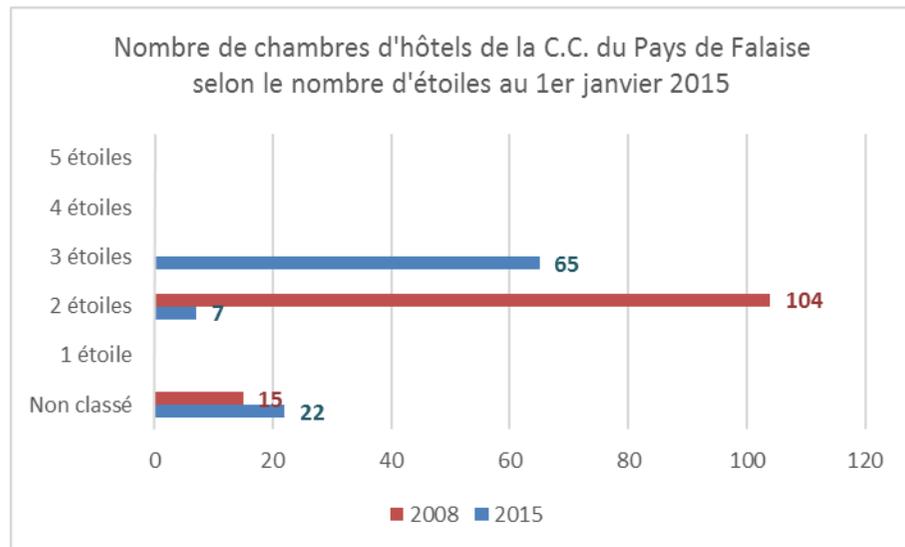
### 3.2.2 - Des capacités d'accueil des touristes peu développées

La Communauté de Communes de Falaise dispose de peu d'équipements relatifs d'accueil de touristes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, on recense 5 hôtels sur l'ensemble du territoire du SCoT pour 188 chambres, et 2 terrains de campings pour 124 emplacements réservés.



Le nombre de résidences secondaires reste faible et avoisine les 5 % de l'ensemble du nombre de logements du territoire, soit 631 résidences secondaires au total. A noter que ce parc d'hébergement touristique reste relativement faible à l'échelle du département (moins de 1% des hébergements départementaux).

De 2008 à 2015, le nombre d'hôtels a légèrement décliné (2 hôtels ont cessé leur activité) tandis que le nombre de campings n'a pas évolué, deux de 2 étoiles avec au total 124 emplacements. Ils restent toutefois peu nombreux à l'échelle du territoire.



Source : INSEE, 2016

### 3.2.3 - Un patrimoine touristique orienté vers l'histoire locale et l'environnement

Le patrimoine touristique et culturel local est majoritairement orienté vers l'histoire médiévale et religieuse. Ainsi, 5 sites sont recensés par l'Office du Tourisme du Pays de Falaise :

- **Le Château de Guillaume-Le-Conquérant** (ou Château de Falaise), classé Monument Historique en 1840.
- **La Chapelle Saint Vigor** (à Saint-Martin de Mieux).

« D'allure rustique en harmonie avec les fermes environnantes, la Chapelle de Saint Vigor de Mieux existait déjà à la fin du 13ème siècle. Remaniée au 15ème siècle par Guillaume de Vanembras, elle subit des modifications et des adjonctions au cours des siècles.

Les membres de la famille Vanembras furent inhumés dans la nef jusqu'en 1737 ; certaines plaques sont encore visibles. La chapelle qui tombait en ruines fut fermée au public en 1983. Lors d'une première visite en 1987, l'artiste japonais Kyoji Takubo fut séduit par le site et décida d'en faire une œuvre d'art. Les travaux débutèrent en 1992, avec l'aide de nombreux sponsors français et japonais.

La charpente fut d'abord restaurée, puis la couverture, ensuite vint la création de la toiture ; aux tuiles anciennes furent ajoutées des tuiles de verre aux couleurs de l'arc en ciel. Le sol a été réalisé en acier "corten", les murs furent recouverts de feuilles de plomb sur lesquels l'artiste apposa de nombreuses couches de peinture de couleurs différentes, enfin, il dessina sur la dernière couche (blanche) des branches de pommiers et il grava avec un outil de sa conception pour faire ressortir au travers des couches de peintures les couleurs des pommiers normands. » .

*Présentation de la Chapelle Saint-Vigor par l'Office du Tourisme du Pays de Falaise.*

- **L'Abbaye de Saint-André de Gouffern**, Abbaye cistercienne située à La Hogue, classée Monument Historique depuis 1932.
- **L'Abbaye Sainte-Marie de Villers-Canivet** (également appelée Abbaye aux Dames).
- **Le Mont-Joly à Soumont-Saint-Quentin** où est inhumée Marie-Elisabeth-Joly, artiste, peintre et femme de théâtre sous la Révolution Française, décédée en 1798.



Les paysages de la Communauté de Communes du Pays de Falaise restent marqués par une forte variable naturelle et environnementale. Deux sites retiennent plus particulièrement l'attention :

- **La Réserve Naturelle du Côteau de Mesnil-Soleil,**



« Le coteau du Mesnil-Soleil se trouve sur la commune de Damblainville. Il fait partie des Monts d'Eraines et constitue leur limite sud. Il culmine à 156 m et présente un dénivelé de 50 m.

Un sous-sol composé de roches sédimentaires calcaires, une exposition Sud responsable d'une amplitude thermique prononcée et une topographie à forte pente expliquent la présence sur les pentes d'une végétation particulière et unique en Basse-Normandie.

Cette flore est responsable du développement de tout un cortège floristique et faunistique particulier et caractéristique des pelouses sèches et chaudes.

On rencontre des plantes très rares dont certaines n'existent que là pour la Basse-Normandie (Coronille minime) ou même pour tout le quart Nord-Ouest de la France (Brunelle à grandes fleurs). Les orchidées abondent ainsi que de nombreuses autres plantes caractéristiques de ces milieux.

Pour s'alimenter ou se reproduire, beaucoup d'insectes sont inféodés à une espèce végétale.

Ainsi s'explique la présence de plus de 200 espèces de papillons. »

**Présentation de la Réserve Naturelle par l'Office du Tourisme du Pays de Falaise.**



- La brèche au diable située à Soumont-Saint-Quentin est un lieu légendaire dont la paternité est associée au diable.



« La légende attribue au diable lui-même la paternité de ce site grandiose. En effet, Saint Quentin s'étant retiré ici pour vivre sa vie d'ermite, il voulut venir en aide à la population toujours en butte aux caprices du Laizon. Pour ouvrir un passage aux eaux du ruisseau, il fit un pacte avec le diable. Si celui-ci après avoir ouvert une brèche dans la roche, parvenait à surmonter une épreuve, alors il serait maître de son âme. Le bon ermite demanda alors au diable de laver une toison dans le ruisseau, mais il s'agissait d'une toison de bouc et le diable ne put lui donner la blancheur de l'agneau. Ce qui permit à Saint-Quentin de sauver son âme sans renier sa parole. »

**La légende de la Brèche au diable par l'Office du Tourisme du Pays de Falaise.**



Synthèse du diagnostic lié aux activités touristiques (atouts/faiblesses)

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>ATOUTS</b></p> <p>Des atouts touristiques bien identifiés tournés vers l’histoire et le tourisme vert.</p> <p>Un territoire facilement accessible depuis Caen et les sites touristiques littoraux.</p> | <p style="text-align: center;"><b>FAIBLESSES</b></p> <p>Une stratégie de développement du tourisme à préciser.</p> <p>Une faible offre en hébergements touristiques.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITES</b></p> <p>Une complémentarité stratégique à développer dans un contexte touristique dense en structures, circuits et hébergements dans le département du Calvados.</p>                   | <p style="text-align: center;"><b>MENACES</b></p> <p>Une concurrence interterritoriale accrue menaçant l’attrait du Pays de Falaise.</p>                                 |

# SYNTHESE

✓ LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE : LES FORCES

✓ LES CONTRAINTES ET MENACES : LES FAIBLESSES

# THEME 1 : LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

| LES FORCES (POTENTIALITES)   | LES FAIBLESSES (CONTRAINTES ET MENACES)   |
|--|---|
| <p>Une localisation dans l'aire d'influence d'une <b>métropole régionale : l'agglomération caennaise</b>, moteur du développement régional.</p>  | <p>Un territoire <b>conurrencé</b> par cette métropole régionale, en particulier en termes de développement économique.</p>   |
| <p>Un <b>pôle urbain structurant</b> : Falaise ; <b>deux pôles relais</b> : Pont-d'Ouilley et Potigny ; un <b>pôle de proximité</b> : Morteaux-Couliboeuf.</p>   | <p>Un <b>territoire unipolaire</b> relativement déséquilibré entre les secteurs « proches » de la RN 158/A 88 bénéficiant de la dynamique caennaise et des secteurs plus enclavées et économiquement peu dynamiques.</p>  |
| <p>Un <b>espace périurbain</b> au Nord du territoire traversé par des flux de circulation intenses et variés.</p>  | <p>Renforcement du phénomène de <b>périurbanisation</b> : nombreux résidents travaillent dans des pôles d'emplois extérieurs au territoire.</p>   |
| <p>Une organisation territoriale qui s'appuie sur une <b>coopération</b> mise en place depuis plusieurs années, notamment autour de projets menés dans le cadre du Pays Sud Calvados.<br/>           Une solidarité qui se met en place progressivement avec des documents supra-communaux, tels que le Plan Local de l'Habitat récent.<br/>           Une présence de plusieurs PLU intercommunaux signe d'une prise en compte collective des problématiques d'aménagement du territoire.</p> | <p>Absence de réflexion commune avec les communes et les EPCI présentes sur l'Orne.<br/>           Peu de partenariats avec les intercommunalités périphériques du territoire.</p>  |
| <p>Un territoire qui présente des <b>potentialités foncières importantes</b> : les enjeux de développement sont forts, tant en matière d'habitat que de développement économique.</p>  | <p><b>Une politique foncière balbutiante pour certaines communes.</b><br/>           Une <b>couverture du territoire par des documents d'urbanismes locaux opposables</b> à compléter : 20 % des communes restent aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.</p> |
| <p>→ Attractivité et pression grandissante de l'agglomération caennaise sur une majeure partie du territoire.<br/>           → Un prix de l'immobilier et du foncier accessibles qui favorisent l'urbanisation sur le territoire du SCoT.</p>  |   |

## THEME 2 : LA COHESION URBAINE ET SOCIALE

| LES FORCES (POTENTIALITES)  | LES FAIBLESSES (CONTRAINTES ET MENACES)   |
|---|---|
| Un <b>dynamisme démographique régulier et maîtrisé</b> .  | Un <b>vieillessement accéléré</b> de la population malgré un solde migratoire important et une <b>hausse de l'attractivité</b> du territoire.   |
| Une <b>hausse de la construction de logements</b> entre 1968 et 2007 qui a permis de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur l'ensemble du territoire. | Une baisse importante de la construction de logements entre 2007 et 2012, signe d'un ralentissement économique généralisé.<br>Une <b>offre de logements peu diversifiée</b> et un parc de logements vieillissant qui répond de manière insuffisante aux nouveaux besoins des ménages. |
| Des <b>projets</b> pour renforcer et améliorer l'offre en équipements et services à la population.  | Un <b>niveau d'équipements et de services</b> qui ne répond qu'imparfaitement aux besoins d'une population de plus en plus nombreuse et à la structure socioprofessionnelle en mutation.  |
| Un <b>dynamisme</b> en termes de migrations pendulaires avec l'agglomération caennaise.   | Une <b>périurbanisation plus importante sur la partie Nord du territoire</b> liée à la proximité du marché de l'emploi caennais et des départements voisins.  |

- Assurer une maîtrise de la croissance démographique en réponse aux fortes pressions des territoires voisins.
- Tenter de maîtriser les effets du vieillissement de la population.

## THEME 3 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

| LES FORCES (POTENTIALITES)   | LES FAIBLESSES (CONTRAINTE ET MENACES)  |
|--|---|
| Une situation d' <b>interface</b> stratégique au niveau régional.  | Une intégration du territoire aux réseaux de communication très <b>inéga</b> le.  |
| <b>Relativement bonne accessibilité</b> routière pour une partie du territoire et selon un axe Nord / Sud.   | Un <b>maillage routier déséquilibré</b> au détriment du secteur Ouest et Est et des franges rurales du territoire, enclavées ; nombreuses nuisances (vitesse, bruit...) dans les villes et villages traversés.  |
| <b>Possibilité de rejoindre rapidement</b> les nœuds de communication d'importance régionale et nationale que sont Caen, Argentan, Alençon et Paris.<br>La ligne SNCF Caen – Alençon – le Mans parcourt le territoire. | Présence d'un réseau ferré en état de fonctionnement sur le territoire mais une seule gare ne présentant pas d'équipements adéquats pour l'accueil de voyageurs quotidiens.   |
| Présence d'une aire de covoiturage à Falaise et de lignes de bus en direction de Caen et Argentan.   | <p>Un manque de lisibilité et de fréquence dans l'offre existante de transports collectifs, en particulier pour l'Est et l'Ouest du territoire.</p> <p><b>Relativement faible</b> fréquentation des réseaux de transports collectifs (autre que par les scolaires); difficulté pour développer une offre de transports collectifs complémentaire à la voiture individuelle du fait de la faible densité et de la dispersion des pôles d'habitat et d'emploi sur le territoire et la localisation de nombreux services et équipements supérieurs à l'extérieur du territoire.</p> <p><b>Part prépondérante de la voiture individuelle dans les déplacements</b> : augmentation des problèmes de stationnement... ; augmentation concomitante de la mobilité : problèmes de sécurité accrus (vitesse excessive, traversée des villages...).</p> |
| <b>Une voie verte répertoriée sur le territoire (entre Falaise et Couliboeuf).</b>   | Un <b>maillage faible du territoire en véloroutes ou voies vertes. Une utilisation destinée essentiellement aux loisirs.</b> Un réseau de voies vertes à développer pour élargir leur utilisation et ainsi permettre un maillage plus important du territoire.  |

→ Des déplacements multiples et importants sur un territoire relativement peu irrigué.