

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

DOCUMENT 1 *RAPPORT*

De la commission d'enquête
sur le déroulement de l'enquête et examen des observations recueillies

Enquête publique du 15 septembre au 17 octobre 2025

Révision du SCoT Sud Pays d'Auge



- Document 1 Rapport
- Document 2 Conclusions et avis motivé
- Document 3 Annexes

Référence dossier TA de Caen : E25000039/14 du 26 mai 2025
Arrêté AJU2025.097 de mise à l'enquête publique de la Communauté d'Agglomération
« Lisieux Normandie » du 11 juillet 2025.

Commission d'enquête :
Marie Rose Zeymes : présidente
Pierre Guinvarc'h, membre Titulaire
Rémi de la Porte, membre Titulaire

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	3
1.1	Objet de l'enquête	3
1.2	Présentation de la Communauté d'Agglomération	3
1.3	Textes régissant l'enquête	3
1.4	Concertation	4
2	LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
2.1	Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).....	4
2.2	Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).....	5
2.3	Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).....	6
2.4	Les diagnostics	7
2.4.1	Le diagnostic relatif au parcours de vie des habitants de la CALN	7
2.4.2	Le diagnostic relatif au dynamisme du territoire.....	7
2.4.3	Le diagnostic relatif à la polarisation et au fonctionnement du territoire.....	7
2.5	Analyse de la consommation des espaces et justification des objectifs chiffrés.....	7
2.6	État Initial de l'Environnement	8
2.7	Évaluation environnementale	8
2.8	Justification et choix retenus pour le projet.....	8
2.9	Articulation avec les documents de rang supérieur.....	8
2.10	Indicateurs de suivi et mise en œuvre	8
2.11	Composition du dossier	9
2.12	Commentaires sur le projet et la composition du dossier.....	10
2.13	Évaluation Environnementale	11
2.13.1	Résumé de l'Évaluation Environnementale.....	11
2.13.2	Cadre réglementaire	11
2.13.3	Démarche d'évaluation.....	11
2.13.4	État initial de l'environnement.....	11
2.13.5	Incidences environnementales.....	11
2.13.6	Mesures proposées	11
2.13.7	Suivi des effets environnementaux.....	11
2.13.8	Conclusion.....	12
2.14	Avis de la MRAe et réponse de la CALN	12
2.15	Avis de la commission d'enquête sur la réponse à la MRAe.....	20
2.16	Avis des communes et Personnes Publiques Associées.....	20
3	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	22
3.1	Contacts.....	22
3.2	Visite du site.....	22
3.3	Publicité et affichage	23
3.3.1	Parution presse	23
3.3.2	Affichage.....	24
3.3.3	Communication complémentaire	24
3.4	Consultation du dossier	24
3.4.1	Mise en place des registres d'enquête.....	24
3.4.2	Permanences.....	25
4	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	25
4.1	Bilan	25
4.1.1	Fréquentation des permanences et observations dans les registres	26
4.1.2	Courriers ou courriels.....	29
4.1.3	Registre dématérialisé	29
5	MÉMOIRE EN RÉPONSE	30
5.1	Questions de la commission d'enquête	31
5.2	Observations des communes	33
5.3	Observations des PPA	34
5.4	Questions du public.....	49

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

Le SCoT est un document de planification territoriale dont l'objectif est de définir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le projet de révision du SCoT Sud Pays d'Auge prescrit par la décision de l'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) en date du 30 juin 2021, vise à :

- le mettre en compatibilité avec les évolutions réglementaires,
- le mettre en compatibilité avec les documents de rang supérieur, approuvé après approbation du SCoT Sud Pays d'Auge ; notamment le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé en décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du Bassin Seine-Normandie, et les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en cours d'élaboration au moment du bilan et approuvé en date du 2 juillet 2020 par le Préfet de la Région Normandie,
- prendre en compte les documents supérieurs approuvés après approbation du SCoT Sud Pays d'Auge ; notamment le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en juillet 2014, et les objectifs du SRADDET en cours d'élaboration au moment du bilan et en vigueur depuis le 2 juillet 2020,
- prendre en compte les évolutions de périmètre du SCoT (et notamment la création de communes nouvelles et la réduction du périmètre effective au 1er janvier 2017),
- prendre en compte les enjeux de territoire émergents qui ont été mis en évidence lors des ateliers thématiques du SCoT et le projet de territoire de la CALN.

1.2 Présentation de la Communauté d'Agglomération

La communauté d'agglomération Lisieux Normandie est composée de 53 communes, rassemblant 72 916 habitants au recensement 2020, soit 10% de la population du Calvados (la CALN est la deuxième intercommunalité la plus peuplée du département).

Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution annuel de la population est de -0,7% par an. Alors qu'il était positif jusque-là, le solde naturel est devenu déficitaire sur cette période (-0,2%), et le déficit migratoire s'est encore accentué (-0,5%).

Le territoire de la CALN se caractérise par une organisation polarisée autour de Lisieux et de plusieurs pôles secondaires, garantissant une répartition équilibrée des services et des équipements. Son tissu commercial repose sur un maillage structuré entre un pôle principal, des centralités secondaires et des pôles de proximité, assurant une couverture relativement homogène de l'offre de proximité.

Le revenu médian annuel à l'échelle de la Communauté d'Agglomération s'élève à 19880 € et est nettement inférieur à celui du département qui est de 21660 €.

Le territoire présente des atouts significatifs en matière de tourisme et d'économie, tout en faisant face à des défis structurels. Son patrimoine, ses paysages préservés et son offre touristique diversifiée, notamment autour du tourisme religieux, constituent des leviers d'attractivité.

Cependant, des freins persistent, tels qu'une capacité hôtelière limitée, un tourisme souvent de passage et une accessibilité perfectible de certains sites.

Sur le plan économique, le territoire bénéficie d'une filière agroalimentaire dynamique, d'un artisanat en essor et d'un tissu de TPE actif.

1.3 Textes régissant l'enquête

La définition, le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale et sa procédure de révision sont encadrés par les articles L. 141-1 à L. 143-31 et R.141-1 à R.143-9 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT fixe des orientations et des objectifs qui sont opposables aux documents d'urbanisme d'échelle intercommunale ou communale, et aux grandes opérations d'aménagement ou

foncières, selon un rapport juridique de compatibilité (il n'impose pas une conformité précise point par point, mais une compatibilité globale qui laisse une certaine marge d'appréciation des projets pour tenir compte des particularités de chaque site et projet).

Il ne peut être opposé directement aux permis de construire qui doivent se conformer aux PLU(i), sauf pour les grandes opérations d'aménagement (opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m² de surface de plancher et opérations foncières supérieures à 5 ha).

Sur certaines thématiques, la Loi reconnaît un pouvoir prescriptif au SCoT et sur lequel celui-ci peut exprimer ses normes, notamment en matière de déclinaison des dispositions de la Loi Littoral, de gestion économe de l'espace ou en matière d'aménagement commercial, thématique sur laquelle le SCoT a, par exception, un caractère prescriptif, dans un rapport de compatibilité resserrée.

Par conséquent, le SCoT doit apparaître comme fixant une ligne directrice et non pas comme un cadre.

L'article L.143-22 précise que le projet de SCoT est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du Code de l'environnement.

1.4 Concertation

En application des articles L153-14 et L103-6 du Code de l'Urbanisme, le conseil communautaire doit arrêter le projet, préciser les objectifs poursuivis et définir les modalités de concertation dont ce dernier a fait l'objet.

La concertation s'est déroulée de 2021 à 2025 selon les principes de co-construction et de transparence.

Elle a mobilisé les élus, les habitants, les partenaires et des groupes spécifiques (jeunes actifs, agriculteurs). Elle a donné lieu à :

- 14 réunions du Comité de Pilotage
- 12 ateliers territoriaux avec les élus
- des réunions publiques à Lisieux et Saint-Pierre-en-Auge
- la mise en place de registres de concertation, d'un site internet dédié, de newsletters et de communiqués de presse
- des ateliers jeunes actifs et exploitants agricoles
- des contributions écrites, des courriels en concertation continue.

Les thématiques les plus évoquées ont porté sur le logement, la mobilité, l'environnement, le commerce, les services publics et la transition énergétique.

Cette concertation a influencé les choix d'aménagement, le calibrage foncier, l'implantation des services et la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux.

2 LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de révision du SCoT Sud Pays d'Auge soumis à l'enquête publique était constitué de plusieurs éléments.

2.1 Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Le PAS, qui a remplacé le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le SCoT, s'appuie sur les objectifs existants et prépare, avec une vision à 20 ans, les futures règles du développement, à long terme, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) portés par les élus du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN).

Il s'est nourri des diagnostics établis, des échanges avec les élus de la CALN et des communes, les partenaires institutionnels et /ou issus de la société civile. et des documents stratégiques de la CALN.

Il se décline en quatre ambitions :

1/ La culture de la proximité “ tout à 15 minutes de chez vous ”

Au sein de l’agglomération, les pôles urbains doivent être confortés mais pas au détriment des villages et bourgs ruraux, car il y a une irrigation naturelle des pôles de vie par les communes rurales. L’interaction doit primer sur toute autre forme d’organisation.

2/-Un nouveau type de parc naturel : Nature et Paysage, un terreau pour l’avenir

qui sans tomber dans la carte postale surannée ou rester figé dans une époque, visera à garantir durablement les ressources naturelles essentielles aux générations futures afin de permettre la perpétuation d’un art de vivre propre à notre territoire.

3/L’innovation dans la ruralité

La CALN, étant un territoire rural préservé, a l’ambition de conforter ses économies en continuant à innover. L’image de cette ruralité moderne s’appuie notamment sur des filières d’excellence : industrie, agriculture. Filières à valoriser sans oublier l’ensemble des secteurs économiques du territoire qui les mettent en exergue (artisanat, commerces...).

4/La coopération et la résilience

Responsables collectivement, les acteurs locaux mais également les citoyens, devront unir leurs forces pour maintenir l’habilité du territoire. L’écosystème du territoire devra s’appuyer sur la capacité à mixer les solutions à travers des orientations flexibles, agiles et de l’adaptabilité tout en capitalisant sur la connaissance des risques.

Le PAS se décline en prescriptions dans le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCoT qui s’impose dans un rapport de compatibilité aux documents de rang inférieur et au premier chef au plan local d’urbanisme intercommunal (PLUI).

2.2 Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO)

Le DOO est le document central qui décline les orientations du Projet d’Aménagement Stratégique (PAS voir 2.1ci-dessus) en 92 prescriptions opposables et 19 recommandations.

- Les prescriptions sont des dispositions opposables au travers d’un rapport de compatibilité. Un document est considéré compatible avec un document de portée supérieure lorsqu’il n’est pas contraire à ses orientations ou principes fondamentaux et qu’il contribue à leur réalisation.
- Les recommandations sont des dispositions incitatives qui ne sont pas opposables mais qu’il est souhaitable de mettre en œuvre en vue d’atteindre les objectifs.

Le SCoT définit une trajectoire d’aménagement du territoire pour les 20 prochaines années, intégrant les enjeux sociaux, environnementaux, économiques et fonciers du Sud Pays d’Auge.

Il s’articule autour de quatre grandes ambitions :

Ambition 1 : Faire vivre le réseau des villes et villages

- Renforcer l’armature urbaine autour de Lisieux, pôle urbain majeur, et des pôles secondaires comme Cambremer, Livarot-Pays d’Auge ou Orbec. Les pôles relais et communes rurales bénéficient d’un encadrement souple et adapté.
- Limiter l’étalement urbain en priorisant la densification, la réhabilitation de friches, et la réutilisation du bâti existant.
- Objectif chiffré : 228 ha maximum de consommation foncière entre 2025 et 2045, dont 140 ha pour l’habitat, 60 ha pour l’économie et 28 ha de réserve.
- offrir un logement adapté aux parcours résidentiels.

•Au domaine de la vie sociale et équipements

- Valoriser les programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».
- Implanter les services publics dans les centralités.
- Favoriser les espaces publics inclusifs, les tiers-lieux, le numérique, et les solutions innovantes de mutualisation.

•Au domaine du commerce et centralités

- Préserver l'attractivité commerciale des centralités et interdire le développement commercial diffus.
- Définir les périmètres de centralités commerciales et restreindre les SIP (cf. DAACL).
- Favoriser la mixité fonctionnelle (commerce + logement) et le maintien des commerces en pied d'immeuble.

• Au domaine des mobilités durables

- Développer les mobilités actives et les transports en commun.
- Aménager des pôles d'échanges multimodaux et des aires de mobilité.
- Encourager l'intermodalité et l'accessibilité des services en 15 min maximum.

• Prévoir 4400 nouveaux logements d'ici 2045 (+0,1% par an), dont 35 % sans consommation de foncier.

• Répartition : 36 % à Lisieux, 42 % dans les pôles secondaires, 8 % dans les pôles relais, 14 % dans les communes rurales.

• Favoriser l'adaptation du parc : logements sociaux, logements pour seniors, hébergements spécifiques, habitats partagés.

Au domaine de la vie sociale et équipements

- Valoriser les programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »
- Implanter les services publics dans les centralités.
- Favoriser les espaces publics inclusifs, les tiers-lieux, le numérique, et les solutions innovantes de mutualisation.

Au domaine du commerce et centralités

• Préserver l'attractivité commerciale des centralités et interdire le développement commercial diffus.

• Définir les périmètres de centralités commerciales et restreindre les SIP (cf. DAACL).

• Favoriser la mixité fonctionnelle (commerce + logement) et le maintien des commerces en pied d'immeuble.

Au domaine des mobilités durables

- Développer les mobilités actives et les transports en commun.
- Aménager des pôles d'échanges multimodaux et des aires de mobilité.
- Encourager l'intermodalité et l'accessibilité des services en 15 min maximum.

Ambition 2 : Préserver la nature et les paysages normands

- Valorisation des paysages (bocages, vallées, cœurs de bourgs).
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue).
- Qualité urbaine : entrées de villes, formes urbaines sobres, végétalisation des zones urbaines.

Ambition 3 : Renforcer les économies du territoire

- Agriculture : accompagner les filières locales d'excellence, préserver les terres agricoles.
- Industrie : favoriser l'innovation, l'optimisation du foncier, les synergies inter-entreprises.
- Tourisme : structurer une offre durable et de proximité valorisant le patrimoine.

Ambition 4 : Durabilité et résilience

- Eau : gestion intégrée de la ressource, adaptation au changement climatique.
- Risques : limiter l'exposition aux nuisances, inondations, risques technologiques.
- Énergie : multiplier par 4 la production d'ENR, atteindre 50 % d'ENR dans la consommation d'ici 2050.

2.3 Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le DAACL encadre le développement commercial et artisanal, en cohérence avec le DOO.

Il fixe deux zones d'implantation commerciale :

- Centralités : centres prioritaires d'accueil du commerce, tous les formats étant autorisés selon le respect du PLUi.

- SIP : zones périphériques limitées, uniquement pour les grandes surfaces commerciales ($\geq 300\text{m}^2$ vente ou $\geq 400\text{m}^2$ plancher). Les mesures principales étant :
- Interdiction de nouveaux SIP ou d'extension des SIP existants.
- Privilégier la réhabilitation des friches commerciales.
- Intégration paysagère, mutualisation des parkings, performance énergétique obligatoire.
- Production d'ENR (Energie Renouvelable) obligatoire pour toute nouvelle construction commerciale.

2.4 Les diagnostics

Ces orientations et objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge s'appuient sur les diagnostics suivants décrivant les atouts, les faiblesses et les enjeux de son territoire.

2.4.1 Le diagnostic relatif au parcours de vie des habitants de la CALN

La CALN connaît une perte démographique depuis plusieurs années, pour autant, la construction n'a pas fait défaut, L'augmentation du parc de logements a été nettement supérieure à l'augmentation du nombre de ménages, générant de la vacance et augmentant le nombre des résidences secondaires, La dynamique économique est en berne et la perte de population suit sa courbe.

2.4.2 Le diagnostic relatif au dynamisme du territoire

Le territoire de la CALN présente des atouts significatifs en matière de tourisme et d'économie. Son patrimoine, ses paysages préservés et son offre touristique diversifiée autour du tourisme religieux, constituent des leviers d'attractivité. Cependant des freins persistent par une capacité hôtelière limitée, un tourisme souvent de passage et une accessibilité perfectible de certains sites.

Sur le plan économique, le territoire bénéficie d'une filière agroalimentaire dynamique, d'un artisanat en essor et d'un tissu de TPE actif. La baisse de l'emploi industriel, les difficultés de recrutement et le développement contraint des Zones d'Activités Économiques (ZAE) constituent des enjeux majeurs. L'attractivité économique est freinée par une offre foncière limitée et une logistique éloignée des grands axes.

2.4.3 Le diagnostic relatif à la polarisation et au fonctionnement du territoire

Le territoire de la CALN se caractérise par une organisation polarisée autour de Lisieux et de plusieurs pôles secondaires, garantissant une répartition équilibrée des services et des équipements et une couverture relativement homogène de l'offre de proximité. Une tendance à la « périphérisation » du commerce, à une vacance commerciale localisée et une évolution du plancher commercial déconnectée de la dynamique démographique constituent des enjeux majeurs.

Sur le plan des équipements et services, le territoire bénéficie d'une offre diversifiée en matière de santé, d'éducation et de culture. La diminution du nombre de professionnels de santé pose des défis en matière d'attractivité résidentielle et de cohésion territoriale.

En matière de mobilité, le territoire présente une forte dépendance à la voiture, avec des alternatives encore peu développées malgré la présence des infrastructures ferroviaires.

2.5 Analyse de la consommation des espaces et justification des objectifs chiffrés

L'enveloppe maximale du SCoT est calculée en prenant en compte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par la région Normandie dans son SRADDET. Le territoire de la CALN est déjà engagé dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière.

La réduction de l'artificialisation. Le Projet d'Aménagement Stratégique prévoit une diminution de moitié à chaque décennie entre 2030 et 2050. Au total, le SCoT restreint l'enveloppe de

consommation à 228 Ha pour la période de 2025-2045 dont 140 ha consacrés au logement et aux besoins associés, 60 ha aux activités industrielles- artisanales ou aux équipements touristiques et 28 ha pour la réserve communautaire pour la durée du SCoT.

2.6 État Initial de l'Environnement

L'état initial de l'environnement fait office de diagnostic environnemental. La CALN est caractérisée par une diversité paysagère qui s'intègre principalement dans le Pays d'Auge, région naturelle et traditionnelle marquée par son bocage et son habitat dispersé. Ce bocage, composé de nombreuses prairies et de haies, forme un des principaux atouts environnementaux du territoire de par la richesse écologique qui le constitue, et son rôle dans la structuration et le maintien des continuités écologiques fonctionnelles.

Le bocage de la CALN est un atout pour le développement de la filière bois-énergie et pour la résilience du territoire face au changement climatique (stockage carbone, atténuation du risque inondation...).

Le réseau hydrographique et plus largement l'eau est un enjeu majeur vis-à-vis de la prise en compte du risque inondation, qui touche une grande partie du territoire, et de l'approvisionnement en eau potable. La préservation de la ressource en eau potable, qu'elle soit souterraine ou de surface, apparaît primordiale dans le cadre du changement climatique, tout comme la planification du développement des énergies renouvelables sur le territoire afin de garantir l'adéquation du SCoT avec les besoins locaux et les impératifs de développement durable du territoire.

2.7 Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est analysée au 2.13 plus bas.

2.8 Justification et choix retenus pour le projet

Le SCoT présente la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière :

- de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement,
- de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

La justification de ces choix est présentée et explicitée selon un découpage thématique similaire à la traduction des objectifs du PAS dans le DOO.

2.9 Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoT est compatible avec :

- les objectifs stratégiques fixés par le SRADDET Normandie modifié et approuvé le 28 mai 2024,
 - les orientations du SDAGE Seine- Normandie 2022-2027 adopté le 23 mars 2022,
 - les dispositions du PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, approuvé le 2 mars 2022,
 - le PCAET approuvé en 2025.
- N'étant pas actuellement approuvé, le Schéma Régional des Carrières de Normandie n'a pas été examiné.

2.10 Indicateurs de suivi et mise en œuvre

Le suivi et l'évaluation sont nécessaires pour veiller à la mise en œuvre des objectifs et des règles du SCoT à court et à long termes.

Un autre enjeu de l'évaluation est de pouvoir s'adapter aux réalités du territoire et à leurs évolutions.

Les prescriptions et/ ou recommandations notifiées par le projet d'Aménagement Stratégiques et de la Coordination des orientations et objectifs du SCoT du Sud Pays d'Auge sont assorties d'indicateurs. Les indicateurs sont des outils qui permettront de suivre l'évolution de certains enjeux et d'évaluer l'efficacité des actions et leurs objectifs fixés sur toute la durée de vie du SCoT.

À partir des grands thèmes analysés, le SCoT Sud Pays d'Auge a retenu au domaine :

- *socio- démographique*, 10 indicateurs de suivi relatifs à la population, au taux de croissance et du chômage, aux revenus des ménages,
- *des logements-habitats -équipements et services et à l'organisation des mobilités*, 16 indicateurs de suivi dont 11 pour les logements—habitats- équipements et 5 pour la mobilité,
- *du développement économique*, 8 indicateurs relatifs à la consommation foncière, à la densité de l'emploi, au type d'entreprise, à l'évolution du commerce, de l'activité touristique et agricole,
- *de l'incidence environnementale* avec 10 indicateurs de suivi pour la consommation foncière de l'habitat, du développement économique, des espaces naturels et agricoles, pour la préservation des haies, pour la qualité des cours d'eau et le volume d'eau potable prélevé.

L'ensemble des indicateurs retenus est présenté en tableau qui précise également la variable de suivi et la source de l'information.

2.11 Composition du dossier

Le dossier relatif au projet de révision du SCoT Sud Pays d'Auge soumis à l'enquête publique a été élaboré sous l'égide de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie (CALN), Maître d'Ouvrage, accompagnée par Algoé Sté de Conseil et de développement de projets dont le siège social est à Lyon Ecully.

Il est composé de :

A/ Notice d'information

- *- Page de garde, - *Pièce A*- Notice de d'information
- * *Pièce A*-Notice d'information relative à la procédure d'enquête publique.

B/ Dossier administratif

- * *page de garde -dossier administratif*
- *délibération prescription révision SCoT*
- *délibération débat PAS*
- *délibération bilan de la concertation-arrêt projet SCoT*
- *arrêté d'ouverture de l'enquête publique*
- *décision du Tribunal Administratif – Nomination du commissaire enquêteur*
- *décision modificative du Tribunal Administratif – Nomination de la commission d'enquête.*

C/ Projet de SCoT révisé arrêté

Pièce-1- du *Plan d'Aménagement Stratégique (PAS)*, en 28 pages, identifiant l'ambition générale de la révision du SCoT Sud Pays d'Auge.

Pièce-2-du *Document d'Orientations et des Objectifs (DOO)*, en 59 pages, définissant les orientations générales de l'organisation de l'espace, la coordination des politiques et des valorisations du territoire.

Pièce-2-2 du *Document d'Aménagement artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)* en 17 pages, déclinant en prescriptions les objectifs définis dans le PAS

Pièce- 3-1 du *Diagnostic-Parcours de Vie des habitants* de la CALN faisant, en 28 pages, un état de la situation socio-démographique, de l'habitat et en déterminant la synthèse des atouts, des faiblesses et des enjeux

Pièce-3-2 du Diagnostic-Dynamisme du Territoire faisant, en 21 pages, le constat de son développement économique, de son tourisme en synthétisant ses atouts, ses faiblesses et ses enjeux.

Pièce-3-3 du Diagnostic-Polarisation et fonctionnement du territoire examinant, en 99 pages, le commerce, les espacements, les services, et la mobilité,

Pièce- 3-4 du Diagnostic-Cadre de Vie, patrimoine et Identité du territoire analysant, en 38 pages, les formes urbaines et patrimoine, la consommation foncière et l'agriculture.

Pièce- 3-5 de l'état initial de l'environnement décrivant, en 163 pages, le socle territorial, le paysage naturel, le patrimoine naturel, la ressource et la gestion de l'eau, les risques naturels et technologiques, la santé humaine, l'énergie et climat.

Pièce-4 *Évaluation environnementale*, en 91 pages, analyse la cohérence du SCoT avec les Plans et Programmes, les mesures destinées à éviter, réduire, et compenser ses effets dommageables. L'évaluation environnementale est adjointe d'un Résumé Non Technique (RNT).

Pièce-5 *Justification des choix et exposé des motifs* Le SCoT présente la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs.

Pièce-6 Analyse la *consommation* des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les *objectifs chiffrés* de sa limitation définie dans le document DOO, et encadrée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, informe sur les données de référence ZAN entre 2011 et 2020 et entre 2014-2024 pour la période du SCoT, et motive la trajectoire de réduction de la consommation proposé par l'ENAF.

Pièce-7 *Bilan de la concertation*, en 39 pages, répertorie les modalités de travail réalisé avec les communes et les élus du territoire, avec le public et les partenaires associés (PPA) et fait la synthèse des contributions de communication et d'information enregistrées.

Pièce-8 *Indicateurs de suivi et évaluation* des actions engagées.

D/ Documents complémentaires

* *Page de garde – Pièce D – documents complémentaires*

- *table des matières des diagnostic territorial*

- *état initial de l'environnement comprenant un sommaire*

- *évaluation environnementale comprenant un sommaire et une correction d'un pictogramme erroné page 30*

- *indicateurs de suivi et d'évaluation comprenant un sommaire*

E/ Avis des PPA

* *Page de garde – Pièce E – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)*

- *avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité environnementale (MRAe)*

- *réponse de la CALN à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe)*

- *avis des communes du périmètre du SCoT Sud Pays d'Auge*

- *avis reçus au-delà d'un délai prévu par l'article R-143-4 du Code de l'Urbanisme.*

2.12 Commentaires sur le projet et la composition du dossier

Le dossier fourni est complet et compréhensible.

Conformément à l'article 153-40 du Code de l'Urbanisme (1-3 plus haut) il a été notifié aux personnes publiques (2.16 plus bas) et a fait l'objet d'une concertation avec le public (1.4).

La commission d'enquête a cependant soulevé quelques erreurs ou questions.

1/Le document 5 « *Justification des choix retenus* » comprend une répétition de chapitre (haut de la page 23)

• La place du Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD) est affirmée, il devient le premier document du SCoT. Le DOO est simplifié et articulé autour des 3 piliers. Les autres documents figurent en annexe (Diagnostic, justification des choix retenus, Etat Initial de l'Environnement, Evaluation Environnementale).

• Le rôle intégrateur du SCoT est réaffirmé. La place du Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD) est affirmée, il devient le premier document du SCoT. Le DOO est simplifié et articulé autour des 3 piliers. Les autres documents figurent en annexe (Diagnostic, justification des choix retenus, Etat Initial de l'Environnement, Evaluation Environnementale).

Ce point fera l'objet d'une recommandation

Les autres points soulevés par la CE nécessitant une réponse de la CALN, sont repris dans le Mémoire en Réponse §5 plus bas.

2.13 Évaluation Environnementale

2.13.1 Résumé de l'Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Pays d'Auge, version arrêtée le 24 avril 2025, vise à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long du processus d'élaboration du projet.

Elle permet d'évaluer les effets prévisibles du SCoT, de justifier les choix effectués, et d'anticiper les impacts potentiels sur l'environnement.

2.13.2 Cadre réglementaire

Conformément à la directive européenne 2001/42/CE et à l'article R104-7 du Code de l'urbanisme, le SCoT doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation inclut notamment l'analyse des impacts sur la biodiversité, l'eau, le sol, le climat, la santé humaine, les paysages, le patrimoine culturel, ainsi que les interactions entre ces facteurs.

2.13.3 Démarche d'évaluation

L'évaluation environnementale a été menée de manière continue de 2023 à 2025. Elle a accompagné chaque étape de la révision du SCoT : diagnostic territorial, élaboration du PAS, du DOO et du rapport de présentation. Le bureau d'étude Algoé a collaboré étroitement avec les services de la CALN et les élus pour intégrer les enjeux environnementaux dans les orientations du projet.

2.13.4 État initial de l'environnement

Le territoire de la CALN est marqué par une grande richesse écologique et paysagère : bocage normand, prairies, haies, zones humides, vallées de la Touques, de la Dives, et un réseau hydrographique dense. Ces éléments sont essentiels pour la biodiversité, la gestion de l'eau et la résilience face au changement climatique.

Parmi les enjeux majeurs identifiés :

- Préservation du bocage et des prairies contre l'artificialisation
- Protection des cours d'eau et zones humides
- Maîtrise du risque inondation
- Préservation de la qualité des eaux souterraines
- Valorisation du paysage rural et de l'habitat dispersé.

2.13.5 Incidences environnementales

Le document identifie les effets notables probables de la mise en œuvre du SCoT. Globalement, les choix opérés dans le PAS et le DOO visent à réduire l'impact environnemental : limitation de la consommation foncière, renforcement des continuités écologiques, développement des ENR, réduction de l'exposition aux risques.

2.13.6 Mesures proposées

Les mesures suivantes ont été intégrées :

- Localisation préférentielle des projets pour éviter les zones sensibles
- Règlements pour préserver les paysages et les trames vertes/bleues
- Encouragement à la densification urbaine dans les centralités
- Suivi environnemental post-approbation pour corriger les impacts imprévus.

2.13.7 Suivi des effets environnementaux

Des indicateurs seront mis en place pour suivre l'évolution des impacts environnementaux : consommation foncière, qualité de l'eau, développement des ENR, évolution de la biodiversité locale, etc. Un dispositif d'alerte permettra de déclencher des mesures correctrices si nécessaire.

2.13.8 Conclusion

L'évaluation environnementale a été pleinement intégrée dans la révision du SCoT du Sud Pays d'Auge. Elle permet d'assurer une cohérence entre développement territorial et protection de l'environnement, dans une logique de durabilité et de résilience.

2.14 Avis de la MRAe et réponse de la CALN

Le projet de SCoT a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 7 mai 2025, en application de l'article R.104-23 du Code de l'urbanisme.

La MRAe de Normandie s'est réunie le 7 août 2025 pour rendre son avis.

Ce dernier figurait au dossier d'enquête aussi bien papier que numérique et était consultable sur le site de la MRAe à l'adresse

www.mrae.developpement-durable.gouv.fr



Site MRAe

Cet avis, qui n'est ni favorable, ni défavorable porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

La MRAe juge l'évaluation globalement complète et bien illustrée, mais considère que le résumé non technique manque de clarté et de structuration, que la méthodologie itérative n'est pas assez décrite et qu'aucun scénario alternatif n'est étudié.

Consommation foncière et artificialisation

La MRAe relève des incohérences dans les données de consommation (316 ha vs 462 ha) et demande une justification.

Biodiversité et paysage

Protection de la trame verte et bleue, mais nécessité d'inclure les Znieff de type II, protéger toutes les haies à intérêt écologique, renforcer la protection des zones humides (y compris secteurs faiblement prédisposés) et identifier les paysages majeurs à préserver.

Risques naturels

Prévoir une cartographie lisible des secteurs à risque et imposer la démarche "éviter-réduire-compenser" (ERC) dans le PLUi.

Santé humaine

Conditionner l'urbanisation à la ressource en eau disponible, protéger les captages, préciser la gestion des sites pollués (interdiction d'usages sensibles, dépollution obligatoire).

Climat et transition énergétique

Encourager la sobriété énergétique, identifier les secteurs à performance énergétique renforcée, développer les énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien) en cohérence avec le SRADDET
Les principales recommandations portent sur :

- L'amélioration de la lisibilité du résumé non technique et détailler la méthodologie.

- La justification des estimations des besoins en logements et en zones d'activités.
- La confirmation des données de consommation foncière et le respect des plafonds ZAN.
- L'extension des protections écologiques (haies, zones humides, paysages).
- L'intégration de prescriptions plus précises sur les risques, la pollution des sols, et la performance énergétique.

Suite à cette analyse, la MRAe a fait 13 recommandations auxquelles la CALN a répondu :

1/Améliorer la lisibilité du résumé non technique et prévoir un sommaire pour les documents intitulés « *état initial de l'environnement* » et « *évaluation environnementale* ».

Réponse de la CALN

Le résumé non-technique sera dissocié de l'évaluation environnementale, comme le recommande l'autorité environnementale, afin d'en faire un document distinct pour en améliorer la lisibilité. Le résumé non-technique sera complété par des illustrations et par un résumé du SCoT. À titre d'exemple concernant les illustrations, des photographies des paysages du territoire pourraient être intégrées, tout comme la carte des sites Natura 2000 localisés au sein ou à proximité de la CALN pour illustrer la partie du document portant sur les incidences sur les sites Natura 2000. Concernant la partie sur l'état initial de l'environnement, les quatre cartes de synthèse contenues dans l'évaluation environnementale seront reprises afin d'apporter plus d'éléments spatialisés sur les enjeux environnementaux dans le résumé non-technique. Des sommaires ont été prévus pour les documents intitulés « *état initial de l'environnement* » et « *évaluation environnementale* ». Ces sommaires seront annexés aux documents de l'enquête publique.

Concernant l'ajout d'une description du SCoT, les paragraphes suivants seront ajoutés au résumé non-technique : Les documents constitutifs du SCoT. Le projet d'aménagement stratégique (PAS) : vers un territoire résilient et attractif L'organisation territoriale future de Lisieux Normandie intègre pleinement la volonté des élus communautaires de respecter les équilibres territoriaux et la diversité des identités communales, pour faire de la complémentarité des centralités urbaines et des espaces ruraux le socle des développements futurs. Ainsi constituée, l'armature urbaine doit être un gage d'attractivité, de cohésion et de qualité de vie pour les habitants. Le Document d'Orientation et d'Objectifs : concrétiser nos ambitions Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du P.A.S. Il décline et précise les ambitions et objectifs stratégiques en prescriptions qui s'imposeront aux documents de rang inférieur, ou en recommandations. Le DOO reprend l'organisation par ambition du Projet d'Aménagement Stratégique. Le DOO vient soutenir l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire en protégeant les atouts du territoire et en agissant comme un levier, un facilitateur sur tous les facteurs de développement. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) : Conforter les centralités Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT est le cadre de référence politique, affichant les objectifs en matière de régulation des implantations commerciales, et ce afin de permettre aux habitants l'accès à une offre équilibrée et de préserver les centralités et le commerce de proximité. Le Document d'Orientation et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) viennent traduire ces ambitions via des prescriptions réglementaires. Les annexes du SCoT, les autres pièces annexées au SCoT sont le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, la justification des choix, la justification de la trajectoire ZAN, le bilan de la concertation et les indicateurs de suivi.

Avis de la CE

La proposition de la CALN de dissocier le résumé non-technique de l'évaluation environnementale, et de le compléter par des illustrations et par un résumé du SCoT répond à la demande de la MRAe.

Il en est de même concernant la reprise des quatre cartes de synthèse contenues dans l'évaluation environnementale dans le résumé non-technique, ainsi que l'ajout de sommaires pour les documents intitulés « *état initial de l'environnement* » et « *évaluation environnementale* ».

2/Présenter plus précisément la démarche itérative conduite et les potentiels enseignements qui en ont été tirés pour faire évoluer le PAS et le DOO durant le processus d'élaboration de la révision du SCoT.

Réponse de la CALN

Une figure illustrant la démarche itérative sera intégrée à l'évaluation environnementale. Elle mettra en évidence le travail de relecture et de validation réalisé par les élus membres du Comité de pilotage, les services de la CALN, les bureaux d'études sur les différentes pièces du SCoT, afin de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux.

Pour le PAS, trois temps peuvent être définis :

- Une participation à l'élaboration d'une première version du plan détaillé du PAS afin de s'assurer, dès la première ébauche, de la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Une relecture du plan détaillé du PAS (novembre 2023).
- Une relecture du PAS rédigé (mars 2024).

Pour le DOO, quatre temps peuvent être identifiés :

- Une relecture des chapitres 2 « Préserver la qualité de la nature et les paysages normands » et 4 « Garantir la durabilité et la résilience du territoire par une gestion responsable » (septembre-octobre 2024).
- Une relecture de l'ensemble du DOO (novembre 2024).
- Une relecture de prescriptions particulières du DOO à la suite d'ajustements faits par la CALN (décembre 2024).
- Une seconde relecture complète du DOO à la suite des ajustements réalisés sur ce dernier (février 2025).

Une relecture juridique de l'ensemble des pièces du SCoT a été réalisée en mars 2025. Un résumé des éléments pris en compte lors des relectures (services, élus, groupement), instances (Copil) et lors de la concertation (ateliers territoriaux, réunions publiques, réunion PPA) sera ajouté au bilan de concertation. Pour rappel, les figures ci-dessous illustrent les différentes étapes de concertation qui ont eu lieu lors de l'élaboration du SCoT.



Avis de la CE

La proposition d'intégrer à l'évaluation environnementale une figure illustrant la démarche itérative permettra de mieux expliquer cette dernière.

3/Compléter l'analyse des incidences potentielles du SCoT en apportant des éléments d'appréciation territorialisés.

Réponse de la CALN

En termes de spatialisation, la prescription 4 du DOO prévoit que les documents d'urbanisme (PLUi) devront spatialiser et décliner sur le territoire de chacune des communes l'enveloppe de consommation foncière fixée dans le SCoT, et ce, en respectant les cibles de répartition par niveau d'armature. Sur le foncier à vocation économique la Stratégie foncière des espaces d'activités économiques de la CALN fera référence pour territorialiser l'enveloppe de consommation foncière destinée au développement économique dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT ne comporte donc pour l'instant aucun élément spatialisé relatif aux zones d'activités économiques, la Stratégie foncière des espaces économiques de la CALN étant encore en cours d'élaboration.

La démarche, qui inclus une large concertation des acteurs économiques, devraient être finalisée au premier trimestre de 2026, soit à une date ultérieure à l'approbation du SCoT.

Lors de la consultation des personnes publiques associées, la spatialisation de l'enveloppe foncière à vocation économique a également été soulevé, notamment afin de garantir le développement sur le long terme et de maintenir une capacité d'accueil suffisante pour maintenir l'attractivité du territoire, notamment pour le cœur lexovien.

Il n'est pas envisagé de mener une analyse spatialisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

La CALN envisage d'adapter le PAS et le DOO afin d'intégrer et d'encadrer la possibilité d'extension des zones d'activités économique, dans l'objectif de préserver l'attractivité du territoire.

Avis de la CE

Dont acte.

4/Argumenter davantage l'estimation du nombre de logements à produire pour atteindre les objectifs démographiques du SCoT.

Réponse de la CALN

Les informations supplémentaires suivantes seront ajoutées dans la justification des choix sur les besoins en logement.

L'estimation des besoins en logements a été évaluée en prenant en compte les variables suivantes:

- La trajectoire démographique visée/évolution de la population : +0,1%/an soit environ 1500 habitants supplémentaires à l'horizon 2045. Cette évolution de la population projetée implique un besoin de 34 à 36 logements supplémentaires chaque année.

- L'évolution de la taille des ménages : la taille des ménages connaît une baisse tendancielle, qui s'explique notamment par le vieillissement de la population, un nombre plus important de séparation etc. Ainsi, pour une population totale constante, le besoin en nombre de logements est plus important.

Pour l'estimation des besoins en logements liés au desserrement des ménages, une hypothèse de réduction de 0,36%/an a été retenue. Cette hypothèse prend en compte la réduction du rythme du desserrement des ménages (-0,72% sur la période du PLH 2023-2019 et -0,46% sur la période censitaire 2015-2021).

- Le taux de renouvellement du bâti : l'estimation du taux de renouvellement du bâti diffère selon les périodes de mise en œuvre du SCoT. Sur la période 2025-2029, un taux de 0,05% a été appliqué, soit 17 logements/an. Ce taux est adapté aux dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

La recomposition de l'offre de logements sociaux liée au NPNRU de Lisieux a également été prise en compte, elle représente 103 logements supplémentaires par an sur la période.

Pour la période 2030-2045, un taux de 0,15% est appliqué, étant entendu que la trajectoire de réduction de la consommation foncière incitera les particuliers et opérateurs immobiliers à tourner leurs interventions au sein des espaces urbanisés. L'ensemble de ces besoins peuvent être résumés dans le tableau suivant :

Estimation des besoins 2025-2045 (20 ans)

	Évolution taille des ménages	Taux de renouvellement du bâti	Évolution population	Besoin total	Besoin total 2025-2029 (5 ans)
2025-2029	121 lgts / an	17 lgts / an + 103 lgts / an liés au NPNRU de Lisieux	34 lgts / an	275 lgts / an	1 375 lgts
2030-2045	115 lgts / an	51 lgts / an	36 lgts / an	221 lgts / an	3 045 lgts
2025-2045	117 lgts / an	69 lgts / an	36 lgts / an	219 lgts / an	4 420 lgts

NB : Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont des arrondis.

Avis de la CE

Les informations supplémentaires que la CALN propose d'ajouter dans la justification des choix sur les besoins en logements, agrémentées du tableau proposé, correspondent au souhait de la MRAe.

5/Encadrer plus précisément le développement des zones d'activités sur le territoire.

Réponse de la CALN

Comme mentionné précédemment, la CALN prévoit d'adapter le PAS et le DOO afin d'intégrer la possibilité d'extension des zones d'activités, dans une logique de maintien de l'attractivité du territoire. Cette évolution donnera la priorité aux secteurs les plus en demande et attractifs et s'accompagnera de critères destinés à encadrer le développement des zones d'activités.

À titre indicatif, la CALN étudie l'intégration de critères pour orienter le développement des zones d'activités et le territorialiser dans le PLUi.

Ces critères pourraient porter sur la continuité spatiale avec les zones d'activités existantes, l'insertion dans le tissu urbain (accès, desserte en transport, compatibilité avec les usages avoisinants, etc.), le respect de l'enveloppe prévue de consommation foncière, la capacité des infrastructures (eau, assainissement), la prise en compte des risques et la préservation des espaces naturels à forte valeur ou d'intérêt écologique.

Avis de la CE

La proposition de la CALN suite à l'observation de la MRAe, en plus d'adapter le PAS et le DOO permet de prévoir des éléments d'enrichissement dans le PLUi en cours d'élaboration.

6/Confirmer les données de consommation foncière concernant le territoire sur la période 2011-2023 afin de mieux étayer le calcul de l'enveloppe maximale de consommation retenue à échéance de 2031.

Réponse de la CALN

La CALN confirme les chiffres qui avaient été communiqués. Les nouveaux millésimes du CCF font état d'une consommation de 19ha pour les années 2021 et 2022 qui est en cohérence avec les chiffres fournis voir plus faible.

Des précisions seront ajoutées à la pièce 6 « Analyse de la consommation et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation ».

Le diagnostic reprend les données « Cartographie de la Consommation Foncière » fournies par l'Établissement Public Foncier de Normandie qui distinguent les « surfaces artificialisées bâties » (316 ha) et les « surfaces artificialisées non bâties » (327 ha).

La pièce 6 « Analyse de la consommation et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation » fait également mention du chiffre de 316 ha, ce qui peut porter à confusion en raison de la distinction entre les surfaces artificialisées bâties et non bâties. En effet, au cours de la période 2011- 2021, si l'on se réfère aux données CCF produites par l'EPF Normandie, 327 hectares ont été consommés sur le territoire de la CALN. C'est donc le chiffre de 327 ha (qui comprend les surfaces artificialisées bâties et non-bâties), qui a servi de référence pour déterminer l'enveloppe de consommation maximale.

Une clarification sera donc apportée pour confirmer le calcul de l'enveloppe maximale de consommation sur la base d'une consommation de 327ha sur la période de référence.

La prescription 04 du DOO va dans le sens de la remarque de l'AE « le nombre d'hectares fixé par le SRADDET de Normandie modifié constitue une valeur maximale à ne pas dépasser, et non un objectif à atteindre » puisqu'elle indique « qu'en tenant compte de l'objectif de sobriété foncière de la CALN, l'objectif n'est pas nécessairement de consommer la totalité de l'enveloppe prévue pour la période 2025-2045 ».

Avis de la CE

Les explications données par la CALN ainsi que la proposition d'apporter des précisions à la pièce 6 « *Analyse de la consommation et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation* » ainsi qu'une clarification pour confirmer le calcul de l'enveloppe maximale de consommation sur la base d'une consommation de 327ha sur la période de référence facilitera la compréhension du projet.

7/Inclure les ZNIEFF de type II dans le périmètre des espaces d'intérêt écologique de niveau 2, préciser les conditions dans lesquelles l'urbanisation pourrait être autorisée dans ces espaces et élargir la prescription du DOO relative à la mise en œuvre de la séquence ERC à tous les aménagements, soumis ou non à évaluation environnementale.

Réponse de la CALN

La CALN se positionne favorablement à l'intégration des ZNIEFF de type II dans le périmètre des espaces d'intérêt écologique de niveau 2.

Concernant l'élargissement des mesures ERC, les SCoT et les PLU ne peuvent pas prescrire la réalisation de formalités ou la production de pièces qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme.

Ainsi, il n'est pas retenu d'élargir la prescription du DOO relative à la mise en œuvre de la séquence ERC à tous les aménagements, soumis ou non à évaluation environnementale.

Avis de la CE

Dont acte.

8/Protéger l'ensemble des haies ayant un intérêt écologique sur le territoire et préciser les modalités de préservation et de renforcement de la trame verte qui seront à mettre en œuvre dans le futur PLUi.

Réponse de la CALN

Le SCoT porte une volonté forte de protéger et renforcer le maillage des haies sur le territoire pour les services écologiques qu'elles rendent (biodiversité, gestion de l'eau etc.) mais aussi pour la qualité paysagère qu'elle apporte.

De fait, s'il avait été étudié dans un premier temps de distinguer deux niveaux de protection pour les haies du territoire sur la base de la densité des haies, identifiée dans la stratégie Trame Verte et Bleue de l'agglomération, les élus de la CALN ont souhaité protéger l'ensemble des haies situées en zones A et N.

Les modalités de traduction de cette protection seront affinées dans le PLUi. Le recensement des haies sera ajouté à travers une carte dans l'état initial de l'environnement. Elle se basera sur les haies identifiées dans le cadre de la stratégie TVBN de la CALN ainsi que de la BD HAIE de l'IGN.

En parallèle, certaines communes ont réalisé un travail plus fin sur l'identification des haies. Ces éléments sont en cours d'étude pour alimenter les travaux sur le PLUi.

S'agissant de la remarque de l'AE sur « la réalisation d'une étude de caractérisation écologique dans le cadre d'une opération d'aménagement » comme une prescription et non une recommandation, il est précisé que les SCoT et les PLU ne peuvent pas prescrire la réalisation de formalités ou la production de pièces qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme (« il n'appartient aux auteurs des règlements d'urbanisme ni d'imposer des formalités autres que celles prévues par le code, ni de modifier les compétences déterminées par celui-ci » : CE, 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble les Périades, n°61817).

De plus, la mise en place des mesures ERC ne pourra être imposée que si le projet est soumis à évaluation environnementale.

Avis de la CE

Dont acte. L'observation de la MRAe concerne davantage le PLUi en cours d'élaboration.

9/Compléter la protection des zones humides en incluant les secteurs faiblement prédisposés, rendre obligatoire la réalisation d'études en cas d'aménagement et prévoir des dispositions favorisant la restauration des zones humides dégradées.

Réponse de la CALN

Selon la doctrine de la DDTM8 du Calvados, les zones humides faiblement prédisposées, ne sont pas à considérer dans l'identification des zones humides pour les projets de territoires, tel que le SCoT.

La cartographie de prédisposition (forte / faible) n'a qu'une valeur indicative et n'a pas de portée juridique contraignante.

Les projets d'aménagement situés dans les secteurs où il y a une faible prédisposition à la présence de milieux humides sont déjà encadrés par la loi (Code de l'environnement et la loi sur l'eau).

À titre de rappel, les réservoirs de biodiversité humides identifiés dans la TVB sont protégés par la prescription 42.

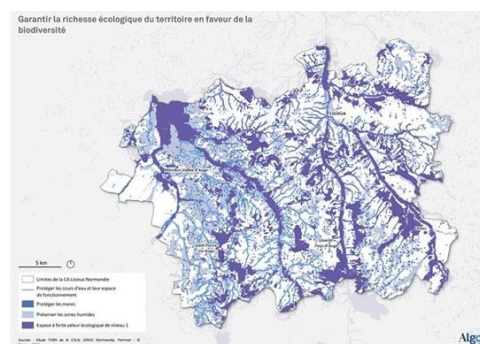
La prescription 46 fixe les modalités de gestion et de mise en valeur des zones humides et des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides.

La prescription 47 prévoit une protection ferme des berges des différents cours d'eau et de leurs espaces de fonctionnement, en systématisant une bande tampon de 5 mètres au sein de laquelle l'urbanisation est strictement encadrée.

Les prescriptions relatives à la gestion des cycles de l'eau, présentent dans le chapitre 4, contribuent également au maintien et la protection des zones humides du territoire.

L'approche retenue dans le SCoT, vise protéger de façon ambitieuse les milieux humides du territoire tout en ayant une approche pragmatique et adaptée aux différents contextes, en priorisant l'évitement de l'atteinte à ces milieux.

À titre de rappel, le SCoT cartographie l'ensemble de ces éléments, dont les zones humides qui couvrent déjà une grande partie du territoire, à l'intérieur de la carte jointe.



La donnée de pré localisation des zones humides de PatriNat identifie les milieux probablement humides artificialisés.

Ces informations pourront servir de base dans les travaux du PLUi pour traiter des zones humides dégradées.

S'agissant de la remarque de l'AE sur « la réalisation d'une étude de caractérisation lorsque des milieux humides sont présents dans le périmètre d'un projet d'aménagement » comme une prescription et non une recommandation, il est précisé que les SCoT et les PLU ne peuvent pas prescrire la réalisation de formalités ou la production de pièces qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme (« il n'appartient aux auteurs des règlements d'urbanisme ni d'imposer des formalités autres que celles prévues par le code, ni de modifier les compétences déterminées par celui-ci » : CE, 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble les Périades, n°61817). De plus, la mise en place des mesures ERC ne pourra être imposée que si le projet est soumis à évaluation environnementale.

Avis de la CE

Sans commentaire particulier, sauf à indiquer que les explications données par la CALN sont suffisamment convaincantes.

10/Identifier et localiser, à l'échelle du SCoT, les éléments paysagers majeurs et les vues remarquables à préserver ou à valoriser sur le territoire, notamment à travers l'identification de cônes de vue, afin de mieux assurer leur protection dans le cadre des dispositions du futur PLUi.

Réponse de la CALN

Il est rappelé que la prescription 38 « Identifier et protéger les paysages naturels identitaires du Pays d'Auge et les éléments paysagers associés » indique que les documents d'urbanisme identifient (l'Atlas des paysages de Normandie peut faire référence) et protègent :

- Les points de vue,
- Les cônes de vue,
- Les espaces tampons autour d'éléments patrimoniaux remarquables,
- Les fonds de vallées,
- Les coteaux largement exposés à la vue,

- Les crêtes boisées, etc.

Il est décidé de maintenir la référence à l'Atlas des paysages de Normandie, notamment pour permettre une meilleure adaptabilité du document dans le temps, advenant une modification ou mise à jour de l'Atlas.

De plus, un travail d'identification de ces éléments est aussi en cours dans le cadre des travaux sur le PLUi.

Avis de la CE

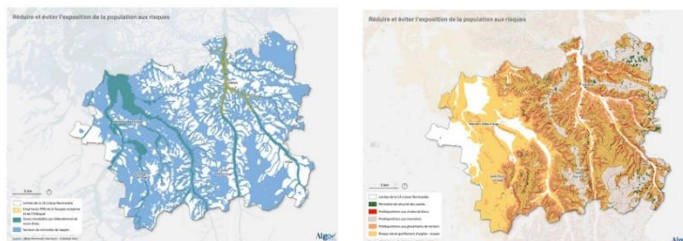
Pas de commentaire. Voir remarque ci-dessus.

11/Identifier, à l'échelle du SCoT, les secteurs particulièrement exposés aux risques naturels et inscrire dans le DOO l'obligation pour le futur PLUi de réaliser la démarche ERC pour prendre en compte les risques dans les choix d'urbanisation.

Réponse de la CALN

Deux cartes visant à spatialiser les risques naturels sont intégrés au DOO et sont rappelées ci-dessous.

La démarche « éviter-réduire-compenser » sera bien réalisée dans le cadre du PLUi pour prendre en compte les risques dans les choix d'urbanisation.



Avis de la CE

Pas de commentaire. Voir remarque ci-dessus.

12/Préciser, dans le DOO, les conditions d'installation des nouvelles constructions sur des sites et sols pollués et les stratégies de dépollution à mettre en œuvre dans le cadre notamment des opérations de renaturation.

Réponse de la CALN

La prescription 87 « Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux » fera l'objet de compléments.

Plus spécifiquement, sur le sujet des sites et sols pollués, un rappel des éléments de la loi concernant la dépollution et les sites et sols pollués sera intégré.

Avis de la CE

Dont acte. Le rajout d'un rappel des éléments de la loi répond aux préoccupations de la MRAe.

13/Que le DOO impose au futur PLUi l'identification d'un ou plusieurs secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées.

Réponse de la CALN

Ce point a fait l'objet de discussions au cours de la démarche de révision du SCoT. Il a été arbitré par la CALN de ne pas identifier de secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées.

Avis de la CE

Dont acte.

Sujets complémentaires n'ayant pas donné lieu à recommandation mais pour lesquels la MRAe a donné des précisions :

1/Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été rédigés en 2022 et servent à alimenter le SCoT et le PLUi.

Le SCoT et le PLUi couvrant le même périmètre, il a été décidé au lancement de la démarche de révision du SCoT et d'élaboration du PLUi de préparer un diagnostic, (incluant l'état initial de l'environnement) commun.

Depuis, aucune évolution majeure n'a été observée sur le territoire qui pourraient remettre en question les grands constats et les enjeux identifiés.

Toutefois, dans le cadre des travaux du PLUi, la CALN analysera l'opportunité d'apporter une mise à jour relativement à certaines données (logement, population, etc.) en fonction des données disponibles.

Dans le cadre du PLUi, les données relatives à l'évolution du changement climatique à l'horizon 2100 en Normandie seront consultées et confrontées aux éléments déjà présents dans le diagnostic.

2/La justification des choix retenus sera améliorée de manière à préciser et fournir des explications plus complètes concernant le nombre de logements et l'armature urbaine. Le texte suivant sera retravaillé de manière à rappeler que c'est le SCoT qui constitue le document intégrateur et qu'en conséquence il s'impose au PLH. Les prescriptions du DOO favorisent le renforcement de l'armature urbaine en favorisant une intensification adaptée des centralités aux différents niveaux de l'armature

Au sein des communes nouvelles, le développement urbain sera dirigé prioritairement dans les centralités les plus équipées.

Par souci de cohérence avec les différents documents de planification à l'œuvre sur le territoire et dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre des différents documents de planification, les niveaux d'armature proposés dans le SCoT sont repris dans l'armature inscrite au Programme Local de l'Habitat 2024-2030.

3/L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et de manière générale sur les enjeux environnementaux dont la trame verte et bleue sera bien affinée dans le cadre du PLUi.

Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans la définition des zones à urbaniser comme l'indique la prescription 02 du DOO du SCoT : « Ainsi, les espaces qui sont prioritaires pour les extensions urbaines sont justifiés au regard de leur exposition aux enjeux environnementaux (proximité de milieux naturels protégés, risques, nuisances, etc.) ».

Concernant la ressource en eau la CALN précise que les Schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement sont en cours d'élaboration et viendront alimenter le travail sur le PLUi, notamment pour conditionner l'urbanisation à la capacité suffisante des réseaux ou au respect de la réglementation en matière d'assainissement individuel.

2.15 Avis de la commission d'enquête sur la réponse à la MRAe

Les réponses de la CALN aux observations de la MRAe figurant dans le dossier d'enquête publique, sont précises et très documentées.

Les nombreuses propositions de modification ou d'ajouts vont dans le sens des observations de la MRAe et celui d'une meilleure compréhension du projet.

2.16 Avis des communes et Personnes Publiques Associées

Étant en présence d'une révision du SCoT, et conformément à la réglementation (article L153-40 du Code de l'Urbanisme), les Personnes Publiques associées (PPA) et les communes concernées ont été consultées pour avis par un courrier du 5 mai 2025.

Avis des communes

Cinq communes ont donné leur avis au projet du SCoT Sud Pays d'Auge.

-1/Le 12 juin 2025 : La Mairie de Saint-Jean-de-Livet par délibération n°2025-08 ne formule pas d'observations particulières sur le contenu du Projet ni n'émet d'avis.

-2/Le 17 juin 2025 : La Mairie de La Folletière Abénon, par délibération n°2025170603 émet un **avis défavorable** sans en préciser les raisons.

-3/Le 30 juin 2025, La Mairie de Lisieux, par délibération n°2025-68 émet un **avis favorable** accompagné d'une observation. Cette dernière nécessitant une réponse de la CALN, elle est reprise dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

-4/Par délibération du CM. du 2 juillet 2025, la commune de Le Mesnil Eudes **émet un avis favorable** sur le projet accompagné d'un constat qui sera repris dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

Mr le maire de la commune a également rédigé ses observations sur le registre dématérialisé (n°4)

-5/Par délibération du CM. du 17 septembre 2025, la commune de Saint Désir **émet un avis favorable** sur le projet.

*Il est rappelé que 48 communes sur les 53 constituant la CALN n'ayant pas fourni de réponse dans le délai imparti au courrier du 5 mai 2025 portant sur le projet de révision du SCoT Sud Pays d'Auge, **leur avis est réputé favorable.***

La CALN a cependant fait le choix de répondre à toutes les observations des communes même si ces dernières étaient hors délais.

Avis des PPA

Quatorze PPA ont répondu, dont 4 hors délais qui sont néanmoins repris ci-dessous.

1/Préfecture du Calvados –DDTM – CDPENAF :

Le 3 juillet 2025, la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un **Avis favorable** au projet.

2/Chambre d'Agriculture du Calvados :

Le 30 juillet 2025, par courrier, la Chambre d'Agriculture du Calvados, émet un **avis favorable** avec réserves, reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

3/Préfecture du Calvados – DDTM. :

Le 31 juillet 2025, par courrier, la DDTM émet un **avis favorable**, avec observations reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

4/Service du Conseil de Développement de l'Agglomération Lisieux Normandie

Le 24 juillet 2025, le Service du Conseil de Développement émet un **avis favorable** avec réserves, développées dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

5/Chambre de Commerce et d'Industrie Seine-Estuaire – Le Havre –

Le 8 juillet 2025, par courrier référence 25.0939, la C.C.I Seine Estuaire émet un **avis favorable** avec réserves, reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

6/Syndicat Mixte du Bassin versant de la Touques - Lisieux

Le 31 juillet 2025, par courrier, le Syndicat, transmet une remarque sur la prescription 74 « Préserver les espaces de stockage naturels des eaux de pluie » mais n'émet pas d'avis.

La remarque est reprise dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

7/Caen Normandie Métropole

Le 4 juillet 2025, par délibération du Comité syndical SOCLE (DCS29-025) émet un **avis favorable** assorti de remarques reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

8/Pôle Aménagement et Prospective Territorial Lisieux Normandie

Par courrier du 2 juin 2025 le Pôle Aménagement et Prospective émet un **avis favorable**.

9/ La Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM)

La DDTM n'émet pas d'avis sur le projet de révision du SCoT, ses observations se trouvant dans la réponse de la Préfecture du Calvados.

10/ La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) Pole Aménagement et Prospective Territoriale, émet un avis favorable sur le projet de révision du SCoT sans aucune observation.

À titre d'information : avis reçus hors délai de réponse des 3 mois prescrits
Bien que ces observations n'imposent pas de réponse de la part de la CALN, cette dernière a pris l'option de toutes les traiter.

11/ Le Département du Calvados Direction Générale Adjointe d'Aménagement et Environnement émet un avis favorable sur le projet sous réserve de certaines précisions et vigilances reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

12/ Le Conseil Régional-DGA - Transports et Aménagements du Territoire émet un avis favorable sur le projet, et au regard des objectifs du SRADDET et formule des observations reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

13/ La Chambre des Métiers émet un avis favorable sur le projet assorti de remarques reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

14/ Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sur le projet en soulignant la qualité du dossier et en rappelant son attachement à la ligne nouvelle Paris Normandie. Il émet cependant des observations reprises dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

3 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Contacts

Dès réception de la décision de la nomination de la commission d'enquête par la Présidente du Tribunal Administratif, datée du 26 mai 2025, la commission d'enquête a pris rendez-vous pour le mardi 17 juin avec Mr Julien Osmont Chef de projet SCoT-PLUi, Urbanisme Prévisionnel.

Cette réunion qui s'est déroulée en présence de Mr Dany Targat Vice-Président de la CALN, délégué à l'aménagement de l'espace, Mme Anaïs Pitel, directrice du Pôle Aménagement et Prospective territoriale, Mr Julien Osmont, Mme Hélène Chatal Chargée de mission planification au Pôle Aménagement et Prospective Territoriale, après la présentation du projet, a ensuite porté sur l'organisation de l'enquête publique : disponibilité du dossier et des registres, l'arrêté d'ouverture de l'enquête, les outils de communication, la durée de l'enquête (du 15/09 au 17/10), le nombre de permanences (13) et les lieux où elles seront tenues.

Les commissaires enquêteurs ont profité de cette réunion pour parapher et signer les 12 registres d'enquête, un par site de permanence.

3.2 Visite du site

Une visite a été organisée le 8 septembre 2025 par Monsieur Osmont, Chef de projet, dont le circuit a été le suivant :

1/ La Filature des Possibles, à Lisieux (anciennement la filature d'Orival construite en 1860, qui a cessé toute activité en 1954), reprise en 1962 par l'entreprise WONDER, qui a définitivement fermé le site en 1985.

Cette friche industrielle a été rachetée par l'Agglomération qui a investi pour la dépollution des bâtiments, tout en conservant son architecture.

La CE a été accueillie par Madame Mathilde Bernard, responsable du site en présence de Mr Targat, Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace.

Ce site est un exemple de reconversion patrimoniale et culturelle, illustrant le rôle des centralités et la revitalisation des centres-bourgs (photo plus bas).

2/ZAC des Hauts de Glos

Zone d'activités en développement, illustrant les enjeux d'attractivité économique et de consommation foncière.

Un CE ayant signalé la présence de nombreux panneaux d'affichage.

3/Centre-bourg d'Orbec

La visite présentée par Madame Lise Jeannotaint présente une des 5 communes inscrites dans le programme Petites Villes de Demain.

Ce projet se prolongeant jusqu'en 2026 a pour objectifs la redynamisation du centre, rénovation de l'habitat ancien, diversification de l'offre, amélioration énergétique, et requalification des espaces publics.

Ces actions traduisent les priorités du SCoT en matière de lutte contre la vacance, de sobriété foncière et de qualité de vie.

4/Livarot Pays d'Auge

Centre-bourg (Petites Villes de Demain) : enjeu de revitalisation et de maintien des services.

Habitat dispersé et urbanisation en milieu rural : démonstration des difficultés liées à l'étalement urbain et à la maîtrise de la consommation foncière.

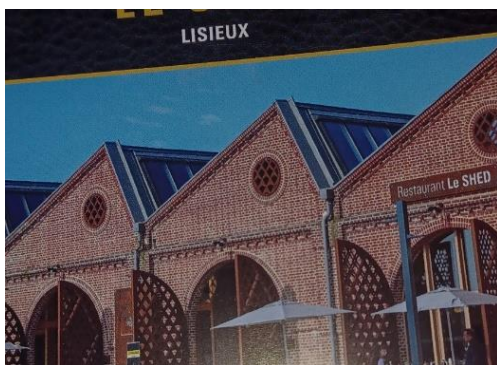
Entreprise implantée en milieu rural (artisanat principalement) : illustration des équilibres à trouver entre développement économique et préservation agricole/naturelle.

Commune nouvelle : exemple à travers Livarot Pays d'Auge de la prise en compte des communes nouvelles, avec la traversée de communes déléguées rurales.

5/Mézidon Vallée d'Auge

Friche industrielle de 33ha (propriété Lactalis) surnommé la friche Saint Maclou représente les enjeux de requalification et de sobriété foncière (voir photo).

6/Saint-Désir Opération de renaturation sur le site des anciennes fromageries Graindorge en bordure du Cirieux où subsistait une chute d'eau de 2 mètres de haut, a été démonté et le ruisseau remodelé pour permettre la création d'un bassin d'expansion et éviter les débordements illustrant de la prise en compte des risques et de la restauration écologique.



Filature des possibles



Friche industrielle

3.3 Publicité et affichage

3.3.1 Parution presse

La publicité a été réalisée conformément et dans les délais prévus par la réglementation (15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivant son ouverture) puisque l'annonce de l'ouverture de l'enquête publique est parue dans les « annonces légales » de deux journaux régionaux : *Ouest France* et le *Pays d'Auge* respectivement :

1ère publication :

Ouest France du 19/08/2025
Le Pays d'Auge du 19/08/2025

2nde publication

Ouest France du 16/09/2025
Le Pays d'Auge du 16/09/2025

Le public était également informé de l'organisation de l'enquête via la publication d'un avis sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie à l'adresse :

<https://www.lisieux-normandie.fr/enquete-publique-scot/>

3.3.2 Affichage

L'avis d'organisation de l'enquête publique était affiché dans les 53 mairies couvertes par le SCoT ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pour toute la durée de celle-ci.

La commission d'enquête n'a pas vérifié l'affichage sur la totalité des 53 communes.

La vérification a été faite lors des déplacements pour la visite du 8 septembre et pour se rendre aux permanences (quelques photos ci-dessous).



Saint Désir

CALN

Cambremer

Ouillev le Vicomte

Mairie Lisieux

3.3.3 Communication complémentaire

Les outils de communications complémentaires ont été :

- Affiche communicante de promotion de l'enquête publique,
- Posts réseaux sociaux (Facebook, Instagram, LinkedIn),
- Communiqués de presse (OF du 8/09, PA du 12/09 et Eveil du 17/09).



OF du 8/09



PA du 12/09

- éléments de communication aux communes pour relais,
- newsletters.

3.4 Consultation du dossier

Le dossier d'enquête était consultable en version papier dans les sites où se tenaient les permanences des commissaires enquêteurs et, sur le site de la CALN, accessible sur PC.

Le dossier d'enquête publique était également consultable en version numérique :

- Sur le site Internet de l'Agglomération à l'adresse : <https://www.lisieux-normandie.fr/enquete-publique-scot/>
- À partir du registre d'enquête publique dématérialisé à partir du lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/6434>

3.4.1 Mise en place des registres d'enquête

12 registres d'enquête, un au siège de l'enquête au pôle aménagement de la CALN, et un dans les 11 communes où se tenaient les permanences ont été ouverts du lundi 15 septembre à 15h au vendredi 17 octobre à 16h soit 33 jours consécutifs.

3.4.2 Permanences

La commission d'enquête a effectué 13 permanences pour recevoir le public, expliquer le projet et recueillir les observations.

Ces permanences qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions ont eu lieu dans les sites suivants :

Dates	Jours	Heures	Lieux
15 septembre 2025	Lundi	15 h – 17 h	Pôle Aménagement de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie 38 rue du Carmel 14100 Lisieux
17 septembre 2025	Mercredi	10 h – 12 h	Mairie de Livarot 11, Place Georges Bisson - Livarot 14140 Livarot-Pays d'Auge
19 septembre 2025	Vendredi	15 h – 17 h	Mairie de Fervaques 172 route de Saint Martin de la Lieue - Fervaques 14140 Livarot-Pays d'Auge
22 septembre 2025	Lundi	15 h – 17 h	Maison France Services d'Orbec 2bis rue de Verdun 14290 Orbec
25 septembre 2025	Jeudi	17 h – 19 h	Mairie de Marolles 6 Place de la Mairie 14100 Marolles
27 septembre 2025	Samedi	10 h – 12 h	Maison France Services de Saint-Pierre-en-Auge Allée Ouest de l'Abbaye - Saint-Pierre-sur-Dives 16 rue de l'Abbatiale - Saint-Pierre-sur-Dives 14170 Saint-Pierre-en-Auge
29 septembre 2025	Lundi	16h30 – 18h30	Mairie de Val-de-Vie 30 route des Montgomery 14140 Val-de-Vie
04 octobre 2025	Samedi	10 h – 12 h	Maison France Services de Mézidon Vallée d'Auge Place de la Résistance 12, rue Voltaire - Mézidon-Canon 14270 Mézidon Vallée d'Auge
07 octobre 2025	Mardi	14 h - 16 h	Maison France Services de Cambremer 2, place de la mairie 14340 Cambremer
09 octobre 2025	Jeudi	10 h – 12 h	Mairie de Valorbiquet Pôle administratif 723 Route d'Orbec la Caplette - Saint-Julien-de-Malloy 14290 Valorbiquet
13 octobre 2025	Lundi	14 h – 16 h	Mairie de Belle-Vie-en-Auge 2000 chemin des Deux-Églises - Biéville-Quétiville 14270 Belle Vie en Auge
15 octobre 2025	Mercredi	14 h - 16 h	Mairie de Lisieux Bureau des élections - Hôtel de Ville 21 rue Henry Chéron 14107 Lisieux
17 octobre 2025	Vendredi	13 h – 16 h	Pôle Aménagement de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie 38 rue du Carmel 14100 Lisieux

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public pouvait transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- À la commission d'enquête représentée par un ou plusieurs de ses membres, aux lieux, jours et heures des permanences (3.4.2 plus haut),
- Dans un des 12 registres d'enquête disponibles dans les lieux de permanence aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse :
<https://www.registre-dematerialise.fr/6434>
- Par courrier adressé à la Présidente de la commission d'enquête,
- Par courrier électronique à l'adresse :
enquete-publique-6434@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public étaient consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé ci-dessus mentionné pour qu'elles soient visibles par tous.

4.1 Bilan

11 observations ont été rédigées dans un des 12 registres d'enquête ou émises oralement (4.2 ci-dessous) pendant ou en dehors des permanences des CE, 6 hors périmètre de l'enquête publique.

4 questions, nécessitant l'avis de la CALN, ont été posées lors des permanences 2, 3 et 13. Celles nécessitant une réponse de la CALN sont reprises dans le mémoire en réponse (5 ci-dessous).

7 contributions ont été formulées par l'intermédiaire du registre dématérialisé (4.1.3 ci-dessous), dont une personne indiquant avoir déposé un dossier au cours de la permanence n°13

du 17 octobre à la CALN, et une de la part de la commune du Mesnil Eudes nécessitant l'analyse du maître d'ouvrage reprise dans le Mémoire en Réponse (§5 ci-dessous).

Les autres émanant du public ne nécessitant pas l'analyse du maître d'ouvrage, car hors périmètre de l'EP.

-Un courrier est parvenu à l'attention de la commission d'enquête à la CALN.

-Enfin aucun mail n'a été reçu.

La faible fréquentation physique du public n'est vraisemblablement pas dû à un manque d'intérêt, mais plutôt au fait que le SCoT est un document supra PLUi dont l'effet direct sur le citoyen est moins perçu.

Pour preuve, le tableau de bord du registre dématérialisé indique que le projet a été consulté 2132 fois et que 1277 visiteurs ont téléchargé au moins un document (capture d'écran ci-dessous).

Par contre, la majorité des questions posées par le public concernaient le PLUi en cours d'élaboration.



4.1.1 Fréquentation des permanences et observations dans les registres

Permanence 1 : Pôle Aménagement de la CALN, le lundi 15 septembre de 15h. à 17 h.

Mme et Mr Ferey, accompagnés de Mme Wullen sont venus à la permanence pour savoir si une parcelle leur appartenant, à Beuvillers, pouvait être lotie.

Il leur a été indiqué que cette question est du ressort du PLUi en cours d'élaboration et prévu pour 2017. Il leur a été conseillé de s'adresser au service urbanisme de la CALN.

Permanence 2 : Mairie de Livarot mercredi 17 septembre de 10h à 12h.

Mrs Baptiste Nouet et Sébastien Boulou, représentant la Sté Immobilière Intermarché du Groupe "Les Mousquetaires", sont venus à la permanence pour faire une observation concernant la limitation à 20% de l'extension de la surface de plancher des magasins existants qu'ils trouvent trop restrictive.

Le CE leur a conseillé de formaliser leur projet (schémas et arguments) dans un document à transmettre pour être joint au registre et ce avant le 17 octobre.

Cette intervention du 17 septembre a été complétée par un courrier en date du 7 octobre.

L'observation et le courrier nécessitant l'avis de la CALN, ils sont repris dans le §5 « Mémoire en réponse » plus bas.

Permanence 3 : Mairie de Fervaques vendredi 19 septembre de 15h à 17h.

Première visite M. Lallier – Maire délégué de Fervaques

- 1- Signale la présence sur sa commune d'un ensemble de commerces ou de services qu'il ne souhaite pas voir disparaître :

- 2- S'interroge de l'absence de sa commune dans la rubrique "pôles relais ou commune équipée" au même titre que la commune proche de St Martin de la Lieue.

Ces 2 observations nécessitant l'avis de la CALN, elles sont reprises dans le §5 « Mémoire en réponse » plus bas.

2ème visite (Hors périmètre de l'EP)

Mme Grand- 1483 route de la Boissière 14140 FERVAQUES souhaite faire "étoiler" 2 ou 3 bâtiments à colombage type Pays d'Auge qui semblent en bon état (photo).

Le CE lui a indiqué que sa demande concerne le PLUi en cours d'élaboration et conseillé d'assister à la réunion publique sur le projet mardi 23/09 et présenter un dossier avec photos et arguments à soumettre aux animateurs pour avis et, si nécessaire, remettre sa demande à l'occasion de l'enquête PLUi.



Permanence 4 : Maison France Service d'Orbec : lundi 22 septembre de 15h à 17h.

Personne n'est venu à la permanence pour déposer une observation ou simplement consulter le dossier. De plus aucune observation n'avait été rédigée dans le registre entre l'ouverture de l'enquête le jour de la permanence.

Permanence 5 : Mairie de Marolles : jeudi 25 septembre de 17h à 19h.

Aucune visite ni aucune observation sur le registre rédigée entre l'ouverture de l'enquête et la permanence. Entretien avec Mr le maire.

Permanence 6 : Maison France Service St Pierre en Auge : samedi 27 septembre de 10h à 12h.

Aucune visite ni aucune observation sur le registre rédigée entre l'ouverture de l'enquête et la permanence.

Permanence 7 : Mairie de St. Foy de Montgomery (Val de Vie) : lundi 29 septembre de 16h30 à 18h30. Il n'y a eu aucune visite.

Le CE été reçue par Monsieur Jean-Paul de Saint Martin, Maire de la nouvelle commune du Val de Vie et Madame Elisabeth Bisson, maire-déléguée de St. Foy de Montgomery. la contribution n° 1 a été agrafée dans le registre papier. La propriété concernée par la contribution, se trouve en zone Naturelle sur le PLUi.

Permanence 8 : Mairie de Mézidon Vallée d'Auge le samedi 4 octobre de 10h à 12h.

Deux personnes sont venues à la permanence :

- 1^{ère} visite : Une personne habitant Mézidon-Canon, à la retraite, désirant rester anonyme : Souhaiterait pour les piétons, dont elle fait partie, que les voies vertes soient davantage développées ainsi que les pistes cyclables, en réhabilitant l'ancienne voie ferrée Mézidon Canon/Dives, pour sécuriser les personnes et les enfants.

L'ancienne voie ferrée serait reprise par les agriculteurs pour accéder à 2 parcelles, situées de part et d'autre de la voie ferrée.

- 2^{ème} visite : Un habitant de PERCY, est venue se renseigner à la permanence et préfère prendre son temps pour lire le dossier, sur le site Internet à son domicile, avant de déposer une contribution anonyme sur le registre dématérialisée.

- Monsieur ANNE Christian, adjoint à l'urbanisme de Mézidon Vallée d'Auge est passé à la Permanence, et a confirmé que, concernant les démarches entreprises, dans le but d'attirer des commerces dans la Commune, les résultats sont positifs.

Dernièrement, une boucherie s'est installée sur Mézidon Canon.

Permanence 9 : Maison France Service de Cambremer : mardi 7 octobre de 14h à 16h.
Aucune visite ni aucune observation sur le registre rédigée entre l'ouverture de l'enquête et la permanence.

Permanence 10 : Mairie de Valorbiquet le jeudi 9 octobre de 10h à 12h.

Deux personnes se sont présentées à la permanence :

1/M Polin Jean Michel habitant St Pierre de Mailloc

* dispose d'un terrain d'une superficie totale de 4500m² sur lequel est présent son habitation. Il souhaite réduire cette surface d'environ 2700m² et la rendre constructible . Actuellement cette partie de terrain est classée N2 (zone naturelle) donc non constructible au PLUi actuel.

* Il fait constater que cet espace est entouré de maisons et est à considérer comme une "dent creuse". Aussi, il demande de le rétablir en zone constructible d'autant plus qu'il est doté de tous les réseaux et couvert par le plan de zonage d'Assainissement Collectif (terrain repéré par une X sur le plan joint).



Le CE a signalé à l'intéressé que sa requête est du ressort, non pas du SCoT en phase d'enquête publique, mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

2/M. Moriancourt Florian – 16 chemin de la Renoudière- St Cyr de Ronceray

En raison de l'organisation annuelle du festival "les RONDES de VALORBIQUET" sur le site du sentier de la Planquette – parcelle 187 – demande de changer le zonage actuel N (naturel) de cette parcelle en NT (terrain de loisir) afin de permettre de recevoir à demeure 2 mobil Homes pour l'accueil des chanteurs et prestataires du Festival - (la parcelle concernée est repérée au plan joint).



Remarque : cette requête est du ressort non pas du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

Une copie de la demande a été intégrée au "registre de concertation du PLUi " présent en Mairie.

Permanence 11 : Mairie de Belle Vie en Auge le lundi 13 octobre de 14h à 16h.

Aucune visite ni aucune observation sur le registre rédigée entre l'ouverture de l'enquête et la permanence.

Permanence 12 : Mairie de Lisieux, le mercredi 15 octobre de 14h. à 16h.

Mrs François Pillu et Nolane Le Petit, habitants Beuvillers souhaitent rendre constructible environ 6500m² en plateau de la parcelle ZI118 leur appartenant sur un total de 15000m², actuellement classée A (plan joint). Le CE leur a indiqué que cette requête n'est pas du ressort du SCoT en phase d'enquête publique mais du PLUi en cours d'élaboration et leur a conseillé de contacter les services urbanisme de la CALN.



Permanence 13 : Pôle Aménagement de la CALN, le vendredi 17 octobre de 13h. à 16h.

5 personnes sont venues à la permanence :

1 et 2/Mme Pommier, accompagnée de son fils sont venus pour discuter de l'évolution du parc pédagogique « *Le clos des Ratites* ». Ils souhaitent disposer d'informations concernant l'adduction en eau et l'assainissement de leur parc promis pour 2021 (courrier du maire).

Remarque : cette requête est du ressort non pas du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et des services responsables de l'eau.

Le CE les a orientés vers les personnes compétentes qui les ont reçus pendant la permanence.

3/Mr Targat, maire de Saint Désir est venu déposer un courrier joint au registre d'enquête. L'objectif de la commune est de pouvoir permettre l'installation d'activité artisanal ou commerciale (il y a une demande pour une salle de sport) dans la zone d'activité UXi réservée à l'activité industrielle.

Cette demande nécessitant l'avis de la CALN, elle est reprise dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas « *Observation des communes* ».

4/Mme Esnault possédant une parcelle (A 227) de 1ha à Courtonne la Meudrac sur laquelle il lui a été indiqué qu'il est possible de construire 8 pavillons, souhaite savoir s'il lui est possible d'en vendre tout ou partie à un particulier pour n'y construire qu'un seul pavillon.

Cette requête est du ressort non pas du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration Mme Esnault a été orientée vers les services compétent de la CALN

5/Mme Brackx est venue avec un courrier et des plans annexés à sa demande au registre d'enquête pour faire le point sur 2 parcelles lui appartenant. Elle demande que ces parcelles actuellement en zone A mais contiguës à des lotissements soient rendues constructibles.



Mme Brackx a également rédigé une contribution dans le registre dématérialisé pour indiquer avoir déposé un dossier lors de la permanence.

Cette requête est du ressort non pas du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration Mme Brackx a été orientée vers les services compétent de la CALN

4.1.2 Courriers ou courriels

Un courrier émanant de la société « Immo Mousquetaire » a été joint au registre d'enquête de la CALN pour appuyer la visite de ses représentants à la permanence n°2 du 17 septembre à Livarot.

Cette demande nécessitant éventuellement un avis complémentaire de la CALN, elle est reprise dans le §5 « Mémoire en Réponse » plus bas.

4.1.3 Registre dématérialisé

1/Par BUQUET Bruno Claudine. Déposée le 16 septembre 2025 à 17h27 (**hors périmètre de l'EP**)

Propriétaires d'un terrain situé à Ste Foy de Montgommery, nous aimerions faire modifier la classification de nos terrains afin d'obtenir des CU, sachant que des constructions récentes ont été réalisées sur des terrains agricoles avoisinant nos terrains.

D'autre part, un compteur d'eau est déjà en place sur ces parcelles qui font l'objet de notre demande.



Merci de bien vouloir étudier notre projet favorablement.

Cette requête n'est pas du ressort du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

2/Par BROQUAIRE Laurence (née LEROY). Déposée le 12 octobre 2025 à 18h35 (**hors périmètre de l'EP**)

je suis la fille de Monsieur Jean-Pierre LEROY actuellement placé sous tutelle et résident en EHPAD. Je demande la modification du PLUi pour que le terrain de mon père, constitué de la parcelle A247 rue du Lavoir à LE MESNIL EUDES et d'une surface de 13.977m² devienne constructible en "zone à urbaniser". L'objet de cette demande serait la construction de 6 à 8 logements pour la commune, ce qui me permettrait de participer au financement de la dépendance de mon père.



Cette requête n'est pas du ressort du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

3/Mélanie Querini. Déposée le 16 octobre 2025 à 15h24 (**hors périmètre de l'EP**)

Nous avons la parcelle n°C179 d'une superficie de 7 445m² avec aujourd'hui 4 constructions possible. Pour l'instant nous n'avons construit qu'une maison mais nous voudrions garder la possibilité de construire 3 autres maisons, qui est notre projet dans un très proche avenir. Le terrain est déjà relié à l'eau et l'électricité. La poche d'eau pour les pompiers est sur ce terrain, sur un emplacement que nous mettons à disposition pour la mairie.

Cette requête n'est pas du ressort du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

4/Par Christian Decourty, maire de Mesnil Eudes. Déposée le 16 octobre 2025 à 18h58

La majorité des sujets évoqués dans la déposition concerne le PLUi.
Les points spécifiques au SCoT nécessitant l'avis de la CALN sont repris dans le §5
« Mémoire en Réponse plus bas » *Observation des communes* »

5/Anonyme

Déposée le 17 octobre 2025 à 09h19

Cette déposition nécessitant l'analyse de la CALN, elle est reprise dans le §5 « Mémoire en Réponse plus bas.

6/Par MIOT Roger (**hors périmètre de l'EP**)

Déposée le 17 octobre 2025 à 12h54

Nous sollicitons que la parcelle au Mesnil Eudes n° 470, section A d'une surface de 20a93 et qui est considérée comme dent creuse soit déclarée constructible.

Cette petite parcelle n'est pas exploitable en terrain agricole à cause de sa faible surface, par contre elle peut être desservie en adduction d'eau et d'électricité à moins de 100m.

Cette requête n'est pas du ressort du SCoT en phase d'enquête publique mais du projet du PLUi en cours d'élaboration et qu'il y aura lieu d'intervenir plus efficacement à cette occasion.

5 MÉMOIRE EN RÉPONSE

La réglementation stipule que dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, la commission d'enquête rencontre le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou

orales consignées dans un procès-verbal de synthèse (PVS), l'invitant à produire dans un délai de 15 jours ses observations éventuelles dans un « Mémoire en Réponse ».

Le PVS a été communiqué à la CALN dans son intégralité après la clôture de l'enquête publique le 24 octobre.

Mais, pour permettre de préparer les réponses aux observations des CE, des PPA, des communes et du public, il était convenu de faire parvenir à la CALN des PVS d'étape.

Un premier retour, répondant à la quasi-totalité des observations a été fait le 15 octobre et la réponse à l'intégralité du PVS est parvenue aux CE le 7 novembre.

5.1 Questions de la commission d'enquête

A/Dans le PAS (page 17) 2.2 Garantir la richesse écologique du territoire en faveur de la biodiversité, il est écrit : *la trame verte, bleue, **brune** et noire* mais aucune définition n'est donnée à la trame brune.

Dans le DOO qui reprend le même thème (pages 26 à 31), s'il est également fait allusion à la trame brune, celle-ci n'est toujours pas définie et aucune des 4 recommandations et des 7 prescriptions ne la concerne (la recommandation n°7 concerne la trame noire).

Dans le document 5 « *Justification des choix* » « ambition n°2 », qui reprend les trames, il n'est plus fait allusion à la trame brune, ni dans le 3.5 « *État initial de l'environnement* ».

Soit la trame brune ne devrait pas être évoquée, soit elle devrait être définie.

B/Dans le DOO prescription n°73 (4.1, page 48), il est écrit : « *Protéger l'ensemble des points de captage, concernés **ou non** par un périmètre de protection.* ».

Cela signifie-t-il qu'il existe-il des captages d'eau non protégés par des périmètres de protection immédiats (PPI) et rapprochés (PPR) ?

Il semble d'ailleurs y avoir une contradiction dans le 3.5 « *État initial de l'environnement* » où il est écrit (page 95) : « *La qualité de l'eau de certains de ces captages est protégée par le biais de périmètres de protection.* » suivi de « *Tous les captages situés sur le territoire de la CALN ont leurs périmètres de protection immédiat et rapproché délimités.* »

Cela veut-il dire que les périmètres de protection des captages sont bien délimités mais pas tous mis en œuvre ?

Si c'est le cas, et eu égard à l'importance qu'il y a à protéger les ressources en eau potable, il semble nécessaire de disposer d'une prescription qui impose la mise en place effective des périmètres de protection sur l'ensemble des 34 captages de la CALN.

Ceci d'autant plus que la CEE a mis en demeure la France de mettre fin aux « *manquement dans la surveillance de la qualité de l'eau* ».

C/Toujours dans le 4.1 *Organiser une gestion adaptée de la ressource en eau*, aucune allusion n'est faite concernant la réutilisation des « eaux épurées » (après traitement dans les stations d'épuration) qui sont actuellement rejetées dans les cours d'eau (la Touques pour la station de Lisieux). Il y a pourtant un potentiel important qui mériterait d'être mentionné (arrosage terrains de sports, voirie...) comme cela est fait dans certains pays (Espagne, Israël...).

D/Dans le document 6 « *Analyse de la consommation* » (page 10), le besoin en logements est estimé à 4420 (275/an de 2025 à 2030 et 221/an de 2030 à 2045). Cette valeur est ramenée à 4400 dans le DOO.

Pa contre, si on reprend le calcul ($275*5+221*15$), on arrive à 4690 logements et non 4400 (soit une différence de 6.6%). De plus le tableau qui résume la production de logement semble erroné, la somme des logements faisant 5162 et non 4420.

Production totale de logements		
Niveaux d'armature	En nombre	En %
Pôle urbain (Lisieux)	1 575	36%
Pôles secondaires et pôles relais	2 220	50%
Communes équipées et rurales	1 367	22%
TOTAL	4 420	100%

E/Neutralité Carbone objectifs 2050

La création de zones d'Accélération des Energies renouvelables (ZAEnR) a été prévue pour être réalisée dans les communes avant 31 décembre 2023. Ce point ne semble pas avoir été évoqué dans le dossier.

Evolution de la mise en œuvre de la démarche ?

F/le SCoT

Un Projet ambitieux, son financement a-t-il été évalué ? Qui a la charge de gérer les fonds affectés au projet ?

Réponse de la CALN

A/La mention de la trame brune sera retirée.

B/L'ensemble des points de captage sont protégés par une DUP (obligation règlementaire). Cette infirmation a été confirmée par Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA).

Le libellé de la prescription 73 sera modifié par la suppression des termes « ou non » et pourra se lire comme suit :

« Protéger l'ensemble des points de captage concernés par un périmètre de protection. »

C/La recommandation 13 portant sur « la mise en œuvre des projets de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) dans les ZAE et à proximité des équipements producteurs / gros utilisateurs d'eau » répond à la remarque.

Pour compléter, la mise en œuvre de dispositifs de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) suppose des investissements techniques et logistiques conséquents (réseaux de distribution spécifiques, stockage, contrôles sanitaires renforcés), qui ne se justifient pas nécessairement car dépend des caractéristiques du territoire.

De plus, les usages potentiels identifiés (arrosage d'espaces verts ou de terrains de sport, nettoyage de voirie, etc.) demeurent ponctuels et dispersés, ce qui peut limiter la pertinence et la faisabilité économique d'un tel dispositif.

La Communauté d'agglomération est actuellement engagée dans l'élaboration de schémas directeurs de l'eau potable, de l'eau pluviale et de l'assainissement, qui permettront d'avoir une vision globale et prospective de la gestion de la ressource.

D/Le SCoT sera approuvé en 2026, l'année 2025 a été retirée du calcul ce qui explique l'écart observé.

E/ La neutralité carbone à l'horizon 2050 est un objectif décliné dans le PCAET de l'agglomération Lisieux Normandie. Le SCoT a été révisé de manière à être cohérent avec la trajectoire fixée dans le PCAET.

De nombreux objectifs et prescriptions contribuent à accompagner le territoire vers la cible de la neutralité carbone (réduction des déplacements par l'intensification urbaine, développement des mobilités douces, développement des ENR etc.).

Concernant les ZAEnR, bien que le comité régional de l'énergie n'ait pas encore validé leur périmètre, le SCoT anticipe leur validation et accompagne via sa prescription 88 leur transcription, à termes, de ces zonages dans le PLUi (prescription 88). Jusqu'à présent 24 communes sur 53 ont identifié et arrêtées des ZAEnR. La définition de ces zones est demandée par l'Etat mais aucune conséquence n'est prévue si cela n'est pas réalisé.

F/Le SCoT étant un document de planification règlementaire qui vient mettre en cohérence les différentes politiques publiques, il a un impact financier relativement mesuré. Le cadre règlementaire proposé accompagnera notamment les projets privés. En la matière, les élus ont porté une attention constante à prendre en compte les enjeux économiques rencontrés par les différentes parties prenantes (des agriculteurs, des acteurs économiques, des habitants).

Le territoire bénéficiant d'une bonne desserte en transports, voirie et une bonne répartition des équipements et services, le projet ne prévoit pas de grand projet d'équipement ou d'infrastructure qui ne soit déjà prévu dans le Plan Pluriannuel d'Investissement de la communauté d'agglomération. Les différentes ambitions chiffrées portées dans le SCoT, comme l'objectif de remobilisation des logements vacants (déjà chiffré dans d'autres politiques sectorielles comme

par exemple le PLH), ont été fixées au regard des dynamiques observées sur le territoire et des capacités connues de services de l'agglomération.

Avis de la commission d'enquête

A/ La suppression de la notion de trame brune **fera l'objet d'une recommandation.**

B/ La proposition de modifier le libellé de la prescription 73 concernant les captages d'eau **fera l'objet d'une recommandation.**

C/ La réponse du maître d'ouvrage satisfait la commission d'enquête.

D/ Dont acte. Il n'en demeure pas moins que les chiffres annoncés et le tableau donnent à penser qu'il y a une erreur et qu'il serait bon de les expliquer.

E/ Les explications données répondent à la question posée.

F/ La réponse à l'observation satisfait la commission d'enquête.

5.2 Observations des communes

1/Ville de Lisieux

Par délibération du CM. n°2025-68 du 30 juin 2025 **émet un avis favorable.** Toutefois, à propos de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la ville propose qu'il puisse être envisagé de revoir cette consommation, en cas de difficultés et ce, dans le cadre des bilans triennaux de consommation d'espace, dans le cadre de l'article L 2231-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

2/Commune de Le Mesnil Eudes

Par délibération du CM. du 2 juillet 2025 La commune **émet un avis favorable** sur le projet en faisant le constat :

* du cercle vertueux pour rénover et construire des réseaux d'eau et d'assainissement mais un cercle moins vertueux en l'absence d'opportunité de disposer de ces réseaux ou en l'absence de rénovation ou de construction de réseaux d'eau et d'assainissement ne permettant pas d'urbaniser à titre individuel ou en lotissement,

* que le PLUi de l'intercom a été un échec et souhaitant

- pouvoir le reconstruire autrement tout en conservant la même surface de sol.

- tenir une comptabilité « au logement » pour plus d'équité entre communes, car « *quand on part de rien on ne peut pas diminuer de 2/3 ses potentiels financiers* ».

Mr Decourty, maire de Mesnil Eudes a également déposé une requête dans le registre dématérialisé.

3/Commune de Saint Désir

2/Mr Targat, maire de Saint Désir est venu déposer un courrier agrafé au registre d'enquête.

Le conseil municipal donne un avis favorable sous réserve d'un examen approfondi de la zone UXi.

L'objectif de la commune est de pouvoir permettre l'installation d'activités artisanales ou commerciale (il y a une demande pour une salle de sport) dans la zone d'activité UXi réservée à l'activité industrielle.

Mr le maire demande à ce que le zonage des SPI soit réexaminé pour permettre une plus grande diversité d'activité.

Réponse de la CALN

1/Commune de Lisieux : Rappel du contexte réglementaire, n'appelle pas à une réponse du maître d'ouvrage.

2/Commune du Mesnil-Eudes :

L'agglomération porte l'élaboration de ses Schémas directeur de l'assainissement, de l'eau potable et des eaux pluviales. Ces schémas comprendront une estimation des capacités des réseaux et une programmation des investissements nécessaires à réaliser pour assurer l'approvisionnement en qualité et quantité ainsi que le traitement des eaux. Ils seront donc pris en compte au moment de l'élaboration du zonage du PLUi.

Les inquiétudes soulevées par la commune sur les possibilités de développement en l'absence de réseaux d'eau collectifs ont été en partie levées en amont de l'arrêt via la mention du « respect de la réglementation en matière d'assainissement individuel » comme condition d'extension de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation n'est ainsi pas exclusivement réservée aux communes desservies par des réseaux d'eau collectifs et dépendra du zonage (collectif et non collectif) défini dans le cadre du schéma directeur sur l'assainissement

Les remarques concernant la déclinaison du SCoT dans le futur PLUi de la CALN (réduction des potentiels fonciers, application de la garantie communale, ouverture de la possibilité de réaliser des opérations de démolition/reconstruction tant que la surface au sol reste identique) seront étudiées dans le cadre des travaux d'élaboration du document. Par ailleurs, la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat par niveaux d'armature prévoit au moins autant d'hectares que de communes, ce qui permettra, dans le PLUi, de zoner un hectare pour chaque commune qui en justifierait le besoin.

3/Commune de Saint Désir

Cette remarque n'appelle pas à une modification du SCoT, le DOO indique page 16 que les « bowlings, parc de loisirs et les salles de fitness » sont exclus du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAACL. Il appartient au règlement du PLUi de traiter cette question à travers les destinations autorisées dans ces zones.

Avis de la commission d'enquête

1/Dont acte.

2/Les réponses précises et documentées données au questionnement de la commune du Mesnil-Eudes devraient rassurer ses élus.

3/Dont acte. Cette réponse devrait rassurer le maire de Saint Désir.

5.3 Observations des PPA

1/Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques (SMBVT) Lisieux

Sans avis exprimé sur le projet de révision du SCoT, dans un courrier du 31/07/2 le SMBVT, fait observer que :

- les seuils sur cours d'eau comprenant les barrages, biefs ne sont pas des zones de stockages naturels. Au même titre il ne nous semble pas naturel de considérer que des aménagements hydrauliques sur milieux naturels, qui devront se conformer potentiellement à la réglementation environne
- la connaissance des zones inondables sera évolutive, influencée par les effets de changement climatique.

Réponse de la CALN

La rédaction de la prescription mentionnant les barrages et biefs sera ajustée suite à la remarque du SMBVT.

Les éléments naturels comme les mares, haies, fossés etc. contribuent à la régulation du cycle de l'eau sur le territoire, notamment en ralentissant les ruissellements et favorisant le « stockage naturel » de l'eau. Les aménagements réalisés par le SMBVT pour limiter les risques de ruissellement, notamment le long de la route des Pins en direction de Corneilles, ont d'ailleurs été cités lors de l'atelier territorial du 26 février 2025.

Les prescriptions portant sur la gestion des risques s'appliquent sur la base des risques connus, adaptés en continu.

Avis de la commission d'enquête

La proposition d'ajuster la prescription mentionnant les barrages et biefs répond à l'observation du SMBVT.

2/C.C.I. Seine Estuaire Le Havre

La CCI **émet un avis favorable** sur le projet de révision du SCoT en recommandant :

*que l'enveloppe foncière dédiée au développement économique soit orientée vers les secteurs où la demande est manifeste et où les retombées seront maximisées pour :

- consolider l'attractivité du territoire,
- répondre efficacement à la demande des entreprises implantées ou en recherche d'implantation, en s'appuyant sur des zones déjà identifiées comme attractives, dans le cœur Lexovien et de fait, inclure une partie significative de 60 ha vers le renforcement et l'extension maîtrisée des zones existantes plus dynamiques. Le PAS. et le DOO devant être modifiés dans ce sens,
- éviter un émiettement des nouvelles zones d'activité ne répondant pas aux besoins et contraires aux objectifs du ZAN.

Réponse de la CALN

La CALN souhaite accompagner le développement économique des entreprises en permettant l'extension des ZAE les plus attractives, selon une logique de sobriété et d'optimisation du foncier à vocation économique sur le territoire.

La section 3.2 du PAS répond en partie à ce souhait. Il en est notamment question dans l'orientation suivante : « Renforcer le potentiel des ZAE du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie en densifiant les activités et en optimisant le foncier restant ». De cette orientation découle la sous orientation visant à « Densifier les ZAE du cœur lexovien arrivant à saturation pour diversifier l'offre sur les secteurs les plus attractifs ». La section 3.2 du PAS, en l'état actuel, ne fait pas spécifiquement mention de possibilité d'extension des ZAE existantes. Il y est surtout question de densification et d'optimisation.

Le DOO fixe quant à lui l'objectif de « limiter la consommation foncière à vocation économique » et prévoit de manière explicite une enveloppe maximale de 60ha pour de la consommation foncière à vocation économique à horizon 2045 (prescription 4). Il est aussi mentionné que « Les documents d'urbanisme spatialisent et déclinent sur le territoire de chacune des communes l'enveloppe de consommation foncière à vocation d'habitation et économique. Concernant le foncier à vocation économique, la Stratégie foncière des espaces d'activités économiques de la CALN fait référence pour territorialiser l'enveloppe de consommation foncière destinée au développement économique dans les documents d'urbanisme ».

Il existe donc une certaine incohérence de forme entre le PAS et le DOO. Le PAS omet de préciser la possibilité d'extension des ZAE, là où le DOO prévoit une enveloppe de consommation foncière de 60ha à vocation économique, donc logiquement en extension du tissu urbain existant.

Le PAS sera amendé pour intégrer à la section 3.2 une sous-orientation allant dans le sens des remarques de la CCI Seine Estuaire, portant sur les « extensions de zones d'activités afin de maintenir l'attractivité du territoire, notamment dans le cœur lexovien » et supprimer la référence au foncier « restant ». La sous-orientation pourra se lire comme suit : Prévoir la possibilité d'extension des zones d'activités afin de maintenir l'attractivité du territoire notamment dans le cœur lexovien. Le développement des ZAE doit s'inscrire dans une extension maîtrisée.

Le DOO faisant référence à la « Stratégie foncière des espaces d'activités économiques » de la CALN pour territorialiser l'enveloppe de consommation foncière à vocation économique, une attention particulière sera apportée pour assurer que la Stratégie prenne en compte la possibilité d'extension maîtrisée des ZAE les plus dynamiques et attractives notamment dans le cœur lexovien.

Avis de la commission d'enquête

Dans le projet, le PAS met surtout l'accent sur la densification et l'optimisation des ZAE existantes, tandis que le DOO prévoit une enveloppe de 60 ha de foncier économique d'ici 2045, impliquant des extensions.

Pour lever cette incohérence, la proposition de modifier le PAS afin d'intégrer la possibilité d'extensions encadrées, en tenant compte des capacités des infrastructures, des risques et de la préservation des espaces naturels répond aux préoccupations de la CCI.

3/Le Conseil du Développement Agglo Lisieux émet un avis favorable sur le projet de révision du SCoT :

*en faisant observer que la méthode d'analyse de la réalité du territoire ne semble pas convenir à la prise en compte des caractéristiques du Pays d'Auge. L'habitat dispersé qui caractérise le Pays d'Auge est traité superficiellement et masque le caractère rural et la réalité des habitants relatif à la répartition des logements dans les communes, aux modes de déplacements, à l'assainissement et à la desserte de l'eau, aux contraintes d'incendie, à la voirie, aux moyens de transport etc...

*en recommandant de mettre l'accent sur :

- la protection de la production laitière, qui est la base des OAC fromagères qui font vivre une partie du territoire,

- la signalétique des sites augerons qui est quasi absente, offre limitée pour l'hébergement de groupes, en particulier Auberge de Jeunesse.

- la prise en compte des aspects sanitaires de l'eau pour éviter les pollutions actuelles. Surveiller l'implantation de la méthanisation industrielle, qui mobilise des terres agricoles.

* en admettant que :

- les moyens de transport que la méthode d'analyse de la réalité du territoire ne semble pas convenir à la prise en compte des caractéristiques du Pays d'Auge.

- une part de la population qui vit en habitat dispersé disparaît sous le couvert des communes nouvelles.

- le problème de la qualité de l'eau reste une véritable inquiétude.

Réponse de la CALN

Prise en compte de l'habitat dispersé

Si les bases de données publiques ne permettent pas d'observer le phénomène de dispersion de l'habitat à l'échelle infracommunale, ni même à l'échelle des communes déléguées des communes nouvelles, la spécificité de l'urbanisation du Pays d'Auge a bien été prise en compte dans une approche qualitative, grâce aux retours des élus, des partenaires et habitants du territoire dont le Conseil de Développement.

Si l'urbanisation par le « mitage » ne correspond plus aux exigences des modes d'aménagement contemporains (exigence de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, des temps de déplacement, souhait de la population d'habiter à proximité des services...), une attention particulière a été portée au maintien de l'existant dans sa dimension patrimoniale, en tant que potentiel de création de logements ou encore d'hébergements touristiques. Ainsi, la possibilité d'opérer des changements de destination, notamment de bâti agricole est ouverte sous condition dans le DOO.

Avis de la commission d'enquête

La possibilité d'opérer des changements de destination du bâti agricole apparaît une disposition pertinente permettant, autant que faire se peut en conformité avec le DOO, de transformer des bâtiments anciens style pays d'auge en habitat ou autre usage

Qualité de l'eau

La qualité de l'eau fait l'objet d'une prise en compte renforcée dans le SCoT révisé. Le DOO prévoit ainsi la protection des points de captage (prescription 73), conditionne l'urbanisation à la conformité des réseaux d'assainissement collectif et des dispositifs d'assainissement individuels (prescription 71), prévoit d'anticiper les risques de surcharge des réseaux (prescription 75) et recommande d'adapter les pratiques agricoles dans les zones les plus sensibles (recommandation 16).

Avis de la commission d'enquête

La distribution d'une eau potable en quantité et en qualité est une nécessité pour la santé et le bien-être humain, la gaspiller est une aberration

Le SCoT fait le constat d'un rendement de distribution anormalement déficient sur certains secteurs : Plateau sud de Lisieux – R = 49% - Orbec la Verrière – R = 47% Livarot Pays d'Auge -Ste Foy – R = 28%.

Il y a lieu de pallier ces défaillances de réseaux

4/La Chambre d'Agriculture du Calvados émet un avis favorable sur le projet en demandant :

* de revoir le règlement trop contraignant dans les documents d'urbanisme, tel que l'Art. L.111-3 du code rural en lien avec les Espaces boisés (EBC) interdisant l'arrachage des haies, non adapté à l'activité agricole.

Pour autant ces haies constituent une ressource importante pour le pays d'Auge (Plan paysager, mais aussi et surtout d'un point de vue agricole, avec un potentiel de valorisation économique). D'ailleurs les ateliers de restitution du diagnostic agricole ont mis en évidence l'enjeu de développer des usages économiques, notamment pour la filière bois- énergie.

* d'expliquer la différence entre les chiffres de consommation de l'espace agricole - 316 ha en p.5 et 327 ha p. 9 et 12 du document 6 du dossier.

En constatant que :

* les mesures strictes relatives aux espaces à forte valeur écologique pourraient avoir des conséquences négatives pour les sites agricoles, notamment si toute urbanisation y était interdite dans le futur PLUi.

* la cartographie transmise ne permet pas une lecture précise par commune, rendant difficile l'identification d'éventuelles exploitations agricoles, incluses dans ces espaces. À ce titre la CA souhaite savoir si des corps de ferme sont concernés par ces espaces. Si tel est le cas, il semble indispensable d'exclure ces sites ou à défaut, de prévoir une règle spécifique permettant une construction encadrée, de manière à garantir leur développement et leur pérennité, afin d'éviter toute situation de blocage pour les exploitations en place

Réponse de la CALN

Prescription 38 :

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, une OAP thématique « Construire et aménager » est en cours d'étude. Celle-ci aurait vocation à encadrer les constructions et non à les interdire. Concernant le règlement, une distinction des niveaux de contrainte entre les exploitations agricoles (plus souple) et les habitations est envisagée.

Prescription 44 :

La prescription 44 n'appelle pas une traduction des haies en Espaces boisés classés dans le PLUi. La traduction de la protection sera affinée dans le PLUi. Par ailleurs, il peut être souligné que la Préfecture a émis des remarques dans le sens contraire, traduisant une volonté de réduction des exceptions identifiées à l'interdiction de l'arrachage des haies. La proposition actuelle semble donc relativement équilibrée au regard des enjeux identifiés et des compromis à réaliser entre les intérêts divergents portés par les personnes publiques associées.

Prescription 42 :

Si l'on se réfère au glossaire du SCoT, la construction d'un bâtiment agricole n'est pas considérée comme de l'urbanisation. Dans une traduction dans le PLUi, le règlement de la zone A ou N protégée s'appliquerait dans le respect des limites fixées par les classements environnementaux. L'évolution des corps de ferme et des exploitations existantes, ainsi que des habitations est possible.

Avis de la commission d'enquête

La CALN rappelle que les prescriptions 38, 44 et 42 indiquent que les observations de la Chambre d'Agriculture ont été prises en considération dans le projet de modification du SCoT Sud Pays d'Auge ou le seront dans le PLUi en cours d'élaboration.

5/Caen Normandie Métropole -Pole Métropolitain émet un avis favorable sur le projet en faisant des remarques :

***dans le cadre de l'exposition de la population aux risques et aux nuisances :**

- pour éviter le développement des logements et services dans les secteurs les plus soumis aux nuisances sonores, aux risques naturels d'inondations et technologiques,
- pour lutter contre le risque inondation au-delà du périmètre PPRI,
- pour anticiper et mieux gérer les risques naturels renforcés par les changements climatiques,
- pour lutter contre les risques liés aux mouvements de terrain.

*** dans le cadre de la DAACL,** -pour prévoir, dans les secteurs d'implantation préférentielle, « *les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiées* ».

Cependant aucune surface de vente additionnelle n'est prévue sur les Secteurs d'implantation périphérique (SIP.) identifiés, sur l'accueil des plus grands commerces dont le fonctionnement et la dimension peuvent être inadaptés avec les centralités

-pour prévoir une surface de vente maximale sur la SIP du secteur de CANON et de celle à proximité du territoire de Caen Métropole.

Réponse de la CALN

Cadre de l'exposition de la Population aux risques de nuisances

Caen Normandie Métropole rappelle dans son avis les objectifs du PAS qui concernent l'exposition de la population aux risques est aux nuisances :

- Éviter le développement des logements et services dans les secteurs les plus soumis aux nuisances sonores, aux risques naturels (inondations, cavités souterraines...) et technologiques
- Lutter contre le risque inondation au-delà du périmètre PPRI
- Anticiper et mieux gérer les risques naturels, en particulier le risque inondation, renforcé par les changements climatiques
- Lutter contre les risques liés aux mouvements de terrain.

Ces objectifs sont déclinés à l'intérieur de prescriptions dans le DOO, notamment :

Risque inondation :

- Prescription 77 : Identifier et localiser les risques connus,
- Prescription 78 : Eviter les constructions dans les zones soumises aux inondations afin de préserver les champs d'expansion des crues sur les secteurs encore non bâtis.
- Prescription 79 : Préserver ou restaurer les zones d'expansion de crues (non urbanisées) non couvertes par un PPRI.
- Prescription 80 : Limiter l'augmentation de la capacité d'accueil en fonction de l'importance des risques dans les zones inondables urbanisées.

Glissements de terrains :

- Prescription 82 : Encadrer l'urbanisation* des sites ayant une prédisposition aux glissements de terrain.

Risques sismiques :

- Prescription 84 : Respecter la réglementation concernant le risque sismique.

Chute de blocs :

- Prescription 85 : Interdire l'urbanisation* des sites à forte prédisposition aux chutes de blocs.

Retrait et gonflement des argiles

- Prescription 86 : Respecter la réglementation en matière d'études géotechniques pour les secteurs soumis au retrait et gonflement d'argile.
- Risques technologiques.
- Prescription 87 : Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

De plus, la Préfecture dans son avis a émis des remarques concernant les risques, afin notamment de préciser et de mieux encadrer ces derniers. Les modifications suivantes au SCoT sont prévues :

- Des précisions et ajustements seront intégrés dans l'Etat Initial de l'Environnement concernant : les ICPE, les infrastructures routières concernées par le classement sonore, les voiries concernées par le PPBE et les voies à grandes circulations.
- Une recommandation relative à la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité au risque inondation sera intégrée au DOO.

DAACL
000

Avis de la commission d'enquête

La longue réponse de la CALN à la question de Caen Métropole qui reprend les prescriptions inscrites dans le PAS suivie de la proposition de rajouter des précisions et ajustements dans l'Etat Initial de l'Environnement concernant les ICPE et les infrastructures routières concernées ainsi qu'une recommandation relative à la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité au risque inondation dans le DOO répond à la demande.

6/Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM)

Cette dernière **n'émet pas d'avis** sur le projet de révision du SCoT, ses observations se retrouvant dans la réponse de la Préfecture du Calvados ci-dessous.

7/La Préfecture du Calvados émet un avis favorable en recommandant :

*** dans le cadre du besoin en logement**

- qu'une programmation soit mise en œuvre, et soit prescrite dans le SCOT pour l'élaboration du PLUi pour éviter tout déséquilibre dans la construction des logements notamment dans la répartition entre les différents niveaux de l'armature urbaine,

- que la construction des logements sociaux, sur les communes soumises à la loi SRU, voire sur d'autres communes du territoire, se situe en densification au sein de l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements et services dans le respect du PLH.

Le SCOT pouvant encadrer la localisation de ces logements en cohérence avec le PLH

*** dans le cadre de la densification et extension urbaine**

- que l'armature urbaine soit affinée et plus encadrée, afin de mieux répondre en termes de logements, de services, de commerces et d'équipement en lien avec l'offre de mobilité

- de mieux souligner la situation géographique centrale du pôle de Lisieux, pôle urbain central, en retranscrivant les ambitions liées aux différents programmes portés sur le territoire. (Action cœur de ville, petite ville de demain, programme national de rénovation urbaine.)

- soit de ne pas retenir le critère de temps de trajet comme un critère de développement des extensions urbaines, soit de le transformer en distance parcourue en 15min avec les modes alternatifs à la voiture.

*** dans le cadre des surfaces à vocation économique**

- que Le SCOT puisse fixer des objectifs de gestion plus économe de l'espace des zones d'activités en anticipant les besoins futurs liés à l'évolution des entreprises, que ce soit en termes de surface ou de rénovations énergétiques.

*** dans le cadre de la gestion des friches et dents creuses**

- que le SCOT puisse identifier les friches à mobiliser de manière préférentielle pour la mise en œuvre des mesures de compensation.

*** dans le cadre de la gestion économe de l'espace**

- que le DOO permette le changement de destination des constructions existantes, notamment dans le cadre de la valorisation du bâti agricole vacant ou sous-utilisé. Si la compatibilité avec l'activité agricole, la présence des réseaux et la prise en compte des risques sont abordés, le document ne mentionne pas l'impact que pourraient avoir les changements de destination des bâtiments agricoles sur la consommation d'ENAF.

- de définir les dents creuses au sein des enveloppes urbaines du territoire, ainsi que leur taille minimale. Une « dent creuse » de taille importante consommera des ENAF.

- que le DOO réserve des espaces nécessaires au développement des transports collectifs, impactant la consommation d'ENAF avec la mise en place d'une programmation et un suivi de ces espaces,

- qu'il est opportun de définir les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, de limiter les surfaces des parcelles concernées et d'adopter une programmation pour garder le contrôle de la consommation d'ENAF,

- que la part de logements produits dans l'enveloppe urbaine soit définie ou expliquée dans le projet de SCoT. La méthodologie pour la définir n'est pas présente.

*** dans le cadre des risques naturels et technologiques**

- que les communes ou leurs groupements élaborent, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement de sols, cartes à intégrer au PLUi

- que Les données actuelles restent trop partielles pour considérer que la connaissance est suffisante,

- que le SCOT préconise de mener des investigations plus poussées pour recenser un maximum d'indices liés sur le territoire et adapter l'aménagement en conséquence,

- de prendre en compte les Ets. SPIRIT France Diffusion à et Mc Bride dans le tableau des risques industriels,

- de prendre en compte les RD-47,4 8 et 50 dans le classement sonore, les noms des tronçons pour l'infrastructure ferroviaire 366.000, les voies A28, RD 406, RD579 et RD 613 classées à grande circulation,

- de mentionner des bandes de précautions en application de l'article L 111-16 du CU ; les routes départementales 406, 579 et 613 du territoire intercommunal, les voies communales de Lisieux, dont l'avenue du 6 juin, les Boulevards D. Fournet, H. Fournet, Sainte Anne et Jeanne d'Arc, Chéron et Banaston, ainsi que la ligne ferroviaire SNCF PARIS CHERBOURG (366000) concernées par le PPBE,

- qu'une mise à jour des données précitées soit effectuée pour les routes départementales, du territoire intercommunal, les voies communales de Lisieux et la ligne SNCF Paris Cherbourg,

- d'intégrer la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité de territoire et de l'Incidence de sa mise en œuvre, en cohérence avec les dispositions 1 et 2 du PGRI,

-de requalifier en prescription les sites prédisposés aux mouvements de terrain pour adapter le bâti et la gestion de l'eau.

*** dans le cadre des énergies renouvelables**

- Demande une analyse plus fine des perspectives, avec les objectifs de production. et propose que le SCoT prescrive que cette thématique fasse l'objet d'une planification et d'une programmation complète dans le PLUi à venir,

- que l'Axe 3 du PCAET « lutter contre la dépendance énergétique des ménages » soit plus amplement évoqué dans le PAS et le DOO., afin d'en assurer la mise en œuvre dans le PLUi en imposant une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.

*** dans le cadre de la préservation des zones A et N**

- que le SCoT, interdise toute construction non liée à une activité agricole au sein des zones A et N,

- que le SCoT complète :

-la préservation des seuils anciens (barrages, biefs...). Leurs règles n'étant pas toujours compatibles avec les obligations liées à la continuité écologique,

-les inventaires du patrimoine naturel : absence des ZNIEFF de type 2, manque notable sur « les enjeux liés à la protection de la biodiversité », cartes peu claires et difficilement exploitables,

-les objectifs de protection de la biodiversité, par une rédaction simplifiée, plus concise et plus ferme dans le DOO en particulier sur l'arrachage des haies

*** dans le cadre de la protection du patrimoine**

- que le PLUi recense les zones les plus propices au déploiement, des orientations en matière de préservation et de développement d'une activité agricole, et l'intègre à sa stratégie foncière et se réfère aux acteurs en capacité de faire concrétiser les projets.

*** dans le cadre de la protection des haies**

- de marquer les actions concrètes par des outils de suivi.

*** dans le cadre du projet alimentaire territorial (PAT)**

- de fixer des orientations en matière de préservation et de développement d'une activité agricole, pour tenir compte des besoins alimentaires pour permettre d'atteindre les objectifs du PAT, en développant l'agriculture urbaine ou en favorisant une alimentation saine par la promotion de la production biologique.

*** dans le cadre de la mobilité**

- de faire le lien entre certaines prescriptions et recommandations du DOO au regard des objectifs des documents stratégiques de rang supérieur (SRADDET principalement) et de même niveau (PAT – PCAET notamment) permettrait d'améliorer leur cohérence,

- de reformuler les prescriptions pour qu'elles revêtent un caractère contraignant. Par exemple sont concernées les prescriptions commençant par « favoriser » ou « encourager ».

*** dans le cadre des remarques transversales**

- regrette que le SCoT ait traité les sujets de façon sectorielle, se privant ainsi de prescriptions plus globales permettant de répondre à plusieurs problématiques de façon efficace.

Réponse de la CALN

1 - Projection démographique et besoin de logements

La programmation de la construction de logements sur la durée du SCoT sera réalisée dans le PLUi et dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLUi justifie des ouvertures à l'urbanisation à partir d'un besoin estimé de logements sur sa durée d'application (un horizon d'environ 10 ans) et de la capacité, ou non, de les produire au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLH quant à lui vient détailler la politique de l'habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire pour un horizon de 6 ans. Le territoire étant en cours d'élaboration de son PLUi et déjà doté d'un PLH pour la période 2024-2029, les élus de la CALN ont fait le choix de fixer des grands principes dans le SCoT dont la déclinaison dans le temps sera précisée dans les documents de rang inférieur, de façon adaptée au contexte actuel et à l'évolution des besoins observés sur le territoire.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend acte des arguments avancés par la CALN au domaine de la programmation de la construction des logements en fonction des besoins observés sur le territoire.

2 – Production de Logements locatifs sociaux

Les élus du territoire ont soulevé tout au long de la démarche de révision l'importance du maintien d'une offre de logements abordables, adaptée aux niveaux de revenus des habitants du territoire, cet impératif fait l'objet d'une prescription (Prescription 9). Cette prescription prévoit notamment que la localisation de cette offre de logements est définie de manière à garantir un accès facilité à « l'emploi, aux services du quotidien, aux services publics et en particulier aux services de santé ». La faible visibilité de l'agglomération quant à l'attribution des agréments de logements sociaux (horizon de 3 ans) conduit à la prudence en la matière, la temporalité du PLH voire celle du PLUi sont ainsi plus adaptées pour programmer plus précisément les localisations des futurs logements pour les ménages les plus modestes.

Avis de la commission d'enquête

La CE considère que les commodités essentielles à l'occupation des logements sociaux ont été prévues au projet du SCoT, à charge aux documents d'urbanisme de les mettre en application

3 – L'armature urbaine - la densification et extensions urbaines

L'armature urbaine retenue dans le SCoT est la même que celle du PLH, assurant ainsi une cohérence entre les différents documents stratégiques. Cette armature urbaine a vocation à être précisée, notamment dans le cadre des travaux du PLUi, à une échelle infracommunale,

notamment en ce qui concerne les communes nouvelles. Il est en effet prévu dans le SCoT que soient localisées des centralités commerciales, que les niveaux de densité soient adaptés aux contextes urbains au sein des communes, que le développement de l'habitat soit priorisé à proximité des services et transports...

Si l'agglomération mène une politique ambitieuse pour offrir à ses habitants des solutions alternatives à la voiture (transports en commun, à la demande, aménagements cyclables, location de vélos à assistance électriques...) et que le projet de SCoT tend vers une réduction des déplacements contraints en rapprochant les fonctions urbaines, il est jugé nécessaire de rappeler que dans le contexte rural, l'usage de la voiture demeure une réalité incontournable et reste indispensable dans certaines situations.

Avis de la commission d'enquête

Il apparaît indispensable d'offrir aux habitants des solutions alternatives à la voiture. En milieu rural, en particulier à l'attention des personnes âgées ou ne disposant pas de moyens de locomotion, instaurer un service de transport à la personne serait le bienvenu, démarche qui tend à se développer.

4 – Les surfaces en extension à vocation économique

L'intégration de panneaux photovoltaïques s'avère parfois sensible et complexe selon la nature des activités des entreprises. La priorisation du développement du photovoltaïque sur les toitures est indiquée dans la prescription 89.

Avis de la commission d'enquête

La CE se demande si la nouvelle enveloppe accordée en date du 11/06/2025 sera en mesure d'atténuer les effets néfastes des nouvelles règles en vigueur depuis 1/2/2025 relatives à la réduction du tarif de rachat du surplus d'électricité produit et la réduction de la prime versée pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture ? La CALN devra être vigilante à cet égard.

5 – Gestion des friches et dents creuses

La recommandation 1 encourage l'identification des potentiels de recyclage foncier et de renaturation. Les potentiels de renaturation qui auront pu être identifiés pourront être mobilisés de manière préférentielle pour la mise en œuvre des mesures de compensation.

Avis de la commission d'enquête

Un circuit de visite, organisé le 8 septembre 2025 par Monsieur Osmont, Chef de projet, à l'attention de la commission d'enquête, a permis de prendre la mesure des projets de renaturation de bâtiments nécessitant une restauration et la connaissance des principales friches industrielles susceptibles d'être exploitées pour l'habitat ou pour une activité artisanale, industrielle ou de loisir.

6 – La Gestion économe de l'espace- Consommation foncière

Le changement de destination d'un bâtiment existant n'a pas d'impact sur la consommation d'ENAF, dans la mesure où l'emprise reste identique. La CDPENAF est l'instance en charge de l'évaluation des impacts potentiels. Elle rend un avis conforme sur le projet de changement de destination. L'étoilage d'un bâtiment dans un document de planification ne garantit pas le changement de destination.

A toutes fins utiles, sur l'application des documents de planification à l'œuvre sur le territoire, environ 10% des bâtiments étoilés ont fait l'objet d'un changement de destination.

Avis de la commission d'enquête

Selon les considérations de la CALN, le changement de destination d'un bâtiment "étoilé" a peu d'incidence sur la consommation d'ENAF. La CE en prend acte.

Concernant la prescription 29, elle concerne principalement les enveloppes urbaines existantes, dans le cas des extensions, ces espaces seront compris dans l'enveloppe habitation qui comprend les équipements (ce sont des aménagements liés au développement urbain au même titre que la voirie).

Avis de la commission d'enquête

La CE en prend acte.

La méthode d'estimation de la part de logements qui pourraient être produits dans l'enveloppe urbaine sera définie précisément dans le PLUi, sera intégrée dans la justification des choix du PLUi.

Les dents creuses au sein des enveloppes urbaines du territoire ainsi que leur taille minimale seront définies dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi de la CALN.

Avis de la commission d'enquête

La CE en prend acte de la prise en compte des remarques émises par la DDTM dans le PLUi en cours d'élaboration.

7– Risques naturels/ 8 – Risques technologiques/ 9 – Prise en compte des risques/ 10 – Risques inondation

Les remarques seront prises en compte dans le dossier soumis à l'arrêt :

- Des précisions et ajustements seront intégrés dans l'Etat Initial de l'Environnement concernant : les ICPE, les infrastructures routières concernées par le classement sonore, les voiries concernées par le PPBE et les voies à grandes circulations.
- Concernant la requalification de la recommandation 19 en prescription, la CALN maintient le choix d'une recommandation dans le DOO. Des éléments seront bien intégrés dans le PLUi au regard de ce qui ressortira du Schéma directeur sur l'eau pluviale.
- Concernant le fait d'imposer un inventaire des cavités dans le DOO, le SCoT n'est pas compétent pour prescrire des études.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend note que seront intégrés :

- dans l'EI de l'environnement du SCoT, les ajustements concernant le classement sonore des ICPE et les infrastructures routières
- dans le PLUi, les éléments au regard du Schéma Directeur sur l'eau pluviale

Concernant les cavités, un sondage du sol apparaît néanmoins pertinent avant toute construction en zone suspectée de présence de cavité.

11 – Energies renouvelables et compatibilité avec le PCAET

La révision du SCoT a permis d'intégrer les objectifs de production d'énergie renouvelables du PCAET de l'agglomération, approuvé le 24 avril 2025. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs est détaillée dans le PCAET, les prescriptions du DOO viennent conforter la dynamique inscrite dans le PCAET. La programmation énergétique ne peut être détaillée dans le PLUi. En revanche, le SCoT prévoit que les zones d'accélération des EnR soient spatialisées dans le PLUi (prescription 88). Les objectifs chiffrés sont intégrés au PCAET, outils le plus adapté pour décrire la déclinaison opérationnelle sur le même périmètre, le SCoT fixe le cadre des ambitions.

Avis de la commission d'enquête

Le SCoT prévoit de multiplier par 4 la production d'énergies renouvelables et atteindre au moins 50 % d'EnR de la consommation finale à horizon 2050. Cet objectif apparaît ambitieux, une surveillance rigoureuse de l'évolution de cette production s'avère strictement nécessaire pour atteindre cet objectif.

12 -Préservation des zones A et N

L'interdiction de toute construction non liée à une activité agricole au sein des zones A et N ne sera pas intégrée dans le SCoT. Une telle mesure ne serait pas adaptée au territoire, au caractère rural, qui compte de nombreuses habitations et activités existantes dans le diffus. De plus, une telle interdiction entrerait en contradiction avec les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zone A et N, qui peuvent accueillir de l'habitat, des activités économiques ou d'autres vocations autre qu'une activité agricole.

Avis de la commission d'enquête

La CE considère que la mesure de construction non liée à une activité agricole au sein des zones A et N se doit d'être limitée aux natures des projets expressément prévus par le PLUi.

13 – Gestion de l'eau

La prescription 74 est amenée à évoluer, notamment pour prendre en compte une remarque concernant les biefs et barrages, émanant du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend acte.

14 – Protection du patrimoine naturel

Suite aux remarques de la DDTM et de la MRAe, les ZNIEFF de type 2 seront ajoutées aux espaces écologiques de niveau 2 (prescription 43). Les cartes p27 donnent à voir les différents niveaux de protection qui s'appliquent sur le territoire. Elles sont réalisées à partir des périmètres SIG des zonages réglementaires et de l'étude Trame Verte, Bleue et Noire de la CALN.

Ces niveaux de protection sont repris dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CALN et constituent un filtre technique, en particulier pour son zonage.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend acte.

15 – Protections des haies

Concernant les haies, les élus ont fait le choix ambitieux de protéger l'ensemble des haies en zones A et N sur le territoire. Une approche pragmatique du sujet a été privilégiée, afin de conserver voire de renforcer les haies, notamment pour les services qu'elles rendent (biodiversité, gestion de l'eau, protection des terrains agricoles, paysage...) de façon adaptée à une ruralité, qui n'est pas muséifiée, vivante et dynamique. Les exceptions citées ont été conçues dans ce sens. Des ajustements de la rédaction seront étudiés en vue de l'approbation du document. Par ailleurs, il peut être souligné que la Chambre d'Agriculture a émis des remarques dans le sens contraire, appelant à un assouplissement des prescriptions concernant les haies, pour limiter les contraintes à l'activité des agriculteurs. La proposition actuelle semble donc relativement équilibrée au regard des enjeux identifiés et des compromis à réaliser entre les intérêts divergents portés par les personnes publiques associées.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend acte.

Concernant les haies, il s'agira d'établir un juste équilibre entre la protection des exploitations agricoles et les normes environnementales.

16 – Mobilité

Le sujet de la mobilité est une préoccupation majeure de l'agglomération. Le SCoT vise à créer un contexte favorable aux transports actif et collectif, en proposant la densification par le biais de seuil de densité moyenne minimale (prescription 50) et l'intensification (prescription 27) à proximité des pôles d'intermodalités sur le territoire, tout en prenant en compte le caractère rural d'une grande partie du territoire (prescription 2). La CALN poursuit ses réflexions sur le sujet de la mobilité et propose à l'intérieur du SCoT des prescriptions qui visent à mettre en œuvre les objectifs de « réduire les déplacements contraints, notamment par une réorientation des déplacements vers les transports collectifs » et « développer les mobilités actives » (prescriptions 27 à 33). Les actions plus concrètes et les outils de suivi seront détaillés dans le cadre des travaux sur la stratégie de mobilité à l'échelle du territoire.

Avis de la commission d'enquête

Concernant la mobilité, la CALN décrit bien sa prise en compte dans les prescriptions 2, 50 et 27 avec l'objectif de réduire autant que faire se peut, les « déplacements contraints » et répond de la sorte à l'observation.

Par contre la CALN n'a pas répondu à la recommandation de reformuler les prescriptions pour qu'elles revêtent un caractère contraignant concernant les remarques transversales.

Ce point fera l'objet d'une recommandation

Par exemple sont concernées les prescriptions commençant par « favoriser » ou « encourager ».

À titre d'information : avis reçus hors délai de réponse des 3 mois prescrits

Ces observations n'imposant pas de réponse de la part de la CALN

8/Conseil départemental

Le CD considéré que le dossier est clair et bien constitué, mais qu'il gagnerait à rappeler l'historique du document.

- Le projet vise une croissance démographique modérée (+0,1%/an) ambitieuse au regard du déclin actuel (-0,6%/an). Sa réussite dépendra d'une politique volontariste, notamment sur l'emploi et le logement.

- L'urbanisation doit s'appuyer sur les pôles existants, en distinguant un premier rang (Lisieux et ses communes proches) et un second (anciens centres intercommunaux comme Orbec). Le DOO prévoit de privilégier les centralités équipées, mais celles-ci devraient être listées plus précisément.

- En matière de mobilité, le document aborde les accidents routiers, la sobriété foncière (réutilisation des friches), la sécurité autour des sites touristiques, ainsi que l'intégration des prescriptions routières départementales. Le développement du vélo est identifié comme un potentiel important, mais dépendra du renforcement des infrastructures

- Concernant l'environnement, le SCoT protège les espaces naturels sensibles en interdisant toute urbanisation, sauf pour la sensibilisation où des aménagements légers, en cohérence avec la politique départementale.

Réponse de la CALN

Formalisme du document

Un paragraphe explicatif de l'historique du document sera ajouté en introduction du diagnostic.

Croissance et démographie

Le SCoT révisé fixe une trajectoire démographique pour l'agglomération. L'ensemble des politiques publiques portées par l'agglomération de Lisieux Normandie contribuent à l'inscription du territoire dans cette trajectoire.

Urbanisation

Le territoire est organisé autour d'une polarité principale (la ville de Lisieux) et de six polarités secondaires souvent appelées les « bourgs » : Cambremer, Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur-Dives, Livarot, Orbec-La Vespière et Moyaux qui présentent une gamme d'équipements et services complète. Cette organisation territoriale est décrite dans le diagnostic du SCoT révisé. Le territoire compte également un certain nombre de centralités « relais », centralités notamment des communes déléguées de certaines communes nouvelles comme Saint-Julien-le-Faucon ou Fervaques.

La communauté d'agglomération Lisieux Normandie a initié l'élaboration de son premier PLUi à l'échelle du territoire en parallèle de la révision du SCoT. Le PLUi opérera ainsi sur le même périmètre que le SCoT. Il a été arbitré que la définition plus précise de ces centralités serait intégrée dans le PLUi, en croisant notamment avec la notion de centralités commerciales.

Les autres remarques n'appellent pas de réponse du maître d'ouvrage.

Avis de la commission d'enquête

La CE est en phase avec le CD qui considère que l'objectif de croissance démographique semble ambitieux, mais, comme l'indique la CALN, le projet est prévu pour l'atteindre.

La proposition de la CALN d'adjoindre un paragraphe explicatif de l'historique du document en introduction du diagnostic répond à la demande du CD.

9 Le Conseil Régional-DGA - Transports et Aménagements du Territoire émet un avis favorable sur le projet, et au regard des objectifs du SRADDET et formule les observations suivantes :

***en matière d'économie circulaire**

Sans stratégie opérationnelle dans les engagements du PAS et du DOO, ni calendrier, ni méthode de mise en œuvre, ni d'objectif mesurable de réduction de déchets, sans indicateur spécifique pour suivre l'évolution ou l'efficacité des démarches circulaires :

- introduire des objectifs chiffrés (ex ; % de matériaux réemployés dans les constructions),
- prévoir un dispositif de suivi et d'évolution,
- pouvoir répliquer les sujets d'écologie industrielle pour caractériser les DAE selon la proposition d'étude sur le foncier,
- prendre en compte l'économie circulaire sur l'aménagement urbain (logements -circuit).

*** en matière d'aménagement et d'urbanisme,**

- apprécier la mobilisation des logements vacants et des friches de centre-ville en fonction des disponibilités foncières très variables selon les espaces du territoire pouvant rendre nécessaire de relever les seuils de densité de logements,

- prévoir de mettre les objectifs de production de logements en relation avec les projections démographiques de l'INSEE entre 2018-2050 pour ne pas produire de nouveaux logements qui risqueraient de créer de la vacance,

- les moyennes de densité affichées dans le DOO semblent insuffisantes et peu cohérentes avec l'obligation légale de réduction de la consommation d'espaces. L'ambition légitime de relocaliser les habitants sur la centralité et celles de recueillir les entreprises sur les friches économiques sont évocatrices de future inadéquation entre l'offre de logements et les besoins.

***En matière de développement de la production énergétique**

- clarifier l'objectif poursuivi en prévoyant le développement de la production énergétique sur les bâtiments et équipements avec des exemples d'aménagement : autoconsommation ? revente ?

- pouvoir également accueillir des projets de renaturation sur les terrains potentiellement compatibles avec l'installation de photovoltaïques au sol. Cela pourra être précisé dans le DOO afin de permettre à la CALN de pouvoir utiliser ces terrains en fonction des besoins futurs

*** Favoriser la nature en ville**

- l'aménagement " des poumons verts" dans l'urbain aura un impact sur le foncier disponible pour les autres attentes

*** en matière de calcul de la consommation d'espaces et de la sobriété foncière :**

- les termes « consommation active » manque de clarté d'autant que la consommation d'ENAF pour la CA Lisieux Normandie est plutôt légèrement en baisse.

Réponse de la CALN

Economie circulaire :

Le projet de l'agglomération en matière d'économie circulaire est porté dans le cadre du plan d'action du PCAET, notamment via les actions suivantes :

- "Développer l'économie circulaire, solidaire et l'écologie industrielle",
- "Accompagner la transition écologique des entreprises".

Suite à l'étude de la remarque, il a été arbitré que le SCoT ne serait pas modifié, le PCAET étant l'outil adéquat pour la déclinaison stratégique et opérationnelle des ambitions en matière d'économie circulaire.

Aménagement et urbanisme

Les productions de logements sont estimées au regard du projet démographique porté dans le cadre du SCoT, soit une augmentation de la population d'environ 1500 habitants à l'horizon 2045. Les productions de logements suivant une logique économique, elle seront adaptées à l'évolution des besoins de la population tout au long de la mise en œuvre du SCoT. Le PLH sera notamment le document stratégique qui fixera le cadre de la production de logements par période de 6 ans.

Les **moyennes de densité** affichées dans le DOO augmentent significativement par rapport au SCOT de 2011.

Elles sont même ambitieuses au regard de la diversité des contextes urbains rencontrés dans les communes étendues, notamment les communes nouvelles. Ainsi, pour respecter la moyenne minimale de 22 logements à l'hectare sur une commune « Pôle secondaire », certains secteurs pourront avoisiner les 30 logements à l'hectare tandis que d'autres poursuivront un objectif de 18 logements à l'hectare. Le projet de SCoT révisé s'inscrit dans l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF fixé par le SRADDET normand, il a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Ainsi, les densités affichées permettent de concilier acceptabilité sociale, respect de l'insertion des futures constructions dans les paysages urbains du territoire et respect de l'enveloppe de consommation maximale fixée par décennie.

Développement de la production énergétique

Le SCoT inscrit l'objectif de développer la production d'énergie en toiture afin d'optimiser les potentiels existants et limiter le recours à la consommation d'ENAF ou la sanctuarisation d'espaces qui pourraient être optimisés/mutualisés (comme les parkings par exemple). L'objectif poursuivi par les projets (autoconsommation ou revente) n'est pas du ressort du SCoT. Ces prescriptions pourront notamment être traduites par une certaine souplesse du règlement du PLUi sur les hauteurs pour intégrer les panneaux photovoltaïques.

Favoriser la nature en ville

Sur le volet nature en ville, les espaces qui seront identifiés pourront être notamment ciblés sur des espaces soumis aux risques, où l'intégration de nouveaux logements serait impossible. L'estimation des logements à réaliser ou remettre sur le marché dans l'enveloppe urbaine ne prend pas en compte les potentiels de surélévations ou de division de parcelle, des projets de densification "douce" de ce type permettent de préserver des espaces collectifs de nature en ville. Par ailleurs, les densités fixées sont des densités moyennes minimales, ce qui permet des ajustements, potentiellement pour libérer des espaces au sol.

Le calcul de la consommation d'espaces et de la sobriété foncière

La mention de « consommation active » sera supprimée.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte.

10/La Chambre des Métiers (CMA) émet un avis favorable sur le projet assorti de remarques. La CMA Normandie salue la qualité et l'ambition du projet, favorable à l'économie de proximité et à l'artisanat, mais émet un **avis favorable** sous réserve de certains ajustements.

Éléments positifs : reconnaissance de l'artisanat dans les documents stratégiques, maillage territorial équilibré, priorité à la sobriété foncière et à la réhabilitation des friches, maintien des artisans en centralité, soutien au commerce de proximité et intégration d'objectifs environnementaux.

Points de vigilance : certaines prescriptions interdisent l'implantation d'artisans de petite taille en dehors des centralités, ce qui pourrait désavantager les indépendants face aux grandes enseignes et fragiliser les centres-villes.

Recommandations : assouplir les règles pour permettre l'installation d'artisans de petite taille dans certains cas, adapter les seuils imposés par le DAACL et ajuster les prescriptions à l'échelle du PLUi.

La CMA insiste sur la nécessité de prendre en compte les petites entreprises artisanales pour un développement équilibré et inclusif du territoire.

Réponse de la CALN

Le projet de territoire porté par les élus souhaite « garantir la vitalité commerciale des centralités ».

Pour ce faire, le SCoT promeut

- « *Le confortement de la vitalité commerciale des centralités en intervenant sur tous les facteurs de commercialité, notamment en priorisant la création de commerces dans les centralités et en maintenant les moteurs de flux propices au dynamisme commercial. ».*
- « *L'interruption du processus de développement commercial en dehors des centralités se traduira par l'interdiction des extensions foncières dans les secteurs d'implantation périphérique et des extensions limitées du bâti existant. En revanche, afin de favoriser la vente de produits alimentaires et d'artisanat local, des exceptions seront autorisées pour permettre la vente de produits locaux sur les sites de production. (PAS, 1.3) » ;*

Ainsi, cette position équilibrée vise à inscrire le commerce de proximité comme levier d'action favorable à la vitalité des centralités, tout en permettant aux artisans locaux la vente de leurs produits sur leur site de production.

D'ailleurs, la prescription 21 du DOO qui porte sur l'interdiction de la construction de nouveaux locaux commerciaux hors centralité, prévoit certaines exceptions dont :

- *S'il s'agit d'un lieu d'exposition ou d'un showroom* d'un artisan avec atelier de production ou d'assemblage ou d'un magasin d'usine* qui s'appuie sur une activité industrielle sur place.*
- *Si l'implantation se situe sur le périmètre d'une exploitation agricole et permet la vente de produits locaux.*

Le développement historique du territoire de la CALN repose sur une ruralité forte. La richesse du notre territoire repose en effet, sur ces petites localités où les commerces demeurent des pôles de stabilité et d'attractivité. Il est donc primordial de garantir et d'encourager la vitalité commerciale des centres-villes et bourgs. Le PAS souligne à cet effet qu'une commune qui perd ses commerces est une commune qui se meurt à petit feu.

En parallèle et par souci de cohérence, la CALN mène une politique volontariste de revitalisation des centralités notamment en s'engageant dans des démarches Action Cœur de Ville pour la commune de Lisieux ou Petites Villes de Demain pour les communes de Cambremer, Livarot-Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Orbec et Saint-Pierre-en-Auge.

La CALN confirme le maintien des seuils du DAACL. Il s'agit d'une stratégie politique ayant pour but d'éviter le développement de petits commerces en périphérie afin de maintenir les commerces dans les centralités. Les seuils sont d'ailleurs distincts pour les SIP échelle SCoT et les SIP échelle bassin de vie afin d'ajouter de tenir compte des différentes réalités sur le territoire.

Avis de la commission d'enquête

S'agissant d'une résolution des élus, la CE ne peut qu'acquiescer les dispositions soutenues par le SCoT en vue d'encourager la vitalité commerciale en centres-villes et bourgs au détriment de la possible installation de certaines petites entreprises en dehors de ces centralités

11/SCoT Nord Pays d'Auge

Le SCoT Nord Pays d'Auge constate le caractère équilibré du dossier ainsi qu'un projet démographique raisonnable.

Cependant :

- Il rappelle son attachement à la ligne nouvelle Paris Normandie pour l'irrigation du territoire.
- Demande d'apporter une vigilance toute particulière sur la sécurisation de la ressource en eau potable dans le cadre des futurs développements de l'Urbanisation.

Réponse de la CALN

Ligne nouvelle Paris Normandie

La CALN partage l'avis du SCoT Nord Pays d'Auge sur l'importance de voir se concrétiser la ligne nouvelle Paris Normandie.

Sécurisation de l'eau potable dans le cadre des futurs développements et l'urbanisation

Le SCoT accorde une importance particulière à la protection de la ressource en eau. D'ailleurs, un objectif du PAS y est spécifiquement dédié : « 4.1 Organiser une gestion adaptée de la ressource en eau ». La CALN souhaite être particulièrement attentive à travers son projet de territoire aux enjeux liés à la gestion de l'eau en termes de qualité et de quantité. Cet objectif passe impérativement par l'adaptation de l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau afin de concilier la préservation de la ressource et l'augmentation de la population sur le territoire.

La déclinaison de l'objectif du PAS dans le DOO, passe par des prescriptions fortes qui lient les possibilités d'urbanisation du territoire à la disponibilité de la ressource en eau, notamment par le biais de la prescription 71 :

- Prescription 71 : Garantir la capacité suffisante des réseaux d'eau potable et d'assainissement ou du respect de la réglementation en matière d'assainissement individuel, pour accueillir les projets d'aménagement.

L'urbanisation est adaptée et conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau afin de concilier la préservation de la ressource et l'augmentation attendue de la population sur le territoire.

En parallèle, la protection de la ressource en eau est également abordée dans le DOO par le biais de plusieurs prescriptions et recommandations qui vont dans le sens de la sécurisation de la ressource en eau :

- La priorisation de l'urbanisation au sein des espaces urbanisés et déjà desservis par les réseaux. (Prescription 2).
- La mise à niveau des infrastructures existantes (recommandation 15).
- La volonté de créer des interconnexions entre les différents réseaux de distribution pour rendre l'approvisionnement plus résilient (recommandation 15).
- L'amélioration des rendements des réseaux d'alimentation et la lutte contre les fuites (recommandation 17).
- L'anticipation de risques de surcharge des réseaux et des risques de dégradation de la qualité de l'eau (prescription 75), par laquelle les ouvertures à l'urbanisation doivent justifier d'un dispositif d'assainissement conforme.

Avis de la commission d'enquête

1/Ligne nouvelle Paris Normandie : Sans commentaire de la CE, le souhait du SCoT Nord Pays d'Auge de la voir mise en œuvre étant partagé.

2/Concernant la ressource en eau, la CALN répond de manière étayée aux préoccupations du SCoT.

5.4 Questions du public

1/Messieurs Baptiste NOUET et Sébastien BOULIN, représentant la Sté Immobilière Intermarché du Groupe "Les Mousquetaires" sont venus à la permanence n°2 (Livarot) et ont déposé un courrier le 7 octobre :

Dans le cadre de l'examen du DAACL M. Nouet souhaite pour :

* **l'unité commerciale**, une distinction plus explicite entre cellule commerciale et un ensemble commercial (DOO p 18 et DAACL p 17) :

* **le Bati commercial** (PAS - p 6), une harmonisation avec l'unité commerciale

* **les surfaces extérieures**, qu'il soit précisé si une demande d'extensions extérieures d'une surface de vente sans création de surface de plancher est soumise aux règles du DAACL.

* **Le traitement des friches commerciales**, avoir l'autorisation de démolition d'une friche et la réaffectation de la surface plancher démolie à un commerce existant qui souhaite s'agrandir sur le même site en plus des 20%.

* **les créations de commerces de détail dans les SIP** : que le plafond de leur surface de plancher soit encadré pour assurer un équilibre territorial.

* **le plafond des extensions des commerces existants** est limité à 20% de la surface plancher par unité commerciale. Cette règle appliquée uniformément, engendre des déséquilibres : *exemples supermarché de 1500m² (300 m²) hypermarché de 15000m² (3000m²)*

* **le changement de destination des bâtiments**, sous réserve du respect des prescriptions environnementales et paysagères, que l'interdiction stricte par le DAACL de la transformation de bâtiments non-commerciaux en commerces compris à l'intérieur des SIP soit amendée. Car elle empêcherait l'installation de drives considérés comme des commerces de proximité à vocation logistique

NB : le document complet figure en annexe.

Réponse de la CALN

La limitation à 20 % de l'extension de la surface de plancher des magasins existants est restrictive et demandent des précisions sur les conditions de nouvelles implantations.

La CALN étudie l'opportunité de revoir le seuil maximal d'extension : hausse possible du seuil, modulation en fonction de la superficie du magasin, etc.

Actuellement, le DAACL prévoit que l'agrandissement d'une unité commerciale existante est plafonné dans une limite précisée dans les documents d'urbanisme mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher de l'unité commerciale implantée dans un SIP.

Cette mesure s'inscrit dans l'objectif porté par les élus de « garantir la vitalité commerciale des centralités ». Pour ce faire, le SCoT intervient sur tous les facteurs de commercialité, notamment en priorisant la création de commerces dans les centralités et en y maintenant les moteurs de flux propices au dynamisme commercial. C'est d'ailleurs dans cette logique que la création de nouveaux SIP et l'extension du périmètre des SIP existants n'est pas autorisée.

Afin de permettre à un commerce implanté dans un SIP avant l'entrée en vigueur du présent SCoT ne continuer à opérer et à se développer, il a été jugé acceptable de permettre son agrandissement mais dans une limite correspondant à 20 % de sa surface de plancher et à l'intérieur du périmètre de la SIP. Il est à noter qu'une unité commerciale ne respectant pas les seuils minimaux prévus au DAACL peut faire l'objet d'une extension supérieure à 20 % pour se rapprocher du seuil.

La prescription 21 du DOO et le DAACL interdisent la construction de nouveaux locaux commerciaux hors centralité pour préserver les commerces existants à l'intérieur des centres-bourgs / centralités. Toutefois, les commerces existants hors SIP et centralités peuvent tout de même continuer à exister.

La création de nouveaux concepts commerciaux pourra s'effectuer par la démolition / reconstruction de commerce existant avec une capacité d'agrandissement plafonnée dans une limite précisée dans les documents d'urbanisme mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher d'origine. Cette règle concerne notamment les friches commerciales où les locaux commerciaux vacants. La notion de concept commercial dans le SCoT vise à illustrer la capacité du territoire à accueillir des nouveaux concepts de vente (en termes d'offre, d'enseignes, d'expérience client...) par renouvellement urbain.

Les dispositions projetées par le SCoT ne peuvent-elles pas être revues à la demande ?

La modification ou l'ajustement des dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est encadré par le Code de l'urbanisme (notamment les articles L.143-32 à L.143-39). Plusieurs modalités existent selon l'ampleur et la nature des changements envisagés

- Mise à jour : correction ou actualisation technique, sans incidence sur les orientations.
- Modification simplifiée : ajustement mineur sans modifier l'économie générale, avec mise à disposition du public.

- Modification : changement significatif sans altérer l'économie générale, soumis à enquête publique.
- Révision : refonte majeure modifiant l'économie générale du SCoT, nécessitant une nouvelle procédure complète.

Dans le cas présent, la CALN procède à une révision de son SCoT. La procédure comprend une enquête publique conduite par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête qui a pour objectifs de permettre au public de consulter le dossier arrêté (différentes pièces du SCoT) et de recueillir les observations écrites ou orale de la population sur ce dernier. A la fin de l'enquête publique, la commission d'enquête prépare un rapport contenant des conclusions en lien avec les remarques de la population. Ces remarques sont prises en compte, avec ou sans modifications, avant l'approbation finale du SCoT. L'approbation du SCoT par la CALN est prévue le 29 janvier 2026.

Interrogent sur leur possibilité d'agrandissement du Centre Intermarché de Livarot et les conditions d'intégration du bâtiment libre (friche) attenant dont ils ne sont pas propriétaires.

La création de nouveaux concepts commerciaux pourra s'effectuer par la démolition / reconstruction de commerce existant avec une capacité d'agrandissement plafonnée dans une limite précisée dans les documents d'urbanisme mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher d'origine. Cette règle concerne notamment les friches commerciales où les locaux commerciaux vacants. La notion de concept commercial dans le SCoT vise à illustrer la capacité du territoire à accueillir des nouveaux concepts de vente (en termes d'offre, d'enseignes, d'expérience client...) par renouvellement urbain.

La possibilité d'une reformulation de cette disposition sera arbitrée en COPIL au regard du projet du Centre Intermarché.

Interrogent sur l'imprécision des contours des SIP (secteur d'implantation périphérique) qui précédemment étaient définis à la parcelle

Le SCoT étant un document projetant l'évolution du territoire à un horizon d'une vingtaine d'années, il a été décidé de proposer une vision souple des limites des SIP dans le DAACL. Une définition plus précise, à la parcelle, sera déclinée dans le PLUi.

Définitions à clarifier :

- **Unité commerciale** : une définition de l'« ensemble commercial » sera ajoutée dans le SCoT. Un ensemble commercial est le regroupement de plusieurs unités commerciales au sein d'un même bâtiment.
- **Bâti commercial** : la mention de « bâti commercial » dans le Projet d'Aménagement Stratégique n'ayant pas d'incidence réglementaire, il ne sera pas modifié.
- **Surface de vente extérieure** : Le DAACL n'a pas vocation à se substituer aux règles d'autorisation administrative d'exploitation commerciale sur les surfaces de vente (intérieure et extérieure) qui sont détaillées dans le Code du commerce. Son rôle est d'encadrer les droits à construire des bâtiments à vocation commerciale. Il ne sera pas modifié.

Le traitement des friches commerciales :

La possibilité d'agrandir la surface de plancher au-delà des 20% autorisés dans le DAACL en réaffectant la surface de plancher d'un commerce démolé à un commerce existant fait l'objet d'une étude par les services de la CALN et fera l'objet d'un arbitrage par les élus.

Créations de commerces de détail dans les SIP

Le DAACL ne prévoit pas de plafond maximal de surface de plancher pour les créations de commerces de détail dans les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP). En revanche, le développement est limité au périmètre actuel des SIP, ce qui permet d'assurer l'équilibre territorial. Le DAACL ne sera pas modifié.

Adapter le pourcentage maximum d'agrandissement à la taille du commerce

Le DAACL prévoit un pourcentage maximum d'agrandissement des bâtiments de 20%. Ce taux maximum fixé dans le SCoT peut faire l'objet d'une régulation plus stricte dans le PLUi. La

remarque est à l'étude par les services de la CALN pour une éventuelle modulation du pourcentage maximum d'agrandissement. en fonction de la taille initiale de l'unité commerciale.

Changements de destination et installation de drives

Le SCoT, afin de limiter la concurrence commerciale entre centralités et périphéries, limite le développement du commerce en dehors des espaces à vocation commerciale localisés au sein des SIP. Le drive constitue un bâtiment à vocation commerciale, le changement de destination d'un bâtiment non commercial pour créer un drive contribuerait à la dilution de la vocation commerciale.

Ces éléments feront l'objet d'un arbitrage de la part des élus en vue de déterminer si des ajustements sont requis.

Avis de la commission d'enquête

La CE prend acte d'une opportunité offerte par la CALN pour entrevoir, avec une vision plus souple, l'extension de la surface plancher des magasins au-delà des limites conventionnelles et note que l'ensemble des questionnements du requérant feront l'objet d'un arbitrage de la part des élus.

2/Monsieur Lallier Maire délégué de Fervaques est venu à la permanence n°3

a) signale la présence sur sa commune d'un ensemble de commerces ou de services qu'il ne souhaite pas voir disparaître :

*Se pose le problème de reprise (ex : vente de licence...) ou de cession de fonds de commerce.

* Mr le maire souhaite qu'il soit retenu pour la commune de Livarot, dont fait partie Fervaques les mêmes mesures qu'à Mézidon Vallée d'Auge qui achète les murs qu'il restaure pour ensuite le remettre en situation de commerce. Ceci afin de maintenir la vitalité commerciale et l'attractivité touristique

b) en page 13- paragraphe 5- annexe- pièce 6- s'interroge de l'absence de sa commune dans la rubrique "pôles relais ou commune équipée" au même titre que la commune proche de St Martin de la Lieue

Extrait pièce 6 :

Elle est organisée en 5 niveaux :

- Le pôle urbain de Lisieux,
- les pôles secondaires : Beuvillers, Cambremer, Livarot-Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Moyaux, Orbec, Saint-Désir, Saint-Pierre-en-Auge, Valorbiquet ;
- les pôles relais : Glos, La Vespière-Friardel, Méry-Bissières-en-Auge, Oully-le-Vicomte, Saint-Martin-de-la-Lieue ;
- les communes équipées : Coquainvilliers, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Hermival-les-Vaux, Le Mesnil-Guillaume, Le Pin, Le Pré-d'Auge, Marolles, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Martin-de-Bienfaite-la-Cressonnière, Saint-Martin-de-Mailloc ;

Réponse de la CALN

R2/Le projet de territoire porté par les élus souhaite « garantir la vitalité commerciale des centralités ». Pour ce faire, le SCoT promeut la vitalité commerciale des centralités en intervenant sur tous les facteurs de commercialité, notamment en priorisant la création de commerces dans les centralités et en maintenant les moteurs de flux propices au dynamisme commercial.

D'ailleurs, la prescription 21 du DOO qui porte sur l'interdiction de la construction de nouveaux locaux commerciaux hors centralité pour préserver les commerces existants à l'intérieur des centres-bourgs / centralités.

Le développement historique du territoire de la CALN repose sur une ruralité forte. La richesse de notre territoire repose en effet, sur ces petites localités où les commerces demeurent des pôles de stabilité et d'attractivité. Il est donc primordial de garantir et d'encourager la vitalité commerciale des centres-villes et bourgs. Le PAS souligne à cet effet qu'une commune qui perd ses commerces est une commune qui se meurt à petit feu.

Afin de prendre en compte la diversité des communes du territoire et en particulier la spécificité des communes nouvelles qui présentent plusieurs centralités, le SCoT ouvre la possibilité de définir plusieurs centralités commerciales au sein d'une même commune. Ces centralités seront précisées dans le PLUi.

En parallèle et par souci de cohérence, la CALN mène une politique volontariste de revitalisation des centralités notamment en s'engageant dans des démarches Action Cœur de Ville pour la commune de Lisieux ou Petites Villes de Demain pour les communes de Cambremer, Livarot-Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Orbec et Saint-Pierre-en-Auge.

R3/L'armature urbaine retenue dans le SCoT est la même que celle du PLH, assurant ainsi une cohérence entre les différents documents stratégiques. Cette armature urbaine a vocation à être précisée, notamment dans le cadre des travaux du PLUi, à une échelle infracommunale, notamment en ce qui concerne les communes nouvelles. Il est en effet prévu dans le SCoT que soient localisées des centralités commerciales, que les niveaux de densité soient adaptés aux contextes urbains au sein des communes, que le développement de l'habitat soit priorisé à proximité des services et transports...

La commune déléguée de Fervaques a notamment été identifiée dans la cartographie indicative des localisations préférentielles de commerces (p.16 du DOO).

Une réflexion a été menée par la CALN pour déterminer l'armature urbaine du territoire. Cette hiérarchisation prend en compte le poids de population, la présence d'emplois, de services et de commerces de proximité, le niveau d'équipement notamment scolaire des communes et la nature des programmes de dynamisation mis en œuvre (Petite Ville de Demain, Action Cœur de ville). Ainsi, cinq catégories ont été définies : le pôle urbain (ville de Lisieux), les pôles secondaires (9 communes), les pôles relais (5 communes), les communes équipées (11 communes), les autres communes (27 communes).

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse très étayée qui précise que la commune déléguée de Fervaques a été identifiée, dans le DOO, dans la cartographie indicative des localisations préférentielles de commerces répond à la question du maire de Fervaques.

3/Un habitant de Fervaques partage ses observations sur le projet d'aménagement stratégique et le Document d'orientations et d'objectifs.

En substance, il appelle à plus de clarté, de concertation et de souplesse pour préserver l'identité de Fervaques et favoriser un développement adapté aux réalités locales.

Le courrier est repris de manière résumée ci-dessous.

Remarques sur le Projet d'aménagement stratégique

Finances et vocabulaire : L'impact financier du projet sur la collectivité n'est pas évoqué. Le terme « item » (p.4) devrait être remplacé par « chapitre ».

Concertation : Les habitants n'ont pas été associés aux échanges préalables (p.7), ce qui est regrettable.

Anciennes communes : Fervaques et d'autres communes historiques méritent d'être mentionnées explicitement (p.10).

Friches et transports : La localisation des 40 friches (p.11) devrait être précisée. Un réseau de bus à la demande (p.14) serait utile.

Stationnement : La « rationalisation » du stationnement (p.14) risque de nuire aux commerces de proximité.

Pôle logistique : L'idée d'un pôle multimodal (p.15) est intéressante, mais son implantation et son impact sur l'emploi restent flous.

Adaptation climatique : L'évolution des paysages (p.17) et la diversification agricole (p.21), notamment la vigne, devraient être étudiées.

Patrimoine : La basilique, atout touristique majeur, est absente du document (p.24).

Remarques sur le Document d'orientations et d'objectifs

Cartographie : Les cartes sont illisibles (p.7, p.27, p.30), avec des couleurs trop proches et des détails invisibles.

Développement commercial : Restreindre les commerces hors des villes (p.15, p.18) et limiter leur agrandissement est contradictoire avec la revitalisation rurale.

Zones tampons : Leur définition (p.24) et leur utilité, en plus des règles déjà strictes des ABF, restent obscures.

Densité de logement : Autoriser des densités inférieures à 22 logements/hectare dans les pôles secondaires (p.33) pourrait conduire à des immeubles inappropriés en milieu rural.

Activités artisanales : Limiter leur développement à des activités « sans consommation d'espace » (p.44) est trop restrictif.

Zones inondables : Autoriser des projets en zones inondables, même par dérogation (p.79), est risqué.

Réponse de la CALN

Evaluation de l'impact financier de la mise en œuvre pour la collectivité

Le SCoT étant un document de planification réglementaire qui vient mettre en cohérence les différentes politiques publiques, il a un impact financier relativement mesuré. Le cadre réglementaire proposé accompagnera notamment les projets privés. En la matière, les élus ont porté une attention constante à prendre en compte les enjeux économiques rencontrés par les différentes parties prenantes (des agriculteurs, des acteurs économiques, des habitants).

Anglicisme dans le PAS

Le vocable item sera remplacé par « chapitre » dans le Projet d'Aménagement Stratégique.

Concertation du public

Le projet de SCoT soumis à l'arrêt a fait l'objet d'une concertation élargie, associant notamment le Conseil de Développement de la CALN, un groupe constitué de jeunes actifs du territoire et des agriculteurs du territoire. Des réunions publiques ont également été organisées en décembre 2024, quelques mois en amont de l'arrêt du document. Le public était invité à s'exprimer tout au long de la procédure dans les registres mis à disposition dans les mairies et au Pôle Aménagement de la CALN.

L'ensemble des moyens de concertation offert au public est détaillé dans le bilan de la concertation.

Mention des communes historiques

Par souci de lisibilité et d'adéquation avec la nouvelle réalité administrative du territoire, seuls les noms de communes actuelles est cité dans le PAS.

Localisation des friches

Les friches évoquées sont identifiées dans un inventaire réalisé en 2019. Les friches pouvant évoluer dans le temps et en raison de la temporalité du SCoT (20 ans), il a été arbitré de ne pas intégrer une cartographie localisant précisément ces dernières. Le service développement économique de la CALN est l'interlocuteur adéquat pour informer les entrepreneurs.

Transport à la demande

Le service Astroproxi sera mentionné dans le PAS.

Stationnement

La rationalisation n'est pas nécessairement une réduction du nombre de places de stationnement. Il est possible d'aménager de façon à optimiser l'espace consacré aux places de parkings. Le PAS précise bien que ces aménagements doivent être réalisés en cohérence avec les besoins.

Pôle de logistique multimodal

La réalisation de ce pôle de logistique n'est pas programmée à court terme mais vient traduire des orientations prévues par le SRADDET Normand et le Schéma de Cohérence Logistique Régional.

Agriculture et changements climatiques

Les documents de planification ne sont pas habilités pour encadrer les types de cultures.

Zone périphérique

Le diagnostic du territoire a pu mettre en évidence que certaines extensions urbaines ont été réalisées de façon hâtive et peu qualitative, ce qui a un impact sur les qualités environnementales et paysagères de ces lieux. Ces espaces étant des « portes d'entrée » des centralités, le SCoT porte l'ambition d'apporter un soin particulier au traitement paysager de ces zones périphériques, qui comprennent notamment les zones commerciales, industrielles et artisanales.

Diversification agricole

Une mention à la diversification agricole sera ajoutée dans le PAS.

Mention de la basilique Sainte Thérèse

La basilique Sainte Thérèse est mentionnée à la troisième section du chapitre 3 du Projet d'Aménagement Stratégique, qui porte sur le tourisme.

Lisibilité des cartes

La carte de l'armature territoriale sera retravaillée pour gagner en lisibilité. Les niveaux d'armature sont également renseignés dans un tableau. L'ensemble des cartes insérées dans le DOO seront insérées au format A4 pour en améliorer la lecture. Les différents zonages inscrits dans ces cartes servent d'orientation, ils seront déclinés dans les documents de rang inférieur, notamment le zonage du futur PLUi.

L'ajout d'une carte des secteurs de plaine sera étudié.

Vitalité des centralités

L'armature urbaine du territoire est organisée autour d'une polarité principale (la ville de Lisieux) et de six polarités secondaires souvent appelées les « bourgs » : Cambremer, Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur-Dives, Livarot, Orbec-La Vespière et Moyaux qui présentent une gamme d'équipements et services complète. Cette organisation territoriale est décrite dans le diagnostic du SCoT révisé. Le territoire compte également un certain nombre de centralités « relais », centralités notamment des communes déléguées de certaines communes nouvelles. En parallèle et par souci de cohérence, la CALN mène une politique volontariste de revitalisation des centralités notamment en s'engageant dans des démarches Action Cœur de Ville pour la commune de Lisieux ou Petites Villes de Demain pour les communes de Cambremer, Livarot-Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Orbec et Saint-Pierre-en-Auge. Le projet porté dans le SCoT vise à affirmer les fonctions des centralités, qui garantissent une offre de services et d'équipements de proximité répartie harmonieusement sur l'ensemble du territoire. Les niveaux d'armature urbaine sont complémentaires et permettent d'assurer la qualité et une diversité de modes de vie sur le territoire, selon les aspirations de chacun.

Développement commercial

Le développement commercial sera réalisé uniquement dans les centralités commerciales, dont le périmètre sera déterminé dans le PLUi, et dans les Sites d'Implantation Périphériques identifiés dans le DAACL. La concentration des activités commerciales sur ces périmètres favorisera l'intensité des flux et donc la vitalité commerciale et sociale des centralités (notamment les bourgs).

Vocables

Zone tampon : par souci de clarté, le vocable « espaces tampons » à la prescription 38 sera remplacé par « éléments paysagers patrimoniaux remarquables ».

Haut niveau d'exigence environnementale/éléments fonctionnels et paysagers remarquables : Ces termes indiquent un niveau d'attente fort en matière de recensement et de réglementation lors de la déclinaison du SCoT dans les documents de rang inférieur, comme le PLUi.

Urbanisation : la définition de l'urbanisation qui fait référence est celle du glossaire. Par souci de clarté, la prescription 47 sera reformulée.

Densité

L'application de densités moyennes minimales permet d'assurer un certain niveau de souplesse dans la déclinaison des objectifs du SCoT. Les densités indiquées sont plus ambitieuses que par le passé du fait notamment des exigences légales de réduction du rythme de la consommation foncière. Elles restent toutefois adaptées aux contextes territoriaux des communes et seront appliquées de manière à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans les formes urbaines existantes. Ces niveaux de densités, notamment dans les communes rurales, peuvent être traduits par des petits logements individuels.

Réouverture de cours d'eau

A ce jour, l'agglomération ne prévoit pas encore de projet de réouverture de cours d'eau, cette mention dans le SCoT est une orientation pour les 20 prochaines années (l'horizon de mise en œuvre du SCoT).

Parcelles agricoles stratégiques

Le SCoT détermine des critères pour identifier les parcelles agricoles présentant un intérêt particulier pour le territoire. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles devra être évitée dans le cadre des travaux du PLUi. L'identification de ces parcelles sera réalisée au cas par cas dans le cadre des travaux du PLUi, à partir de bases de données et de la connaissance des acteurs locaux.

La formulation de la prescription 56 : Identifier et préserver les parcelles agricoles stratégiques fera l'objet d'un arbitrage de la part des membres du COPIL, notamment pour s'assurer que le libellé permet l'identification adéquate des parcelles agricoles jugées stratégiques.

Développement artisanal dans le diffus

La prescription 63 permet l'extension ou la création de bâti pour le développement d'une activité artisanale sur des parcelles déjà urbanisées, notamment dans les STECAL. L'objectif de cette limitation liée à la consommation d'espace est de conserver en grande partie les enveloppes foncières à vocation économique pour les grands tenements, notamment les ZAE.

Construction en zone inondable

Les prescriptions 78 à 81 ont pour objectif d'éviter les projets en zones inondables. Le terme a été préféré à interdire pour tenir compte des cas d'exception. La construction en zone inondable est en principe interdite, conformément aux dispositions des articles L.562-1 à L.562-9 du Code de l'environnement, qui encadrent les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Ces documents, opposables aux documents d'urbanisme, définissent les zones à risque et les conditions d'occupation du sol. Toutefois, certaines exceptions peuvent être autorisées, sous réserve de démontrer la compatibilité du projet avec le risque et la mise en œuvre de mesures adaptées (rehaussement, absence de sous-sol, matériaux résistants, évacuation sécurisée, etc.). Ces exceptions concernent notamment :

- Les ouvrages nécessaires à la gestion des risques naturels ou à la sécurité civile, tels que définis à l'article R.562-3 du Code de l'environnement ;
- Les constructions ou équipements d'intérêt général ne pouvant être implantés ailleurs, sous conditions de sécurité renforcée ;
- Les extensions limitées ou reconstructions à l'identique en zone urbaine déjà bâtie, lorsque le PPRI le prévoit expressément ;

- Les activités dépendant de la proximité de l'eau (portuaires, fluviales, touristiques), lorsque leur implantation est justifiée et les risques maîtrisés ;
- Les projets d'intérêt public majeur, appréciés au cas par cas par l'État, dans le cadre d'une évaluation hydrologique et environnementale approfondie.

Avis de la commission d'enquête

Tous les points soulevés ont été analysés et traités.

En particulier les réponses de la CALN aussi bien sur l'impact financier, sur la gouvernance et la concertation répond bien au questionnement.

Les ajustements techniques et rédactionnels pour améliorer la cohérence du document (remplacement de termes anglicisés ou techniques) ainsi que la proposition de réviser la cartographie et d'ajouter le service Astroproxi dans la partie transport à la demande et de réaliser un traitement paysager renforcé concernant les zones périphériques pour améliorer leur qualité visuelle et environnementale prend en compte les observations.

Le 14 novembre 2025

Marie Rose ZEYMES
Présidente de la commission d'enquête

Pierre GUINVARC'H
Membre titulaire

Rémi de la PORTE
Membre titulaire

