

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. Rapport de présentation

1.3 Analyse foncière : consommation projetée et capacités de densification

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

PADD débattu le 20 décembre 2023 en conseil communautaire

PLUi-H approuvé le 05 février 2026 en conseil communautaire



Sommaire

Introduction	3
1. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	5
1.1 Le choix de la base de données mobilisée	5
2. Le foncier disponible pour le PLUi-H (2026 - 2038)	9
2.1 L'enveloppe foncière pour la décennie 2021 – 2030	9
2.2 L'enveloppe foncière pour la période 2031-2038.....	10
2.3 La consommation foncière depuis 2021.....	10
2.4 Le foncier total disponible pour la durée du PLUi-H	13
3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements.....	15
2.1 Calcul et analyse du point-mort de la construction	15
2.2 Le projet de développement démographique et résidentiel prévu par le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche.....	17
2.3 Le projet démographique et résidentiel de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco	19
4. L'analyse des capacités de densification du tissu	23
4.1 La remise sur le marché de logements vacants.....	23
4.2 Les potentiels de renouvellement urbain	25
4.3 Le potentiel d'accueil du tissu urbain et la mobilisation du potentiel identifié	25
4.4 Synthèse du potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine	34
5. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation	35
5.1 Les secteurs d'extension à vocation de logements	35
4.2 Les secteurs d'extension à vocation d'activité économique	36
4.3 Les secteurs d'extension à vocation d'équipements	36
4.4 Bilan de la consommation d'espace projetée des zones AU.....	37
4.5 Temporalité d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine	37
Annexe : Complément à la méthodologie de l'analyse foncière, avril 2024.....	40

Introduction

Le cadre législatif

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification ou de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Après une étude de la consommation d'espace durant les 10 dernières années, le PLUi doit donc identifier, au sein du tissu urbanisé, les capacités de densification du territoire.

L'article prévoit également que le rapport de présentation du PLUi « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* »

Le PLUi doit donc exposer, au sein de son rapport de présentation, les dispositions qui favorisent la densification du tissu urbanisé.

Finalement, le rapport de présentation du PLUi « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Cette partie du rapport de présentation doit donc :

- **Faire le bilan** de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la décennie passée ;
- **Exposer le projet de développement démographique et résidentiel** de la Communauté de communes ;
- **Evaluer les capacités de densification ou de mutation** des différents types de tissus urbains ;
- **Exposer les dispositions** qui favorisent leur densification.

Le cadre réglementaire

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco s'inscrit dans un cadre réglementaire défini par deux documents supérieurs, opposables au PLUi dans un rapport de compatibilité :

- Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche : approuvé en 2018, celui-ci n'intègre pas l'objectif de territorialisation de la réduction de la consommation foncière prévue par le Schéma Régional d'Aménagement, de

Développement Durable et d'Aménagement du Territoire (SRADDET) de la Région Normandie ;

- Le SRADDET de la Région Normandie : approuvé en 2020, il a fait l'objet d'une modification visant à intégrer la territorialisation de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Celle-ci a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mai 2024.

1. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le Zéro Artificialisation Nette

L'objet de cette partie est d'analyser les évolutions récentes en termes de consommation foncière et d'identifier les dynamiques de construction de la commune.

Dans la continuité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, le droit français a prévu des mesures s'appliquant aux documents d'urbanisme afin de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. À la suite de la loi SRU, d'autres textes législatifs sont venus compléter les dispositions imposant aux documents d'urbanisme de mesurer, puis de réduire la consommation d'espaces.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) introduit le concept d'artificialisation et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans le code de l'urbanisme, qui évoquait jusqu'alors seulement la lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). L'article L.101-2 est ainsi modifié en ajoutant dans la liste des objectifs à atteindre pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme le point 6°bis « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. ». La loi définit une trajectoire vers le ZAN et fixe les échéances. L'article 191 donne un objectif national d'atteinte du ZAN en 2050, avec une première étape de réduction de 50% de la consommation des ENAF dans les 10 ans suivant la promulgation de la loi. Ce taux de réduction, objectif national, est territorialisé à plusieurs niveaux :

- D'abord à l'échelle régionale au sein du SRADDET ;
- Puis à l'échelle des SCoT, qui attribuent aux EPCI couverts un objectif de réduction de la consommation d'ENAF.

Le SRADDET Normand attribue au regroupement des Communautés de communes de Terres d'Argentan Interco et des Vallées d'Auge et du Merlerault un taux de réduction de la consommation d'ENAF de 53,2% sur la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020. A ce taux s'ajoute également une réduction supplémentaire de 15% s'appliquant à l'ensemble des EPCI. Celle-ci doit permettre de contribuer à une enveloppe foncière régionale visant à prendre en charge une partie de la consommation issue de projets reconnus d'envergure régionale ou nationale.

1.1 Le choix de la base de données mobilisée

La loi Climat et Résilience prévoit une mise en œuvre progressive du ZAN en déclinant des objectifs intermédiaires de sobriété foncière par tranche de 10 ans. Elle prend comme point de départ la consommation foncière intervenue lors de la période de référence 2011-2020, à laquelle sont par la suite appliqués les objectifs territorialisés de réduction de la consommation foncière.

Il n'existe, à l'échelle nationale, aucune méthodologie unifiée s'imposant pour le calcul et l'analyse de la consommation d'ENAF, autorisant ainsi la mobilisation de différents outils.

1. Bilan de la consommation d'espace

De ce fait, trois bases de données ont été envisagées :

- Les Fichiers Fonciers : produite par le CEREMA à l'échelle nationale, cette base de données s'appuie sur un traitement des déclarations fiscales cadastrales afin d'estimer les changements de destination des sols, et notamment le passage d'un caractère agro-naturel vers une urbanisation des parcelles.
- VIGISOL : issue d'une association du même nom, VIGISOL constitue une méthodologie d'analyse de la consommation d'espace par photo-interprétation. Elle est produite sur demande et a été réalisée par la SAFER dans le cadre du travail de diagnostic.
- CCF : la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) est réalisée à l'échelle de la Région Normandie par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour le compte de la Région. Cette base de données est constituée par un retraitement des fichiers fonciers, visant à affiner les résultats, afin notamment d'en exclure certains projets ne constituant pas de consommation foncière. Celle-ci constitue l'outil de référence à l'échelle régionale. Néanmoins, son usage n'est pas imposé.

A l'issu du travail de diagnostic, des chiffres de consommation très différents ont été relevés (voir encart ci-dessous). Ces écarts s'expliquent par les différences de méthodologie : comptabilisation ou non de certains types projets (notamment les constructions agricoles ou les espaces non-cadastrés tels que les routes), dates de prises en compte de certaines opérations, vérifications des données, modalité d'intégration des espaces concernés au sein du calcul (intégration de l'ensemble de la parcelle ou seulement de la partie concernée, d'un tampon autour d'un objet...).

Consommation foncière de Terres d'Argentan Interco selon les différentes méthodologies pour la décennie 2011-2020 :

Fichiers fonciers (issus des déclarations cadastrales) : **265ha**

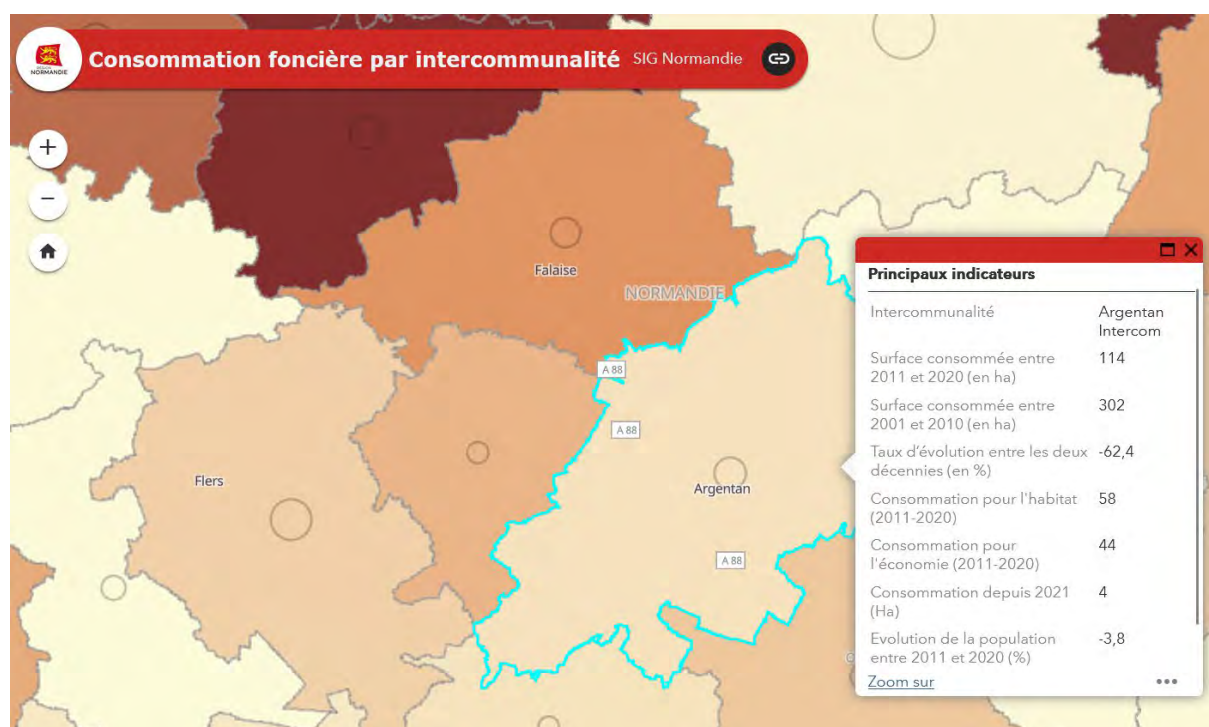
CCF (fichiers fonciers affinés) : **114ha**

VIGISOL (photo-interprétation de l'évolution des parcelles réalisée par la SAFER) : **234ha**

Le choix de la Communauté de communes a été de s'appuyer sur la méthodologie CCF (Cartographie de la Consommation Foncière), définie à l'échelle de la région. Ce choix vise d'une part à permettre une meilleure intégration à la dynamique régionale et à faciliter un suivi comparatif de la consommation d'espace entre les différents territoires. D'autre part, la plus faible consommation foncière initiale (114ha et non 265ha selon les Fichiers fonciers par exemple), et donc la moindre enveloppe allouée, incite à réduire l'extension urbaine projetée, et ainsi limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agro-naturels. Cet objectif est particulièrement porté par les élus de la Communauté de communes.

1.2 La consommation d'ENAF sur la période 2011-2020

La base CCF est consultable en ligne et permet une rapide visualisation de la consommation foncière au cours de la période de référence.



Extrait de la cartographie interactive en ligne projetant les données CCF (consultée le 10/05/2025). Disponible sous :

<https://normandie.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a734e40eb2734ec3bfff89cc95af8f91>

Consommation foncière selon CCF (2011-2020)	
Consommation totale (en ha)	114
Dont dédiée à l'économie (en ha)	44
Dont dédiée à l'habitat (en ha)	58
Dont autres (équipements, usages mixtes...) (en ha)	12

La consommation totale de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco s'est élevée à **114ha entre 2011 et 2020**.

Les motifs de la consommation foncière, c'est-à-dire la destination des projets, montrent une prédominance de l'habitat avec environ la moitié des ENAF consommés (58ha, soit 50,9%). L'activité économique constitue également une source de consommation importante avec

44ha (38,5%). Les 12ha restants ne sont pas détaillés, comme expliqué dans plusieurs onglets, mais on observe sur la cartographie que ces espaces constituent des équipements publics ou des projets mixtes (équipements et activités économiques par exemple).

2. Le foncier disponible pour le PLUi-H (2026 - 2038)

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, attribuait à la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco une enveloppe foncière de consommation d'ENAF de plus de **133ha** pour la période d'application du SCoT (2018-2038) répartie de la manière suivante :

- 88ha pour l'implantation de nouveaux logements ;
- 45ha pour l'implantation de zones d'activités économiques.

Ces chiffres constituaient alors un véritable effort de réduction de la consommation foncière possible, avec une projection de consommation annuelle moyenne de 17ha sur la période de projection, soit une réduction de plus 60% par rapport au rythme de consommation foncière moyen des 10 années précédentes (env. 42ha).

Néanmoins, ces chiffres sont est en décalage avec les principes du Zéro Artificialisation Nette et sa déclinaison opérationnelle, intervenus depuis l'adoption du SCoT. De ce fait, il est nécessaire de prendre en compte le cadre législatif et réglementaire actuel.

Pour le calcul de l'enveloppe foncière disponible pour l'urbanisation nouvelle dans le PLUi-H, il s'agit de :

- Calculer l'enveloppe disponible pour la décennie 2021-2030 à partir de la consommation sur la période de référence (2011-2020) ;
- Calculer l'enveloppe disponible pour la période 2031-2038 ;
- Déduire de l'enveloppe totale les consommations foncières intervenues depuis 2021, et intégrer à la projection la consommation issue des deux grands projets prévus.

2.1 L'enveloppe foncière pour la décennie 2021 – 2030

Afin d'obtenir l'enveloppe foncière en consommation d'ENAF disponible pour la décennie 2021-2030, il s'agit d'appliquer à la consommation foncière de la période de référence 2011-2020 (114ha) le taux territorialisé de réduction de la consommation foncière attribué par le SRADDET. Celui-ci est de 53,2% à l'échelle du regroupement des Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco et des Vallées d'Auge et du Merlerault. En l'absence de répartition de ce taux entre les deux EPCI, le taux appliqué à l'échelle de la CC Terres d'Argentan Interco est de 53,2%.

De ce fait, l'enveloppe foncière disponible pour la décennie 2021-2030 correspond à :

$$114\text{ha} - 53,2\% = 53,6\text{ha pour 2021-2030}$$

Ce chiffre doit également être réduit de 15% pour permettre d'alimenter l'enveloppe régionale à destination des projets d'intérêt régional, national et européen, comme prévu par le SRADDET, soit :

$$53,6\text{ha} - 15\% = 45,5\text{ha pour 2021-2030}$$

2.2 L'enveloppe foncière pour la période 2031-2038

Le PLUi-H de la CC Terres d'Argentan Interco se projette sur la période 2026-2038. Cependant, des difficultés et des inconnues méthodologiques comme réglementaires existent pour la décennie 2031-2040, qui correspond à la deuxième tranche de 10 années de réduction du rythme de l'artificialisation au sens de la loi Climat et résilience.

La loi, précise que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 se traduit « *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.* » (art. L.4251-1 du Code des collectivités territoriales)

Alors que la notion de consommation d'espace est à prendre en compte pour la période de 10 années suivant l'approbation de la loi Climat et résilience (période 2021-2030), la loi prévoit l'application de la notion d'artificialisation pour les tranches de dix années suivantes. Néanmoins, malgré le décret en Conseil d'Etat du 30 avril 2022 définissant la nomenclature des surfaces considérées comme artificialisées ou non, l'absence de cadre législatif et réglementaire précisant son application ne permet pas de mobiliser cette notion.

De plus, le cadre législatif ne prévoit pas d'objectif chiffré pour cette réduction, mais fait état d'un « *objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.* »

Malgré ces incertitudes, la CC Terres d'Argentan Interco a souhaité inscrire sa trajectoire foncière dans cette logique de réduction progressive du rythme de consommation foncière visant à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050. Pour ce faire, le choix a été fait de conserver la notion de consommation d'ENAF, et d'appliquer, pour la décennie 2031-2040, le même taux de réduction de la consommation foncière que pour la décennie 2021-2030 (53,2%).

Ainsi, pour la période 2031-2040, la surface maximale d'ENAF pouvant être urbanisée est calculée de la manière suivante :

45,5ha – 53,2% = 21,3ha pour 2031-2040

Néanmoins, de ce chiffre est à retrancher l'enveloppe foncière des deux dernières années de la décennie, pour lesquelles le PLUi-H ne se projette pas, ce qui induit :

21,4ha – 20% = 17ha pour 2031-2038

Au total, l'enveloppe foncière disponible pour la période 2021-2038 est donc de :

45,5ha + 17ha = 62,5ha

De ce chiffre de 62,5ha doivent également être retranchées les consommations intervenues depuis 2021, mais également les projets engagés, dont la consommation foncière doit être prise en compte dans le PLUi-H.

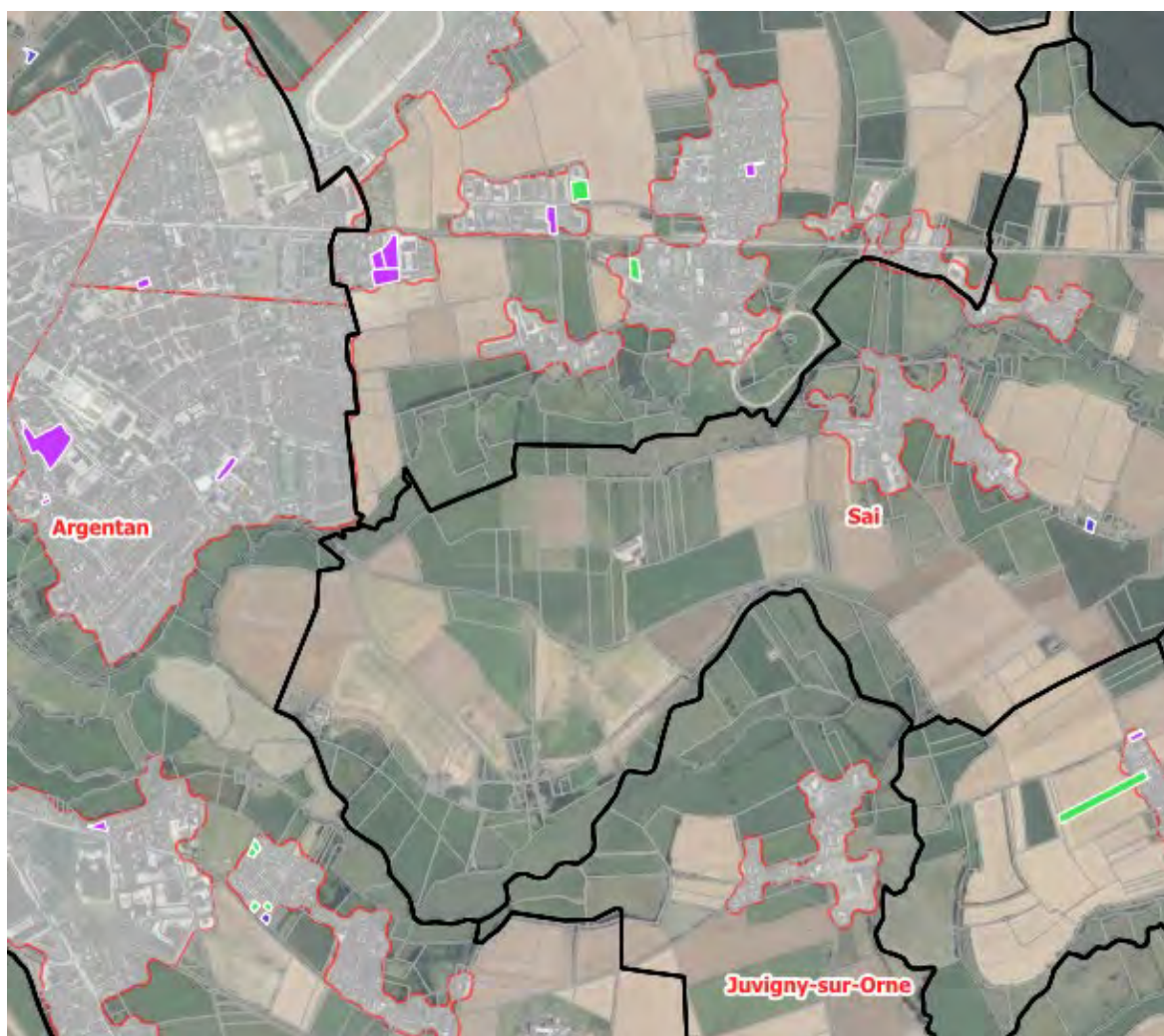
2.3 La consommation foncière depuis 2021

La réduction de la consommation foncière par décennie, prévue par la loi Climat et résilience, nécessite le calcul de l'enveloppe disponible pour chaque tranche de 10 ans, mais également le suivi de la consommation foncière durant ces périodes.

Le calcul de la consommation foncière depuis 2021

Pour la décennie engagée (2021-2030), il est nécessaire de prendre en compte la consommation foncière intervenue depuis 2021, et de la retrancher de l'enveloppe disponible totale.

Au cours de la phase d'élaboration du PLUi-H, la base de données CCF ne rendait pas disponibles les chiffres actualisés, qui auraient permis un suivi de la consommation foncière intervenue depuis 2020. De ce fait, la consommation foncière a été calculée sur la base des autorisations d'urbanisme des années 2021, 2022, 2023 et 2024 (environ 200 par an).



Les autorisations d'urbanisme de 2021 à 2024 ont été d'abord géolocalisées au sein du projet SIG dédié à l'analyse foncière

Pour déterminer si une autorisation d'urbanisme devait être comptabilisée comme constituant de la consommation foncière, les projets concernés ont été géolocalisés au sein d'un projet SIG.

A partir de leur localisation et de leur nature, les autorisations d'urbanisme ont été analysées afin de savoir si elles constituent, ou non, de la consommation foncière. Les projets suivants ont été exclus du calcul de la consommation foncière :

- Les **constructions agricoles et forestières**, car ils ne relèvent par définition pas de la consommation d'ENAF ;
- Les **constructions situées sur des parcelles considérées comme artificialisées au sens de CCF**, car la consommation foncière de ces dernières a déjà été comptabilisée ;
- Les **constructions situées dans des dents creuses**, présentées page 25, ne constituant, pas de l'extension urbaine, mais une opération de densification.



Une parcelle entourée de parcelles urbanisées et de la route sur 3 côtés : **pas de consommation comptabilisée**



Une parcelle en bout d'enveloppe urbaine, entourée sur moins de 3 côtés : **consommation comptabilisée**

Au total, **18,3ha ont été consommés entre 2021 et 2024**, soit environ **4,6ha par an**.

Ce chiffre est cohérent avec l'actualisation de la base CCF (millésime 2022), intervenue début 2025, qui présente une consommation foncière de 4ha dans son chiffre de la consommation « depuis 2021 » (voir capture d'écran p.7).

Cette consommation annuelle moyenne d'environ 4,5ha, soit 45ha en 10 ans, correspond par ailleurs au rythme de consommation foncière nécessaire pour l'atteinte de l'objectif de territorialisation de la réduction de consommation foncière prévue pour la décennie en cours. Ce chiffre traduit un véritable effort de modération en comparaison avec les consommations annuelles permises par le SCoT et présentées plus haut.

En prenant l'hypothèse d'un rythme de consommation similaire pour l'année 2025 (4,6ha), la consommation intervenue depuis 2021 est donc la suivante : $4,6 \times 5 = 22,9\text{ha}$ consommés entre 2021 et 2026, et qui doivent donc être soustraits de l'enveloppe foncière totale pour la décennie 2021-2030 et donc sur l'enveloppe disponible pour le PLUi-H.

Pour la période 2026-2038, l'enveloppe est donc à ce stade de :

$$62,5\text{ha} - 22,9\text{ha} = 39,6\text{ha}$$

La prise en compte des grands projets

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par deux grands projets portés par des acteurs publics ou parapublics, et dont la consommation foncière, particulièrement importante, doit être prise en compte.

Il s'agit en premier lieu du dédoublement de la Route départementale 924 entre Briouze et Sevrail, pour lequel environ 8km de voie sont situés sur le territoire de Terres d'Argentan Interco (entre Lougé-sur-Maire et Sevrail). Porté par le Département de l'Orne, ce projet devrait constituer une consommation foncière **d'environ 50ha d'espaces NAF** sur le territoire de la Communauté de communes.

En deuxième lieu, il s'agit du projet de développement du Haras du Pin, porté par le syndicat mixte du Haras national du Pin, dont les actionnaires sont le Département de l'Orne et la Région Normandie. Ce projet de développement économique et touristique s'appuie principalement

sur les sites existants du Haras pour les besoins en bâti : ils sont réalisés au sein d'espaces déjà urbanisés, voire en réhabilitations de bâtiments déjà existants. Néanmoins, de nouveaux aménagements sont prévus pour l'accueil du public et des professionnels. Ici, ce sont très majoritairement les surfaces de stationnement prévues qui engendrent une **consommation foncière estimée à environ 8ha d'espaces NAF**.

Au total, ces deux projets devraient engendrer une consommation foncière de **58ha**, ce qui est supérieur à l'enveloppe foncière totale disponible pour la durée du PLUi-H présentée plus haut. Cette situation ne permettrait pas au PLUi-H de répondre à ses objectifs fixés dans le PADD malgré une évolution annuelle de la population négative fixée à -0,1% par an. Au vu de cette situation, mais également du caractère exceptionnel de ces projets, ainsi qu'au regard des entités qui les portent, des demandes de reconnaissance de leur envergure régionale ont été faites. De ce fait, il était initialement envisagé la prise en charge de 70% de la consommation foncière par l'enveloppe régionale dédiée à ces projets dont les 30% restant, soit 17,4ha auraient été déduits de l'enveloppe foncière disponible du PLUi-H. Cependant, en l'absence de réponse favorable faisant suite aux demandes de reconnaissance de ces deux projets, la répartition initiale est maintenue soit **17,4ha à déduire de l'enveloppe foncière disponible pour la durée du PLUi-H**.

Pour la période 2026-2038, l'enveloppe est donc de :

39,6ha – 17,4ha = **22,2ha**

2.4 Le foncier total disponible pour la durée du PLUi-H

L'application de la garantie communale

Au vu de ce chiffre, particulièrement faible pour les besoins du territoire, et notamment au regard des efforts déjà consentis, la Communauté de communes souhaite bénéficier du volume foncier correspondant à la garantie communale, comme prévu par le SRADDET modifié. En effet, le groupement des Communautés de communes de Terres d'Argentan Interco et des Vallées d'Auge et du Merlerault est identifié au sein du SRADDET modifié comme une « exception à l'application stricte des critères de territorialisation » (p.76 du Fascicule des règles générales du SRADDET modifié). À ce titre, il est précisé à la règle 21 (p.74 du Fascicule des règles générales du SRADDET modifié) la chose suivante :

« 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. »

De ce fait, il est possible de revoir le volume foncier initial sur la décennie 2021-2030 (45,5ha, comme présenté page 8) en prenant en compte de l'application de la garantie communale prévue à l'article 4 de la loi N°2023-630 du 20 juillet 2023. Celui-ci dispose que :

« Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare. [...] Pour les communes nouvelles dont l'arrêté de création a été pris après le 1er janvier 2011, une majoration de la surface minimale de 0,5 hectare est appliquée pour chaque commune déléguée. Cette majoration est plafonnée à deux hectares. »

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco est composée de 49 communes. Parmi elles, 4 sont des communes nouvelles dont l'arrêté de création a été pris après le 1^{er} janvier 2011 : Boischampré (4 communes déléguées), Ecouché-les-Vallées (6 communes déléguées), Gouffern en Auge (14 communes déléguées), Monts-sur-Orne (3 communes déléguées). Avec 4 communes déléguées ou plus, 3 communes nouvelles atteignent le plafond de 2ha. Monts-sur-Orne, avec 3 communes déléguées, atteint 1,5ha.

Ainsi, le volume foncier disponible est calculé de la manière suivante :

$$49 + 1,5 + 3 \times 2 = \mathbf{56,5ha \text{ pour la période 2021-2030}}$$

A ce chiffre est ajoutée l'enveloppe foncière pour la période 2031-2038 :

$$56,5 + 17 = \mathbf{73,5ha}$$

De ce chiffre sont soustraites les consommations foncières liées au projet de la période 2021-2025 et celles issues des deux grands projets :

$$73,5 - (22,9 + 17,4) = \mathbf{33,2ha}$$

Marge liée au rapport de compatibilité

Au vu de l'application du rapport de compatibilité aux documents supérieurs, ici le SRADDET, et conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », une marge de 20% peut être appliquée à l'enveloppe théoriquement disponible.

En ce sens, l'enveloppe foncière totale disponible pour le PLUi est de :

$$33,2 \times 1,2 = \mathbf{39,8ha \text{ pour la période d'application du PLUi-H (2026-2038)}}$$

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Cette partie a pour but d'exposer l'analyse des différents scénarios d'évolutions démographiques et résidentielles du territoire de Terres d'Argentan Interco. Il s'agit de présenter les hypothèses et scénarios utilisés lors du travail avec les élus pour construire le projet démographique et résidentiel finalement retenu pour le PLUi-H.

2.1 Calcul et analyse du point-mort de la construction

Le « point mort » est un calcul qui permet d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée afin de conserver le même nombre d'habitants, tout en prenant en compte les dynamiques du marché immobilier. Ce calcul permet de déterminer le nombre de logements nécessaires pour une stabilité de la population sur une période passée. Ce chiffre est alors mobilisable pour travailler à une projection sur la période couverte par le PLUi-H. La période 2010-2021 a été choisie, car elle correspond aux dernières données INSEE disponibles sur une durée suffisamment longue pour dessiner une tendance de fond.

Données clés (INSEE)	2010	2021	Evolution 2010-2021
Évolution du nombre de logements par catégorie			
Ensemble des logements	17 895	18 435	+540 (+0,27%/an)
<i>dont résidences principales</i>	15 155	15 578	+423 (+0,25%/an)
<i>dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)</i>	1 103	1 026	-77 (-0,66%/an)
<i>dont logements vacants (LV)</i>	1 637	1 831	+194 (+1,02%/an)
Évolution de la population des ménages			
Nombre de ménages	15 182	15 572	+390 (+0,23%/an)
Population des ménages	33 408	32 010	-1398 (-0,39%/an)
Évolution de la taille moyenne des ménages			
Taille moyenne des ménages	2,20	2,05	-0,15 (-0,64%/an)

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Évolution du nombre de logements, de la population et de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021. (source : INSEE)

Sur la période de 2010 à 2021, le parc de logements a augmenté de 540 unités au total, la population des ménages de 390 nouveaux ménages et la taille moyenne des ménages a diminué de 0,15.

Les données relatives au renouvellement du parc de logement, à la variation des résidences secondaires et des logements vacants ainsi qu'au desserrement des ménages doivent également être prises en compte. Ainsi, il est nécessaire de calculer les effets de chacune de ces dynamiques.

Le renouvellement du parc :

Le renouvellement du parc correspond aux entrées ou sorties du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, abandon, modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)...). Il est calculé en soustrayant le nombre de logements construits sur la période à l'évolution de l'ensemble des logements. Il est calculé en soustrayant le nombre de logements construits sur la période à l'évolution de l'ensemble des logements.

D'après les données SITADEL, environ 25 logements par an ont disparu du parc de logements sur la période 2016-2022.

Variation des résidences secondaires et logements vacants :

Cela correspond à l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Ces logements, qui ne constituent plus des résidences principales, ne permettent pas de répondre aux besoins des ménages. Pour cela, il s'agit d'observer la différence du nombre de résidences secondaires (-77) et de logements vacants (+194) entre 2010 et 2021.

Les besoins sont ainsi calculés : $-77 + 194 = 117$

Ainsi, entre 2010 et 2021, 117 logements ont rejoint les catégories résidences secondaires et logements vacants.

Les besoins liés au desserrement des ménages :

Chaque nouveau ménage nécessite théoriquement une résidence principale. Dans la mesure où la taille moyenne des ménages a ne cesse de baisser, de plus en plus de résidences principales sont nécessaires pour une population stable. Les besoins liés au desserrement des ménages sont calculés en divisant la population des ménages en 2010 (33 408) par la taille moyenne des ménages en 2021 (2,05) et en y soustrayant le nombre de résidences principales en 2010 (15 155).

Les besoins sont ainsi calculés :

$$33\,408 / 2,05 = 16\,297.$$

$$16\,297 - 15\,155 = 1\,142$$

Ainsi, entre 2010 et 2021, le territoire aurait eu besoin de produire 1 142 résidences principales pour maintenir un même niveau de population en raison du desserrement des ménages.

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Calcul du point-mort entre 2010 et 2021	2010-2021
<i>Renouvellement</i>	275
<i>Variation résidences secondaires et logements vacants</i>	117
<i>Desserrement des ménages</i>	1 142
Point-mort	1 534

Le point mort se calcule ensuite en additionnant le total du renouvellement du parc, des besoins liés au desserrement des ménages et de la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Au total, le point mort du territoire de la Communauté de communes sur la période 2010-2021 est égal à 1 534 logements. Cela signifie que sur cette même période, afin de maintenir sa population à un niveau égal, la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco aurait donc dû théoriquement construire 1 534 logements. Sur cette période, 540 logements ont été construits, ce qui signifie qu'elle a construit moins de logements que nécessaire pour maintenir sa population à un niveau égal.

2.2 Le projet de développement démographique et résidentiel prévu par le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche

Le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO), approuvé en 2018, est opposable à la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco (ex-Argentan Intercom).

Il met l'accent sur des orientations en matière d'offre de logements :

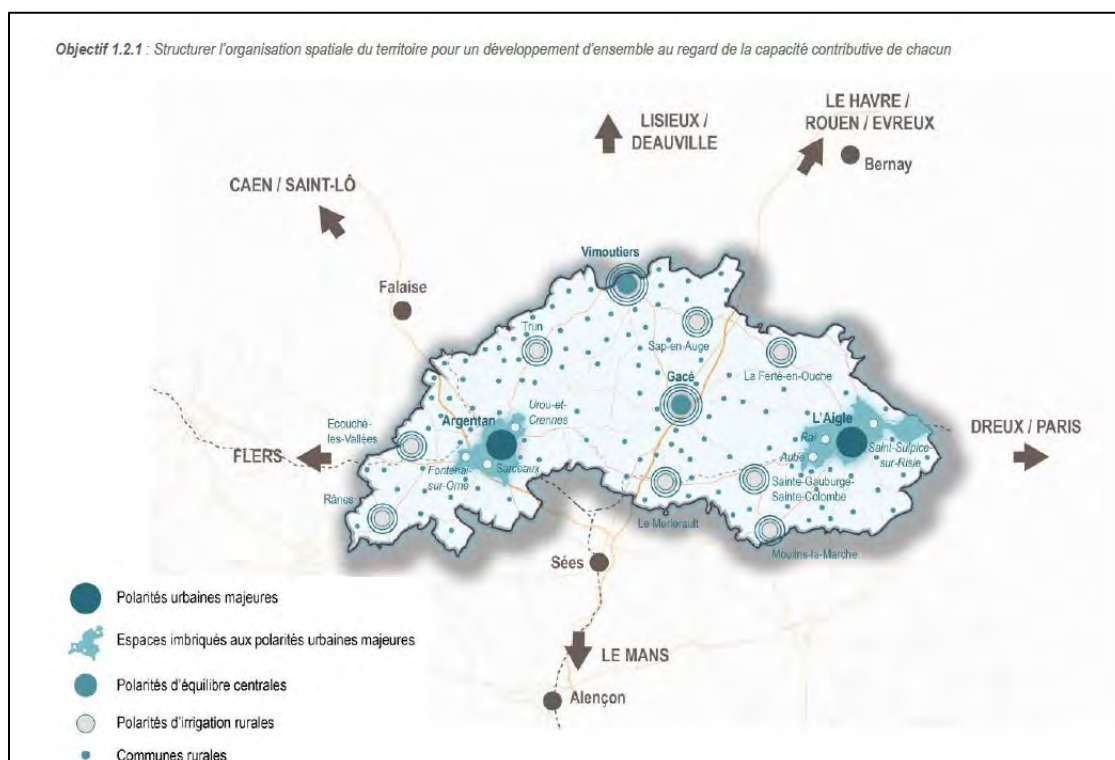
- **Conforter l'offre sociale existante.**
- **Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.**
- **Favoriser l'accès au logement pour les jeunes ménages.**

Dans sa **perspective démographique** à moyen terme (20 ans), le SCoT du P2AO a l'ambition de compter **79 120 habitants d'ici 2038**, soit **accueillir 3620 nouveaux habitants**. Cela correspond à une croissance annuelle de 0,23%/an, soit 180 habitants par an. L'ambition démographique, prenant en compte dans l'objectif de maintien de la population le phénomène de desserrement des ménages, prévoit la création de **5589 logements à l'horizon**. Cet objectif tient compte de la capacité d'accueil de nouvelles populations, mais aussi du maintien de la population du territoire.

Le SCoT structure son développement à partir d'une **armature urbaine** hiérarchisée qui vise à assurer un développement urbain complémentaire et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes. Cette armature urbaine s'organise selon **3 niveaux**, reconnus sur la base de leurs **atouts existants et sur leurs d'attractivité** (population, emplois, services, commerces de proximités, petite enfance, écoles, santé, équipements, culture, etc.). Les orientations en matière de développement de ces 3 niveaux s'appuient sur leurs spécificités, visant ainsi à les revitaliser et les rendre plus attractives afin de renforcer la complémentarité des communes entre elles et dans leur bassin de vie.

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Le SCoT prévoit notamment une augmentation relative du poids démographique des pôles urbains majeurs et un maintien du poids pour les autres niveaux hiérarchiques (voir ci-dessous).



Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

En haut, carte de l'armature page 21. En bas, tableau de répartition des objectifs démographiques et résidentiels, page 23.

Pôles	POP 2017 estimée	Poids dans le territoire 2017	Objectif Population 2038	Objectif Poids 2038	Evolution population 2018-2038
Les pôles urbains majeurs	20 786	27,5%	22 707	28,7%	1 921
Argentan	13 278	17,6%	14 226	18,0%	948
L'Aigle	7 508	9,9%	8 481	10,7%	973
Les pôles d'équilibre	5 402	7,2%	5 697	7,2%	295
Vimoutiers	3 393	4,5%	3 441	4,3%	48
Gacé	2 009	2,7%	2 256	2,9%	247
Les pôles d'irrigation ruraux	11 631	15,4%	12 185	15,4%	554
Ecouché-les-Vallées					
Rânes	4 571	6,05%	4 814	6,08%	243
Trun					
Ferté-en-Ouche					
Moulins-la-Marche	4 095	5,42%	4 289	5,42%	194
Le Merlerault					
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	2 965	3,93%	3 082	3,90%	117
Sap-en-Auge					
Les communes rurales	37 681	49,9%	38 531	48,7%	850
CDC Argentan Intercom	16 067	21,3%	16 295	20,6%	228
CDC Pays de l'Aigle	14 458	19,1%	14 873	18,8%	415
CDC Vallées d'Auge et du Merlerault	7 156	9,5%	7 363	9,3%	207
SCoT du P2AO	75 500	100%	79 120	100%	3 620

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Pour la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco, ce scénario doit mener à une croissance de 1419 habitants en 2038 par rapport à la population de 2017.

Enfin, le SCoT prévoit des densités moyennes en extension pour les différents niveaux de communes au sein de l'armature territoriale. Ces chiffres sont présentés dans le tableau ci-dessous :

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
Vimoutiers	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	194	409	40%	176	232	14	15
Moulins-la-Marche							
Le Merlerault							
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	117	271	35%	95	176	13	13
Sap-en-Auge							
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

Enfin, comme présenté plus haut, le SCoT du P2AO attribue à la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco plus de **133ha** pour la période d'application du SCoT (2018-2038) répartie de la manière suivante :

- 88ha pour l'implantation de nouveaux logements ;
- 45ha pour l'implantation de zones d'activités économiques.

Néanmoins, ces objectifs apparaissent fortement décorrélés des dynamiques actuelles. D'une part les tendances démographiques à l'œuvre sont plutôt décroissantes : environ -0,39%/an, à rebours de l'objectif de +0,23%/an prévu par le SCoT. D'autre part, l'enveloppe foncière allouée (133ha sur 20 ans, soit 79,8ha sur 12 ans) est trop élevée par rapport à la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation foncière du SRADDET modifié, comme présenté plus haut.

2.3 Le projet démographique et résidentiel de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

Face aux écarts entre les objectifs du SCoT et les données démographiques comme foncières, un nouveau scénario démographique et résidentiel a été travaillé. S'il présente nécessairement des objectifs chiffrés différents, il s'inscrit néanmoins bien dans les objectifs du SCoT de

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

productions de logement, notamment par le renforcement de l'armature territoriale et la production au sein de l'enveloppe urbaine.

Les détails du projet démographique et résidentiel sont présentés dans le Programme d'Orientations et d'Action (pièce n°7).

Prendre en compte la dynamique de décroissance et chercher à la limiter

Avec une évolution démographique d'environ -0,4% par an entre 2010 et 2021, la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco a connu une dynamique de décroissance, qui s'est traduite par une baisse de la population de 1555 personnes. Dans le même temps, le nombre de ménages a crû de 390, ce qui correspond à une hausse de 2,5% et explique les besoins importants en nouveaux logements.

Le territoire souhaite acter cette tendance à la décroissance, tout en cherchant à la limiter. Elle se fixe comme objectif une évolution démographique de -0,1% par an sur la période du PLUi-H, ce qui permettra d'atteindre une population d'environ 32 680 habitants à l'horizon 2038.

En parallèle, elle estime que la dynamique de desserrement des ménages devrait se poursuivre, mais pourrait ralentir légèrement. L'hypothèse retenue est d'un taux de -0,6 par an (contre -0,64 par an entre 2010 et 2021), qui mènerait à une taille moyenne des ménages de 1,9 personne.

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par le phénomène de desserrement des ménages, **les besoins en nouveaux logements s'élèvent à environ 95 logements en moyenne par an jusqu'en 2038, soit environ 1 130 logements entre 2026 et 2038.**

Renforcer l'armature territoriale

La production de logements vise à concentrer la production de logements au sein des polarités, afin de les renforcer et ainsi garantir leur rôle au sein du territoire, comme prévu par le SCoT.

Dans le cadre du PLUi-H, un échelon supplémentaire a été ajouté à l'armature territoriale. Les pôles de proximité sont des communes classées « communes rurales » dans le SCoT, et qui jouent pourtant un rôle structurant à l'échelle du bassin de vie du territoire. Ils disposent notamment d'une école, et le plus souvent également de plusieurs commerces, à la différence des autres communes classées « communes rurales. »

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Armature territoriale	Part des résidences principales en 2021	Production PLUi-H
Argentan et sa couronne (Sarceaux et Urou-et-Crennes, commune déléguée de Gouffern en Auge)	45,6%	40,3%
Polarités d'irrigation rurale	13,1%	22,6%
Pôles de proximité	18,6%	22,2%
Communes rurales	22,5%	15,9%
Total	100%	100%

S'inscrire dans un développement vertueux, limitant l'extension urbaine

Pour répondre aux besoins en logements, et afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière, la production de logement projetée s'appuie sur l'ensemble des gisements disponibles (détaillées dans la partie suivante). Le travail réalisé a permis d'aboutir à une projection de logements limitant fortement les besoins en extension urbaine :

Armature territoriale	Production de logements en extension	Production de logements au sein de l'enveloppe urbaine
Argentan et sa couronne (Sarceaux et Urou-et-Crennes, commune déléguée de Gouffern en Auge)	45,2%	54,8%
Polarités d'irrigation rurale	61,3%	38,7%
Pôles de proximité	25,1%	74,9%
Communes rurales	7,9%	92,1%
Total (valeur absolue)	424	694
Part de la production totale	37,92%	62,08%

3. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Pour répondre au même objectif de limiter les besoins en extension urbaine, des objectifs de densités brutes moyennes ambitieuses au sein des opérations ont été définis :

Armature territoriale	Densité brute visée
Argentan et sa couronne (Sarceaux et Urou-et-Crennes, commune déléguée de Gouffern en Auge)	35 logts/ha
Polarités d'irrigation rurale	25 logts/ha
Pôles de proximité	20 logts/ha
Communes rurales	15 logts/ha

Ces derniers ont été appliqués en moyenne, c'est-à-dire que certaines opérations pouvant accepter une forte densité ont été réalisées avec des densités supérieures, et d'autres avec des densités plus faibles.

Cette application différenciée tient compte du contexte territorial et urbain, et notamment le caractère rural du territoire, ainsi que la faible tension sur le marché du logement.

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

L'identification des capacités de densification du tissu et des potentiels de production de logements s'est appuyée sur l'ensemble des gisements potentiels. Le travail s'est appuyé sur des bases de données nationales, un travail géomatique puis a été complété et précisé par des études au cas par cas par les techniciens engagés dans la démarche, mais également par le travail réalisé avec les élus du territoire. Après une transmission de cahiers et de cartes visant à identifier et à affiner les différents potentiels, des sessions d'entretiens individuels ont été organisées en mai/juin 2024 puis en novembre/décembre 2024. Elles ont permis, sur la base du cahier communal et de différents supports cartographiques, d'affiner le volume de production de logements selon les différents gisements et de co-élaborer les premières versions de travail du zonage.

La partie suivante détaille la méthodologie mise en œuvre pour identifier les différents gisements et en présente les résultats.

4.1 La remise sur le marché de logements vacants

L'identification de la vacance effective a constitué un travail particulièrement important. La base LOVAC identifiait pour l'année 2022, 2000 logements vacants (chiffre supérieur à celui de l'INSEE qui présente un chiffre de 1831 logements vacants en 2021, dernier chiffre accessible). De la base LOVAC ont été exclus les propriétés des bailleurs sociaux, abaissant à 1510 le nombre total.

Face à un chiffre aussi élevé et au regard des remontées de terrain faisant état d'une dynamique importante de reprise de logements vacants, un travail plus fin a été réalisé afin d'identifier avec davantage de précision les logements vacants, ainsi que leur état. La liste des logements vacants de chaque commune présents dans la base LOVAC a été soumise aux communes sous la forme de tableur Excel.

E	F	G	H	I	J
Type de logement	Année de début de la vacance du logement	Ancienneté de la vacance	Nombre de pièces du LV	Le logement est-il toujours vacant ?	Etat du logement vacant
MAISON	2008	14	3	Choisir	Choisir
MAISON	2012	10	Choisir	Choisir	Choisir
MAISON	2017	5	Oui (non-occupé)		Bon état
MAISON	2019	3	Non (occupé)		Etat moyen
MAISON	2021	1	Racheté récemment et en cours de réhabilitation		Mauvais état
MAISON	2011	11	Résidence secondaire		Ruine
MAISON	2021	1	Inconnu		Inconnu
MAISON	2021	1	Bâtiment d'un autre usage (agricole, activité...)		Pas un logement
MAISON	2021	1	Logement inexistant	Choisir	Choisir
MAISON	1995	27	4	Choisir	Choisir
MAISON	2017	5	1	Choisir	Choisir
MAISON	2020	2	4	Choisir	Choisir
MAISON	2020	2	1	Choisir	Choisir
MAISON	2021	1	2	Choisir	Choisir
MAISON	2001	21	1	Choisir	Choisir
MAISON	2017	5	4	Choisir	Choisir
MAISON	1995	27	2	Choisir	Choisir
MAISON	2008	14	2	Choisir	Choisir
MAISON	2019	3	4	Choisir	Choisir
MAISON	2021	1	3	Choisir	Choisir
APPART	2020	2	4	Choisir	Choisir

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

Les élus et agents de chaque commune ont pu remplir en indiquant si le logement était toujours vacant, et si oui, son état.

Ce travail a permis de confirmer les premiers retours de terrains : au total, plus de 60% des logements présents dans la base LOVAC n'étaient pas des logements remobilisables dans la durée du PLUi-H, car :

- De nombreux logements ont été récemment acquis et sont en cours de rénovation ou ont déjà remis sur le marché ;
- Ces bâtiments ne sont pas des logements, voire n'existent pas ;
- Ces logements sont occupés ;
- Ces bâtiments sont des ruines, ce qui ne permet pas de considérer comme un logement générant un potentiel de remise sur le marché.

IDENTITÉ			LOGEMENTS EFFECTIVEMENT VACANTS				AUTRE POTENTIEL			Nombre de logements non-vacants issus de la base LOVAC	Taux de différence entre les logements vacants d'après LOVAC et vacants d'après le recensement élu
Code géographique	Libellé géographique	Logements vacants identifiés dans LOVAC	Logements en bon état	Logements en état moyen	Logements en mauvais état	Total lgs vacants (après recensement)	Ruines	Bâtiments vacants autres	Total autre potentiel		
	Argentan	438				150					
	Auhou-le-Faucon	22				9					
	Aydon	11	8	3	5	11	2			1	
	Baillev	24	8	3	2	8				16	
	Bouchampné	48	8	16	10	35	5			13	
	Boudé	48				18				29	
	Bréux	5	1	1	6	8	2			0	
	Commau	4		1		1				3	
	Coudard	5		1		1	2			4	
	Coulonces	7		1	1	2	1			5	
	Écorches	10				5					
	Écouhé-les-Vallees	116				46					
	Fleury	9	2	3	3	8				1	
	Fontaine-les-Bastets	8			2	2	1	1		6	
	Gine	7				3	2	1			
	Gouffern en Auge	235	20	24	30	131	4	2		100	
	Gubprei	11	1	0	1	2	1	0		9	
	Joué-du-Pin	20	0	1	4	5	2	1		15	
	Juvigny-sur-Orne	7	1	2	1	4	0	0		3	
	La Lande-de-Loué	4				2	0	0			
	Le Pin-au-Haras	48	0	1	2	3	1	0		42	
	Loué-sur-Maine	24	0	8	8	14	0	0			
	Louvrières-en-Auge	6				2	0	0			
	Merri	13	0	2	2	4	0	0		9	
	Montabard	10	1	3	3	7	0	0		3	
	Mont-Ormel	5	0	0	2	2	0	0		3	
	Montreuil-la-Croix	5				2	1	0			
	Monts-sur-Orne	26	6	6	4	16	2	0		10	
	Moulins-sur-Orne	5	0	1	0	1	0	0		4	
	Neauphe-sur-Dive	11	0	2	2	4	1	1		7	
	Nécy	21	1	2	5	8	1	1		13	
	Occagnes	10	0	0	0	0	0	0			
	Ormeau	6	0	2	1	3	0	1		3	
	Rânes	71	1	3	5	9	6	0		62	
	Ri	8	0	1	0	1	0	0		7	
	Rônes	9	0	1	1	2	0	0		7	
	Sai	8	0	0	1	1	1	0		7	
	Saint-Brice-sous-Rânes	15	0	3	2	5	0	0		10	
	Saint-Georges-d'Annebecq	8	0	2	2	4	0	0			
	Saint-Denis-des-Bois	5	0	0	1	1	4	0		4	
	Saint-Lambert-sur-Dive	9	0	1	3	4	0	0		5	
	Sarceux	9				4	0	0			
	Seigny	9	0	1	0	1	0	0		2	
	Servil	13	0	3	0	3	1	0		10	
	Tarques	11	0	3	1	4	0	0		7	
	Tournai-sur-Dive	13				5	0	0			
	Trun	66	4	9	2	15	0	0		51	
	Vieux-Pont	26	0	16	1	17	0	0		9	
	Villedieu-les-Bailleul	10				4	0	0		6	
CC Terres d'Argentan Interco		1510	53	124	113	593	40	8	0		
			Logements vacants								
Les chiffres en rouges sont générés par la moyenne des taux des autres communes											

Pour la ville d'Argentan, la difficulté à réaliser un tel travail (438 logements identifiés comme vacants dans la base LOVAC) a mené à rechercher une méthodologie alternative. La situation de la commune et sa spécificité urbaine au regard du reste du territoire pourrait laisser imaginer des dynamiques immobilières différentes. La donnée utilisée a été fournie par la DDT61, suite à un échange à ce sujet. Elle est issue d'un outil interne d'estimation de la vacance.

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

Pour 9 autres communes, le travail n'a pas été réalisé. Il fera l'objet d'une action prioritaire dans la politique du logement de la Communauté de communes au cours des prochaines années, notamment dans la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions. Pour ces communes pour lesquelles les données n'ont pas été obtenues, le ratio de 60,75% de logements non-vacants a été appliqué.

Ainsi, à l'échelle du territoire, **593 logements sont effectivement vacants et pourraient être remobilisés**, malgré une diversité d'état des logements (53 en bon état, 124 en état moyen et 113 en mauvais état).

Sur ces logements, un taux de mobilisation de 20% a été appliqué, ce qui correspond à 119 logements produits en sortie de vacance sur la période du PLUi-H, soit environ 10 par an. Cette dynamique, relativement ambitieuse au vu du nombre de logements effectivement vacants et sur une durée aussi longue, sera notamment permise par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) existant sur le territoire et l'OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en place sur les centres des principales polarités.

4.2 Les potentiels de renouvellement urbain

Les entretiens individuels avec les communes et les données fournies par la Communauté de communes ont permis d'identifier un certain nombre de projets, en cours de réflexion ou bien pour lesquels de premiers travaux ont commencé. Ces projets constituent pour la grande majorité des projets de renouvellement urbain, c'est-à-dire du recyclage de friche (ancien Tri Postal à Argentan, ancien garage à Nécý...), de la réhabilitation et transformation en logements (ancienne sous-préfecture d'Argentan, ancien commerce à Lougé-sur-Maire...) ou des opérations de densification dans des espaces identifiés au cours d'une étude dédiée (partie du jardin de l'ancien EHPAD d'Occagnes, production de logements face à l'école de Boucé...).

Au total, **248 logements potentiels sont issus de ces projets**, dont 138 dans la ville d'Argentan. Ici, aucun ratio de mobilisation n'a été appliqué. L'ensemble des projets évoqué a été considéré comme à réaliser sur la période du PLUi-H. S'il est en effet probable que certains projets intégrés ne voient pas le jour, ou d'autres avec un nombre de logements plus faible, d'autres projets, non-anticipés à ce jour, pourraient se réaliser.

4.3 Le potentiel d'accueil du tissu urbain et la mobilisation du potentiel identifié

Enfin, le potentiel de construction au sein du tissu urbain (dents creuses et division parcellaire) a été identifié. Le travail réalisé s'est appuyé sur une méthodologie développée à partir de la situation réglementaire et géographique du territoire de Terres d'Argentan Interco. Celle-ci a fait l'objet d'échanges avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées lors de réunions dédiées.

La définition de l'enveloppe urbaine comme espace à investiguer

La méthodologie de la cartographie de CCF identifie les espaces considérés comme urbanisés à partir de leur déclaration fiscale, sans discrimination de leur localisation, ni de leur pertinence de mobilisation pour la densification du tissu urbain. Si la Communauté de communes a fait le choix de s'appuyer sur CCF, certains partis-pris méthodologiques s'opposent à des objectifs légaux et réglementaires, ce qui constitue une de ses limites, et justifient les besoins de compléments. C'est en particulier le cas des dents creuses. CCF ne définit pas d'espace

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

privilegié non-artificialisé à urbaniser. Dans sa délibération du 25 mars 2024 d'approbation de la modification du SRADDET, la région Normandie précise que :

« il s'agit de privilégier la mobilisation du foncier déjà artificialisé et la densification du tissu urbanisé existant. La notion « d'espaces urbanisés » est ainsi directement corrélée à celle de « dent creuse ». La consommation d'une parcelle pourra ainsi ne pas être considérée comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2030 dès lors que ladite parcelle était déjà entourée de parcelles considérées comme consommées au 31 décembre 2020 (au sens de la Cartographie de la Consommation foncière normande) et peut donc être considérée comme une « dent creuse ». » (objectif 4 bis, sous objectif « PRIVILEGIER LA DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES », p.67.)

Cette définition peu précise a mené au travail d'identification des espaces pouvant être considérés comme des dents creuses, situés au sein de l'espace urbanisé

La cartographie CCF sur les bourgs des communes de Guêprei et de Coulonces :



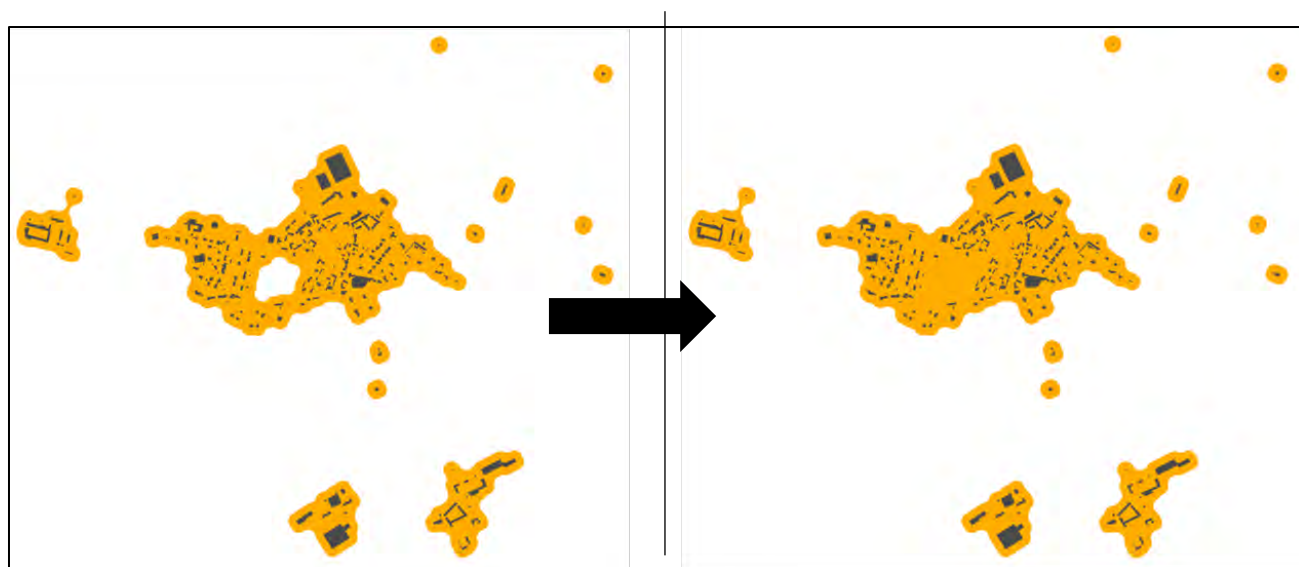
Pour répondre aux enjeux de densification et de revitalisation des bourgs, et notamment de leurs centres où se concentrent les équipements, commerces et services, il importe pourtant de définir ce qui constitue l'enveloppe de ces bourgs. L'application d'une « tâche urbaine » permet de définir cette enveloppe, à l'intérieur de laquelle sera comptabilisé le potentiel de densification, et notamment les dents creuses, en opposition aux espaces dont la consommation constituerait de l'extension.

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

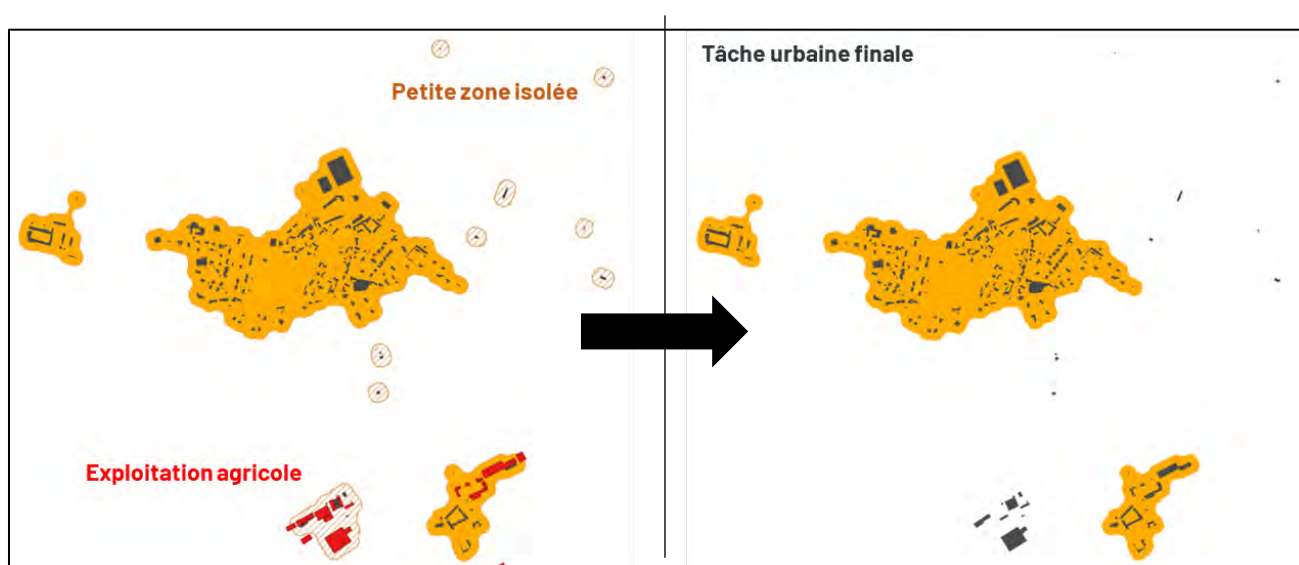
Celle-ci a été réalisée de la manière suivante par SIG :

- Sélection de l'ensemble du bâti dur de plus de 10 m² et du bâti léger de plus de 20 m². Cette sélection vise à distinguer l'urbanisation des aménagements ponctuels (type cabanon de jardin, etc.), qui ne correspondent pas à de la consommation d'espaces ;
- Application d'un rayon de 50 mètres ;
- Érosion / rétropolation appliquée : 25 mètres.

Puis, suppression des « trous » situés dans les rétro-zones générées : ces espaces peuvent être considérés comme des dents creuses en fonction de leur usage, notamment s'ils ne sont pas des espaces agricoles exploités.



Enfin, suppression des tâches urbaines liées à des bâtis ou des aménagements isolés. Suite à l'envoi d'une note méthodologique à la DDT en mars 2024, des questions sont apparues quant à la pertinence et l'impact de la suppression de ces trous. Les réponses se trouvent en annexe dans la note complémentaire transmise en réponse aux interrogations.



Intégration des hameaux au travail d'analyse

Les hameaux n'ont pas vocation à connaître une croissance urbaine et démographique aussi importante que les bourgs, leur développement est strictement encadré par la loi, et contrôlé par les services de l'État. Il est nécessaire de justifier le développement des hameaux au regard du projet défendu dans le PADD d'une part, et de leur caractérisation d'autre part.

Néanmoins, ces espaces, particulièrement nombreux sur le territoire de Terres d'Argentan Interco, constituent des gisements importants de dents creuses, permettant ainsi une réponse aux besoins en logements sans consommation foncière. En outre, la configuration de certaines communes rend difficile une distinction entre bourgs et hameaux : il s'agit régulièrement d'entités de tailles similaires. Dans certaines communes, un ou des hameaux sont plus grands que le bourg, ou l'entité désignée comme tel.

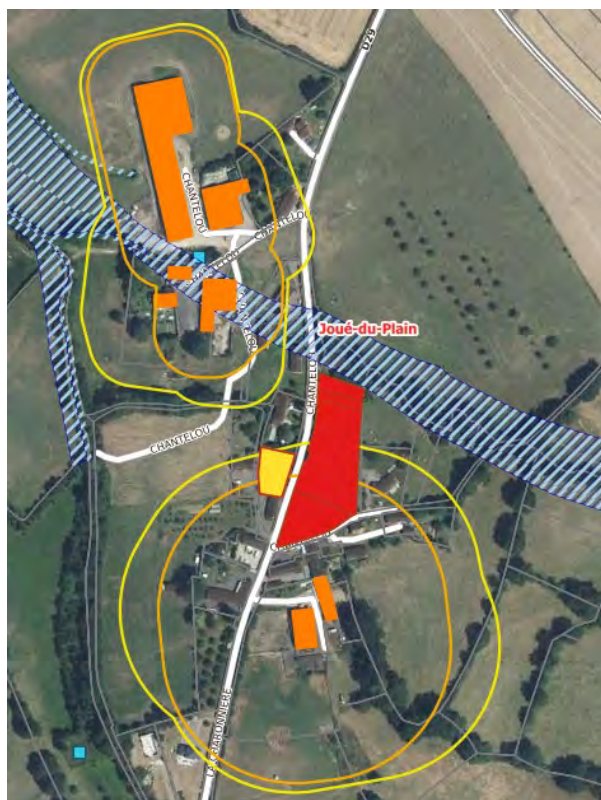
Le travail de sélection des hameaux a ainsi deux conséquences : l'identification des espaces dans lesquels les dents creuses peuvent être intégrées au potentiel de densification, et par conséquent, l'identification des hameaux pouvant être classés en zone Urbaine de hameau (UH), autorisant la construction de nouvelles habitations.

Dans un premier temps, le travail a eu pour but de définir des critères visant à limiter fortement les hameaux dans lesquelles la construction en dent creuse serait possible, via des critères de nombre d'habitations, de proximité avec des bourgs structurants, la présence d'un assainissement collectif... De tels critères auraient cependant exclu de très nombreux hameaux, voire des communes entières du fait de leurs configurations géographiques (cf. paragraphe précédent). De plus, face aux objectifs de production de logements, le faible nombre de dents creuses situées dans les bourgs aurait mené à de très forts besoins de surfaces d'extension, contraire aux objectifs de territorialisation de la consommation foncière.

Ces premières conclusions ont mené à l'élargissement des critères retenus pour la mobilisation des hameaux. De ce fait, les critères utilisés pour retenir les hameaux ont été :

- Le nombre d'habitations : si le principe de la dizaine de constructions a été utilisé, il ne l'a pas été de manière stricte, permettant ainsi de conserver un hameau de 8 ou 9 constructions s'il répondait aux critères suivants. À l'inverse, des hameaux disposant de plus de 10 habitations ont pu être exclus s'il n'y répondait pas ;
- La continuité de l'urbanisation : les hameaux retenus présentent une certaine compacité, limitant ainsi leur surface totale et la constructibilité nécessaire.
- La place des exploitations agricoles : les hameaux où les exploitations avec un périmètre de réciprocité important ont été exclus de l'analyse et classés en zone agricole. Ici, il s'agit de limiter les risques de conflits d'usage potentiel en évitant l'arrivée de nouvelles habitations.
- La présence de dents creuses : la présence de dents creuses mobilisables a été déterminante pour le classement en zone urbaine constructible ou non. Ce critère a par exemple pu mener à intégrer des hameaux de 8 ou 9 habitations répondant aux autres critères, si une ou plusieurs dents creuses mobilisables ont été identifiées. À l'inverse, certains hameaux d'un peu plus de 10 habitations ne disposant pas de dents creuses ont pu être exclus du travail et classés en zone agricole ou naturelle.

4. L'analyse des capacités de densification du tissu



Ici, la place de l'agriculture est centrale dans le hameau, ce qui justifie une inconstructibilité et la suppression de la tâche urbaine.



Ici, le hameau est trop peu compact, du fait de l'éparpillement du bâti. Bien qu'il dépasse les 10 habitations, ce hameau n'a pas été investigué, car il aurait mené à une trop forte constructibilité supplémentaire. De ce fait, aucune dent creuse n'a été retenue et le secteur a été classé en zone agricole.



Ici, la dimension est suffisante, l'habitat relativement resserré et la présence d'une dent creuse justifient la constructibilité et l'intégration de la dent creuse au potentiel de densification.

La tâche urbaine ainsi définie, l'espace à investiguer a pu permettre d'identifier les gisements au sein de l'enveloppe urbaine.

Identification du potentiel en dents creuses

Sont comprises comme dents creuses les parcelles non-bâties bordées par des parcelles bâties ou des voies sur au moins 3 de leurs côtés.

Identification du potentiel brut

Une analyse géomatique a permis d'identifier dans un premier temps les parcelles non-bâties de plus de 200m² situées au sein de l'enveloppe urbaine. Si un maximum de 4000m² a été fixé dans un premier temps afin d'éviter des effets de seuil qui auraient pu exclure des parcelles pouvant être mobilisées, une attention a été portée à la dimension de ces dents creuses. En effet, davantage qu'un seuil mathématique, il s'agit également de s'interroger sur la nature du sol et du caractère artificialisé ou anthropisé de l'espace. Cette question a fait l'objet d'une réponse à des interrogations des services de l'Etat et trouve une réponse plus complète dans la note de complément méthodologique transmise en avril 2024, présente en annexe.

Analyse croisée du potentiel

Les parcelles retenues initialement, qui ont constitué le potentiel brut, ont été croisées avec plusieurs critères supplémentaires visant à qualifier le potentiel et donc à l'affiner. Ont été exclus de ce potentiel les parcelles constituant un :

- Espaces verts ou boisés faisant l'objet ou non d'une protection réglementaire ;
- Vergers ou jardins de culture ;
- Espace présentant un intérêt paysager ou patrimonial ;
- Espaces soumis à des risques ;
- Espace de grande qualité agronomique ;
- Espaces couverts par une protection écologique (ZNIEFF, Natura 2000, arrêté de protection de biotope...) ;
- Espace couvert par une zone humide ;
- Espace soumis à une servitude d'utilité publique (lignes à haute tension, tampon lié à un arrêté de classement des voies...) ;
- Espace public ;
- Espace situé dans un périmètre de réciprocité agricole ;
- Espace situé dans un secteur à qualité patrimoniale justifiant l'impossibilité ou le refus d'y autoriser des constructions neuves ;
- Parcelle apparaissant au Registre Parcellaire Graphique (RPG), identifiant les activités agricoles, et pour laquelle l'urbanisation constituerait un impact majeur sur l'exploitation de la parcelle ;
- Espace déjà construit ou faisant l'objet d'un permis de construire ;
- Espace faisant l'objet d'un projet communal ou intercommunal.

Ont également été exclus les parcelles pour lesquelles aucune voie d'accès n'existe ou lorsqu'elle est difficile à créer.

Cette analyse croisée a principalement été réalisée avec les élus, au cours des sessions d'entretiens individualisés avec l'ensemble des communes en mai/juin 2024, puis complétée par une nouvelle session d'entretiens en novembre/décembre 2024.

4. L'analyse des capacités de densification du tissu



Un plan identifiant le potentiel brut, affiné lors de la rencontre avec les élus de la commune.

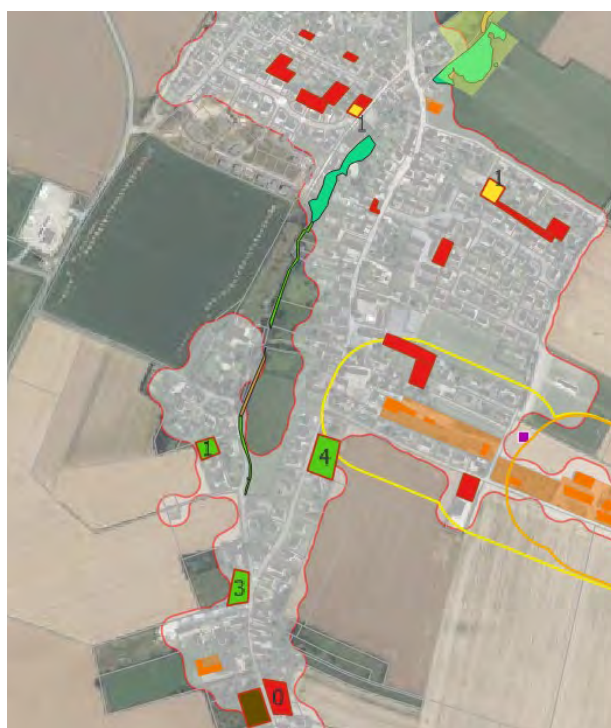
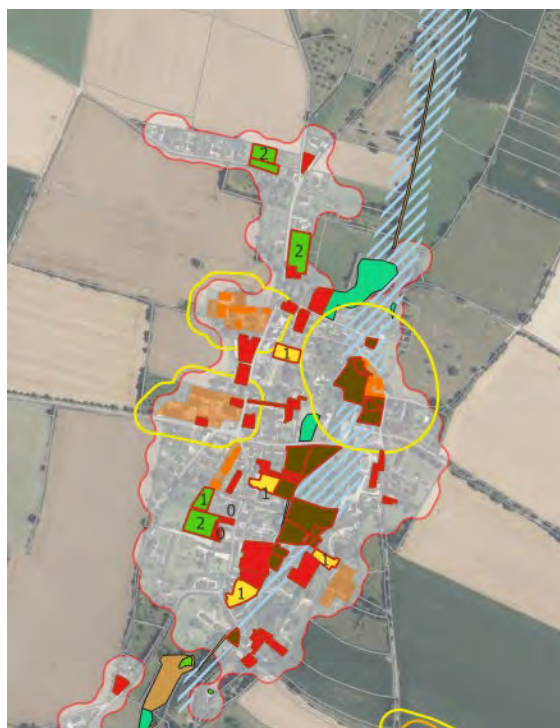
A partir de ces retours, les 1928 dents creuses issues du potentiel brut ont été classées en 4 catégories :

- Dents creuses mobilisables (184) : des parcelles qui peuvent accueillir de nouvelles constructions. Un taux de mobilisation de 70% a été appliqué.
- Dents creuses peu mobilisables (234) : des parcelles qui pourraient accueillir des constructions, mais dont la situation rend peu probable une construction. Il s'agit le plus souvent de jardins ou de cour dont la construction principale est située sur une autre parcelle montrant ainsi une complémentarité d'usage. La situation étant relativement proche de la division parcellaire (présentée plus bas), un ratio de mobilisation de 10% a été appliqué.
- Dents creuses non-mobilisables (1252) : Des parcelles qui n'ont pas vocation à accueillir de constructions (délaissée de voirie, espace public, parcelle enclavée, cours d'eau, cimetière, cours accolé à une maison, parcelle de formes ou dimension rendant impossible une construction...).
- Dents creuses à déclasser (213) : Des parcelles qui pourraient théoriquement accueillir une construction au vu de leurs caractéristiques (formes, dimensions...), mais pour lesquels la construction est à éviter (présence d'un risque, volonté de protection d'un espace patrimonial ou d'un jardin...). A ses parcelles a été le plus souvent attribuée un zonage limitant ou rendant impossible la construction (A, N, Uj, protection réglementaire spécifique...).

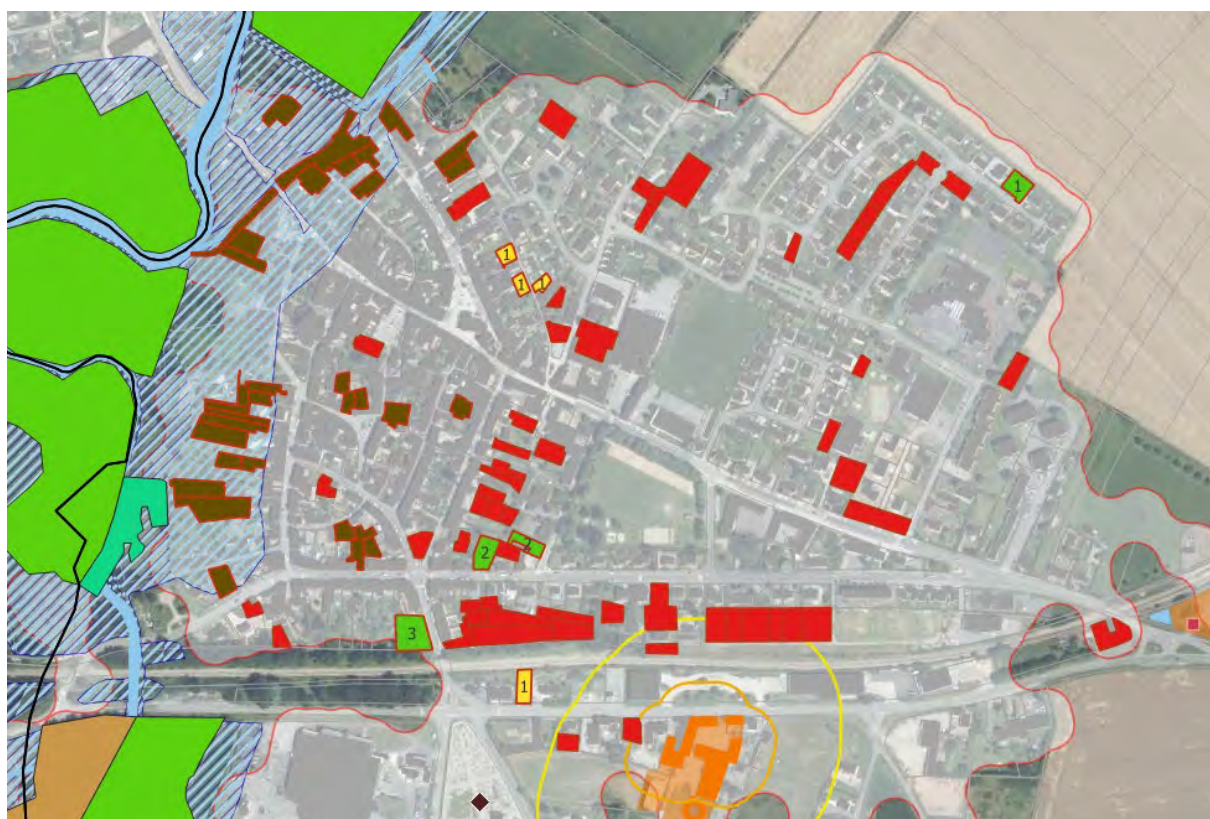
A l'issu de ce travail d'identification, le nombre de logements potentiels de chacune des dents creuses mobilisables ou peu mobilisables a été estimé selon différents critères (forme de la parcelle, tissu urbain environnant, caractéristiques naturelles ou topographie...). Un objectif de densité ambitieux a néanmoins été recherché, en cohérence avec le zonage projeté. Celui-ci

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

visent une densification importante, tout en prenant en compte le caractère réaliste d'un projet dans la commune concernée.



Trois exemples de classification des dents creuses et de leurs nombres de logements associés. En haut à gauche : Tournai-sur-Dive ; en haut à droite : Sarceaux ; en bas : Ecouché.



4. L'analyse des capacités de densification du tissu

Au total, 288 logements pourraient ainsi être produits par la mobilisation des dents creuses (voir le détail dans le tableau de synthèse dans la partie 4.4).

Identification du potentiel de densification en division parcellaire

Acronyme de *Build In My BackYard*, BIMBY est une démarche visant à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir en complément des filières dites « classiques » au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France. Il s'agit donc d'une densification en division parcellaire, par la maison individuelle, filière courte du renouvellement urbain.

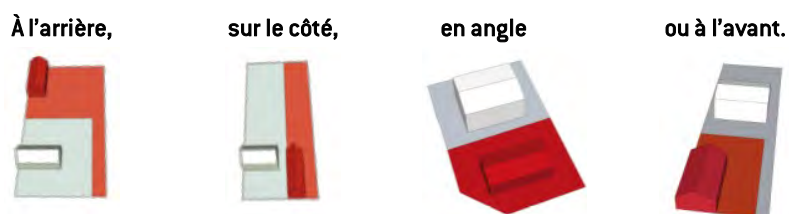
Les travaux menés dans le cadre de l'ANR BIMBY (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction.

Afin d'identifier le potentiel en division parcellaire, ont été identifiées les parcelles situées dans la tâche urbaine, répondant aux critères suivant :

- Une emprise au sol de moins de 20% ;
- Une surface de plus de 800m² à Argentan, Ecouché, Rânes et Trun, et de 1000m² dans les autres communes.

Au sein de l'enveloppe urbaine, 2272 parcelles répondant aux critères ont été identifiées. Pour affiner ce chiffre, une estimation du potentiel réel des parcelles a été réalisée, notamment selon leur forme ou leur disposition.

Cette estimation a été réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :



391 parcelles ont *in fine* été retenues. Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier... Dans ce cadre, le contexte plus ou moins rural en fonction de la localisation au sein du territoire et l'attachement à la terre peut être un frein à la réalisation de nouvelles constructions.

Un taux de mobilisation de 10% a été appliqué, qui correspond environ au ratio préconisé par les résultats de l'étude ANR BIMBY.

Au total, 39 logements pourraient ainsi être produits par la division parcellaire (voir le détail dans le tableau de synthèse dans la partie 4.4).

4. L'analyse des capacités de densification du tissu

4.4 Synthèse du potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine

IDENTITÉ	IDENTITÉ	POTENTIEL DANS L'ENVELOPPE URBAINE										
	Nom de la commune	Nbre lgts vacants (recensement élus)	Lgts à sortir de la vacance (taux de 20%)	Lgts en DC identifiées (Mobilisables)	Lgts en DC identifiées (mobilisation faible)	Lgts potentiels total en dents creuses	Secteurs renouvellement urbain (nombre)	Lgts potentiels en renouvellement urbain et projets en cours	Ensemble lgts en division parcellaire (BIMBY)	Lgts potentiels en division parcellaire (BIMBY)	Lgts potentiels en changement de destination	Total logements potentiels hors nouvelle extension urbaine
	Argentan	90	30	75	42	57	4	138	51	5		230
	Aunou-le-Faucon	9	2	5	4	4			4	0		6
	Avoine	11	2	19	9	14			7	1		17
	Bailleul	8	2	10	13	8			18	2		12
	Boischamp	35	7	10	3	7			16	2		16
	Boucé	19	4	13	5	10	2	20	4	0		34
	Brioux	8	2	1	1	1			5	1		3
	Commesau	1	0	2	0	1			5	1		2
	Coudéhard	1	0	0	0	0			0	0		0
	Coulonces	2	0	3	4	3			4	0		3
	Écorches	5	1	0	0	0			0	0		1
	Écouvrie-Vallees	40	9	14	10	11			33	3		23
	Fleuré	8	2	5	7	4			2	0		6
	Fontaine-les-Bassets	2	0	5	2	4			2	0		4
	Ginai	3	1	0	0	0			0	0		1
	Urou-et-Ornières (commune déléguée de Gouffern en Auge)		0	12	0	8			11	1		10
	Chambois		0			0				0		0
	Ermas		0			0				0		0
	Le Bourg-Saint-Léonard		0			0				0		0
	Gouffern en Auge total sans Urou-et-Ornières*	131	26	30	9	24		30	43	4		85
	Guéprei	2	0	5	1	4			3	0		4
	Joué-du-Plain	5	1	1	2	1			5	1		2
	Juvigny-sur-Orne	4	1	3	0	2			0	0		3
	La Lande-de-Loué	2	0	0	0	0			0	0		0
	Le Pin-au-Haras	3	1	0	2	0			1	0		1
	Loué-sur-Maine	14	3	2	0	1	2	19	3	0		24
	Louviers-en-Auge	2	0	4	0	3			11	1		4
	Menil	4	1	0	1	0			8	1		2
	Montabard	7	1	2	3	2			9	1		4
	Mont-Ormel	2	0	0	0	0			1	0		1
	Montreuil-la-Croix	2	0	0	0	0			0	0		0
	Montsur-Orne	16	3	16	4	12			18	2		17
	Moulins-sur-Orne	1	0	6	1	4			5	1		5
	Neuhoussin-sur-Orne	4	1	0	0	0			2	0		1
	Nécy	8	2	9	11	7	2	7	16	2		18
	Ocagnes	0	0	13	1	9	1	24	12	1		34
	Ommoy	3	1	3	1	2			6	1		3
	Rânes	9	2	10	10	14			7	1		16
	Ri	1	0	1	2	1			4	0		2
	Rônai	2	0	5	7	4			4	0		5
	Sai	1	0	3	1	2			7	1		3
	Saint-Brice-sous-Rânes	5	1	1	1	1			4	0		2
	Saint-Georges- d'Annebecq	4	1	3	3	2			2	0		3
	Saint-Gervais-des- Sablons	1	0	0	0	0			0	0		0
	Saint-Lambert-sur-Dive	4	1	0	2	0			2	0		1
	Sercusse	9	1	9	2	7			22	2		10
	Sevigny	1	0	1	2	1			10	1		2
	Sevrai	3	1	1	2	1			6	1		2
	Tanques	4	1	1	2	1			0	0		2
	Tourne-sur-Dive	0	0	7	4	5			6	1		6
	Trun	15	3	49	27	37		10	7	1		51
	Vieux-Pont	17	3	1	2	1			2	0		5
	Villedieu-lès-Bailleul	4	1	10	14	8			3	0		10
	CC Terres d'Argentan Interco	593	119	378	217	288	11	248	391	39		694

5. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux zones dotées d'équipements de dimension suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, en périphérie immédiate des villes et villages.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Ils visent à répondre aux différents besoins du territoire ne pouvant être réalisés au sein du potentiel de densification identifié.

5.1 Les secteurs d'extension à vocation de logements

Afin de répondre aux besoins en logements et produire les logements qui ne peuvent être réalisés au sein du potentiel de densification, des secteurs d'extension sont prévus afin de permettre la réalisation du projet démographique et résidentiel souhaité par les élus.

Les opérations en extension à vocation de logements prévues dans le PLUi représentent 16,65ha et constituent un potentiel de production de 431 logements.

Les différents secteurs classés AUH au règlement graphique et le nombre de logements prévus sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Armature	Nom du site	Surface (ha)	Potentiel de production de logements	Densité moy. de log/ha
Argentan	Pôle principal	Coulandon	1,9	42	22
Argentan	Pôle principal	Champ Brière	0,7	15	22
Argentan	Pôle principal	Route de Trun	2,6	80	30
Urou-et-Crennes (Gouffern en Auge)	Pôle principal	Clos Fleuri	0,5	16	32
Sarceaux	Pôle principal	Rue de Fleuré	1,4	40	29
Sarceaux	Pôle principal	Rue Fontaine Michon	0,8	12	15
Écouché-les-Vallées	Polarités d'irrigation rurale	Rue de l'Orne	2,2	60	27
Trun	Polarités d'irrigation rurale	Réage de la Maison Jules Ferré	1	20	20

5. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation

Rânes	Polarités d'irrigation rurale	La Toutainerie	1,35	18	13
Rânes	Polarités d'irrigation rurale	Rue des Princes de Berghes	1,2	45	38
Le-Pin-au-Haras	Pôles de proximité	La Lune	0,9	22	24
Monts-sur-Orne	Pôles de proximité	Goulet	0,5	9	18
Occagnes	Pôles de proximité	Chemin de l'Eglise	0,6	12	20
Rônai	Communes rurales	Pierrefitte 2	0,6	10	17
Montabard	Communes rurales	Le Bourg	0,1	2	20
Montabard	Communes rurales	Clinchamps	0,1	1	10
Gouffern en Auge	Communes rurales	Silly-Méguillaume	0,2	20	16
			16,7	424	22*

*Densité moyenne de logements/ha projetée au sein des secteurs en extension à vocation d'habitat

4.2 Les secteurs d'extension à vocation d'activité économique

Les secteurs d'extension à vocation d'activités économiques correspondent aux parcelles classées AUZ au règlement graphique :

Commune	Surface (ha)
Argentan	3,2
Rânes	0,4
Sarceaux	11,1
Trun	0,6
Total	15,3 ha

4.3 Les secteurs d'extension à vocation d'équipements

Les secteurs d'extension à vocation d'équipements correspondent aux parcelles classées AUE au règlement graphique. Ces secteurs visent à accueillir des projets d'intérêt général.

Commune	Surface (ha)	Projet
Boucé	0,8	Equipements publics
Coulonces	0,4	Equipements publics
Montabard	0,1	Equipements publics
Ri	0,1	Equipements publics
Rônai	0,4	Equipements publics
Total	1,8 ha	

4.4 Bilan de la consommation d'espace projetée des zones AU

Vocation	Surfaces des zones AU définies au règlement graphique (AU) (ha)
Habitat	16,7
Activités économiques	15,3
Equipements	1,9
Total	33,9 ha

La consommation foncière totale des zones AU projetée est donc d'environ 33,9 ha pour le PLUi-H, permettant au PLUi de se conformer à l'objectif territorialisé de réduction de la consommation foncière.

4.5 Temporalité d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine

Afin de permettre une bonne application des principes de l'objectif ZAN définis dans la loi Climat et résilience, et notamment le calcul par tranche de 10 ans de la réduction du rythme de consommation d'ENAF, le PLUi-H prévoit des ouvertures à l'urbanisation à des périodes différentes. Il s'agit en effet d'éviter une consommation d'espace qui dépasserait l'enveloppe disponible pour la décennie en cours en répartissant l'enveloppe foncière totale en extension urbaine entre les deux décennies d'application du PLUi-H.

5. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation

Il distingue entre des secteurs d'extension urbaine pouvant être ouverts dans la période 2026-2030, et d'autres, ouverts à partir de la décennie suivante, soit à partir de 2031. Cette phase d'ouverture possible à l'urbanisation sont précisées au sein des OAP sectorielles.

Commune	Nom du site	Vocation du site	Surface (ha)	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
Argentan	Coulandon	Habitat	1,9	2026-2030
Argentan	Champ Brière	Habitat	0,7	2026-2030
Argentan	Route de Trun	Habitat	2,6	2031-2038
Argentan	Route de Falaise	Activité économique	3,2	2031-2038
Boucé	Maison aux enfants	Equipement	0,8	2026-2030
Coulonces	Rue du Soldat Australien	Equipement	0,4	2026-2030
Écouché-les-Vallées	Rue de l'Orne	Habitat	2,2	2026-2030
Gouffern en Auge	Silly-Méguillaume	Habitat léger	0,2	2026-2030
Montabard	Le Bourg	Habitat	0,1	2026-2030
Montabard	Clinchamps	Habitat	0,1	2026-2030
Le-Pin-au-Haras	La Lune	Habitat	0,9	2031-2038
Monts-sur-Orne	Goulet	Habitat	0,5	2026-2030
Occagnes	Chemin de l'Eglise	Habitat	0,6	2031-2038
Rânes	La Toutainerie	Habitat	1,35	2026-2030
Rânes	Rue des Princes de Berghes	Habitat	1,1	2031-2038
Rânes	Rue de la Libération	Activité économique	0,4	2031-2038
Ri	Le Bourg	Equipement	0,1	2031-2038

5. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation

Rônai	Pierrefitte 2	Habitat	0,6	2026-2030
Rônai	Le Bourg	Equipement	0,4	2031-2038
Sarceaux	Rue de Fleuré	Habitat	1,4	2031-2038
Sarceaux	Rue de Fleuré 2	Activité économique	11,1	2026-2030
Sarceaux	Rue Fontaine Michon	Habitat	0,8	2026-2030
Trun	Réage de la Maison Jules Ferré	Activité économique	0,6	2031-2038
Trun	Réage de la Maison Jules Ferré 2	Habitat	1	2031-2038
Urou-et-Crennes	Clos Fleuri	Habitat	0,5	2031-2038
Totale sur la période 2026-2030			20,9	
Totale sur la période 2031-2038			12,9	

Ainsi, au total, 13 secteurs représentant environ 20,8 hectares sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi-H et 12 secteurs représentant environ 13 hectares ne le seront qu'à partir de 2031.

De cette manière, pour la décennie 2021-2030, la Communauté de communes aurait une consommation foncière ainsi calculée :

22,9ha (consommation 2021-2026) + 20,9ha (consommation 2026-2030) = **43,8ha**, ce qui est inférieur à l'enveloppe de 45,5ha à la quelle correspond le taux territorialisé de réduction de la consommation foncière prévue pour la décennie 2021-2030.

La consommation foncière prévue pour la décennie (**12,9ha**) 2031-2038 s'inscrit également dans l'optique de réduction de la consommation foncière en permettant une consommation lissée sur 10 ans de 17,25ha sur 10 ans, inscrivant le territoire dans une véritable baisse du rythme de la consommation foncière.

De cette manière, le PLUi-H de la CC Terres d'Argentan Interco s'inscrit bien dans ses objectifs de réduction territorialisée de la consommation d'ENAF, en permettant une réduction par tranche de 10 années comme prévu par la loi Climat et résilience.

Annexe : Complément à la méthodologie de l'analyse foncière, avril 2024

**Communauté de communes
Terres d'Argentan Interco**



**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)**

-

**Complément à la note méthodologique de l'analyse
foncière**

Avril 2024

À la suite de l'envoi de la note méthodologique au mois de mars 2024, les services de la DDT61 ont souhaité recevoir des exemples de résultat de la méthodologie d'élaboration de l'enveloppe urbaine.

Vous trouverez ainsi ci-dessous la présentation de la méthodologie utilisée, s'appuyant sur la réalisation d'une tâche urbaine, ainsi que l'application de cette méthodologie sur plusieurs communes de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco.

Enfin, nous apportons également une réponse à la question de la suppression méthodologique des trous pouvant apparaître au sein de la tâche urbaine via l'utilisation de cette méthodologie.

Définition de la tâche urbaine

La méthodologie CCF identifie aujourd'hui les espaces considérés comme urbanisés à partir de leur déclaration fiscale, sans distinction de localisation parmi les espaces urbanisés, allant des cœurs de bourgs aux constructions isolées.

Pour répondre aux enjeux de densification et de revitalisation des bourgs, et notamment de leurs centres où se concentrent les équipements, commerces et services, il importe pourtant de définir ce qui constitue l'enveloppe de ces bourgs.

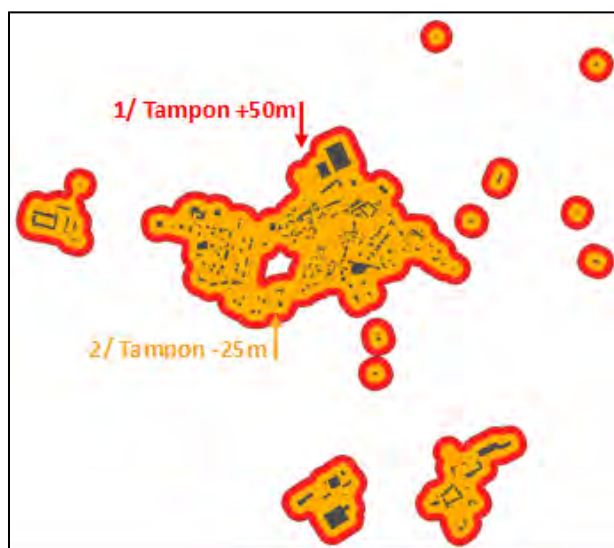
L'application d'une tâche urbaine permet de définir cette enveloppe, à l'intérieur de laquelle sera comptabilisé le potentiel de densification, et notamment les dents creuses, en opposition aux espaces dont la consommation constituerait de l'extension. Ce point est particulièrement important, notamment au vu de l'objectif du SCoT de réaliser au minimum 45% des objectifs de production au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour ce faire, nous proposons la méthodologie suivante :

- Sélection de l'ensemble du bâti dur de plus de 10 m² et du bâti léger de plus de 20 m². Cette sélection vise à distinguer l'urbanisation des aménagements ponctuels (type cabanon de jardin, etc.), qui ne correspondent pas à de la consommation d'espaces ;
- Application d'un rayon de 50 mètres ;
- Érosion / réropolation appliquée : 25 mètres.

Cette méthodologie, déjà validée et déployée sur d'autres territoires, y compris en Normandie, permet de favoriser une définition se rapprochant au plus près de la réalité de l'urbanisation, en soulignant les continuités entre le bâti. De cette manière sont distingués les espaces propices au renouvellement urbain de ceux constituant de l'extension urbaine.

Exemple de rendu de cette méthodologie appliquée dans une démarche similaire par Ville Ouverte :

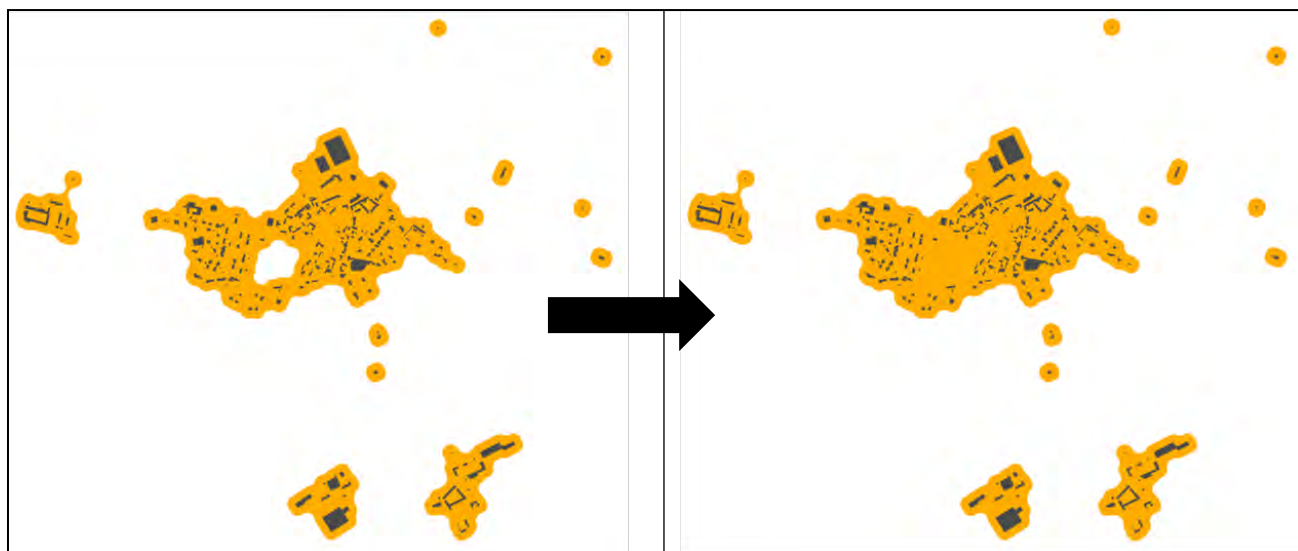


Afin d'affiner les limites de la tâche urbaine, nous proposons d'intégrer dans un premier temps à la tâche urbaine les éléments suivants lorsqu'ils sont au sein ou en contiguïté des bourgs :

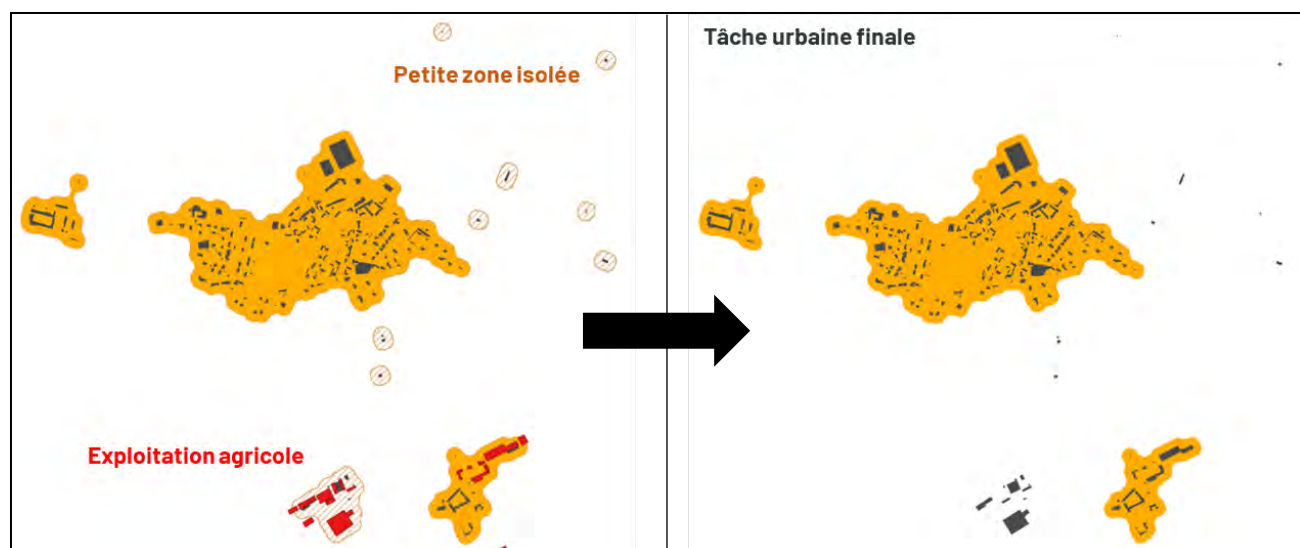
- Les terrains de sport ;
- Les cimetières ;
- Les parkings ;
- Les sièges d'exploitation agricole ;
- Les campings.

Néanmoins ces éléments pourraient évoluer selon leur pertinence au cours de l'étude.

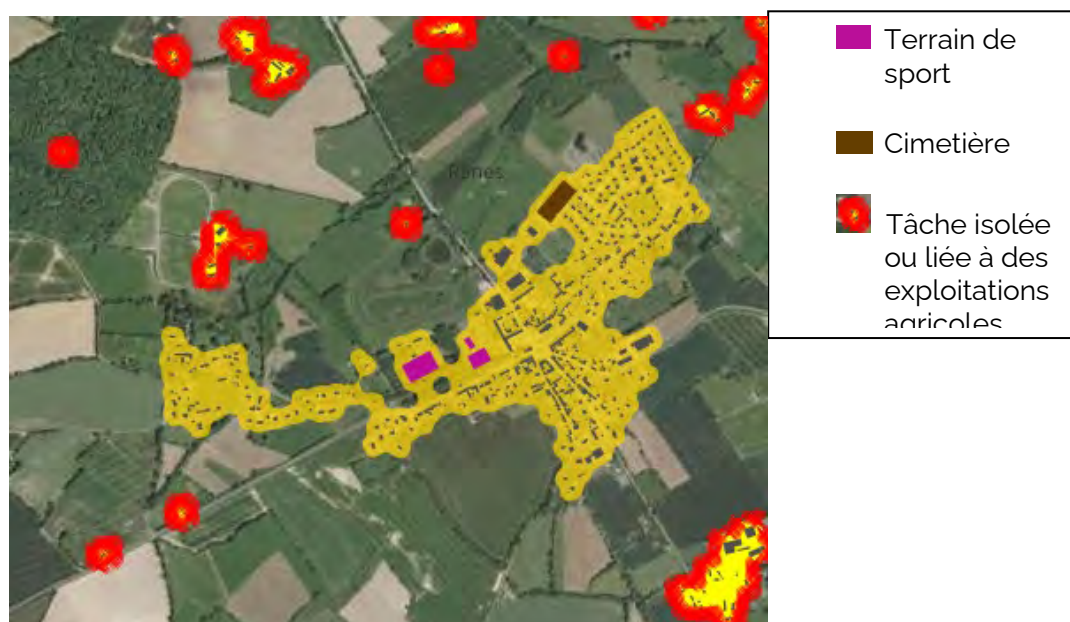
Puis, nous conseillons la suppression des « trous » situés dans les rétro-zones générées : ces espaces pourront être considérés comme des dents creuses en fonction de leur usage, notamment s'ils ne sont pas des espaces agricoles exploités.



Enfin, nous nous recommandons la suppression des tâches urbaines liées à des bâtis ou aménagements isolés.



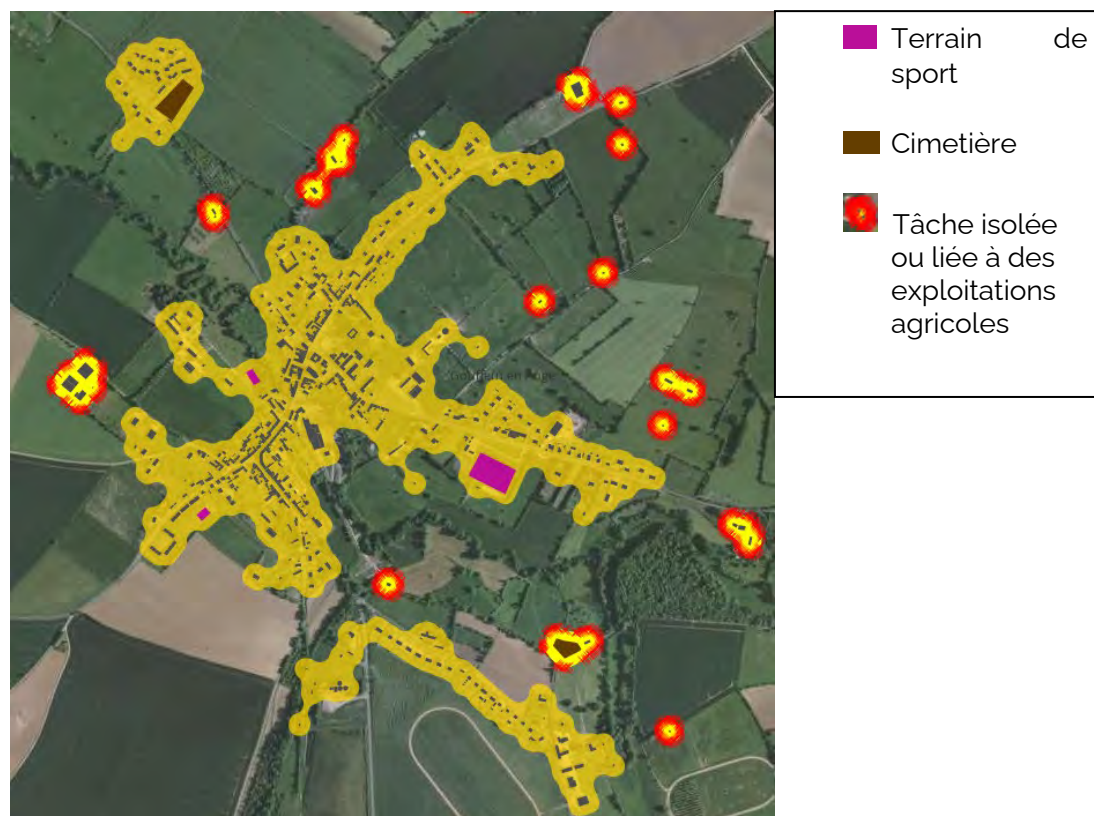
Exemples de rendu de cette méthodologie appliquée à plusieurs communes



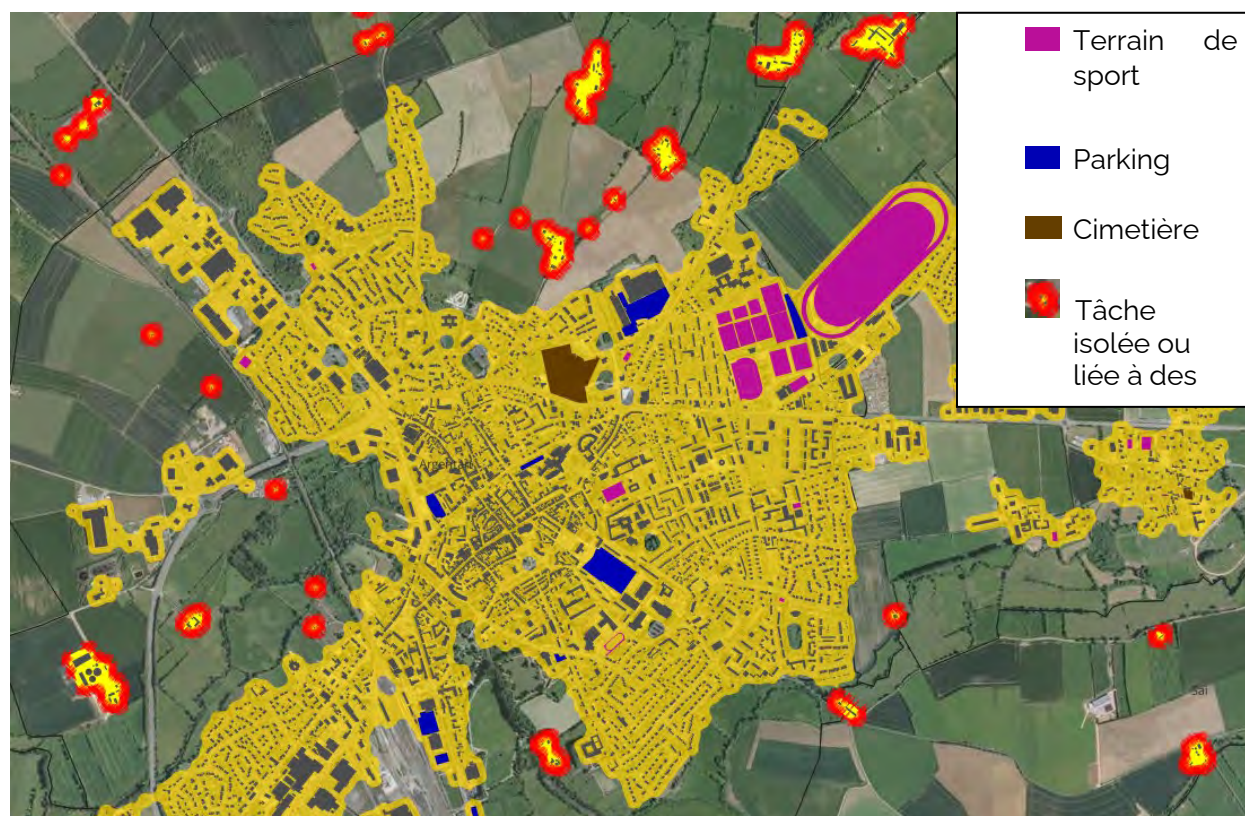
Le hameau de Cuy, à Occagnes :



Le bourg de Chambois/Fel à Gouffern en Auge :



La partie nord d'Argentan et l'ouest de la commune déléguée d'Urou-et-Crennes (Gouffern en Auge)



La suppression des trous apparaissant au sein de la tâche urbaine

Suite à votre remarque sur la question des trous apparaissant dans la tâche urbaine via cette méthodologie, nous vous proposons ici des éléments de réponse. Certains trous peuvent apparaître du fait d'erreurs ou de limites méthodologiques d'intégration dans la base de données de l'IGN. Pourtant, certains de ces espaces présentent bien un caractère anthropisé ou artificialisé, et pourraient en ce sens être intégrés à l'analyse sur le potentiel foncier d'un espace déjà urbanisé. Comptabiliser la construction éventuelle au sein de ces espaces comme relevant de la consommation foncière, à l'image de l'extension urbaine, ne nous semblerait pas répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience dans les cas où :

- Ils sont déjà artificialisés ;
- Ils sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, et n'implique en cela pas d'extension urbaine, mais permettent au contraire la densification.

C'est par exemple le cas des deux trous présentés à Argentan (voir ci-dessous), dans lesquels on retrouve des routes ou des parkings, par conséquent des espaces déjà imperméabilisés. À l'inverse, les trous présents dans la tâche urbaine d'Occagnes (voir page suivante) sont bien constitués d'espaces non-imperméabilisés, à caractère *a priori* naturel ou agricole. Les espaces situés au sein de ces trous peuvent donc être de natures bien différentes.

Nous proposons des critères qui permettent de classer *a priori* les trous identifiés au sein de la tâche urbaine et ainsi de supprimer ces trous. Ces critères seraient :

- Superficie non intégrée à la tâche urbaine inférieure à 4000 m² ;
- Classement dans la zone U du document d'urbanisme en vigueur ;
- Photo interprétation afin de déterminer le caractère anthropisé ou non de l'espace.

De cette manière seront exclus de la tâche urbaine les grands espaces agricoles ou naturels situés en son sein et constituant ainsi des trous.

L'intégration de certains trous jugés ainsi pertinents permettra d'analyser ces espaces et y rechercher le potentiel foncier selon les critères présentés dans la note transmise.

Chaque espace du potentiel brut de densification analysé au sein de la tâche urbaine fera l'objet d'une analyse au cas par cas selon les différents critères présentés dans la note précédemment transmise page 10. De cette façon seront exclus les espaces qui présenteraient des caractéristiques rendant la construction non-souhaitable ou complexe, afin de les exclure du potentiel mobilisable pour la densification.

Zoom sur certains trous qui apparaissent dans la tâche urbaine d'Argentan



Zoom sur certains trous qui apparaissent dans la tâche urbaine d'Occagnes

