

Ateliers des Territoires

Aménager avec les Sols d'Auge

INTRODUCTION – La démarche « Atelier des territoires »

- Une démarche associant **collectivités territoriales** (élus et services techniques), **services déconcentrés de l'Etat** (préfet, DDTM du Calvados, DREAL Normandie) et leurs partenaires institutionnels locaux
- Mobilisation d'une **équipe pluridisciplinaire** composée d'experts extérieurs au territoire
- Une **démarche de projet** visant à construire une **vision partagée du devenir du territoire** en impliquant des parties prenantes et à contribuer aux **réflexions locales et nationales pour un aménagement durable tenant compte des enjeux des « sols vivants »**
 - Démarche menée au sein de la CA Lisieux-Normandie et associant les territoires voisins du Pays d'Auge
 - Contexte particulier du lancement des réflexions sur le PLUI et le SCoT : une opportunité pour mobiliser les acteurs et faciliter la traduction des ambitions stratégiques
- Une démarche de terrain pendant environ 12 mois et rythmée par 3 ateliers de travail collectifs et des rencontres d'acteurs

INTRODUCTION – La démarche « Atelier des territoires »

- **Retenue parmi les cinq lauréats de l'appel à projets « Sols vivants » des ministères de la Transition écologique, de la Cohésion des territoires, de la Transition énergétique et de la Mer**, la candidature du Pays d'Auge à travers la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a proposé d'initier une réflexion collective pour un aménagement durable tenant compte des enjeux sols vivants.
- Cette démarche a eu pour objectif de construire une démarche de coopération permettant de répondre aux enjeux de la vitalité du sol
- L'atelier des territoires « Sols d'Auge » a été l'occasion d'aborder la thématique des sols vivants à partir de trois questions:
 - **Qu'est ce qu'un sol vivant,**
 - **Quelles contributions pour les sols vivants?**
 - **Comment organiser les contributions collectives**

INTRODUCTION – Pourquoi le Pays d’Auge

La candidature a été proposée à l'échelle de la communauté d'agglomération Lisieux-Normandie - CALN), au sein d'un bassin de vie représentatif de la région naturelle dénommée « Pays d’Auge ». L'agglomération œuvre en effet, sur un SCoT et un PLUi qui épousent l'exact contour administratif de l'EPCL. C'est donc un espace d'expérimentation idéal pour concrétiser des volontés politiques vertueuses, le tout en collaboration avec des élus, des techniciens et des partenaires conscients de la nécessité de réinterroger la manière d'aménager, désireux de réfléchir à des transitions et expérimentations en matière d'aménagement.

L'objectif de cet Atelier des Territoires a été problématisé ainsi : **Les « Sols d’Auge : comment réapprendre ensemble l'aménagement, en nous appuyant sur le potentiel qu'ils détiennent, sur les fonctions qu'ils remplissent et sur les services qu'ils nous rendent ! »**

Afin de créer un espace d'échanges constructif, un comité de pilotage large composé d'élus et institutionnels a été organisé dès le dossier de candidature avec : **la Région Normandie, le CAUE, l'EPFN, l'Agence d'Urbanisme le Havre Estuaire de la Seine, Architectes et Paysagistes Conseils de l'Etat, ADEM, SAFER, Université de Caen, Chambre d'Agriculture, CCI Maison de l'architecture, Agence Urbanisme Caen Normandie Métropole, Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable** etc. Les élus de l'agglomération ont été également associés à la démarche. Cette large association a fait pour objectif une concrétisation rapide et effective des actions qui émergeront de cette réflexion.

Calendrier de la démarche

Février 2022

25 fev.
Séminaire de lancement

Mars 2022

Avril 2022

25 & 26 avril
Atelier 1 – Prise de connaissance du territoire et premières intuitions

Mai 2022

Juin 2022

Juillet 2022

11 juillet
Atelier 2 – Consolidation des parties prenantes et maturation de la stratégie

Aout 2022

Sept. 2022

Oct. 2022

13 octobre
Atelier 3 – Finalisation de la stratégie

Nov. 2022

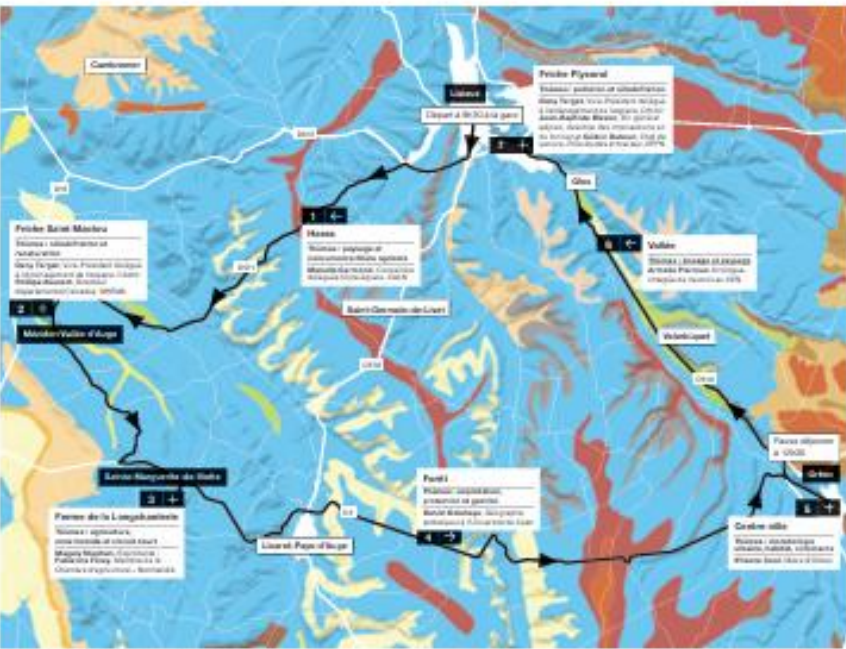
Lancement de la révision simultanée du SCoT et du PLUI

25 nov.
Séminaire de restitution



ATELIERS

25 & 26 avril 2022 Atelier 1 – Qu'est-ce qu'un sol vivant ?



Ce premier atelier autour du prisme « Qu'est ce qu'un sol vivant » s'est déroulé en deux temps:

- Visite en bus avec un parcours commenté : parcours reprenant les thématiques identifiées lors du séminaire de lancement : intervention de plusieurs acteurs du territoire et experts
- Atelier en salle pour poursuivre les échanges initiés en bus la veille : cet atelier a permis de resserrer les thématiques identifiées autour de trois situations problématiques qui seront ensuite travaillées dans les ateliers suivants

11 juillet 2022 Atelier 2 – Quelles contributions pour des sols vivants ?

- La visite des sites a permis de faire émerger des questionnements sur trois situations:
 - Les paysages ruraux en Pays d’Auge
 - Les friches industrielles
 - Les centres-bourgs / villages

L’atelier n°2 avait pour objet la construction de scénarios prospectifs en plénière et en groupes



15 octobre 2022 Atelier 3 – Comment organiser les contributions respectives?

- L’objectif de ce 3eme atelier était de préciser et valider les orientations stratégiques et de continuer à avancer sur des pistes de projets par thématique en identifiant les méthodes et acteurs à mobiliser notamment.
- Deux groupes ont été créés afin de travailler sur les questions suivantes:
 - Quelle stratégie pour les friches
 - Quelle gestion des paysages ruraux
 - Quel renforcement de l’attractivité des centres-bourgs

Thématique 1 - Les paysages ruraux du Pays d'Auge



Les paysages ruraux : Orientations stratégiques

- Veiller au développement de la filière équine en complémentarité avec la filière bovine.
- Préserver et conforter le bocage
- Intégrer les protections réglementaires au contexte local

Les paysages ruraux : Actions

Les actions portent essentiellement sur l'entretien et la valorisation des haies

1. Sensibilisation
2. Identifier un référent institutionnel
3. Animation territoriale et recherche de valorisation
4. Vers la création d'une « Agence des haies » voire d'un Parc Naturel Régional ?

Traduction éventuelle dans les documents d'urbanisme

SCoT :

- Mobilisation des acteurs dans les groupes de travail lors de l'élaboration → identifier les besoins
- Calibrer la filière bois

SCoT et PLUi :

- Calibrer la réglementation locale d'entretien et de gestion des haies et forêts

SCoT :

- Pose les bases du PNR

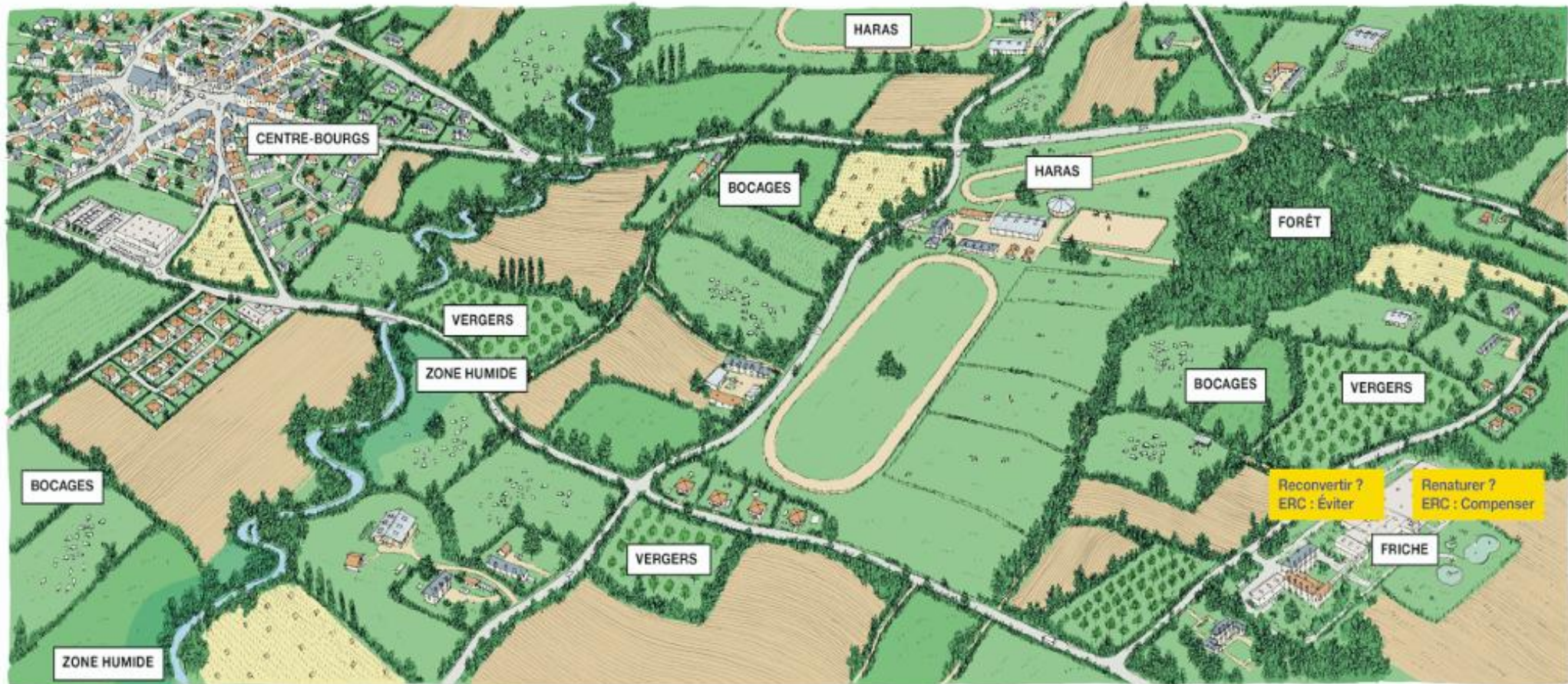
Thématique 2 - Les friches : contexte et enjeux

L'avenir des friches est un levier important pour atteindre l'objectif du ZAN (Zéro artificialisation nette), issu de la Loi Climat et résilience.

Reconvertir des friches s'inscrit dans la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) : elle permet d'éviter la consommation et l'artificialisation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers).

Renaturer les friches permet de compenser l'artificialisation d'ENAF engagés ailleurs dans des opérations d'aménagement.

Les décisions portant sur l'une ou l'autre option se prennent à partir d'une **stratégie territoriale**, d'une prise en compte des **besoins de développement** et des **coûts d'aménagements** inhérents (dépollution, démolition-reconstruction, renaturation) qui sont à reporter dans les bilans opérations.



Thématique 2 - Les friches : orientations stratégiques et actions

Orientations stratégiques et actions : Adopter une méthodologie d'approche partagée sur l'aménagement des friches :

- Etablir un système de classification « le passeport friche » pour établir l'opportunité que représente chaque friche et donner un ordre de priorité d'intervention
→ *Comment ? S'appuyer sur les élus municipaux.*
- Mieux connaître les besoins du territoire (besoins d'extension des entreprises, des artisans, des habitants, etc.).
→ *Comment ? S'appuyer sur les commissions de la CALN (du dév éco, de l'aménagement, etc.) – centraliser l'ensemble des demandes.*
- Faire le lien entre les friches et les besoins
→ *Comment ? S'appuyer sur les commissions de la CALN – assurer une transversalité entre les commissions.*

Quelques actions : un recensement des friches, organiser un concours d'idée, adapter la fiscalité foncière,

→ Intégrer ces actions dans les documents de planification (SCoT, PLUi).

Thématique 3 - Les centres-bourgs



Les centres-bourgs : contexte

Vacances dans les centres-bourgs

Quelques chiffres :

Livarot-Pays-d'Auge

> **351** logements vacants en 2018 (Insee, RP), dont 17,7% pour les appartements et 8,7% pour les maisons.

> **24%** de vacance dans le centre-bourg (CALN, candidature PVD)

Saint-Pierre-en-Auge

> **476** logements vacants en 2018 (Insee, RP).

> **31%** de logements vacants dans le centre-bourg, dont les 2/3 depuis plus de 2ans (CALN, candidature PVD)

Orbec

> **290** logements vacants en 2018 (Insee, RP)

> **237** logements considérés comme potentiellement indignes, soit 17,5% du parc de logement, 90 immeubles repérés comme dégradés (CALN, candidature PVD).



Les centres-bourgs dans le contexte du ZAN et des sols vivants

Stratégie

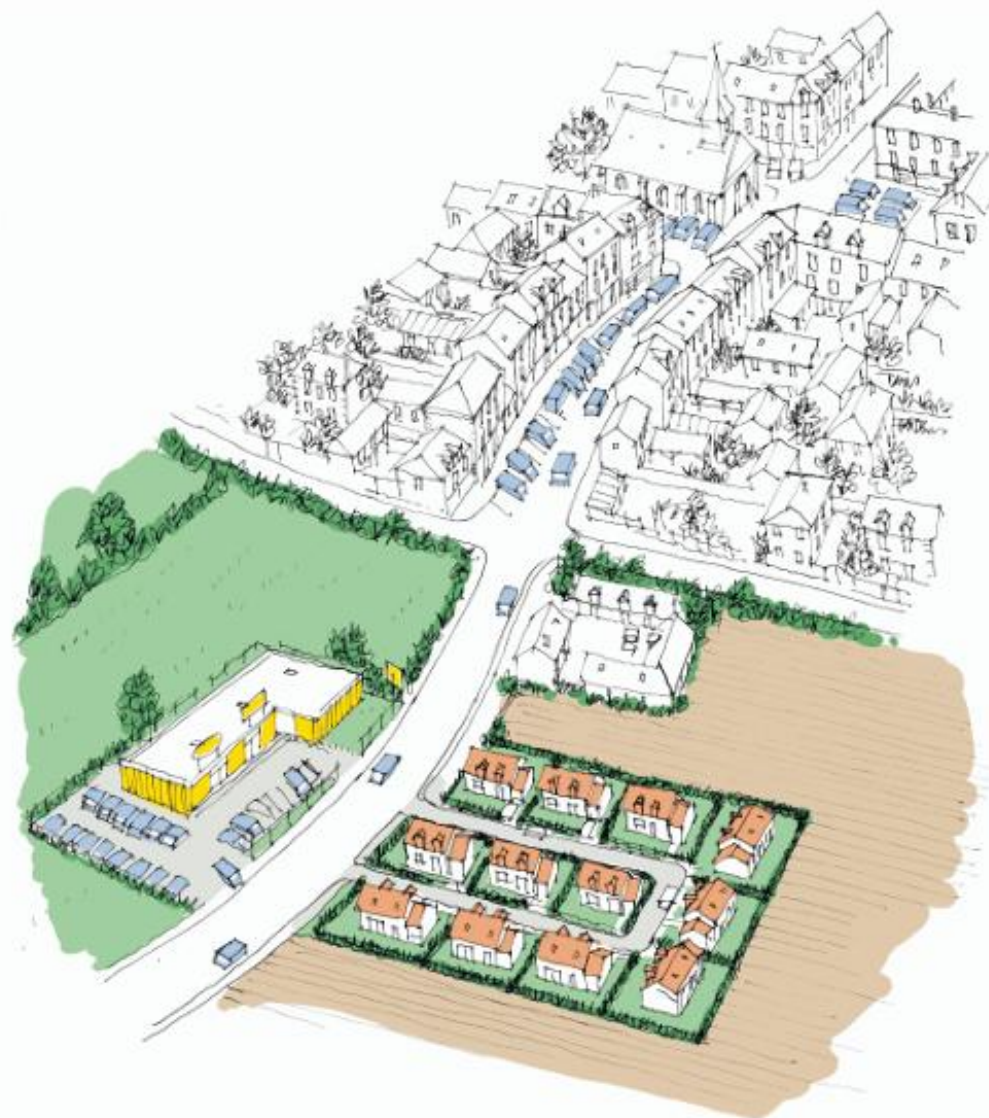
Réhabiliter les centres anciens et les hameaux pour :

- Éviter l'artificialisation des sols naturels et agricoles dans le milieu rural.
- Aménager des centres-villes agréables à habiter (espaces verts, commerces de proximité).
- Proposer des logements de qualité qui correspondent aux aspirations des habitants et futurs habitants.

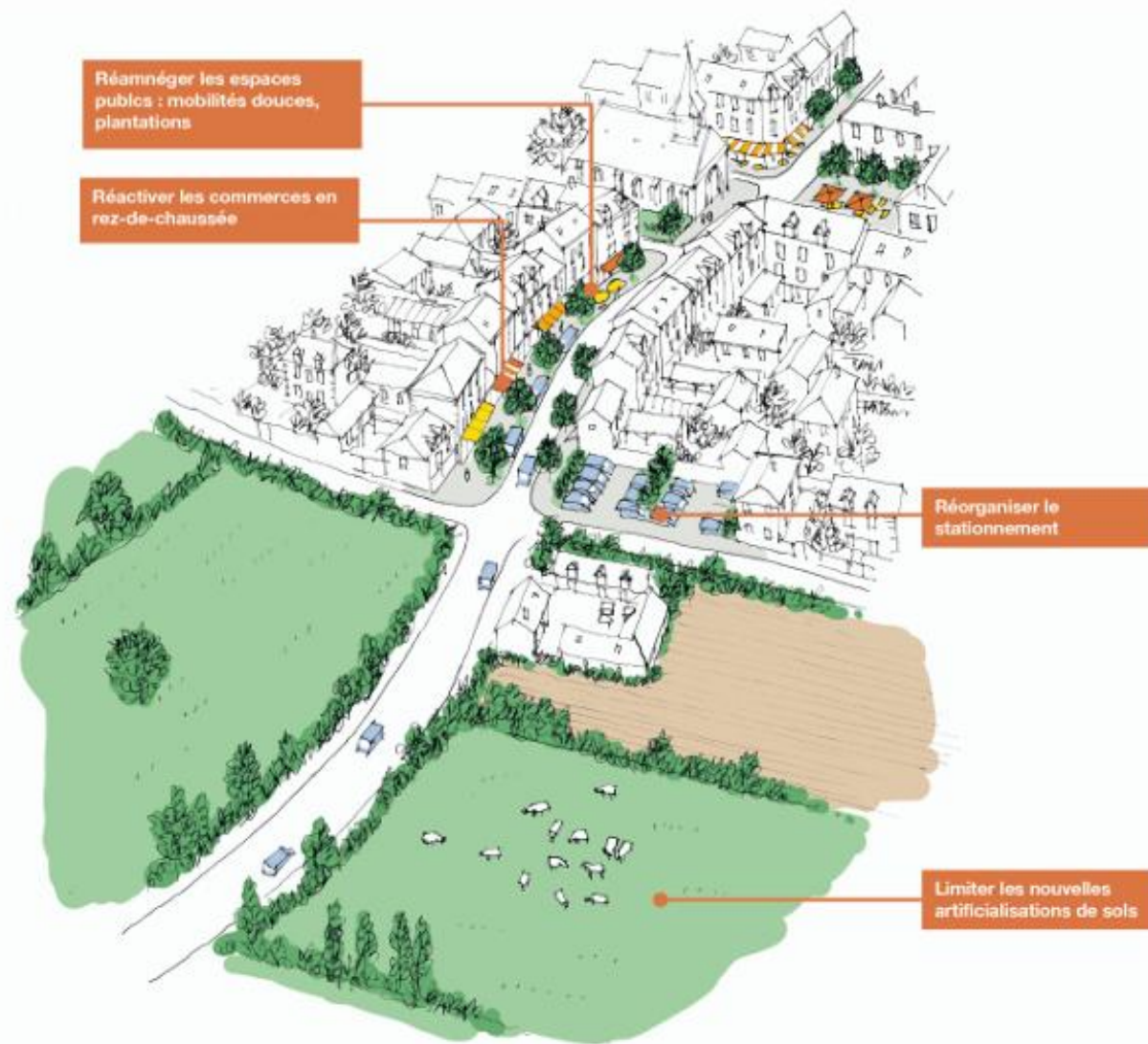
→ Ces enjeux sont largement traités avec les dispositifs **Action Cœur de ville** (Lisieux) et **Petite Ville de Demain** (Orbec, Mézidon Vallée d'Auge, Cambremer, Livarot Pays d'Auge et Saint-Pierre-en Auge).



Les centres-bourgs : orientations et actions



Centre-bourg : situation initiale



Centre-bourg réaménagé et revitalisé

Les centres-bourgs : orientations et actions



Îlot dans un centre-bourg : situation initiale

Certaines pièces sont dans l'obscurité, les logements n'offrent pas ou peu de jardins privatifs et le stationnement doit s'effectuer en dehors de la passerelle

[Sans titre]



Des pièces bien éclairées

Des terrasses et jardins individuels

Stationnement sur la parcelle

Îlot dans un centre-bourg : des démolitions mesurées permettent de créer des logements désirables

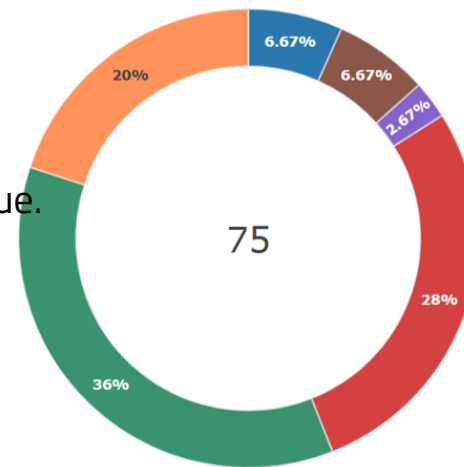
5 communes lauréates Petites Villes de Demain

Tous les projets menés dans le cadre de PVD vont dans le sens de la transition énergétique.

- Végétalisation espaces publics,
- Rénovation énergétique,
- Intégration des modes doux,
- Etc.

Un enjeu majeur de la transition écologique : la reconversion de friches.

- 34 330 m² sous conventions EPFN (Serval à Livarot, Hermilly à Cambremer, la Ferme du Breuil à Mézidon-Canon, secteur Lechevallier à St-Pierre s/Dives).
- De nombreux projets de résorption des friches en centre-bourg :
 - Parc des Tanneries (StPA),
 - Résidence Label Vie en Auge (StPA),
 - Immeuble de la rue des Champs (Orbec).



Au total, 75 fiches actions pour les 5 communes PVD.

- 0- Non démarrée
- 1- En étude préalable
- 2- Engagée
- 3- Livrée
- 4- Abandonnée
- 5- Suspendue



1/3 des actions portent sur le cadre de vie et l'aménagement urbain.

Aménagement du parc des Tanneries St Pierre en Auge



- Renaturation du bief
- Valorisation des patrimoines
- Mise en avant de l'eau
- Démolition ancienne caserne
- Déplacement des gens du voyage
- Déviation réseau ASS

**Coût total du projet : 2,1M€ HT
78,95% de subventions.**



Lancement Opération Programmée Amélioration Habitat –Renouvellement urbain (OPAH RU) – 2023- 2027

Amélioration du contexte d'Orbec, notamment grâce à l'OPAH-RU entre 2017 et 2023, bien que la vacance reste forte (d'autres action habitat sont en cours).

L'OPAH-RU multisites Livarot/St-Pierre vise à remplir ce même objectif entre 2022 et 2027. Depuis le début du dispositif :

- 19 dossiers déposés/terminés
- 505 265€ de travaux générés (en janv. 2026)
- 321 918€ de subventions accordées
- Fréquentation des permanences de 33% à Livarot et 31% à St-Pierre s/Dives.

Une réduction de la vacance concentrée en centre-bourg.



L'AGGLO, L'ALLIÉE DE VOS TRAVAUX !

Vous êtes propriétaires et vous souhaitez améliorer ou rénover votre logement ?

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LISIEUX NORMANDIE EST LÀ POUR VOUS AIDER

AIDES FINANCIÈRES

CONSEILS TECHNIQUES | ANALYSE DES DEVIS

ACCOMPAGNEMENT AU MONTAGE DES DOSSIERS

CONSEIL GRATUIT



Approbation Révision SCoT Sud Pays d'Auge en février 2026
Elaboration Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours



CULTIVONS LA MAGIE DU TERRITOIRE



"Cultivons la proximité"

Tout à 15 minutes de chez vous

Item : Renforcer le réseau de villes et de villages

Briques :

Irriguons le territoire par le réseau des pôles de vie

Agissons pour offrir des habitats tout au long de la vie

Dynamisons villages, bourgs et hameaux

Garantissons et encourageons la vitalité commerciale des centres-villes et bourgs

Toutes les mobilités pour un territoire durable en mouvement



"Un parc naturel 5.0"

Nature et paysages, un terreau pour l'avenir

Item : Renforcer la qualité de la nature et des paysages

Briques :

Grandissons avec notre force humaine unique et faisons fructifier notre capital paysager

Léguons une nature diversifiée aux générations futures

Bâtissons comme hier avec les techniques de demain

Raisonnons coutures urbaines et tissu rural

Réenchantons notre quotidien par la renaturation des villes et des bourgs



"Innovons la ruralité"

Item : Renforcer les économies du territoire

Briques :

Soyons fiers de notre terre nourricière augeronne visant l'Excellence

Promouvons notre terre d'investisseurs

Valorisons cet écrin de patrimoines d'exception



"Coopération et résilience"

Item : Renforcer la durabilité et la résilience du territoire par une gestion responsable

Briques :

Préserveons nos ressources

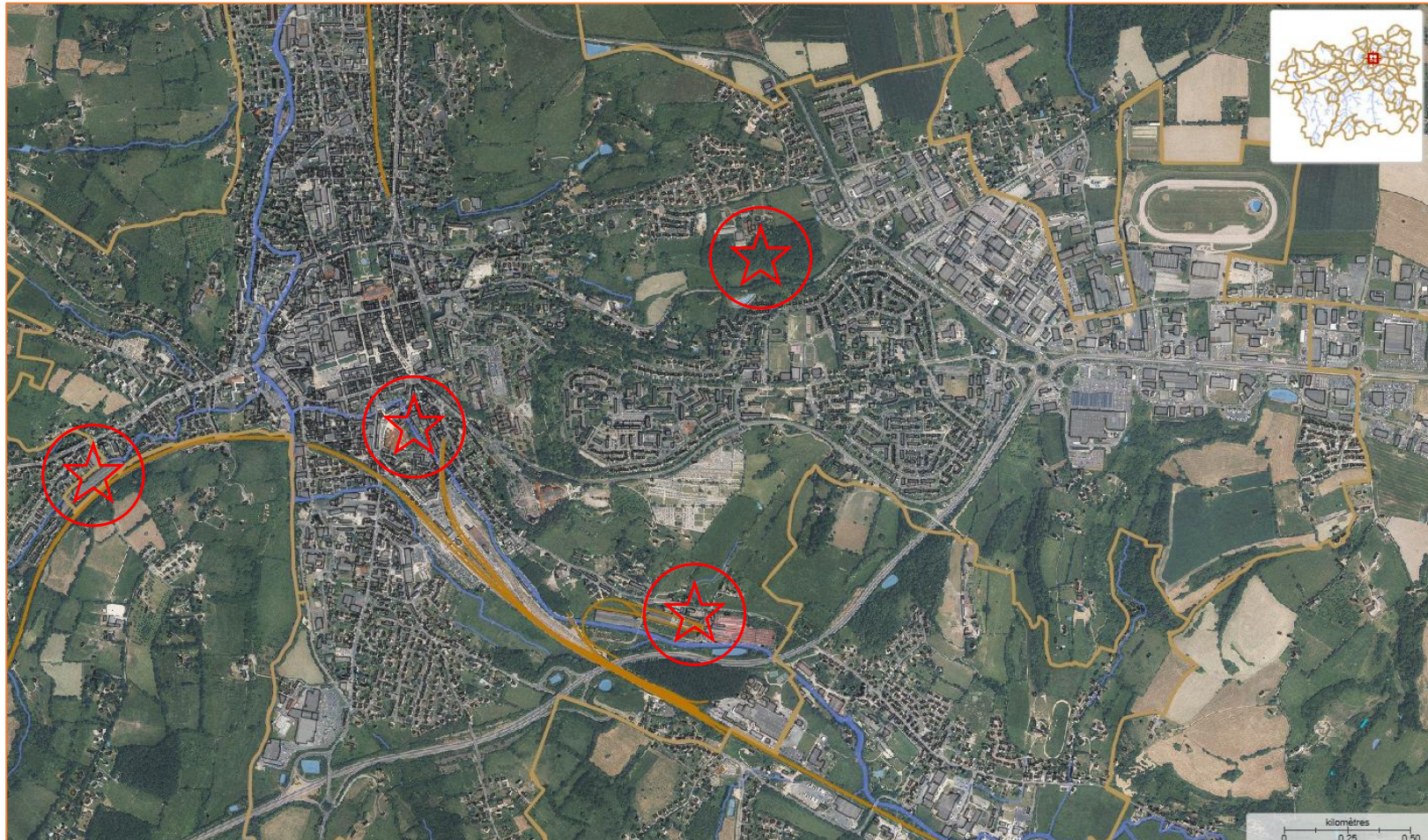
Apprivoisons le risque

Pour de nouvelles énergies, valorisons nos richesses naturelles



ET DEPUIS

- **28 hectares de friches acquis par la CALN** en direct ou via l'EPFN à Lisieux : Origen (16ha), Plysorol (11 ha), ilot Regina (1ha)
- **Une étude urbaine en cours sur une autre friche** : SCAM à Lisieux / Saint Désir : enjeu renaturation secteur inondable
- **Une étude flash en cours** sur la CIBEM à Saint Pierre en Auge : fermeture du site juin 2026 : 7 hectares
- Une réflexion menée sur la friche Saint Maclou à Mezidon Vallée d'Auge : 32 hectares



91

Atelier national

	thématique	Critère de sélection	durée	Coût (100 % DGALN pour équipe projet)	prestataire	Nombre d'ateliers	
	Appel à projets imposant un thème Grand territoire	Note d'intention + Dossier de candidature <i>5 sites / an</i>	Un an, un an et demi	100k€ à 130k€	Équipe projet : groupement d'experts	3 ateliers : - déambulation - scénarios - perspectives => feuille de route	
	Atelier local	Territoire en transition, innovation	Note d'opportunité valant candidature <i>10 sites / an</i>	10-12 mois	100k€	Équipe projet : groupement d'experts pré sélectionné	3 ateliers : - déambulation - scénarios - perspectives => feuille de route
	Atelier flash	échelle communale, Thème de transition très large	Fiche de candidature au fil de l'eau <i>30 sites / an</i>	3 mois	20k€	Équipe projet : groupement d'experts pré sélectionné	Un atelier, livrable : esquisse de plan- guide stratégique à visée opération- nelle

22

100