

#### 4. Les caractéristiques du marché foncier de transactions

##### Transactions dominées par l'habitat

Sur la période 2000-2008, la part des surfaces vendues destinée à l'habitat est prédominante (en particulier au logement individuel) : 41% dans le Calvados, 44% dans le Pays d'Auge. On remarquera, toutefois, que cette part est très différente entre les périmètres des SCOT du Pays d'Auge : 37% dans le sud contre 48% dans le nord. En revanche, la part consacrée à l'habitat collectif est inférieure dans le Pays d'Auge que dans le Calvados, puisqu'elle est 6 points au-dessous de la moyenne départementale.

Les valeurs observées sont proches sur les différentes échelles territoriales en ce qui concerne la vocation activité (proche de 10%). A noter également que la part de terrains vendus dont la vocation est inconnue reste très significative (12% des surfaces).

##### Une augmentation significative des prix de terrains qui concerne tout le département

En 2000, on observe des valeurs proches entre, d'un côté, le Calvados (19 840 €) et le périmètre du SCOT Nord Pays d'Auge (20 200 € TTC) et, de l'autre côté, entre le Pays d'Auge (13 720 €) et le périmètre SCOT Sud Pays d'Auge (11 430 €). Entre 2000 et 2008, on peut constater une augmentation régulière des prix des terrains pour le logement individuel sur tous les territoires, tout particulièrement dans le SCOT Nord Pays d'Auge qui culmine à un prix médian de

près de 70 000 € en 2008. Ces moyennes cachent là encore de fortes disparités locales, certains terrains s'étant vendus à des tarifs bien plus importants.

Terrains vendus pour le logement individuel : valeurs médianes et moyennes

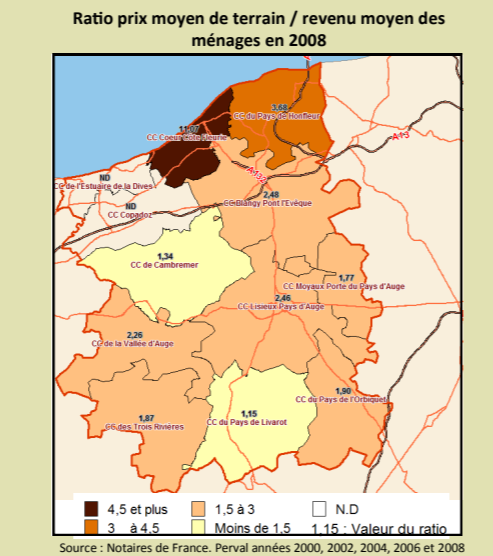
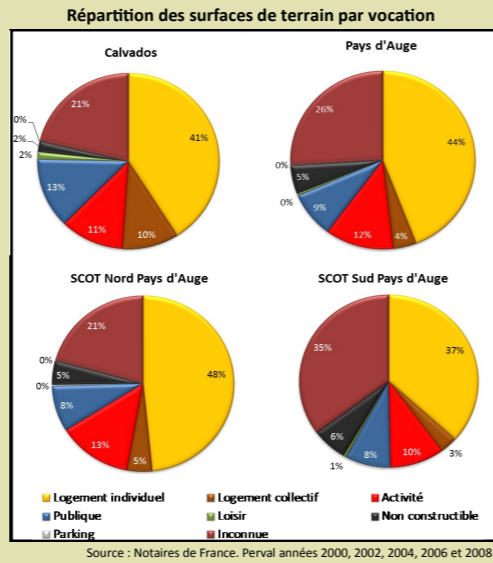
Territoire	Période 2000-2008			
	Valeurs médianes		Valeurs moyennes	
	Surface	Prix	Surface	Prix
Calvados	1 073	34 125	1 427	39 618
Pays d'Auge	1 836	32 000	1 960	39 663
SCOT Nord Pays d'Auge	1 695	42 812	1 949	50 555
SCOT Sud Pays d'Auge	1 922	23 172	1 973	26 562

Source : Notaires de France - PERVAL. Médianes et moyennes des années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008. Extraction des terrains à bâtir pour le logement individuel

En revanche, on observe que les prix affichent des situations tout à fait différentes : les prix médians des terrains à bâtir sont plus bas dans le Pays d'Auge par rapport au reste du département, alors que l'écart avec le Nord Pays d'Auge est très important (presque 20 000 €).

##### Au regard des revenus, les efforts des ménages sont très différents selon le type de territoire

Les ratios qui existent en 2008 entre le prix moyen des terrains à bâtir pour les logements individuels et le revenu moyen des ménages illustrent les tensions spécifiques à certains territoires : l'achat d'un terrain type représente 11 années de revenus moyens d'un ménage de la CC Cœur Côte Fleurie, 1,15 dans la CC du Pays de Livarot et 1,34 dans la CC de Cambremer. On observe également une différence entre la côte et le reste du Pays d'Auge.



#### 5. Les enjeux fonciers territorialisés

##### Zone A entre Cabourg et Trouville :

Avec un très grand nombre de résidences secondaires et des taux d'urbanisation élevés. D'après la base de données des notaires, ce secteur est affecté par une très importante pression immobilière, plus que foncière.

##### Zone B Autour de l'axe de l'A13 et de l'A29 avec la ville d'Honfleur :

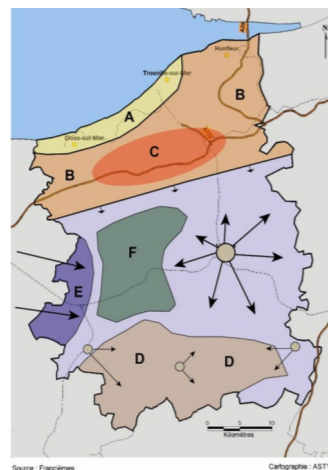
Pression foncière nettement plus élevée. Cette dernière progresse en direction du sud, tout en ne franchissant que peu l'A13.

##### Zone C entre Dozulé et Pont l'Evêque :

Secteur qui jouit de la plus grande attractivité résidentielle et où la demande de logements est par conséquent la plus forte. Du fait de la présence de l'A13, plusieurs zones d'activités pourraient être amenées à se développer.

##### Zone D dans le sud du Pays d'Auge :

Urbanisation de plus en plus diffuse sur un bon nombre de communes rurales. Les villes principales (Orbec, Livarot et



Saint-Pierre-sur-Dives) perdent des habitants au profit des communes environnantes ; sans compter que le secteur est attractif pour les résidences secondaires.

##### Zone E autour de Mézidon-Canon :

Concernée par la pression urbaine générée par l'avancée de l'aire urbaine de Caen. La présence de la liaison ferroviaire entre Mézidon et le chef-lieu du Calvados joue probablement un rôle favorable dans ce phénomène.

##### Zone F autour de Cambremer :

Territoire encore largement rural, à la limite de plusieurs influences. Il est possible que la pression foncière s'y fasse de plus en plus importante ces prochaines années.

Enfin, la **périurbanisation de Lisieux** qui impacte fortement le territoire dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres, particulièrement vers l'est (Communauté de communes de Moyaux).

#### 6. Perspectives de l'observation foncière dans le Pays d'Auge

Les données utilisées sont pour la plupart mises à jour annuellement. Certaines sont très importantes dans la mise en perspective du territoire, telles que les prix du foncier, notamment au regard de l'augmentation constatée, de la dynamique démographique et de l'attractivité du territoire.

Les documents d'urbanisme numérisés méritent d'être entretenus et actualisés, car leur analyse permet de mesurer l'ambition territoriale et la maîtrise foncière.

Il est tout à fait intéressant d'approfondir la connaissance des évolutions foncières en partant du schéma des enjeux territorialisés, en faisant des zooms approfondis par secteur.

Mais il est également possible d'approfondir la connaissance foncière en procédant par thèmes ou par des zooms transversaux tels que : les enjeux fonciers du foncier agricole dans le Pays d'Auge ; la dynamique foncière pour le développement économique ; la dynamique de l'habitat, les politiques publiques et les besoins fonciers.

### DOCUMENT PROVISOIRE



Dans le cadre de son Agenda 21, le Pays d'Auge a pu mesurer les atouts mais aussi les faiblesses de son patrimoine foncier. Tout particulièrement l'extension du tissu bâti, lorsqu'elle est mal maîtrisée, constitue une menace pour les paysages augerons, ses milieux naturels et ses filières agricoles.

C'est pourquoi le Pays a créé un observatoire foncier. Celui-ci cherche à mesurer l'évolution du territoire en matière de consommation de terres, mais aussi en matière de contexte démographique, de réglementations et de prix fonciers.

L'analyse a été effectuée en s'appuyant sur le maillage administratif existant au 1er janvier 2010.

#### 1. Un territoire attractif gardant de fortes identités locales

##### Le Pays d'Auge profite de sa localisation géographique, ...

Le Pays d'Auge est localisé au carrefour de trois métropoles importantes : Caen, Le Havre et Rouen. A l'ouest, le territoire entretient des relations étroites avec Caen, mais des liens certains existent aussi entre Le Havre et le nord-est du Pays d'Auge.

L'aménagement des moyens de communication terrestres (route, rail) accentue cette position de carrefour : un réseau autoroutier important traverse le territoire ; sur le plan ferroviaire, Lisieux capte une partie importante des flux interrégionaux (910 000 voyageurs en 2009, en hausse constante).

particulièrement pour ses produits issus des pommes et du lait,

\* **ses paysages remarquables**, représentant une « carte postale de la Normandie »,

\* **son attractivité littorale de renom**, comprenant le prestige et le rayonnement international de Deauville,

\* **un haut lieu cultuel**, la Basilique Sainte-Thérèse de Lisieux est le second lieu de culte en France après Lourdes.

##### ... et une armature urbaine en évolution

Actuellement, le Pays d'Auge comporte 55 communes regroupées dans les unités urbaines, avec une population proche de 103 000 habitants (dont 66 000 habitants dans les unités urbaines de Lisieux et de Dives-Deauville-Trouville) et 153 communes rurales englobant près de 51 000 habitants.

En termes de nombre et de superficie de communes, le Pays d'Auge est à dominante rurale. Mais l'avancée de l'influence de l'agglomération caennaise comme des pôles urbains du territoire, ainsi que l'installation des ménages dans les communes rurales ont induit un changement significatif au cours de ces 10 dernières années : les communes rurales sont de plus en plus nombreuses à être soumises aux effets de la polarisation urbaine.

Le Pays d'Auge profite de sa localisation pour **accueillir de nouvelles populations** issues des trois grands bassins d'emplois, ainsi que du dynamisme économique des trois métropoles.

Cette position géographique produit d'autres effets :

\* A l'ouest, l'avancée de l'agglomération caennaise exerce une influence grandissante. Les villes concernées par cette périurbanisation, au premier rang desquelles Mézidon-Canon, deviennent progressivement des villes dortoirs.

\* Avec l'accentuation de l'attractivité résidentielle, la demande et les prix des terrains ont tendance à augmenter.

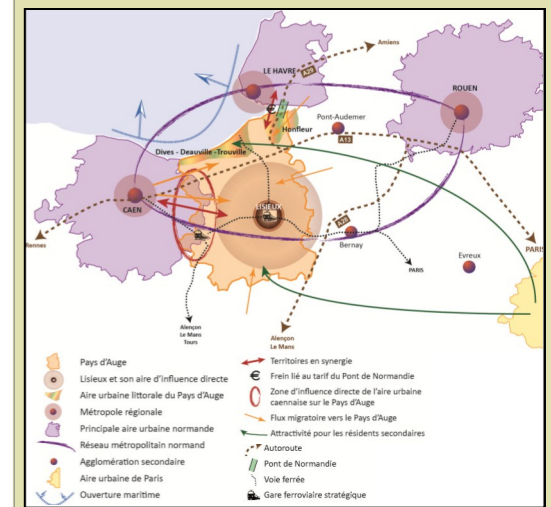
##### avec une forte identité territoriale, ...

Le Pays d'Auge reste un territoire bien défini grâce à des spécificités locales :

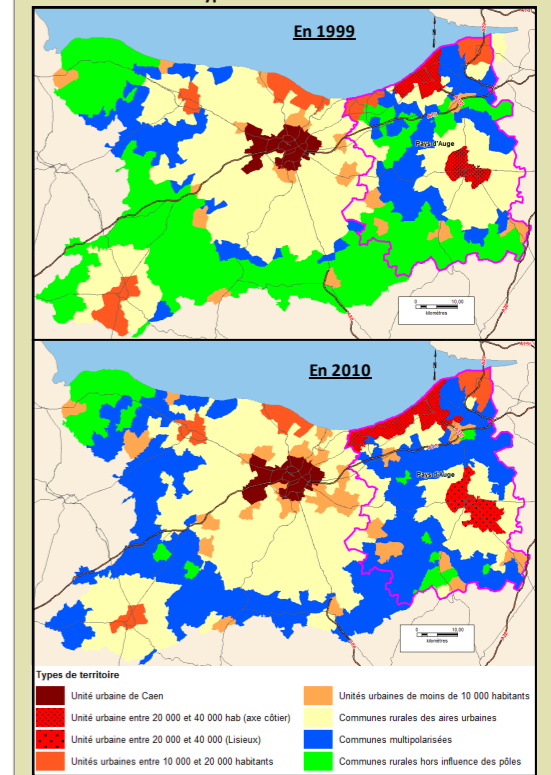
\* « **l'identité augeronne**, » et ses habitants attachés au Pays,

\* **une qualité agricole reconnue**, tout

##### Le Pays d'Auge au sein de l'armature urbaine interrégionale



##### Evolution des types de territoire entre 1999 et 2010



2. La consommation foncière par l'urbanisation

Près de 1 800 ha utilisés pour la construction entre 2000 et 2009 dans le Pays d'Auge, ...

Dans le Pays d'Auge, entre 2000 et 2009, près de 1 800 ha ont été utilisés pour la construction, soit environ 180 ha par an en moyenne. On n'observe pas de baisse notable du rythme de consommation au cours de cette décennie.

Ces 1 800 ha représentent : une extension de 11% des terrains bâtis en 2000 et près de 1% de l'ensemble du territoire du Pays d'Auge.

Ce dernier chiffre est à rapprocher d'une autre estimation, nationale, de 1,3 % du territoire français consommé chaque année, mais comprenant des artificialisations sans bâtiments (parkings et routes, golfs, terrains de sports et de loisirs,...).

Si on peut en déduire que la consommation moyenne du Pays d'Auge reste proche des standards nationaux, déjà qualifiés d'excessifs, il convient de préciser que des disparités existent au sein du Pays. Au Nord Pays d'Auge, la consommation foncière concerne en particulier les territoires intercommunaux : CC du Pays d'Honfleur, la CC de l'Estuaire de la Dives et la CC de Blangy-Pont l'Évêque, tandis qu'au Sud Pays d'Auge, la CC Moyaux Porte du Pays d'Auge.

Une approche par la base Corine Land Cover permet de distinguer les typologies de territoires sur lesquels les bâtiments ont été édifiés. Ainsi en 2000, 1 457 ha étaient des espaces agricoles (pour l'essentiel des prairies) et 18 ha étaient des espaces naturels (surtout des forêts). Par ailleurs, 16 ha étaient déjà artificialisés, 16 ha des espaces sportifs ou de loisir, 232 ha étaient en tissu urbain discontinu (habitat pavillonnaire, comprenant des dents creuses et de petits espaces agricoles).

... notamment sur le secteur côtier et dans les communes rurales, ...

Par rapport à l'armature urbaine, on observe que :

- \* Le secteur côtier reste en tête de la consommation sur les 10 dernières années, avec les pôles de Deauville-Trouville et d'Honfleur.

- \* Une progression régulière de la consommation de l'espace dans les communes rurales des aires urbaines, relevant ainsi une certaine forme d'étalement urbain.

- \* 63% de la superficie consommée par l'urbanisation se localise dans les communes rurales du Pays d'Auge, dont 38% dans les communes multipolarisées.

Le type et la date du document d'urbanisme et la consommation foncière

Des documents d'urbanisme anciens existent surtout dans les zones très habitées : la Côte, les communes de plus de 2 000 habitants et leurs voisines, mais aussi dans les petites communes qui en ont fait très tôt le choix : Saint Cyr du Ronceray, Magny la Campagne, Formentin, Goustranville, Beuvron en Auge, Norolles. C'est sur ces communes où généralement les taux de consommation de l'espace pour l'urbanisation est le plus élevé.

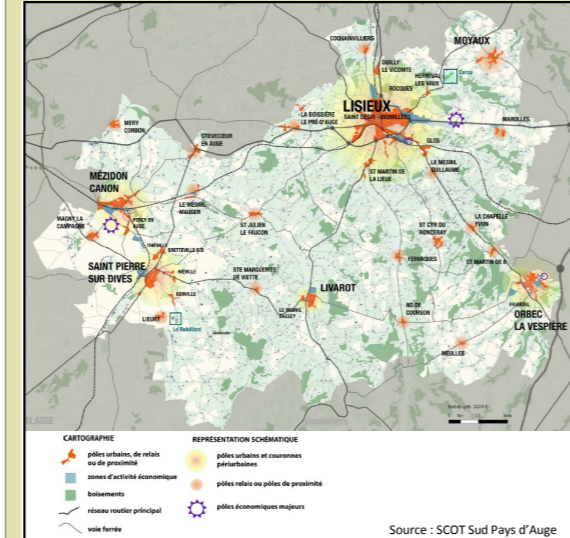
Certaines communes ont indiqué clairement dans le règlement l'axe de développement : tourisme pour Branville, extension résidentielle et activités pour Orbec, multiple avec des mentions précises pour le PLUi de Honfleur ou pour Varaville, loisirs, équipements et activités pour le PLUi de la CC de Cambremer.

Les secteurs du périmètre SCOT Nord Pays d'Auge



Source : SCOT Nord Pays d'Auge

L'armature urbaine du périmètre SCOT Sud Pays d'Auge



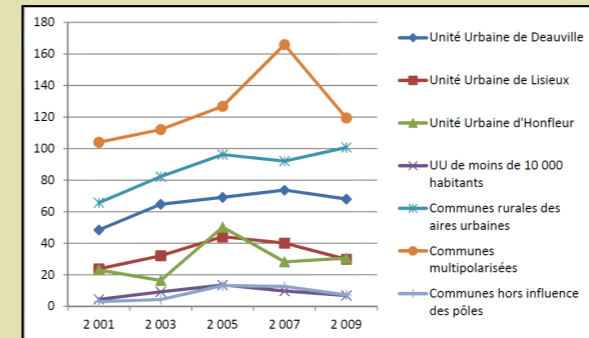
Source : SCOT Sud Pays d'Auge

Evolution de l'espace consommé par l'urbanisation par EPCI

EPCI	Avant 2000 (ha)	2000-2009 (ha)	Evolution 1999-2009
CC Blangy Pont l'Évêque	2 540.8	323.7	12.7%
CC Coeur Côte Fleurie	1 361.3	140.3	10.3%
CC Copadoz	870.8	89.8	10.3%
CC de Cambremer	1 299.9	103.6	8.0%
CC de la Vallée d'Auge	994.9	103.5	10.4%
CC de l'Estuaire de la Dives	855.0	130.5	15.3%
CC des Trois Rivières	908.9	69.2	7.6%
CC du Pays de Honfleur	1 605.9	235.5	14.7%
CC du Pays de Livarot	1 318.5	103.0	7.8%
CC du Pays de l'Orbiquet	1 178.1	87.8	7.5%
CC Lisieux Pays d'Auge	2 786.2	302.5	10.9%
CC Moyaux Porte du Pays d'Auge	854.4	101.8	11.9%
<b>Total PAYS D'AUGE</b>	<b>16 574.8</b>	<b>1 791.4</b>	<b>10.8%</b>
SCOT NORD	8 533.8	1 023.5	12.0%
SCOT SUD	8 041.1	767.8	9.5%

Source : MAJIC 2010 - DGFiP - Mesure de l'étalement urbain fait par Géodis

Evolution de l'espace consommé par l'urbanisation par type de territoire



Source : MAJIC 2010 - DGFiP - Mesure de l'étalement urbain fait par Géodis

3. Stratégies territoriales vers une maîtrise de l'étalement urbain

Le SCOT Nord Pays d'Auge définit les orientations par secteurs, ...

Le SCOT Nord Pays d'Auge, le premier du Calvados, a été approuvé en 2007. Son Document d'Orientations Générales distingue le développement souhaité du territoire selon trois sous-ensembles :

- \* **Le littoral**, où l'objectif est de limiter l'urbanisation nouvelle en favorisant le renouvellement urbain.

- \* **Le rétro littoral**, où la vocation économique est prioritaire, avec des parcs technologiques, ainsi que des équipements publics.

- \* **L'arrière-pays** (au sud de l'A13), où il est question de favoriser les coupures d'urbanisation et de maintenir l'identité rurale et agricole du territoire, de préserver le bocage et les boisements et de maîtriser la croissance urbaine en s'appuyant sur les bourgs existants.

Ce SCOT a pour vocation de limiter la pression foncière. Il encourage les réflexions communautaires, et donc l'élaboration de PLU intercommunaux. Des objectifs précis ont aussi été définis en lien avec la question foncière :

- \* **Construction neuve de l'ordre de 700 logements par an pour la période 2008-2013**, dont 2/3 consacré aux résidences principales.

- \* En matière de consommation d'espace, pour l'habitat, l'objectif est d'environ **30 hectares par an pour la période 2008-2013** et environ **150 hectares dédiés à l'activité économique et commerciale**, hors le parc d'activités « Honfleur-Calvados ».

... tandis que le SCOT Sud Pays d'Auge le fait suivant l'armature urbaine.

Le document d'orientations générales étant complet depuis 2010, le SCOT Sud Pays d'Auge définit ses orientations en s'appuyant sur l'armature urbaine :

- \* **Les pôles urbains** : Lisieux et les quatre « petites villes » qui composent le territoire (Orbec/La Vespière, Livarot, St-Pierre-sur-Dives, Mézidon-Canon).

- \* **Les couronnes périurbaines** : des villages et hameaux en lien avec la ville-centre (5 km autour de Lisieux, 2,5 km autour de Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur-Dives et Orbec/La Vespière, 1 km autour de Livarot).

- \* **Les pôles de proximité / pôles relais** : pôles de services et d'équipements au sein de l'espace rural pour les pôles de proximité, ou dans la grande périphérie de Lisieux pour les pôles relais.

- \* **L'espace rural**, quant à lui, concerne le reste du territoire et est à préserver.

- \* Pour la **construction neuve de l'habitat**, l'objectif est de **3 650 logements supplémentaires** à l'échelle du territoire, dont 2 000 sur le pôle urbain de Lisieux et les communes périphériques.

- \* **Des objectifs de densité minimale ont également été fixés pour les nouveaux quartiers d'habitation**, entre 25 logements/ha pour le pôle urbain de Lisieux, 15 logements/ha pour les autres communes de la couronne périurbaine de Lisieux et les autres pôles urbains du territoire, 12 logements/ha pour la couronne périurbaine des pôles urbains (sauf Lisieux), pour les pôles relais et les pôles de proximité, 8 logements/ha pour les communes de l'espace rural.

- \* Enfin, en ce qui concerne les activités économiques, elles se feront également en fonction de l'armature urbaine, avec des projets importants à Lisieux et à Mézidon.

... avec des outils de suivi qui restent à consolider, ...

Toutefois, les SCOT ne possèdent pas de moyens pour contrôler et suivre efficacement l'urbanisation, notamment en ce qui concerne la consommation de l'espace.

... tandis que les documents d'urbanisme intercommunaux sont de plus en plus élaborés dans le Pays d'Auge

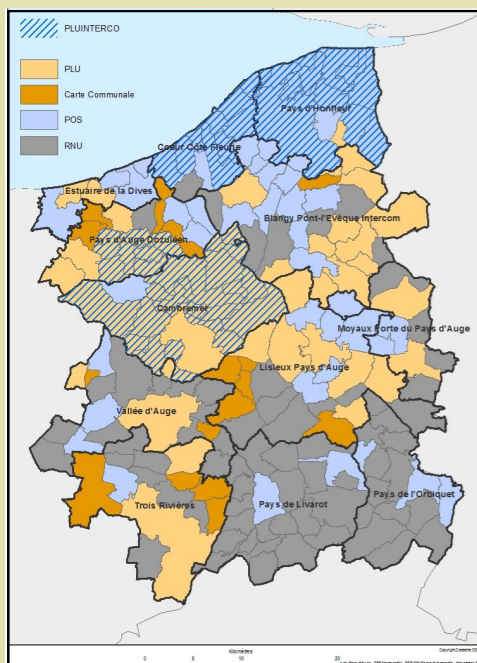
Le nord du Pays d'Auge est actuellement bien mieux couvert en documents d'urbanisme que le sud du territoire. Ainsi, aujourd'hui, les trois intercommunalités littorales sont entièrement réglementées par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou, le plus souvent, par des Plans d'Occupation des Sols (POS). A l'inverse, dans le Pays de l'Orbiquet ou le Pays de Livarot, de nombreuses communes (33 sur 39, les moins peuplées) sont encore soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

En matière de documents d'urbanisme, on constate une tendance forte d'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) :

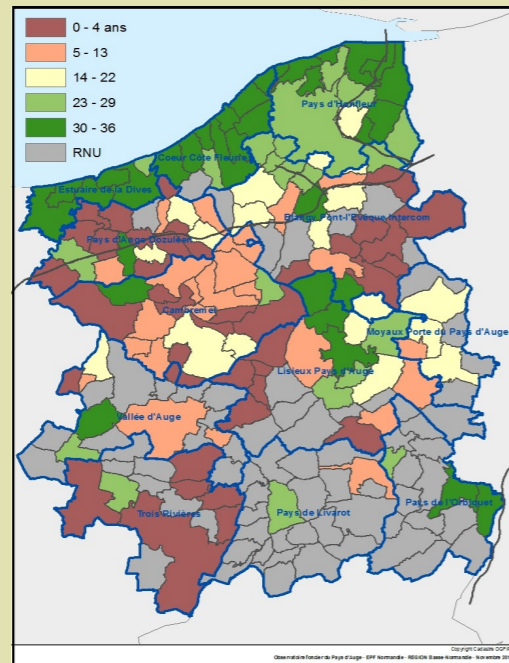
- \* PLUI élaborés : CC de Cambremer.

- \* PLUI en cours d'élaboration : Communauté de Communes du Pays de Honfleur, Copadoz, CC de Lisieux Pays d'Auge, CC de Livarot, CC d'Orbec, CC de la Vallée d'Auge.

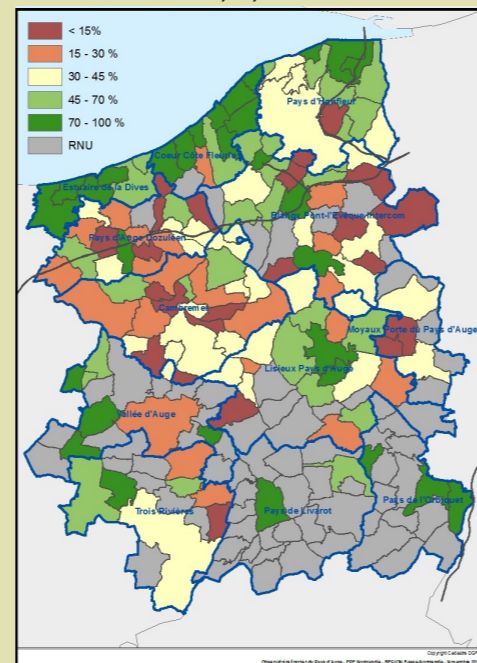
Documents d'urbanisme fin 2011



Age du premier document d'urbanisme (années)



Taux des espaces consommés situés dans les zonages U, Nh, AU



Rapport des zones à urbaniser à terme sur la superficie de la commune

