

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SUD PAYS D'AUGE



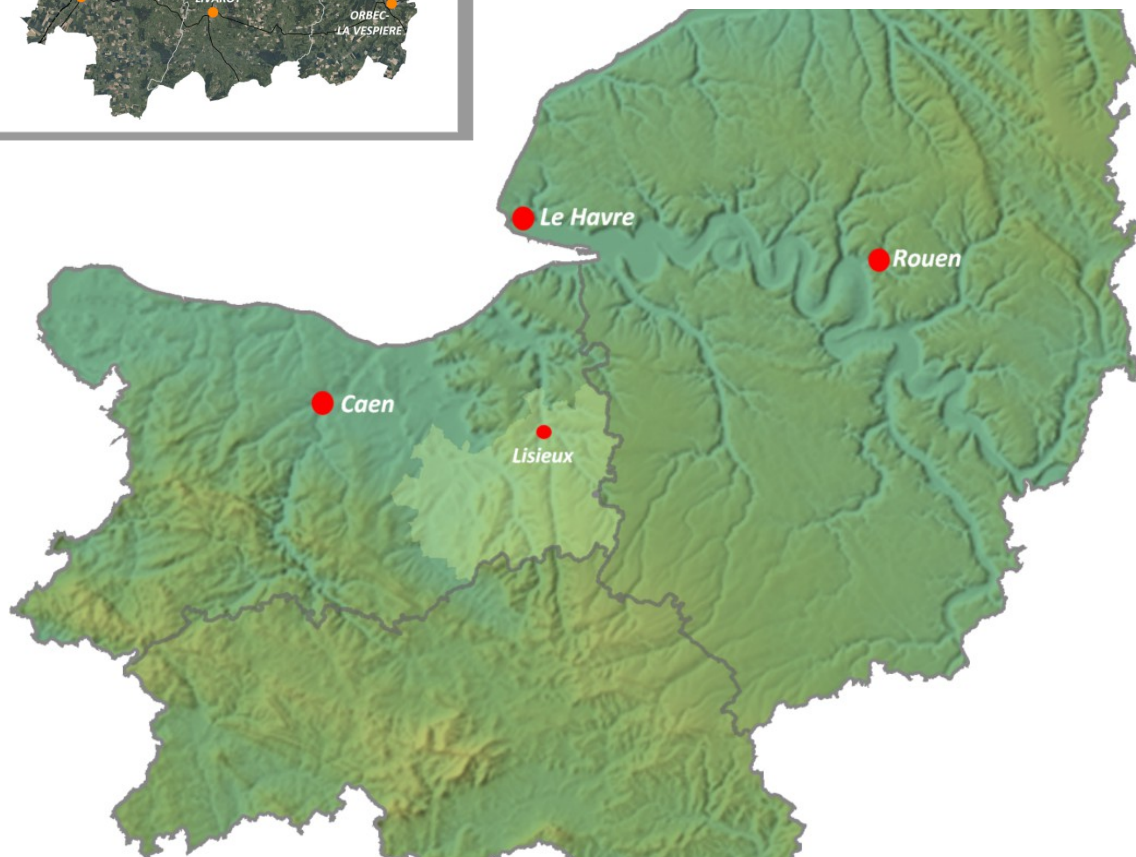
Le SCoT Sud Pays d'Auge

**PRÉSENTATION GÉNÉRALE**

# ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC



Le Sud Pays d'Auge un territoire au carrefour des trois métropoles normandes



## ATOUTS

Une situation de carrefour  
Un pôle économique et démographique d'importance  
Un patrimoine architectural et paysager reconnu  
Des traditions et savoir-faire agricoles  
Un environnement préservé  
Du foncier mobilisable pour l'urbanisation

## CONTRAINTES

Enclavement progressif du territoire  
Perte de vitesse économique et démographique  
Déprise du secteur agricole  
Destabilisation environnementale et paysagère  
Contraintes liées au milieu naturel (risques liés au relief, à la nature des sols, à l'hydrographie...)  
Croissance des investissements des collectivités (infrastructures, en réseaux, en équipements collectifs...)

## ENJEUX

### Généraux :

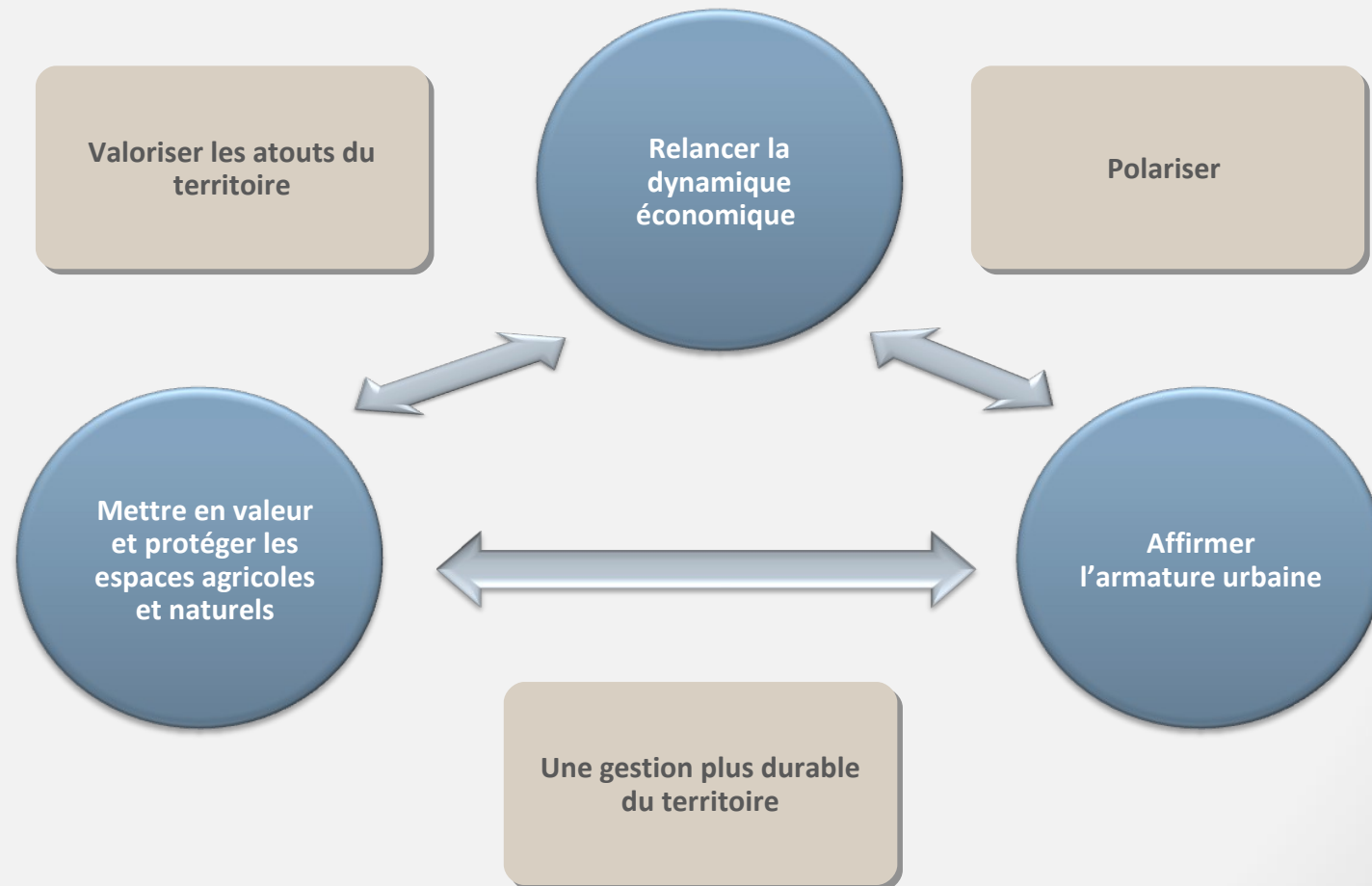
- Lutter contre le vieillissement de la population
- Lutter contre l'étalement urbain
- Préserver l'environnement
- Encourager la cohésion sociale et territoriale

### Spécifiques :

- Limiter le mitage de l'espace rural
- Pérenniser l'activité agricole
- Renforcer l'attractivité du Sud Pays d'Auge
- Désenclaver le territoire



*Comment poursuivre la dynamique du Sud Pays d'Auge dans une optique de développement qui soit équilibré, équitable et durable ?*



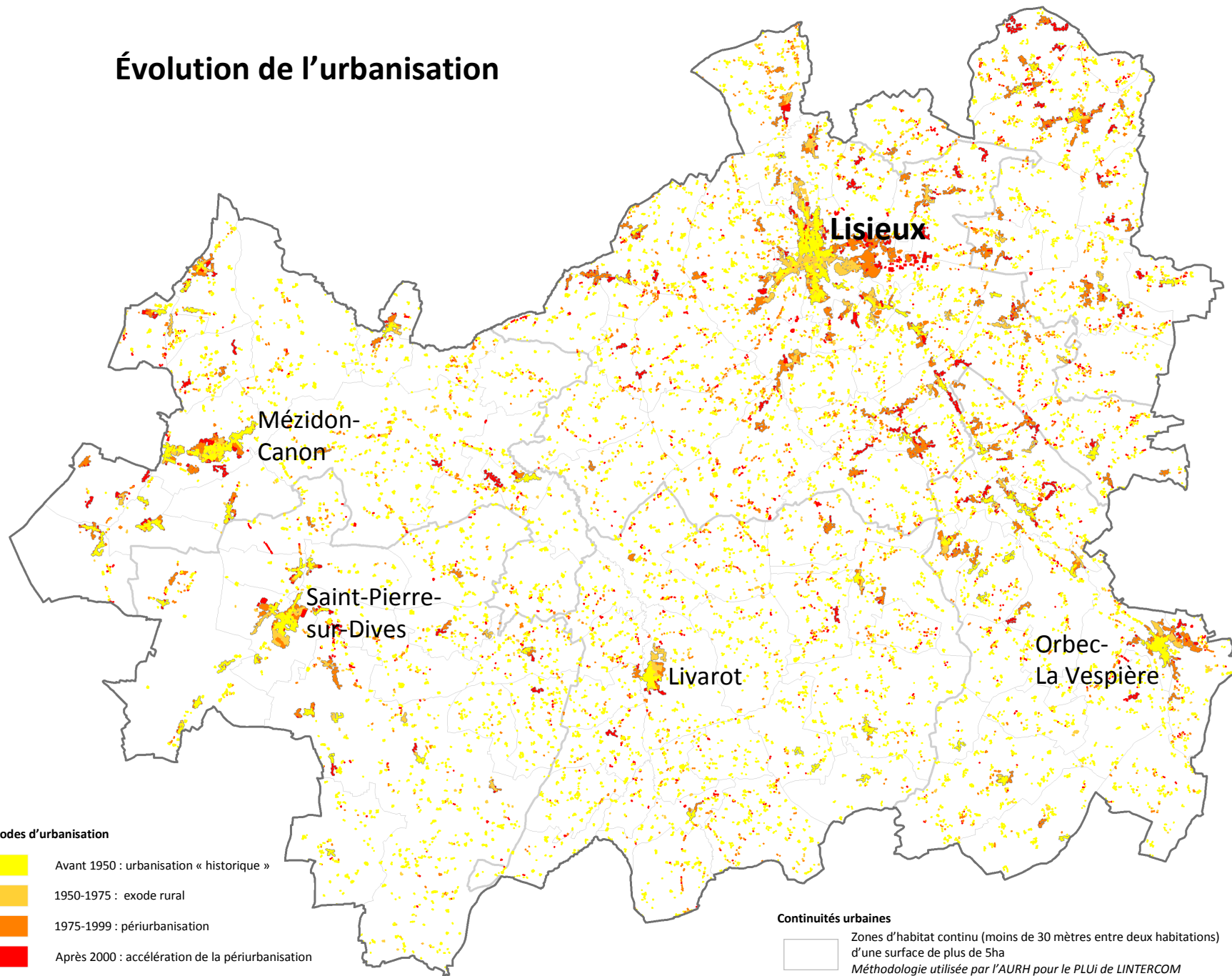
## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SUD PAYS D'AUGE



Habitat et urbanisation

**CONSTATS**

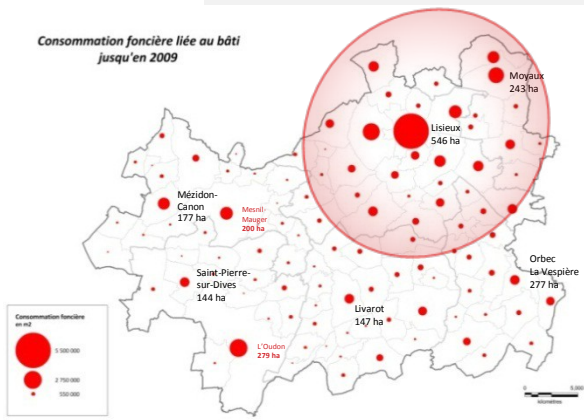
# Évolution de l'urbanisation



# ÉVOLUTION RÉCENTE

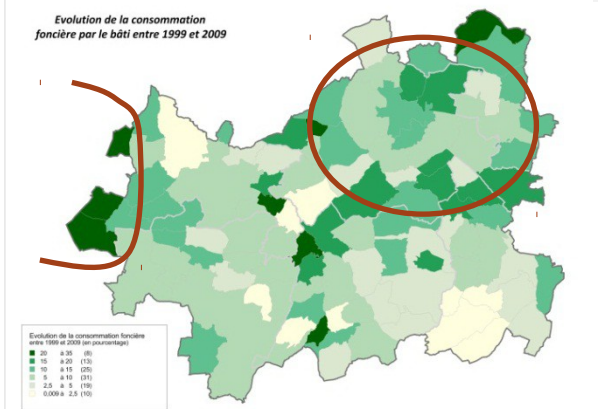
Surfaces urbanisées en 2009 :  
8809 ha

Consommation foncière liée au bâti  
jusqu'en 2009



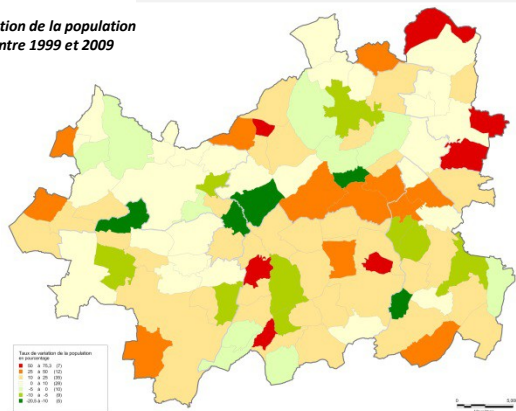
Surfaces urbanisées entre  
1999 et 2009 : 768 ha (+10%)

Évolution de la consommation  
foncière par le bâti entre 1999 et 2009



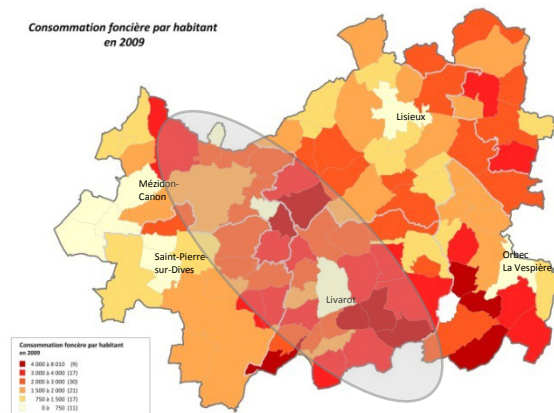
Évolution du nombre  
d'habitants : + 2340 (+3,2%)

Évolution de la population  
entre 1999 et 2009



Surfaces urbanisées par  
habitant en 2009 : 1166 m²

Consommation foncière par habitant  
en 2009



## Quelques chiffres

**Superficie totale urbanisée :**  
8809 ha (soit 9% du territoire)

**Superficie urbanisée entre 1999 et 2009 :**  
768 ha (soit une augmentation de 10%)

**Une accélération depuis 2006 :**

- 1999-2005 : + 0,82% par an en moyenne
- 2006-2009 : + 1,06% par an en moyenne

**Malgré des dynamiques démographiques faibles :** + 3,2% entre 1999 et 2009

- 1999 -2005 : + 0,42% par an en moyenne
- 2006 -2009 : 0 % par an en moyenne

**Une consommation foncière par habitant qui tend à augmenter :** + 6,2% entre 1999 et 2006

- 1999 : 1098 m² par habitant
- 2009 : 1166 m² par habitant

## Processus en cours

**La dispersion croissante de l'habitat**  
(amplification progressive du mitage historique du territoire)

**L'accélération du rythme de consommation d'espace**  
(non corrélé à l'évolution démographique)

## Impacts locaux

Une multiplication des contraintes limitant le développement de l'**activité agricole**

Une banalisation progressive des **paysages**

Une rupture croissante des **continuités écologiques**

Une augmentation constante des **déplacements automobiles**

# LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

## DES ORIENTATIONS D'APPLICATION

### L'armature urbaine

*Pour contribuer au renforcement de l'armature urbaine, les nouveaux parcs de logements seront répartis suivant les orientations d'applications chiffrées définies à l'échelle de chaque Communauté de Communes pour chaque strate de l'armature urbaine*

### Les densités

*Afin de réduire la consommation spatiale des nouvelles urbanisations, une densité minimale est fixée pour les nouveaux quartiers d'habitat*

## DES ORIENTATIONS DE PRINCIPE

### Reconquérir et réhabiliter

*En cohérence avec l'objectif de réduction de la pression résidentielle sur les espaces naturels et agricoles, la reconquête des quartiers dévalorisés et le réinvestissement des constructions dégradées revêtent un caractère prioritaire*

### Maitriser les extensions

*La seconde règle qui contribuera à la réduction de la consommation des espaces naturels et/ou agricoles est la maîtrise des extensions urbaines. On favorisera la densification au sein des secteurs urbanisés ainsi que l'extension maîtrisée des villes, villages ou hameaux, en renonçant à la prééminence de l'urbanisation progressive et diffuse.*



## DONNÉES CHIFFRÉES

« Elles encadrent plus précisément les choix qui peuvent être faits par les Communauté de Communes ou les communes dans la définition de leur politique d'habitat [...]

Elles sont définies pour le court et le moyen terme, puisque pour rester pertinentes, elles ne peuvent reposer sur des prévisions à trop long terme.

En conséquence, à l'issue des évaluations régulières du SCoT [...] elles pourront être reprécisées dans le cadre d'une procédure de modification.

## DONNÉES NON CHIFFRÉES

« Orientations avec lesquelles les différentes politiques d'aménagement et d'urbanisation du territoire devront être compatibles, en application du projet de territoire porté par le SCoT.

Elles sont définies dans une perspective de long terme (de l'ordre de deux décennies) qui est celle du SCoT. »

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SUD PAYS D'AUGE

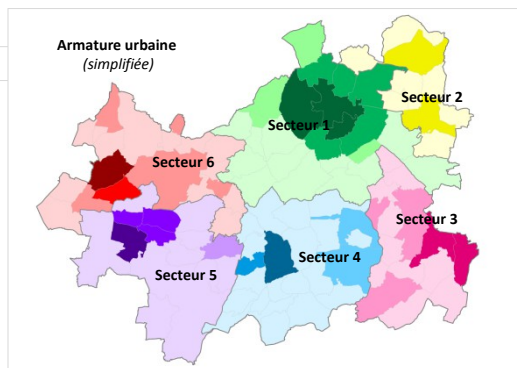


LEVIERS D'ACTION

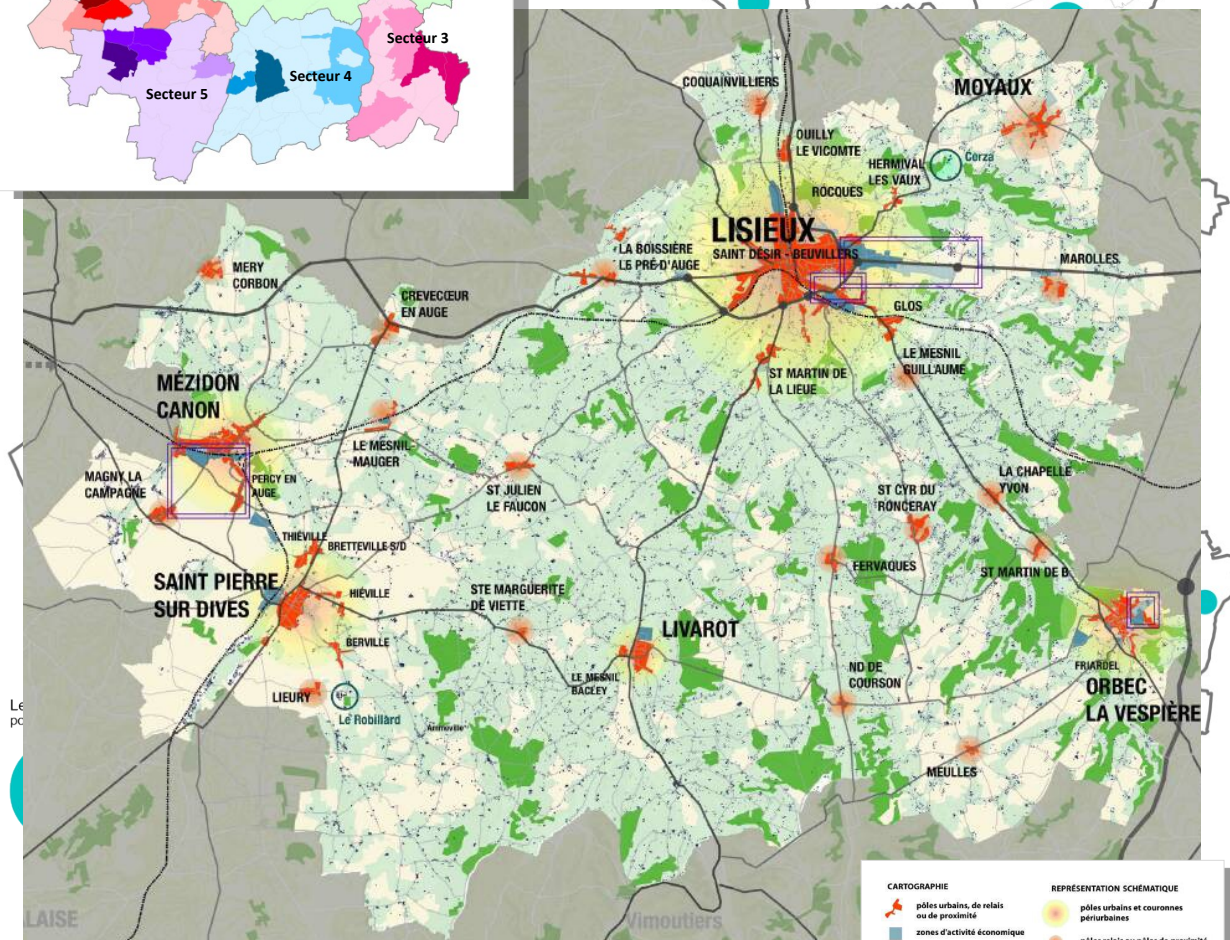
**LES ORIENTATIONS D'APPLICATION**



# REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



## Armature urbaine



## Répartition spatiale

### Par secteur pour 10 ans :

- Secteur 1 : 1970 logements (54%)
- Secteur 2 : 225 logements (7%)
- Secteur 3 : 290 logements (7,9%)
- Secteur 4 : 280 logements (7,7%)
- Secteur 5 : 325 logements (8,9%)
- Secteur 6 : 530 logements (14,5%)

### Par strate de l'armature urbaine :

- Pôles urbains : au moins 65%
- Pôles relais : environ 18%
- Communes rurales : moins de 17%

## Modalités d'application

### Dans le cas d'un document d'urbanisme intercommunal

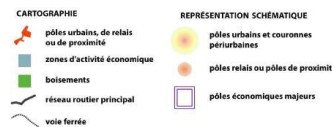
La répartition du parc de logements au sein de chaque strate de l'armature urbaine résulte du projet intercommunal.

Les objectifs chiffrés peuvent être réajustés dans le respect des équilibres de l'armature urbaine

### Dans le cas de documents d'urbanisme communaux

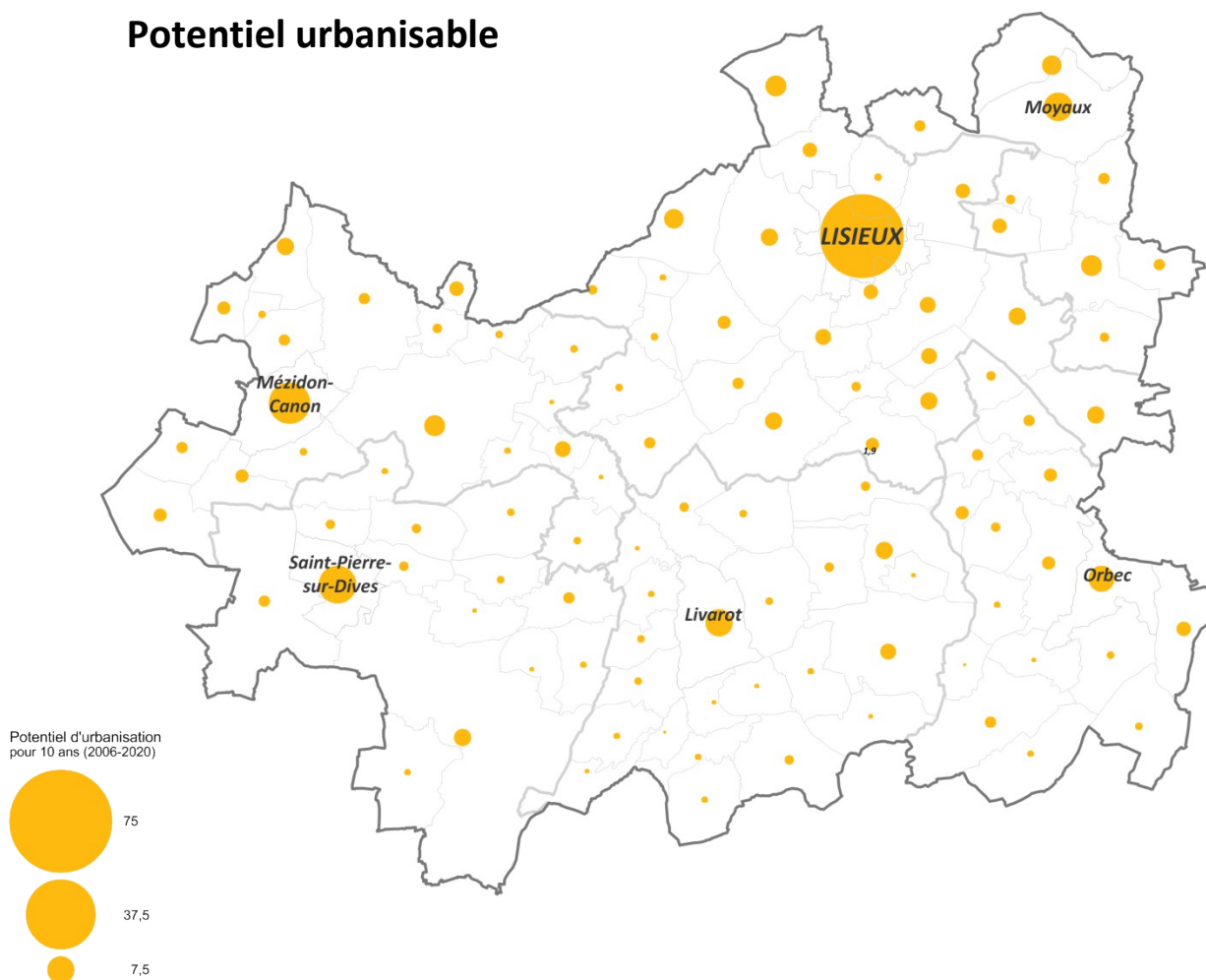
Le SCoT Sud Pays d'Auge défini une clef de répartition par commune telle que :

Chaque commune peut développer son parc de logement à hauteur de son poids (part de RP) dans la strate à laquelle elle appartient.





## Potentiel urbanisable



### Principe général

- Lisieux** : 25 logements à l'hectare (couronne périurbaine 15 logements à l'hectare)
- Autres pôles urbains** : 15 logements à l'hectare (couronne périurbaine 12 logements à l'hectare)
- Pôles relais/de proximité** : 12 logements à l'hectare
- Communes rurales** : 8 logements à l'hectare

### Modalités d'application

#### Densité brute

Prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principales et infrastructures

#### Flexibilité de la règle

Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des modulations de la règle, pourvu qu'au total, la densité des nouvelles opérations ne soit pas inférieure aux seuils

L'urbanisation de dents creuses au cœur d'ensemble déjà bâti pourra exceptionnellement se faire avec une densité moindre

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SUD PAYS D'AUGE



LEVIERS D'ACTION

**LES ORIENTATIONS DE PRINCIPE : DONNÉES QUALITATIVES**

# Le choix des secteurs à urbaniser



Type de bâti	Enjeux soulevés	Principe
Diffus	Coûts des réseaux Déstabilisation de l'agriculture Dégradation des espaces naturels	À proscrire
Hameaux		À étudier
Bourg ou village	Optimisation des équipements, des réseaux, des déplacements et de l'utilisation de l'espace	Prioritaire
Agglomération		
<b>OBJECTIFS</b>	<b>LA REDUCTION DE LA DISPERSION DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE</b> Maintenir la population de l'espace rural Développer la population dans les pôles	

# VERS DES PROJETS URBAINS PLUS DURABLES



## La remise en cause des modes d'urbanisation actuels

A PROSCRIRE



A PROSCRIRE

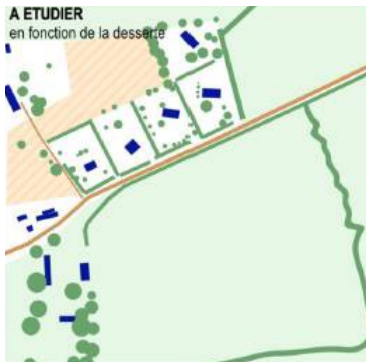


*Urbanisation linéaire*  
*Dispersion et diffusion de l'habitat*  
*Extension des réseaux (eaux, électricité...)*  
*Atteintes aux espaces agricoles et naturels*



## Vers des formes urbaines plus durables

A ETUDIER  
en fonction de la desserte



A ETUDIER  
en fonction de la desserte



*Urbanisation en continuité du bâti*  
*Urbanisation en profondeur*  
*Formes urbaines plus compactes*  
*Travail sur la forme du parcellaire*  
*Travail sur les espaces verts*

## Principe général

Les documents locaux d'urbanisme choisiront les sites dédiés à l'urbanisation :

### 1° Au sein des espaces déjà urbanisés

- Potentiel urbanisable
- Secteur à reconquérir

### 2° En extension du bâti existant

- En privilégiant l'accessibilité aux réseaux de transport en commun, aux équipements et services
- Avec prise en compte des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux

## Boîte à outils

### Reconquérir les espaces urbanisés :

- Inventaire des friches
- Programmes de réaménagement de quartiers dégradés
- Densification de quartiers existants
- Programmes d'amélioration de l'habitat

### Contenir les extensions urbaines :

- Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble
- Proscrire les découpes foncières et l'urbanisme d'opportunité

# LA TRANSCRIPTION DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

## Cadre de réflexion

*Quelles sont les grandes caractéristiques de mon territoire ?  
Quelle place occupe-t-il au sein de l'armature urbaine de SCoT ?  
Quels sont ses atouts et ses contraintes ?  
Comment s'organise l'urbanisation de mon territoire ?*

## Le document d'urbanisme

### Rapport de présentation

*Au regard du diagnostic, expliciter les enjeux de développement, caractériser les différents secteurs (urbanisés ou non) du territoire et présenter les problématiques qui leur sont associés*

### PADD

*Afficher les objectifs associés aux différents secteurs identifiés dans le rapport de présentation (préservation de l'urbanisation, comblement de dent creuse, densification, extension urbaine...)  
Afficher et préciser la distribution géographique des objectifs de développement du parc et de densité*

### Règlements

*Traduire le projet dans le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP au travers :*

- Du choix du type de zone (U, AU, STECAL accueillant ou non de l'urbanisation nouvelle)
- Du niveau de précision de la délimitation des zones (notamment des STECAL en espace secteur naturel ou agricole)
- Des règles associés à chaque type de zone (implantation du bâti, possibilité ou non de densifier, possibilité de nouvelles constructions à vocation d'habitation ou non...)
- De l'inscription d'une règle de densité minimale dans les OAP

## Le SCoT en application

### Les orientations chiffrées :

Un cadre d'application relativement simple du fait de son apparente objectivité.

### Les orientations qualitatives :

Un cadre d'application qui demande une analyse fine des documents d'urbanisme et qui soulève des problèmes d'interprétation (définition de la dent creuse, du hameau...).

### Les risques:

Une analyse de la compatibilité qui **privilégierait les orientations chiffrées aux orientations qualitatives**. Or, c'est la **cohérence globale** du projet qui doit être analysée.

**Une nécessité de conformité des PLU avec le SCoT** au regard des orientations chiffrées. Or c'est dernières doivent être envisagées comme un guide.

## Éléments de blocage

**Le contexte territorial** : le mitage traditionnel du bâti

**Les pratiques** : l'urbanisme d'opportunité

**Les capacités financières des collectivités** : à court terme l'extension linéaire de l'urbanisation a un coût moins élevé que les opérations d'aménagement d'ensemble

**Les capacités financières des ménages** : participe à l'attractivité des communes rurales qui disposent d'un foncier bon marché

**\*Le passage du projet au réglementaire** : le niveau de précision réglementaire nécessaire à l'application du projet est difficile à mettre en œuvre