

## Agglomération **LISIEUX NORMANDIE**

Les documents de planification  
**Un outil de redynamisation  
des centre-bourg**

A map of the Lisieux Normandie agglomeration, showing the territory's outline and internal municipal boundaries. The map is rendered in a dark grey color against a lighter, textured background.

# **1. Le territoire de l'agglomération Lisieux Normandie**

**2. Les PLUi comme outil au service de la  
redynamisation des centre-bourg**

**3. Les enseignements**

## Caractéristiques générales

### 54 communes

955 km<sup>2</sup>  
75 593 habitants  
1 ville centre et 5 pôles secondaires

### Un territoire rural

Historiquement structuré autour de l'agriculture  
Qui s'est développé avec l'essor industriel

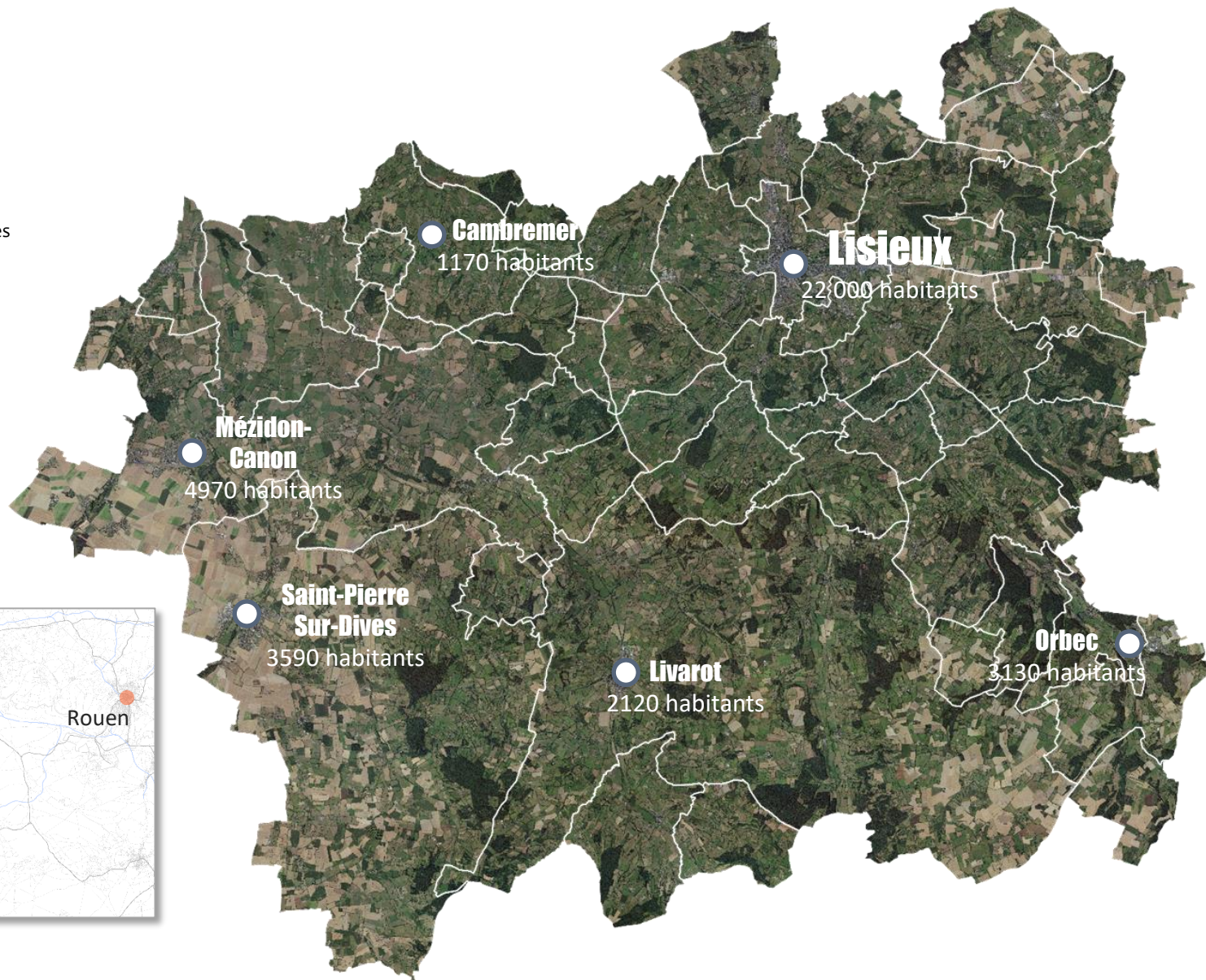
### Un territoire diversifié

Entre plaine à l'ouest et bocage à l'est

### Un territoire

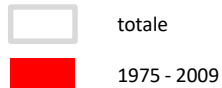
Historiquement dispersé  
En cours de périurbanisation

### Un territoire multipolarisé



## La déprise des villes et bourgs

### Urbanisation



### Quelques chiffres (2006-2014)

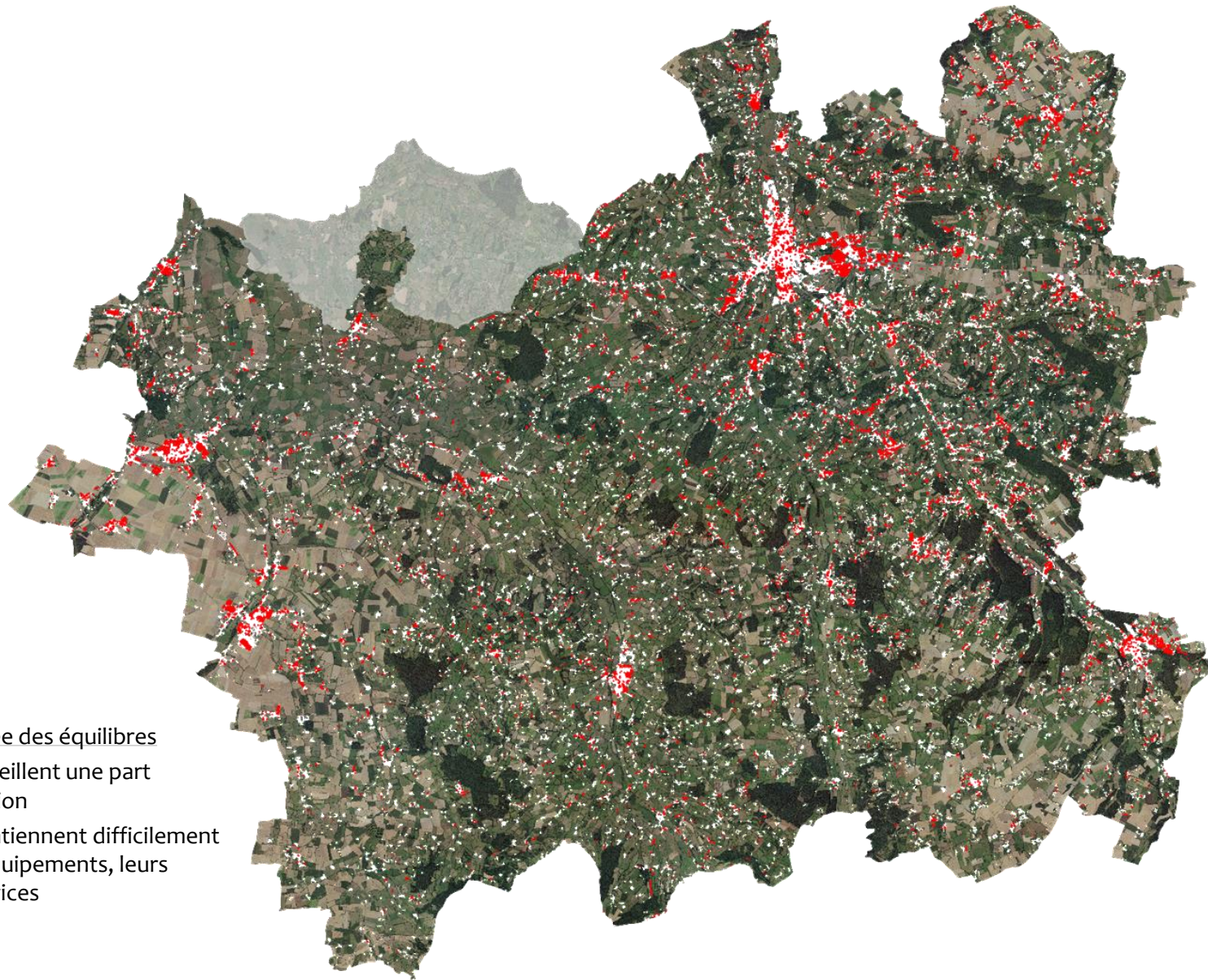
Le territoire a perdu  
850 habitants en 5 ans  
Le pôle urbain Lexovien  
perd 2300 habitants  
Les autres pôles  
perdent 190 habitants

### Quelques chiffres

Un déclin démographique  
qui reste limité (-1%)

Mais une évolution marquée des équilibres

- Les espaces ruraux accueillent une part croissante de la population
- Les villes et bourgs maintiennent difficilement leur population, leurs équipements, leurs commerces et leurs services



## Réaffirmer l'armature urbaine du territoire

### SCOT Sud Pays d'Auge

2002 – Création du syndicat Mixte  
2006 – Lancement des études  
2011 – Approbation

### Les PLUi

2005 – Pays de Livarot  
2009 – Pays de l'Orbiquet  
2011 – Lisieux Pays d'Auge  
2013 – Vallée d'Auge

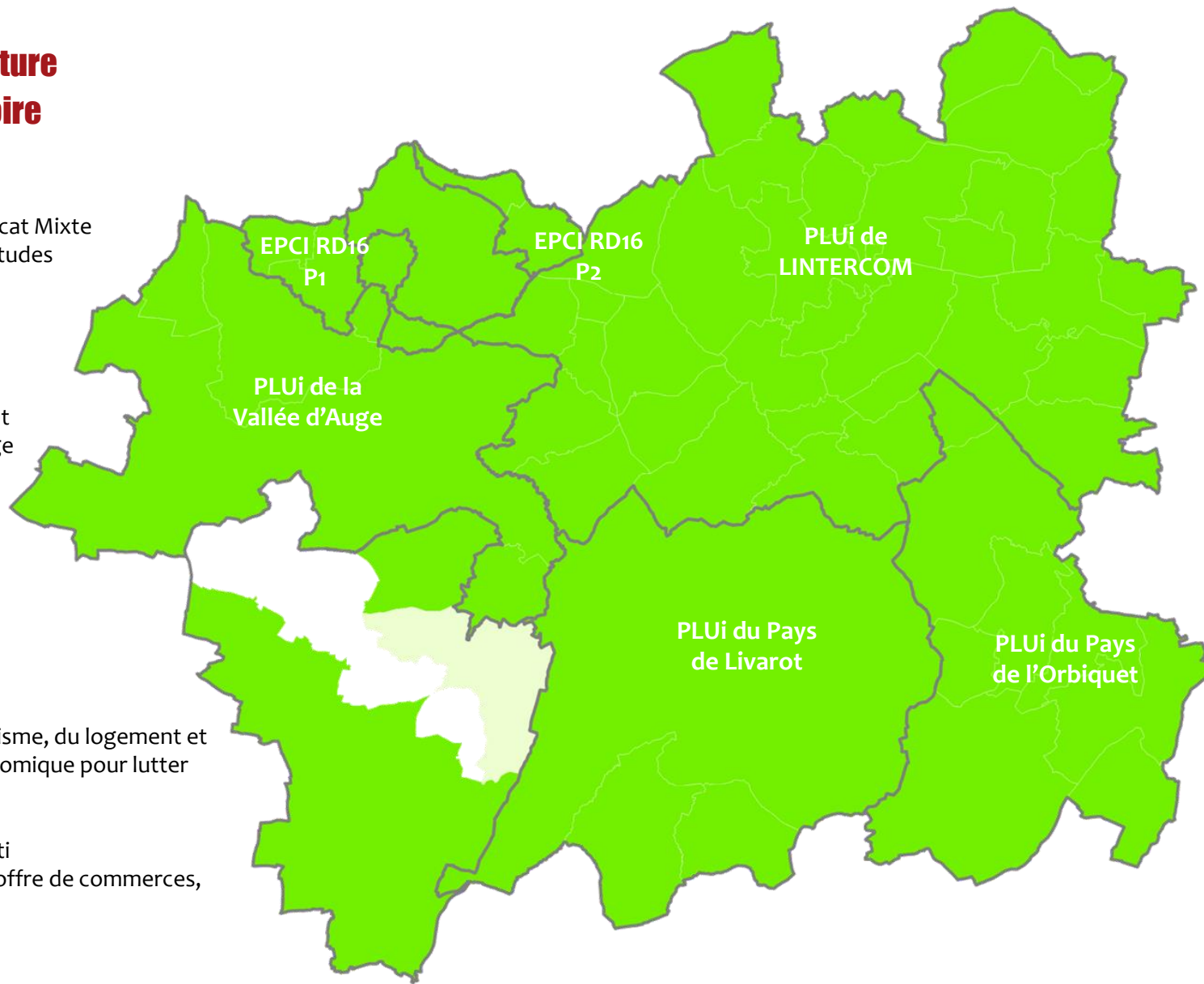
### Couverture

97% de la population  
96 % du territoire

### Un projet de territoire Commun

Une politique de l'urbanisme, du logement et de développement économique pour lutter contre :

- La vacance
- La dégradation du bâti
- La simplification de l'offre de commerces, services et équipement
- ...





1. Le territoire de l'agglomération Lisieux  
Normandie

**2. Les PLUi comme outil au service de  
la redynamisation des centre-  
bourg**

3. Les enseignements

## DU RAPPORT DE PRÉSENTATION AU PADD Les études au service du projet

### Le socle de la démarche

Construire de la connaissance

Identifier les enjeux du territoire

Prioriser les objectifs et construire le projet

### Une construction en 3 étapes

Les premières études mettent en évidence des enjeux particuliers

La collectivité décide d'engager des études complémentaires ciblées

Les études permettent d'établir des propositions traduites dans le projet

### 1 même démarche mais des enjeux distincts

Lintercom – les friches

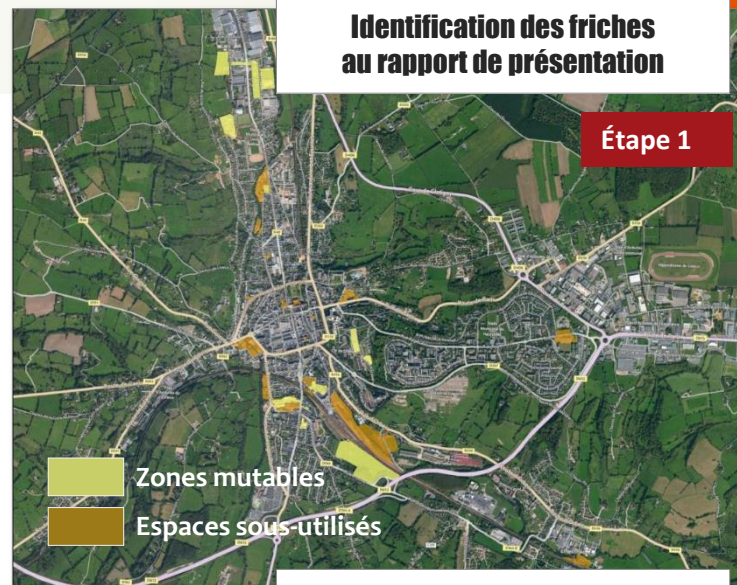
Pays de l'Orbiquet – l'habitat

Pays de Livarot – le patrimoine

Vallée d'Auge – le foncier

### Identification des friches au rapport de présentation

Étape 1



### Sites retenus pour les études complémentaires

Étape 2



### La traduction dans le projet Extrait du PADD

Étape 3

**Le quartier gare un projet urbain global (D)**  
« Le quartier dispose d'un **atout**, la présence de plusieurs îlots et espaces délaissés dont l'aménagement est une priorité »

## LES PIÈCES OPPOSABLES : Les outils d'application du projet

### Les outils mobilisables dans les règlements

#### Des outils incitatifs

- Caractéristiques architecturales applicables aux façades, toitures et clôtures (R. 151-41)
- Majorations de volume constructible (L. 151-28 ; L. 151-37 ; L. 151-42)

#### Des outils coercitifs

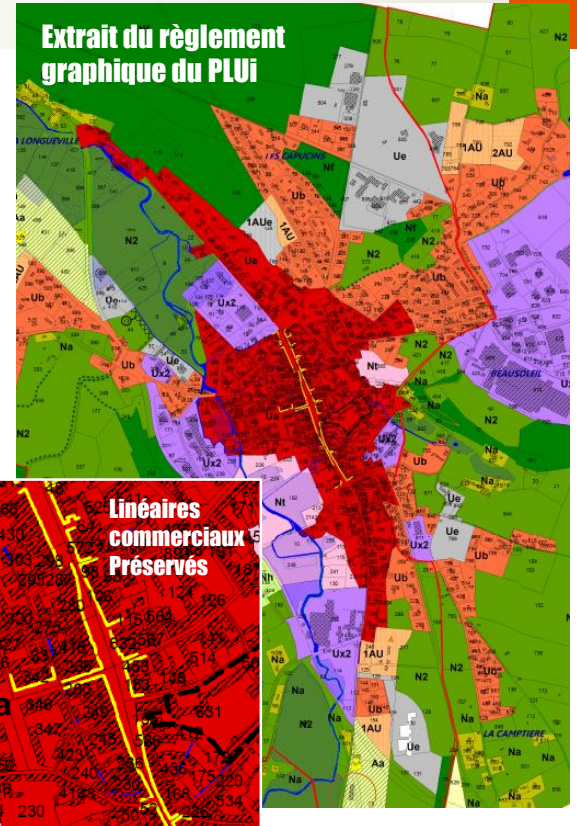
- Taille minimale des logements et pourcentage de logements sociaux (L. 151-14 et L. 151-15)
- Diversité commerciale à protéger, à développer (L. 151-16)
- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L. 151-19)
- Patrimoine naturel à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L. 151-23)
- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L. 151-22)
- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (L. 151-30 à 37)
- Emplacements réservés (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, logements (L. 151-41)
- Servitude interdisant toute construction dans l'attente de projet d'aménagement global (L. 151-41)

### Les OAP

#### Mézidon-Canon - Secteur allant de la gare au Château du Breuil

#### Un projet urbain global

Retisser les liens entre les différents quartiers de la commune





## Orbec – Rue grande



es commerces facilitant l'accès pour tous.



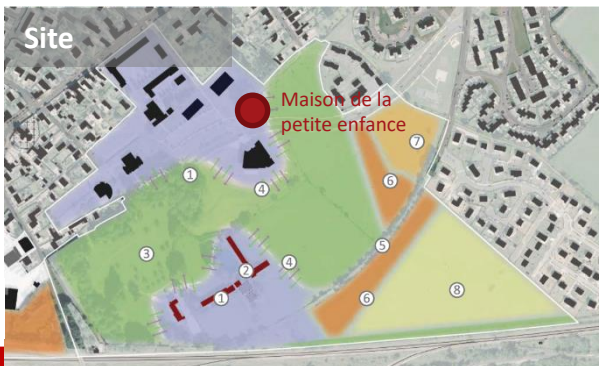
## Lisieux - site Régina



## Livarot - La Médiathèque et le PSLA



## Mézidon-Canon - Secteur allant de la gare au Château du Breuil



- 
1. **Le territoire de l'agglomération Lisieux Normandie**
  2. **Les PLUi comme outil au service de la redynamisation des centre-bourg**
  3. **Les enseignements**

## LES AVANTAGES : UN OUTILS DE GOUVERNANCE

**Une coopération territoriale historique qui s'est renforcée au fil du temps autour des démarches de planification**

L'élaboration du SCOT et des 4 PLUi a servi de support

- À l'échange et l'interconnaissance
- À la prise de conscience et à la construction d'une identité commune du territoire
- À la construction d'un projet de territoire partagé
- À la structuration politique du territoire :
  - Création de l'agglomération Lisieux Normandie à l'échelle du SCoT
  - Création de deux communes nouvelles à l'échelle des CDC

Le passage **d'une identité patrimoniale** fondée sur l'image d'Épinal du Pays d'Auge à **une identité construite fondé sur un projet politique** qui croise valorisation des potentiels existants et innovation territoriale

## LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

**L'instabilité du cadre juridique et territorial qui implique**

Des questions juridiques : peut-on continuer les procédures ? sur quels périmètres ? avec quelle gouvernance ? dans quel cadre juridique ?

De la fragilité : les réponses à ces questions existent rarement, les collectivités doivent souvent arbitrer au regard d'une analyse avantage / risque

De revoir les documents : mise à jour des pièces au regard des évolutions (qu'elles soient règlementaires ou territoriales)

Des délais supplémentaires

**Le niveau de précision attendu est peu compatible avec**

La taille des territoires couverts

Les nouvelles attentes qualitatives (OAP)

Les moyens humains

Les délais d'élaboration prévus (3 ans à 3,5 ans)

**Le poids administratif des procédures**

## UN FACTEUR CLEF

**Les moyens accordés** (politiques que techniques et financiers)

à l'élaboration

à la mise en œuvre opérationnelle

**Le binôme technicien /élus**