

# Les Réunions du Club PLUi Normand

*OAP (aménagement)  
et  
nouveau règlement*

**Le 27/11/18,  
territoire de la CA  
de Lisieux  
Normandie**





## TABLE DES MATIÈRES

1.MOTS D'ACCUEIL.....	2
2.VISITE DE L'ÎLOT RÉGINA.....	4
3.DÉBRIEFING.....	6
4.TRAVAUX EN ATELIERS.....	7
5.PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA JOURNÉE.....	7
6.PARTICIPANTS.....	9
7.ANNEXE.....	11



## 1. MOTS D'ACCUEIL

### *François Anfray (DREAL Normandie) :*

François Anfray ouvre cette journée en soulignant le caractère inédit de cette rencontre puisqu'il s'agira pour les participants, répartis par groupes, de construire en temps réel une OAP et quelques éléments de règlement associés à partir d'un site qui fera préalablement l'objet d'une visite collective : la plus ou moins bonne réussite de la journée dépendra donc en grande partie des participants eux-mêmes. Il précise qu'il s'agit bien sûr d'un exercice fictif et remercie la communauté d'agglomération Lisieux Normandie d'avoir accepté de se livrer à cet exercice à partir de l'exemple d'un site à fort enjeu (pour lequel un reportage photographique est présenté en boucle tout au cours de la journée). Il évoque à cette occasion l'appel à candidatures lancé en 2017 par le ministère de la cohésion des territoires en soulignant le fait que la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, qui nous accueille pour cette rencontre, est au nombre des 21 lauréats. Le thème qui ressortait prioritairement dans son dossier de candidature était celui de la revitalisation urbaine, et le site retenu pour l'exercice de la présente rencontre s'inscrit pleinement dans cet objectif puisqu'il s'agit de reconvertir une friche urbaine située à la jonction entre la gare et l'hyper-centre de Lisieux. Il a paru pertinent au club normand de valoriser cette reconnaissance en venant sur ce territoire proposer ce sujet d'échanges, qui correspondait aussi à une attente forte des membres du club. Il est par ailleurs précisé que Lisieux Normandie est l'un des neuf territoires-étapes du tour de France des PLUi.

### *Monsieur Targat (Vice-président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie) :*

Dany Targat se déclare heureux d'accueillir notre club et confirme le volontarisme de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie sur le sujet de la revitalisation urbaine. La prise de conscience collective des enjeux liés à cet impératif remonte à l'élaboration du SCoT Sud Pays d'Auge, qui a notamment mis en évidence la perte de population progressive de la ville de Lisieux (qui regroupe l'essentiel des services dans le sud du Pays d'Auge), l'essoufflement des petites villes qui en constituent les principaux satellites, eux-mêmes pourvoyeurs de services, et le développement non maîtrisé de bon nombre de petites communes. Des orientations fortes ont été adoptées dans le SCoT pour inverser cette tendance et restructurer le territoire afin de consolider ses principaux pôles structurants. Quatre PLUi étaient alors en cours d'élaboration, sur quatre communautés de communes qui, avec une cinquième, forment aujourd'hui la communauté d'agglomération : ces quatre PLUi ont donc pu rapidement intégrer, sur la majeure partie du territoire, les orientations du SCoT qui ont été bien portées et bien respectées. Cette conjugaison d'événements, dans laquelle l'élaboration quasi-concomitante de quatre PLUi a joué un rôle déterminant, a largement contribué à amorcer la mise en œuvre de la revitalisation du territoire.

Dany Targat précise ensuite que le secteur sur lequel nous allons travailler au cours de la journée a précisément été identifié, lors de l'élaboration du PLUi de LINTERCOM Lisieux comme un secteur à fort enjeu, aux abords immédiats de la gare. Celle-ci, qui fait actuellement l'objet d'un ambitieux projet de rénovation ainsi que ses abords, est une porte d'entrée importante dans Lisieux et dans le Pays d'Auge (fréquentation estimée à un million de passages par an :



déplacements quotidiens pour le travail, déplacements hebdomadaires en provenance de Paris en fin de semaine, tourisme, pèlerinage...) ; elle correspond à la première image que l'on perçoit de ce territoire. Des atouts, jusqu'alors trop peu explorés mais mis en évidence lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, ont été mis à profit pour envisager une transfiguration physique et économique de ce secteur : l'opération la plus emblématique est la reconversion de l'ancienne friche Wonder (bâtiment industriel du XIX<sup>ème</sup> siècle) pour l'accueil de la nouvelle cité judiciaire et la transformation d'une friche contiguë (Sanchez) en pépinière d'entreprises. L'ensemble du secteur de la gare, au carrefour ferroviaire de la nouvelle Normandie, est aussi potentiellement un lieu de séminaires, de rencontres et d'événements. C'est dans ce contexte à forts enjeux que la communauté d'agglomération et la ville de Lisieux attachent une importance toute particulière au devenir d'une friche urbaine, localisée entre la gare et l'hyper-centre de Lisieux, et connue sous le nom de « friche Régina », du nom d'un hôtel victime d'un incendie en 2004 et resté depuis lors en l'état. Environ 1,8 hectares sont ainsi à reconvertir, avec une disponibilité foncière inégale selon les différentes composantes de l'îlot. Dany Targat se déclare par avance très intéressé par les propositions qui résulteront de nos travaux, auxquels il prendra part.

***Bernard Meyzie (DREAL Normandie – Directeur adjoint) :***

Bernard Meyzie remercie la collectivité pour son accueil, ainsi que les acteurs qui se sont associés à la DREAL pour leur contribution à la préparation de cette rencontre. Il se félicite du dynamisme de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie et souligne que, pour accompagner et renforcer les actions entreprises, l'État est lui-même très impliqué dans cette dynamique : ainsi, outre la reconnaissance acquise par le territoire dans le cadre de l'appel à projets du club PLUi, il rappelle qu'Orbec a été lauréate de l'AMI national 2015 centres bourgs (travaux démarrés), que le quartier de Hauteville à Lisieux (ex ZUP regroupant 1/3 de la population de la ville) va faire l'objet d'une restructuration globale sur des crédits ANRU et que Lisieux est ville bénéficiaire du plan d'action Coeur de Ville ; il est sans doute possible de considérer que les réflexions préalables et concordantes menées dans le cadre de l'élaboration du SCOT Sud Pays d'Auge et des quatre PLUi antérieurs à la création de la communauté d'agglomération ont largement contribué à constituer des dossiers de candidatures solides sur ces trois gros projets.

Bernard Meyzie renouvelle ses encouragements au territoire, ainsi qu'aux participants auxquels il souhaite des travaux fructueux

***Mélissa Lefeuvre (communauté d'agglomération Lisieux Normandie) :***

Compte-tenu du format de la rencontre, aucune présentation descendante des orientations d'aménagement et de programmation n'a été inscrite à l'ordre du jour, les participants étant réputés en maîtriser les bases. Mélissa Lefeuvre remet et commente succinctement un document récapitulatif permettant à chacune et à chacun de disposer des premiers repères.



**François Anfray (DREAL Normandie) :**

François Anfray tient à remercier tout particulièrement Jessy Oukoloff et les représentants de l'agence d'urbanisme du Havre et de l'estuaire de la Seine, ainsi que Julien Duprat (urbaniste, chargé de mission urbanisme et développement à la ville d'Octeville) sans lesquels la journée n'aurait pu être envisagée dans un tel format, et qui assureront à titre principal l'animation de la visite et des travaux pour le reste de la journée.

## 2. VISITE DE L'ÎLOT RÉGINA

La visite de l'îlot Régina est rythmée par des interventions de monsieur Paul Mercier, maire-adjoint de Lisieux en charge de l'urbanisme, et de Jessy Oukoloff, Julien Duprat et Tony Daniel dit Andrieu, urbanistes.



Elle s'organise en s'imprégnant du contexte du secteur de la gare, en prenant la mesure de l'espace, en longeant l'îlot par l'extérieur et en allant rejoindre l'hyper-centre de Lisieux.





Elle se poursuit par un retour vers l'îlot à étudier avec une pénétration en son coeur et une découverte de la friche.



Les faits saillants qui ressortent de cette visite sont les suivants :

- **secteur de la gare** : un secteur en cours de reconversion ; un quartier historiquement industriel ; une proximité directe (physique et visuelle) avec la basilique de Lisieux (700 000 visiteurs par an) ; une gare qui se situe à l'écart des axes de circulation structurants ; une place de la gare triangulaire qui s'appuie sur un immeuble de la Reconstruction volumineux, architecturalement intéressant, qui constitue lui-même l'une des limites de l'îlot Régina

- **contours extérieurs de l'îlot Régina** : une rue de la gare récemment refaite, qui se poursuit vers l'hyper-centre et une volonté municipale d'homogénéiser le traitement de l'espace public ; des contours intérieurs de l'îlot déjà bâtis pour l'essentiel, avec des architectures disparates ; des contours extérieurs de l'îlot quasi-infranchissables (lignes de chemin de fer Paris-Cherbourg et Paris-Deauville et mur d'enceinte du Carmel de Lisieux) ; des voies d'accès au coeur d'îlot confidentielles ; un hôtel Régina (incendié en 2004) dont l'avenir reste incertain

- **cheminement vers l'hyper-centre** : un hyper-centre proche, mais une transition encore incertaine entre l'îlot et cet hyper-centre (une « place » Fournet sous la domination de la voiture, une rue d'Alençon aux commerces épars, un office du tourisme qu'il faut savoir trouver, un boulevard à franchir avant de pénétrer dans le centre-ville

- **centre-ville** : beaucoup de chantiers récents, en cours, programmés ou envisagés : rénovation de la médiathèque, futur complexe cinématographique, cours Victor Hugo, halle Saint-Jacques (ancienne église à reconvertir en espace culturel), espace Victor Hugo (futur lieu de rencontres et de séminaires structurant pour la Normandie), maison des projets, retour par le carmel de Lisieux et la maison de l'ermitage

- **pénétration au coeur de l'îlot et découverte de la friche** : une friche qui ne se découvre que lorsqu'on y pénètre ; un foncier dont la maîtrise intégrale n'apparaît pas évidente ; une probable difficulté à créer des accès lisibles vers l'intérieur de l'îlot ; une réflexion à avoir sur les axes des



traversées possibles (sud-nord et/ou ouest-est) ; l'épineuse question du maintien ou du non-maintien de l'hôtel Régina.

### 3. DÉBRIEFING



Le retour de la visite donne lieu à un débriefing au sein de cinq groupes qui reçoivent chacun pour consigne de s'entendre sur les quelques idées maîtresses qui guideront ensuite les travaux de réalisation de l'OAP, et de donner un titre à l'opération qu'ils envisagent de mettre en œuvre pour définir clairement leur intention urbaine.

### 4. TRAVAUX EN ATELIERS

Les travaux se déroulent au sein de cinq ateliers et donnent lieu, de la part de l'AURH, au document de restitution en annexe, à retrouver [ici](#).



## 5. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA JOURNÉE

La journée a tout d'abord montré à quel point une réflexion supra-communale, à l'échelle du SCoT dans un premier temps, puis à l'échelle de plusieurs PLUi réalisés dans l'aire du SCoT dans un deuxième temps, permettait d'identifier et de structurer les enjeux d'un territoire et d'en prendre toute la mesure.

C'est grâce à ce processus que l'impératif de revitalisation urbaine a pu être mis en évidence avec autant de pertinence à l'échelle de l'actuelle communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Elle a montré aussi que le choix des espaces de projets, qui donnent lieu à des orientations d'aménagement et de programmation au sein des PLUi, devait être cohérent par rapport aux grands objectifs affichés dans le PADD : c'est tout particulièrement le cas avec l'identification de la friche urbaine Régina comme vecteur de revitalisation urbaine sur le secteur de Lisieux.

Les travaux en ateliers ont mis en évidence l'importance de l'intention urbaine : il appartient aux élus décideurs de clarifier leur intention et d'exprimer celle-ci pour que ce qui sortira ensuite de terre ne soit pas le seul fruit du hasard ou de la seule logique d'optimisation économique d'une opération d'aménagement ; les techniciens de l'urbanisme disposent ensuite de nombreux outils d'urbanisme disponibles (diverses sortes d'OAP, règlement graphique, règlement écrit, outils fonciers, fiscaux...) pour traduire cette intention sous forme réglementaire ; ils doivent aussi doser cette traduction de façon à faire respecter l'intention urbaine tout en laissant une plus ou moins grande marge de souplesse (selon les différents enjeux) aux porteurs de projets.

Les échanges, qui ont débouché sur cinq projets, tous différents, mais très complémentaires, ont également soulevé fort opportunément la question du périmètre pertinent de l'OAP, certains le cantonnant aux espaces situés à l'intérieur de l'îlot, d'autres proposant d'intervenir aussi sur les contours intérieurs de l'îlot (le « cadre du tableau »), d'autres enfin allant jusqu'à requestionner les contours externes de l'îlot, condition indispensable selon eux pour rendre l'îlot Régina lui-même attractif. En parallèle de cette réflexion sur le périmètre pertinent d'intervention, ce sont les questions d'échanges, de connexions et d'interactions de l'îlot dessiné avec son environnement ainsi qu'avec les fonctionnalités urbaines qui ont été débattues : le périmètre de l'OAP n'est pas un objet à regarder en soi mais en articulation avec le fonctionnement plus général de l'espace urbain.

La journée semble avoir confirmé que l'urbanisme réglementaire devait se tenir au service de l'urbanisme de projet.

Dany Targat n'a pas exclu de s'inspirer des différentes propositions faites au cours de la journée pour affiner les intentions urbaines de la collectivité sur le devenir de l'îlot Régina.





## 6. PARTICIPANTS

Targat Dany	CA Lisieux Normandie, vice-président
Mercier Paul	Ville de Lisieux, maire-adjoint
Lefeuvre MéliSSa	CA Lisieux Normandie
Chatal Hélène	CA Lisieux Normandie
Alonso Margaux	Isigny Omaha Intercom
Averlant Alice	Bayeux Intercom
Blanchard Antoine	CC Granville Terre et Mer
Chabert Olivier	CC Coutances Mer et Bocage
Dalmont Jacques	CA Flers Agglo, vice-président
Dumont Cécile	CC Roumois Seine
Dumontier Nathalie	CC des vallées d’Auge et du Merlerault
Durel Florian	CA Seine-Eure
Fleury Aurélien	CC de la Vire au Noireau
Gobin Marion	CA Saint-Lô Agglo
Goguet Solène	CC de la Campagne de Caux
Goupil Jean-Pierre	CC du Pays de Falaise, vice-président
Goux Christian	CC Coutances Mer et Bocage, vice-président
Gueguen Marine	Ville de Granville
Hamel Valentin	CC du Pays de Falaise
Laboulle Guillaume	CA Evreux Portes de Normandie
Lascoux Laurent	CA Seine-Eure
Lefée Rod	CC Caux Austreberthe
Louvet Franck	CA Evreux Portes de Normandie
Maheux Anne	CC de la Baie du Cotentin
Morin Julie	CC Côte Ouest Centre Manche
Nevoux Anne-Laure	CA Flers Agglo
Osmont Julien	CC Normandie Cabourg Pays d’Auge
Polleau Solène	CC Granville Terre et Mer
Présier Karine	CC des vallées d’Auge et du Merlerault
Viard Geoffrey	CA Caux Seine Agglo
Vincent Jean-Charles	CA Caux Seine Agglo
Renault Pauline	Région Normandie
Bigault-Dam Astrid	PNR des Boucles de la Seine
Hurel Audrey	CAUE du Calvados



Jabre Léna	CAUE du Calvados
Calmesnil Laurent	CAUE de la Manche
Boureau Thomas	AUCAME
Oukoloff Jessy	AURH
Daniel dit Andrieu Tony	AURH
Duprat Julien	Ville d'Octeville
Léglise Nathalie	CEREMA
Belin Bruno	DDTM 14
Boy Jean-Luc	DDTM 14
Hagneré Michel	DDTM 14
Hélou Marie-Annick	DDTM 14
Hérault Françoise	DDTM 14
Therry Isabelle	DDTM 14
Bienvenu Claude	DDTM 27
Vivier Pascal	DDTM 27
De Avezedo Eva	DDTM 50
Guénet Laure	DDTM 50
Nourry Cécile	DDTM 50
Desnos Virginie	DDT 61
Dewulf Lise	DDT 61
Letellier Nathalie	DDT 61
Faion Célia	DDTM 76
Maichrzik Stéphane	DDTM 76
Pinet Thomas	DDTM 76
Meyzie Bernard	DREAL Normandie
Dupré Nicolas	DREAL Normandie
Guyot Valérie	DREAL Normandie
Anfray François	DREAL Normandie

Pour consulter toutes les publications et tous les travaux de Club  
PLUi :

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/>



## 7. ANNEXE



## ANNEXE

*RESTITUTION DE LA JOURNÉE DU CLUB PLUI SUR LES OAP ET LE NOUVEAU RÉGLEMENT*

*SITE INTERNET DE L'AURH :*

<https://www.aurh.fr/>

# Les Travaux du Club PLUi

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : du terrain à la conception

### OBJECTIFS DE LA JOURNÉE

Cette 16<sup>ème</sup> journée du Club PLUi de Normandie avait pour objectif de confronter les participants aux enjeux de la réalisation d'une OAP sur le territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie. L'AURH a animé la journée avec les services de la DREAL et de L'Agglomération Lisieux Normandie. L'Agence d'urbanisme s'est appuyée sur la réalisation du PLUi de l'Agglomération pour proposer une démarche d'atelier associant à une visite un temps de travail et de partage en groupe autour d'un site en centre-ville de Lisieux.

Véritable outil opérationnel, l'OAP donne au PLUi la possibilité de s'inscrire dans « l'urbanisme de projet », offrant une souplesse utile et complémentaire aux outils normatifs que sont les pièces du règlement.



*Esquisse d'OAP – Îlot Régina – AURH*

### DÉROULÉ

Le travail des participants a porté sur un secteur, dit « îlot Régina », en rotule entre le secteur de la gare et le centre-ville. Bénéficiant d'un potentiel de renouvellement urbain important, ce secteur doit jouer un rôle à l'échelle du territoire communautaire.

Deux enjeux sont posés :

- Faire de la gare un carrefour urbain à l'échelle du centre-ville.
- Définir les fonctions urbaines que peut remplir le secteur de la gare et ses alentours pour les habitants, les visiteurs



*Visite de terrain avec les élus*

Après la visite de terrain et une présentation des objectifs, 5 groupes ont été formés pour proposer des esquisses d'OAP.



# 5 PROPOSITIONS



## LE PARC HABITÉ

Le groupe identifie l'îlot comme un carrefour entre différents éléments de la trame verte et bleue. Il propose d'utiliser le renouvellement urbain de l'hôtel Regina pour connecter ces différents éléments (continuité verte est/ouest ; continuité bleue nord/sud), en aménageant de vastes espaces paysagers.

Ces derniers permettent la continuité entre le pôle de la gare et le centre-ville, grâce à un cheminement qui s'invite au sein de l'îlot, depuis une restructuration forte de l'architecture après-guerre au sud jusqu'au mur ancien du Carmel. Ces espaces donnent vie à de nombreux projets mixtes, alliant logements et activités qui conservent l'ambiance originelle du lieu tout en proposant de nouvelles solutions d'habiter (logements familiaux multigénérationnels, jardins partagés).

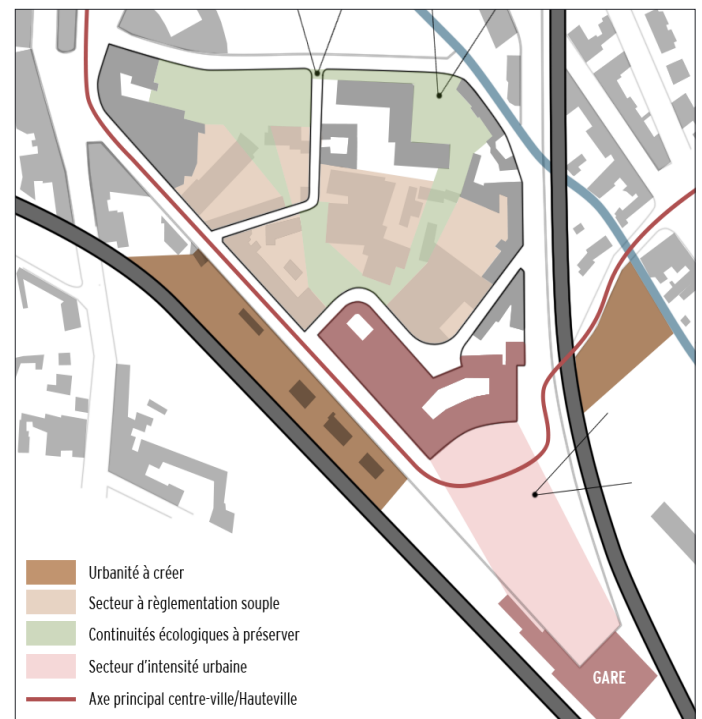
À l'ouest, le front bâti est conservé comme marque d'urbanité. Un travail sur les hauteurs est cependant réalisé, permettant de dégager des vues sur la basilique depuis le centre-ville.

## L'ÎLE AUX VOYAGES

En se basant sur la visite de la matinée, le groupe construit une orientation d'aménagement visant à sublimer les impressions positives (caractère intime de l'îlot, identité architecturale et présence de cheminements intéressants). Ces dernières sont incorporées aux volontés politiques et enjeux locaux (redynamisation du centre-ville, rayonnement du pôle de la gare) pour faire émerger 2 axes structurants pour le projet :

- Proposer une transformation douce du secteur, permis grâce à une OAP souple au niveau réglementaire et pertinente sur les points « durs » qui permettent la transformation durable du secteur.
- Transformer l'enclavement en atout, en préservant l'identité insulaire du site au moyen d'une identification des éléments à conserver et d'autres mutables.

Le tout se fait en libérant l'espace du stationnement et des cheminements non-pertinents. L'OAP permet de faire évoluer les constructions, aussi bien dans leurs usages (activités d'artisanat temporaire, expositions artistiques) que dans leurs formes pour faire de Regina un îlot attractif et dynamique. Ce travail sur le cœur d'îlot est par ailleurs prolongé sur la rue de la gare (à l'ouest) afin d'apporter une urbanité souhaitée à l'ensemble du secteur.



0 GROUPES  
- 12h INTENTIONS/TITRE  
- 12h30-14h DEJEUNER  
- 14h-16h  
- 16h-17h  
- 17h-18h  
- 18h-19h



# D'AMÉNAGEMENT



## LA TOILE URBAINE

Le groupe relève divers dysfonctionnements urbains relatifs à l'îlot Regina : l'espace intérieur peu lisible, des cheminements variés non hiérarchisés et un problème de fonctionnement global du quartier vis-à-vis du centre-ville. Pour répondre à ces problématiques, 3 grandes idées sont avancées :

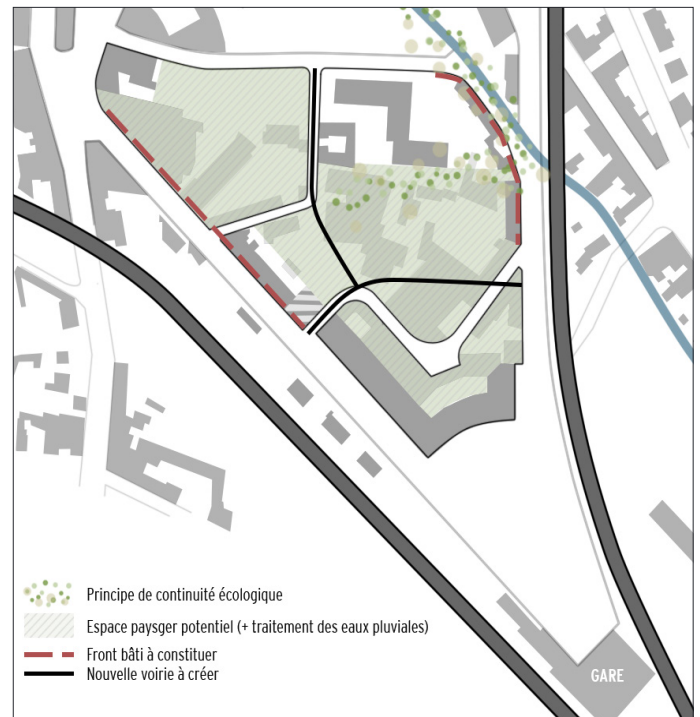
- Définir un « cadre » à la réflexion, constitué par le bâti extérieur : conserver les éléments remarquables et faire évoluer certaines constructions dans un souci de mixité programmatique.
  - Aménager un espace paysager en cœur d'îlot basé sur la recomposition des cheminements doux existants. Ce réseau débouche sur l'espace Regina, lieu de renouveau au « cœur du cœur » .
  - Repenser le schéma de mobilités en remaniant le tracé des voiries et leur gabarit pour faire naître une zone de rencontre (circulation apaisée) sur l'ensemble de l'îlot.
- L'ambition globale est volontariste et appuyée par la collectivité (convention EPF, acquisition à l'amiable des terrains privés).

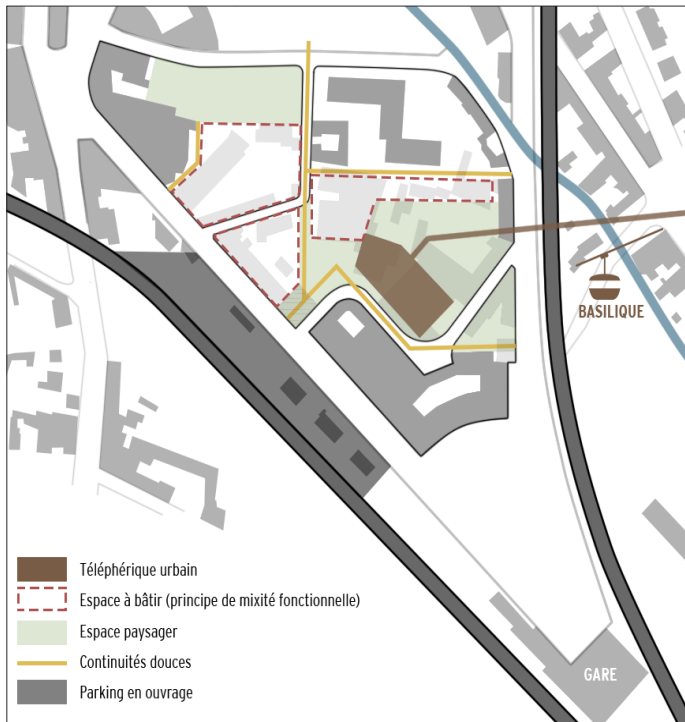
## UN ÎLOT APAISÉ ET CONNECTÉ

Partant du constat que l'îlot Regina est fermé et cloisonné, le groupe pose la question de l'entrée dans cet espace qui ne fonctionne pas de manière ouverte et transparente. Le projet conserve donc cette ambiance intime, tout en aménageant quelques ouvertures permettant une respiration du tissu.

Le cœur d'îlot devient le réceptacle d'espaces paysagers permettant d'améliorer le cadre de vie et de participer à la bonne gestion hydraulique de l'Orbiquet. Les bâtiments peu mutables sont conservés et un gradient de hauteur est défini pour les nouvelles constructions qui ne devront pas dépasser la hauteur de l'immeuble au sud.

L'OAP est volontairement souple, permettant aux différents acteurs d'adapter les solutions en fonction de leurs contraintes.





## LISIEUX DANS LES YEUX

Profitant de la proximité de la gare, le groupe imagine un nouveau rôle pour le quartier Regina : un pôle multimodal. En implantant un téléphérique urbain permettant de relier Regina au site de la basilique, il intègre de nouveaux usages et de nouveaux usagers au cœur d'un tissu tranquille.

Un travail sur les espaces publics et les cheminements permet de désenclaver l'îlot tandis que de nouvelles aménités liées aux flux touristiques et urbains (services en lien avec la gare, lieux de rencontre, tertiaires etc.) s'implantent dans les espaces dégagés par la recomposition urbaine. L'intégralité des interventions est guidée par une charte architecturale et paysagère versée au règlement du PLUi.

## LES ENSEIGNEMENTS

Dans la méthode, la réalisation des OAP s'apparente à la démarche du projet urbain. Elle requiert à la fois l'analyse du site, la prise en compte des dynamiques en place ainsi que la pré-définition d'un projet et de son programme.

A l'appui du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Lintercom (Agglomération Lisieux Normandie), l'AURH a proposé quelques principes de conception des OAP, à commencer par effectuer un choix dans les secteurs investis. Certaines OAP peuvent être réalisées sans investigations particulières, d'autres – en zones urbaines, supportant de multiples contraintes – sont étudiées très en amont après les phases d'analyses diagnostiques qui ouvrent l'élaboration du PLUi. Cette méthode permet de dégager rapidement une première vision (besoins du territoire pouvant orienter la programmation et état des lieux des sites observés engageant à d'éventuelles études préalables) et d'aboutir à l'arrêt de projet, à un schéma et à une stratégie éprouvés.

Si le contenu de l'OAP répond à des dispositifs réglementaires, la conception du projet peut nous amener à proposer, dans un cadre partenarial, des esquisses, éléments de programmes, estimations financières et montages opérationnels. Sans figer le projet, cette démarche permet de consolider les différentes hypothèses d'évolution du site (programme, coût, fonctionnement) et de définir les principes d'aménagement envisageables. La rédaction de l'OAP ne retenant, elle, que l'essentiel du projet attendu.

### En pratique :

- identifier les sites stratégiques,
- amorcer le travail sur les OAP dès la phase diagnostic,
- anticiper les interventions pour envisager des études complémentaires au cours de l'élaboration du PLUi,
- construire des pré-projets (stade esquisse) pour retenir in fine les éléments nécessaires à la définition du projet attendu.

## SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

- Code de l'urbanisme
- CAUE76, juin 2018. Les orientations d'aménagement et de programmation
- DDT de l'Orne. Recommandations méthodologiques sur les O.A.P. pour les zones AU
- DHUP, juin 2016. Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation
- DGALN/DHUP, CLUB PLUI, mai 2016. Fiche méthodologique rédaction des OAP
- DGALN/DHUP, 14 décembre 2015. Modernisation du contenu du PLU, les principales évolutions

## REMERCIEMENTS

**M. Aubey** Président de l'Agglomération Lisieux Normandie  
**M. Targat** Vice-Président délégué à l'Aménagement de l'Espace  
**M. Mercier** Adjoint au Maire de Lisieux  
**Jean-Luc Boy** DDTM 14, délégation territoriale du Pays d'Auge  
**Nathalie Légli** CEREMA  
**Julien Duprat** Chargé de mission urbanisme et développement à Octeville-sur-Mer  
**Mélissa Lefeuve** Service Aménagement de l'Espace à la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie