



## Retour d'expérience

Communauté d'agglomération de Lisieux  
Normandie (14)



Utiliser son PLUi pour bâtir  
une stratégie globale de revitalisation urbaine

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Préambule</b> .....	4
<b>Revitalisation urbaine et PLUi</b> .....	4
<b>L'exemple des 4 PLUi de la CA Lisieux Normandie</b> .....	5
<b>La revitalisation urbaine, un choix fédérateur pour la communauté d'agglomération Lisieux Normandie</b> .....	6
<b>La communauté d'agglomération Lisieux Normandie – un territoire pilote en matière de coopération territoriale</b> .....	6
<b>Un territoire au maillage fragilisé, marqué par un processus de résidentialisation, œuvrant à sa spécialisation et sa dévitalisation</b> .....	7
<b>Un territoire précurseur et pilote en matière de planification intercommunale : 1 SCoT et 4 PLUi</b> .....	8
<i>Le SCoT : préfigurateur de la future organisation institutionnelle et catalyseur d'une trajectoire commune</i> .....	8
<i>Un territoire pilote en matière d'urbanisme intercommunal</i> .....	10
<i>L'acte fondateur de la nouvelle communauté d'agglomération de Lisieux Normandie : un projet partagé</i> .....	11
<b>Les outils de PLUi volontaristes pour renforcer la revitalisation urbaine</b> 13	
<b>La préparation à l'élaboration d'un PLUi : tout un projet !</b> .....	13
<b>Le diagnostic et le PADD - l'analyse des dynamiques à l'œuvre pour un projet spécifique à chaque EPCI, et une trajectoire commune pour le territoire</b> .....	14
<i>Du diagnostic au projet – Exemple de l'intercom Lisieux Pays d'Auge – La valorisation des friches en réponse à la fuite des ménages du centre-ville</i> .....	15
<i>Du diagnostic au projet – Exemple du Pays de L'Orbiquet – L'attractivité de l'habitat et des commerces de centre-bourgs en réponse à spécialisation du territoire</i> .....	17
<i>Du diagnostic au projet – Exemple Le Pays de Livarot – La valorisation du patrimoine en réponse à la dispersion de l'habitat et aux spécificités contraignantes du patrimoine bâti</i> ....	19
<i>Du diagnostic au projet – Exemple de la Vallée d'Auge – Le renforcement et la valorisation des pôles de proximité en réponse à l'influence des deux aires urbaines voisines</i> .....	23
<b>Les règlements écrit et graphique : fixer des règles fines par secteur et par type de programmes autorisés au service de la rénovation urbaine</b> .....	27
La priorisation des nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles urbains centraux et de proximité .....	27
Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de l'Orbiquet - Orbec .....	28

Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée d’Auge – Mézidon-Canon .....	29
<b>La pérennisation de l’activité commerciale</b> .....	30
<i>Exemple du PLUi de la Communauté de Communes du Pays d’Auge - Lisieux</i> .....	30
<i>Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de Livarot – Livarot</i> .....	31
<b>Les OAP, des orientations pour décliner son projet de revitalisation</b> .....	33
Exemple du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d’Auge Normandie – Quartier de Hauteville ...	33

<b>Au-delà de ceux mobilisés par la CA Lisieux Normandie, d’autres outils pour accompagner la mise en œuvre des projets au service de la revitalisation urbaine</b> .....	35
---	----

<b>Une collectivité engagée dans la concrétisation des projets : des centres-villes et des centres-bourgs qui se revitalisent, un territoire qui s’équilibre</b> .....	36
--	----

<b>Le site de l’usine Leroy à Livarot</b> .....	36
<b>Le site de l’hôtel Régina à Lisieux</b> .....	36
<b>La friche de la ferme de Breuil à Mézidon-Canon</b> .....	37
<b>Le centre-bourg d’Orbec</b> .....	38

<b>Les enseignements dont les acteurs locaux souhaitent témoigner</b> .....	38
<b>Les documents d’urbanisme sont avant tout porteurs de stratégie territoriale</b> .....	38
<b>Un grand projet pour le territoire et les acteurs : les facteurs de réussite</b> .....	39

## PRÉAMBULE

Conjonction de phénomènes à l'œuvre dans un grand nombre de territoires, la dévitalisation urbaine revêt différents visages selon l'intensité de ses composantes. Dépeuplement, concentration progressive de populations captives, dévitalisation commerciale, obsolescence ou fermeture des équipements, dégradation de l'offre servicielle, difficulté de positionnement dans la concurrence des territoires : tout ou partie de ces phénomènes, et d'autres encore, peuvent entrer en jeu, successivement ou concomitamment, et à des degrés divers. Il est donc entendu que les efforts de revitalisation, qui nécessitent autant une stratégie mûrie que la mobilisation d'actions concrètes, revêtent également des interprétations territoriales variées.

## DE QUOI PARLE-T-ON ?

**La revitalisation urbaine** sera ici entendue comme une démarche stratégique associée à un ensemble d'actions de planification et d'aménagement mises en cohérence, avec pour objectif, à la fois à l'échelle d'une intercommunalité, tout en tenant compte des complémentarités entre les communes :

- de rééquilibrer la trajectoire du territoire, et d'affirmer son positionnement et ses complémentarités avec les territoires voisins ;
- de parvenir à une meilleure prise en compte des besoins en matière d'habitat, commerce, services et équipements, qui sont aussi des vecteurs d'urbanité et d'animation pour une centralité et le secteur territorial qu'elle dessert.

**Nombreux sont les enjeux fondamentaux** auxquels touche la revitalisation urbaine :

- le renouvellement urbain entendu comme la capacité de la ville à évoluer en se reconstruisant sur elle-même et en recyclant ses ressources bâties et foncières ;
- l'attractivité des centres historiques pour les habitants et les usagers ;
- la réintégration, dans les centres-villes et les centres-bourgs, de flux commerciaux, économiques et financiers.

## Revitalisation urbaine et PLUI

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'un des outils majeurs de mobilisation publique pour permettre aux collectivités de concevoir puis d'implémenter des mesures de revitalisation urbaine en ayant ciblé des lieux pour le faire :**

- en évaluant, au travers du **diagnostic, les besoins et les enjeux à l'échelle de l'intercommunalité**, en cohérence avec les EPCI voisins.
- en définissant **un projet politique et une stratégie partagés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et en axant le projet sur la valorisation et le renouvellement des centralités ;
- en dotant cette stratégie **d'une portée réglementaire – règlements écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – permettant de fixer des règles fines par secteurs sur les types de programmes autorisés.

**Le thème de la revitalisation urbaine établit un lien très fort entre stratégie territoriale et projet urbain.** Le terme « Revitaliser » porte en lui une intention d'actions concrètes qui se trouve associée à une forte exigence. Cette exigence rend tout à fait nécessaire le recul d'une démarche stratégique. Inscrire les actions, en particulier les projets urbains, dans une stratégie, c'est aussi éviter le manque de cohérence et de pertinence d'efforts isolés, générateurs de dépenses publiques à la durabilité faible. C'est veiller à ce que les projets urbains jouent un rôle maîtrisé,

diffusent leurs effets de « revitalisation » le plus largement sur les territoires alentours, et soient vecteurs d'équité territoriale.

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### Ils l'ont fait !

### L'exemple des 4 PLUi de la CA Lisieux Normandie

Ce dossier du Tour de France des PLUi 2018-2019 explore **différentes façons de mobiliser un PLUi dans cet objectif** :

- à travers les différentes pièces du PLUi,
- en inscrivant sa stratégie foncière dans son PLUi en cohérence avec le projet de territoire,
- et en interrogeant, pour finir, les défis que pose la mise en œuvre du projet et des règles pour le décliner.

Il prend appui sur l'expérience des 4 PLUi d'anciens EPCI de la jeune communauté d'agglomération Lisieux Normandie et sur les témoignages des concepteurs et des maîtres d'œuvre de ces PLUi, depuis les travaux préparatoires des 4 PLUi concernés, jusqu'à leur mise en œuvre à travers des programmes urbains réalisés ou en cours. Ce dossier n'offre donc pas de solutions complètes et exhaustives mais s'inscrit au contraire dans l'esprit du Tour de France des PLUi d'exploration de solutions locales, et de propositions utiles à d'autres territoires confrontés à des enjeux similaires.

Les anciens EPCI qui composent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, qui ont été rejoints par 6 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ont travaillé leur stratégie de revitalisation urbaine et préparé les projets sur lesquelles elle s'appuie, dès le début des années 2000. C'est-à-dire bien avant l'écriture des 4 PLUi en cours. Les efforts examinés ici prennent donc ancrage dans une histoire antérieure, composée d'habitudes de dialogue territorial qui a permis le partage d'enjeux et le sentiment d'appartenance à une trajectoire commune, d'une lecture territoriale partagée de l'armature urbaine, ainsi que de la constitution de réserves foncières. Au cours de cette histoire, l'écriture d'un SCoT commun a constitué un acte fort qui a préparé des efforts de revitalisation coordonnés, bien que portés par 4 PLUi différents (partie 1).

Chaque ancien EPCI est confronté à des formes différentes de dévitalisation urbaine. Chacun a fait le choix de s'outiller d'un PLUi volontariste mobilisant un large panel d'outils d'urbanisme pour atteindre les objectifs de redynamisation de sa centralité principale (partie 2).

La conjugaison de ces études, projets et outils, s'est traduite par de nouveaux aménagements et équipements qui ont permis de donner un nouvel essor à des friches industrielles, de faire renouer certains quartiers avec l'attractivité, et offrir des services aux habitants, et plus généralement aux usagers (partie 3).



## La revitalisation urbaine, un choix fédérateur pour la communauté d'agglomération Lisieux Normandie

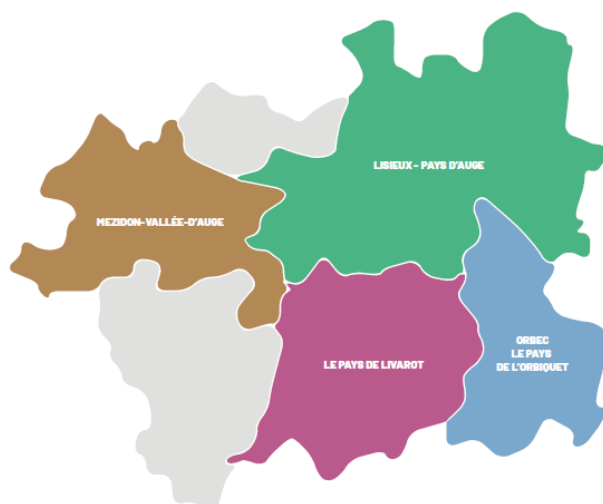
Cette étape du Tour de France des PLUi établit un lien entre les différentes thématiques sur lesquelles il s'agit d'agir dans un projet de territoire. Habitat, emploi, mobilités, équipements sont quelques-unes des notes qu'il s'agit de mettre en musique dans un effort de revitalisation urbaine harmonieux, c'est-à-dire adapté au contexte.

### La communauté d'agglomération Lisieux Normandie – un territoire pilote en matière de coopération territoriale

À 20 minutes du littoral et à 2 heures de Paris, la seconde intercommunalité du Calvados, la **communauté d'agglomération (CA) Lisieux Normandie**, s'étend sur un vaste territoire de **939 km<sup>2</sup>**. Elle regroupe **54 communes** et **75 593 habitants<sup>1</sup>**.

L'intercommunalité est le fruit d'un cheminement institutionnel qui a commencé dès 2002 avec la création du syndicat mixte en charge du SCoT, qui s'est poursuivi jusqu'au 1er janvier 2017, date à laquelle a été créée la CA Lisieux Normandie<sup>2</sup> par la fusion de **5 intercommunalités** :

- Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie,
- Communautés de communes de la Vallée d'Auge,
- Communautés de communes des Trois Rivières,
- Communautés de communes du Pays de l'Orbiquet,
- Communauté de communes du Pays de Livarot.



Le 1er janvier 2018, l'agglomération a accueilli 6 nouvelles communes : Cambremer, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livet, Notre-Dame-d'Estrées-Corbon, Saint-Laurent-du-Mont et Saint-Ouen-le-Pin.

C'est un territoire d'occupation rurale et naturelle sur 94% de sa superficie, marqué par la plaine à l'ouest et le bocage à l'est. Il est historiquement structuré autour de l'agriculture et s'est développé avec l'essor industriel du XIXe siècle.



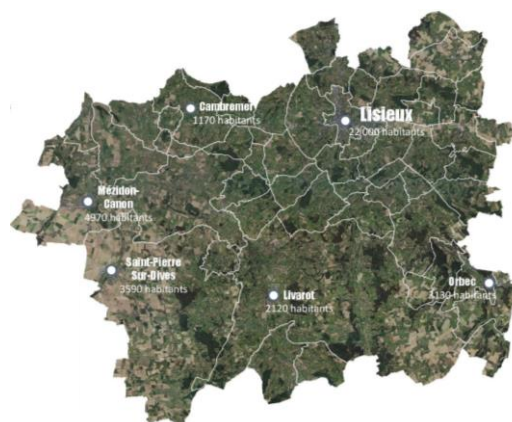
<sup>1</sup> INSEE, population légale municipale, 2016.

<sup>2</sup> Le 1er janvier 2018, l'agglomération a accueilli 6 nouvelles communes : Cambremer, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livet, Notre-Dame-d'Estrées-Corbon, Saint-Laurent-du-Mont et Saint-Ouen-le-Pin.



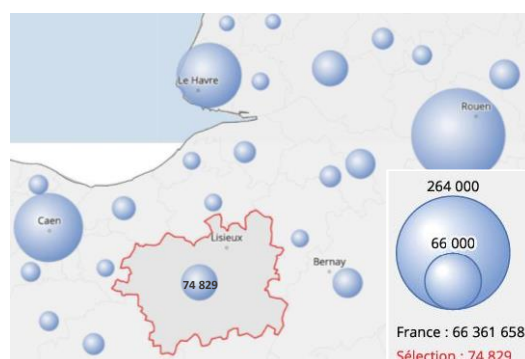
## Un territoire au maillage fragilisé, marqué par un processus de résidentialisation, œuvrant à sa spécialisation et sa dévitalisation

Le territoire s'organise autour d'une ville-centre, Lisieux, et d'un réseau de cinq villes-relais – Moyaux, Orbec-La Vespière, Livarot, Saint-Pierre-sur-Dives et Mézidon-Canon – qui jouent un rôle essentiel au sein des bassins de vie ruraux.



La CA Lisieux Normandie **avoisine trois métropoles régionales** : Caen, Rouen et le Havre. **Trois dynamiques** majeures l'influencent et la caractérisent :

- Une concentration des fonctions économiques dans les trois métropoles régionales,
- Une résidentialisation des communes de la communauté d'agglomération,
- Une croissance démographique des espaces ruraux, aux côtés de villes et de bourgs qui maintiennent difficilement leur population, leurs équipements, leurs commerces et leurs services.



Force est de constater **les impacts de ces dynamiques sur les équilibres et les équités territoriaux** de la CA Lisieux Normandie qui entre 2006 et 2014 a perdu 850 habitants<sup>3</sup>. Si le déclin démographique reste limité (-1%), c'est la **répartition** des évolutions qui marque les déséquilibres territoriaux. À l'évidence, les espaces ruraux accueillent une part croissante de la population, aux dépens des villes et des bourgs.

Cette spécialisation territoriale des fonctions oblige la CA Lisieux Normandie à faire face à deux enjeux majeurs :

- **l'équilibre de son maillage territorial,**
- **la revitalisation de ses centres-villes et de ses centres-bourgs.**



<sup>3</sup> INSEE, population légale municipale, 2016.

## Un territoire précurseur et pilote en matière de planification intercommunale : 1 SCoT et 4 PLUi

### Le SCoT : préfigurateur de la future organisation institutionnelle et catalyseur d'une trajectoire commune

Dès 2002, l'ensemble des communes constitutives du périmètre géographique de l'actuelle CA Lisieux Normandie, crée le **Syndicat Mixte porteur du SCoT Sud Pays d'Auge**. Le SCoT sera approuvé le 24 octobre 2011.

Première vision stratégique du territoire du Sud Pays d'Auge, il met en exergue les nombreux **atouts** (abondance des ressources naturelles, richesse du patrimoine culturel et architectural, etc.) et le **large potentiel de développement** (qualité du cadre de vie qualifié de « préservé », situation stratégique du territoire au carrefour aux échelons régionaux, nationaux et européens), comme autant de facteurs de qualité de vie et d'attractivité sur lesquels les communes membres s'accordent à agir.

Cependant, le SCoT permet aussi de partager les défis posés par un territoire aux équilibres démographiques, socio-économiques et environnementaux fragiles. L'enclavement progressif du territoire, la perte de vitesse économique et démographique, la déprise du secteur agricole, la déstabilisation environnementale et paysagère, la croissance des investissements des collectivités, etc. sont les signes d'un **modèle de développement qui s'est avéré peu durable et peu efficace**. Les communes font dans leur SCoT le constat partagé de **forts risques de dévitalisation**.

Les principes de revitalisation des PLUi trouvent leur terreau dans les débats qui ont nourri l'élaboration du SCoT et dans les travaux sur l'armature urbaine (cf. page suivante) qui fixe un rôle et une place à chacun des pôles dans l'accomplissement du projet.

Le SCoT Sud Pays d'Auge s'affirme comme un **outil de la revitalisation du territoire et entend répondre à huit grands enjeux** :

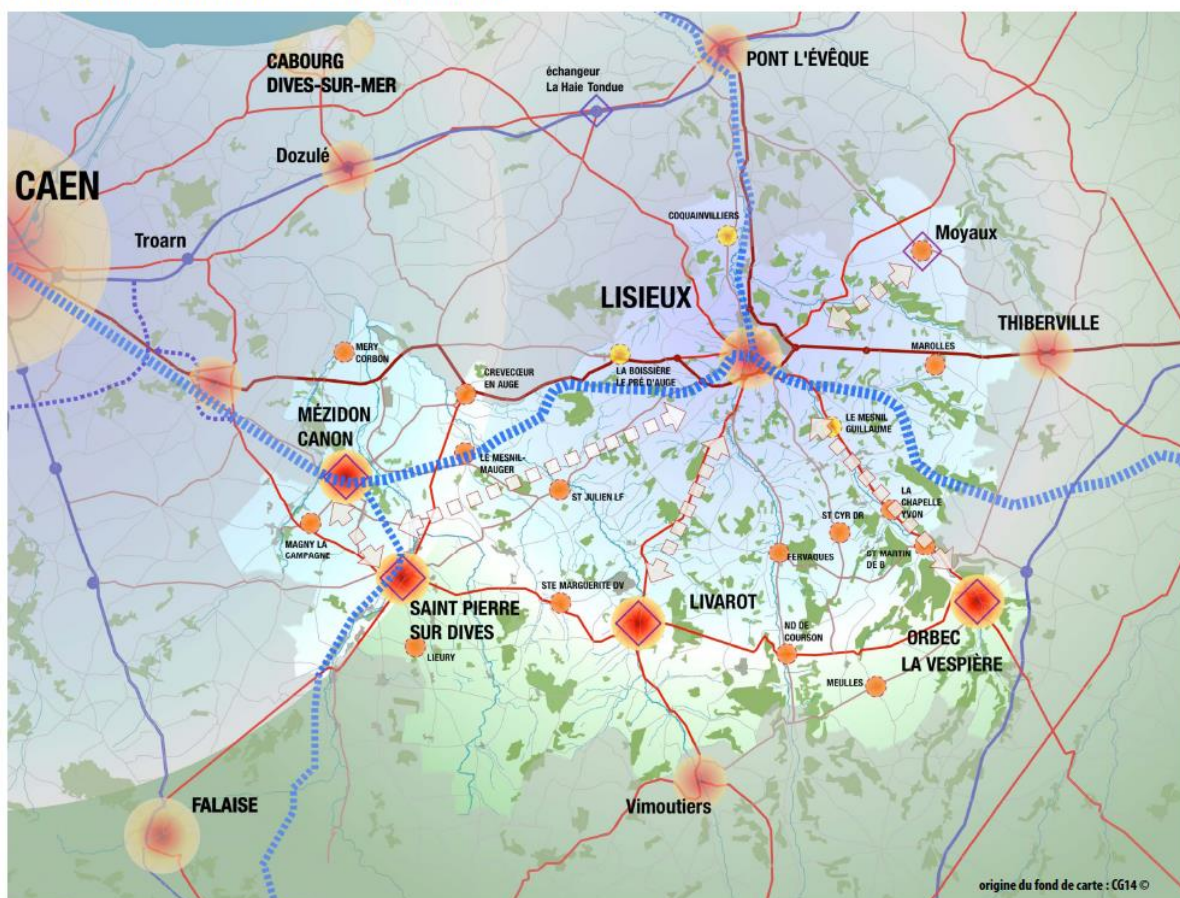
- |   |   |
|---|---|
| → Quatre enjeux généraux :                        | → Quatre enjeux spécifiques ;           |
| • accompagner le vieillissement de la population, | • diminuer le mitage de l'espace rural, |
| • réduire l'étalement urbain,                     | • la pérennité de l'activité agricole,  |
| • la préservation de l'environnement,             | • l'attractivité du Sud Pays d'Auge     |
| • la cohésion sociale et territoriale.            | • désenclaver le territoire.            |

À ce titre, le SCoT Sud Pays d'Auge soutient un **projet ambitieux à l'horizon 2020 : inscrire le Sud Pays d'Auge au sein de l'essor normand et mettre en œuvre un nouvel équilibre territorial fondé sur la valorisation des atouts locaux et l'association à des projets d'envergure**.

L'application du SCoT sera **évaluée en octobre 2017** et le SCoT sera mis en révision le **14 novembre 2017** pour intégrer à la fois les nouvelles données législatives et les nouveaux enjeux territoriaux.



## L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE



Ainsi l'urbanisation à venir renforcera l'armature urbaine du SUD PAYS D'AUGE :

- **Les pôles urbains** : Ils ont vocation à accueillir la plus grande part des besoins de logements. Ce sont :
  - la ville de LISIEUX dont les limites physiques débordent de ses limites communales sur SAINT DESIR et BEUVILLERS ;
  - et les quatre « petites » villes du territoire que sont : ORBEC/LA VESPIÈRE, LIVAROT, SAINT PIERRE SUR DIVES et MÉZIDON CANON ;
- **Les couronnes périurbaines** dans lesquelles se situent des villages et hameaux en lien avec la ville centre ont aussi vocation à accueillir une part importante des besoins de logements. Elles sont proportionnées à la taille de la ville centre. On différencie ainsi :
  - la couronne lexovienne d'un rayon d'environ cinq kilomètres (une lieue) ;
  - les couronnes périurbaines de MÉZIDON-CANON, de SAINT PIERRE SUR DIVES et de ORBEC-LA VESPIÈRE d'un rayon d'environ 2,5 kilomètres ;
  - la couronne périurbaine de LIVAROT d'un rayon d'environ un kilomètre.
- **Les pôles de proximité / pôles-relais** : Ce sont des pôles de services et d'équipements situés au sein de l'espace rural pour les pôles de proximité, ou dans la grande périphérie de LISIEUX pour les pôles-relais. Ils ont vocation à être confortés et développés en cohérence avec les politiques d'équipements et de développement économique des communautés de communes. Ils ont des profils différents :
  - certains sont d'anciens pôles ruraux qui ont perdu de leur importance territoriale du fait de mutations dans l'espace rural, mais ont conservé des équipements ou des services de proximité ;
  - d'autres sont des villages qui prennent de l'importance du fait de leur situation dans l'espace périurbain où l'on souhaite favoriser un développement polycentrique ; ils sont équipés (ou le seront) en proportion de leur développement résidentiel.
- **Dans les communes rurales**, tout développement supplémentaire devra être justifié par l'existence de capacités d'accueil suffisantes dans les pôles de proximité ou la ville dont elles dépendent.

### ARMATURE URBAINE à CONFORTER

-  **PÔLES URBAINS CENTRAUX** : Leur développement résidentiel est prioritaire à l'échelle du bassin de vie. Il devra être adapté à l'ensemble des besoins qui y sont recensés
-  **PÔLES DE PROXIMITÉ** : Leurs développements résidentiels devront être proportionnés à leur capacité d'accueil présente ou programmée
-  **PÔLES DE PROXIMITÉ DE L'AIRE URBAINE DE LISIEUX**
-  **CENTRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À RENFORCER**
-  **SYNERGIE TERRITORIALE À DÉVELOPPER**
-  **RÉSEAU FERRÉ RÉGIONAL**

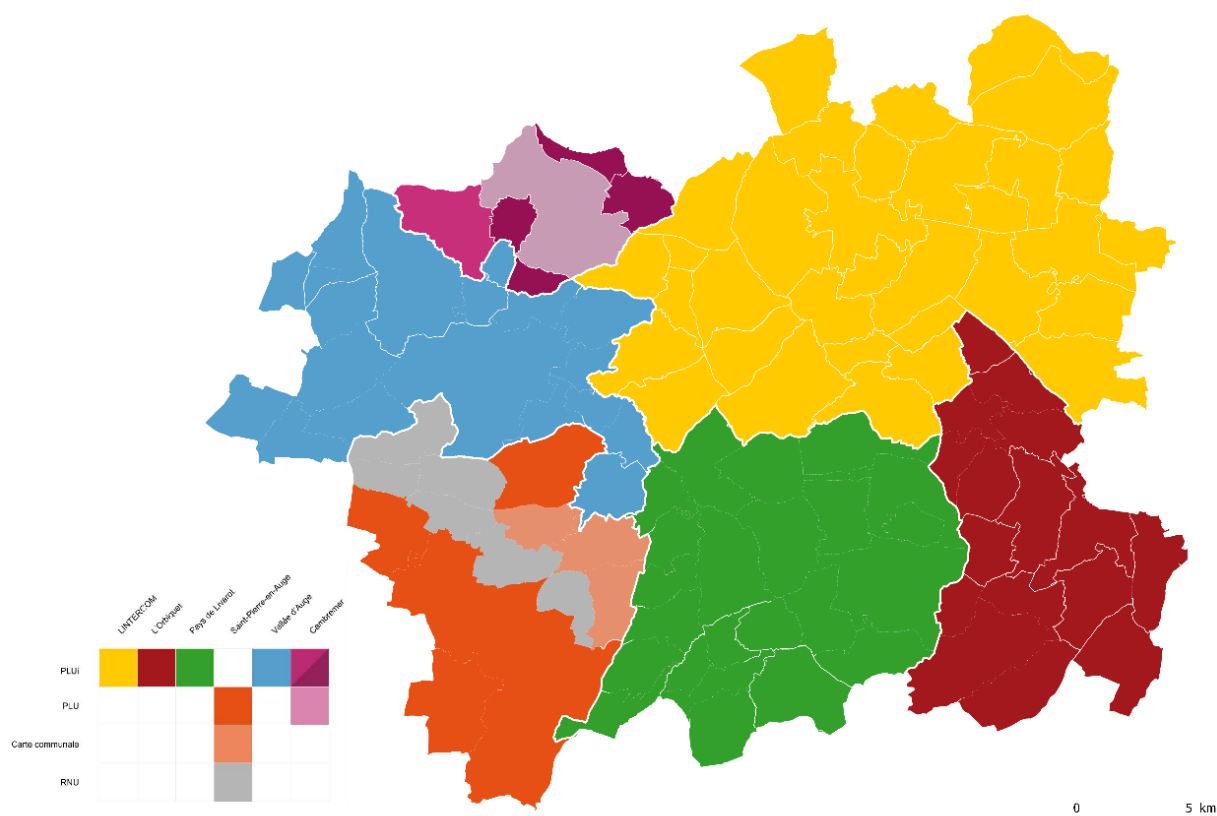
## Un territoire pilote en matière d'urbanisme intercommunal

Dès 2005, le territoire connaît sa première élaboration d'un PLUi, engagée sur le périmètre du Pays de Livarot. Il sera approuvé le 28 mars 2019.

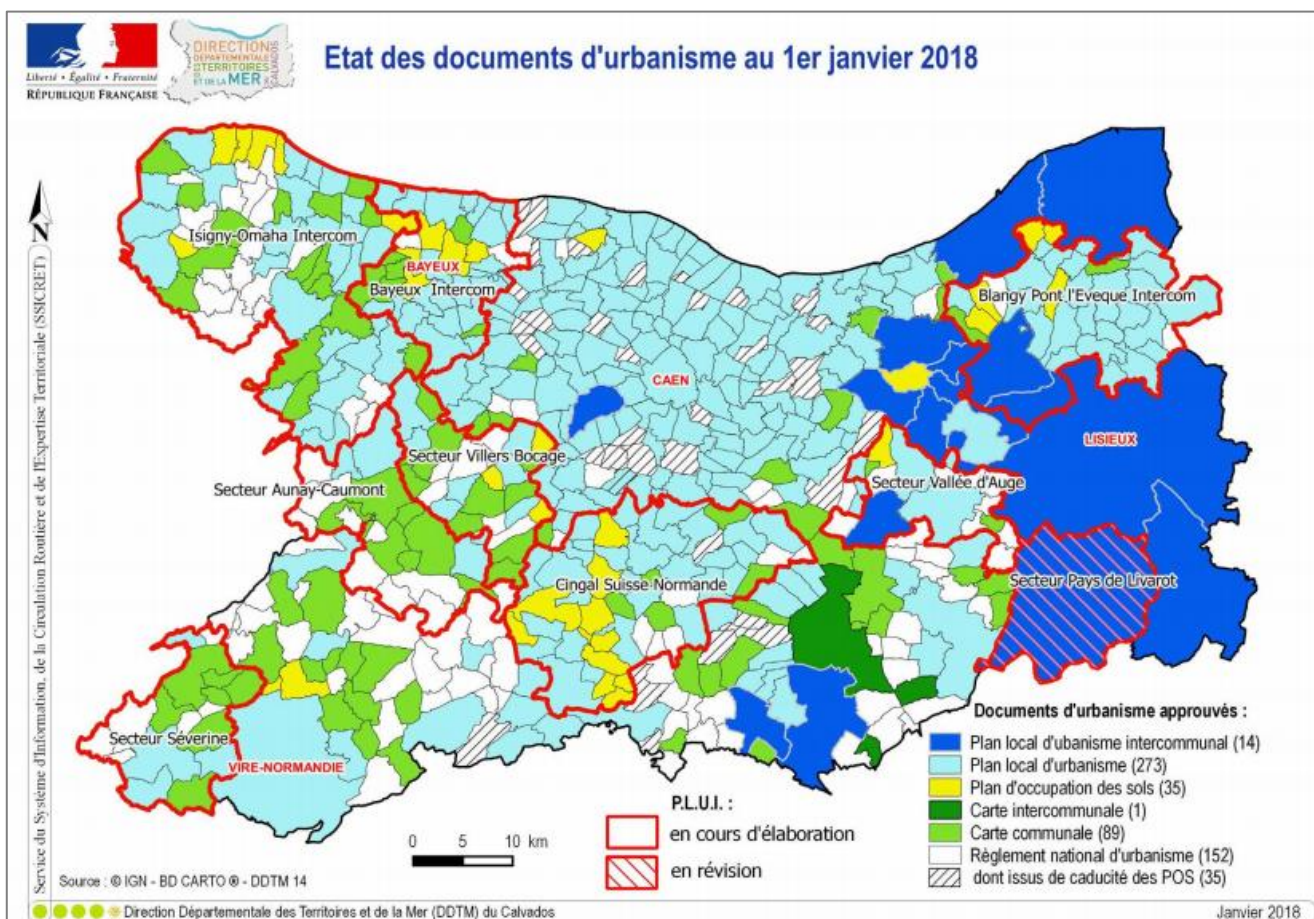
Toutes les autres intercommunalités du périmètre s'engagent ensuite dans la même démarche:

- Le Pays de l'Orbiquet, lance son PLUiH en 2009 ;
- Les PLUi de Moyaux Porte de Pays d'Auge, en 2010, et de Lisieux Pays d'Auge, en 2011 (ces deux EPCI fusionneront en 2013) ;

La CC Vallée d'Auge lance son PLUi en 2013 après un PLUi sur 3 communes.



Le territoire s'inscrit donc dans une dynamique de couverture rapide et importante de documents d'urbanisme intercommunaux. Au terme de l'ensemble de ces procédures, **97% de la population** et **96% du territoire sont couverts par un PLUi, un PLU ou une carte communale**.



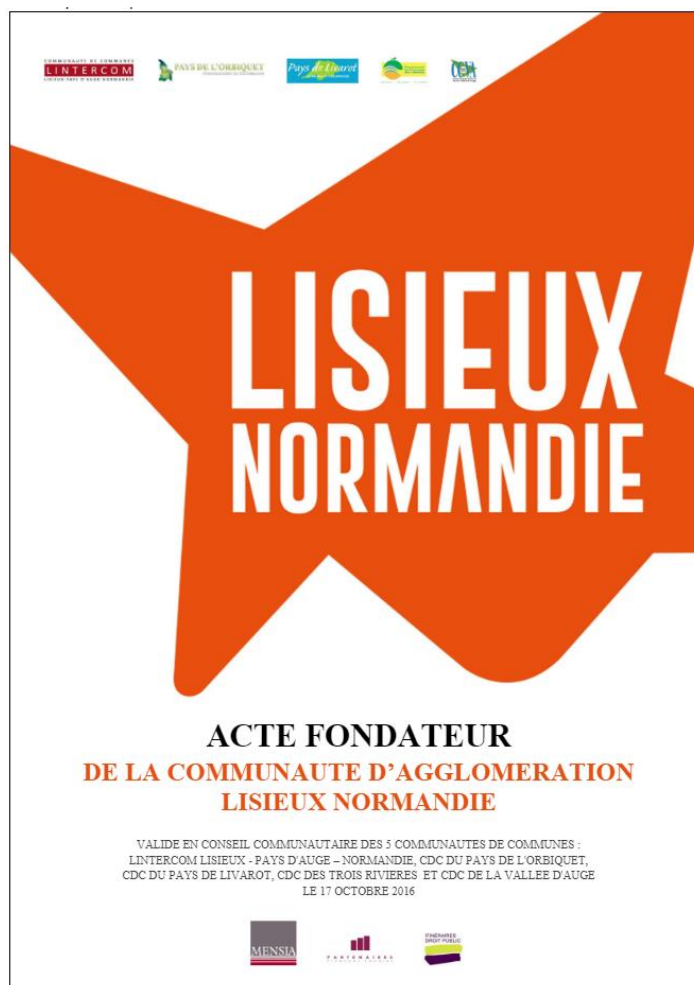
## L'acte fondateur de la nouvelle communauté d'agglomération de Lisieux Normandie : un projet partagé

C'est dans ce contexte dynamique et volontariste que les élus du territoire portent, depuis une quinzaine d'années, un **projet ambitieux** : « la mise en œuvre d'un **nouvel équilibre territorial qui tend à rompre avec un mode de développement qui s'est avéré peu durable et peu efficace dans la mesure où il génère des déséquilibres et participe à marginaliser les territoires les plus fragiles** ».

Ce projet se **structure autour de la réaffirmation de l'armature urbaine du SCoT**, et est **renforcé et complété par l'acte fondateur de l'agglomération qui se construit autour de 5 ambitions** :

- *L'aménagement **durable** du territoire,*
- *La **préservation** et la **valorisation** de l'environnement,*
- *La **relance des dynamiques économiques et touristiques,***
- *Le **renforcement de la cohésion sociale** et de la **qualité de vie,***
- *La **coopération territoriale.***





**Le SCoT, les PLUi et le projet Commun de la CA Lisieux Normandie conjuguent leurs stratégies et leurs outils au service d'un territoire revitalisé, de centres-bourgs et de centres-villes attractifs, au bon niveau de service et d'équipements, offrant un parcours résidentiel fluide à ses habitants, etc.**

**L'élaboration du SCoT et des 4 PLUi a servi de support :**

- À l'échange et la connaissance mutuelle entre les communes,
- 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 communautés de communes.

**Ces démarches de planification ont permis au fil du temps :**

- de renforcer une coopération territoriale historique,
- de permettre de conserver l'identité patrimoniale tout en l'enrichissant d'un projet politique qui croise valorisation des potentiels existants et innovation territoriale.

**Comment cette vaste ambition est-elle traduite concrètement, dans les PLUi et les projets ?**



# Les outils de PLUi volontaristes pour renforcer la revitalisation urbaine

## La préparation à l'élaboration d'un PLUi : tout un projet !

### Les questions à se poser

*Comment se lancer dans l'élaboration d'un PLUi ?*

*Quel rôle le PLUi va-t-il avoir pour les élus ? pour le territoire ?*

*Quelles sont les compétences techniques internes nécessaires pour animer l'élaboration, pour produire les pièces d'un PLUi, et pour le mettre en œuvre ?*



Le lancement d'un PLUi est souvent un point d'étape majeur, qui intervient après de nombreux débats, **démarches, études antérieurs** qui ont aidé à prendre la décision politique d'élaborer un document d'urbanisme intercommunal.

Par exemple, sur le territoire de Lisieux Normandie, la construction de la prise de décision au lancement du PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge s'est fondée sur une formation, une acculturation, la présentation d'exemples concrets, etc. autant de démarches structurantes et fondamentales pour qu'élus et techniciens partagent à la fois une culture commune du PLUi, les enjeux de l'élaboration d'un document intercommunal, et les objectifs cibles du projet.

Autre exemple, l'ex intercommunalité de la Vallée d'Auge, la préparation à l'élaboration du PLUi a commencé avec les élus de la Commission Aménagement qui ont reçu **une formation sur le PLUi** dispensée par une association (subventionnée par *Pays d'Auge Expansion* sur plusieurs demi-journées). Cette formation a été l'occasion **d'acculturer la Commission Aménagement à la démarche et de rencontrer le Pays d'Argentan d'ores et déjà engagée dans la procédure** d'élaboration d'un PLUi. De plus, **la délibération de prescription du PLUi et la rédaction du cahier des charges ont été abordées comme de véritables préalables au projet** et non comme des formalités administratives.

- La formalisation de la délibération de prescription a fait l'objet de plusieurs **réunions de la commission Aménagement** (réalisation de cartes mentales du territoire, ateliers thématiques...) donnant tout son sens à l'obligation réglementaire de définition des « objectifs poursuivis par la démarche ».

- Le cahier des charges a été élaboré dans le même esprit. Ainsi, il a été fait le choix de construire, avec l'accompagnement du CAUE 14, **un cahier des charges original, prévoyant une remise de prestation indemnisée pour les 3 lauréats de la première étape de sélection** (déjà très encadrée). Cette remise de prestation consistait en une **première analyse du territoire et de ses enjeux** par les candidats, qui devaient la restituer de manière didactique et illustrée aux élus de la Commission. Cette première approche accessible de « leur » territoire par trois équipes d'urbanistes, a permis aux élus de réellement **maîtriser le choix de leur accompagnement**.

**L'ensemble de ces démarches a permis d'identifier très en amont l'enjeu de la revitalisation urbaine** sur un territoire « archipel » constellé de petits bourgs dont la vitalité constitue une ambition majeure des élus : maintien des commerces, animation de ces villages, maintien des écoles.



# Le diagnostic et le PADD - l'analyse des dynamiques à l'œuvre pour un projet spécifique à chaque EPCI, et une trajectoire commune pour le territoire

## Les questions à se poser ...

### ... au moment du diagnostic

*À l'horizon des 10 prochaines années, quels sont les enjeux et les besoins de mon territoire ?*

*Quelles études sont nécessaires à l'identification des besoins futurs des habitants ?*

*Qu'est-ce qui va donner envie de venir en centre-ville, quels services, quel cadre de vie, etc. ?*

### ... au moment du PADD

*Comment la revitalisation urbaine s'inscrit dans un projet de territoire plus large intégrant d'autres thématiques, notamment de préservation environnementale ?*

*Comment construire une nouvelle attractivité en s'appuyant sur les spécificités du territoire ?*

**Le diagnostic est indispensable pour engager un processus de revitalisation urbaine sur un territoire.** Il permet de partager :

- une **compréhension** des phénomènes œuvrant à la dévitalisation du territoire et de ses centres-bourgs,
- une **conscience commune**, des atouts, des opportunités, des contraintes, des risques, des enjeux et des besoins du territoire pour relever le défi de la revitalisation.

**Le PADD est également indispensable. Il joue un double rôle, en présentant :**

- **Le projet politique**, à l'horizon des dix prochaines années, dans une dynamique de rénovation urbaine.
- **L'armature urbaine** qui hiérarchise les centralités au regard de leur niveau de commerce, d'équipement/service, d'espace public, d'économie, de densité de l'habitat et de desserte performante en transports en commun, etc. **L'armature urbaine définit un rôle et une place pour** chaque commune et chaque centre-ville dans les dynamiques de rénovations et leur modalité de participation pour réorienter la trajectoire du territoire.

Les PLUi élaborés et mis en œuvre sur le territoire de la CA Lisieux Normandie illustrent à la fois :

- le rôle d'acculturation joué le diagnostic à travers l'expression des causes, des besoins et des enjeux du territoire et des quartiers
- la variété des projets, et leur rôle pour une nouvelle trajectoire territoriale.

En effet, chaque communauté de communes a orienté différemment la prise en compte de la revitalisation urbaine dans son projet de territoire, en fonction de ses propres spécificités :

- L'intercom Lisieux Pays d'Auge vise *la valorisation des espaces mutables et sous-utilisés en ville*,
- Le Pays de l'Orbiquet vise *l'attractivité de l'habitat et des commerces de centre-bourgs*,
- Le Pays de Livarot vise *la valorisation du patrimoine*,
- Mézidon Vallée d'Auge vise *le renforcement et la valorisation des pôles de proximité*.

*La valorisation des espaces mutables et sous-utilisés en ville*

## REORIENTER LA TRAJECTOIRE

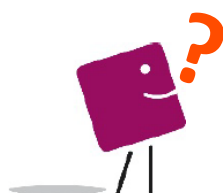
*Le renforcement et la valorisation des pôles de proximité*

## DU TERRITOIRE

*La valorisation du patrimoine*

*L'attractivité de l'habitat et des commerces de centre-bourgs*

## RENOVATION URBAINE



## Du diagnostic au projet – Exemple de l’intercom Lisieux Pays d’Auge – La valorisation des friches en réponse à la fuite des ménages du centre-ville



**Étude menée et intégrée en phase de diagnostic :** identification des espaces délaissés ou sous-utilisés et de leur potentiel de renouvellement urbain (comme pour la CC du Pays d’Auge).

Territoire à dominante rurale, l’intercom regroupait 33 communes sur 313,6 km<sup>2</sup>, et comptait 40 536 habitants en 2010 dont la moitié pour sa ville centre – Lisieux, identifiée au SCoT du Pays d’Auge comme le pôle urbain central.

**Le diagnostic met en exergue quatre tendances d’évolution du territoire** à l’œuvre et participant aux processus de déséquilibres territoriaux et de dévitalisation de la ville centre :

- La perte de la population de la ville centre au profit des communes voisines,
- Un besoin de logements croissant à Lisieux pour assurer le maintien de sa population,
- Un affaiblissement des centres historiques constitués,
- Une accessibilité et une qualité urbaine du centre-ville ne répondant pas aux attentes des jeunes ménages.

Pour faire face à ces dynamiques, l’intercom a défini, comme enjeu, de prendre en compte la revitalisation urbaine sous l’angle de **la valorisation des espaces mutables et sous-utilisés dans la ville de Lisieux**.

### SYNTHESE ET ENJEUX

#### ➤ *Attractivité et animation du centre-ville dans un environnement concurrentiel*

Le centre-ville de Lisieux est une priorité pour le territoire. Outre son rôle en matière d’emploi, il assure l’animation commerciale à dimension urbaine pour l’ensemble du Pays d’Auge. Il demeure un des leviers clés pour le développement économique lié à l’activité touristique ou aux opportunités données par la présence d’une desserte ferroviaire de qualité.

La montée en gamme des commerces et services de périphérie nécessite un mouvement identique dans le centre-ville. La problématique du commerce ne concerne pas seulement le rapport entre le centre-ville de Lisieux et la zone commerciale périphérique de la route de Paris, il faut également prendre en compte les petits ensembles commerciaux et les commerces de quartiers ou des centres bourgs (Hauteville ou secteur de la caserne rue Bouffay pour Lisieux, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers...). Ils sont en effet des relais de proximité pour les habitants.

L’enjeu du projet de gare joue en faveur du centre-ville puisqu’il permet d’étendre son périmètre d’influence et l’éventail d’offre de commerces et de services. En termes urbains, c’est par une circulation piétonne lisible et aisée que les deux espaces pourront se lier. Pour le commerce, il apparaît important que les commerces et les services offerts à proximité immédiate du centre-ville répondent aux besoins du public spécifique qui traverse les lieux : les navetteurs et les touristes. La desserte de la gare devra être améliorée y compris pour les automobilistes. La gare étant un nœud de communication, il est possible d’y implanter les services dédiés à la population de la communauté de communes avec une forte accessibilité.

L’îlot Régina, formé par les rues de Verdun et de la Gare, semble à cet égard prioritaire. La suppression des friches et la valorisation du foncier est une opportunité pour le territoire.

La qualité des espaces publics est un facteur déterminant pour l’attractivité du centre-ville. Ce critère est d’autant plus important dans un secteur touristique

pour séduire des visiteurs de passage. Au plan urbain, Lisieux dispose de plusieurs atouts en centre-ville mais qui ne sont pas mis en valeur. Il s’agit en premier lieu du patrimoine bâti, qu’il soit ancien ou datant de la reconstruction. Par ailleurs, la présence de l’eau et la proximité immédiate d’espaces naturels sur les coteaux donnent à la ville la possibilité de dessiner des quartiers péricentraux où les activités de commerces et de services peuvent être plus spécialisées (restauration, animation nocturne).

#### ➤ *L’accessibilité au centre-ville*

Les zones de stationnement représentent 4 hectares dans l’hyper-centre en comptant également les espaces situés à la gare. Le projet de restructuration des espaces de stationnement au sud de la gare renouvelle les capacités d’accueil sur des espaces gratuits. La priorité est donnée au parking de la gare pour libérer le stationnement en centre-ville ce qui permet de repenser de façon globale la politique de stationnement.

L’accessibilité est un enjeu d’attractivité pour l’automobiliste mais aussi pour le piéton qui doit pouvoir circuler au sein du centre-ville. De ce point de vue, Lisieux souffre de ses boulevards périphériques (boulevard Sainte-Anne / boulevard Jeanne d’Arc) qui ferment l’hyper-centre sans proposer de pénétrantes pour le piéton en particulier depuis les deux gares (Lisieux ville et Le Grand Jardin).

**Le PADD se saisit de ces dynamiques et cet enjeu spécifiques à l'EPCI et fixe pour ambition d'améliorer la capacité à rayonner de la ville-centre sur le territoire et au-delà. Deux axes spécifiques du PADD présentent le projet de revitalisation urbaine de Lisieux.**

1. **Renforcer l'armature urbaine et simultanément les fonctions économiques et commerciales, y compris touristiques ;**
  - *Densifier l'armature commerciale existante autour des rues piétonnes pour éviter de diluer l'attractivité du centre-ville, notamment en protégeant les linéaires commerciaux et en usant des outils réglementaires pour protéger leur destination commerciale. L'usage de ces outils réglementaires se fera dans toutes les communes aux centres constitués (Lisieux, Moyaux, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers, Glos).*
  - *Elargir le potentiel de chalands en faisant du tourisme une orientation majeure de la politique économique de Lintercom. Cela implique un partenariat renforcé avec les territoires de la Côte Fleurie et les communautés de communes voisines pour positionner Lintercom et asseoir la place de centre urbain de Lisieux, porte d'entrée et de découverte du Pays d'Auge.*
  - *La fonction économique et principalement son volet mobilisation de foncier et création d'emplois figurent dans la partie suivante relative à la création d'un quartier de gare dont le périmètre est compris dans celui du centre-ville.*
  
2. **Des impératifs encadrent la réalisation de ce projet qui doit rendre la ville séduisante et attractive, ils seront les principaux facteurs de l'attractivité de Lintercom. Pour répondre à cette ambition, il faut :**
  - *considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme :
    - éléments de la qualité de vie,
    - supports de mobilité ;*
  - *proposer un nouveau schéma de déplacements qui rende crédibles les alternatives à l'automobile et qui facilite les déplacements sur des distances courtes ;*
  - *mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux ;*
  - *mettre en place un projet autour de la gare et tisser des liens entre centre-ville et gare*
  - *renforcer les équipements et les services/commerces pour les communes du fond de vallée. C'est notamment le cas avec les projets en cours : pôle de santé libérale ambulatoire multisites (centre-ville, Hauteville, mais également un site sur Moyaux), cinéma multiplexe, CIAP, la transformation du Palais Episcopal...).*

*Extraits du PADD du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge*

## Du diagnostic au projet – Exemple du Pays de L’Orbiquet – L’attractivité de l’habitat et des commerces de centre-bourgs en réponse à spécialisation du territoire



**Étude menée et intégrée en phase de diagnostic :**  
Des études thématiques – foncier - complémentaires ont été engagées pendant la démarche d’élaboration du PLUi

Territoire rural, le Pays de L’Orbiquet regroupait 16 communes sur 125 km<sup>2</sup>, et comptait 7 834 habitants en 2014 essentiellement concentrés sur la commune d’Orbec, chef-lieu de canton.

**Le diagnostic met en exergue trois dynamiques** qui participent depuis les années 1980 aux déséquilibres territoriaux et à la dévitalisation du pôle urbain présent dans le périmètre de l’ex EPCI :

- **Une perte d’attractivité du pôle urbain Orbec-La Vespière au profit des récentes logiques d’urbanisation**

Historiquement, le Pays d’Orbiquet est organisé autour du pôle urbain Orbec-La Vespière qui regroupe un tiers de la population du territoire, et qui structure un large bassin de vie. Depuis les années 1980, cette organisation est mise à mal par la périurbanisation diffuse, l’urbanisation linéaire, notamment le long de l’axe reliant Orbec à Lisieux, et le développement rapide des communes rurales.

- **Une fragilisation de l’équité territoriale**

Si le pôle urbain Orbec-La Vespière accueille un tiers de la population du Pays d’Orbiquet, son évolution démographique ainsi que celle des pôles ruraux sont marquées par une diminution de la population. Cette tendance se conjugue au développement rapide de la vacance (7% en 2006, soit le taux le plus élevé du périmètre du SCoT), à la dégradation du bâti patrimonial et identitaire, et à la simplification de l’offre de commerces, de services et d’équipements.

- **La spécialisation du territoire**

Si le Pays d’Orbiquet est un territoire historiquement rural, les fonctionnalités agricoles, environnementales et paysagères des espaces ruraux sont concurrencées par les logiques résidentielles.

Pour faire face à ces dynamiques, le Pays d’Orbiquet a choisi d’aborder la revitalisation urbaine sous l’angle de l’enjeu de **l’attractivité de l’habitat et des commerces de centre-bourgs**. Dans cette logique, l’intercommunalité a engagé l’élaboration d’un PLUi valant PLH en 2009. Il se structure autour de 4 enjeux majeurs :

- **Soutenir un développement urbain équilibré** notamment en dynamisant le pôle urbain intercommunal et en maîtrisant le développement urbain périphérique.
- **Répondre aux besoins en logements** notamment en diversifiant et en adaptant l’offre de logements aux besoins et aux attentes de la population.
- **Renforcer la vocation économique de l’intercommunalité** notamment en renforçant la vocation industrielle et tertiaire en aménageant des espaces d’accueil attractifs, qualitatifs et bien localisés, en lien avec les infrastructures performantes existantes.
- **Valoriser et préserver le cadre naturel** notamment en assurant le maintien de la qualité de vie sur le territoire de l’Orbiquet par la prise en compte de la diversité du territoire de la Communauté de Communes du Pays de l’Orbiquet, fortement représentatif des différentes facettes du Pays d’Auge : vallée de l’Orbiquet, espaces boisés, bocage...

**Le PADD** a été l'occasion de bâtir un projet de territoire transversal qui associe politique de l'urbanisme, du logement et du développement économique.

**Le PADD se structure autour de quatre axes dont trois concourent à la revitalisation urbaine :**

- **Axe 1. Maintenir et enrichir le potentiel**  
→ Notamment en renforçant l'attractivité du pôle urbain structurant d'Orbec / La Vespière.
- **Axe 2. Permettre un développement urbain ambitieux et équilibré**  
→ Notamment en développant des outils au service du maintien du commerce de proximité.
- **Axe 3. Préserver la qualité du cadre de vie communautaire**

**Action : Renforcement de l'attractivité du pôle urbain ORBEC/LA VESPIERE afin de relancer une dynamique territoriale**

- Prioriser le développement et la production de nouveaux logements sur le pôle urbain et notamment sur la commune d'Orbec,
- Encourager dans le PLU la démarche « d'expérimentation nationale en faveur de la revitalisation des centre-bourgs au coeur des espaces les plus ruraux » sur la commune d'Orbec visant à améliorer le cadre de vie des populations, accompagner la transition écologique, dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain,
- Construire les logements sociaux en priorité dans le pôle urbain à proximité des services, des commerces et des lignes de transport en commun en privilégiant les opérations de type « acquisition / amélioration » et « accession à la propriété ».  
Considérant la part estimée à 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales de ces deux communes (chiffres 2006), et afin d'éviter tout blocage, l'objectif du SCoT de 25 % de logements sociaux n'est pas applicable sur le territoire de la CDCPO (cf. bureau du 09 juillet 2013, SCoT Sud Pays d'Auge).

**Action : Le développement et la diversification des commerces de la ville-centre et des centralités secondaires**

- Densification de l'habitat au sein du pôle urbain et des pôles de proximité,
- Maintien et revitalisation du centre-bourg dans la commune centre d'Orbec : Actions sur les façades, maintien du linéaire commercial, création d'une halle destinée aux marchés et animations, mise en place de bornes électriques,
- Réflexion sur la réorganisation de services et équipements dans le coeur de bourg d'Orbec (école de musique, point info, CCAS, siège de la CdC).

**Action : Mener une réflexion sur l'avenir des friches existantes en envisageant leur mutation (Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière et Orbec notamment).**

- Engager à travers le PLU une réflexion sur le devenir de ces friches avec la mise en place d'outils adaptés : Cette réflexion pourrait concerner l'ancien EPMP(S) et les écoles maternelle et primaire sur la commune d'Orbec, le moulin et une ancienne usine à Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière.

*Extraits du PADD du PLU du Pays de l'Orbiquet*



## Du diagnostic au projet – Exemple Le Pays de Livarot – La valorisation du patrimoine en réponse à la dispersion de l’habitat et aux spécificités contraignantes du patrimoine bâti



**Étude menée et intégrée en phase de diagnostic :**  
étude de la consommation foncière à l’échelle du Pays d’Auge

Territoire aux traits ruraux, le Pays de Livarot est soumis aux influences urbaines de Caen située à 50 km, et de Lisieux à 19 km. Le Pays de Livarot regroupait 23 communes sur une superficie de 17 553 hectares, et comptait 7 054 habitants en 2012 qui se concentrent essentiellement sur Livarot, « pôle principal » dans le SCoT, Fervaques et Notre-Dame-de-Courson, « pôles relais » dans le SCoT.

**Le diagnostic met en exergue trois dynamiques** qui participent aux processus de dévitalisation de la ville-centre et des bourgs :

- **La dispersion de l’habitat, un préjudice à la vitalité urbaine, comme à la qualité du patrimoine**  
Historiquement, le Pays de Livarot se caractérise par un habitat particulièrement dispersé. Cette caractéristique a été accentuée par plusieurs décennies d’urbanisation contemporaine réalisée au gré des opportunités, au détriment des fermes traditionnelles, de la qualité de l’environnement et des paysages, de la préservation des espaces, d’une gestion économe de l’argent public, et de la vitalité des villes-centres et des bourgs locaux, dont les commerces déclinent et les écoles se vident.
- **Les séquelles de la déprise économique du territoire**  
Dans le courant de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le territoire est touché par une très forte déprise économique liée à l’industrie, dont la ville de Livarot et les bourgs gardent encore des séquelles comme en attestent les usines en état de friches, des équipements et des infrastructures laissés à l’abandon, etc.
- **Un patrimoine bâti qui ne répond pas aux attentes d’aujourd’hui**  
Qu’ils s’agissent des bâtis à colombage ou à pans de bois datant du moyen âge, ou des bâtis plus contemporains de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle en brique qui ont accompagné le développement économique et industriel de la commune, ils marquent les caractéristiques des habitations patrimoniales de la ville-centre. Ces caractéristiques des bâtis sont contraignantes pour la vitalité de Livarot. Elles sont en décalage avec les attendus contemporains : grandes pièces ouvertes, lumineuses, bien isolées, en ce qui concerne les logements ; et en ce qui concerne les commerces, en particulier des accès indépendants de ceux des logements situés au-dessus.

Pour faire face à ces dynamiques, et répondre à l’enjeu de revitalisation urbaine, le Pays de Livarot a, en particulier, choisi **d’accroître l’attractivité du territoire de l’ex-Communauté de communes du Pays de Livarot en s’appuyant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine local.**



**Le diagnostic présente une synthèse de l'ensemble des axes de travail et des projets à développer**

## Éléments de synthèse du diagnostic

### Construction neuve

- Répartition des chantiers majoritairement sur les communes rurales (74% des mises en chantier entre 2006 et 2011)
- Une production de logements exclusivement individuels

### État du parc de logements

- Des logements anciens énergivores (68% antérieurs à 1975, année de la première réglementation thermique)
- Une part non négligeable de logements indignes dans les pôles du territoire (9-12%)

### Occupation des logements

- De grandes résidences principales (seulement 7% T1-T2)
- La résidentialisation des propriétaires de résidences secondaires (50 logements « gagnés » entre 2006 et 2011)
- Une offre locative (dont parc social) concentrée à hauteur de 65% sur Livarot
- Un parc locatif social qui ne profite pas aux jeunes (16% ont moins de 30 ans), mais dont les logements sont occupés depuis longtemps (52% le sont depuis plus de 10 ans).
- Un taux de vacance supérieur à 10% dans quelques communes, dont Livarot et Fervaques

### Demande

- Des ménages dont la taille se réduit
- De nombreux primo-accédants
- Peu de demandes enregistrées en logement social mais des besoins identifiés par les acteurs au regard du profil socio-économique de la population
- Un besoin en logements accessibles aux Personnes âgées dans les bourgs
- Des attentes exprimées : capacité à construire

### Rappel profil socio-économique

- Un vieillissement de la population qui se poursuit mais reste plus limité que dans les territoires voisins
- Un desserrement des ménages de plus en plus marqué (2,4 personnes / ménage en 2011)
- La fragilité économique avérée de certains foyers

*Volet logement et Volet développement urbain et perspectives. Diagnostic du PLU de la communauté de communes Le Pays de Livarot*

**Le PADD** a été l'occasion de bâtir un projet de territoire autour de quatre axes **participants tous à la revitalisation urbaine** de Livarot et à la valorisation du territoire communautaire :

- *Axe 1. Accroître l'attractivité du territoire en s'appuyant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine local,*
- *Axe 2. Soutenir un développement économique innovant en secteur rural,*
- *Axe 3. Développer l'habitat sur l'ensemble du territoire,*
- *Axe 4. Créer les conditions d'un développement responsable, adapté aux besoins.*

**L'accroissement de l'attractivité du territoire** s'appuie majoritairement sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine local.

### 3. Préserver et valoriser les paysages bâtis

Pour préserver l'harmonie des paysages bâtis et ruraux, des principes généraux sont à respecter :

- Privilégier l'urbanisation dans le tissu urbain existant
- Limiter les extensions urbaines linéaires
- Éviter l'urbanisation de secteurs au paysage sensible (crêtes, espaces ouverts, ...)

Par ailleurs, des règles d'intégration paysagère seront à respecter pour les constructions. Ces règles seront différentes en fonction des secteurs et des enjeux paysagers (bourg / espace rural, centre ancien / lotissements récents) :

- Tons et couleurs permettant une meilleure insertion,
- Formes et volumétries simples des bâtiments, en cohérence avec la volumétrie des constructions traditionnelles (volumes et pentes de toit, hauteurs,...),
- Intégration de l'opération dans la trame végétale préexistante (vergers, haies...).

Sur les espaces d'activités économiques (zones d'activités et entreprises isolées), des efforts d'intégration devront être menés par plusieurs actions :

- L'apport de la végétation autour des lots et le long des voies,
- L'harmonisation des constructions : couleurs, volumétries,
- La dissimulation des espaces de stockage de matériaux.

Les bâtiments agricoles devront chercher à se fondre dans le paysage, par une vigilance sur les couleurs et le traitement de leurs abords (végétalisation autour des bâtiments).

Les nouvelles constructions pourront être interdites, ou limitées en hauteur, sur certains paysages sensibles (crêtes, perspectives paysagères). Les activités agricoles déjà présentes sur ces sites ne devront cependant pas être fragilisées dans leur développement.

Les éléments de patrimoine bâti jalonnant le territoire doivent être protégés par des mesures adaptées. Il s'agit d'identifier et de protéger de façon ciblée le patrimoine identitaire : manoirs, mairies isolées, patrimoine lié à l'eau... Un permis de démolir obligatoire et des règles portant sur les réhabilitations pourront être mis en place.

Pour préserver le caractère architectural local des secteurs les plus sensibles, les nouvelles constructions devront respecter les codes de l'architecture traditionnelle, notamment les tons/couleurs et les formes (volumétrie, ouvertures, pentes de toit). Il s'agit de lutter contre la standardisation du bâti et de valoriser l'identité locale.

La création architecturale, employant des formes ou matériaux modernes, doit rester possible, à condition de démontrer clairement des qualités d'intégration dans son environnement.

De plus, le règlement veillera à mettre en place des mesures nécessaires pour assurer l'harmonie des espaces bâtis. Cela se traduira par des règles portant sur plusieurs secteurs :

- L'habitat ancien, notamment pour les réhabilitations, extensions et changements de destination,
- Les secteurs d'extension des bourgs jugés sensibles sur le plan paysager,
- Les bourgs et hameaux de haute qualité paysagère,
- Les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur...).

**La revitalisation urbaine** est étudiée au regard du développement de l'habitat (cf. Axe 3) en précisant spécifiquement le projet du territoire pour Livarot et les pôles secondaires, et ce, en s'appuyant sur une armature urbaine précise.

## 2. Renforcer Livarot et les pôles secondaires dans une logique de développement de l'ensemble du territoire

Le pôle urbain de Livarot-Le Mesnil Bacley a l'objectif d'accueillir 40% de la production total de logements sur le territoire d'ici 2030. Le renforcement résidentiel de Livarot doit participer au maintien des commerces et services. Fervaques et Notre Dame de Courson constituent des pôles de proximité qui ambitionnent l'accueil de 25% de la production total de logements.

Les extensions urbaines doivent accueillir les logements, équipements et activités, en tenant compte de plusieurs critères :

- L'impact sur les activités agricoles voisines,
- Les impacts paysagers,
- Les contraintes techniques (raccordement aux réseaux, présence de nuisances...),
- La proximité des équipements et services.

Ces extensions urbaines sont à positionner dans la continuité des espaces urbains, en prolongeant les voies et réseaux existants.

Les formes urbaines et bâties devront être adaptées au contexte rural, et veiller à valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie.

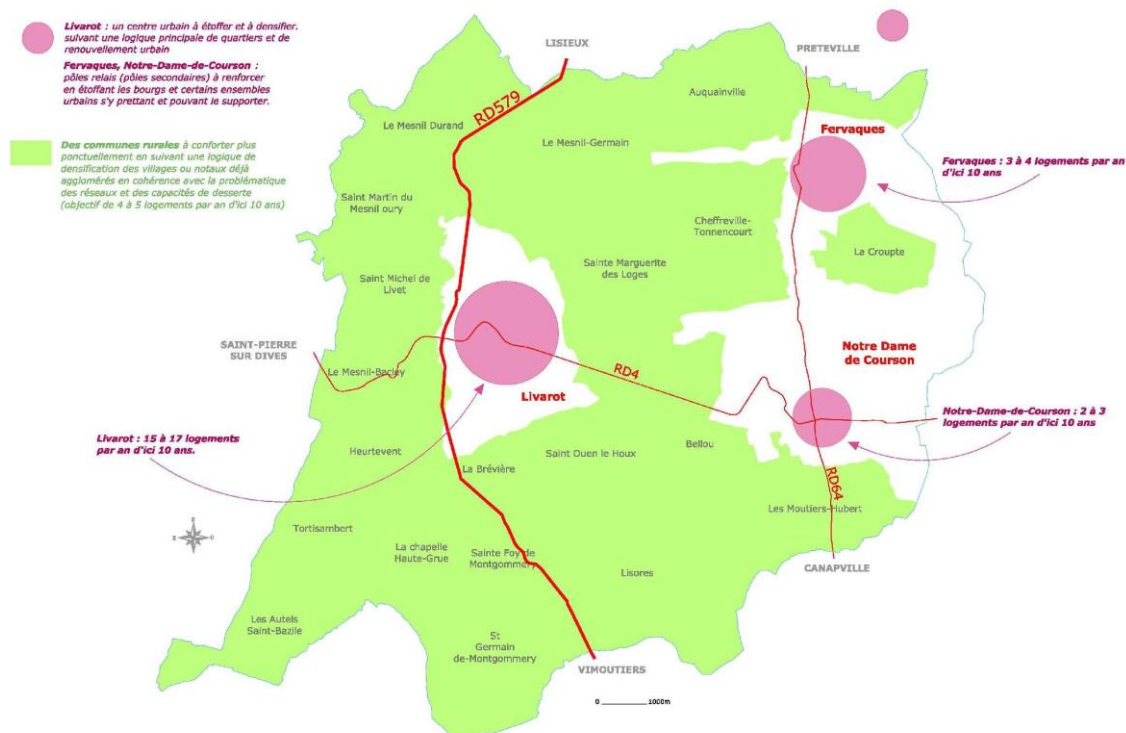
L'intimité sur les espaces privés devra également être garantie par un bon traitement des limites séparatives.

Le développement des pôles devra s'opérer en connectant les nouveaux espaces urbanisés aux centres bourgs via des circulations douces. L'urbanisation linéaire devra être limitée, au profit de l'épaississement des bourgs, dans une logique de proximité des services des centres bourgs.

Les chemins existants pourront être conservés pour s'intégrer aux nouvelles opérations.

De manière générale, le mode d'aménagement des voies doit être adapté au type de construction supporté. Une voie passante devra être aménagée de façon à assurer la sécurité des piétons et cyclistes (trottoirs, bandes cyclables...). Les voies peu fréquentées pourront être traitées en zones de rencontre où tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) circulent à une faible vitesse.

Les difficultés de circulation des engins agricoles doivent également être prises en compte lors de nouveaux projets d'aménagement (traversées de bourgs par exemple).





## Du diagnostic au projet – Exemple de la Vallée d’Auge – Le renforcement et la valorisation des pôles de proximité en réponse à l’influence des deux aires urbaines voisines



**Étude menée et intégrée en phase de diagnostic : Étude foncière visant un recensement exhaustif des disponibilités comprises dans le tissu urbanisé,** réalisée par un bureau d’études, puis présentée l’EPF Normandie, au SCoT et au CAUE 14 pour débat et validation.

Cette étude a été intégrée dans le diagnostic foncier.

Territoire rural, la Vallée d’Auge regroupe 20 communes sur 229 km<sup>2</sup>, et comptait 11 968 habitants en 2010, qui se répartissent sur la ville-centre de Mézidon-Canon, cinq pôles de proximité (Méry-Corbon, Magny-la-Campagne, Crèvecœur-en-Auge, le Mesnil-Mauger et Saint-Julien-le-Faucon), et quatorze communes rurales.

**Le diagnostic met en exergue deux dynamiques majeures** participant aux processus de forte diversité territoriale et de dévitalisation de la ville-centre et des pôles de proximité :

- **L’influence de deux aires urbaines qui aspirent le territoire**

La Vallée d’Auge s’établit pour partie sur l’aire urbaine de Caen, représentant alors environ 397 000 habitants, et pour l’autre partie sur l’aire urbaine de Lisieux d’environ 45 000 habitants. Il s’agit également d’un territoire de transition entre Plaine de Caen, Marais de la Dives et Pays d’Auge. Les communes du territoire sont donc multipolarisées, en particulier sur ses franges.

- **Une armature territoriale et des fonctions urbaines qui s’étioilent au profit des aires urbaines voisines**

Si la ville-centre connaît un développement résidentiel important, il est à craindre qu’elle devienne une « banlieue dortoir » des aires urbaines de Caen et de Lisieux. Ce phénomène se conjugue aux difficultés du tissu commercial, victime de l’achat « sur la route » des migrants pendulaires. Quant aux pôles de proximité, ils connaissent les difficultés de la majorité des bourgs du territoire, à savoir : la vacance des logements anciens, les commerces en difficulté, l’appauvrissement de l’animation des centres-bourgs, etc.

Pour faire face à ces dynamiques, la communauté de communes de la Vallée d’Auge a choisi d’aborder la revitalisation urbaine sous l’angle de l’enjeu du **renforcement de la valorisation des pôles de proximité**.



## SYNTHÈSE

→ A l'échelle de la communauté de communes, la population croît de 0,71% par an. Ce rythme de croissance démographique est supérieur aux objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge (0,54%).

- 80% de cette croissance démographique est absorbée par les 9 communes de la frange ouest.

- Les communes du centre du territoire sont peu attractives et connaissent un rythme de construction supérieur au rythme de l'accueil démographique : en 11 ans, 96 logements ont été produits quand l'évolution démographique a augmenté de 49 habitants.

- L'est du territoire, polarisé par Lisieux, absorbe 15% de la croissance démographique de la CCVA. Les 6 communes de cette frange connaissent des dynamiques différentes et sont tirées par l'attractivité de Saint-Julien-le-Faucon.

ouest/centre/est : les communes de la frange ouest ont un taux de variation annuel de leur population de 1,39% sur la dernière décennie, celles du centre de 0,11% et celles de la frange est de 0,19%.

→ Le moteur de la croissance démographique est la périurbanisation de l'aire urbaine caennaise, relayée par le dynamisme propre de Mézidon-Canon. Le pôle centre de la CCVA connaît un équilibre démographique et une construction soutenue, continue et diversifiée.

→ Dans le développement continu que connaît le territoire de la CdC depuis 1975 différentes dynamiques ressortent par commune :

Parmi les 16 communes qui connaissent une croissance démographique sur la dernière décennie, on distingue :

- les communes dont l'augmentation de population s'accélère (par exemple : Vieux-Fumé, Croissanville, Condesur-Ifs),

- celles où elle diminue (par exemple : Mézidon-Canon, Saint-Loup-de-Fribois),

- celles où elle est stable (par exemple : Magny-la-Campagne, Crèvecoeur-en-Auge, Méry-Crobon, Saint-Julien-le-Faucon)

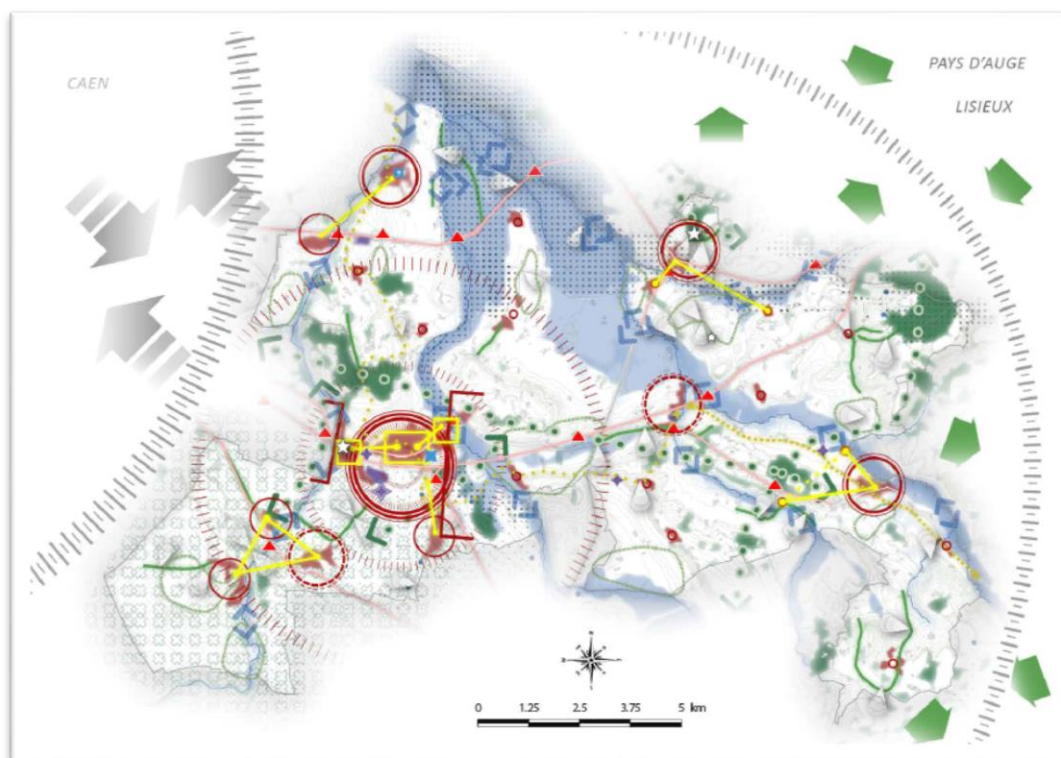
- celles qui connaissent une décroissance de leur population sur la période 1975-2010 et ont sur la période 1999-2010 un taux de variation annuel de leur population positif (Percy-en-Auge et les Authieux-Papion).

- Mézidon-Canon et les pôles relais connaissent tous une croissance démographique stable et un taux de variation de la population annuel moyen de 1,02% sur la période 1999-2010. Sur les communes rurales, les réalités sont très disparates, notamment en fonction de leur localisation sur le territoire.

Ces communes sont dans une phase d'expansion démographique qui se prolonge avec les naissances. Celle-ci peut s'accompagner d'un besoin accru en termes d'équipements et de services, à intégrer dans la réflexion du PLUI. Celui-ci devra également anticiper les évolutions futures de ce parc (décohabitation simultanée des lotissements notamment).

**Le PADD** a été l'occasion de bâtir un projet de territoire autour de 6 axes **participants tous à la revitalisation urbaine** :

- **Axe introductif : Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires.**
- **Axe 1 : Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources.**
- **Axe 2 : Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales.**
- **Axe 3 : Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil. Notamment à travers les orientations suivantes :**
  - **Axe 3.1 : Organiser le territoire en affinant, à l'échelle du PLUI, les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers**
  - **Axe 3.4 : Permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire**
    - En confortant l'armature territoriale
    - En utilisant en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins futurs en matière de logement, d'activités économiques et d'équipement
    - En localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité
    - En adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles.
- **Axe 4 : Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants. Notamment à travers l'orientation suivante :**
  - **Axe 4.2 : Faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains.**
- **Axe 5 : Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services.**
  - **Axe 5.2 : Conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon.**
  - **Axe 5.3 : Renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics.**



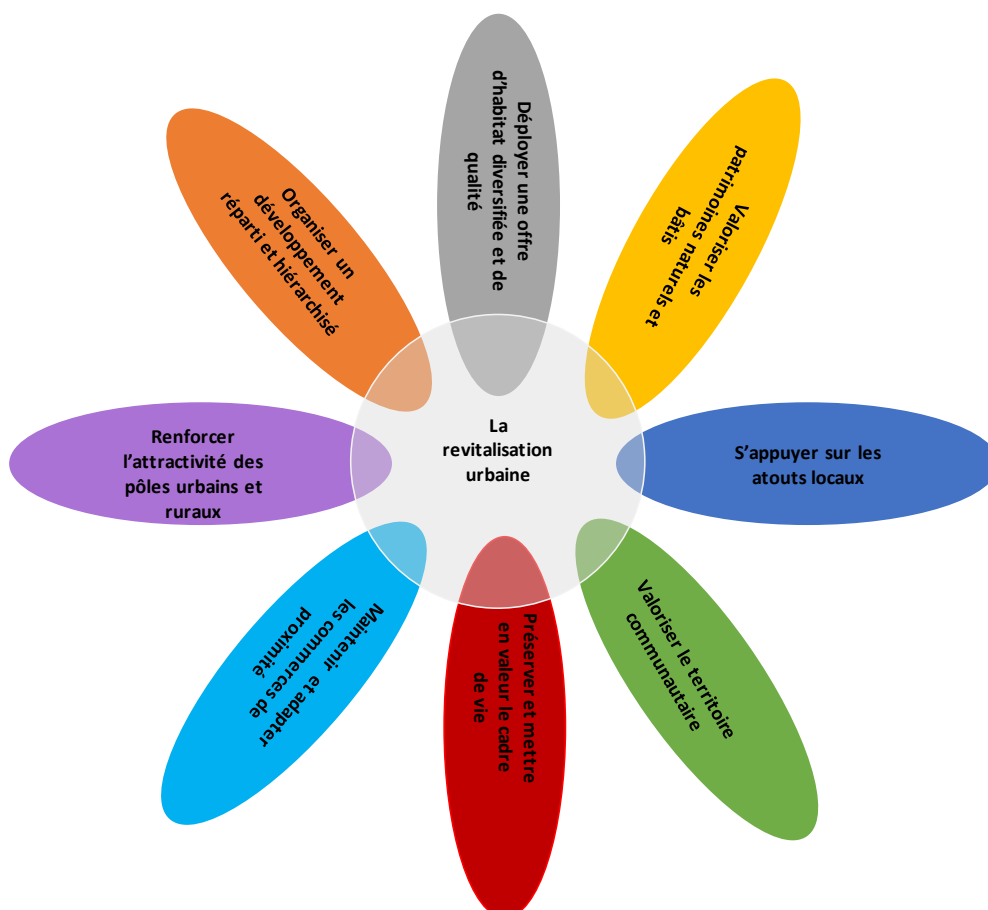
Axe 3. Carte de synthèse PADD. PLUI de la communauté de communes de la Vallée d'Auge

**Pour engager une dynamique de revitalisation urbaine il est indispensable de modéliser l'ensemble des leviers œuvrant à l'aménagement et la protection du territoire !**

Impulsé par la démarche et l'élaboration de leur SCoT, l'ensemble des ex intercommunalités s'est engagé dans l'élaboration de leur PLUi pour à la fois :

- Axer leur revitalisation sur la valorisation patrimoniale et paysagère,
- Repositionner leur territoire et leur pôle pour renouer avec une nouvelle dynamique,
- Jouer son rôle dans le rééquilibrage de la trajectoire du territoire supra communautaire déclinant l'armature urbaine du SCoT à leur échelle. L'armature urbaine permet de :
  - Définir un rôle et une place de l'ensemble des pôles dans la mise en œuvre du projet ;
  - Prioriser les objectifs de développement de nouvelles zones d'urbanisation, d'accueil des services et des équipements, de développement d'activités économiques et commerciales, etc ;
  - Rééquilibrer le niveau d'équipements et de services en cohérence avec le nombre d'utilisateurs.
- Mettre en cohérence l'ensemble des leviers d'actions dont la conjugaison participe à la revitalisation urbaine : mobilités et déplacements, projet d'équipements, de services, d'activités économiques et commerciales,
- d'habitat, patrimoine bâti, paysager, écologique, etc.

**La revitalisation doit s'inscrire dans une dynamique de projet, qui par nature, participe à une valorisation de l'existant.**



## Les règlements écrit et graphique : fixer des règles fines par secteur et par type de programmes autorisés au service de la rénovation urbaine

### Les questions à se poser

*Quels outils mobiliser pour rendre possibles les projets – habitat, déplacement, équipement, patrimoine, etc. - de rénovations urbaines ?*

*Quel équilibre entre souplesse des règles – pour faciliter l'apport de nouveaux projets – et encadrement réglementaire pour préserver l'environnement, le cadre de vie, les paysages et ne pas perdre le cap du projet de territoire ?*



Pour encadrer les projets de revitalisation urbaine, les pièces du règlement écrit et graphique mobilisent une diversité d'outils réglementaires pour rendre possible :

- **la priorisation des nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles** urbains centraux et de proximité,
- **la pérennisation des activités commerciales** dans les centres-villes et les centres-bourgs,
- **la hiérarchisation des circulations dans les centres pour redonner une place aux mobilités douces et aux piétons,**
- **la concrétisation de projets**, notamment de services et d'équipements, participants à la fois à la revitalisation urbaine et à la valorisation du patrimoine historique,
- **la requalification des espaces publics,**

C'est bien la conjugaison des outils réglementaires qui permettent de rendre possible le projet de chaque PLUi.

Les ex communautés de communes de la CA Lisieux Normandie ont mis en œuvre **un large panel de dispositions réglementaires dans leur PLUi, au service de la revitalisation de leurs pôles urbains centraux et de proximité, et du rééquilibrage de la trajectoire de leur territoire.**

### La priorisation des nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles urbains centraux et de proximité

Pour impulser la revitalisation urbaine, la première stratégie d'aménagement pouvant être mise en œuvre est **la priorisation des nouvelles zones d'urbanisation vers leurs pôles urbains centraux et de proximité pour répondre à l'objectif visant à prioriser l'urbanisation dans l'existant de manière à renforcer les polarités existantes et de les redynamiser.**

**Pour prioriser les nouvelles zones d'urbanisation vers les pôles centraux et de proximité, l'expression d'une armature urbaine, dans le PADD (cf. chapitre 0), s'avère indispensable !**

Sur la base de cette armature, pour garantir le rééquilibrage de l'offre de logement sur le territoire **le PADD fixe des objectifs chiffrés de production de logements par pôle**, et non uniquement à l'échelle de l'intercommunalité ; ce qui serait insuffisant pour être un réel levier pour rééquilibrer l'offre sur le territoire.

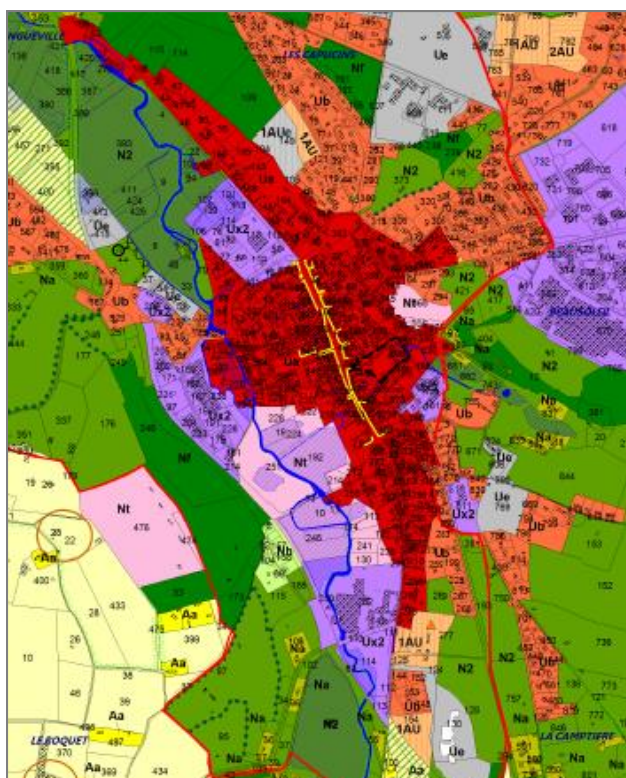


### Objectifs de logements par pôle

		Nbre de logements à produire entre 2011 et 2020	Nbre de logements à produire entre 2020 et 2025	Densité préconisée du SCoT	Surfaces
Pôle urbain	Orbec/La Vespière	130 logements	70 logements	15 lgts/ha	13 ha
Pôles de proximité	La Chapelle-Yvon/Meulles/ St Cyr/ St Martin	90 logements	45 logements	12 lgts/ha	11 ha
Espace rural	St-Denis, St-Julien, St-Pierre, Tordouet, Cernay, Préaux, Cerqueux, Friardel, Family et la Folletière	70 logements	25 logements	8 lgts/ha	14 ha
<b>TOTAL</b>	<b>Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet</b>	<b>290 logements</b>	<b>140 logements</b>	<b>Une densité moyenne de 12 logs/ha</b>	<b>38 ha</b>

Objectifs de logements par pôle inscrits dans le PADD de la CC du Pays de l'Orbiquet

## Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de l'Orbiquet - Orbec



### Extrait règlement graphique - Orbec

*d'aménagement d'ensemble sous réserve qu'elles permettent la transformation du tissu (restructuration foncière, organisation de la desserte, hiérarchisation du cadre bâti, surface minimale, ...) et l'anticipation des conversions urbaines.*

- **Défini qu'en cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de**

**Outils** : les règlements écrit et graphique du PLUi

**Principe** : La priorisation des nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles urbains centraux et de proximité

**Objectifs de l'outil** :

- Rendre possible le développement de plus de 60% du potentiel urbanisable du territoire sur le pôle urbain Orbec, identifié en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU).
- Renouer les futurs aménagements avec les principes de proximité, d'économie d'échelles, etc.

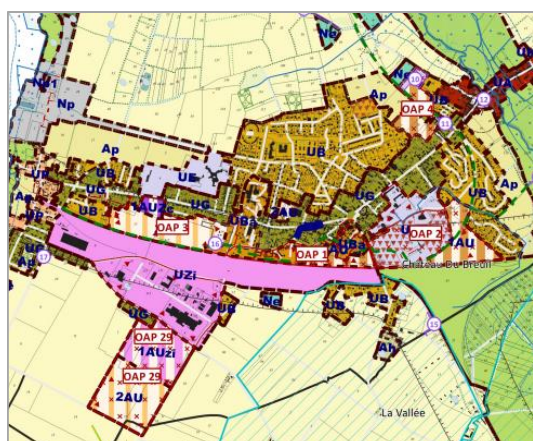
Prioriser les nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles urbains centraux et de proximité nécessite de mobiliser l'ensemble des outils mis à dispositions par le législateur dans **le règlement écrit**. Le PLUi de la CC de l'Orbiquet, a, pour exemple :

- **Défini des secteurs de projets** identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, dans lesquels *sont admises les opérations*

manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).



## Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée d'Auge – Mézidon-Canon



Extrait règlement graphique - Lisieux

**Outils :** les règlements écrit et graphique du PLUi

**Principe :** La priorisation des nouvelles zones d'urbanisation dans les pôles urbains centraux et de proximité

**Objectifs de l'outil :**

- Rendre possible le développement de plus de 60% du potentiel urbanisable du territoire sur le pôle urbain Mézidon-Canon, identifié en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU).
- Renouer les futurs aménagements avec les principes de proximité, d'économie d'échelles, etc.

**Le règlement écrit :**

- **Favorise la densification** dans les quartiers centraux de Mézidon sous forme collective.
- **Définit les modalités d'intervention sur le bâti ancien.** En effet, la préservation et la valorisation

**des qualités patrimoniales existantes est un levier pour donner de l'attractivité au centre-ville :**

- *Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.*
- *En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.*
- *Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.*
- *Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade*
- *La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).<sup>4</sup>*

<sup>4</sup> Source : [http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville/photos\\_14431\\_Mezidon-Canon.html](http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville/photos_14431_Mezidon-Canon.html)



## La pérennisation de l'activité commerciale

### L151-16 du Code de l'Urbanisme

*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

L'activité et le dynamisme des commerces participent à la fois à la valorisation du patrimoine existant par leur présence, à l'animation des centres-villes par leur activité, et s'inscrivent au cœur même des projets des territoires.

Pour pérenniser et redynamiser l'activité commerciale dans les centres-villes, le PLUi dispose d'un panel d'outils :

- délimiter les pôles majeurs et intermédiaires commerciaux,
- délimiter des polarités commerciales de proximité,
- définir des linéaires commerciaux au titre l'article L151-16 du Code de l'urbanisme,
- proposer une offre commerciale de proximité en favorisant la mixité au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme,
- définir des règles qualitatives,
- définir des emplacements réservés pour favoriser les mobilités douces et piétonnes,
- Etc.

Trois des quatre ex intercommunalités - Lintercom Lisieux Pays d'Auge, la Vallée d'Auge et le Pays de l'Orbiquet – inscrivent sur leurs pôles, dans leur règlement graphique des **linéaires commerciaux**, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, permettant d'identifier les secteurs support d'une intensité commerciale dont la qualité est à préserver. Le règlement écrit appuie cet outil graphique en précisant le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites, et les règles qualitatives visant le traitement des vitrines et des accès aux commerces.

## Exemple du PLUi de la Communauté de Communes du Pays d'Auge - Lisieux

**Outil :** Les linéaires commerciaux, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme



**Principe :** Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit

**Objectifs de l'outil :**

- Conserver les emplacements pour le commerce de proximité dans le centre-ville
- Préserver le taux de commercialité : éviter la mutation commerce / service et commerce / logement





 Locaux commerciaux en changement de destination restreint  
 Locaux commerciaux sans changement de destination

Extrait règlement graphique - Lisieux

### Le règlement écrit :

- **Définit, le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Favorise la mixité fonctionnelle dans les centres-villes.**
- **Encadre les changements de destination**

Section 1. Usage des sols et destination des constructions / Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdite / Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : [...]

- *le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination »*
- *le changement de destination des locaux commerciaux identifiés au plan en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts au rez-de-chaussée et intitulés « locaux commerciaux en changement de destination restreint »,*
- *le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».*



### Exemple du PLUi de la Communauté de Communes de Livarot – Livarot

**Outil :** Le secteur commercial

**Principe :** Les vitrines commerciales et les accès doivent être uniformes.

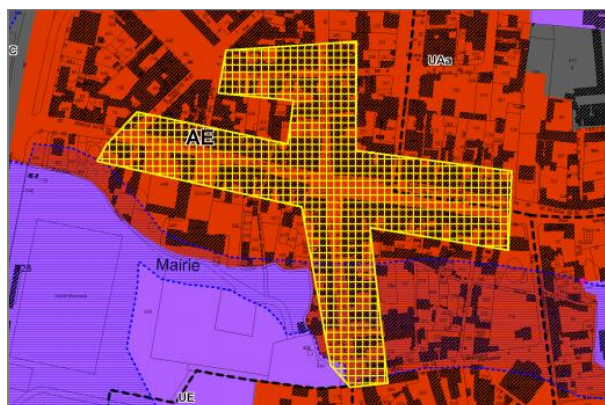
**Objectifs de l'outil :**

- Lutter contre la « pollution visuelle » des enseignes publicitaires,
- Conserver la qualité des aménagements publics existants.

### Le règlement écrit :

- **Définit des secteurs commerciaux de manière à conserver un commerce participant à l'animation et à la qualité du cadre de vie en privilégiant une bonne insertion architecturale des commerces**, identifiés sur les plans de zonages, dans lesquels les





Extrait règlement graphique - Livarot

*vitrines commerciales et les accès (portes/porte-fenêtre en rez-de-chaussée) doivent rester identiques.*

5

**La revitalisation urbaine nécessite la conjugaison de l'ensemble des outils graphiques et écrits disponibles dans les pièces du règlement d'un PLUi.**

- **Le règlement graphique pour délimiter :**

- Les emplacements réservés pour redonner la place aux mobilités douces et piétonnes, identifier du foncier à destination de projets de revitalisation, requalifier des espaces publics, etc.
- Les pôles majeurs et intermédiaires commerciaux,
- Les linéaires commerciaux au titre l'article L151-16 du Code de l'urbanisme,
- Des secteurs commerciaux pour définir des règles spécifiques dans le règlement écrit,
- Etc.

- **Le règlement écrit pour rendre possible :**

- Un ensemble de règles favorisant la réhabilitation des logements, l'attractivité et la diversité de l'offre de logements,
- Un ensemble de règles favorisant la mixité fonctionnelle,
- Un ensemble de règles favorisant la qualité du cadre de vie : l'aspect du patrimoine bâti, de stationnement, de construction des bâtiments neufs, etc.
- Les emplacements réservés aux équipements publics pour participer à la redynamisation,
- Les règles favorisant une offre commerciale de proximité en favorisant la mixité, le maintien de la cohérence des vitrines commerciales grâce à des règles qualitatives,
- Etc.



<sup>5</sup> Source : [http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville/photos\\_14371\\_Livarot.html](http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville/photos_14371_Livarot.html)

## Les OAP, des orientations pour décliner son projet de revitalisation



CF : Fiche méthodologique – Rédaction des OAP par le Club PLUi :

[http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_oap\\_corrigee\\_v\\_def\\_23\\_mai\\_2016.pdf](http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_oap_corrigee_v_def_23_mai_2016.pdf)

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se sont révélées être des outils de planification efficaces et largement plébiscités par les auteurs de Plan local d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux. Très flexibles dans leur contenu, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

Elles revêtent aujourd'hui une multiplicité de formes pour épouser les spécificités des territoires et des projets de développement et ont vu leur rôle largement renforcé par la récente modernisation du contenu du PLU. Les OAP doivent en effet rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

### Les questions à se poser

*Quels seront les secteurs concernés par une OAP ?*

*Une OAP thématique de revitalisation urbaine est-elle nécessaire ?*

*Quelle cohérence et complémentarité avec le règlement écrit et graphique ?*

**Pour revitaliser les centres-villes, les OAP** (L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme) – thématiques ou de secteurs - permettent de compléter voire se substituer au règlement (pour les OAP sectorielles sans règlement), pour des actions liées notamment :

- A la lutte contre l'insalubrité,
- Au renouvellement urbain,
- Au développement de la commune.
- A préservation et à la mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques, des paysages, des éléments patrimoniaux, des entrées de ville,
- À la mixité fonctionnelle notamment commerciale.

Par exemple, les ex intercommunalités de l'actuelle CA Lisieux Normandie, se sont saisies des OAP :

- **Sectorielles pour :**
  - Des projets de revitalisation urbaine,
  - Des projets d'amélioration de la visibilité et donc l'attractivité de la ville.
- **Thématiques pour :**
  - Décliner des dispositions portant sur la revitalisation urbaine.

### Exemple du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie – Quartier de Hauteville

#### Outils :

- OAP de secteur abordant l'ensemble des segments pouvant œuvrer à la revitalisation urbaine :
  - Orientations qualitatives pour préserver les paysages, les trames vertes, les éléments patrimoniaux (bâti, paysagers)
  - Orientations programmatiques de développement des équipements et des services, des activités économiques et commerciales,
  - Orientations programmatiques du logement : création, réhabilitation, etc.
  - Orientations programmatiques de l'organisation des mobilités tout mode.
  - NPNRU

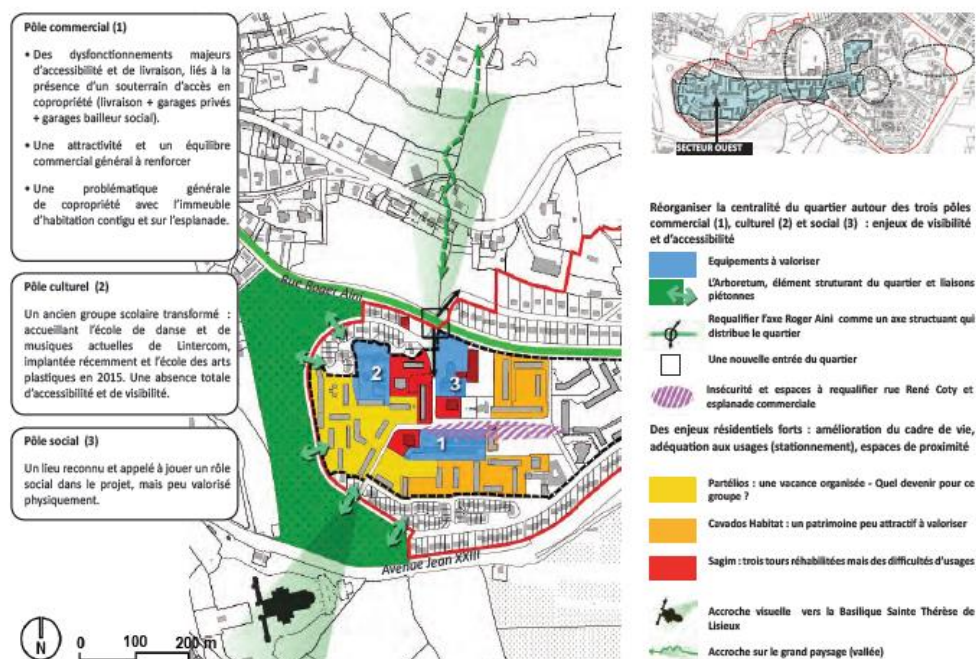


**Principe :** Le renouvellement urbain d'un quartier du pôle central de Lisieux au service de la revitalisation urbaine du pôle.

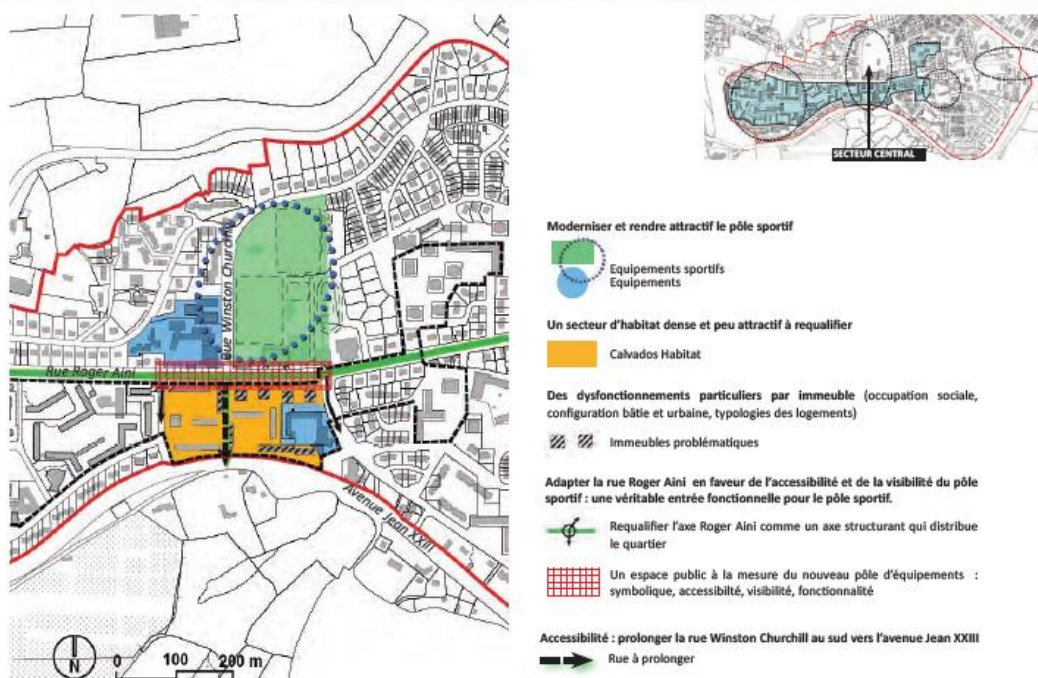
**Objectifs :**

- Structurer les liaisons douces Nord-Sud du territoire
- Structurer la trame verte Nord-Sud du territoire
- Libérer des espaces de projets supports de développement économique pour donner au quartier une fonction de « lieu de travail »
- Promouvoir la mixité fonctionnelle des lieux
- Favoriser le brassage des populations au sein des quartiers
- Adapter l'habitat aux besoins et attentes
- Envisager un renouvellement de l'offre de l'habitat

**OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN** (EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ACCOMPAGNANT LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION - JUIN 2015)



**OBJECTIFS DU PROJET URBAIN** (EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ACCOMPAGNANT LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION - JUIN 2015)



Pour la revitalisation urbaine, les OAP couvrent plusieurs intérêts :

- Traduire finement le projet de territoire
- Avoir un outil souple de projet sur des secteurs stratégiques de revitalisation urbaine.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement, et donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes.
- Compléter le règlement par des orientations qualitatives, de valorisation, de préservation...
- Mettre en œuvre un outil aux effets concrets sur les autorisations d'urbanisme.
- Etc.



## Au-delà de ceux mobilisés par la CA Lisieux Normandie, d'autres outils pour accompagner la mise en œuvre des projets au service de la revitalisation urbaine

Pour donner toute leur chance aux projets participants à redynamiser des centres-bourgs, centres-villes et du territoire, les territoires sont également force de propositions d'outils incitatifs, de dispositions coercitives, de mesures opérationnelles, et d'outils de contractualisation.



Des études thématiques - habitat - commerce - complémentaires se poursuivent dans le cadre de l'OPAH-RU et du projet d'Appel à Manifestation d'Intérêt « revitalisation des centres-bourgs ».

(Pays de l'Orbiquet)

- **Les outils incitatifs s'appuyant sur des politiques publiques**
  - Aide à l'amélioration de la performance énergétique,
  - Aide à l'adaptation des logements,
  - Prime de remise sur le marché des logements vacants,
  - Aide au bail à la réhabilitation,
  - OPAH,
  - Actions d'animation foncière et immobilière,
  - Etc.

- **Les dispositions coercitives**
  - Taxe sur le logement vacant,

- **Des mesures opérationnelles**
  - Outils opérationnels programmés dans le cadre de l'AMI,
  - Engagement d'une OPAH-RU,
  - Création d'une AVAP,
  - Mise en place d'une concession d'aménagement,
  - Etc.



Convention de réserve foncière signée entre la CA Lisieux Normandie et l'EPFN sur le site de l'îlot Régina)

- **Des outils de contractualisation pour financer les outils opérationnels**
  - Convention « opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire »,
  - Contrat de ruralité,
  - Contrat de territoire,
  - Action Cœur de Ville,
  - Etc.



## Une collectivité engagée dans la concrétisation des projets : des centres-villes et des centres-bourgs qui se revitalisent, un territoire qui s'équilibre

La Communauté d'agglomération compte quatre programmes emblématiques qui illustrent la nouvelle trajectoire de revitalisation engagée par les centres-bourgs et les centres-villes.

### Le site de l'usine Leroy à Livarot

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, à Livarot, l'usine de fabrication de boîtes à fromage Leroy est rapidement devenue le premier employeur de la ville. Elle fermera ses portes en mai 1968. L'édifice est inscrit aux monuments historiques depuis 1988.

Durant 30 ans, de nombreux projets de réhabilitation du site sont présentés aux élus municipaux, puis communautaires. Aucun ne fait l'unanimité, alors l'usine devient une friche. En 2007, une programmation fait enfin consensus et permet de faire émerger un projet : installer un pôle de santé sur le site.

Le pôle de santé s'installera dans une première partie du site qui ouvrira ses portes en 2015. La seconde partie de la friche est rapidement identifiée comme pouvant accueillir le déménagement de la médiathèque de la commune qui était trop à l'étroit dans ses locaux en centre-ville de Livarot. Elle sera inaugurée en 2017.

Ces deux projets d'ampleur pour Livarot et son territoire concourent à un triple objectif :

- La revitalisation du cœur de bourg qui était en la perte d'attractivité démographique, résidentielle, économique,
- La mise en valeur d'un patrimoine industriel ancré dans la mémoire des habitants,
- Une nouvelle offre d'équipements structurants pour les habitants et le territoire.

Le PLUi a rendu possibles ces 2 projets capitaux pour la revitalisation du cœur du centre-bourg et du territoire. Il a permis un choix collectif, et a offert des outils réglementaires adaptés. Le PLUi a rendu possible la conjugaison à la fois de la valorisation des éléments du patrimoine historique et architectural, et du développement d'un projet revitalisant pour le cœur de bourg et le territoire.

Aujourd'hui, c'est un quartier qui a véritablement repris vie. La collectivité a notamment organisé un circuit du patrimoine pour permettre aux habitants et aux visiteurs de comprendre le patrimoine industriel livarotais.

Pour demain, la collectivité aspire à poursuivre la revitalisation du cœur de bourg et du territoire en poursuivant notamment son partenariat entre les centres-villes, en favorisant des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, et en sensibilisant tous les usagers du territoire par les outils de communication pédagogique.

### Le site de l'hôtel Régina à Lisieux

En 2004, un incendie détruit pour partie l'hôtel Régina à Livarot qui occupe un site de 1,5 hectare au cœur d'un espace stratégique, rotule entre le centre-ville de Lisieux et sa gare. Le centre-ville et la gare de Lisieux sont en effet au cœur du dispositif de revitalisation urbaine avec un double constat : celui de la perte de population de la ville de Lisieux et du manque d'attractivité de sa gare.

Le site Régina est rapidement identifié, en phase de diagnostic du PLUi, comme ayant le plus fort potentiel de reconversion du fait de sa situation en porte d'entrée ferroviaire du territoire, et d'un

enjeu fort de maintien de l'ancien hôtel Régina dans sa fonction dans un quartier de la gare en pleine mutation de l'Intercom Lisieux Pays d'Auge.

Pour revitaliser le centre-ville et tout spécifiquement ce quartier gare, les projets sur l'îlot, doivent concourir à plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins en petits logements,
- Renouveler l'offre de logements,
- À renouer avec l'attractivité,
- Recevoir les touristes.

Plusieurs outils sont actuellement mis en place pour renforcer cette attractivité comme le programme Lisieux 2025 ou Action cœur de ville pour le centre-ville. Dans le quartier de la gare, l'aménagement de la friche Sanchez par l'Agglomération, la construction de la cité judiciaire ou encore le projet pluri partenarial d'aménagement de la gare en pôle d'échanges multimodal feront de ce quartier un outil moderne à la hauteur de la capitale du Pays d'Auge.

À ce titre, l'îlot Régina préfigure le quartier de gare contemporain auquel la ville de Lisieux et le territoire de Lisieux Normandie peuvent prétendre.

Pour ne pas se contenter de reconstruire l'hôtel, mais de repenser l'îlot et ses abords dans son ensemble, l'intercom Lisieux Pays d'Auge a voté en 2016 la signature d'une convention avec l'EPFN pour l'acquisition foncière de l'îlot. Le site Régina fait aujourd'hui l'objet d'une convention foncière entre l'EPFN et l'Agglomération Lisieux Normandie.

Les projets qu'accueillera ce site sont encadrés par une OAP dans le PLUi. Elle inscrit 120 logements attendus, dont une part importante de logements sociaux. La localisation du site en hyper centre est favorable à la définition d'un programme accueillant plutôt de petits logements pour répondre aux besoins qui pèsent sur le centre-ville.

Pour Lisieux, pour les années à venir les deux défis sont :

- L'équilibre ville – campagne, avec une préservation presque « sous cloche », mais avec une vraie vie dans les territoires ruraux,
- La dynamique économique sur la ville de Lisieux qui irriguera le reste du territoire.

## La friche de la ferme de Breuil à Mézidon-Canon

À quelques mètres de l'hôtel de ville de Mézidon-Canon et de la gare, est identifié, par le PLUi, un secteur stratégique pour revitalisation urbaine de la commune : la frange entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée. Ce secteur s'inscrit dans un vaste projet d'ensemble qui couvre près de 50 ha avec :

- **Le quartier gare (9 ha)** : son rôle de principal nœud de transports doit être conforté en améliorant son accessibilité et l'intermodalité. L'aménagement du grand parvis sera repensé.
- **Les alentours du parc du château du Breuil** jusqu'au quartier de l'Épinay à l'est (25 ha). Ce secteur sera conforté dans son rôle de pôle d'équipements publics : salle de diffusion du spectacle vivant, nouvelle mairie, PSLA, maison de la petite enfance, maison des associations. Un projet ambitieux de création d'un lieu dédié à la culture et à la jeunesse est en cours de réflexion.
- **Le secteur entre Canon et le Breuil (14 ha à l'ouest de la commune)** : il a vocation à constituer un site stratégique d'urbanisation future nécessitant de préfigurer un certain nombre de connexions et de traitements paysagers.

La collectivité a mené la première tractation sur un corps de ferme en 1996. Soit plus de vingt années de réflexion, car aujourd'hui c'est le poumon vert de la ville dans lequel seront développés des services à la population.

## Le centre-bourg d'Orbec

Le Pays de l'Orbiquet est un territoire rural au patrimoine culturel et architectural riche, qui bénéficie d'un cadre de vie préservé. Ce territoire doit néanmoins faire face à des évolutions et notamment à la fragilisation de son pôle urbain, Orbec.

Orbec voit, depuis plusieurs années, sa population vieillir et diminuer, son parc de logements se dégrader, ses commerces de proximité s'appauvrir, son patrimoine architectural s'altérer et son attractivité s'affaiblir. La revitalisation d'Orbec, et de son centre-bourg, est très vite devenue une priorité pour la collectivité et le territoire du Pays de l'Orbiquet.

Plus spécifiquement, pour le centre-bourg d'Orbec l'un des volets prioritaires du projet de la revitalisation, inscrit dans le PLUiH, consiste à rendre le bourg dynamique et mieux adapté aux besoins des Orbecquois en réaménageant l'espace public et en renforçant le commerce et l'artisanat dans le bourg.

Après l'approbation du PLUiH, la première action concrète mise en œuvre a été d'initier un large programme de revitalisation urbaine ciblé sur l'habitat et le commerce en centre-bourg, en mobilisant de nombreux outils.

Tout d'abord, pour mener une stratégie à long terme sur la revitalisation commerciale et artisanale du centre-bourg, une **concession d'aménagement a été passée entre la CA et la SHEMA**.

En 2014, **la collectivité a répondu avec succès à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « revitalisation des centre-bourgs »** lancé par l'Etat. L'AMI a permis de réaliser une étude préalable sur le centre-bourg d'Orbec, à la suite de laquelle **la collectivité a recouru à l'OPAH-RU, outil qui permet de traiter des thèmes beaucoup plus larges.**

## ENSEIGNEMENTS

### Les enseignements dont les acteurs locaux souhaitent témoigner

#### Les documents d'urbanisme sont avant tout porteurs de stratégie territoriale

L'élaboration du SCoT et des PLUi ont constitué des temps forts de la coopération territoriale. Pour leurs artisans, les démarches de travail comptent autant que le résultat des travaux, c'est-à-dire le document lui-même. Ces démarches de planification ont ainsi servi de support à :

- L'échange et l'interconnaissance des enjeux supracommunaux ;
- La prise de conscience et à la construction d'une identité commune du territoire ;
- La construction d'une vision de son développement ;
- 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 communautés de communes.

L'ensemble de ces démarches a donc permis **le passage d'une identité patrimoniale fondée sur l'image d'Épinal du Pays d'Auge à une identité construite fondée sur un projet politique qui croise valorisation des potentiels existants et innovation territoriale.**

## Un grand projet pour le territoire et les acteurs : les facteurs de réussite

Les évolutions ont conduit les collectivités à se **poser de nombreuses questions du cadre législatif en cours d'élaboration des PLUi et la recomposition territoriale** : ,comme « peut-on continuer les procédures ? », « Sur quels périmètres ? », « Avec quelle gouvernance ? », « Dans quel cadre juridique ? ». Pour répondre à ces questions, les techniciens des collectivités ont proposé une analyse risques / avantages, pour permettre aux élus d'arbitrer.

Si les questions ont été nombreuses, **trois facteurs ont permis d'assurer l'efficacité des démarches de PLUi en matière de revitalisation urbaine** :

- **Un binôme technicien / élus / DDT soudé et travaillant en grande confiance réciproque.** Ceci a notamment permis aux élus de s'extraire avec confiance du temps court de la mandature pour s'inscrire dans le temps long de la stratégie de développement territorial. Réciproquement, ce travail étroit a permis aux techniciens planificateurs d'associer immédiatement les démarches stratégiques à des projets urbains concrets et de chercher à faire dialoguer stratégie et projet en allant chercher différents outils d'urbanisme opérationnels.
- **L'association des démarches d'élaboration des PLUi avec d'autres démarches stratégiques, en particulier l'élaboration d'une stratégie foncière.**
- **Les moyens accordés**, tant techniques que financiers, pour l'élaboration des PLUi et la mise en œuvre opérationnelle, dans un contexte de grande confiance obtenue grâce à l'inscription stratégique des efforts consentis. La concentration d'efforts financiers s'est faite en confiance grâce à l'inscription des projets urbains dans une stratégie territoriale d'ensemble permettant d'assurer et de rassurer sur l'impact effectif de ces efforts en matière de revitalisation territoriale, et sur les retombées supra-communales de ces projets.



# Suivez les étapes du Tour de France des PLUi

Mai 2018 • Mai 2019



Retrouvez toutes les productions du Tour de France des PLUi sur le site du Club PLUi

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



Cette synthèse rend compte de l'étape « Revitalisation urbaine » du Tour de France des PLUi, une démarche pilotée par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Elle a été produite avec les aimables collaborations de Claire Saint-Jean, cheffe de cabinet à la communauté d'agglomération de Lisieux Normandie et Mélissa Lefeuvre, responsable du service aménagement et planification à la communauté d'agglomération de Lisieux Normandie.