

Pays d'Argentan
d'Auge et d'Ouche



CITADIA

une société
du groupe



- Notice de présentation



Modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

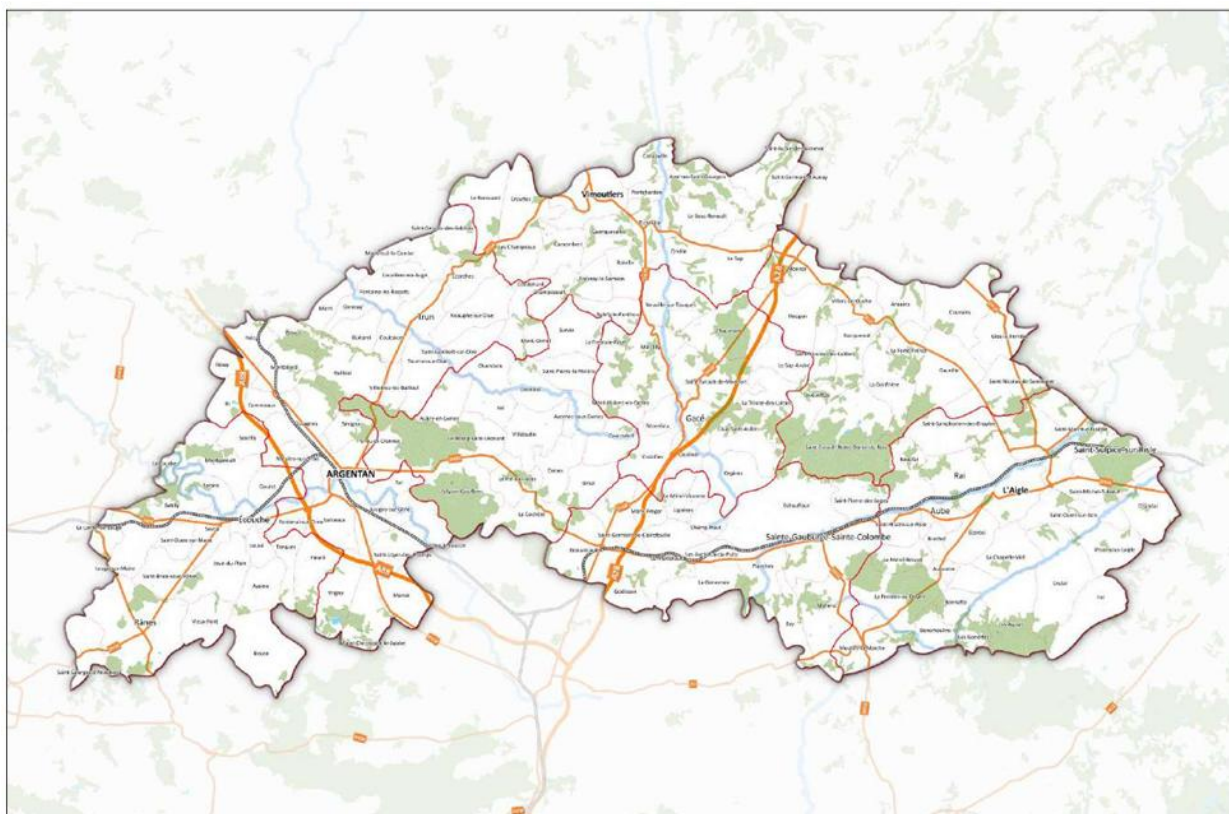
Élaboration du SCOT : approuvée le 18/12/2018

Octobre 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
RAPPEL DU CADRE NATIONAL ET REGIONAL	6
a. Les choix retenus par le SRADDET	6
b. Les projets d'envergure régionaux identifiés par le SRADDET	8
<i>Focus sur le projet de RD-924 :</i>	8
a. La trajectoire de sobriété sur le volet résidentiel :	9
b. La trajectoire de sobriété sur le volet économique :	10
c. La trajectoire de sobriété sur le volet équipement	10
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE	11
a. Analyse rétrospective	11
b. Les motifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)	12
LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE RETENUE PAR LE SCOT DU PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE	14
a. Une évolution des modalités de calcul à anticiper à partir de 2031	14
a. La trajectoire de sobriété foncière retenue entre 2021 et 2030	15
b. La trajectoire de sobriété foncière retenue entre 2031 et 2040	15
c. L'intégration du dispositif dérogation des ZAC	16
d. Une enveloppe foncière unique à l'échelle intercommunale	16
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU SCOT	17
a. Modification du préambule du PADD — Intégration de la loi Climat et Résilience	17
Ajout p. 4 du PADD :	17
b. Modification du préambule du PADD — Intégration d'une orientation sur la sobriété foncière dans l'objectif 1 : organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales	18
Ajout p. 25 du PADD :	18
c. Suppression des objectifs chiffrés dans les orientations du PADD	20
a. Intégration d'une nouvelle orientation 1.3 : Suppression des objectifs chiffrés dans les orientations du PADD	211
b. Modification de l'objectif 1.3.1 Affiche une ambition réaliste dans la lutte contre l'étalement urbain	24
c. Supprimer l'encadré p. 29 : synthèse des besoins fonciers	24
a. Reformuler l'orientation : Accompagner le développement du tissu économique via un phasage de la programmation	255

Figure 1 Périmètre du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche a été approuvé le 18 décembre 2018. Six ans après son approbation, le bilan réalisé confirme la pertinence des résultats obtenus quant à son application, ainsi que la cohérence de la stratégie portée par le territoire dans le cadre de son PADD. Les orientations définies en 2018 restent pleinement d'actualité au regard des évolutions récentes et des enjeux auxquels les trois intercommunalités doivent répondre.

À l'issue de cette évaluation à mi-parcours, le comité syndical a fait le choix de maintenir le SCoT en vigueur dans sa forme actuelle à court terme. Cette décision traduit une volonté de stabilité et de lisibilité pour les documents d'urbanisme locaux, tout en prenant le temps nécessaire pour engager une révision approfondie et ambitieuse du SCoT. Cette révision à venir sera l'occasion d'intégrer les dispositions issues de la modernisation du cadre législatif et réglementaire, notamment le Plan d'Aménagement Stratégique (PAS), le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), ainsi que l'ensemble des évolutions introduites par le SCoT modernisé. Elle permettra également d'actualiser et de recalibrer, si nécessaire, les objectifs démographiques, de production de logements et de développement du territoire, sur la base des données les plus récentes.

C'est dans ce contexte que les trois intercommunalités membres du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche ont engagé, chacune, une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ces démarches, aboutissant récemment à leur approbation, marquent une étape décisive dans la mise en œuvre opérationnelle du SCoT, en permettant de décliner pleinement ses prescriptions et recommandations à l'échelle locale :

- **Communes de communes des Pays de L'Aigle** — PLUi approuvé le 26 septembre 2024,
- **Communauté de communes Terres d'Argentan Interco** — PLUi approuvé le 5 février 2026
- **Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault** — PLUi arrêté le 15 octobre 2025,

PREAMBULE

Adoptée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience a pour ambition l'atteinte de l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Afin d'initier ce processus, elle fixe qu'au cours des dix années suivant sa promulgation, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale devra être inférieure à la moitié de celle enregistrée durant les dix années précédentes. Il est par ailleurs prévu que cet objectif soit « appliqué de manière différenciée et territorialisée », dans les conditions fixées par la loi.

Une territorialisation de l'objectif à plusieurs échelles

Pour permettre cette déclinaison territoriale, le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche est directement concerné par cette obligation de mise en compatibilité, selon un calendrier en trois étapes :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** constitue le premier niveau de territorialisation de l'objectif national de sobriété foncière. Il revenait à la Région Normandie de mettre ce document en conformité avant le 22 novembre 2024.
- **Le SCoT du P2AO** constitue le niveau intermédiaire de cette territorialisation. Dans le contexte où le travail de mise en conformité du SRADDET n'aurait pas pu être pleinement accompli dans les délais impartis, il appartient aux SCoT d'intégrer directement l'objectif national et de le territorialiser **avant le 22 février 2027**. À défaut, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation sera suspendue dans les plans locaux d'urbanisme.
- **Les documents d'urbanisme locaux** — PLUi des intercommunalités et communes membres du P2AO devront à leur tour être mis en compatibilité avec les dispositions du SCoT révisé, **avant le 22 février 2028**.



La procédure de modification simplifiée retenue

L'évolution d'un SCoT peut relever principalement de deux types de procédures, décrites par les articles L.143-29 et L.143-32 du Code de l'Urbanisme.

La **procédure de révision** s'impose lorsque les changements envisagés portent sur :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) concernant les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, ainsi que les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les dispositions du DOO relatives à la politique de l'habitat, lorsque les changements ont pour effet de diminuer l'objectif global d'offre de nouveaux logements.

En dehors de ces cas, le SCoT fait l'objet d'une **procédure de modification** lorsque le syndicat mixte du P2AO décide de faire évoluer le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Dans le cadre de la présente démarche, l'intégration et la territorialisation de l'objectif national de sobriété foncière implique de faire évoluer les objectifs chiffrés de consommation d'espace, ce qui devrait en principe conduire à engager une procédure de révision. Cependant, par dérogation, l'article 194 de la loi Climat et Résilience prévoit expressément que ces évolutions peuvent être réalisées selon la **procédure de modification simplifiée**. C'est d'ailleurs la seule procédure permettant au syndicat mixte du P2AO de respecter les délais imposés par la loi, avec l'échéance du **22 février 2027**.

Méthodologie mise en œuvre

La démarche de modification simplifiée n°1 du SCoT du P2AO s'inscrit dans le prolongement des travaux menés dans le cadre de l'évaluation à 6 ans du SCoT. Cette évaluation avait en effet permis de dresser un premier bilan de la consommation d'espace sur le territoire, d'apprécier la pertinence des orientations adoptées en 2018 et d'identifier les ajustements nécessaires pour répondre aux nouvelles exigences législatives en matière de sobriété foncière. La modification simplifiée n°1 s'appuie ainsi sur cette base de connaissance consolidée, en l'approfondissant et en la traduisant en objectifs opérationnels.

Elle a par ailleurs été conduite en étroite articulation avec les travaux engagés par les trois intercommunalités membres dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette approche a permis de capitaliser sur les analyses, diagnostics et réflexions déjà produits à l'échelle locale, garantissant ainsi une cohérence entre les orientations du SCoT et les projets de territoire portés par chacune des intercommunalités.

Sur le plan opérationnel, la démarche s'est organisée autour de plusieurs temps de travail complémentaires :

- **Des entretiens individuels** ont été conduits avec les services urbanisme des trois intercommunalités, afin de recueillir leurs données, leurs besoins et leurs orientations en matière de consommation foncière et de développement territorial ;
- **Des réunions de travail collectives** ont été animées, réunissant les trois intercommunalités et la DDT, afin de partager les analyses, confronter les approches et construire une vision commune et cohérente à l'échelle du P2AO ;
- **Une réunion des Personnes Publiques Associées (PPA)** a été organisée le 24 février 2026 à Gacé, conformément aux obligations réglementaires, afin d'associer l'ensemble des partenaires institutionnels à la démarche et de recueillir leurs avis tout au long du processus d'élaboration.

Cette démarche collaborative et itérative a ainsi permis de garantir la cohérence entre les orientations du SCoT et les projets de territoire portés par chacune des intercommunalités membres du P2AO.

Les modalités de concertation

Le projet de modification du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche a été soumis à une concertation dont les modalités ont été définies par délibération. Cette étape permet à chacun de prendre connaissance des enjeux et de s'exprimer sur la modification simplifiée. Les contributions recueillies feront l'objet d'un bilan de la concertation. Ce dernier sera présenté par la Présidente du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche avant l'approbation de la modification

Objet du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1

Le présent document constitue le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du SCoT du P2AO. Il viendra s'ajouter, en tant qu'additif, aux documents existants composant le rapport de présentation du SCoT.

Il s'articule autour de quatre volets :

- l'objet et le contenu de la modification simplifiée n°1, ainsi que les objectifs poursuivis dans la trajectoire ZAN ;
- le bilan de la consommation d'espace sur le territoire et les ambitions du syndicat mixte en matière de sobriété foncière ;
- les objectifs de développement du P2AO et les besoins fonciers qui en résultent ;
- les adaptations apportées au PADD et au DOO, avec la justification des choix opérés.

À l'issue de son approbation, les versions modifiées du PADD et du DOO se substitueront aux documents actuellement en vigueur.

S'agissant de l'évaluation environnementale, le syndicat mixte du P2AO a procédé à un examen au cas par cas, conformément aux attendus de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

RAPPEL DU CADRE NATIONAL ET REGIONAL

A. LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE DEFINIE PAR LE SRADDET NORMANDIE

a. Les choix retenus par le SRADDET

Suite à la loi Climat et Résilience, le SRADDET normand modifié, approuvé le 28 mai 2024 par arrêté préfectoral, fixe pour le territoire du SCoT du P2AO une réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport aux années 2011-2020 (période de référence), à laquelle il faut déduire la contribution à l'enveloppe foncière réservée aux projets d'envergure régionale (15 % de la consommation foncière permise sur 2021-2030).

En application des objectifs 4 et 4 bis du SRADDET, la règle 21 du fascicule des règles générales du SRADDET Normand indique que : « Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et / ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle.

Le nombre d'hectares d'ENAF pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 pour chacun des périmètres s'établit de la manière suivante :

Clé de lecture de la règle	
La progression de l'artificialisation des sols en Normandie est particulièrement importante, alors que la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un enjeu majeur. Les dynamiques observées montrent qu'il existe une décorrélation entre la consommation d'espace observée et l'évolution de la population, de même qu'entre l'augmentation de la consommation foncière à vocation économique et l'évolution du nombre d'emplois. Par ailleurs, la résorption de la vacance de logements permettrait de limiter l'étalement urbain tout en renforçant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs. La résorption des friches permettrait aussi de réutiliser du foncier déjà artificialisé. La présente règle définit les modalités de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021-2030 en se fondant sur une cible de consommation d'espace maximale à l'échelle régionale estimée à 6 000 hectares par référence aux données de la Cartographie de la Consommation foncière (CCF) pour la période 2011-2020. Le nombre d'hectares consommé au cours de la période 2011-2020 et pouvant être consommé entre 2021 et 2030 est déterminé pour chacun des EPCI puis les résultats par EPCI sont compilés à l'échelle de chacun des périmètres tels que figurant dans l'objectif n°4bis du Rapport du SRADDET. Sur cette période 2021-2030, les possibilités de consommation d'espace de chacun des périmètres sont ensuite réduites de 15% afin que les hectares correspondants puissent être affectés à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale prévue dans ce même objectif 4bis et dédiée aux opérations de relocalisations liées au recul du trait de côte et au risque de submersion, aux projets d'envergure régionale et aux projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt majeur. Le résultat obtenu pour la période 2021-2030 constitue un plafond. Afin de permettre que le plafond de la consommation d'espaces de chaque périmètre de territorialisation puisse être au moins égal, pour la période 2021-2030 et en hectares, au nombre de communes qui le composent, il est possible de déroger à l'application stricte des critères de territorialisation définis par l'objectif 4bis du Rapport et de décompter les hectares résultant de cette dérogation sur l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale. Le taux d'effort effectif des périmètres concernés peut ainsi moins important que celui affiché dans la présente règle	
Objectif de référence	Obj 4bis / Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN
Autres objectifs auxquels se rapporte la règle	Obj 4 / Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

Partenaires concernés	Collectivités et groupements compétents en matière d'aménagement et d'urbanisme
Autres documents concernés	
Modalités possibles de mise en œuvre	
La mise en œuvre de la règle nécessite de revoir en profondeur les différentes formes d'occupation de l'espace à définir dans les documents locaux d'aménagement et d'urbanisme, SCoT et PLU/PLUI notamment. Chaque territoire pourra tenir compte de la diversité et des spécificités qui lui sont propres pour édicter les préconisations (règles adaptées : urbain / rural / industriel / agricole / littoral ...) et s'appuyer pour cela sur les données d'observatoires locaux, complémentaires de la Cartographie de la consommation foncière (CCF). Des préconisations et des modalités possibles de mise en œuvre sont précisées dans l'objectif 4bis du Rapport du SRADDET.	
Sources et références	Cartographie de la consommation foncière réalisée par l'EPF Normandie

Compte tenu des estimations actuelles de la base CCF, la traduction en volume des consommations, à titre indicatif, est la suivante :

Périmètre	Consommation 2011 – 2020 *	Taux de réduction de la consommation 2021 – 2030 fixé par le SRADDET	Réduction de la consommation 2021 – 2030 en ha	% mutualiser	Surface à réserver	Potentiel disponible en hectares
Terres d'Argentan Interco	114	-53,2%	-89,9	15%	11,9	67.2
Vallées d'Auge et du Merlerault	55					
Pays de L'Aigle	106	-50,8%	-53,84	15%	7,8	44,3
Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	275	-52,27%	-143,74	15%	19.7	111.5

* Consommation 2011-2020 : base CCF-EPFN juillet 2026

*Pour les décennies suivantes, le SRADDET précise, dans son objectif 4bis, que :

« L'article 191 de la loi « Climat et Résilience » fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette en 2050 et le principe d'une diminution de moitié de la consommation totale d'espace entre 2021 et 2030 par rapport à la période 2011-2020. L'article 194 de la même loi, codifié à l'article L.4251-1 du Code général des collectivités territoriales, prévoit que le SRADDET fixe les objectifs de moyen et longs termes sur le territoire de la région autour de nombreuses thématiques. Il prévoit aussi que, « en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional ». Pour tenir compte de la spécificité des territoires et du principe de subsidiarité qui leur confie la responsabilité de déterminer les principes d'aménagement et par conséquent les rythmes correspondants en termes d'artificialisation des sols, il appartient aux territoires de déterminer ces trajectoires. »

Il précise également, toujours dans son objectif 4bis :

« Il appartient aux territoires de définir, pour les périodes 2031-2040 puis 2041-2050, une trajectoire permettant d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050 à l'échelle des périmètres

retenus. La lutte contre l'artificialisation des sols sera le fruit d'un équilibre entre transformation de l'existant et développement de formes d'aménagement plus denses. Chaque territoire pourra tenir compte de la diversité et des spécificités qui lui sont propres pour édicter les préconisations et des règles adaptées : urbain / rural / industriel / agricole / littoral, etc. »

Le SRADET normand modifié prescrit également, dans sa règle 21 et dans son objectif 4bis, l'utilisation de l'outil « Cartographie de la Consommation Foncière » (CCF) comme outil de référence pour suivre la consommation d'ENAF. Sa production est réalisée par l'EPF de Normandie, pour le compte de la Région et de la DREAL.

Le SRADET fixe un taux de réduction, pas un plafond d'hectares

Le SRADET Normandie fixe, entre 2021 et 2030, un objectif de réduction du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet objectif est exprimé sous forme d'un taux de réduction et non d'une enveloppe foncière chiffrée en hectares à ne pas dépasser. Dès lors, les données présentées dans le tableau ci-dessus ne constituent pas une valeur cible ou un plafond opposable, mais correspondent à une traduction opérationnelle, à l'échelle du territoire des Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, de la trajectoire de réduction fixée par le SRADET. Elles permettent d'objectiver la compatibilité de la modification du SCOT avec les orientations régionales, sans figer pour autant un droit à consommer un nombre d'hectares déterminé.

Il convient par ailleurs de préciser que les données de consommation foncière de la période 2011-2020, servant de référence au calcul de la trajectoire, ont pu faire l'objet de corrections au cours des derniers mois. Ces ajustements méthodologiques ont une incidence directe sur les enveloppes foncières résultantes, qui sont donc susceptibles d'évoluer indépendamment de tout changement de stratégie territoriale.

b. Les projets d'envergure régionaux identifiés par le SRADET

De manière complémentaire à l'enveloppe de consommation foncière attribuée au territoire du P2AO dans le cadre du SRADET, le territoire est concerné par des projets d'envergure régionale, susceptibles de bénéficier de l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale. Un projet est ainsi identifié à ce stade sur le territoire du P2AO :

Périmètre	Projet	Superficie	Part régional (ha)	Part communauté de communes (ha)
Terres d'Argentan Interco	Haras du Pin	8 ha	5,6 ha	2,4 ha

En revanche, le territoire du P2AO n'est pas concerné, à ce stade, par des projets d'envergure nationale ou européenne au sens de l'article 194 de la loi « Climat et Résilience » et de la règle 21 du SRADET de Normandie modifié.

Focus sur le projet de RD-924 :

Le département de l'Orne souhaite porter un projet de dédoublement de la RD 924 entre Briouze et Sevrai, dont l'intégration est envisagée dans le PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. Or, ce projet d'infrastructure routière d'envergure régionale se heurte à une réalité territoriale qui ne peut être ignorée : il consommerait à lui seul 50 hectares de foncier, soit 74,4% de l'enveloppe foncière partagée entre Terres d'Argentan Interco et les Vallées d'Auge et du Merlerault sur la décennie 2021–2030.

Il convient par ailleurs de souligner une limite méthodologique du CCF, outil de référence pour la définition de la trajectoire de sobriété foncière : celui-ci ne prend pas en compte, dans son calcul de la consommation foncière observée sur la période 2011–2020, les infrastructures routières. Cette absence de comptabilisation des emprises routières dans la période de référence a pour conséquence de ne pas refléter le poids réel qu'occupent historiquement ce type d'aménagements dans la consommation foncière du territoire, et fragilise d'autant plus la pertinence d'allouer une part aussi importante de l'enveloppe 2021-2030 à un projet de cette nature, dont l'impact foncier n'a ainsi jamais été intégré dans la trajectoire de sobriété définie.

Si ce projet peut répondre à des enjeux de fluidification des flux de transit à l'échelle départementale et régionale, sa plus-value pour le territoire reste particulièrement limitée. En effet, la RD 924 ne constitue pas un axe structurant majeur pour les déplacements quotidiens des habitants de Terres d'Argentan Interco, et son dédoublement ne répond pas à des besoins de mobilité identifiés comme prioritaires par les acteurs locaux. Les retombées attendues en matière de développement économique ou d'attractivité résidentielle pour le territoire demeurent, à ce stade, peu étayées et difficilement quantifiables au regard de l'ampleur du sacrifice foncier consenti.

Un tel prélèvement constitue dès lors une charge disproportionnée pour le territoire, incompatible avec les engagements de sobriété foncière que celui-ci s'est fixés. Le territoire ne s'approprie pas ce projet, qui répond avant tout à des ambitions départementales et régionales sans s'inscrire dans ses propres priorités d'aménagement. Mobiliser près des trois quarts de l'enveloppe foncière disponible au profit d'une infrastructure dont les bénéfices locaux restent marginaux reviendrait à hypothéquer durablement les marges de manœuvre du territoire pour ses propres besoins de développement qu'il s'agisse de logement, d'activité économique ou d'équipements de proximité.

B. LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE DEFINIE PAR LE SCOT DU PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE

a. La trajectoire de sobriété sur le volet résidentiel :

Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO) en vigueur fixe, dans son orientation 1.3, un cadre de maîtrise de la consommation d'espace à vocation résidentielle. Il prévoit à ce titre une enveloppe foncière maximale de 230 hectares sur la période 2018–2038, soit 11,5 hectares par an. Cette enveloppe s'inscrit dans une stratégie de production de logements qui admet encore une part significative d'extension de l'urbanisation, puisque le SCoT programme 55 % de la production de logements en dehors des enveloppes urbaines existantes. Cette orientation, cohérente avec les dynamiques territoriales observées au moment de l'élaboration du document, devra néanmoins être mise en perspective avec les exigences croissantes de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience et du SRADDET Normandie, qui appellent à une montée en puissance progressive du renouvellement urbain au détriment de l'extension. L'enveloppe de 230 hectares est déclinée par niveau d'armature urbaine au sein de chacune des trois intercommunalités, comme suit :

Pôles	Consommation maximale (ha)
Terres d'Argentan Interco	88
Pôle urbain majeur : Argentan	36
Pôles d'irrigation ruraux : Écouché-les-Vallées, Rânes et Trun	18
Communes rurales	34
Pays de L'Aigle	73
Pôle urbain majeur : L'Aigle	17
Pôles d'irrigation ruraux : Ferté-en-Ouche et Moulins-la-Marche	15
Communes rurales	41
Vallées d'Auge et du Merlerault	70
Pôles d'équilibre : Vimoutiers et Gacé	19
Pôles d'irrigation ruraux : Le Merlerault, Saint-Gauburge-Sainte-Colombe et Sap-en-Auge	13
Communes rurales	38
Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	231

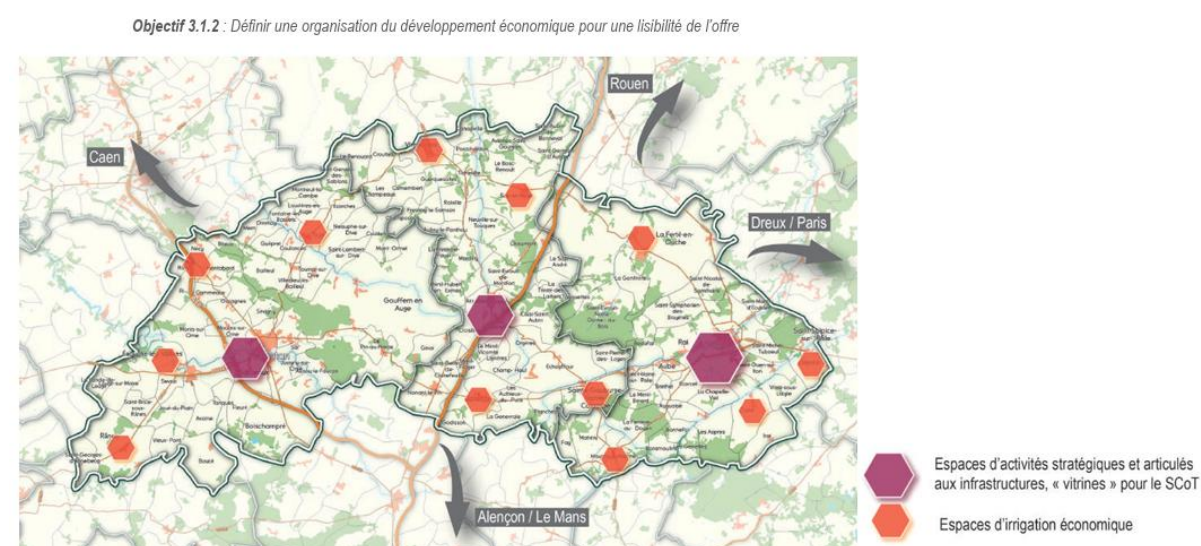
b. La trajectoire de sobriété sur le volet économique :

Sur le volet économique, l'orientation 3.1 du SCoT relative à la définition d'une offre foncière et immobilière au service de l'attractivité économique prévoit une enveloppe de consommation foncière maximale de 110 hectares répartie entre les trois intercommunalités de la manière suivante :

Intercommunalité	Consommation maximale (ha)
Terres d'Argentan Interco	45
Pays de L'Aigle	50
Vallées d'Auge et du Merlerault	15
Total P2AO	110

Ces besoins et potentiels ont été exprimés à l'échelle des différentes zones d'activités économiques existantes, ce qui contraint aujourd'hui la possibilité d'ouvrir de nouveaux secteurs de projet en dehors de ces périmètres identifiés.

Figure 2 Extrait du DOO du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche



c. La trajectoire de sobriété sur le volet équipement

Au-delà des enveloppes résidentielles et économiques, le SCoT du P2AO présente deux lacunes notables au regard des besoins actuels des territoires. En premier lieu, malgré l'ambition affichée par l'orientation 1.5 de renforcer la présence des équipements et services de proximité en adéquation avec les différents espaces de vie, le document ne prévoit aucune enveloppe foncière spécifiquement dédiée à leur développement. Les besoins fonciers liés aux équipements et services se trouvent ainsi de facto intégrés et comptabilisés au sein de l'enveloppe à vocation habitat, faute d'enveloppe dédiée, ce qui est susceptible de peser sur les marges de manœuvre des intercommunalités pour répondre à leurs propres besoins résidentiels. En second lieu, le SCoT ne prévoit pas davantage d'enveloppe permettant de développer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique ou touristique, privant ainsi les territoires d'une souplesse pourtant nécessaire pour accompagner certaines formes de développement spécifiques, en particulier en milieu rural.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE

A. RAPPEL METHODOLOGIQUE :

Conformément aux dispositions du SRADDET Normandie, la trajectoire de sobriété foncière a été analysée à partir des données issues de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF). Ce choix méthodologique s'inscrit dans une démarche de continuité et de cohérence avec les référentiels retenus par le SRADDET Normandie, tout en tirant les enseignements des expérimentations conduites lors de l'élaboration du SCot du P2AO en vigueur. En effet, dans le cadre de ce précédent exercice, plusieurs approches méthodologiques avaient été testées afin d'appréhender au mieux la réalité de la consommation foncière sur le territoire : l'analyse de l'artificialisation des sols à partir des données Corine Land Cover, la consommation d'espace par le bâti issue des données de la DGFIP, ainsi que l'évolution de l'enveloppe urbaine à partir des données BD Topo. Cette pluralité d'approches avait mis en évidence des résultats sensiblement différents selon les outils mobilisés, justifiant la nécessité de retenir un référentiel commun et partagé pour la révision en cours.

La CCF permet ainsi d'établir un bilan de la consommation foncière sur la période 2011–2021 et d'assurer un suivi des années 2022 et 2023. Pour les années 2024 à 2026, en l'absence de données CCF disponibles, l'analyse s'appuie sur l'examen des permis de construire délivrés. Par souci de cohérence méthodologique, le recours au portail de l'artificialisation du Cerema n'a pas été retenu, afin de garantir la continuité avec les données de référence utilisées par le SRADDET Normandie.

B. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIER ENTRE 2011 ET 2021

a. Analyse rétrospective

Les données issues de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) témoignent d'une inflexion majeure et précoce dans les pratiques d'aménagement du territoire du P2AO. Bien avant que les exigences législatives issues de la loi Climat et Résilience ne viennent formaliser l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, le territoire avait d'ores et déjà engagé une trajectoire volontaire de sobriété foncière au cours de la décennie 2011–2020. Cette évolution ne relève pas d'un simple ralentissement conjoncturel de l'activité de construction, mais traduit une transformation profonde et structurelle des modes de développement territorial.

En effet, la comparaison des deux décennies consécutives révèle une réduction drastique de la consommation foncière à l'échelle de l'ensemble du territoire : avec 275 hectares consommés entre 2011 et 2020, contre 723 hectares sur la période 2001–2010, le territoire du P2AO a réduit sa consommation de près de 62 % en l'espace d'une décennie. Cette performance, remarquable au regard des moyennes régionales et nationales, est partagée par l'ensemble des trois intercommunalités, ce qui témoigne d'une dynamique collective cohérente et non d'un effet de rattrapage localisé.

La cartographie de la consommation foncière entre 2011 et 2020 fait ainsi apparaître les données suivantes :

Intercommunalité	2001 – 2010*	2011 – 2020*	Evolution
Terres d'Argentan Interco	302	114	-62.3%
Vallées d'Auge et du Merlerault	178	55	-69.1%
Pays de L'Aigle	243	106	-56.4%
Total P2AO	723	275	-62.0%

Le CCF, outil de référence mobilisé pour la définition de la trajectoire de sobriété foncière, ne prend pas en compte, dans son calcul de la consommation foncière observée sur les périodes ultérieures, les **infrastructures routières.*

b. Les motifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021

L'analyse des motifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) fait apparaître trois grandes catégories : l'habitat, l'économie, et une catégorie « autres » regroupant l'ensemble des équipements publics, des infrastructures et des espaces à vocation mixte.

À l'échelle du territoire du P2AO, l'habitat constitue le premier poste de consommation avec 153,6 hectares, soit 56 % du total consommé, devant l'économie (85,2 hectares, 31 %) et la catégorie « autres » (36,2 hectares, 13 %). Cette structure globale recouvre toutefois des réalités intercommunales contrastées. Terres d'Argentan Interco se distingue par un poids relatif de la consommation à vocation économique particulièrement élevé, quasi équivalent à celui de l'habitat, traduisant le rôle structurant des zones d'activités sur ce territoire. Le Pays de L'Aigle et les Vallées d'Auge et du Merlerault présentent quant à eux un profil davantage orienté vers le résidentiel.

Intercommunalité	Habitat	Economie	Autres	Total
Terres d'Argentan Interco	58.3	44.4	11.3	114
Pays de L'Aigle	63.8	25	17.2	106
Vallées d'Auge et du Merlerault	31.5	15.8	7.7	55
Total P2AO	153.6	85.2	36.2	275

C. LA CONSOMMATION DES ENAF ENTRE 2021 ET 2023

Les données de la CCF offrent une visibilité sur la consommation d'ENAF jusqu'au 31 décembre 2023, couvrant ainsi trois années complètes depuis le début de la période de référence ZAN 2021–2030. Ces premières données permettent d'esquisser une tendance quant à la capacité des trois intercommunalités à poursuivre la trajectoire de sobriété foncière engagée lors de la décennie précédente.

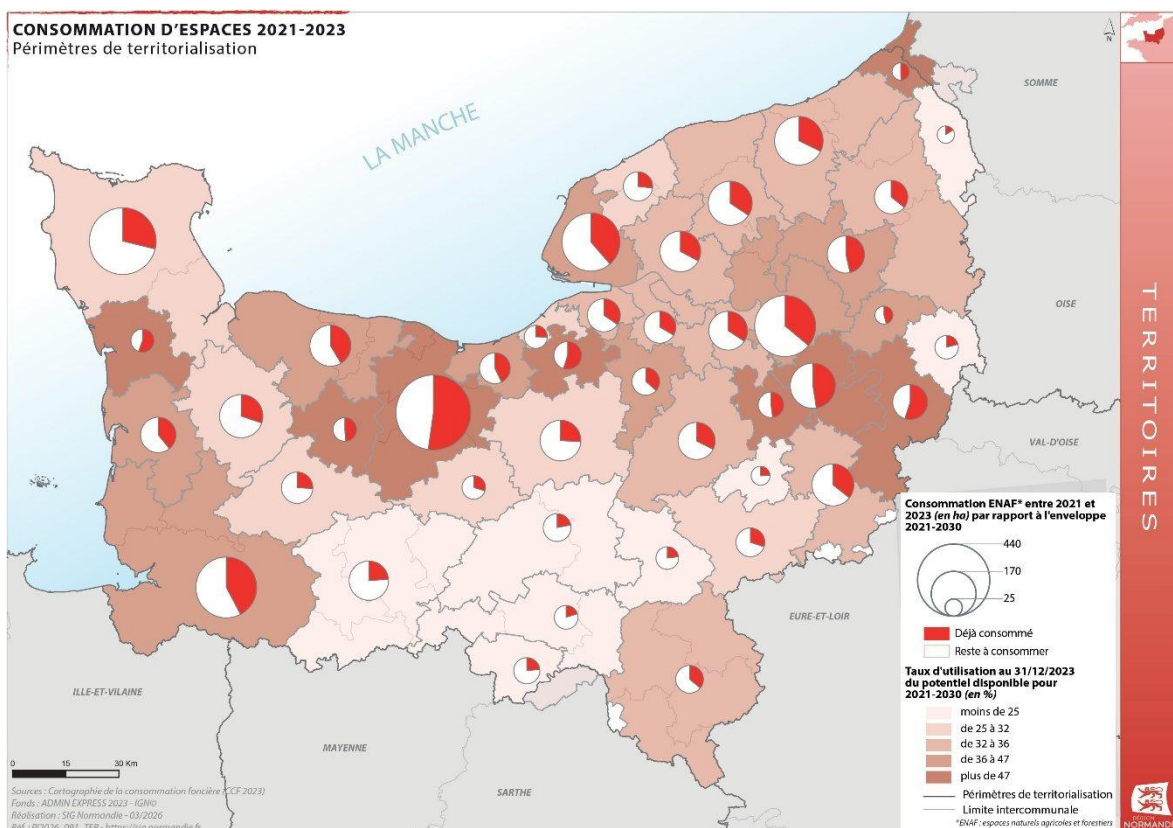
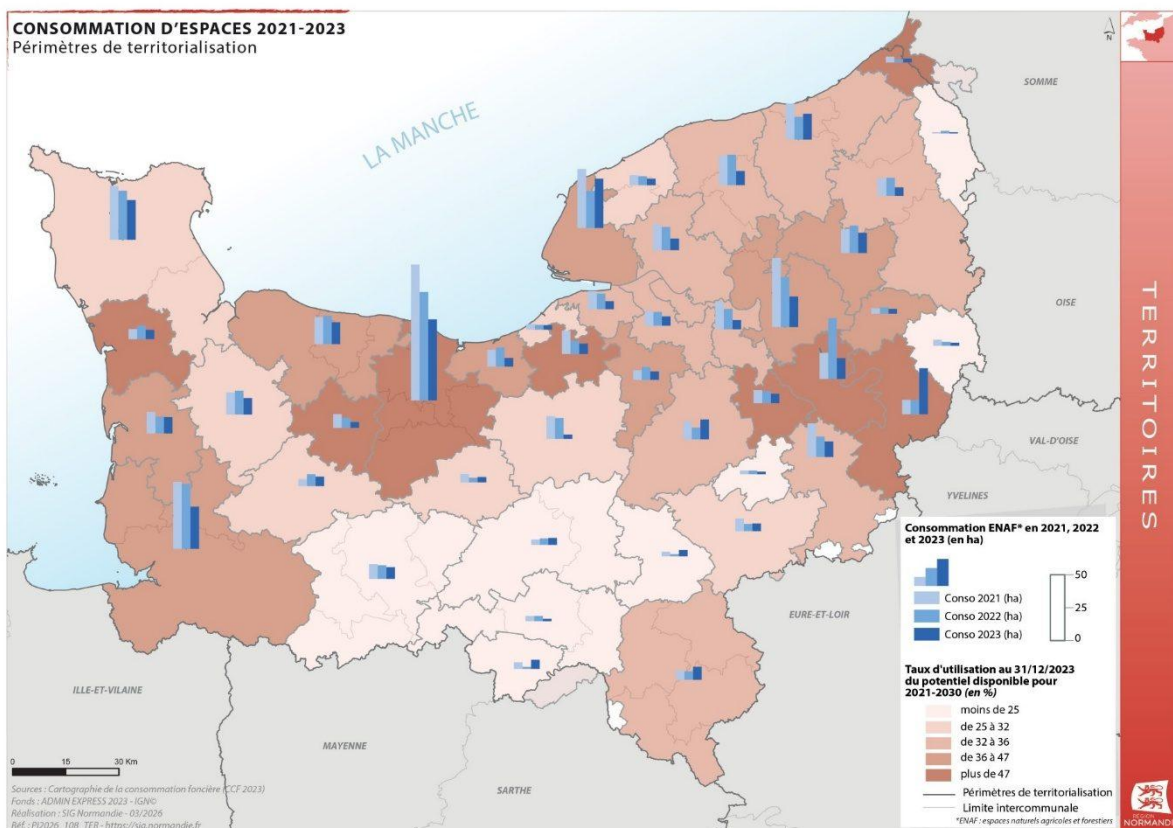
À l'échelle du territoire du P2AO, la consommation cumulée sur ces trois années s'élève à 24 hectares, soit une moyenne d'environ 8 hectares par an, témoignant d'une certaine continuité dans les efforts de maîtrise de la consommation foncière engagés depuis 2011. Les situations intercommunales appellent néanmoins des lectures différenciées, comme le synthétise le tableau ci-après :

Intercommunalité	2021 – 2023	Rythme par an	Part de l'enveloppe
Terres d'Argentan Interco	11	3,67	20,8%
Vallées d'Auge et du Merlerault	3	1,00	
Pays de L'Aigle	10	3,33	22,5%
Total P2AO	24	8	21,56%

Les situations intercommunales appellent néanmoins des lectures différenciées. Terres d'Argentan Interco enregistre la consommation la plus élevée avec 11 hectares sur la période, soit environ 3,7 hectares par an, un rythme qui reste à ce stade compatible avec sa trajectoire de sobriété. Le Pays de L'Aigle affiche quant à lui une consommation de 10 hectares sur trois ans, soit environ 3,3 hectares par an, confirmant la poursuite des efforts engagés sur ce territoire. Les Vallées d'Auge et du Merlerault présentent la consommation la plus faible avec 3 hectares sur la période, témoignant d'une maîtrise particulièrement aboutie de l'artificialisation, dans la continuité de la dynamique vertueuse déjà observée lors de la décennie précédente.

Le prochain bilan triennal de consommation d'ENAF et l'actualisation des données CCF permettront de porter un regard plus fin et consolidé sur la trajectoire de chacune des intercommunalités, et d'apprécier avec davantage de précision leur positionnement au regard des objectifs de sobriété foncière fixés pour la période 2021–2030. À titre d'information, les premières estimations disponibles à l'échelle intercommunale apportent d'ores et déjà des éléments d'éclairage complémentaires. La communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault estime ainsi sa consommation d'ENAF à environ 4 hectares sur la période 2021–2026, confirmant la dynamique de maîtrise foncière observée sur ce territoire. Terres d'Argentan Interco évalue quant à elle, sur la base de l'analyse des permis de construire délivrés, une consommation de l'ordre de 22,9 hectares sur la même période.

Ces données, produites selon des méthodologies propres à chaque intercommunalité, sont à interpréter avec précaution dans l'attente de leur consolidation par les données officielles de la CCF.



LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE RETENUE PAR LE SCOT DU PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE

A. RAPPEL DES MODALITES DE CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Conformément aux modalités de calcul issues de la loi Climat et Résilience et de ses textes d'application, la trajectoire de sobriété foncière définie par le présent SCoT intègre l'ensemble des consommations d'espaces ENAF liées à l'extension de l'urbanisation, quelle qu'en soit la vocation. Sont ainsi pris en compte :

- les extensions urbaines à vocation d'**habitat**, qu'il s'agisse d'opérations d'ensemble ou d'extensions diffuses ;
- les extensions à vocation de **services, d'équipements publics ou collectifs** ;
- les extensions à vocation **économique**, incluant les zones d'activités, les zones commerciales et les infrastructures logistiques ;
- les **emplacements réservés** inscrits aux documents graphiques des PLUi, dès lors qu'ils emportent une consommation d'espaces ENAF ;
- les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** délimités en zone agricole ou naturelle, dans la mesure où ils autorisent une urbanisation nouvelle sur des espaces jusqu'alors non artificialisés.

En revanche, les projets relevant du **renouvellement urbain**, de la **densification** au sein des enveloppes urbaines existantes, ou de la **renaturation** d'espaces artificialisés n'entrent pas dans le décompte de la consommation foncière au sens de la présente trajectoire. Ils constituent au contraire des leviers prioritaires à mobiliser pour répondre aux besoins de développement du territoire sans peser sur la trajectoire de réduction définie ci-après.

Cette approche globale vise à offrir une lecture cohérente et exhaustive de l'effort de sobriété demandé à chaque intercommunalité, en évitant tout effet d'éviction entre les différentes catégories de projets et en garantissant la lisibilité des marges de manœuvre disponibles pour les PLUi.

a. Une évolution des modalités de calcul à anticiper à partir de 2031

Il convient de souligner que le référentiel de mesure applicable à la sobriété foncière est appelé à évoluer de manière significative à compter de 2031. En effet, conformément à la loi Climat et Résilience, la première décennie 2021-2031 est placée sous le régime de la **consommation d'espaces ENAF**, notion centrée sur les flux d'urbanisation nouvelle au détriment d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ce critère, relativement accessible à mesurer à partir des données de suivi foncier disponibles (Fichiers fonciers, OCS GE), constitue le socle des trajectoires définies dans le présent document.

À partir de 2031, la loi prévoit un basculement vers la notion d'**artificialisation nette des sols**, notion plus exigeante et plus fine, qui repose sur la comparaison entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces effectivement renaturées sur une même période.

Dans ce contexte, les trajectoires définies au-delà de 2030 dans le présent document ont été construites sur la base du cadre réglementaire en vigueur en 2026. Elles devront nécessairement être réexaminées et, le cas échéant, ajustées lors de la prochaine révision du SCoT ou des PLUi, afin de les mettre en cohérence avec les nouvelles modalités de calcul et les outils de mesure qui seront alors disponibles. Toute évolution législative ou modification des référentiels d'artificialisation devra faire l'objet d'une intégration dans les documents d'urbanisme concernés, sans que cela ne remette en cause l'ambition globale de sobriété foncière portée par le présent SCoT.

B. LA REPARTITION DE L'ENVELOPPE FONCIERE A L'HORIZON 2040

a. La trajectoire de sobriété foncière retenue entre 2021 et 2030

En cohérence avec les trajectoires inscrites dans les documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des deux intercommunalités concernées, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche retient une trajectoire de réduction identique pour Terres d'Argentan Interco et pour Vallées d'Auge et du Merlerault. S'agissant des Pays de L'Aigle, la trajectoire applicable pour la période 2021-2030 est celle définie par le SRADDET. Soit :

Intercommunalité	2011 – 2020	Réduction de la consommation	Consommation maximale sur la période 2021 -2030*
Terres d'Argentan Interco	114	-53,2%	45,35
Vallées d'Auge et du Merlerault	55	-53,2%	21,88
Pays de L'Aigle	106	-50,8%	44,3
P2AO	275		111,53

*Intègre la mutualisation de l'enveloppe de 15% à l'échelle régionale.

Précision méthodologique

Conformément aux règles du SRADDET Normandie, la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces s'exprime sous la forme d'un taux d'effort, c'est-à-dire un pourcentage de réduction à atteindre par rapport à la consommation observée sur la décennie de référence (2011-2020). C'est ce taux d'effort, exprimé en pourcentage, qui constitue la valeur prescriptive opposable et retenue au titre de la déclinaison territoriale du SRADDET — et non une valeur absolue en hectares.

Les surfaces maximales de consommation indiquées dans le tableau ci-dessus (colonne « Consommation maximale sur la période 2021-2030 ») ne sont ainsi données qu'à titre indicatif, pour faciliter la lecture et la traduction opérationnelle de la trajectoire dans les documents d'urbanisme locaux. Elles résultent de l'application du taux d'effort à la consommation constatée 2011-2020, intégrant la mutualisation de l'enveloppe régionale de 15 %. Ces hectares ont donc une valeur illustrative et pourront être recalculés en fonction de l'évolution des données de consommation observées ; seul le pourcentage de réduction fait foi au regard des obligations fixées par le SRADDET.

b. La trajectoire de sobriété foncière retenue entre 2031 et 2040

En l'absence de trajectoire fixée par le SRADDET Normandie au-delà de 2030, le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche invite les trois intercommunalités à poursuivre leurs efforts de sobriété foncière selon les objectifs suivants : une réduction de l'artificialisation de 50 % sur la période 2031-2040 par rapport à la décennie précédente, puis un nouvel effort de 50 % sur la période 2041-2050, en vue d'atteindre la neutralité nette d'artificialisation à compter de 2050.

Intercommunalité	2021 – 2030	2031 – 2040*	2041 – 2050*	Total 2031 – 2050*
Terres d'Argentan Interco	45,35	22,67	11,33	34,00
Vallées d'Auge et du Merlerault	21,88	10,94	5,47	16,41
Pays de L'Aigle	44,30	22,15	11,07	33,22
P2AO	111,53	55,76	27,87	83,63

*La traduction des enveloppes ENAF sur la période 2031 à 2050 sont donnés à titre indicatif et pourra évoluer. L'objectif inscrit dans le SCOT est en effet de poursuivre la réduction de 50% à chacun des pas de temps.

Chaque intercommunalité dispose de la faculté de moduler sa trajectoire de sobriété foncière sur les périodes 2031-2040 et 2041-2050, dans une fourchette de $\pm 20\%$, afin de permettre la réalisation de projets structurants en matière d'aménagement économique ou d'infrastructures. Cette modulation reste toutefois encadrée : la consommation foncière cumulée sur la période 2031-2050 ne pourra en aucun cas excéder l'enveloppe foncière globale prévue pour chaque intercommunalité sur cette même période.

La répartition de l'effort entre communes pourra faire l'objet d'une différenciation à l'échelle du PLUi, selon une logique de solidarité territoriale. Cette modulation devra s'appuyer sur une justification explicite, tenant compte des projets de renouvellement urbain engagés et des délais opérationnels nécessaires à leur concrétisation, afin de ne pas pénaliser les communes ayant fait le choix d'investir dans ces dynamiques de reconversion.

Il convient enfin de rappeler que ces trajectoires ont été définies au regard du cadre réglementaire en vigueur en 2026. Toute évolution législative ou modification des modalités de calcul de l'artificialisation devra faire l'objet d'une intégration dans les documents d'urbanisme concernés.

c. L'intégration du dispositif dérogation des ZAC

Le SCoT laisse par ailleurs la possibilité aux intercommunalités de mobiliser le régime dérogatoire de comptabilisation applicable aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), tel qu'encadré par la circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 et les fascicules du guide de mise en œuvre de la réforme ZAN. Ce dispositif vise à ne pas pénaliser les territoires ayant engagé, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, des opérations d'aménagement dont la réalisation s'inscrit dans la durée. Il permet de traiter ces projets de manière distincte du décompte de droit commun soumis aux taux d'effort, sous réserve que les conditions d'éligibilité soient réunies. À cet égard, le maintien de ces ZAC dans leur périmètre d'origine répond à une logique de continuité opérationnelle : il s'agit de préserver les équilibres économiques et programmatiques définis lors de leur création, lesquels ont fondé les engagements des partenaires publics et privés impliqués dans ces opérations.

Une opération présente sur le territoire du SCoT est susceptibles de bénéficier de ce régime :

La ZAC de la Frémondrière, sur le territoire du Pays de L'Aigle, à cheval sur les communes de L'Aigle et de Saint-Ouen-sur-Iton, créée par délibération du 23 mai 2013. Couvrant un périmètre de 27,8 hectares, cette opération, engagée bien avant le cadre législatif ZAN, répond aux critères d'antériorité fondant l'application du régime dérogatoire. De la même manière, le maintien de son périmètre initial permet de respecter les engagements pris lors de sa création et de ne pas fragiliser les équilibres de projet qui en constituent le socle.

La mobilisation de ce dispositif constituerait une opportunité significative pour les territoires concernés, en leur permettant de sortir tout ou partie de ces surfaces du décompte de droit commun soumis aux taux d'effort, préservant ainsi leurs marges de manœuvre pour d'autres projets de développement sur la période 2021-2031. Il ne s'agit toutefois en aucun cas d'une obligation : chaque PLUi demeure libre de recourir ou non à ce régime dérogatoire, en fonction de ses propres orientations et de la trajectoire de sobriété foncière qu'il entend porter.

d. Une enveloppe foncière unique à l'échelle intercommunale

Au regard des difficultés éprouvées dans la mise en œuvre d'enveloppes différenciées par fonction : habitat d'un côté, activités économiques de l'autre et compte tenu de l'existence de documents de planification à l'échelle intercommunale, le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche fait le choix de retenir une enveloppe foncière unique pour chacune des trois intercommunalités dans le cadre de sa modification.

Il revient à chaque intercommunalité de décliner cette enveloppe au regard de sa propre stratégie de développement, de ses capacités de densification et d'intensification urbaine, et de ses choix de répartition entre les différentes fonctions du territoire. Cette souplesse constitue une reconnaissance de la diversité des situations locales et de la légitimité des intercommunalités à piloter leur trajectoire foncière dans le cadre fixé par le SCoT. Le SCoT rappelle néanmoins que la répartition de l'enveloppe foncière devra garantir un équilibre entre les grandes fonctions territoriales. Elle devra en particulier permettre d'accompagner le développement d'une économie productive, condition de l'attractivité et de la résilience économique du territoire tout en préservant la capacité des communes à maintenir des services de proximité et du quotidien, essentiels à la qualité de vie des habitants et à la vitalité des bourgs et centralités rurales. L'habitat, les équipements et services, et les activités économiques devront ainsi être traités de manière équilibrée dans la déclinaison de cette enveloppe.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU SCOT

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols imposent aux SCoT d'intégrer des dispositions spécifiques relatives à la sobriété foncière dans leurs différentes pièces constitutives. Pour le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, cette mise en conformité se traduit par des modifications ciblées apportées à deux pièces essentielles du document : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**.

A. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD

Afin d'intégrer les dispositions relatives à la trajectoire de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience, le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche procède à une modification ciblée de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Si le PADD ne constitue pas une pièce opposable au sens strict, il exprime le projet politique du territoire et fonde la cohérence interne du document de planification : son adaptation est donc indispensable pour que l'ambition de sobriété foncière y trouve une traduction explicite et assumée, au même titre que les autres grandes orientations stratégiques du SCoT.

La modification du PADD vise ainsi à inscrire pleinement la trajectoire ZAN dans le projet de territoire, en affirmant que la lutte contre l'artificialisation des sols constitue non pas une contrainte imposée de l'extérieur, mais une orientation structurante choisie par les élus du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche. Cette orientation s'articule avec les autres engagements du territoire en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, de revitalisation des centres-bourgs et de transition écologique, dont elle constitue un prolongement naturel. En pratique, les modifications apportées au PADD portent sur les points suivants :

a. Modification du préambule du PADD — Intégration de la loi Climat et Résilience

Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche souhaite compléter le préambule de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, figurant en page 4 du document, par une mention relative au cadre législatif issu de la loi Climat et Résilience et aux obligations qu'il fait peser sur les documents de planification.

Cette adjonction vise à replacer la démarche de mise en compatibilité du SCoT dans son contexte réglementaire, en rappelant les échéances auxquelles les documents de planification sont tenus de se conformer. En effet, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, impose aux SCoT d'intégrer des objectifs chiffrés de sobriété foncière avant le **22 février 2027**. Passé ce délai, les documents d'urbanisme locaux et notamment les PLUi qui ne seraient pas couverts par un SCoT mis en conformité seraient tenus de respecter directement les objectifs fixés par le SRADDET, sans bénéficier de la déclinaison territorialisée que le SCoT est en mesure d'opérer.

Ajout p. 4 du PADD :

La hiérarchie des normes et le cadre de compatibilité du SCoT

Le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche s'inscrit dans un cadre normatif hiérarchisé, au sein duquel les documents de planification s'articulent selon un rapport de compatibilité descendant. À l'échelle nationale, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, fixe le cap d'une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente, en vue d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050. Ces objectifs, traduits dans le code de l'urbanisme, s'imposent à l'ensemble des documents de planification et d'urbanisme, du schéma régional jusqu'au plan local d'urbanisme. À l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, approuvé en 2020 et modifié le 25 mars 2024,

pour intégrer les objectifs ZAN, constitue le document de référence avec lequel le SCoT doit être compatible. Il fixe notamment la trajectoire régionale de réduction de la consommation foncière pour la période 2021-2031, que le SCoT est chargé de décliner et de territorialiser à l'échelle du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, en tenant compte des dynamiques et des spécificités propres à chacune des trois intercommunalités membres.

Dans ce cadre de compatibilité, le présent SCoT joue un rôle d'interface essentiel entre les objectifs régionaux et les documents d'urbanisme locaux. Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) de Terres d'Argentan Interco, des Vallées d'Auge et du Merlerault et des Pays de L'Aigle doivent en effet être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT, et notamment avec les enveloppes foncières territorialisées et les principes de sobriété foncière définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs. C'est précisément dans cet esprit que le SCoT a engagé la présente procédure de modification, afin d'assurer la continuité de la chaîne normative et de garantir aux intercommunalités un cadre de référence clair, adapté aux réalités du territoire, avant l'échéance réglementaire du 22 février 2027. Cette démarche traduit la volonté des élus du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche d'assumer pleinement leur rôle dans la mise en œuvre locale des objectifs nationaux de sobriété foncière, tout en préservant les marges de manœuvre nécessaires au développement équilibré du territoire.

b. Modification du préambule du PADD — Intégration d'une orientation sur la sobriété foncière dans l'objectif 1 : organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales

La présente modification du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche procède à l'insertion d'une nouvelle orientation, intitulée **orientation C**, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en amont des dispositions existantes relatives à la maîtrise de la consommation d'espace dédiée au développement résidentiel.

Cette insertion répond à une nécessité de cohérence et de lisibilité du PADD au regard du cadre législatif issu de la loi Climat et Résilience. Le PADD dans sa version actuelle ne comportait pas d'orientation spécifiquement consacrée à la sobriété foncière en tant que principe transversal et structurant du projet de territoire. Les dispositions relatives à la consommation d'espace s'y trouvaient abordées de manière segmentée, au titre des différentes vocations urbaines, sans qu'un cadre d'ensemble ne les précède et ne leur confère une portée stratégique globale. La présente modification vient remédier à cette lacune en dotant le PADD d'une orientation dédiée, placée en amont des orientations sectorielles existantes, afin d'affirmer clairement et explicitement l'engagement du territoire dans la trajectoire ZAN.

La nouvelle orientation C a ainsi vocation à exprimer le positionnement politique des élus du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche en matière de sobriété foncière, en articulant cet engagement avec les autres grandes orientations du projet de territoire, préservation des espaces agricoles et naturels, revitalisation des centralités, transition écologique et développement économique maîtrisé. Elle constitue le socle à partir duquel les orientations existantes relatives à la consommation d'espace à vocation résidentielle, économique ou d'équipements prennent leur sens et leur cohérence d'ensemble.

Ajout p. 25 du PADD :

C. Être exemplaire en matière de sobriété foncière

À l'image de nombreux territoires français, le développement du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche s'est en partie appuyé sur l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Bien que ce rythme ait eu tendance à ralentir au cours des années 2010, grâce à la mise en compatibilité progressive des documents d'urbanisme et au développement de politiques de renouvellement urbain, il demeure significatif au regard des enjeux de préservation des ressources foncières et des dynamiques territoriales propres au territoire.

Le foncier constituant une ressource limitée et l'artificialisation des sols étant difficilement réversible, sa préservation représente un enjeu majeur à plusieurs titres : santé publique, maîtrise des coûts pour les ménages et les collectivités, mobilité, production agricole, préservation de la biodiversité et gestion des risques naturels. L'urbanisation périphérique, souvent peu dense et monofonctionnelle, fragilise par ailleurs les centralités urbaines et génère des impacts sociaux et environnementaux durables. Face à ce constat, les récentes évolutions

législatives, et en premier lieu la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent de nouveaux objectifs de sobriété foncière à décliner à toutes les échelles de planification. Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche propose en conséquence un principe fort de réduction du rythme d'artificialisation et d'usage rationnel de l'espace, en cohérence avec les orientations du SRADDET Normandie et les objectifs nationaux fixés par la loi.

Une trajectoire territorialisée, au service de la solidarité intercommunale

Pour garantir l'atteinte de ces objectifs, le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche définit une gouvernance locale structurée autour de la trajectoire ZAN. Il revient aux trois intercommunalités membres Terres d'Argentan Interco, Vallées d'Auge et du Merlerault, et Pays de L'Aigle, de piloter la gestion mesurée de la consommation des espaces ENAF, dans la mesure où elles exercent les compétences en matière d'urbanisme, de développement économique, d'habitat, de mobilité et d'équipements publics intercommunaux. Ces compétences les placent au cœur des leviers d'action foncière et de l'aménagement du territoire.

Le SCoT fixe, à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le cadre prescriptif de cette gouvernance. Il définit les principes, les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la trajectoire ZAN, tout en laissant aux intercommunalités la responsabilité de leur déclinaison opérationnelle à l'échelle des PLUi. Le SCoT demeure ainsi le garant, à l'échelle du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, de la cohérence de cette trajectoire avec les orientations du SRADDET Normandie et les objectifs nationaux.

Les enveloppes de consommation d'espaces ENAF ont été réparties entre les trois intercommunalités selon une clé de répartition fondée sur les principes définis par la loi Climat et Résilience et le SRADDET Normandie. Cette répartition tient compte :

- des besoins identifiés en matière de logement et de développement économique propres à chaque territoire ;
- de la diversité des stratégies et des spécificités des territoires urbains, périurbains et ruraux qui composent le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche ;
- des efforts de réduction de la consommation d'ENAF déjà engagés par les intercommunalités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme en vigueur.

La trajectoire du territoire définie par le SCoT est exprimée en taux d'effort : le taux de réduction fixé par le SRADDET Normandie pour la période 2021-2030, puis une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur chacun des pas de temps suivants de la loi Climat et Résilience.

Cette approche permet d'assurer une équité territoriale tout en reconnaissant les dynamiques différenciées des trois intercommunalités. Elle vise à responsabiliser chaque EPCI dans la gestion de sa trajectoire foncière, en cohérence avec ses capacités d'accueil, ses enjeux locaux et ses engagements passés, dans un esprit de solidarité interterritoriale.

Accompagner les intercommunalités dans la démarche de sobriété foncière

Dans un contexte de transition écologique et de lutte contre l'artificialisation des sols, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche s'engage activement pour accompagner les intercommunalités vers une sobriété foncière durable. En complément des actions de sensibilisation et de partage d'expériences entre élus, techniciens et professionnels de l'aménagement, le syndicat mixte du SCoT entend jouer un rôle d'animation et de coordination de la trajectoire ZAN à l'échelle du territoire, en lien étroit avec les services de l'État et les partenaires institutionnels compétents.

Le SCoT veillera également à intégrer, au fil de l'eau, tout nouveau projet structurant reconnu par l'État ou la Région susceptible d'avoir un impact sur les enveloppes foncières définies, dans une logique d'adaptation continue et de cohérence avec les orientations du présent document. Les PLUi des trois intercommunalités devront pour leur part intégrer les objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT, dans une logique de compatibilité, afin d'assurer la cohérence des politiques d'aménagement à toutes les échelles et de garantir l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

c. Suppression des objectifs chiffrés dans les orientations du PADD

Dans une logique de simplification et de cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière globale retenue par le SCoT, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche a fait le choix de ne plus distinguer, au sein de son PADD, les enveloppes foncières selon qu'elles sont affectées au développement résidentiel ou au développement économique. Dès lors que la trajectoire ZAN s'apprécie désormais à partir d'une enveloppe unique, intégrant l'ensemble des consommations d'espaces ENAF quelle que soit leur vocation, le maintien de superficies maximales différenciées dans le PADD introduirait une contradiction avec les orientations portées par le DOO et nuirait à la lisibilité d'ensemble du document.

En conséquence, les mentions faisant référence à des superficies maximales ventilées par type de projet sont supprimées du PADD. Les modifications suivantes sont apportées au document :

Avant	Après
Page 25. : Consommer près de 230 ha pour le développement résidentiel, soit une moyenne annuelle de 12 ha / an. Cette consommation d'espace à vocation résidentielle est nettement plus faible que par le passé. Sur les 10 dernières années, l'ensemble des ouvertures à urbanisation en-dehors des enveloppes urbaines ont atteint 45 ha l'an (voir Analyse et justification de la consommation d'espace).	Page 25. : Consommer près de 230 ha pour le développement résidentiel, soit une moyenne annuelle de 12 ha / an. Cette consommation d'espace à vocation résidentielle est nettement plus faible que par le passé. Sur les 10 dernières années, l'ensemble des ouvertures à urbanisation en-dehors des enveloppes urbaines ont atteint 45 ha l'an (voir Analyse et justification de la consommation d'espace).
Page 36 : Limiter la consommation d'espace entre 100 et 120 ha pour le développement économique, soit une moyenne annuelle de près de 56 ha / an. Cette consommation d'espace à vocation économique tranche avec celle réalisée entre 2000 et 2013 qui ressortait à 11 ha/an. En prenant en considération la croissance démographique et l'ambition du territoire d'augmenter légèrement le taux de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et les actifs occupés résidents), le passant de 102 points à l'heure actuelle à 103 points en 2038, le territoire désire conserver son statut de pôle d'emploi. A ce titre il est envisagé une création comprise entre 100 et 130 emplois par an.	Limiter la consommation d'espace entre 100 et 120 ha pour le développement économique, soit une moyenne annuelle de près de 56 ha / an. Cette consommation d'espace à vocation économique tranche avec celle réalisée entre 2000 et 2013 qui ressortait à 11 ha/an. En prenant en considération la croissance démographique et l'ambition du territoire d'augmenter légèrement le taux de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et les actifs occupés résidents), le passant de 102 points à l'heure actuelle à 103 points en 2038, le territoire désire conserver son statut de pôle d'emploi. A ce titre il est envisagé une création comprise entre 100 et 130 emplois par an. Conforter le statut de pôle d'emploi du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche Le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche affirme sa volonté de conforter son statut de pôle d'emploi structurant à l'échelle du territoire normand. En prenant en considération les perspectives de croissance démographique et la volonté du territoire d'augmenter légèrement son taux de concentration de l'emploi, rapport entre le nombre d'emplois et les actifs occupés résidents, le faisant passer de 102 points actuellement à 103 points à l'horizon 2038, le territoire entend préserver et renforcer son rayonnement en tant que bassin d'emploi de référence. À ce titre, une création nette comprise entre 100 et 130 emplois par an est envisagée sur la période de référence du SCoT, traduisant une ambition de développement économique réaliste et cohérente avec les dynamiques territoriales observées et les besoins des entreprises et des actifs résidant sur le territoire.

B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOO

Dans le prolongement des modifications apportées au PADD, le Document d'Orientations et d'Objectifs fait l'objet d'ajustements ciblés visant à assurer la cohérence et la pleine effectivité de la trajectoire de sobriété foncière à l'échelle du SCoT. Ces modifications portent en particulier sur l'orientation relative à la maîtrise de la consommation d'espace, dont la rédaction actuelle ne reflète plus ni l'ambition ni le cadre réglementaire issus de la loi Climat et Résilience. Sa reformulation vise à renforcer la portée prescriptive de cette orientation, en l'articulant explicitement avec les taux d'effort territorialisés, les modalités de comptabilisation retenues et les principes de sobriété qui constituent désormais le socle du projet de territoire. Les modifications suivantes sont par conséquent apportées au DOO :

a. Intégration d'une nouvelle orientation 1.3 : Suppression des objectifs chiffrés dans les orientations du PADD

En amont des orientations relatives aux modalités d'aménagements, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche introduira l'orientation suivante :

Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et respectueux des spécificités de chaque intercommunalité

Dans le cadre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière inscrits dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche propose une orientation forte en faveur de la réduction progressive du rythme d'artificialisation des sols et de la maîtrise de l'usage de l'espace.

Cette orientation repose sur un principe de solidarité territoriale, d'adaptation aux spécificités locales et de réponse raisonnée aux besoins de développement. Elle se décline à travers une stratégie foncière qui mobilise plusieurs leviers complémentaires pour inscrire l'aménagement du territoire dans une logique de sobriété, d'efficacité et de résilience :

- **l'optimisation des espaces déjà urbanisés** : la stratégie privilégie la transformation du bâti existant, le renouvellement urbain et la requalification des friches, afin de construire prioritairement dans l'enveloppe urbaine et ainsi limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **des objectifs de densité adaptés aux contextes locaux** : des seuils de densité sont définis pour les secteurs d'extension résidentielle, en tenant compte des caractéristiques propres à chaque niveau de l'armature territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, afin d'assurer un développement maîtrisé et cohérent ;
- **la remise sur le marché des logements et bâtis vacants** : la valorisation du parc de logements et de bâtis vacants constitue un levier prioritaire pour répondre à la demande sans artificialiser de nouveaux sols, dans un territoire où le potentiel de remobilisation du bâti existant est significatif ;
- **la localisation préférentielle des activités économiques** : les projets économiques seront prioritairement implantés dans les enveloppes urbaines existantes, au sein des zones d'activités en place ou en continuité directe de celles-ci, dans une logique de gestion économe de l'espace et de requalification des sites dégradés ou sous-utilisés.

Périmètre de la trajectoire : ce qui est comptabilisé

Conformément aux modalités de calcul issues de la loi Climat et Résilience et de ses textes d'application, la trajectoire de sobriété foncière définie par le présent SCoT intègre l'ensemble des consommations d'espaces ENAF liées à l'extension de l'urbanisation, quelle qu'en soit la vocation. Sont ainsi pris en compte :

- les extensions urbaines à vocation d'**habitat**, qu'il s'agisse d'opérations d'ensemble ou d'extensions diffuses ;
- les extensions à vocation de **services, d'équipements publics ou collectifs** ;
- les extensions à vocation **économique**, incluant les zones d'activités, les zones commerciales et les infrastructures logistiques ;
- les **emplacements réservés** inscrits aux documents graphiques des PLUi, dès lors qu'ils emportent une consommation d'espaces ENAF ;
- les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** délimités en zone agricole ou naturelle, dans la mesure où ils autorisent une urbanisation nouvelle sur des espaces jusqu'alors non artificialisés.

En revanche, les projets relevant du renouvellement urbain ou de la densification au sein des enveloppes urbaines existantes n'entrent pas dans le décompte de la consommation foncière au sens de la présente trajectoire. Ils constituent au contraire des leviers prioritaires à mobiliser pour répondre aux besoins de développement du territoire sans peser sur la trajectoire de réduction définie ci-après.

La mise en œuvre de démarches de renaturation d'espaces artificialisés constitue un second levier à mobiliser par les intercommunalités. En effet, au-delà de sa contribution à la restauration des fonctionnalités écologiques et paysagères du territoire, la renaturation permet à chacune des intercommunalités de reconstituer des droits de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et ainsi d'accroître, à proportion égale des

surfaces renaturées, les marges de manœuvre foncières disponibles pour répondre à leurs besoins de développement.

Cette logique s'inscrit dans le principe même de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), qui ne vise pas un arrêt brutal de toute consommation foncière, mais une trajectoire progressive de réduction du rythme d'artificialisation, combinée à un solde final nul entre les surfaces artificialisées et les surfaces renaturées à l'horizon 2050. Cet objectif repose sur une hiérarchisation des actions, communément résumée par la séquence « éviter, réduire, compenser » :

- **Éviter** l'artificialisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers en priorisant le renouvellement urbain, la mobilisation du bâti vacant et la densification des espaces déjà urbanisés ;
- **Réduire** la consommation foncière lorsque l'ouverture à l'urbanisation demeure nécessaire, en optimisant l'emprise des projets et en limitant leur impact ;
- **Compenser**, en dernier recours, par la renaturation d'espaces artificialisés, permettant de « rendre » à la nature des surfaces équivalentes à celles consommées, et donc de reconstituer un potentiel de développement pour le territoire.

La renaturation constitue ainsi le pendant indispensable de la trajectoire de sobriété foncière : elle ne se substitue pas à la recherche de sobriété en amont (par la densification et le renouvellement urbain), mais permet, en aval, de desserrer les contraintes foncières pesant sur les intercommunalités les plus concernées par des besoins de développement futurs.

Une évolution des modalités de calcul à anticiper à partir de 2031

Il convient de souligner que le référentiel de mesure applicable à la sobriété foncière est appelé à évoluer de manière significative à compter de 2031. La première décennie 2021-2031 est placée sous le régime de la **consommation d'espaces ENAF**, notion centrée sur les flux d'urbanisation nouvelle au détriment d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. À partir de 2031, la loi prévoit un basculement vers la notion d'**artificialisation nette des sols**, notion plus exigeante et plus fine, qui repose sur la comparaison entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces effectivement renaturées sur une même période.

Les objectifs chiffrés de sobriété foncière

Horizon 2021-2030 : une première étape de réduction significative

À l'échelle du territoire, l'objectif est de réduire de moitié la consommation foncière sur la période 2021-2030 par rapport à celle observée sur la décennie précédente, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience. Cette première échéance se traduit par l'application, à chaque intercommunalité, du taux d'effort fixé par le SRADDET Normandie, calculé par rapport à la consommation d'espaces ENAF observée entre 2011 et 2020, tout en privilégiant le développement dans les enveloppes urbaines existantes et en mobilisant activement les potentiels de renouvellement urbain.

2031-2050 : amplifier la trajectoire de sobriété

Au-delà de 2030, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche s'engage dans une réduction progressive et continue du rythme d'artificialisation foncière, pour atteindre l'objectif ZAN à l'horizon 2050. En l'absence de trajectoire fixée par le SRADDET Normandie au-delà de 2030, le SCot invite les trois intercommunalités à poursuivre leurs efforts selon les objectifs suivants :

- pour la période 2031-2040 : une réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente ;
- pour la période 2041-2050 : un nouvel effort de réduction de 50 %, en vue d'atteindre la neutralité nette d'artificialisation à compter de 2050.

Intercommunalité	Taux d'effort 2021 – 2030 (par rapport à 2011 – 2020)	Taux d'effort 2031 – 2040 (par rapport à 2021 – 2030)	Taux d'effort 2041 – 2050 (par rapport à 2031 – 2040)
Terres d'Argentan Interco	-53,2%	-50%	-50%
Vallées d'Auge et du Merlerault	-53,2%	-50%	-50%
Pays de L'Aigle	-50,8%	-50%	-50%

(Taux de réduction de la consommation d'espaces ENAF par rapport à la décennie précédente)

Précision méthodologique

Ce tableau fixe, pour chaque intercommunalité, la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces ENAF jusqu'en 2050, dans une logique de convergence vers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par la loi Climat et Résilience et décliné par le SRADDET Normandie.

Conformément aux règles du SRADDET Normandie, la trajectoire s'exprime exclusivement sous la forme de taux d'effort, c'est-à-dire de pourcentages de réduction à atteindre par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente : le taux fixé par le SRADDET pour 2021-2030, puis une division par deux de la consommation d'espaces à chaque décennie (2031-2040 puis 2041-2050). Ces taux d'effort constituent seuls la valeur prescriptive et opposable du présent DOO ; le SCoT ne fixe aucune enveloppe exprimée en hectares.

La traduction en hectares de ces taux, présentée à titre purement indicatif dans le rapport de présentation de la modification, dépend des données de consommation observées et pourra évoluer avec leur actualisation. Il revient à chaque PLUi de la calculer à partir des données de référence disponibles lors de son élaboration ou de sa révision, en appliquant les taux d'effort fixés ci-dessus.

Les dynamiques de développement ne sont pas les mêmes d'une intercommunalité à l'autre : certaines auront besoin, à un moment donné, d'accueillir une zone d'activité économique, une infrastructure de transport ou un équipement structurant, quand d'autres connaîtront une période plus calme. Pour tenir compte de cette réalité, chaque intercommunalité peut choisir d'ajuster son rythme de sobriété foncière sur les périodes 2031-2040 et 2041-2050, plutôt que de suivre une trajectoire strictement identique tous les dix ans.

Comment cela fonctionne concrètement

- **Une marge de manœuvre de $\pm 20\%$:** sur chacune des deux périodes, l'intercommunalité peut consommer jusqu'à 20% de foncier en plus que ce que permettrait le taux d'effort de 50% (pour absorber un projet important) ou 20% de moins (si elle souhaite anticiper et ralentir sa consommation), soit un taux d'effort effectif compris entre 40% et 60% .
- **Un objectif clair :** cette souplesse est prévue pour faciliter l'accueil de projets structurants — aménagement économique, infrastructures — et non pour desserrer la contrainte de manière générale.
- **Une condition de mise en œuvre :** cette modulation ne peut être activée qu'à l'occasion d'une révision des documents d'urbanisme en vigueur, qui permettra d'ajuster formellement la trajectoire retenue.
- **Une limite garde-fou :** quel que soit le choix fait sur l'une ou l'autre période, la consommation cumulée sur l'ensemble des vingt ans (2031-2050) ne pourra jamais dépasser celle résultant de l'application stricte des deux taux d'effort de 50% , soit au total 75% de la consommation de la décennie 2021-2030. Ce qui est pris en plus sur une période doit donc être compensé sur l'autre.

Ainsi chaque intercommunalité garde la main sur le rythme, mais pas sur l'effort global — la trajectoire peut être réorganisée dans le temps, pas augmentée dans l'absolu.

Dispositif dérogatoire lié aux ZAC

Le SCoT laisse par ailleurs la possibilité aux intercommunalités de mobiliser le régime dérogatoire de comptabilisation applicable aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), tel qu'encadré par la circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 et les fascicules du guide de mise en œuvre de la réforme ZAN. Ce dispositif vise à ne pas pénaliser les territoires ayant engagé, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, des opérations d'aménagement dont la réalisation s'inscrit dans la durée. Il permet de traiter ces projets de manière distincte du décompte de droit commun soumis aux taux d'effort, sous réserve que les conditions d'éligibilité soient réunies. À cet égard, le maintien de ces ZAC dans leur périmètre d'origine répond à une logique de continuité opérationnelle : il s'agit de préserver les équilibres économiques et programmatiques définis lors de leur création, lesquels ont fondé les engagements des partenaires publics et privés impliqués dans ces opérations.

Une opération présente sur le territoire du SCoT est susceptible de bénéficier de ce régime :

- **la ZAC de la Frémondrière**, sur le territoire du Pays de L'Aigle, à cheval sur les communes de L'Aigle et de Saint-Ouen-sur-Iton, créée par délibération du 23 mai 2013. Couvrant un périmètre de 27,8 hectares, cette opération, engagée bien avant le cadre législatif ZAN, répond aux critères d'antériorité fondant l'application du régime dérogatoire. Le maintien de son périmètre initial permet de respecter les engagements pris lors de sa création et de ne pas fragiliser les équilibres de projet qui en constituent le socle.

La mobilisation de ce dispositif constituerait une opportunité significative pour les territoires concernés, en leur permettant de sortir tout ou partie de ces surfaces du décompte de droit commun soumis aux taux d'effort,

préservant ainsi leurs marges de manœuvre pour d'autres projets de développement sur la période 2021-2031. Il ne s'agit toutefois en aucun cas d'une obligation : chaque PLUi demeure libre de recourir ou non à ce régime dérogatoire, en fonction de ses propres orientations et de la trajectoire de sobriété foncière qu'il entend porter.

La territorialisation des objectifs et la répartition infracommunautaire

Les trois intercommunalités composant le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche se sont dotées ou sont en cours d'élaboration de documents cadres visant à planifier leur projet de développement territorial de manière cohérente et durable. Dans une logique de pilotage au plus près des réalités locales, le SCoT leur confie la responsabilité de décliner leur trajectoire de réduction de la consommation d'espaces ENAF entre les différentes vocations du territoire, habitat, développement économique, infrastructures, services et équipements — en tenant compte de leurs spécificités et de leurs dynamiques propres.

La répartition de l'effort entre communes pourra faire l'objet d'une différenciation à l'échelle du PLUi, selon une logique de solidarité territoriale. Cette modulation s'appuiera sur une justification explicite, tenant compte des projets de renouvellement urbain engagés et des délais opérationnels nécessaires à leur concrétisation, afin de ne pas pénaliser les communes ayant fait le choix d'investir dans ces dynamiques de reconversion.

b. Modification de l'objectif 1.3.1 Affiche une ambition réaliste dans la lutte contre l'étalement urbain

Le tableau présenté en page 25 du DOO fait apparaître une colonne relative à la consommation maximale d'espace en hectares. Afin d'être en cohérence avec le souhait de disposer d'une enveloppe unique, le territoire supprimera cette colonne (encadré en rouge) :

Les besoins en logements du projet de développement, et la consommation maximale d'espace associée

Pôles	Evolution population 2018-2038	Besoin en logements à 2038 (à remobiliser + à construire)	Pourcentage de logements à construire / remobiliser dans l'enveloppe (minimum)	Nombre de logements à construire / remobiliser dans l'enveloppe	Nombre de logements à construire en extension	Densité moyenne en extension (logements / ha)	Consommation maximale d'espace (ha)
Les pôles urbains majeurs	1 921	2 108	57%	1 196	912	17	52
Argentan	948	1 377	55%	758	620	17	36
L'Aigle	973	731	60%	439	292	17	17
Les pôles d'équilibre	295	537	47%	256	281	15	19
Mimoutiers	48	249	45%	112	137	13	10
Gacé	247	288	50%	144	144	16	9
Les pôles d'irrigation ruraux	554	1 095	37%	431	664	13	46
Ecouché-les-Vallées							
Rânes	243	415	37%	160	255	13	18
Trun							
Ferté-en-Ouche							
Moulins-la-Marche	194	409	40%	176	232	14	15
Le Merlerault							
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe							
Sap-en-Auge	117	271	35%	95	176	13	13
Les communes rurales	850	1 848	30%	554	1 294	11	113
CDC Argentan Intercom	228	555	30%	166	388	11	34
CDC Pays de l'Aigle	415	730	30%	219	511	12	41
CDC Vallées d'Auge et du Merlerault	207	564	30%	169	395	10	38
SCoT du P2AO	3 620	5 589	45%	2 438	3 151	15	230

c. Supprimer l'encadré p. 29 : synthèse des besoins fonciers

La présente modification procède également à la suppression de l'encadré figurant en page 29 du DOO. Le contenu de cet encadré, qui reprenait de manière synthétique des éléments relatifs à la maîtrise de la consommation foncière, apparaît en effet redondant avec les dispositions désormais développées dans le corps de l'orientation complétée. Sa suppression vise ainsi à assurer la cohérence et la lisibilité d'ensemble du document, en évitant toute répétition susceptible de nuire à la clarté des prescriptions opposables aux PLUi.

~~Les besoins fonciers du projet de développement du P2AO. Les besoins de consommation foncière liés au projet de développement du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche pour le secteur résidentiel ont été évalués à 230 hectares à l'horizon 2038, soit une consommation maximale de 11,5 hectares par an en moyenne sur l'ensemble du territoire. Le développement économique nécessite quant à lui une enveloppe de 110 hectares en extension à l'horizon 2038 (voir Orientation 3.1). La consommation maximale d'espace en extension s'élève donc pour l'ensemble du SCoT à 340 hectares à l'horizon 2038, soit 17 hectares consommés par an en moyenne. → Les collectivités respecteront ce niveau de consommation, sur l'ensemble du P2AO, et tiendront compte de ces objectifs chiffrés au sein de leur stratégie de développement. → Elles appliqueront, à travers leurs documents d'urbanisme locaux, les principes d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain lors de leurs opérations d'aménagement.~~

a. Reformuler l'orientation : Accompagner le développement du tissu économique via un phasage de la programmation

La présente modification procède à la reformulation de l'orientation relative au phasage de la programmation économique, intitulée « Accompagner le développement du tissu économique via un phasage de la programmation », figurant dans le DOO actuellement en vigueur.

Dans sa rédaction actuelle, cette orientation fait référence à des zones d'activités spécifiques et à des superficies chiffrées qui ne sont plus compatibles avec la nouvelle approche retenue par le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, laquelle renonce à distinguer les enveloppes foncières selon leur vocation et supprime toute référence à des superficies maximales différenciées. Par ailleurs, certaines des références territoriales et des échéances mentionnées dans le texte actuel sont aujourd'hui obsolètes au regard du temps écoulé depuis l'approbation du SCoT.

La reformulation de cette orientation vise ainsi à en conserver l'esprit et l'ambition à savoir la nécessité de phaser dans le temps la réalisation des projets économiques afin d'en garantir la cohérence et l'efficacité tout en la débarrassant de toute mention relative à des zones d'activités nommément désignées ou à des superficies spécifiques. Dans sa nouvelle rédaction, l'orientation se concentre sur le principe général du phasage temporel des projets à vocation économique, laissant aux intercommunalités le soin de définir, dans le cadre de leurs PLUi et de leurs stratégies de développement économique, les modalités concrètes de mise en œuvre de ce phasage au regard de leurs propres dynamiques territoriales et des taux d'effort qui leur sont assignés par le présent SCoT.

La nouvelle formulation serait la suivante :

Accompagner le développement du tissu économique via un phasage de la programmation

La programmation économique du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche est phasée dans le temps afin de garantir une mise en œuvre efficace, cohérente et adaptée aux besoins du territoire. Ce phasage constitue un outil de pilotage essentiel, permettant de concilier la réactivité nécessaire à l'accueil des entreprises avec les objectifs de sobriété foncière portés par le présent SCoT.

Les intercommunalités définiront, dans le cadre de leurs PLUi et de leurs stratégies de développement économique, les modalités opérationnelles de mise en œuvre de ce phasage, en tenant compte de leurs dynamiques territoriales propres, des taux d'effort qui leur sont assignés par le présent SCoT et des objectifs de sobriété foncière auxquels elles sont tenues de se conformer.