

DDTM du Calvados  
Communauté d'Agglomération  
Lisieux Normandie

# Aménager avec les sols d'Auge

Janvier 2023



**PRÉFET  
DU CALVADOS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires et de la mer



Acadie + Shahinda Lane architecte urbaniste + CDC Biodiversité



**Retenue parmi les cinq lauréats de l'appel à projet « 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, soutenue par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Calvados en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, a proposé d'initier une réflexion collective pour un aménagement durable tenant compte des enjeux des 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 :**

- Atelier 1 **Qu'est-ce qu'un sol vivant ?**
- Atelier 2 **Quelles contributions pour des sols vivants ?**
- Atelier 3 **Comment organiser les contributions respectives ?**

## Sommaire

p.3	Introduction
p.6	Récit des ateliers
p.10	Feuille de route
p.12	Les paysages ruraux
p.20	Les friches
p.28	Les centre-bourgs
p.35	Annexe I - CR atelier 1
p.53	Annexe II - CR atelier 2
p.71	Annexe III - CR atelier 3

Ce document a été réalisé dans le cadre des Ateliers des territoires proposés par la Direction générale de l’Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) des Ministères de la Transition Écologique, de la Cohésion des territoires, de la Transition énergétique, et de la Mer. Un des cinq ateliers retenus dans le cadre de cette démarche a été porté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados, en partenariat avec la Communauté d’Agglomération Lisieux Normandie.

Ce document est le produit de cette démarche.

Équipe : Acadie mandataire  
Shahinda Lane architecte urbaniste avec  
Jeanne Lacour  
CDC Biodiversité

Illustration : Martin Étienne

Conception graphique : Alma Gromard

# Édito

Nous souhaitons saluer le travail réalisé dans le cadre des ateliers des territoires et nous appuyer sur ses résultats pour enrichir les dynamiques d'aménagement déjà engagées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie. Les élus et services de la communauté d'agglomération, les services de l'État et les divers partenaires ont en effet produit une réflexion ambitieuse et réaliste, car elle tient à la fois compte des enjeux écologiques globaux et des spécificités fortes de ce territoire.

Fin 2022, la communauté d'agglomération lance les travaux de révision de tous ses documents d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme intercommunal. La feuille de route de nos ateliers insiste sur le renouvellement des centres-bourgs et des villages, sur l'attention à porter au recyclage des friches et sur la protection concertée des sols vivants et du paysage augeron.

Les haies et les vergers, en ce qu'ils affirment de façon marquée l'identité de ce territoire, sont notamment des supports de réflexion propres à susciter des orientations stratégiques que ces documents d'urbanisme contribueront à stabiliser. L'atelier a insisté sur les expériences réussies en matière de valorisation économique des haies, par exemple via de petites chaufferies. Il y a là l'amorce d'un modèle économique qui reste à élaborer sur le territoire, en y associant tous les partenaires concernés.

La préoccupation des spécificités territoriales se retrouve aussi dans les actions à conduire pour valoriser le potentiel dont disposent les bourgs et villages du territoire, pour renforcer l'envie de les habiter, de les visiter ou d'y investir. Y accorder une place plus importante à la présence végétale, d'inspiration augeronne, à y faire de nouveau « vivre le sol » serait de nature à renforcer significativement l'attractivité de ces espaces de vie, structurants pour le territoire.

Dans le cadre des ateliers, de nombreuses actions ont aussi été identifiées autour de la résorption des friches, à requalifier ou à renaturer selon leur localisation et leur potentiel : tenue d'un inventaire des friches et des besoins en immobilier d'entreprise ou d'entreposage ; déploiement de réflexions dans le cadre de concours d'idées – avec des universités notamment – sur le thème des « friches vivantes »...

La commission aménagement de la communauté d'agglomération va bénéficier de la richesse de ces réflexions pour poursuivre ses actions sur tous ces sujets à forts enjeux.

Nous ne pouvons donc que nous féliciter des apports substantiels de ces ateliers des territoires, dont les acteurs locaux vont, de façon concrète et rapide, tirer le plus grand profit et nous remercions tou.te.s les participant.e.s pour la contribution dont ils.elles ont fait bénéficier le territoire.

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération Lisieux Normandie

François AUBEY

Le Sous-Préfet  
de l'arrondissement de Lisieux

Guillaume LERICOLAIS

# Introduction

**Comment avons-nous travaillé ? Avant de restituer les résultats des travaux menés au cours de cet atelier des territoires, il nous faut brièvement rappeler les modalités de la production ici présentée.**

Trois ateliers ont réuni divers acteurs locaux, principalement des élus (maires, souvent également élus communautaires), mais aussi d'autres acteurs locaux (entrepreneurs, agriculteurs, partenaires institutionnels ou autres). Ce travail a été organisé par des techniciens de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), de la direction régionale de l'aménagement, de l'environnement et du logement (DREAL) et de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie. Des bureaux d'études ont assisté la maîtrise d'ouvrage : la coopérative Acadie, mandataire, Shahinda Lane architecte urbaniste avec Martin Étienne pour les illustrations, et CDC Biodiversité. Ces ateliers se sont déroulés en avril, en juillet et en octobre 2022. En avril, le terrain a été arpenté lors d'une visite en autocar. En juillet et octobre, le travail a été réalisé « en chambre », principalement lors de discussions en petits groupes.

Cette démarche d'atelier n'est donc pas une étude : elle ne vise pas à produire des connaissances nouvelles, selon une orientation définie a priori. Elle vise surtout à échanger, sur une thématique « brûlante » ou « complexe ». En effet, les sessions nationales des ateliers des territoires sont conçues pour permettre un débat sans contraintes sur des sujets difficiles. Le pari est que l'échange permettra de mieux se comprendre : non pas nécessairement de tomber d'accord, mais au moins d'avoir une idée claire sur ce qui fait consensus et sur ce qui fait débat ou controverse. À partir de ces échanges, il s'agit de déterminer des pistes de convergence, d'identifier des actions qui pourraient être menées, des expérimentations qui pourraient être tentées ou au contraire, des habitudes ou pratiques qu'il serait envisageable d'abandonner.

Disons-le sans ambages, le sujet de l'aménagement des sols, en 2022, dans le pays d'Auge, suscite bien des débats. Trois raisons expliquent la sensibilité du sujet : elles sont nationales, locales et pratiques.

La première raison, nationale, est liée au débat sur le « zéro artificialisation nette » (ZAN). Cet objectif, fixé à 2050 par le Plan Biodiversité de 2018 et confirmé par la loi Climat et Résilience d'août 2021 faisant suite à la Convention Citoyenne pour le Climat, est très débattu. Par ailleurs, ses conséquences sont redoutées. N'est-ce pas une manière indirecte de restreindre le pouvoir des élus locaux en matière d'urbanisme ? Comment concilier cet objectif avec le développement économique et social ? Dans le Pays d'Auge comme ailleurs, la transition écologique suscite de vives controverses.

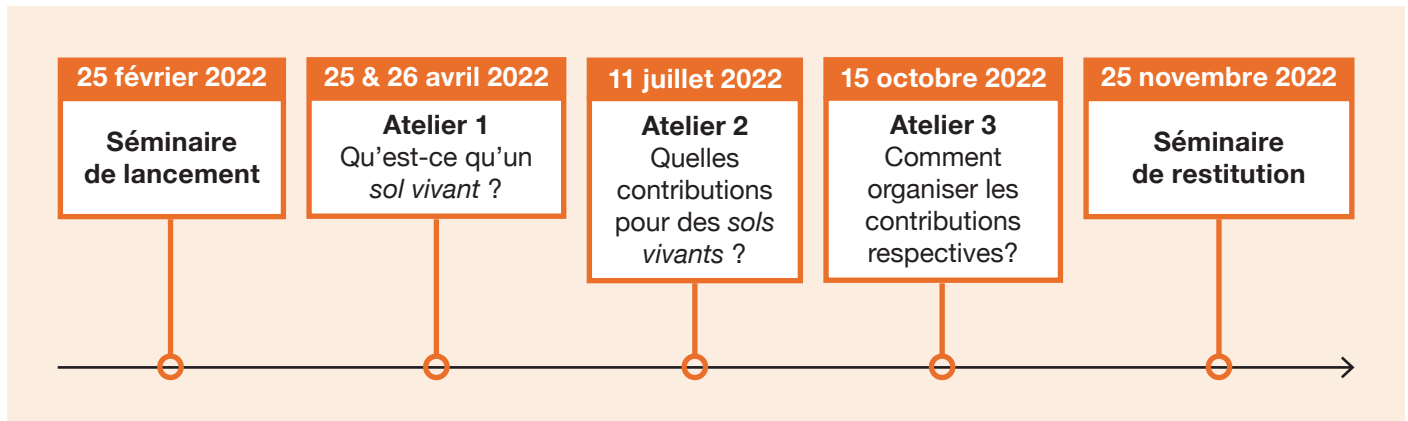
La deuxième raison est locale. Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie est marqué par un déclin démographique. Dans ce contexte de faible densité, l'incitation au recyclage des friches commerciales ou industrielles est-elle réaliste ? Comment attirer des habitants si les formes de logement jugées (à raison ?) les plus attractives, à savoir les maisons neuves sur terrain anciennement agricole ou naturel, ne peuvent plus être construites ? Le Pays d'Auge ne risque-t-il pas de devenir une zone de compensation pour des développements qui ne seraient autorisés qu'ailleurs dans la région ou en France ? Bref, se fait jour la crainte que le ZAN soit ici plus contraignant encore qu'ailleurs.

Enfin, la troisième raison est pratique. Les champs de l'urbanisme et de la pédologie se sont rarement croisés. Les urbanistes ne connaissent le plus souvent qu'un sol en deux dimensions. Ses qualités leur sont souvent inconnues. Certes, les sols de bonne qualité agronomique sont identifiés ou connus par ceux qui élaborent les plans locaux d'urbanisme. Toutefois, les autres services que rendent les sols, notamment en matière de gestion de l'eau, de captation du carbone ou encore de la biodiversité, sont souvent appréhendés de manière floue et peu documentée. L'atelier « Sols vivants » a permis d'approcher quelques connaissances pédologiques dans les débats d'aménagement. Toutefois, à Lisieux comme dans les autres sites de cette même session nationale des « ateliers des territoires », on ne peut que constater que les savoirs utiles pour penser en même temps l'urbanisme et le sol dans ses trois dimensions sont encore largement à construire.

Ce contexte n'a pas empêché d'avancer sereinement. Les ateliers ont permis d'échanger en profondeur, notamment parce que les participants ont pu quasiment tous être présents à toutes les séances. Ces ateliers ont ainsi conduit à proposer une feuille de route, qui présente trois caractéristiques principales :

- elle constitue des « fragments » des futurs documents d'urbanisme. L'atelier s'est tenu au cours de l'année 2022, alors que les travaux de réalisation conjointe du PLUi et du SCOT démarrent en septembre 2022. Cette échéance était bien sûr présente dans les esprits. De nombreuses orientations visent à nourrir ce travail à venir ;
- elle tient à distance les effets de mode. Depuis la montée en puissance des débats sur l'artificialisation des sols, de nombreuses idées circulent, notamment en matière d'aménagement des espaces publics ou des cours d'établissements scolaires pour les « désimperméabiliser ». Sans les rejeter, les participants ont souhaité les contextualiser : dans un petit village entouré de bocages, l'intérêt pédagogique et écologique d'une « cour oasis » est évidemment bien moindre que dans le centre de Lyon... ;
- elle retravaille de vieilles questions. La mise en valeur du paysage de bocage, le réinvestissement des centres-bourgs ou encore le recyclage des friches : ces thématiques sont au cœur de bien des réflexions depuis des décennies. Ce que se sont attachés à faire les participants de l'atelier, c'est de se tenir à distance tant de la naïveté vaine que de la lucidité désabusée du « ça ne changera jamais ». Les débats ont tenu à retravailler ces questions, en regardant ce qui a changé, dans les politiques publiques, dans les modes de vie, les aspirations sociales ou encore dans les dynamiques économiques, pour identifier des solutions nouvelles ou des opportunités inédites.

# Récit des ateliers



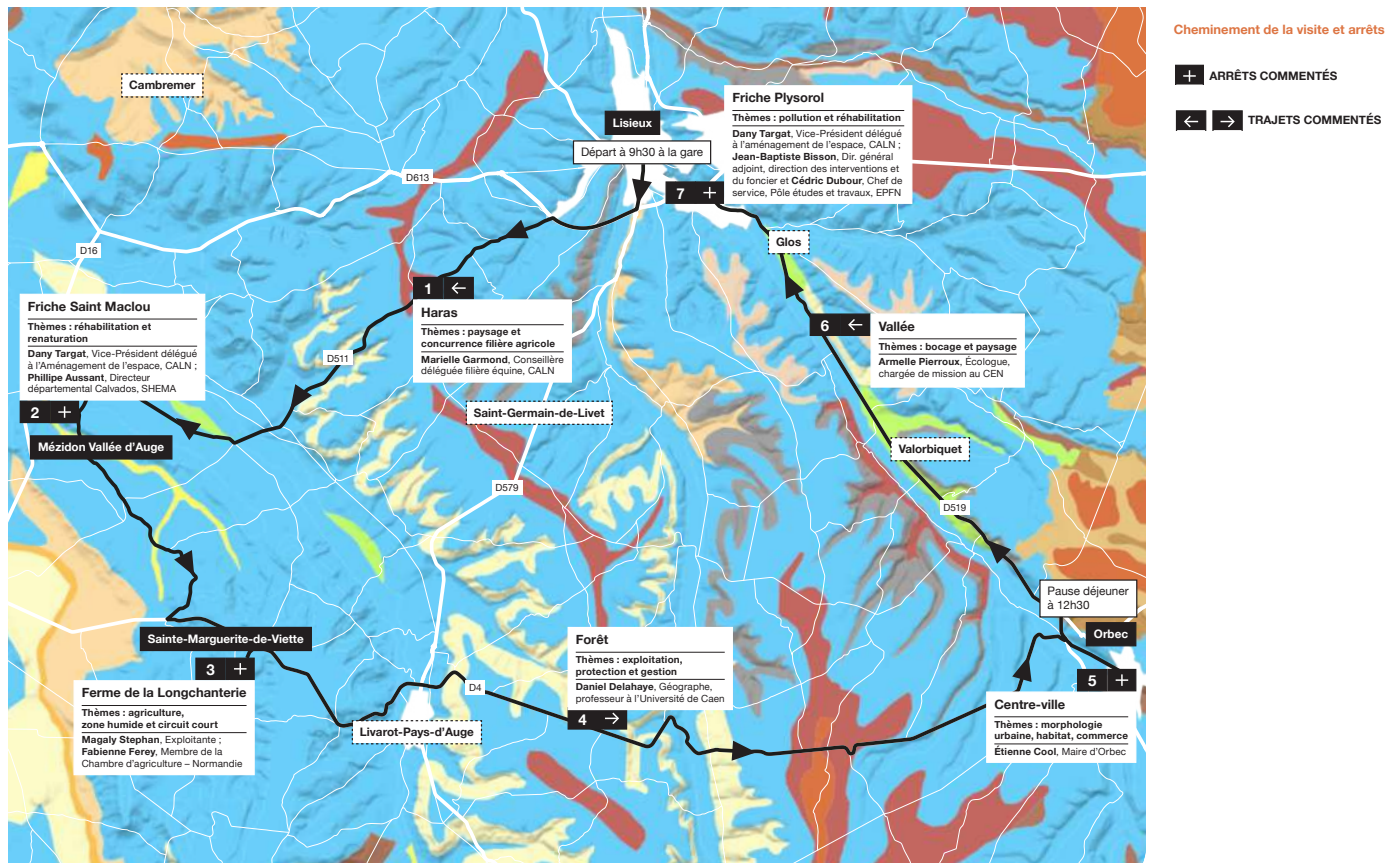
## Séminaire de lancement

25 février 2022

Le séminaire de lancement a permis d'identifier des enjeux forts, qui ont alimenté les ateliers. À l'issue de ce séminaire, cinq thématiques ont été relevées et peuvent être résumées ainsi : le développement économique ; la concurrence entre filières agricoles ; les formes résidentielles et l'habitat ; le recyclage des friches ; la gestion et l'aménagement des zones humides.



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



Parcours réalisé lors de l'atelier 1

Le premier atelier a été consacré à la découverte et l'analyse collectives du territoire, autour du prisme « Qu'est-ce qu'un sol vivant ? ». Il a été l'occasion de partager et de croiser les regards des participants, avec les métiers, expériences et loisirs variés. Ce premier atelier était un temps fort permettant de prendre le temps de bien cerner les éléments et a été conçu de sorte qu'une large place soit donnée aux prises de parole des participants et aux discussions afin que l'ensemble des points de vue puissent être exprimés et croisés lors de cet atelier.

Il s'est déroulé en deux temps :

- La journée du 25 avril a été consacrée à une visite en autocar avec un parcours commenté. Le parcours reprend les thématiques identifiées lors du séminaire de lancement, qui représentent autant d'enjeux structurants pour le territoire. Une série d'arrêts, complétés par des interventions au cours des trajets en autocar, ont été retenus afin d'illustrer ces enjeux du territoire. Celui-ci a été l'occasion de croiser les regards et la perception de la question des sols vivants à partir de situations différentes. Plusieurs acteurs du territoire et experts sont intervenus et chaque participant a pu réagir aux discours et partager sa propre expérience. Un dépliant de présentation de l'atelier et du parcours a été distribué à tous les participants.
- L'après-midi du 26 avril, les participants se sont retrouvés au cours d'un atelier en salle autour de dispositifs d'animation pour poursuivre les échanges initiés lors de la visite en bus de la veille et explorer collectivement les enjeux relatifs aux pratiques d'aménagement des sols d'Auge.

Cet atelier a permis de resserrer les thématiques identifiées lors du séminaire de lancement autour de trois situations problématisées. Ce sont ces trois situations qui ont été travaillées dans les ateliers suivants.



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

La visite des sites a donc permis de faire émerger une série de questionnements sur trois situations : les paysages ruraux en Pays d'Auge, les friches industrielles et les centres-bourgs/villages. Dans le prolongement du premier atelier, l'atelier 2 avait pour objet la construction de scénarios prospectifs de long terme sur chacune des situations. Ces trois situations ont d'abord été traitées en plénière pour répondre à l'ensemble des questionnements formulés lors de l'atelier 1, suivie d'un moment d'échanges par groupe.

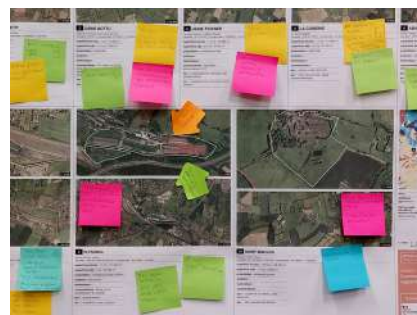


## 15 octobre 2022 Atelier 3 – Comment organiser les contributions respectives?

L'objectif de ce troisième atelier était de préciser et valider les orientations stratégiques et de continuer à avancer sur des pistes de projets par thématiques, en identifiant notamment les méthodes et les acteurs à mobiliser.

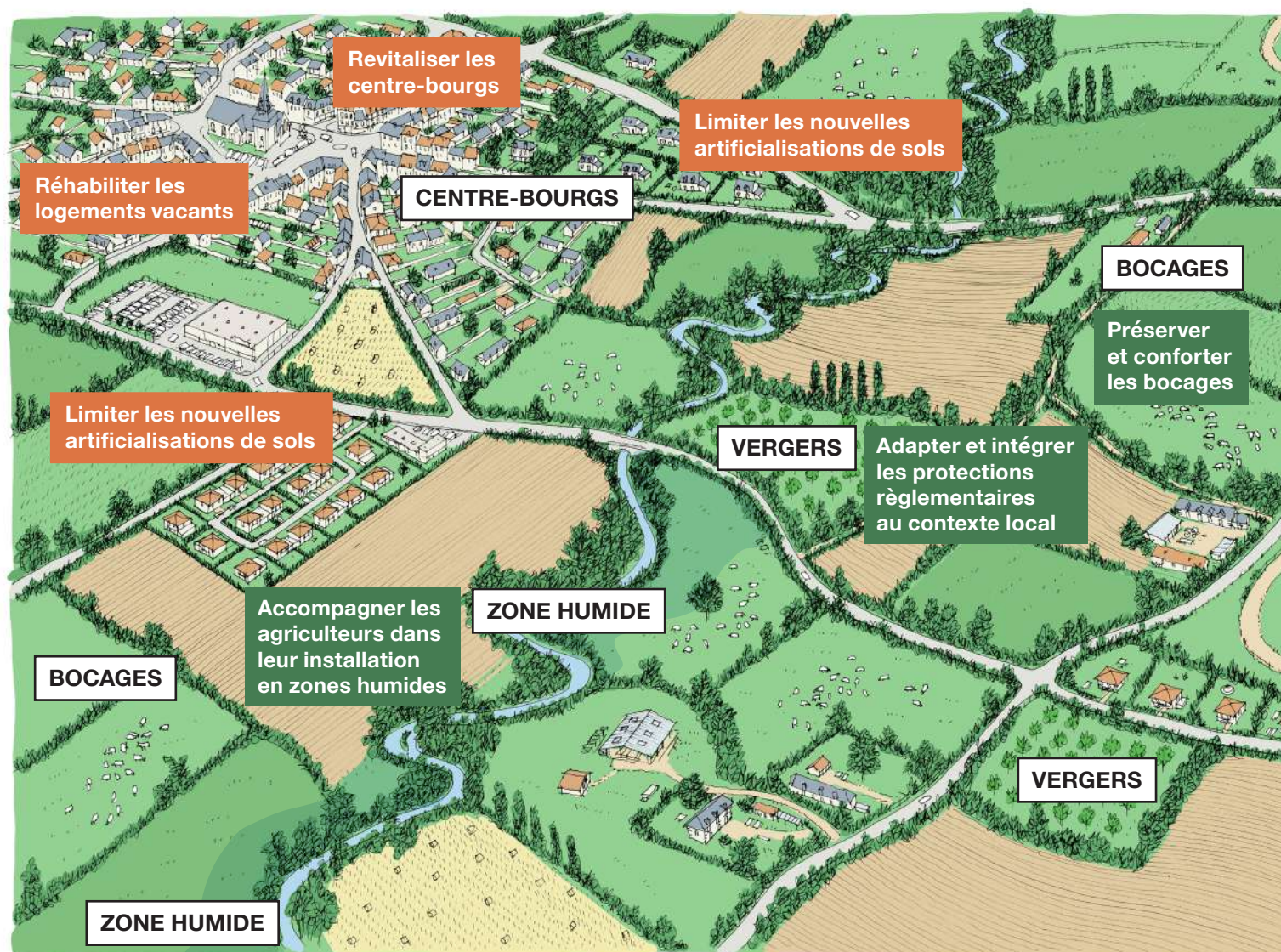
Les participants ont été séparés en deux groupes. Durant la matinée, les deux groupes ont travaillé sur les deux questions suivantes : « Quelle stratégie pour les friches ? » et « Quelle gestion des paysages ruraux ? ». Puis, en début d'après-midi, l'enjeu du renforcement de l'attractivité des centres-bourgs comme stratégie de préservation des sols d'Auge a fait l'objet d'une troisième discussion au sein des groupes.

En fin d'atelier, les participants ont répondu à un questionnaire pour revenir sur la démarche et surtout pour préparer le séminaire de restitution qui a lieu le 25 novembre 2022. Suite à cela, des porte-paroles ont été identifiés. Ils ont la charge de présenter les résultats des ateliers le 25 novembre 2022 lors du séminaire de restitution.

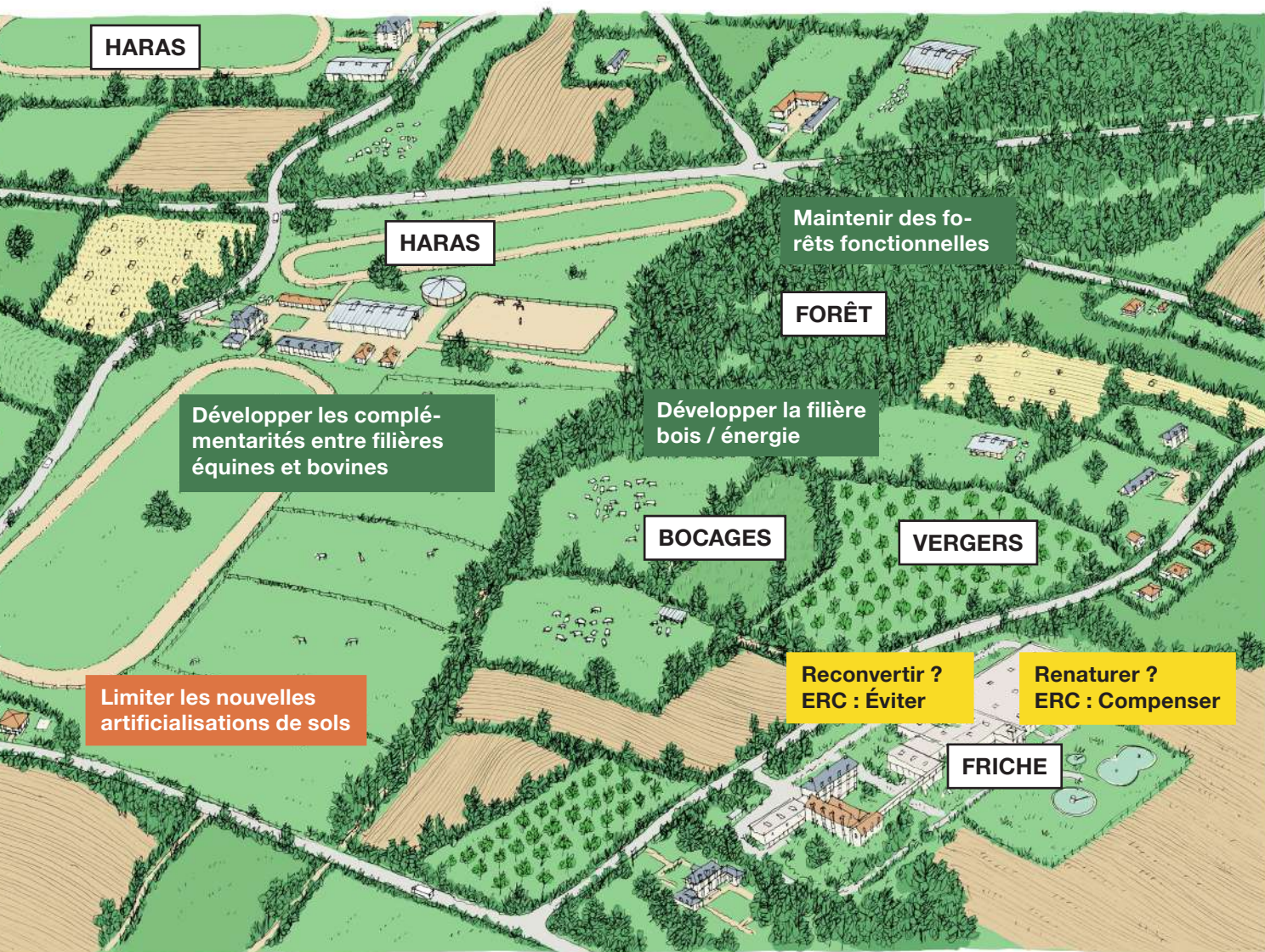


# Feuille de route

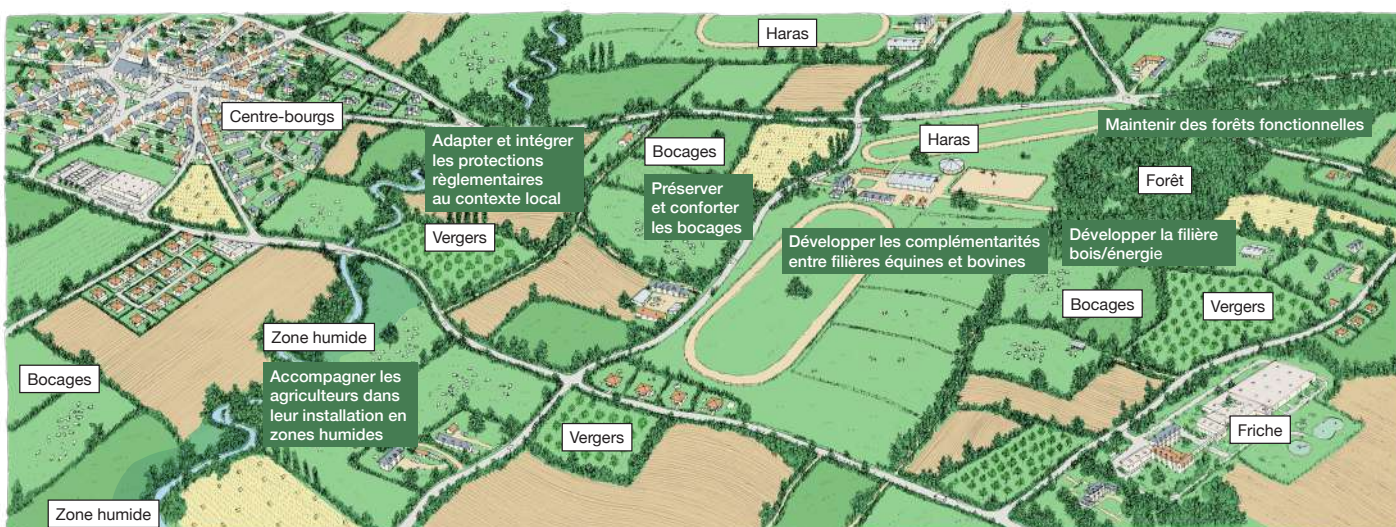
Ces trois fiches (paysages ruraux, friches et centres-bourgs) ont pour objectif de restituer les échanges tenus lors des ateliers et les différents éclairages apportés par les bureaux d'études au regard des questions posées par les participants. Les éléments de contexte et les enjeux n'ont pas vocation à être exhaustifs. Ceux-ci témoignent des échanges entretenus en séances d'ateliers. Par ailleurs, chaque thématique a été traitée différemment en fonction des questionnements posés par les participants tout comme les orientations stratégiques et les actions qui sont à des stades plus ou moins avancés en fonction des processus de réflexion des ateliers.



Objectifs issus des ateliers sur les trois situations étudiées



# Les paysages ruraux caractéristiques du Pays d’Auge, un enjeu de préservation



Objectifs issus des ateliers sur les paysages ruraux

## Éléments de diagnostic et enjeux

### LES SOLS HUMIDES : UNE SPÉCIFICITÉ CONTRAIGNANTE ?

#### Éléments de contexte

Le Pays d’Auge se distingue par son sol hydromorphe (sols argileux ou sable argileux), il est donc fortement soumis à la réglementation attachée aux zones humides qui limite l’artificialisation de ses sols. Cette protection des zones humides s’explique par les nombreux intérêts que présentent les zones humides : biodiversité riche, stockage de l’eau, freinage de l’eau et gestion des crues, stockage du carbone atmosphérique, rafraîchissement de l’air, etc. Par ailleurs, dans une vision prospective du changement climatique, le Pays d’Auge a une forte capacité de résilience. Avec 64% des surfaces en prairies, ce territoire sera moins touché par les effets du changement climatique que la plaine de Caen (données du recensement agricole de 2020). Les zones humides sont également un atout pour l’élevage, car elles permettent de nourrir les bêtes avec une herbe de qualité et pendant une longue période (la part d’herbes pâturées est un critère pour le label AOC). Le fourrage issu de zones humides peut ainsi être valorisé. Les zones humides du Pays d’Auge (cf. carte) sont principalement occupées par des surfaces de prairies permanentes.

#### Enjeux dans le Pays d’Auge

Cependant, les zones humides sont soumises à une réglementation estimée trop stricte et contraignante par certains participants. Elle soumet les projets de construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur une zone humide à une procédure réglementaire (voir encadré ci-dessous). Dans le cas du Pays d’Auge, où les sols agricoles sont souvent également des sols à dominante humide, les agriculteurs doivent respecter une procédure relativement lourde pour accomplir leur projet. Les agriculteurs ont besoin de bâtiments de surfaces adaptées à la taille de leurs troupeaux, qu’ils soient en conventionnel ou en bio. Pour assurer le bien-être animal (BEA) des surfaces minimales de bâtiments sont à respecter. Des seuils minimaux de taille et d’équipement existent, afin d’avoir des productions qui répondent aux attentes du marché, en termes de qualité et de prix ; les économies d’échelles comptent dans les modèles

1. L’article L.211-1 du code de l’environnement, qui instaure et définit l’objectif d’une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides. Les articles R.214-1 et suivants permettent de réguler les interventions en zones humides.

2. Rubrique 3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais

économiques agricoles. Les agriculteurs ont donc parfois besoin de bâtiments de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup>.

Néanmoins, comme expliqué dans la partie précédente, les zones humides représentent une opportunité pour le territoire, en particulier par rapport à l'adaptation et à l'atténuation au changement climatique. Les ateliers ont néanmoins permis de soulever un point de crispation, qui pourrait s'atténuer avec la mise en place d'un accompagnement pour assurer la réussite de l'ensemble des projets tout en respectant la réglementation des zones humides.

Dans le cadre d'une démarche de déclaration (la plus courante en Pays d'Auge), le porteur de projet doit adresser au préfet de département (Service de la Police de l'Eau) un document indiquant, entre autres :

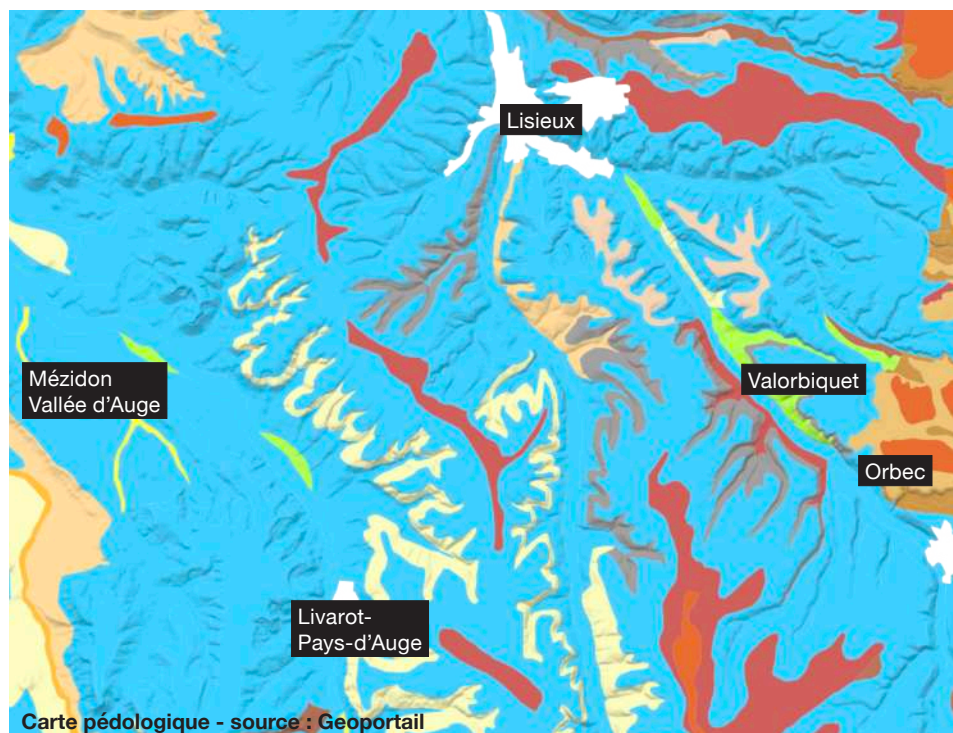
- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les solutions alternatives ;
- Les incidences du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques ;
- Précisant, s'il y a lieu, les mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires envisagées ;
- Comportant, le cas échéant, la demande de prescriptions spécifiques modifiant certaines prescriptions générales applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités, lorsque les arrêtés pris en application de l'article R. 211-3 prévoient cette possibilité ;
- Indiquant les moyens de surveillance ou d'évaluation prévus lors des phases de construction et de fonctionnement, notamment concernant les prélèvements et les déversements.

Ce document est adapté à l'importance du projet et de ses incidences.

Le projet doit également justifier de sa compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie indique que le projet doit présenter les mesures prises pour éviter tout impact sur les zones humides. Ces mesures doivent permettre la compensation a minima à hauteur de 150% de la surface affectée si la compensation s'effectue au sein de l'unité hydrographique impactée, et à hauteur de 200% de la surface affectée sinon (disposition 1.3.1 du SDAGE 2022-2027 Seine-Normandie).

## RÉGLEMENTATION SUR LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont soumises à la réglementation IOTA, également appelée Loi sur l'Eau, qui concerne les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques. La nomenclature IOTA (article R.214-1 du Code de l'Environnement) définit pour chaque type d'impact des seuils au-delà desquels les projets sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. La procédure de déclaration est une procédure simplifiée pour laquelle on estime actuellement que l'impact sur les milieux aquatiques est moindre. Il s'agit généralement de petits projets. La procédure d'autorisation est consacrée aux projets à forts enjeux. Concernant les zones humides<sup>2</sup>, si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha, le projet est soumis à la procédure d'autorisation. Si la surface concernée est supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha, le projet est soumis à la procédure de déclaration.



### SOLS MINÉRAUX

Rankosols

### SOLS DES VALLONS, VALLÉES ET MILIEUX CÔTIERS

Colluviosols

### SOLS ISSUS DES MATÉRIAUX CALCAIRES

Rendisols

Calcisols

Rendosols

Calcosols

### SOLS PEU ÉVOLUÉS

Brunisols

### SOLS ÉVOLUÉS

Néonuisols

### SOLS SOUMIS À L'EXCÈS D'EAU

Rédoxisols

Néoluisols-Rédoxisols

---

## LE BOCAGE ET LE PAYSAGE DANS LE PAYS D’AUGE : LES HAIES ET FORÊTS

---

### Éléments de contexte

Le paysage bocager est tout d’abord une caractéristique du Pays d’Auge et un élément d’attractivité touristique. Le bocage augeron se caractérise par sa très grande maille. On parle alors de « bocage aristocratique », les parcelles étant détenues par des grands propriétaires.

La haie est aussi un objet naturel qui rend des services écosystémiques, que ce soit la production de bois, la régulation, l’approvisionnement et le maintien des sols mais aussi la gestion de l’eau. Les haies contribuent également au stockage du carbone et rendent des services agronomiques : abri pour les animaux (ombrage du bétail, protection contre les vents froids) ou encore un réservoir d’auxiliaires de cultures refuge pour les prédateurs naturels (insectes, oiseaux, mammifères).

Par ailleurs, l’entretien des haies peut faire émerger une filière économique autour des chaufferies bois. Par exemple, dans le cadre de la valorisation économique du bois des haies, la commune de Coutonne-la-Meurdrac, située à l’Est de Lisieux, s’est dotée d’une chaufferie bois alimentée par le bois issu des haies bocagères vendu par les agriculteurs locaux (lors de l’atelier 1, les participants ont expliqué que 800 m de haies permettent de chauffer 1 000 m<sup>2</sup> sur un an ).

Pour jouer correctement ses différents rôles, une haie doit être composée de différentes essences locales, d’âges variés et se développer sur les trois strates : arborée, arbustive et buissonnante. Plus cette haie sera large, haute et vigoureuse, plus ses différents rôles seront renforcés. Ainsi, les impératifs de transition agroécologique invitent à penser le bocage du futur : un bocage permettant au territoire du Pays d’Auge de présenter des continuités écologiques fonctionnelles, avec des haies suffisamment larges et étagées pour disposer d’une fonctionnalité suffisante, et avec un maillage suffisamment serré permettant aux haies de fournir divers services agronomiques. Ce bocage devra également être pensé pour permettre l’exploitation des parcelles agricoles. Se pose également la question des espèces utilisées pour les haies : il est intéressant de privilégier des espèces locales déjà présentes sur le territoire pour éviter tout risque d’introduction d’espèces invasives. Ces espèces devront également être résilientes face aux dérèglements climatiques, pour que le bocage du Pays d’Auge puisse continuer à être fonctionnel dans les années à venir.

Le paysage du Pays d’Auge est aussi marqué par la présence de petites forêts. Elles s’étalent sur 10 400 hectares à l’échelle du Pays d’Auge ce qui représente un peu plus de 10 % de la superficie totale du Sud du Pays d’Auge (échelle du SCoT, chiffre de 2011). Les forêts présentent des enjeux stratégiques majeurs, tels que l’adaptation et l’atténuation du changement climatique, la production de bois pour la transition énergétique, la préservation de la biodiversité et le maintien des cohérences écosystémiques et des continuités écologiques du Pays d’Auge.

### Enjeux dans le Pays d’Auge

Les ateliers ont fait ressortir combien la gestion des haies représentait un enjeu d’un point de vue technique et économique. Les linéaires de haies ont tendance à diminuer : d’après Daniel Delahaye, géographe à l’université de Caen, on compte aujourd’hui dans le Pays d’Auge un linéaire moyen de 75 mètres contre 100 à 110 mètres par kilomètre dans les années 1970, soit une perte de 25 % du linéaire de haies. Si les agriculteurs ont tendance à privilégier une haie fine, les écologues lui préfèrent une haie importante, tant en hauteur qu’en largeur. En effet, plus les haies sont diversifiées, plus les bénéfices écologiques sont importants. Un maillage serré renforce aussi les continuités et les connectivités





Paysages de bocages et de forêts

écologiques. D'un point de vue agronomique, un maillage de haies serrées (largeur de parcelles inférieure à 150 m) permet une meilleure diffusion des auxiliaires de cultures depuis les bords de champs et les haies vers le centre des parcelles.

Cependant, pour un agriculteur, l'entretien des haies peut représenter une contrainte dans son activité économique. À ce jour, les bénéfices environnementaux ne sont pas rétribués à hauteur des coûts d'entretien. Les contraintes réglementaires dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC) et des documents d'urbanisme sont parfois jugées inadaptées à l'échelle du territoire et aux réalités locales.

Bien que les enjeux de gestion des haies soient prégnants du côté des agriculteurs, les apports écologiques des haies peuvent souffrir d'une mauvaise prise en compte de la part d'autres acteurs, comme certaines entreprises et habitants qui pratiquent parfois des arrachages. On peut voir beaucoup de haies disparaître au profit de la mise en place de clôtures en fer ou en matériaux plastifiés, ou encore de murs ou de haies ornementales avec une seule espèce végétale n'apportant que très peu de bénéfices environnementaux.

Sur la question des forêts, les ateliers ont permis de souligner le manque d'entretien des forêts souvent gérées par des propriétaires privés qui n'ont ni le temps, ni les moyens de s'en occuper et ils n'imaginent pas la dimension économique qu'elles représentent. Par ailleurs, comme les haies, elles doivent être pensées dans le contexte du changement climatique (choix d'essences résilientes face aux dérèglements climatiques et ne présentant pas de risque lié à leur caractère invasif). Face à la modernisation et à la simplification des pratiques forestières, la gestion des forêts présente de nombreux enjeux : conciliation des enjeux économiques, patrimoniaux et sociaux avec la préservation de la qualité des écosystèmes forestiers, maintien de la qualité et de la fertilité des sols forestiers, préservation de la biodiversité forestière en maintenant notamment des micro-habitats (bois morts, très gros bois vivants, souches, etc.) et conservation de l'intégrité physique des sols en évitant leur tassement.

## VERGERS

### Éléments de contexte

Les vergers sont une caractéristique paysagère du Pays d’Auge, connue en France et à l’étranger. Les vergers sont une production agricole, plus précisément cidricole, qui bénéficie d’une appellation protégée (AOP/AOC/IGP) avec le cidre, le pommeau et le calvados. En 2020, la production normande atteignait presque 200 000 tonnes, soit 65% de la production française de pommes à cidre (donnée de la Chambre d’agriculture de Normandie, 2022). Cependant, depuis quelques années, la consommation de cidre est en baisse. Avec moins de 2 litres par an et par habitant, la consommation du cidre en France arrive loin derrière le vin, la bière, les boissons rafraîchissantes sans alcool et l’eau. En dehors du 1er trimestre (Épiphanie, Chandeleur, Mardi gras) et de la saison estivale, les ventes en grandes surfaces ont du mal à se développer (Chambre d’Agriculture de Normandie, 2022). Certains vergers sont aujourd’hui à l’abandon et leur classification en tant qu’espace protégé dans les documents réglementaires (PLU) fige les terres.

### Enjeux dans le Pays d’Auge

Certains vergers sont classés au niveau local au titre du paysage, notamment dans les plans locaux d’urbanisme intercommunaux (PLUi). Si la nécessité de protection fait consensus, les règles actuelles font débat : le classement, effectué sans visite de terrain et par vue aérienne pour certains documents d’urbanisme, engendre des contraintes pour les exploitants qui sont dans l’obligation de replanter tout pommier arraché, alors que par ailleurs le contexte n’est globalement pas favorable à la filière cidricole, dont le déclin est notable. Les prises de parole soulignent l’importance de travailler sur une véritable stratégie du territoire à ce sujet, et une planification cohérente.

## CONCURRENCE DES FILIÈRES AGRICOLES : CONCURRENCE OU COMPLÉMENTARITÉ ?

### Éléments de contexte

Depuis la fin du XIXe siècle, le Pays d’Auge, était constitué du triptyque de productions agricoles « lait, viande et pommes ». Le cheval est devenu un des éléments incontournables de l’« identité récente » du Pays d’Auge. L’activité équine est constituée d’élevages, qui s’opèrent sur de grands terrains, et de centres équestres, qui nécessitent de plus petites surfaces. La qualité de l’herbe explique notamment l’attractivité historique du territoire pour la filière équine. Au-delà de l’activité économique et sportive, la filière équine participe également au développement touristique du territoire, en profitant de la proximité avec Paris et de la présence de l’aéroport de Deauville, de champs de course et de grands événements de vente. Dans son environnement régional, l’activité est renforcée par le secteur de la recherche en santé équine avec le campus international « Normandie - équine vallée » et notamment le site de Goustranville, laboratoire dédié aux pathologies respiratoires et musculaires du cheval de compétition, ainsi que l’implantation prochaine de l’hôpital des équidés de l’École vétérinaire de Maisons-Alfort et de la clinique équine située sur la commune déléguée de Saint-Michel de Livet (Livarot-Pays d’Auge).

### Enjeux dans le Pays d’Auge

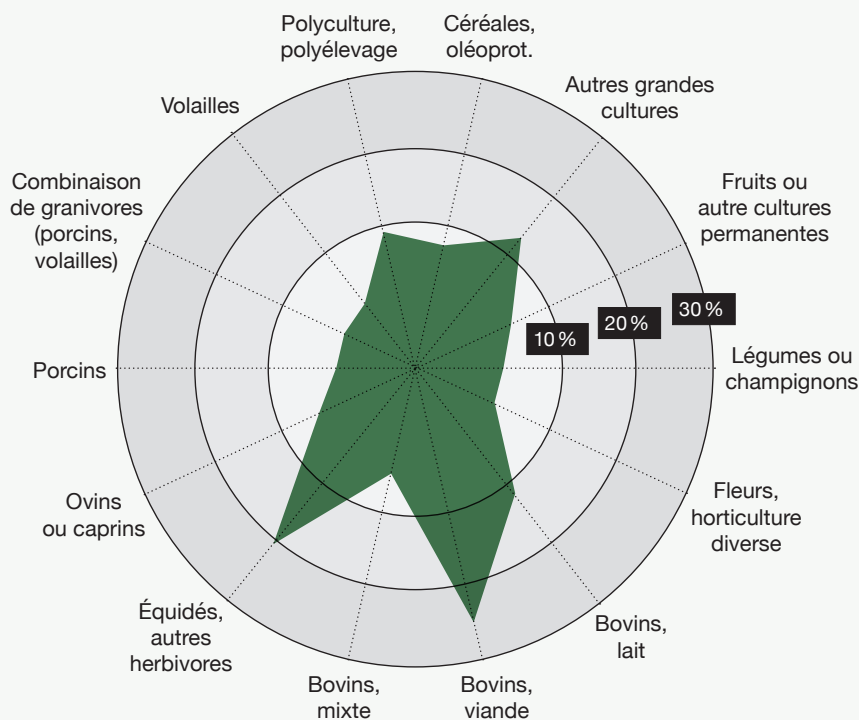
Le constat de la progression de la filière équine est unanime. Les haras se multiplient et les paysages du Pays d’Auge se transforment. S’il existe une attirance de cette filière envers le Pays d’Auge qui résulte notamment du moindre coût des terres par rapport à d’autres pays européens<sup>3</sup>, elle se manifeste par des investissements étrangers<sup>4</sup> et entraîne, pour contrecoup, une augmentation des prix du foncier sur le territoire aux dépens d’autres filières. Avec la progression de la filière équine, c’est notamment la question

Le nombre d’exploitations agricoles diminue (**1 140 en 2010 et 975 en 2020**) mais la taille des exploitations augmente (superficie moyenne de **51 ha en 2010** et de **62 ha en 2020**).

Environ **10 %** de la SAU est consacrée aux équidés et/ou autres herbivores en 2020 (équivalent à 2010) mais le nombre d’exploitations a diminué (**240 en 2010 et 193 en 2020**). En 2020, cela représente **411 ETP**.

Source : Agreste, 2020

Orientations technico-économique, source : Agreste, 2020



En 2020, **10%** des exploitations ont des activités de transformation à la ferme (93 fermes) et **19%** vendent en circuits courts (environ 158 fermes).

Source : Agreste, 2020

« Il y a un enjeu de succession et de retour à la terre, mais il faut donner les moyens aux agriculteurs. Il faut aussi travailler main dans la main avec les haras. »

Fabienne Ferey, Éluë à la chambre d'agriculture – Normandie.

de la transmission des terres qui est aussi posée. De plus, il s'avère que la taille des surfaces agricoles reste constante, malgré une diminution du nombre d'exploitations<sup>5</sup>: cela témoigne d'une évolution vers une concentration des exploitations, tendant à être de plus grande taille.

Cette progression du monde équin est d'abord perçue comme une concurrence avec d'autres filières agricoles, notamment le monde bovin, qui fait face à une moindre rentabilité économique. Cette concurrence n'exclut pas une forme de complémentarité entre ces activités, tant sur le plan économique que sur les plans écologique et agronomique (rotation des herbages, pâturage par les bovins en période estivale par exemple, récupération du fumier de cheval par la filière bovine...). Il est néanmoins nécessaire de rappeler la présence des labels AOP qui permettent une certaine pérennité à la filière laitière.

Cette concurrence sur l'accessibilité des terres agricoles peut aussi contraindre l'installation d'activités agricoles en circuit court et/ou biologique qui se développe dans le Pays d'Auge : il y avait 50 exploitations en activité biologique en 2010 contre 134 en 2020 et 100 exploitations en vente directe 2010 contre 158 en 2020 selon le recensement agricole.

3. Ce n'est bien entendu pas le seul facteur d'attractivité, on peut aussi évoquer la qualité des terres, les infrastructures présentes, le réseau de professionnels, etc.

4. Les investisseurs qui ont été cités sont belges, suédois, allemands pour les trotteurs et du Qatar pour l'élevage. Les investissements sont aussi présents pour d'autres activités équines : le plat, l'obstacle, le jumping et même le polo.

5. En 2010, la surface agricole utile totale était de 58 840 hectares contre 60 759 hectares en 2020 et le nombre total d'exploitations était de 1 140 en 2010 contre 975 en 2020. Plus précisément, pour la filière équine, en 2010 il y avait 240 exploitations sur une surface de 5 991 hectares et en 2020, 193 exploitations sur 5 948 hectares. (Source : recensement agricole de 2020).

# Les paysages ruraux caractéristiques du Pays d’Auge, un enjeu de préservation

## Orientations stratégiques

**La filière équine contribue au développement économique, scientifique et touristique. Il convient de veiller à ce que ce développement :**

- Contribue à la qualité du paysage augeron
- Construit des complémentarités avec les autres filières agricoles : rotations, partage des pâtures, enrichissement des sols, etc.

**Préserver et conforter le bocage :**

- Définir les longueurs, épaisseurs, impératifs de connectivité et essences des haies bocagères en croisant les points de vue - agriculteurs, écologues, financeurs... La CALN est actuellement en train de construire une méthodologie sur la caractérisation des haies (essences, strates, linéaires, etc.), elle pourrait ensuite être complétée par des plans de gestion durable des haies (PGDH) à l’échelle des exploitations.
- Développer la filière-bois en tant que débouché économique.
- Associer et mobiliser d’autres acteurs : dans la mobilisation de financement (Agence de l’Eau Seine-Normandie, Département du Calvados), dans la mobilisation d’expertise écologique, cartographique et technique (la Chambre d’Agriculture, l’Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable (ANBDD), les syndicats de bassin versant), dans la mobilisation et la mutualisation d’outils ou de main d’œuvre permettant l’entretien et l’exploitation (CUMA, lycées agricoles et notamment lycée du Robillard, agglomération/communes) dans la valorisation des haies.

**Concilier protections réglementaires et contexte local :**

- Aider à l’installation des agriculteurs en zone humide en les accompagnant dans la compréhension des enjeux, l’adaptation de leurs projets à la présence de zones humides et les procédures réglementaires.
- Valoriser la production agricole en zones humides
- Affiner les orientations des PLU relatives à la protection des vergers pour prendre en compte leur réelle qualité et permettre une rotation des parcelles plantées. Les PLU pourraient fixer des exigences en termes de surface de vergers plantés plutôt qu’en termes de localisation précise des parcelles.

## Actions et méthode

**Les actions portent essentiellement sur l’entretien et la valorisation des haies.**

### 1 SENSIBILISATION

Les participants ont exprimé un besoin de sensibilisation auprès des différents acteurs (agriculteurs, entreprises spécialisées dans la coupe de haies, habitants, etc.) sur l’utilité écologique et économique que représentent les haies et forêts. Cette sensibilisation peut s’appuyer sur la distribution de livrets, de prospectus, de moments conviviaux dédiés. Pour toucher les acteurs, elle doit se faire physiquement et non s’appuyer uniquement sur des outils numériques. Elle peut s’accompagner de la création d’un guichet et mobiliser l’expertise d’acteurs tiers mais doit être portée par un acteur unique et bien identifié.

### 2 IDENTIFIER UN RÉFÉRENT INSTITUTIONNEL

permettre aux particuliers, agriculteurs, collectivités et autres acteurs de la gestion des haies de s’informer (notamment sur le cadre réglementaire) dans l’entretien et la valorisation des haies, de questionner un référent institutionnel, et de bénéficier d’accompagnements ou de conseils précis et avisés qu’il s’agisse de cartographie, de contexte, de conflits d’usages etc.

### 3 ANIMATION TERRITORIALE ET RECHERCHE DE VALORISATION

Les haies peuvent servir comme ressource première pour alimenter les chaufferies bois. Ces éléments ont été maintes fois répercutés mais peuvent rapidement rencontrer des difficultés en matière d'échelle d'exploitation et de calibrage de la demande et d'adaptation de l'offre. Les réflexions en cours en matière de construction des chaufferies bois (le département, Cambremer), doivent être l'occasion d'une approche commune et concertée. Des discussions doivent être poursuivies à l'échelle de l'agglomération sur la gestion des haies entre les communes et l'intercommunalité et la mise en place d'un système de contractualisation (par exemple la commune récupère le bois et l'exploite mais la propriété reste celle de l'agriculteur). De même, des convergences sur la valorisation de ces haies grâce au Label bas-carbone (existence d'une méthodologie spécifique aux haies) et des débouchés économiques doivent être trouvés et être diversifiés.

#### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Lors de l'élaboration du SCoT, les acteurs concernés par l'entretien des haies et des forêts peuvent faire partie des groupes de travail qui élaborent les axes stratégiques autour de ces questions. Des experts peuvent intervenir pour expliquer les enjeux qui seront confrontés aux réalités pratiques des acteurs présents lors des groupes de travail. Cela permettra dans un second temps de calibrer au mieux les besoins : quels supports de communication ? Quel référent institutionnel ?

Le SCoT est aussi le support pour calibrer l'organisation d'une filière bois en instaurant des grands principes sur le processus de la filière (qui récupère le bois ? qui exploite ? quelle logique de circuit court ?).

Le SCoT et le PLUi peuvent mettre à plat une réglementation locale d'entretien et de gestion des haies et forêts (quelles essences peuvent être plantées ? Quelle coupe en fonction du type de haies ?). Dans le SCoT, cette réglementation peut apparaître dans le cadre d'une nouvelle stratégie de la trame verte et bleue qui ensuite se concrétise dans le PLUi en identifiant les trames bocagères existantes à préserver, restaurer, etc.

### 4 DE L'AGENCE DES HAIES AU PARC NATUREL RÉGIONAL ?

Les caractéristiques paysagères du Pays d'Auge (le bocage, les vergers) peuvent être considérées d'un intérêt patrimonial remarquable et donc permettre au Pays d'Auge de faire l'objet d'une procédure de classement en tant que Parc Naturel Régional (PNR). Ce classement a pour vocation d'asseoir un développement économique et social du territoire, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel. Il permet également de rassembler l'ensemble des acteurs et de fixer une règle du jeu commune. La préservation du bocage serait un des moteurs de ce futur Parc Naturel Régional. La charte d'un PNR permet de travailler les dimensions économiques, sociales et écologiques de la préservation du patrimoine.

#### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Le SCoT peut poser les bases du PNR ou de l'Agence des haies en énonçant de grands principes sur les intérêts économiques, agronomiques, sociaux, culturels d'une meilleure prise en compte des haies et forêts pour le développement du Pays d'Auge.

# Les friches, quelle stratégie de valorisation ?



Objectifs issus des ateliers sur les friches

## Éléments de diagnostic et enjeux

### CONSTATS ET VOLONTÉS PARTAGÉS

Le territoire de la Communauté d’Agglomération Lisieux Normandie, comme tout territoire, a sa propre histoire. Les friches industrielles et agricoles que l’on peut y dénombrer sont donc le reflet du passé et des évolutions de la vie industrielle et agricole de la région. Il est à noter, et fort prévisible, que de nouvelles friches apparaîtront dans les années futures, ne serait-ce que par déplacement ou regroupement d’entreprises, changement de modalités d’exploitation, évolution de l’habitat.

Étude du département du Calvados, 2022 (GAL LEADER, IEA et Axis-Conseils) : 2 352 ha identifiés à l’échelle du Pays d’Auge (surface totale de 181 000 ha) et 1 207 identifiés à l’échelle de la communauté d’agglomération.

Étude CALN, 2019 : 40 friches industrielles ont été répertoriées sur le territoire de la communauté d’agglomération.

Aujourd’hui, les friches constituent pour le Pays d’Auge de grandes surfaces en attente d’une nouvelle utilité.



Friche Plysorol

Lors des ateliers, cet enjeu a été abordé par l'intermédiaire de deux cas d'études – la Friche Saint-Maclou à Mézidon-Vallée-d'Auge (Mesnil-Mauger) et la friche Plysorol située à la sortie de ville de Lisieux. Les échanges ont permis de mettre en exergue quelques points : la programmation des friches ne peut pas être figée ; leur étude démontre de forts potentiels (comme la localisation proche du centre-ville pour Plysorol ou la capacité de renaturation de la friche Saint-Maclou comme espace de compensation) ; un fort besoin de maîtrise du foncier de la part de la collectivité pour envisager des projets ; des projets d'urbanisme transitoire sur les friches lorsque la réhabilitation s'envisage sur un temps long.

La reconversion des friches s'affirme comme un levier important pour concilier les besoins de développement du territoire et les attentes de la loi climat et résilience :

Développement et adaptation du territoire aux évolutions incontournables : les élus du territoire participant aux ateliers ont largement souligné la nécessité d'utiliser les friches pour disposer de surfaces permettant d'accueillir des activités économiques, résidentielles, touristiques, et agricoles, de répondre aux besoins résidentiels et d'adapter les espaces aux besoins des habitants, tout cela dans le respect des contraintes actuelles de l'objectif législatif de réduction de l'artificialisation des sols.

Atteinte des objectifs définis dans la loi Climat et Résilience, à savoir :  
 – s'inscrire dans la séquence dite « ERC » pour éviter, réduire, compenser ;  
 – éviter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.

Mais, comme l'ont exprimé les participants, comment concrétiser cette volonté partagée ?



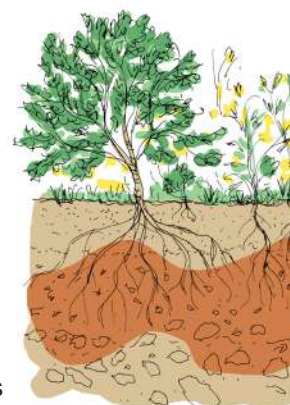
« Avant, les friches étaient des verrues. Maintenant, dans un contexte de sobriété foncière, elles représentent des opportunités. »

Jean-Baptiste Bisson, Directeur général adjoint, EPFN

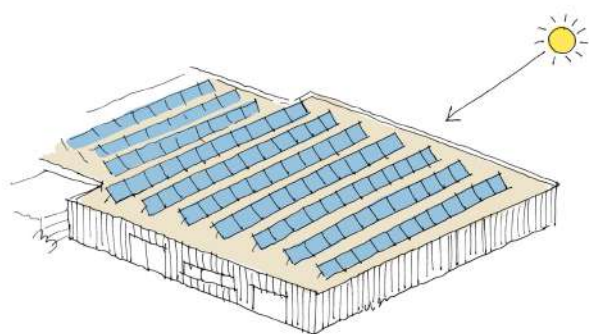
Friche Saint-Maclou - exemples de programme issus des ateliers



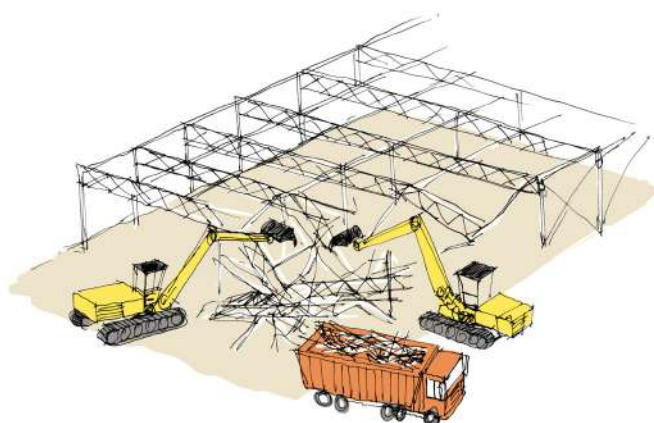
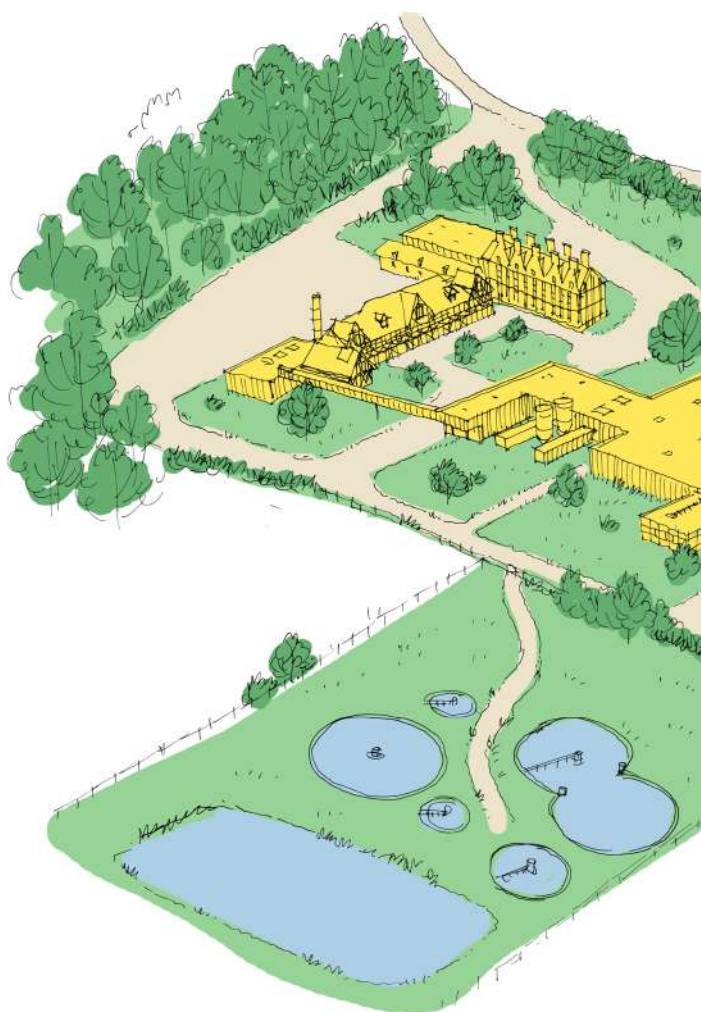
Patrimoine bâti



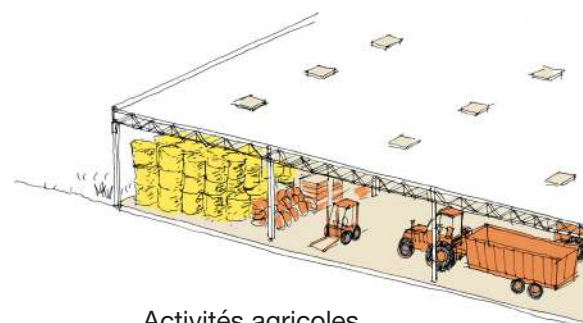
Pollution des sols



Énergies renouvelables

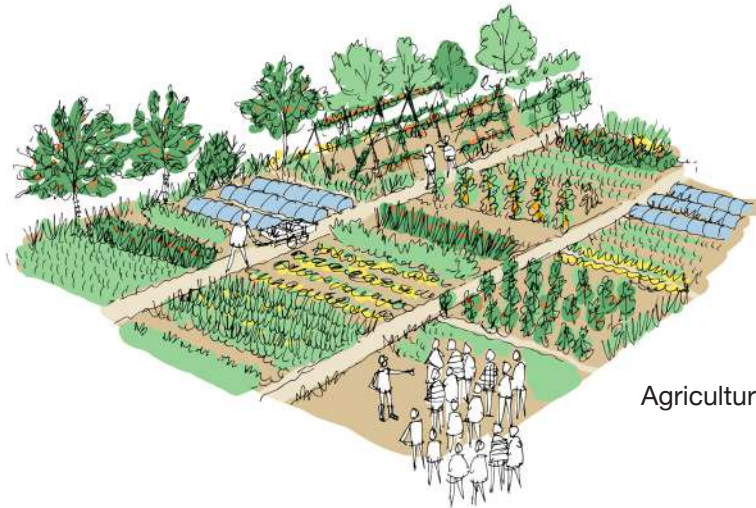


Démolitions

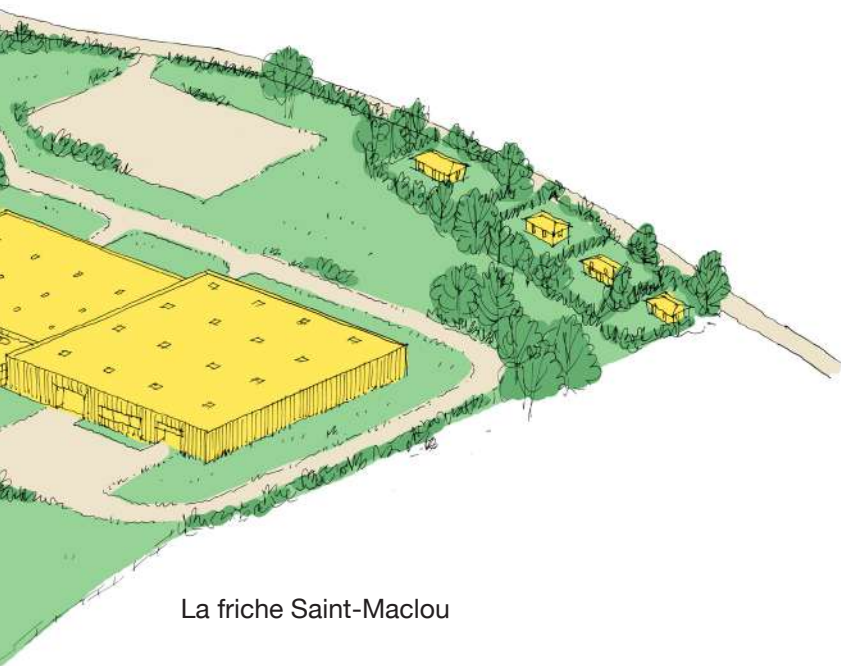


Activités agricoles

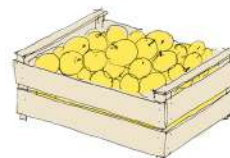
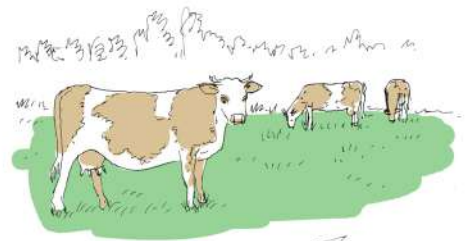




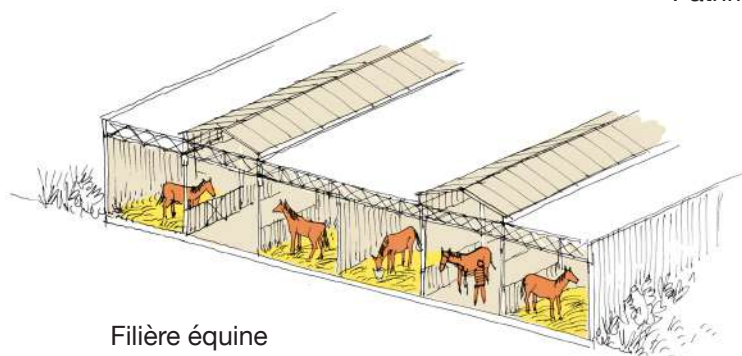
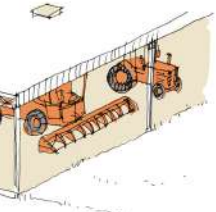
Agriculture alternative



La friche Saint-Maclou



Patrimoine agricole

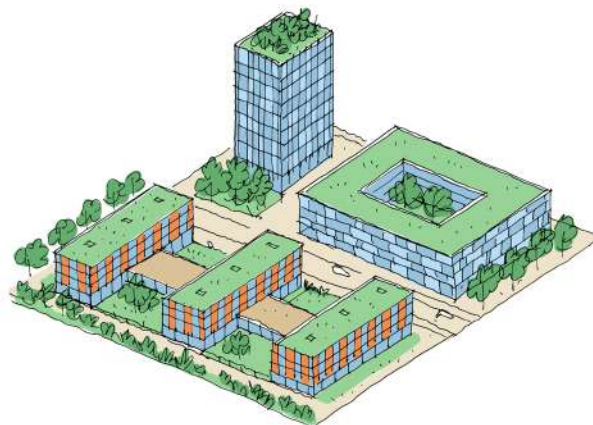


Filière équine

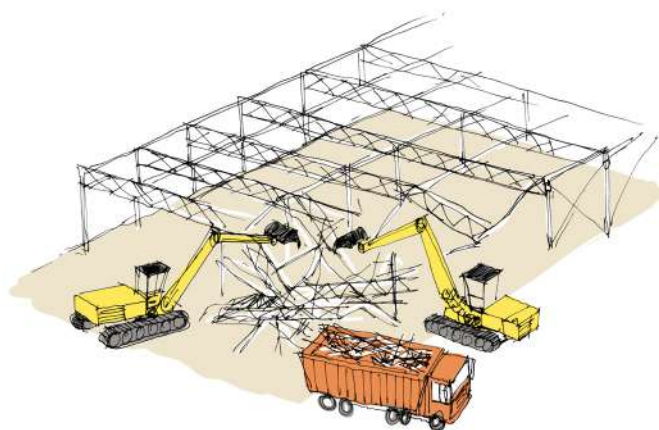
**Friche Plysorol - Proposer une pluralité de programmes dans des nouveaux bâtiments et dans des bâtiments existants**



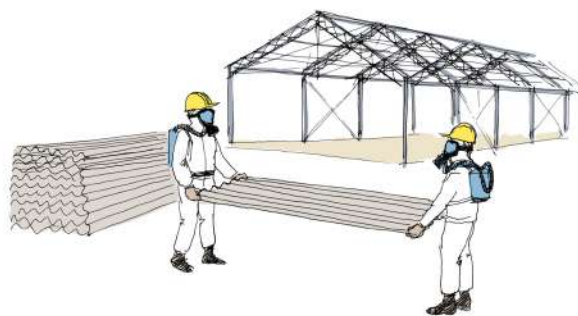
Programme résidentiel



Activités tertiaires



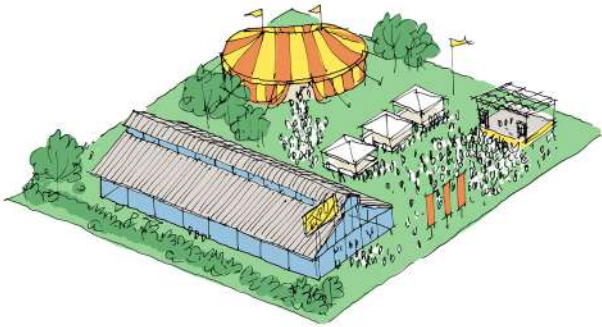
Démolir



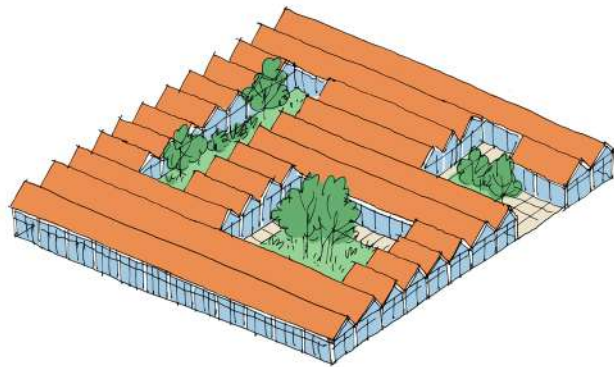
Dépolluer



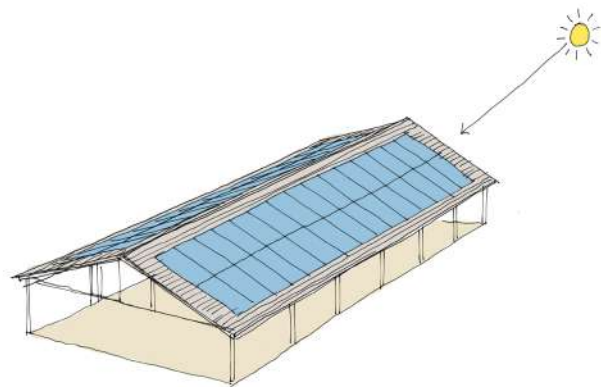
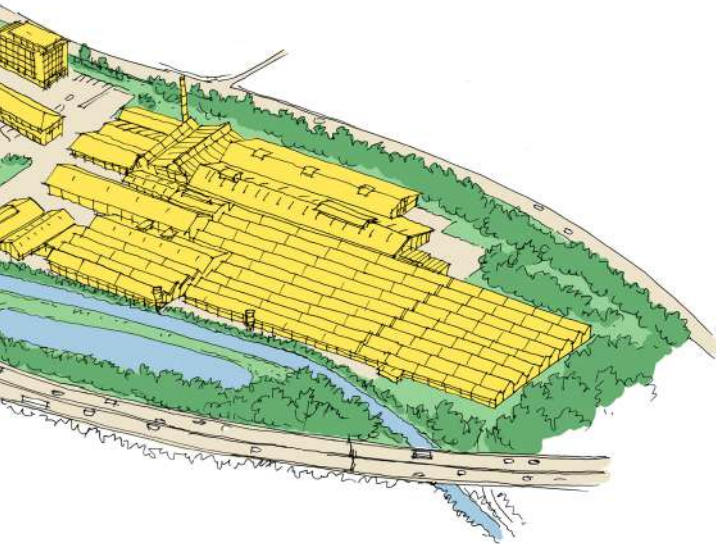
Renat



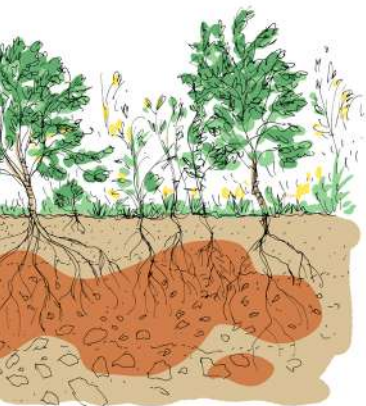
Activités culturelles



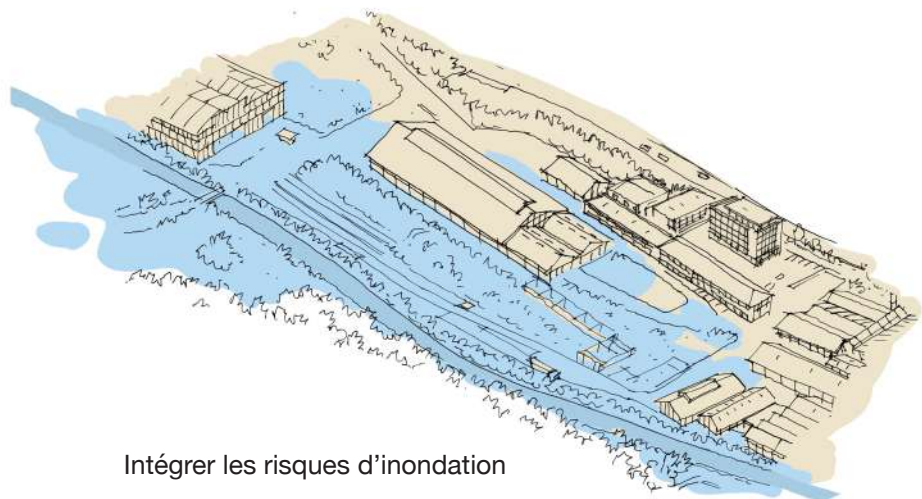
Activités productives



Produire des énergies renouvelables



Enrichir une partie des sols



Intégrer les risques d'inondation

# Les friches, quelle stratégie de valorisation ?

## Orientations stratégiques

À partir de ce constat de bon sens -“les friches existent, utilisons-les”-, de quels moyens d’action disposent ou souhaitent disposer les acteurs locaux, publics ou privés pour créer un environnement favorable à l’étude des potentialités de ces friches, à la bonne utilisation des opportunités, à l’anticipation des coûts et des contraintes ?

Les ateliers ont permis à des personnes d’horizons variés de partager leurs multiples interrogations parmi lesquelles :

- Quelle pourrait être la vocation de tel ou tel site ?
- Qui conduit la réhabilitation ? Quel est le maître d’ouvrage ? (notion de maîtrise du foncier)
- Quel impact sur l’environnement ? (associer renouveau et qualité de vie)
- Comment réagir rapidement devant les opportunités de réhabilitation ? (fédérer les multiples intervenants)
- Qui paie ? Qui finance ? Quelles incitations ou pénalités fiscales et réglementaires ?

Les friches existent et certaines depuis de nombreuses années. Cela laisse à penser que le souci de leur réhabilitation n’a pas été une priorité sur un territoire où la disponibilité foncière existe encore. Toutes ces interrogations sous-tendent la nécessité de :

- définir un cadre général qui permette aux élus locaux, dans leur mission d’aménagement, de fixer des priorités qui conjuguent connaissance du territoire, décision de proximité et respect des contraintes générales.
- fédérer les divers intervenants, publics et privés, vers un objectif commun
- anticiper l’apparition de friches nouvelles en favorisant leur réutilisation rapide

Utiliser des zones en friche suppose de connaître les caractéristiques de chaque zone et de confronter ses particularités (coût de réhabilitation et potentialités) aux besoins repérés du moment.

## Actions

Quatre types d’outils apparaissent nécessaires :

### 1 MIEUX CONNAÎTRE LES FRICHES

Une fiche signalétique caractérisant chaque friche :

- Localisation de la friche
- Ancienne activité de la friche (industrielle, agricole, artisanale, etc.)
- Superficie / taille de la friche
- Type de sol et caractéristiques géologiques
- Etat de la viabilisation, raccordement aux réseaux
- Zonage dans les documents d’urbanisme
- Propriétaire(s) de la friche
- Environnement paysager et architectural
- Type de dépollution à prévoir, son coût prévisionnel sur une échelle indicative et comparative.
- Temps d’enfrichement
- Impact visuel, paysager et environnemental de la friche
- Effet de la friche sur les bâtis environnants (une petite friche dans un centre-bourg peut entraîner une dévalorisation foncière de nombreux bâtiments alentours)

Ce classement des friches doit permettre d’établir l’opportunité que représente chaque friche et donc un ordre de priorité d’intervention. Ce sont les élus locaux, notamment municipaux, qui sont en première ligne pour remplir ces “passeports friches” en raison de leur forte connaissance du territoire.

### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

L’État, l’EPFN (Établissement public foncier de Normandie) et la Région Normandie ont engagé un programme de recensement des friches à l’échelle de la Région. À ce titre, ce recensement sera réalisé sur le territoire de la CALN. Les résultats de cette étude pourront être inscrits dans le SCoT et le PLUi.

Les fiches caractérisant les friches peuvent être inscrites à la fois dans le SCoT et dans le diagnostic du PLUi dans le cadre de son étude du potentiel foncier du territoire. Elles peuvent être remplies par les élus locaux lors des sessions de travail de révision du SCoT et du PLUi.

## 2 MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS DU TERRITOIRE EN TERME DE BÂTI

Il s'agit de besoins d'extensions des entreprises à court, moyen et long termes ; les besoins en espaces verts et récréatifs ; les besoins d'habitat, etc.

Exemples de premières pistes :

- Utiliser les friches comme espace de stockage pour les agriculteurs : les agriculteurs ont un besoin croissant en espace de stockage en raison des épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents. L'espace doit néanmoins être à proximité des terres de l'agriculteur, être assez haut et accessible pour permettre aux véhicules de manœuvrer.
- Proposer des locaux d'activité de petite taille notamment pour les artisans (réponse à court terme)
- Logements, tiers-lieux, bureaux... dans les pôles urbains.

Ces besoins peuvent faire l'objet d'une liste de diffusion (évolutive et périodique) à destination des décideurs économiques et plus largement des usagers. Cette liste pourrait comprendre 2 volets afin de faire le lien entre les besoins et les friches existantes :

- Les demandes recueillies : la commission de développement économique est particulièrement bien placée pour accompagner les demandes diverses et les orienter.
- Les offres proposées : offres pouvant faire naître des besoins. Par exemple, friche utilisée en espace de stockage, locaux de petite taille pour artisans, zone à aménager en logements.

### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

L'élaboration d'un PLUi oblige à étudier les besoins en foncier du territoire (foncier économique, agricole, habitat). Cette nécessité de mieux connaître les besoins du territoire est inhérente à la construction du PLUi et sera donc satisfaite dans les prochains mois.

## 3 UNE SENSIBILISATION DES ACTEURS AUX OPPORTUNITÉS OFFERTES PAR LES FRICHES

On peut imaginer créer des groupes d'échanges par pôle d'activités ou de besoins qui rassemblent l'ensemble des acteurs (acteurs locaux, privés et publics) afin d'élaborer des propositions innovantes s'appuyant sur les friches qui répondent aux besoins identifiés.

### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Les sessions de travail avec l'ensemble des acteurs (élus, agriculteurs, chefs d'entreprises, etc.) peuvent être un moment pour faire cet exercice de sensibilisation.

## 4 RENFORCER L'INGÉNIERIE LOCALE SUR LA GESTION DES FRICHES ET APPORTER DES OUTILS PLUS CONTRAIGNANTS POUR AIDER LA COLLECTIVITÉ À MAÎTRISER LE FONCIER

- Faire une estimation des coûts de réhabilitation et des aides financières possibles (nationales et régionales).
- Adapter la fiscalité foncière pour limiter l'immobilisme « organisé » et prévenir l'apparition « organisée » de friches nouvelles (attention au risque de spéculation et de renchérissement de la terre vierge). Certains propriétaires de friches font de la rétention foncière et les collectivités ne peuvent imposer une exploitation du foncier. Les participants ont émis le besoin d'établir un droit de préemption sur les friches par exemple ou, comme avec le logement, pouvoir exproprier une friche dans le cas d'un « abandon manifeste »<sup>6</sup>. Ici, les participants veulent interpeller l'État sur la nécessité de réviser la législation sur ce point. Les participants ont aussi proposé la mise en place d'un dispositif fiscal pour inciter les propriétaires de friches à les remettre sur le marché et/ou à les contraindre de les céder aux collectivités à prix maîtrisés.

### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Les documents de planification locaux n'ont pas l'autorité pour appliquer de telles mesures. C'est à l'échelle nationale que ce travail doit se faire.

- Instaurer le principe suivant : utilisation prioritaire des friches avant toute nouvelle artificialisation, sauf impossibilité reconnue.

6. Il est important de rappeler que si la friche est située en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme elle peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

# La réhabilitation des centres-bourgs et des hameaux, un levier pour limiter l’artificialisation des sols



Objectifs issus des ateliers sur les centre-bourgs

## Éléments de diagnostic et enjeux

### Éléments de convergence

Née au 1er janvier 2017 de la fusion de cinq Communautés de communes (Lintercom Lisieux Pays d’Auge Normandie, Communautés de communes de la Vallée d’Auge, des Trois Rivières, du Pays de l’Orbiquet, et du Pays de Livarot), la Communauté d’Agglomération Lisieux Normandie a accueilli au 1er janvier 2018 six nouvelles communes : Cambremer, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livet, Notre-Dame-d’Estrées-Corbon, Saint-Laurent-du-Mont et Saint-Ouen-le-Pin. De nombreuses petites communes ont fusionné pour former des communes nouvelles à l’image de Mézidon Vallée d’Auge, Livarot-Pays-d’Auge et Saint-Pierre-en-Auge. Ces communes nouvelles sont donc constituées de plusieurs centres-bourgs, villages et hameaux avec un tissu bâti historiquement dispersé ce qui pose des questions en termes de centralités et de mobilité. Cette articulation a aussi entraîné un développement urbain linéaire le long des axes de connexion entre les anciennes communes sur des terres naturelles et agricoles. Par ailleurs, les communes de l’agglomération font face à une forte vacance dans les centres-bourgs et les villages et à une présence forte de logements dégradés.

Ces sujets sont très largement traités dans le cadre des dispositifs Petite ville de demain et Action Coeur de Ville qui visent à conforter les centralités d’Orbec, Mézidon Vallée d’Auge, Cambremer, Livarot-Pays-d’Auge et Saint-Pierre-en-Auge comme pôles urbains secondaires et de Lisieux comme pôle principal.

**3 752 logements vacants, soit un taux de vacance 9,4 % en 2016 sur le territoire de la CALN.**

Source : Insee, 2020,  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4771269>

## Enjeux

La revitalisation des centres-bourgs interroge directement la place des sols vivants dans l'aménagement. Réhabiliter le centre ancien et réduire la vacance des logements sont des leviers pour protéger les sols en limitant l'artificialisation en périphérie sur les sols naturels et agricoles. De la même manière, le changement climatique doit être pris en compte quand l'enjeu est d'aménager des centres-villes vivables. La place des espaces verts et des cours d'eau doit être repensée.

La discussion a aussi mis en évidence des dimensions sociales à ne pas négliger. Il est nécessaire de s'interroger sur ce qui est désirable, de prendre en compte les parcours résidentiels et les modes de vie, en fonction des profils des habitants. Les questions d'attractivité sont ici centrales, tant du côté des habitants que des commerçants mais aussi des acteurs de la fabrique urbaine comme les promoteurs.

Les ateliers ont également soulevé bon nombre d'interrogations d'ordre financier : comment financer une telle réorganisation dans un contexte de subventions limitées, de marché immobilier détendu et parfois contraint par des prescriptions architecturales de l'Architecte des bâtiments de France ?

## Orientations stratégiques

### Revitaliser les centres-bourgs - agir sur les espaces publics :

- Renforcer les centralités : privilégier la proximité des commerces et des services ainsi que la bonne desserte.
- Rendre les centres-bourgs accueillants : encourager les mobilités douces en localisant les parcs de stationnement autour du centre-bourg et développer les lieux de sociabilité, valoriser le patrimoine.
- Rechercher pour chacun la meilleure adéquation entre lieu de résidence et lieu de travail
- Favoriser les commerces de proximité : maîtriser les types de commerces (animation commerciale, suivi des demandes).
- Développer la nature en ville : créer des îlots de fraîcheur et gérer l'eau dans les espaces urbains (s'appuyer sur les dents creuses), la nature et le végétal comme supports des mobilités douces, y compris dans les connexions entre espace urbain et espace rural.

### Habiter dans les centres-bourgs - des logements désirables et variés :

- Repeupler les centres-bourgs : améliorer leur attractivité.
- Proposer un panel d'offres résidentielles : répondre à une diversité de besoins en logements.
- Encourager la vitalité urbaine plutôt que de figer : permettre le renouvellement urbain.
- Améliorer l'habitat et réduire l'habitat insalubre : réhabiliter les logements vacants et les adapter aux aspirations des habitants.
- Dédensifier quand c'est pertinent: répondre aux attentes des ménages habitant dans les centres-bourgs en termes de logements en leur offrant l'espace d'un jardin et/ou d'un stationnement.

« Il faut laisser à l'agriculture ce qui doit lui être réservé. Le mitage des sols avec des pavillons à la marge du bourg n'est pas à l'ordre du jour pour Orbec. Face aux défis écologiques, il faut avoir de vraies réflexions sur les implications de nos choix. Par exemple, autrefois l'installation d'une nouvelle famille dans la campagne était une bonne nouvelle, aujourd'hui on se rend compte de ce que ça implique en termes de réseaux, de déplacements. Si on ne fait pas plus attention qu'avant, on court à la catastrophe. »

Étienne Cool, maire d'Orbec

# La réhabilitation des centres-bourgs et des hameaux, un levier pour limiter l’artificialisation des sols

## Actions

### 1 IDENTIFIER LES ATTENTES DES HABITANTS

Effectuer un travail approfondi avec les habitants pour identifier clairement leurs attentes en termes d’habitat et éviter les écueils habituels sur les attentes résidentielles des habitants (une maison individuelle avec une maison). Les idées reçues sont très certainement à questionner : tous les jeunes Lexoviens ne rêvent pas d’un pavillon neuf ; tous les Parisiens ne sont pas sensibles au charme de l’ancien. Les attentes sont certainement très diverses en fonction de l’âge, du nombre d’enfants, des recompositions familiales, etc.

#### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Ce travail peut être réalisé hors du cadre des documents de planification mais peut faire l’objet d’études comme celle réalisée par des étudiants de Sciences Po sur les parcours résidentiels en Pays d’Auge.

### 2 ÉTABLIR UNE CHARTE DE QUALITÉ URBAINE

Mettre à plat des principes communs entre l’ensemble des acteurs de l’aménagement et notamment ceux qui sont dans des processus d’aménagement relativement standardisés (géomètres, constructeurs de maisons individuelles, promoteurs, etc.) et associer à cette réflexion l’Architecte des bâtiments de France.

Cette charte peut notamment inclure les éléments suivants : “Ne pas figer la morphologie des centres-bourgs” : le bâti des centres-bourgs est souvent très dense avec peu de stationnement automobile et quelquefois une absence de jardin. Pour renforcer l’attractivité de ces centres, dédensifier et démolir peut être une solution. Des démolitions partielles permettent de retrouver des qualités de logements individuels avec des pièces généreusement éclairées, des jardins confortables et le stationnement sur sa parcelle... tout en profitant des commerces et services offerts dans les centres-bourgs<sup>7</sup>.

#### QUELLE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

Cette charte peut faire l’objet d’une réglementation dans le PLUi.

### 3 ADAPTATION DU PLU

- Protéger les linéaires commerciaux de manière réaliste et évolutive, pour ne pas créer de la vacance commerciale par une aire de protection trop large.
- Réduire ou relocaliser les zones à urbaniser des PLU : une offre trop abondante de terrain à bâtir autour des bourgs existants peut nuire à des projets de revitalisation de centres-bourgs.

7. Ces éléments ont par ailleurs déjà été largement évoqués avec l’ABF. Une étude pré-opérationnelle a été réalisée sur les centralités qui comprenait trois ilots test en 2021 : les ilots tests Livarot et Saint-Pierre-en-Auge reprennent les principes présentés lors de l’atelier.



## Réaménager les centre-bourgs



### Revitaliser les centre-bourgs et réhabiliter les logements vacants

ci-dessous : situation initiale  
ci-contre : situation projetée



### Exemple de dédensification d'un îlot de centre-bourgs

ci-dessous : situation initiale  
ci-contre : situation projetée





# Annexe I

## Qu'est-ce qu'un *sol vivant* ?

Compte-rendu de l'atelier 1  
des 25 et 26 avril 2022

Atelier des territoires  
**Sols d'Auge**

# Préparation et déroulé de l'atelier 1

Le premier atelier s'est déroulé sur deux journées :

- la première journée, le 25 avril 2022, a été consacrée à une visite en bus avec un parcours commenté ;
- la seconde journée, le 26 avril, a réuni les participants au cours d'un atelier en salle prolongeant les échanges entamés lors de la visite du territoire.

## 25 avril 2022

La journée de visite du 25 avril a été co-organisée par l'équipe pluridisciplinaire rassemblée autour du bureau d'études Acadie, les membres de la maîtrise d'ouvrage et la CALN.

Le parcours qui a été défini pour l'atelier 1 reprend cinq thématiques identifiées à l'issue du séminaire de lancement qui s'est tenu le 25 février 2022 :

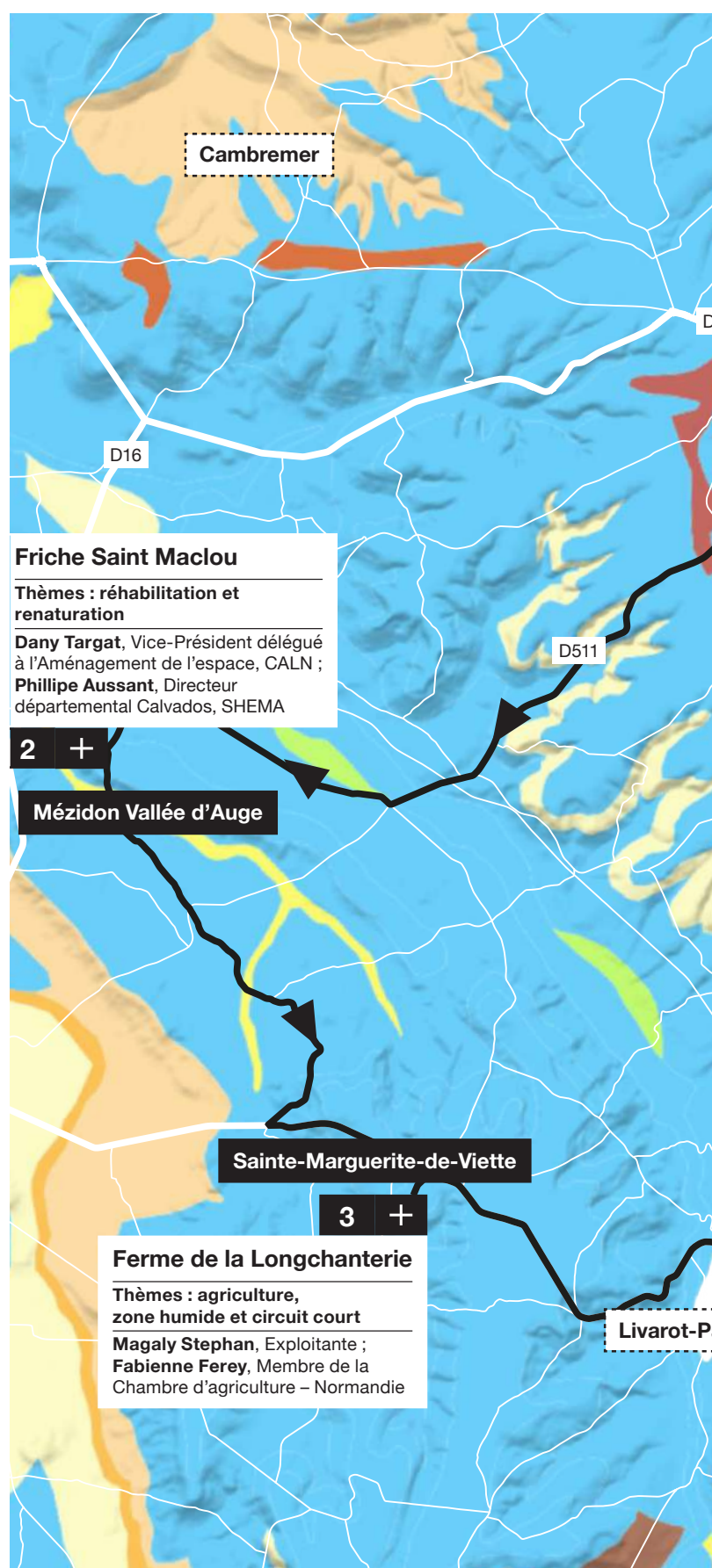
- le développement économique ;
- la concurrence entre filières agricoles ;
- les formes résidentielles et l'habitat ;
- le recyclage des friches ;
- la gestion et l'aménagement des zones humides.

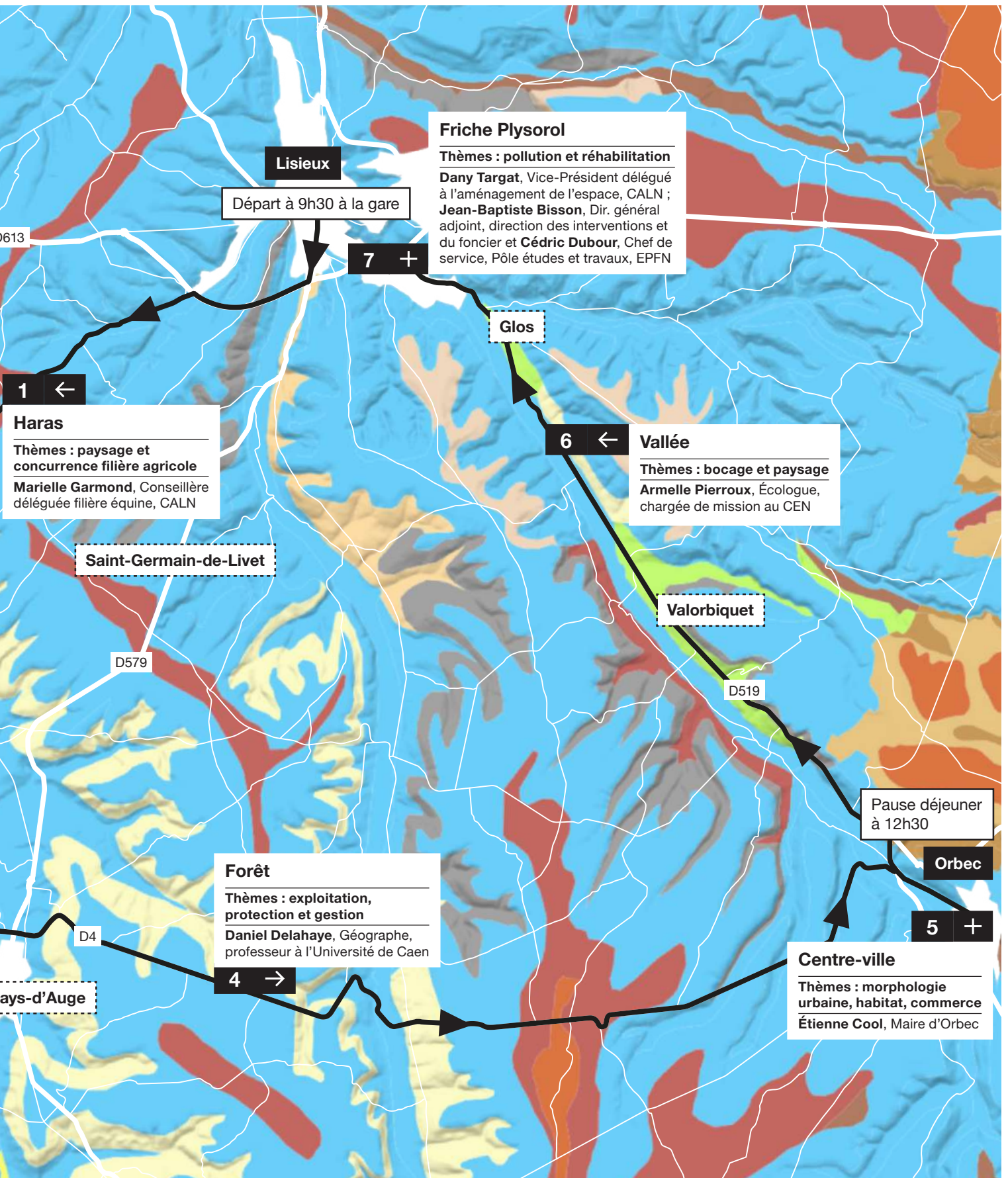
Une série d'arrêts, complétés par des interventions au cours des trajets en bus, ont été retenus afin d'illustrer ces enjeux du territoire. En amont de l'atelier, des entretiens préparatoires avec les intervenants ont été menés. Un dépliant de présentation de l'atelier et du parcours a été distribué à tous les participants.

La visite du territoire a été l'occasion de croiser les regards et la perception de la question des sols vivants dans chacune des situations. Plusieurs acteurs du territoire et experts sont intervenus et chaque participant a pu réagir aux discours et partager sa propre expérience.

Fond de carte :  
Carte des sols – Géoportail

# Visite du territoire





**Lisieux**  
Départ à 9h30 à la gare

**Friche Plysrol**  
Thèmes : pollution et réhabilitation  
Dany Targat, Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace, CALN ; Jean-Baptiste Bisson, Dir. général adjoint, direction des interventions et du foncier et Cédric Dubour, Chef de service, Pôle études et travaux, EPFN

**1 Haras**  
Thèmes : paysage et concurrence filière agricole  
Marielle Garmond, Conseillère déléguée filière équine, CALN

**6 Vallée**  
Thèmes : bocage et paysage  
Armelle Pierroux, Écologue, chargée de mission au CEN

Saint-Germain-de-Livet

Valorbiquet

Pause déjeuner à 12h30

**4 Forêt**  
Thèmes : exploitation, protection et gestion  
Daniel Delahaye, Géographe, professeur à l'Université de Caen

Orbec

**5 Centre-ville**  
Thèmes : morphologie urbaine, habitat, commerce  
Étienne Cool, Maire d'Orbec

Pays-d'Auge

# 1 Haras

## THÈMES : PAYSAGE ET CONCURRENCE FILIÈRE AGRICOLE

Marielle Garmond, Conseillère déléguée filière équine, CALN

### Chiffres clés <sup>1</sup>

- **9 500 chevaux** dans le Pays d’Auge ;
- **500 établissements équestres** implantés ;
- **300 équivalents temps plein (ETP)**, soit 40 % des salariés de l’agriculture sont affectés à une activité liée au cheval
- **1 630 emplois rattachés à la filière équine**, soit 6 % de l’emploi du secteur privé du Pays d’Auge ;
- **15 % de la surface agricole utile (SAU)** du Pays d’Auge calvadosien est consacrée au cheval.

### Le Pays d’Auge, « une terre de cheval »...

Le cheval est un des éléments constitutifs de l’« identité » du Pays d’Auge. Au-delà de l’activité économique, la filière équine participe au développement touristique du territoire, en profitant de la proximité avec Paris et de la présence de l’aéroport de Deauville.

L’activité équine est constituée d’élevages, qui s’opèrent sur de grands terrains, et de centres équestres, qui nécessitent de plus petites surfaces. L’activité est renforcée par le secteur de la recherche en santé équine avec le campus international « Normandie - équine vallée » et notamment le site Saint-Contest, ainsi que l’implantation prochaine de l’École vétérinaire de Maisons-Alfort.

### ... sous pression foncière

Si l’attractivité du Pays d’Auge résulte du moindre coût des terres par rapport à d’autres pays européens, elle se manifeste par des investissements étrangers<sup>2</sup> qui ont pour conséquence l’augmentation du prix du foncier. Avec la progression de la filière équine, c’est la question de la transmission des terres qui est aussi posée.

On observe une diminution du nombre d’exploitations agricoles sur des surfaces agricoles constantes<sup>3</sup> : cela témoigne d’une évolution vers une concentration économique des exploitations, qui ont tendance à être de plus grande taille.

Cette progression du monde équin est d’abord perçue comme une concurrence avec d’autres filières agricoles, notamment la filière bovine qui fait face à une rentabilité économique moindre. Cependant, cette concurrence n’exclut pas une forme de complémentarité entre activités, tant sur les plans économique qu’écologique (rotation des herbages, pâturage par les bovins en période estivale par exemple, récupération du fumier de cheval par la filière bovine...).



« Avec la mécanisation, le Pays d’Auge a été sauvé par les chevaux : dans tous les espaces en pente, s’il n’y avait pas eu les chevaux, ça aurait été en friche [...]. Les chevaux ont besoin d’herbes variées et de haies pour s’abriter, à l’ombre... »

« L’image de la vache sous les pommiers disparaît. »



1. Sources : Schéma de cohérence territoriale du Pays d’Auge et <https://www.vivredanslecalvados.com/equin/la-filiere-equine-dans-le-calvados/>

2. Les investisseurs qui ont été cités sont belges, suédois, allemands pour les trotteurs et du Qatar pour l’élevage.

3. En 2010, la surface agricole utile totale était de 58 840 hectares contre 60 759 hectares en 2020 et le nombre total d’exploitations était de 1 140 en 2010 contre 975 en 2020. Plus précisément, pour la filière équine, en 2010 il y avait 240 exploitations sur une surface de 5 991 hectares et en 2020, 193 exploitations sur 5 948 hectares. (Source : recensement agricole de 2020)

## 2 Friche Saint-Maclou

### THÈMES : RÉHABILITATION ET RENATURATION

Dany Targat, Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace, CALN ; Philippe Aussant, Directeur départemental du Calvados, SHEMA ; Mathieu Gobet, Responsable immobilier au sein du groupe Lactalis

#### Chiffres clés

- **33 ha de propriété au total**, dont 14 ha occupés par des bâtiments ;
- Fin de la production industrielle en **2008** ;
- Fin de l'exploitation laitière en **2013**.

La friche Saint-Maclou accueillait une ancienne usine de fabrication du camembert Lepetit. La propriété appartient actuellement à Lactalis. Elle s'étend sur 33 ha, dont 14 ha sont occupés par des bâtiments dont une partie des est classée au PLUi et, de ce fait, n'est pas vouée à la démolition.

Aujourd'hui, le site est en vente sans qu'aucune offre n'ait été formulée au moment de la liquidation de Lactalis. La difficulté de reprise pour un projet d'entreprise s'explique à la fois par un certain isolement du site et des investissements importants à prévoir pour la réhabilitation et la réaffectation des bâtiments.

#### Quel usage futur pour cette friche ?

Cette question a été déclinée au cours des échanges à partir de plusieurs axes : redonner une vocation industrielle à la friche ? Y accueillir des logements ? Lui donner une fonction liée à la filière équine ? La renaturer ? Ou encore en faire un lieu multi-usages ? La vocation future de la friche demande à être explorée à partir de ses caractéristiques et contraintes.

L'éloignement du site peut être un frein à son développement : loin d'un pôle d'activités, il est aussi difficilement accessible depuis les voies existantes. Le site pourrait retrouver une vocation industrielle à la condition d'investissements en travaux de voiries et réseaux qui devront être rentabilisés par une activité massifiée.

De plus, la reconversion d'une telle friche est associée à un processus de dépollution. Une pollution ponctuelle est héritée des cuves d'hydrocarbures de l'ancienne laiterie, mais c'est surtout la pollution liée aux constructions qui pèseraient dans les dépenses, avec le désamiantage et la démolition éventuelle des bâtiments, des fondations et des voiries. Aujourd'hui ces dépenses sont évaluées à partir de ratio, les études permettant de juger de la qualité des sols n'ayant pas encore été menées. De plus, le niveau de dépollution exigé, et donc les coûts correspondants, dépendent de l'usage prévu. Le site, précédemment industriel, a été dépollué pour le même usage. Néanmoins, le représentant de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) indique que des aides financières existent pour aller plus loin dans la dépollution.

Par ailleurs, le contexte de limitation de l'artificialisation des sols n'est pas sans influence sur le devenir du site. Avec la raréfaction du foncier, la valeur du site tend à augmenter. Parallèlement, dans le contexte récent du « Zéro Artificialisation nette », le scénario de la renaturation pourrait être envisagé : la renaturation du site s'inscrirait dans la logique de la compensation ouvrant d'autres terrains à l'urbanisation. Une première estimation du coût de la renaturation la porte à plus de 5 millions d'euros qui serait reporté sur le site urbanisé concomitamment. Néanmoins, l'augmentation actuelle des prix des fonciers permet d'envisager une telle opération. Il reste que la renaturation fait particulièrement débat puisqu'elle serait le résultat d'une artificialisation de bonnes terres par ailleurs.

Enfin, la friche représente un fort potentiel en logements avec la station d'épuration dont la réhabilitation permettrait d'accueillir environ 20 000 habitants.



« Remettre à niveau le site et les infrastructures routières c'est 15 à 20 M d'investissements ; renaturer coûte 6 M. Ces chiffres sont à mettre en perspective de recettes parallèles : respectivement la vente du site ou l'ouverture de constructions sur un nouveau site. »

« La question est : veut-on des usines dans nos campagnes ? »



### 3 Ferme de la Longchanterie

THÈMES : AGRICULTURE, ZONES HUMIDES, CIRCUIT COURT

Magaly Stephan, exploitante agricole de la ferme de la Longchanterie ; Fabienne Ferey, élue à la Chambre d'agriculture – Normandie

#### Chiffres clés <sup>4</sup>

- **2/3 du territoire consacrés aux « activités agricoles »**, et en particulier aux élevages de bovins et d'équins ;
- **3 AOC laitières et des AOC cidricoles** sur le territoire et **375 exploitations** produisant sous le label AOC ;
- Le nombre d'exploitations diminue (**2 230 en 1988** contre **1 626 en 2000**) mais la taille des exploitations augmente (la superficie moyenne d'exploitation des sièges agricoles est passée de **29 à 40 ha** et celle des exploitations professionnelles de **53 à 79 ha**).

#### Les sols humides du Pays d'Auge, une spécificité contraignante

La visite à la ferme de la Longchanterie a été l'occasion d'avoir le retour d'expérience de Magaly Stephan, exploitante agricole de la ferme de la Longchanterie, installée depuis deux ans à Sainte-Marguerite de Viète. <sup>5</sup> Il s'agit d'une exploitation de bovins allaitants, de volailles et de production de jus de pommes, dans une logique de circuit court.

En reconversion professionnelle, Magaly Stephan est parvenue à monter un projet d'exploitation agricole dans le cadre réglementaire de la loi de 200 sur les zones humides. Son projet, initié peu après le début de l'application de la loi, est présenté comme un « cas d'école ». Son terrain, acheté en 2018, se trouvait en zone humide, ce qui avait pour conséquence directe l'obligation de faire une étude de compensation de zone humide pour toute construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Dans sa situation, cette option n'était pas envisageable car la zone identifiée pour compenser sa construction était trop éloignée de son exploitation. Après ce qu'elle décrit avoir été un combat, elle a obtenu un permis de construire de moins de 1 000 m<sup>2</sup> (980 m<sup>2</sup>) pour une stabulation (lieu abrité pour rentrer les animaux). Cette limitation de surface constructible restreint de fait la taille possible de l'élevage (seulement 50 bêtes) et induit des difficultés économiques. Pour compléter ses revenus, l'agricultrice prévoit de la vente à la ferme dans un bâtiment déjà existant sur l'exploitation.

Si les zones humides sont aussi un atout pour son élevage car elles permettent de nourrir les bêtes avec une herbe de qualité, Magaly Stephan a fait part de son incompréhension face aux contraintes sur les zones humides qu'elle juge inadaptées au regard de sa pratique agricole, contradictoires avec les législations pour les animaux (espace par bête), voire contre-productives sur le plan écologique : selon elle, il est nécessaire d'avoir un bâtiment pour éviter que les bêtes ne soient en extérieur en hiver et n'abîment les prairies.

Fabienne Ferey, élue à la chambre d'agriculture, se demande également « comment atténuer l'absurdité des règles » et souligne l'importance d'« adapter nos règles ». Ces interventions sont l'occasion de poser la question de la « différenciation », à partir de l'identification de particularités locales. Comme l'a souligné Agnès Gosselin, secrétaire générale de l'association française de l'étude des sols Pays d'Auge, « les sols font les différences entre les régions » et le Pays d'Auge se distingue par son sol hydromorphe (sols argileux ou sable argileux).



« À la préfecture, on s'est battu. On m'a dit : "si vous détruisez une zone humide, vous endommagez le territoire". Ce à quoi j'ai répondu : "bien au contraire, si je ne mets pas à l'abri mes animaux, ils vont détruire les prairies". [...] Cette étude [l'atelier des territoires] nous permettra de reconnaître qu'on a un sol spécifique et d'avoir des règles spécifiques pour notre territoire. »



4. Source : SCoT du Pays d'Auge

5. Commune historique de Saint-Pierre-en-Auge





Daniel Delahaye, géographe, professeur à l'Université de Caen, a proposé une vision prospective tenant compte des effets induits par le changement climatique. Les longues périodes de sécheresse et les stress estivaux (plus de 25° C) iront de pair avec une raréfaction de l'herbe en été. L'allongement de la période de pâturage nécessitera de trouver des solutions alternatives pour nourrir les bêtes et il faudra faire des choix stratégiques pour renforcer les prairies et valoriser les opportunités offertes par la présence de l'eau sur le territoire.

#### **La patrimonialisation du paysage, une contrainte supplémentaire ?**

Certains vergers sont classés au niveau local au titre du paysage, notamment dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux. Si la nécessité de protection des vergers fait consensus, les règles actuelles font débat : le classement, effectué sans visite de terrain et par vue aérienne pour certains PLUi engendre des contraintes pour les exploitants qui sont dans l'obligation de replanter tout pommier arraché, alors que par ailleurs le contexte n'est globalement pas favorable à la filière cidricole, dont le déclin est notable.

Les prises de parole soulignent l'importance de travailler sur une véritable stratégie du territoire à ce sujet et sur une planification cohérente.

#### **Les enjeux liés à la transmission des terres**

L'expérience de Magaly Stephan soulève aussi la question de la transmission des terres agricoles. Les projets de création sans transmission de terres par héritage, comme le sien, sont rares et mis à mal par la concurrence exercée par la filière équine en progression. De plus, certaines terres sont figées par des exploitants désormais à la retraite.

« Dans une vision prospective du changement climatique, le Pays d'Auge peut être une grande chance. (...) Avec 80% des surfaces en prairie, la région sera moins touchée que la plaine de Caen. »

« Il y a un enjeu de succession et de retour à la terre, mais il faut donner les moyens aux agriculteurs. Il faut aussi travailler main dans la main avec les haras.»

## 4 Paysages ruraux du pays d'Auge

THÈMES : BOCAGE ET PAYSAGE ; EXPLOITATION, PROTECTION ET GESTION DES FORÊTS

Daniel Delahaye, géographe, professeur à l'Université de Caen ; Armelle Pierroux, écologue, chargée de mission au Conservatoire d'espaces naturels

### Chiffres clés <sup>6</sup>



« Les paysages sont le produit d'une trajectoire. »

« Du point de vue écologique, le bocage ne doit pas être appréhendé seulement comme des haies, mais comme un système. »

- **78 %** de la surface agricole utile (SAU) est de la prairie (dite surface toujours en herbe, STH)
- **10 400 ha de forêts**, soit un peu plus de 10 % de la superficie totale du Sud du Pays d'Auge

Dans le Pays d'Auge, le substrat géologique est original : il est principalement crayeux. Les sols augerons sont variés et originaux et se différencient des sols de la Plaine de Caen. Ce sont des sols hydromorphes, humides l'hiver et secs l'été. Au fil du temps, les plateaux ont été incisés par les cours d'eau et il est rare de trouver des surfaces planes.

Jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, les activités étaient consacrées à la polyculture et à l'élevage. Au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, le Pays d'Auge s'est spécialisé dans l'herbe et les activités d'élevage, avec la production de viande et laitière, et les activités cidricoles se sont développées. Il y a eu peu de conversion de l'herbe et le problème des conquêtes des prairies s'est peu posé : 78 % de la surface agricole utile reste de la prairie (dite surface toujours en herbe, STH). De plus, il y a eu très peu de remembrement. Seules 3 communes du Pays d'Auge sont concernées.

### Un paysage de bocage structuré par un système de haies à forts enjeux

Le bocage se caractérise par sa très grande maille. On parle alors de « bocage aristocratique », les parcelles étant détenues par des grands propriétaires. Une tendance à l'agrandissement de la taille des parcelles est observée. Sur certaines parcelles, les terres agricoles ne sont plus exploitées. Ces friches abritent parfois des anciens bâtiments agricoles, aujourd'hui sans fonction et qui ne sont plus adaptés aux pratiques actuelles.

Le paysage de bocage est consubstantiel de la présence de haies. Les linéaires de haies ont tendance à diminuer : d'après Daniel Delahaye, on compte aujourd'hui un linéaire moyen de 75 mètres contre entre 100 et 110 mètres par kilomètre dans les années 1970, soit une perte de 25 % du linéaire de haies. Les haies doivent être pensées dans une approche systémique. Si les agriculteurs ont tendance à privilégier une haie fine, les écologues lui préfèrent une haie importante, tant en hauteur qu'en largeur. En effet, plus les haies sont diversifiées, plus les bénéfices écologiques sont importants. La haie est un objet naturel qui rend des services écosystémiques, que ce soit la production de bois, la régulation, l'approvisionnement et le maintien des sols. Les haies contribuent aussi au stockage du carbone. Le projet « CARBOCAGE » propose une valorisation économique de la séquestration carbone des haies même si ses critères d'application peuvent parfois sembler limitants.

La question de la valorisation économique du bois des haies est un des paramètres entrant dans le plan de gestion des haies (300 m de haies permettent de chauffer 11 000 m<sup>2</sup>). La commune de Coutronne-la-Meurdrac s'est dotée d'une chaufferie bois alimentée par le bois issu des haies bocagères vendu par les agriculteurs locaux.

Enfin, le changement climatique invite à penser les haies du futur, à réfléchir sur l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment via la recherche des essences adaptées pour les exploitations forestières. La discussion a fait ressortir combien la gestion des haies représentait un enjeu. Des outils à destination des agriculteurs sont mis en place.

6. Source : SCoT du Pays d'Auge



## 5 Centre-bourg d'Orbec

THÈMES : MORPHOLOGIE URBAINE, HABITAT, COMMERCE

Étienne Cool, Maire d'Orbec

### Chiffres clés

- **57 % de la vacance** touche des logements dont la date de construction est antérieure à 1949<sup>7</sup>
- **3 752 logements vacants**, soit un taux de vacance 9,4 % en 2016 sur le territoire de la CALN<sup>8</sup>
- En 40 ans, Orbec a perdu **40 % de sa population**, passant d'environ 3 000 à environ 2 000 habitants.

À Orbec, la perte de population s'est traduite par un taux élevé de logements vacants et la fermeture de commerces. Le report des habitants s'est fait dans les communes voisines, mais le bassin de vie reste bien identifié à Orbec, avec notamment un collège et des professionnels de la santé. Ainsi, le bourg dispose des atouts nécessaires pour être revitalisé et être éligible au Contrat de territoire.

En 2014, la commune d'Orbec et la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet ont été lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs lancé par l'État. Ce dispositif vise à contribuer à la revitalisation des centres des petites villes de moins de 10 000 habitants et à leur redonner de l'attractivité. À Orbec, le projet de réhabilitation du centre-bourg se décline en plusieurs phases. Il s'accompagne d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de trois îlots concernés par la résorption de l'habitat insalubre, portés par la CALN.

### Redonner de attractivité au centre-bourg : un levier pour éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

La réhabilitation du centre-bourg d'Orbec n'est pas sans lien avec la question des sols vivants. En redonnant de l'attractivité au centre ancien, l'objectif poursuivi est aussi d'éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Ainsi, lors de la visite d'Orbec, Étienne Cool, maire d'Orbec, a présenté les projets réalisés et à venir, guidés par quatre grands principes :

- diminuer la place de la voiture au profit d'une ville « marchable »,
- revitaliser ses commerces et repeupler le centre-bourg,
- valoriser le patrimoine bâti de la commune
- et gérer les eaux pluviales.

Le choix a été fait de diminuer la place de la voiture pour redonner une large place aux piétons dans les rues commerçantes principales. Ces aménagements ont permis de redynamiser les commerces et de favoriser les lieux de sociabilité. La SHEMA accompagne la CALVN et la ville dans l'organisation du tissu commercial.

Les actions portant sur le repeuplement du centre-bourg passent par son attractivité mais aussi par des actions sur les logements vacants. Elles s'appuient sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat en cours, permise grâce au programme de revitalisation, et un projet de résorption de l'habitat indigne avec l'Agence nationale de l'habitat.

Enfin, le projet de revitalisation du centre-bourg d'Orbec pense la place de la nature en ville. Si les arbres sont peu nombreux, notamment en raison du respect de contraintes patrimoniales, le projet se distingue par la mise en valeur des cours d'eau dans l'aménagement et la conception d'un système de captation des eaux de pluie au travers de noues plantées.



« Il faut laisser à l'agriculture ce qui doit lui être réservé. Le mitage des sols avec des pavillons à la marge du bourg n'est pas à l'ordre du jour pour Orbec. Face aux défis écologiques, il faut avoir de vraies réflexions sur les implications de nos choix. Par exemple, autrefois l'installation d'une nouvelle famille dans la campagne était une bonne nouvelle, aujourd'hui on se rend compte de ce que ça implique en termes de réseaux, de déplacements. Si on ne fait pas plus attention qu'avant, on court à la catastrophe. »

« Autrefois, le centre-bourg était plein de commerces et tous les commerçants habitaient au-dessus de leur commerce. Ce n'est plus le cas. »

7. Source : SCoT du Pays d'Auge

8. Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4771269>



En haut à gauche : commerce et logement vacants ;  
En haut à droite : exemple d'aménagement d'un accès direct au logement situé au-dessus du commerce



## 6 Friche Plysorol

### THÈMES : POLLUTION ET RÉHABILITATION

Dany Targat, Vice-président délégué à l'aménagement de l'espace, CALN ; Jean-Baptiste Bisson, Directeur général adjoint, Établissement Public Foncier de Normandie

#### Chiffres clés

- 12 ha de friches
- Fin de l'activité industrielle en 2012

Le site de Plysorol accueillait une usine de bois contreplaqué jusqu'à sa fermeture en 2012. Dany Targat, Vice-président délégué à l'aménagement de l'espace de la communauté d'agglomération, a fait part de la volonté de l'agglomération de reconvertir la friche Plysorol. Cette friche, d'une surface de 33 ha, dont environ 12 ha accueille des bâtiments, est située aux portes de la gare de Lisieux. Cette situation lui confère un potentiel conséquent. Aussi, la CALN a fait l'acquisition de deux bâtiments de la friche.

À l'instar de la friche Saint-Maclou, dont la visite a été restituée plus haut, la question de l'usage futur de la friche Plysorol se pose.

#### Les enjeux stratégiques d'un site situé à l'entrée de Lisieux

La localisation de la friche Plysorol à l'entrée de la ville de Lisieux et à proximité de la gare constitue un atout indéniable. La friche bénéficie également de la présence d'infrastructures importantes avec la route d'Orbec au nord (D519) et la voie ferrée au sud. L'ensemble de ces aménités permet d'envisager plusieurs scénarios de développement et de programmation : lieux de logistique, de production, de travail, de logements ou encore de services et d'équipement... mais aussi d'usages variés ouverts aux riverains.

#### Une nécessaire prise en compte des sols dans la définition des usages futurs

Les caractéristiques du sol de la friche sont à prendre en compte dans la détermination des programmes : la pédologie, la fertilité et le niveau de pollution des sols sont autant d'éléments qui contribueront à orienter l'usage futur de la friche et éventuellement à redonner une fonctionnalité aux sols.

#### L'immédiate proximité de l'Orbiquet : une opportunité paysagère et de biodiversité

La présence de l'Orbiquet longeant le terrain au sud présente une véritable opportunité pour favoriser la biodiversité et améliorer le bien-être des riverains. Elle constitue également une opportunité pour relier le site avec son environnement plus large par le raccordement au cheminement doux longeant la rivière et aménagé à l'ouest de la friche.

#### Construire les usages futurs dans le temps

Penser les usages futurs de la friche en intégrant la question de la temporalité peut permettre à la fois de donner à connaître le site, d'offrir des usages temporaires en amont du temps long des aménagements et de profiter du temps pour conforter certains choix d'usages. En cela, la prise en compte d'une temporalité de projet représente de nombreux bénéfices pour la reconversion du site. Pour le cas de la friche Plysorol, l'idée d'installer une ferme solaire pour la production d'énergie renouvelable a été émise.



« Avant, les friches étaient des verrues. Maintenant, dans un contexte de sobriété foncière, elles représentent des opportunités. »

« Il faut se poser les questions suivantes pour définir le projet : est-ce pollué ? Quel est le coût de dépollution ? Est-ce réaliste ? L'enjeu est d'avoir la meilleure photographie possible et on ne peut pas déterminer l'usage futur de la friche sans avoir cette photographie. »



# Restitution collective

Les thématiques abordées lors des visites et trajets de la première journée peuvent être regroupées en trois situations :

- Les paysages ruraux de demain,
- Les friches Saint-Maclou et Plysorol,
- La revitalisation des centres-bourgs, et la maîtrise de l'extension urbaine.

La deuxième journée de l'atelier 1 s'est tenue le 26 avril après-midi. Elle a été consacrée à un atelier de restitution collective. Les participants ont été invités à former trois groupes correspondant aux trois situations identifiées.

Trois questions ont été proposées à chaque groupe afin de poursuivre les échanges initiés la veille :

- Qu'est-ce qui vous a étonné lors des visites et des échanges ?
- Quels sont les besoins de connaissances à approfondir pour mieux engager les réflexions à venir ?
- Quels débats mener dans chacune des situations ?

## Compte-rendu

Pour chacune des trois situations, une série d'enjeux et d'interrogations a été soulevée par les participants. Un rapporteur a été désigné à l'intérieur de chaque groupe pour restituer à l'ensemble de l'atelier la synthèse des échanges du groupe concerné.

### LES PAYSAGES RURAUX DE DEMAIN

Les haies représentent un premier enjeu pour les paysages ruraux de demain. La question de leur gestion sur le court et le long terme se pose. Dans le cadre d'un plan de gestion, les haies peuvent faire l'objet d'une valorisation économique et le développement de circuits courts, notamment pour alimenter les besoins de chauffage. Ceci constitue une des pistes à creuser. De plus, la perspective du changement climatique oblige à anticiper la plantation d'essences adaptées au pays d'Auge. La possibilité d'un classement de ces objets naturels dans les documents d'urbanisme est envisagée, quand des enjeux de compatibilité avec d'autres activités existent (la fibre optique impose une contrainte sur la hauteur des haies par exemple).

La présence de friches agricoles sur le territoire soulève la question de la destination des bâtiments agricoles à l'abandon. Si ces bâtiments ne sont plus fonctionnels et semblent inadaptés aux pratiques agricoles d'aujourd'hui, leur localisation au cœur des terrains et à l'écart des réseaux induit des contraintes supplémentaires. Ils pourraient pourtant faire l'objet d'une valorisation, par exemple en étant transformés en gîtes d'étapes pour des randonnées à cheval (ce

qui existe sur d'autres territoires pourtant non identifiés comme des « terres de cheval »).

Les paysages du Pays d'Auge sont marqués par la progression de la filière équine, au détriment d'autres filières agricoles, concurrencées. La place de la filière équine est étroitement liée à des enjeux fonciers. L'attractivité du territoire pour le monde équin s'accompagne d'une hausse du prix des terres et interfère avec la transmission des terres agricoles. Pour ces différentes questions, des équilibres sont à réfléchir collectivement.

### LES FRICHES SAINT-MACLOU ET PLYSOROL

La réflexion menée collectivement sur les deux friches et leur devenir a mis en exergue leurs différences. Les caractéristiques des friches en termes de taille, de bâti et de qualité architecturale, de localisation, de niveau de pollution des sols, de raccordement aux réseaux notamment numériques, et les potentielles contraintes inhérentes, ont été pointées. A travers la prise en compte de ces éléments déterminants dans la définition d'un projet de reconversion, transparait la question qui a été au cœur de la discussion : quelle destination future pour ces friches ?

Cette question en a amené une autre : veut-on des usines dans les campagnes ? Le contexte et la localisation d'une friche sont apparus comme déterminants dans la réflexion sur leurs usages futurs. Aussi, le choix de redonner aux friches leur vocation industrielle, de leur conférer un nouvel usage ou de les renaturer est aussi une question politique et qui relève du projet de territoire, avec des usages futurs des friches en adéquation avec les besoins du territoire. En l'occurrence, les caractéristiques du tissu économique et notamment les besoins des petites et moyennes entreprises, demanderaient à être considérés à partir de connaissances plus approfondies. La prise en compte de la taille des entreprises a amené le groupe à interroger les tènements fonciers des friches qui sont de très grandes dimensions et leur éventuelle division.

La reconversion des friches comporte une dimension temporelle et la mise en place d'usages temporaires ou transitoires (par exemple la production d'énergie solaire ou du stockage) peut être compatible avec un premier niveau de dépollution.

Des questions restent ouvertes et dessinent des besoins de connaissances supplémentaires :

- Quel serait le coût des réhabilitations selon les destinations envisagées ?
- Comment évaluer les prix du foncier selon leur situation et leur destination ?





L'atelier en salle du 26 avril 2022 consacré à la restitution collective.

- Quelles sont les possibilités offertes et les contraintes induites dans les documents réglementaires ?
- Quel(s) acteur(s) impliquer et quelle gouvernance de projet ?

En complément, le recensement des friches présentes sur le territoire et la connaissance de projets de réhabilitation réalisés alimenteraient la réflexion sur l'éventail des possibles.

---

## LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET LA MAÎTRISE DE L'EXTENSION URBAINE

---

Le projet de revitalisation du centre-bourg d'Orbec interroge indirectement la place des sols vivants dans l'aménagement. Réhabiliter le centre ancien et réduire la vacance des logements sont des leviers pour protéger les sols en limitant l'artificialisation. La connaissance du sol vivant oriente les pratiques d'aménagement. De la même manière, le changement climatique engage des enjeux d'aménagement pour des centres-villes vivables, avec une place des espaces verts et des cours d'eau qui devient déterminante pour le confort et le cadre de vie.

La discussion a aussi mis en évidence des dimensions sociales à ne pas négliger. Il est nécessaire de s'interroger sur ce qui est désirable, de prendre en compte les parcours résidentiels et les modes de vie, en fonction des profils des habitants. Les questions d'attractivité sont ici centrales, tant du côté des habitants que des commerçants mais aussi des acteurs de la fabrique urbaine comme les promoteurs.

Le cas d'Orbec, qui a bénéficié d'un soutien financier public conséquent, interroge sur la reproductibilité du projet. Qu'est ce qui peut être transférable ? Le partage de bonnes pratiques peut être une source d'inspiration.

# Perspectives : vers l'atelier 2

L'atelier 2 aura pour objet la construction de scénarios prospectifs de long terme, en prenant en compte les enjeux du changement climatique.

Il sera l'occasion de discuter de manière approfondie les questions stratégiques transversales que l'on retrouve dans chacune des trois situations et qui ont été confirmées par lors de la restitution collective :

- Comment gérer les attractivités différenciées ?
- Quelle(s) économie(s) de l'aménagement ?
- Que faut-il protéger et comment ?

Les participants ont exprimé leur besoin de mieux définir les sols vivants du Pays d'Auge, ses fonctionnalités, ses usages. Cet atelier 2 tâchera d'apporter une réponse.

L'atelier 2 se tiendra le 11 juillet 2022 à la salle Canada au parc des expositions.





Annexe II

# Quelles contributions pour des sols vivants ?

Compte-rendu de l'atelier 2  
du 11 juillet 2022

Atelier des territoires  
**Sols d'Auge**

# Déroulé de l’atelier 2 du 11 juillet 2022

L’atelier 2 s’est tenu le 11 juillet au parc des expositions à Lisieux. Avant d’entrer dans le vif du sujet et d’aborder les trois situations, les participants ont répondu à un quizz ludique sur les sols et leurs fonctionnements. Puis, au cours du reste de la journée, les trois situations – friches, centre-bourgs et paysages ruraux en Pays d’Auge – ont fait l’objet d’une présentation en plénière pour répondre aux questionnements formulés lors de l’atelier 1, suivie d’un moment d’échanges par groupe. Trois groupes ont été formés avec deux membres du groupement par table pour animer les échanges.

## 3 thèmes

Pour chacune des 3 situations – les friches, les centre-bourgs, les paysages ruraux en Pays d’Auge – un thème a été défini avec pour l’objectif de **conjuguer les actions pour valoriser les sols d’Auge dans les aménagements et les activités**.

### 1 Quelle(s) programmation(s) pour les friches ?

#### SITUATION : FRICHES

La taille d’une friche, son bâti, sa qualité architecturale, sa localisation, la pollution de ses sols, son raccordement aux réseaux et ses potentielles contraintes inhérentes sont déterminants dans la réflexion sur ses usages futurs. À travers la prise en compte de ces éléments, transparaissent les questions suivantes :

- Quelle destination future pour les friches ?
- Veut-on des usines dans les campagnes ?

Le choix de redonner aux friches leur vocation industrielle, de leur conférer un nouvel usage ou de les renaturer est une question politique qui relève du projet de territoire.

La reconversion des friches comporte une dimension temporelle et la mise en place d’usages temporaires ou transitoires (par exemple la production d’énergie solaire ou du stockage) peut être compatible avec un premier niveau de dépollution.



## 2 Aménager les centre-bourgs

### SITUATION : CENTRE-BOURGS

La revitalisation des centre-bourgs interroge indirectement la place des sols vivants dans l'aménagement. Réhabiliter le centre ancien et réduire la vacance des logements sont des leviers pour protéger les sols en limitant l'artificialisation. De la même manière, le changement climatique engage des enjeux d'aménagement pour des centres-villes vivables, avec une place des espaces verts et des cours d'eau qui devient déterminante pour le confort et le cadre de vie.

Les dimensions sociales ne doivent pas être négligées. Il est nécessaire de s'interroger sur ce qui est désirable, de prendre en compte les parcours résidentiels et les modes de vie, en fonction des profils des habitants. Les questions d'attractivité sont ici centrales, tant du côté des habitants que des commerçants mais aussi des acteurs de la fabrique urbaine comme les promoteurs.



## 3 Paysages ruraux de demain

### SITUATION : PAYSAGES RURAUX EN PAYS D'AUGE

La gestion des haies représentent un enjeu environnemental, économique et paysager. Dans le cadre d'un plan de gestion, les haies peuvent faire l'objet d'une valorisation économique et du développement de circuits courts (chauffage notamment). Un classement de ces objets naturels dans les documents d'urbanisme est à envisager

La filière équine progresse, au détriment d'autres filières agricoles. Sa place est étroitement liée à des enjeux fonciers. L'attractivité du territoire pour le monde équin s'accompagne d'une hausse du prix des terres et interfère avec la transmission des terres agricoles. Pour ces différentes questions, des équilibres sont à réfléchir collectivement.

Quel avenir pour les bâtiments agricoles à l'abandon. S'ils ne sont plus fonctionnels et inadaptés aux pratiques agricoles d'aujourd'hui, leur éloignement des réseaux induit des contraintes supplémentaires. Leur valorisation peut être pensée à l'aune de pratiques actuelles, notamment de loisirs.



# 1 Quelle(s) programmation(s) des friches Saint-Maclou et Plysorol ?

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

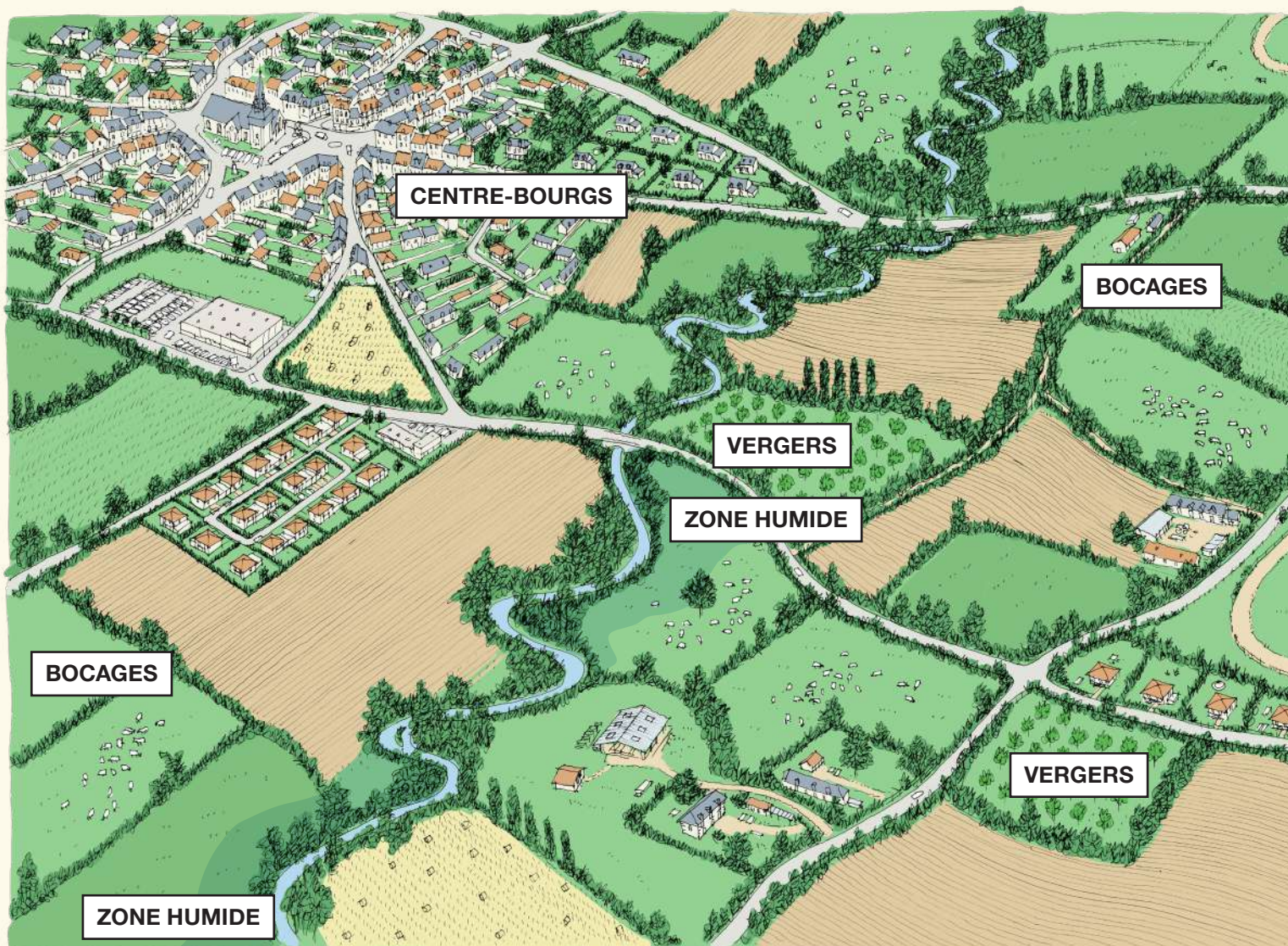
Les projets portant sur les friches s'inscrivent dans la séquence ERC : éviter, réduire, compenser.

## Reconvertir des friches

permet d'éviter la consommation et l'artificialisation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers).

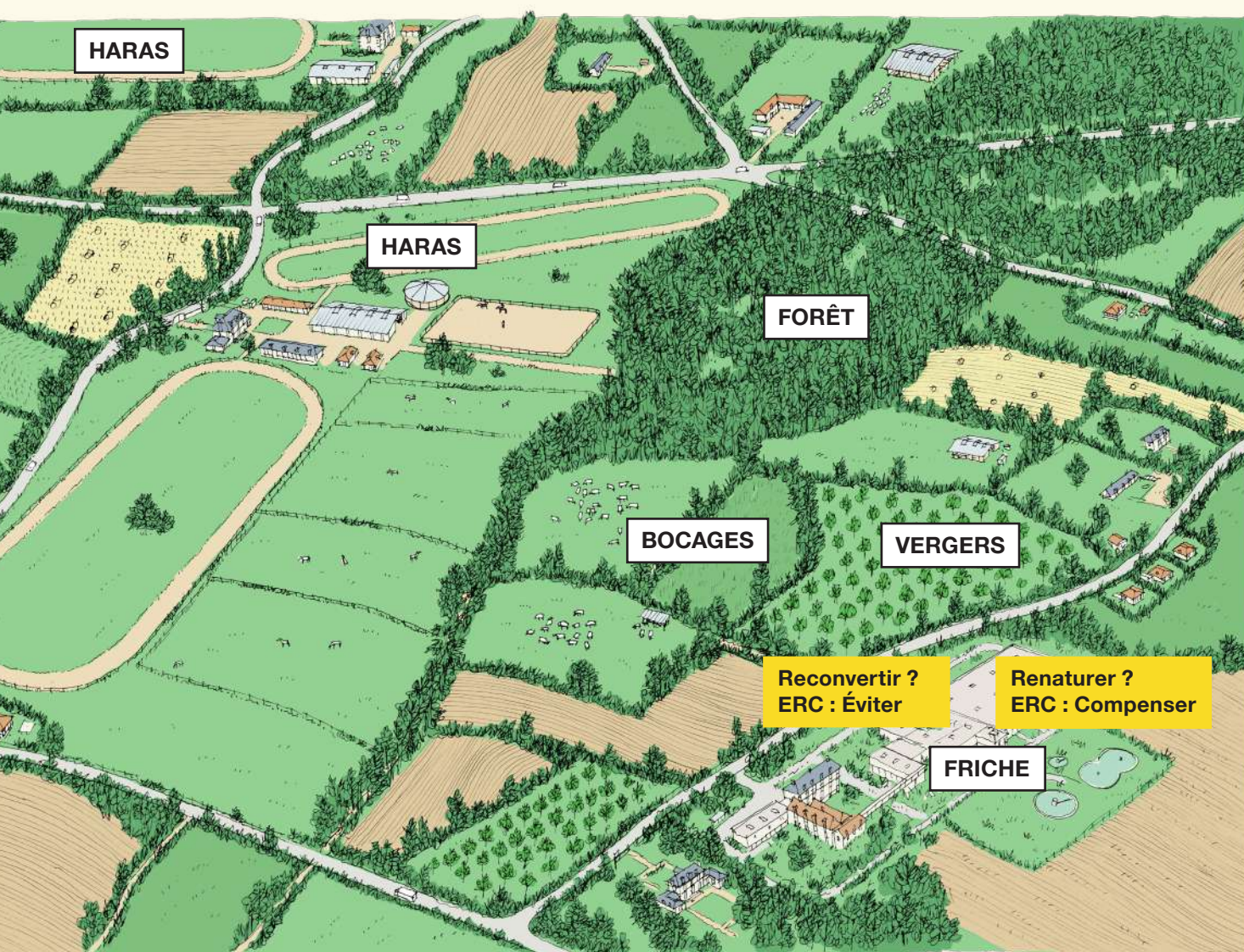
## Renaturer les friches

permet de compenser l'artificialisation d'ENAF engagée 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 d'aménagement et d'opérations.



## Présentation en plénière

La présentation en plénière a permis de répondre aux questionnements formulés lors de l'atelier 1. Le groupement a présenté divers éléments sur :

- le coût d'aménagement d'une friche pour atteindre un équilibre financier,
- les coûts de dépollution,
- et les financements/subventions possibles.

Puis, afin d'accompagner la réflexion des participants sur la programmation des friches, le groupement a brossé le portrait des activités économiques du territoire et a fait apparaître la localisation des zones à urbaniser (ZAU) les plus proches des deux friches étudiées. L'objectif est de montrer que la réhabilitation d'une friche peut être une alternative à l'urbanisation d'un espace naturel :

- si le projet d'aménagement est en cohérence avec l'emplacement de la friche et les besoins de l'opération,
- et s'il atteint un équilibre financier.

## Discussions en groupe

Lors d'un second temps, les participants ont été répartis en trois groupes pour faciliter les échanges.

### LA FRICHE SAINT-MACLOU

Concernant le sujet de la friche Saint-Maclou, tous les groupes ont souligné la localisation excentrée de la friche.

Les échanges ont ensuite porté sur la programmation éventuelle de cette friche.

Un premier groupe a proposé une programmation autour de l'agriculture. L'idée est d'y installer une pépinière d'entreprises spécialisée dans l'agriculture (maraîchage, atelier de transformation, etc.) et de faire de ce site un lieu de développement d'un modèle agricole alternatif qui deviendrait une vitrine pour le territoire. Ce projet peut être articulé avec le PAT (Programme Alimentaire Territorial) et les activités du lycée agricole Le Robillard situé à Saint-Pierre-en-Auge. Par ailleurs, ce projet peut apporter une visibilité touristique au territoire.

Les échanges du deuxième groupe sont cohérents avec cette première proposition de programmation. Les participants ont émis l'idée d'en faire un site d'élevage équin qui proposerait une offre complémentaire (formation par exemple). Le site pourrait aussi accueillir un lieu de réception ou de séminaire. Comme le premier groupe, les participants mettent en avant la présence d'un bâtiment à l'architecture remarquable à valoriser.

La proposition du troisième groupe diffère quelque peu. La proposition est d'y implanter l'usine de méthanisation prévue à Saint-Pierre-en-Auge. Pour les participants, l'implantation de cette usine sur la friche Saint-Maclou aurait du sens à plusieurs titres : la friche se trouve à seulement 5 km de l'implantation prévue et de nombreux haras (qui ne savent pas comment traiter leurs effluents), élevages et abattoirs des alentours pourraient l'alimenter.

Au-delà de la programmation, un des groupes a abordé la question de la maîtrise foncière et, parallèlement, celle de la capacité de la collectivité publique à négocier avec les propriétaires du site pour obtenir cette maîtrise. Ces deux éléments sont apparus comme des enjeux essentiels pour travailler à la reconversion de la friche Saint-Maclou.



### FRICHE SAINT-MACLOU SYNTHÈSE

#### Caractéristiques

Un site isolé

**2 axes de programmation**

Une programmation agricole vitrine du territoire combinée à une offre complémentaire autour de l'élevage équin

L'implantation de l'usine de méthanisation

#### Enjeux

La maîtrise foncière et la capacité de négocier des collectivités

## LA FRICHE PLYSOROL

Pour la friche Plysorol, les trois groupes ont souligné les atouts de ce site et en particulier son accessibilité depuis le centre-ville de Lisieux par la voie verte ainsi que sa proximité avec la gare. Cette localisation stratégique :

- facilite le transport de marchandises ou de matériaux nécessaires aux activités économiques et industrielles,
- et répond à des besoins de mobilités de futurs usagers, travailleurs et/ou habitants.

L'hypothèse de création d'un nouvel embranchement sur la rocade permettrait de relier directement le site à un axe routier ; cette éventualité semble toutefois avoir été écartée en raison des coûts qu'elle impliquerait. Il n'en demeure pas moins que l'enjeu lié au site de Plysorol doit être l'occasion de repenser cette entrée de ville.

Si la pertinence de réhabiliter le site semble faire consensus, la programmation reste à définir. Cette dernière devra tenir compte des besoins à la fois en termes d'activités économiques mais aussi sur le plan résidentiel. Quoique le territoire de Lisieux offre peu d'espaces de développement d'activités industrielles et que les dimensions de la friche Plysorol laissent entrevoir des possibilités d'accueil, on doit se demander quels sont les besoins et les demandes effectives des entreprises présentes sur le territoire ou désireuses de s'y implanter, afin d'ajuster au mieux l'offre à la demande. Des besoins de stockage pour de petits entrepreneurs ont été mentionnés.

La superficie importante de la friche (11 hectares) rend possible une pluralité de programmes. La mixité programmatique a été avancée et permettrait de combiner au sein du site des activités économiques et résidentielles. Plusieurs idées ont été émises d'un groupe à l'autre :

- L'idée de production d'énergies renouvelables, en particulier solaires, a été proposée et contribuerait à l'autonomie énergétique,
- Les participants font le lien avec le besoin d'un nouveau siège pour l'agglomération dont les locaux sont aujourd'hui éclatés dans le centre-ville de Lisieux. Cependant, le risque d'un tel déménagement est de fragiliser le centre-ville en baissant la fréquentation des commerces,
- La programmation pourrait être pensée en complémentarité avec le projet actuel sur le quartier Hauteville qui prévoit la démolition de 650 logements et la reconstruction de 322 logements dont seulement une centaine sur ce quartier. Les autres logements pourraient voir le jour sur la friche Plysorol. La construction de nouveaux logements pourrait être pensée selon une logique d'expérimentation et d'innovation pour imaginer d'autres formes d'habiter,
- Les participants ont aussi proposé de créer un pôle économique autour des activités de mobilité (automobile et vélo) avec l'implantation de concessions automobile et d'y encourager en parallèle l'innovation pour y voir émerger des nouvelles solutions de mobilité.

Les groupes ont aussi souligné l'enjeu de la gestion des eaux dans le réaménagement du site. La friche Plysorol se situe au bord du cours d'eau de l'Orbiquet. Le site est classé en zone inondable. S'il n'a connu qu'une seule crue de l'Orbiquet dans les années 1970, un risque demeure et pourrait être accru avec le changement climatique. Des zones tampons permettant du stockage et des débits de fuite de la Touques ou de l'Orbiquet pourraient être envisagées. De plus, le site est actuellement entièrement imperméabilisé, ce qui soulève des problématiques de ruissellement de l'eau.



### FRICHE PLYSOROL SYNTHÈSE

#### Caractéristiques

Un site stratégique et bien connecté, à l'entrée de Lisieux

**Une programmation qui reste à définir**

Une programmation mixte

#### Enjeux

Repenser l'entrée de ville de Lisieux

Connaître les besoins des activités économiques et du secteur résidentiel

La gestion de l'eau dans les aménagements futurs

## 2 Aménager les centres-bourgs

### Revitaliser les centre-bourgs

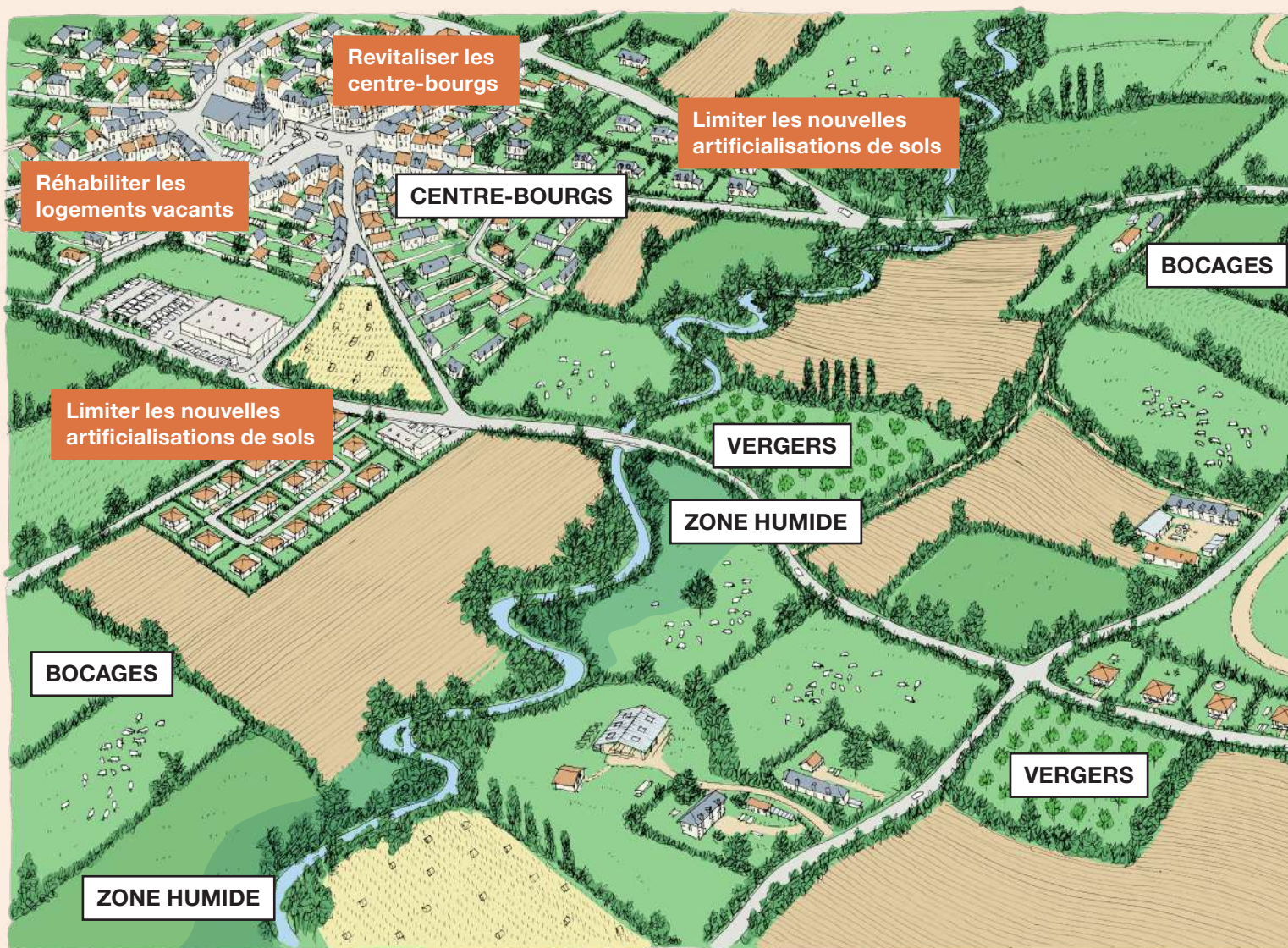
Réactiver les commerces en rez-de-chaussée et réaménager les espaces publics en réhabilitant la place des piétons, de l'eau et des plantations.

### Réhabiliter les logements vacants

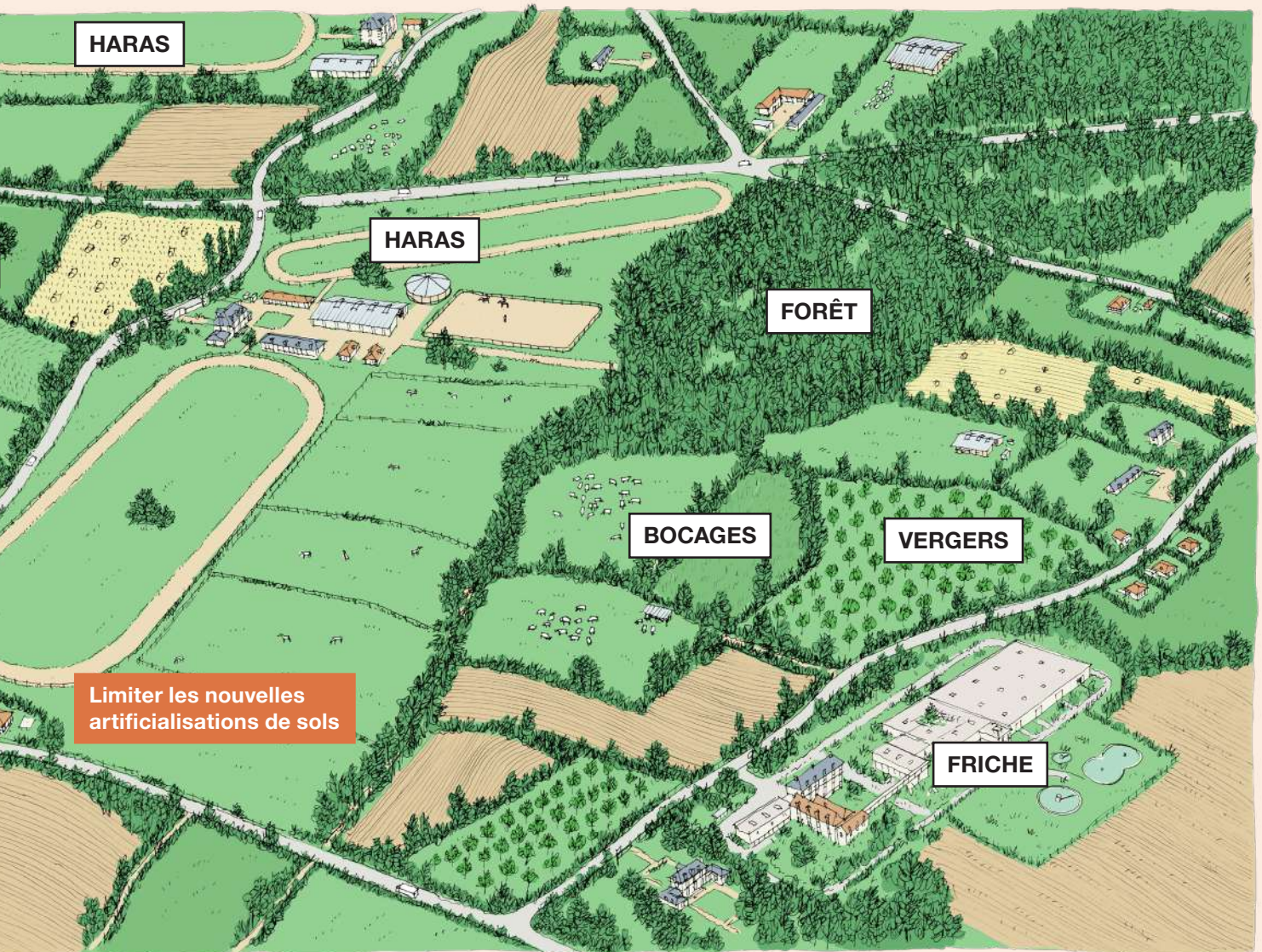
Réaliser des accès vers les logements situés au-dessus des commerces.

### Aménager les îlots des centre-bourgs de manière à les rendre désirables

Prendre en compte les parcours résidentiels et modes de vie en fonction des profils des habitants.



L'ensemble de ces actions permet de limiter l'étalement urbain et ainsi de préserver les sols d'Auge.



## Présentation en plénière

Le deuxième temps de l'atelier a permis d'engager une réflexion collective sur l'aménagement des centres-bourgs.

Plusieurs axes structurants dessinent un ensemble d'actions pour limiter l'étalement urbain et ainsi préserver les sols du Pays d'Auge :

- la revitalisation des centres-bourgs par la réhabilitation des rez-de-chaussée commerciaux et le réaménagement des espaces publics ;
- la réhabilitation des logements vacants, notamment en permettant un accès vers les logements situés au-dessus des commerces ;
- le réaménagement des îlots de centres-bourgs pour les rendre plus désirables en tenant compte des parcours résidentiels, des modes de vie et du profil des habitants.

Pour alimenter la discussion, une série de données clés a été présentée : cartes des zones à urbaniser, évolution de la population, vacance des logements, dynamique de construction... sur des communes lauréates du programme Petites Villes de demain (Livarnot-Pays-d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Orbec, Cambremer, Saint-Pierre-en-Auge).

## Discussion en plénière <sup>1</sup>

Les retours des participants ont été précieux pour donner un éclairage sur l'actualité de ces données à partir de leur connaissance du territoire. Concernant les zones à urbaniser présentées, il ressort des évolutions dans les projets, notamment de lotissements, initialement prévus. Les surfaces communales classées en zone AU devraient par ailleurs être comparées avec celles prévues dans les précédents PLU : cette mise en perspective donnerait probablement à voir le processus de réduction de l'ouverture à l'artificialisation qui est à l'œuvre.

Les scénarios de réaménagement des îlots des centres-bourgs ont soulevé bon nombre d'interrogations. Ces dernières sont en premier lieu d'ordre financier : comment financer une telle réorganisation dans un contexte de subventions limitées, de marché immobilier détendu et parfois contraint par des prescriptions architecturales de l'Architecte des bâtiments de France ?

De plus, la revitalisation des cœurs de bourgs ne doit pas s'inscrire dans une volonté de figer la ville, bien au contraire. L'enjeu est aussi de proposer un panel d'offres résidentielles qui réponde à une diversité de besoins, et éviter l'écueil de la solution unique qui pourrait s'avérer inadaptée. En ce sens, la prise en compte des populations cibles et de l'évolution des comportements et des modes de vie doit être centrale dans les projets d'aménagement.

Il en va de même pour les enjeux de revitalisation des commerces. L'évolution des modes de consommation est un fait. Pour autant, l'attractivité résidentielle dépend aussi de la proximité d'une offre de services et de commerces.

La question des mobilités et des infrastructures de transport est aussi primordiale, dans un contexte de hausse du prix du carburant.

### AMÉNAGER LES CENTRE-BOURGS SYNTHÈSE

#### Enjeux

La réduction, déjà en œuvre, de l'ouverture à l'artificialisation

Difficultés de mise en œuvre dans un contexte de subventions limités, d'un marché détendu et de contraintes patrimoniales

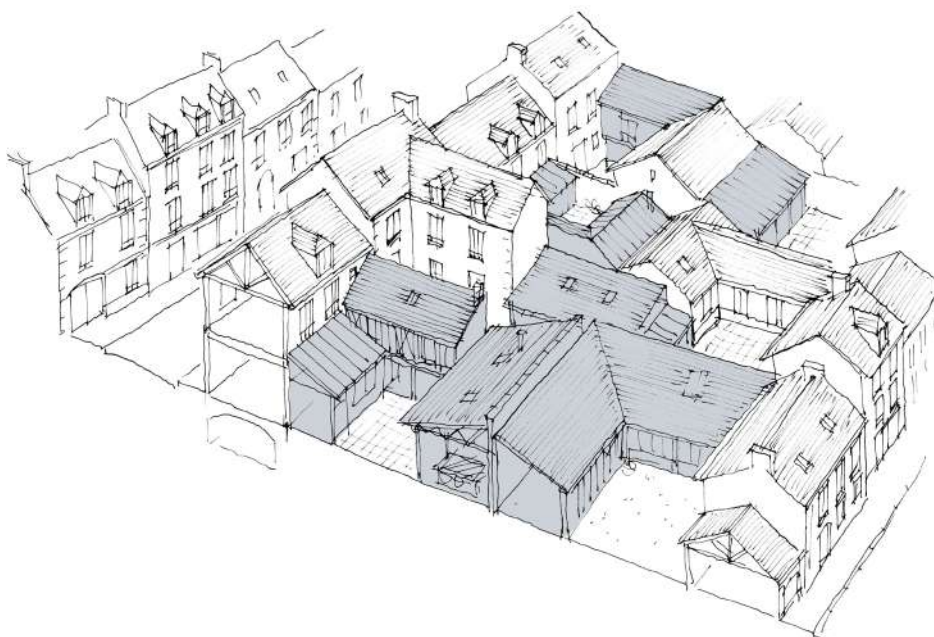
Offrir un panel d'offres résidentiels

Privilégier la proximité des services et commerces et la bonne desserte

1. Sur cette thématique, le sujet étant déjà traité dans d'autres dispositifs (Petite Ville de Demain, Action Cœur de Ville), les temps d'échanges ont eu lieu en plénière et non par groupe dans un souci d'économie de temps.

## 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. Des démolitions mesurées permettent de créer des logements désirables dans les centre-bourgs.



« Comment financer une telle réorganisation dans un contexte de subventions limitées, de marché immobilier détendu et parfois contraint par des prescriptions architecturales de l'Architecte des bâtiments de France ? »

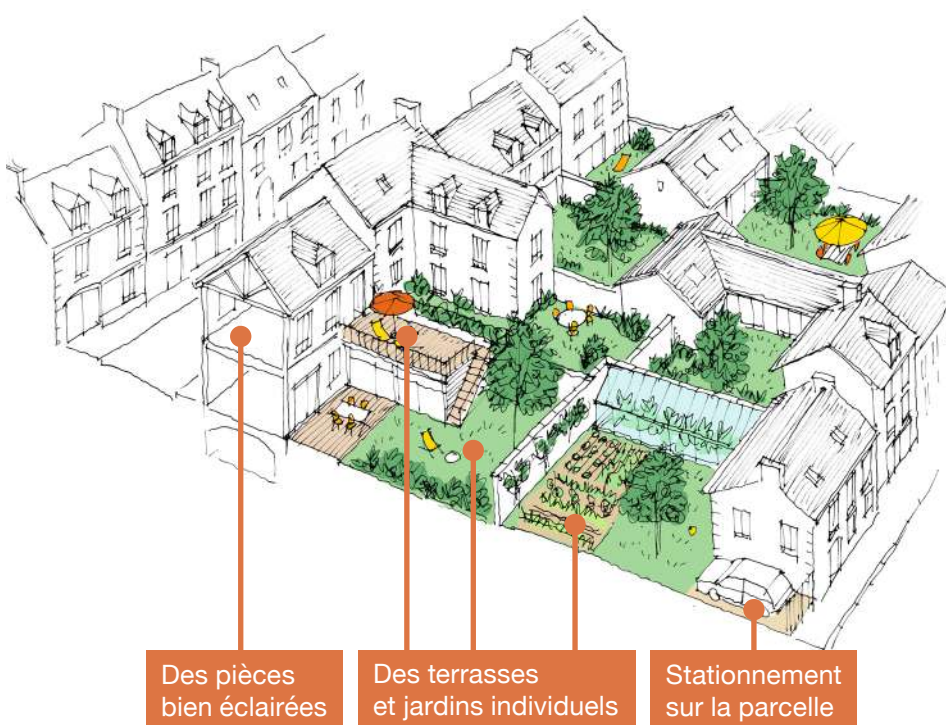
« La revitalisation des cœurs de bourgs ne doit pas s'inscrire dans une volonté de figer la ville. »

« L'enjeu est de proposer un panel d'offres résidentielles qui réponde à une diversité de besoins, et éviter l'écueil de la solution unique qui pourrait s'avérer inadaptée. »

## ÎLOT RÉAMÉNAGÉ DANS UN CENTRE-BOURG

L'enjeu consiste à prendre en compte les parcours résidentiels et modes de vie en fonction des profils des habitants.

Des démolitions partielles permettent de retrouver des qualités de logements individuels avec des pièces généreusement éclairées, des jardins confortables et le stationnement sur sa parcelle... tout en profitant des commerces et services offerts dans les centre-bourgs.



Des pièces bien éclairées

Des terrasses et jardins individuels

Stationnement sur la parcelle

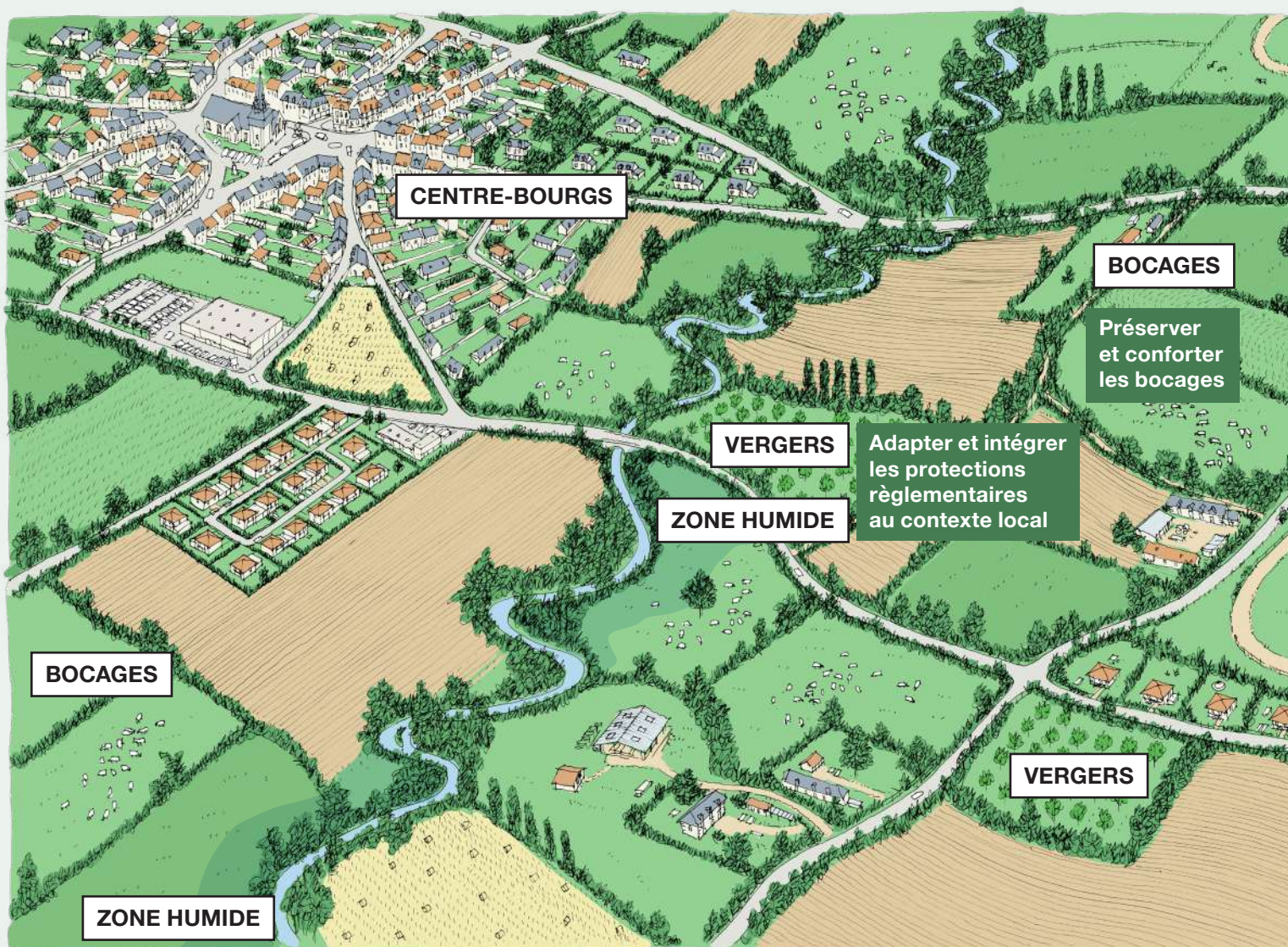
## 3 Les paysages ruraux de demain

### Développer les complémentarités entre filières équine et bovines

Équilibrer et maîtriser le coût du foncier agricole, adapter les aménagements équins, développer les complémentarités — rotations, enrichissement des sols...

### Préserver et conforter les bocages

Définir les longueurs, épaisseurs et essences des haies bocagères en croisant les points de vue — agriculteurs, écologues, subventions... ; développer la filière bois.



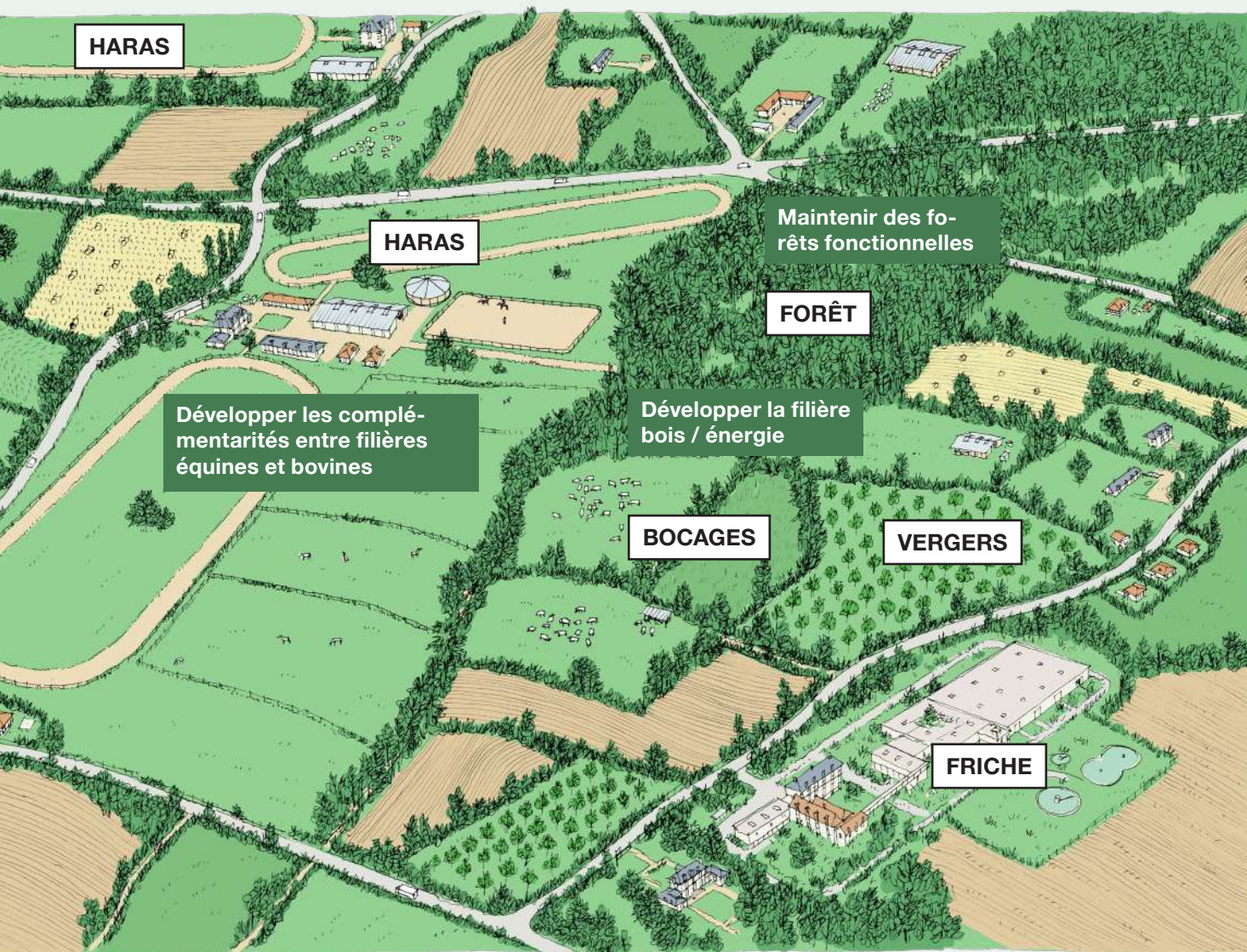


## Adapter et intégrer les protections réglementaires au contexte local

Réglementation nationale pour les zones humides, documents réglementaires locaux pour les vergers.

## Maintenir des forêts fonctionnelles

Maintenir et maîtriser les continuités forestières, adapter les forêts au changement climatique...



## Présentation en plénière

Les paysages ruraux ont été abordés selon les composantes caractéristiques du Pays d'Auge :

- les haies,
- les vergers,
- les filières bovine et équine,
- et dans une moindre mesure les forêts.

Des précisions ont été apportées aux participants en amont des discussions :

- les impacts du changement climatique sur les activités agricoles, la forêt et les sols,
- les éléments caractéristiques de la compétition et de la complémentarité des filières équines et bovines,
- des précisions sur les protections réglementaires des activités agricoles (AOC, vergers, etc.),
- les méthodes de préservation du bocage,
- et enfin les enjeux autour de la protection des forêts en Pays d'Auge.

Avant d'entamer les échanges en groupe, une première discussion a débuté en plénière portant principalement sur les difficultés que rencontrent les agriculteurs pour combiner élevage équin et élevage bovin sur leurs terres au regard des contraintes réglementaires européennes : si une terre est à destination des bovins, les agriculteurs ne peuvent pas y intégrer des chevaux.

## Discussion en groupe

### LES HAIES

L'ensemble des groupes ont souligné l'importance de la protection des haies au regard de la biodiversité, de la gestion de l'eau ou encore du paysage, mais aussi les difficultés de leur entretien.

Pour un groupe, il est apparu essentiel de distinguer les haies urbaines et les haies agricoles sur la question de leur entretien et de leur conservation. Les participants soulignent l'enjeu de l'entretien des haies urbaines par les particuliers et proposent l'idée d'une gestion communale ou territoriale des haies urbaines. Concernant les haies agricoles, le groupe met en avant les contraintes réglementaires (PAC, PLU, ODF, etc.) destinées aux agriculteurs et estime que ces règles sont inadaptées à l'échelle du territoire et aux réalités locales. Pour un second groupe, les pratiques agricoles sont parfois orientées par des subventions qui préconisent d'agir dans un sens ou un autre et encouragent la réparation plutôt que la préservation. Les subventions sur les plantations de haies tiennent compte du linéaire mais pas de la hauteur ou de la largeur de la haie qui sont pourtant déterminantes dans les fonctions écologiques des haies. Au-delà du raisonnement économique et de la rentabilité, la question de l'entretien de la haie et des services écosystémiques rendus (stockage du carbone, production de bois, protection du froid et du gel, biodiversité, retenues d'eau...) renvoie au cursus de formation des agriculteurs.

La question du classement des haies a aussi été abordée. Les participants s'entendent pour un classement de certaines haies qui ont une valeur paysagère ou un intérêt hydraulique dans la limitation de l'érosion. Si les fonctions doivent donc entrer en considération dans le classement, la manière de classer des haies dans un document d'urbanisme reste à définir plus précisément. Pour certains, la collectivité doit sanctuariser les haies de façon moins systématique dans l'élaboration du PLUi.

### LES HAIES SYNTHÈSE

#### Haies urbaines

Tendre vers une gestion communale ou territoriale

#### Haies agricoles

Privilégier la préservation plutôt que la réparation

Au-delà des recommandations des subventions sur les linéaires des haies, prendre en compte la largeur et la hauteur des haies

Intégrer aux cursus de formation des agriculteurs l'entretien des haies et la connaissances des services écosystémiques rendus.

#### Classement des haies

Un classement moins systématique dans le PLUi et qui prend en compte les fonctions écologiques des haies

## LES FORÊTS

Les participants font plusieurs constats :

- Les forêts sont souvent mal gérées par leurs propriétaires ; ces derniers n'imaginent pas la dimension économique qu'elles représentent,
- Il n'y a pas, en Pays d'Auge, une pratique sportive ou de loisirs dans les forêts,
- Les forêts doivent être préservées, car elles sont un réservoir de biodiversité, et être pensées dans le contexte du changement climatique : quelles essences sont les plus résilientes ?

## LES VERGERS

Il a été rappelé que les vergers sont des productions agricoles au même titre que les champs de maïs ou de betteraves. D'une part, les vergers ont une durée de vie limitée et doivent être replantés ailleurs. D'autre part, le nombre de vergers tend à diminuer dans un contexte de diminution de la demande.

Le débat des vergers en Pays d'Auge repose sur leur classement en tant que patrimoine et donc sur l'impossibilité de modifier l'usage de leurs sols malgré une baisse de la consommation de pommes. Ce classement se justifie, car les vergers caractérisent le Pays d'Auge, mais certains participants se demandent si, dans le contexte actuel, il reste nécessaire de s'accrocher à ce patrimoine ?

## FILIÈRE BOVINE ET FILIÈRE ÉQUINE

Les participants soulignent la complémentarité difficile entre les deux filières en raison d'une différence de philosophie entre les éleveurs équins et bovins.

- Plus précisément sur la filière équine, les participants soulèvent deux points :
- le recyclage des déjections se fait hors du territoire ; la chambre d'agriculture tente par ailleurs de sensibiliser les éleveurs pour qu'ils s'occupent du fumier sur leur terrain,
  - lorsque des terres agricoles sont rachetées par des éleveurs équins, les terres changent de destination, de l'alimentaire aux loisirs.

### LES FORÊTS SYNTHÈSE

#### Actions auprès des propriétaires de forêts

Améliorer la gestion des forêts

Informar sur la dimension économique des forêts

#### Usages des forêts

Développer les pratiques sportives et de loisirs

#### Biodiversité et changement climatique

Penser des essences résilientes face au changement climatique

### LES VERGERS SYNTHÈSE

#### Questionner la valeur patrimoniale des vergers

Au regard d'une baisse de consommation de pommes

Au regard d'une durée de vie limitée des vergers sur un même terrain

### LES FILIÈRES BOVINE ET ÉQUINE SYNTHÈSE

Une complémentarité difficile à mettre en œuvre

Encourager le recyclage du fumier sur place

# Synthèse : conjuguer les actions pour valoriser les sols d'Auge dans les aménagements et les activités

1

## Quelle(s) programmation pour les friches ?

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

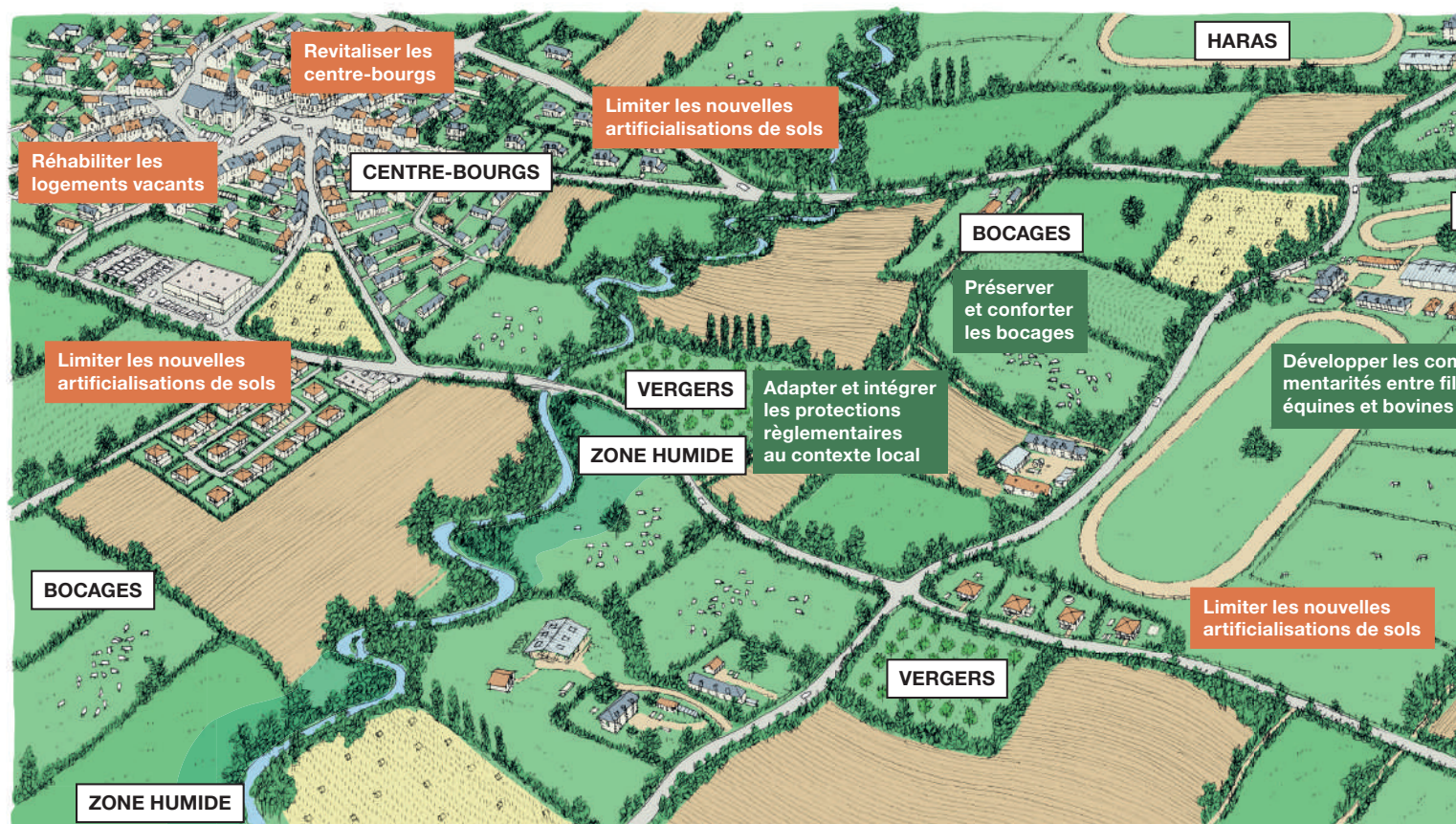
- **Reconvertir des friches s'inscrit dans la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) :** elle permet d'éviter la consommation et l'artificialisation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers).
- **Renaturer les friches permet de compenser l'artificialisation d'ENAF** engagés ailleurs dans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

2

## Aménager les centre-bourgs

- **Revitaliser les centre-bourgs :** réactiver les commerces en rez-de-chaussée et réaménager les espaces publics en réhabilitant la place des piétons, de l'eau et des plantations.
- **Réhabiliter les logements vacants :** réaliser des accès vers les logements situés au-dessus des commerces.
- **Aménager les îlots des centre-bourgs de manière à les rendre désirables :** prendre en compte les parcours résidentiels et modes de vie en fonction des profils des habitants.

L'ensemble de ces actions permet de **limiter l'étalement urbain et ainsi de préserver les sols d'Auge.**



3

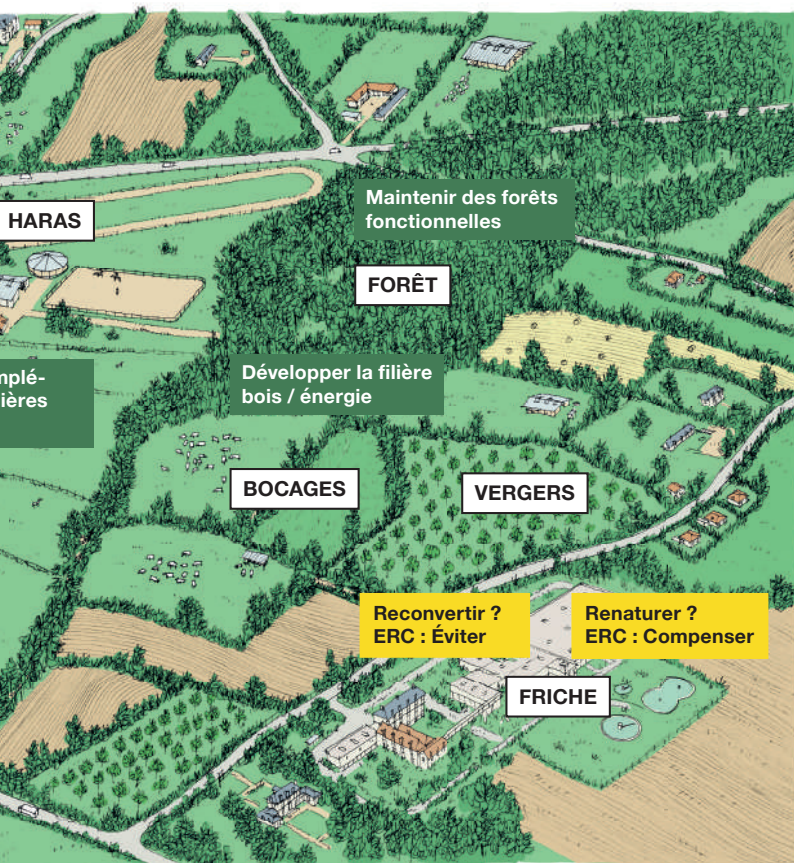
## Les paysages ruraux de demain

- **Développer les complémentarités entre filières équinnes et bovines** : équilibrer et maîtriser le coût du foncier agricole, adapter les aménagements équinnes, développer les complémentarités – rotations, enrichissement des sols...
- **Préserver et conforter les bocages** : définir les longueurs, épaisseurs et essences des haies bocagères en croisant les points de vue – agriculteurs, écologues, subventions... ; développer la filière bois.
- **Adapter et intégrer les protections réglementaires au contexte local** : réglementation nationale pour les zones humides, documents réglementaires locaux pour les vergers.
- **Maintenir des forêts fonctionnelles** : maintenir et maîtriser les continuités forestières, adapter les forêts au changement climatique...

## Vers l'atelier 3

Le deuxième atelier a permis aux participants de formuler des orientations stratégiques et des messages clés face à cette problématique des *sols vivants*.

Le troisième et dernier atelier sera l'occasion de préciser et mettre à l'écrit ces orientations stratégiques et de les soumettre aux participants pour validation. Il aura aussi pour objectif de continuer à avancer sur des pistes de projets par thématiques, en identifiant notamment les méthodes, les acteurs à mobiliser et définir un but partagé.





Annexe III

# Comment organiser les contributions respectives ?

Compte-rendu de l'atelier 3  
du 13 octobre 2022

Atelier des territoires  
**Sols d'Auge**

# Déroulé de l'atelier 3 du 13 octobre 2022

Le troisième et dernier atelier s'est tenu la journée du 13 octobre entre 10h et 17h au parc des expositions à Lisieux.

L'objectif de l'atelier « Comment organiser les contributions respectives ? » était de :

- Préciser et valider les orientations stratégiques
- Continuer à avancer sur des pistes de projets par thématiques,
- En spécifiant les méthodes à mettre en place, à partir des opportunités et obstacles budgétaires et économiques, des spécificités locales,
- En identifiant les acteurs à mobiliser.

Tout au long de la journée, les participants ont été répartis en deux groupes.

Durant la matinée les deux groupes ont travaillé sur les deux questions suivantes :

- « Quelle stratégie pour les friches ? »
- « Quelle gestion des paysages ruraux ? ».

Puis, en début d'après-midi, l'enjeu du renforcement de l'attractivité des centres-bourgs comme stratégie de préservation des sols d'Auge a fait l'objet d'une troisième discussion au sein des groupes.

En fin d'atelier, les participants ont répondu à un questionnaire pour revenir sur la démarche d'atelier et pour préparer le séminaire de restitution qui se tiendra le 25 novembre 2022. Suite à cela, des porte-paroles ont été identifiés ; ils auront la charge de partager les résultats des ateliers le 25 novembre prochain.

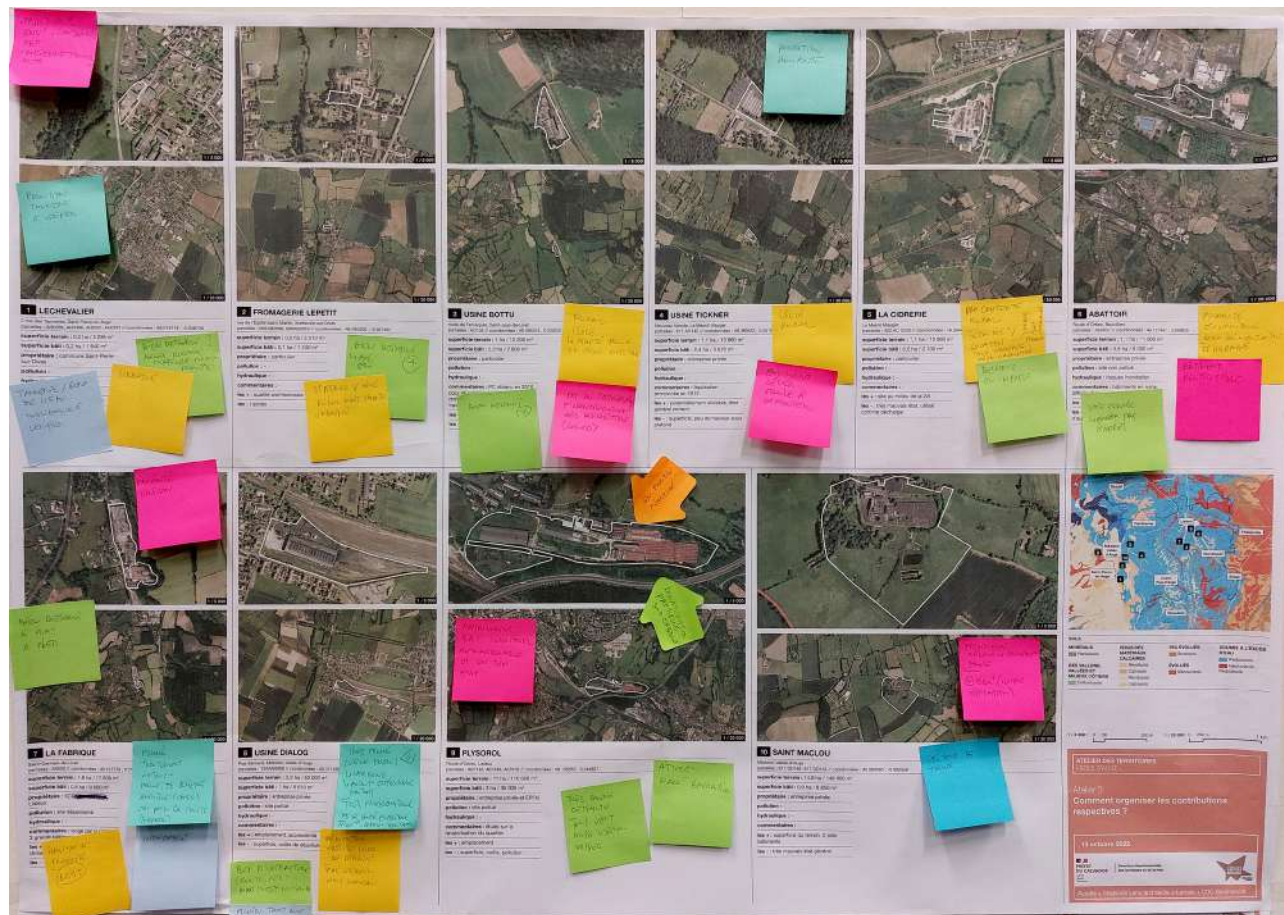




# Contribution des participants au système de classification



Contributions du premier groupe au système de classification



Contributions du second groupe au système de classification

# Quelle stratégie pour les friches ?

Cet atelier visait à :

- définir une méthode pour déterminer les stratégies de reconversion ou de renaturation des friches,
- mieux connaître les friches et les besoins du territoire.

## Établir un système de classification des friches

Afin d'approfondir la connaissance des friches du Pays d'Auge, les participants ont travaillé sur un système de classification des friches à partir d'une liste de critères qui leur a été soumise. À l'issue de ce travail, les participants ont établi la liste de critères suivante :

- La dimension de la friche,
- Le temps d'enfrichement,
- La proximité du site avec une polarité – urbaine ou agricole,
- Le niveau de desserte du site – par les routes, les voies ferrées, les promenades, les trajets touristiques...,
- La capacité du raccordement aux réseaux,
- Le nature et le niveau de pollution du site,
- La présence de l'eau sur le site – zone inondable, humide,
- La présence de patrimoine – bâti, agricole, naturel...,
- L'image que donne la friche – nuisance visuelle, impact paysager et la nuisance sur l'aspect structurant d'un territoire,
- L'état des bâtiments – le niveau d'investissement nécessaire pour la remise en état,
- Le temps de remise sur le marché,
- La priorité d'intervention.

### Répondre aux besoins du territoire avec la reconversion des friches

Au regard des besoins Pays d'Auge, les participants ont proposé des axes généraux de programmation :

- Utiliser les friches comme espaces de stockage pour les agriculteurs : les agriculteurs ont un besoin croissant en espace de stockage en raison des épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents. L'espace doit néanmoins être à proximité des terres de l'agriculteur, être assez haut et accessible pour permettre aux véhicules de manœuvrer,
- Proposer des locaux d'activité de petite taille (réponse à court terme),
- Construire des logements sociaux dans les pôles urbains.

## L'enjeu de la maîtrise foncière

Cependant, pour arriver à mettre en place ces projets, les participants ont souligné le besoin de renforcer la capacité de maîtrise foncière de la collectivité. Ils ont proposé les idées suivantes :

- Est-ce qu'il existe un droit de préemption sur les friches ?
- Quelle extension de la procédure « bien sans maître » sur les biens économiques ?
- S'appuyer sur le régime fiscal des friches pour encourager/forcer les ventes ?

# Fiches thématiques discutées en atelier

Un système de classification des friches a été établi sur la base de 6 fiches thématiques. Les critères ont été testés sur 10 sites à l'occasion de l'atelier 3 (voir posters page précédente).

Atelier 3

Comment organiser les contributions respectives ?

Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

**Desserte**

Bien raccordée ou isolée ?

---

**La caractérisation de la desserte aide à déterminer les contraintes/opportunités qui pèsent sur la friche.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité avec les infrastructures de transport lourd (autoroute et rail)</li> <li>- Accessibilité poids lourds : aménagement</li> <li>- Accessibilité modes doux : aménagement</li> <li>- Desserte en transports en commun</li> <li>- Raccordement aux réseaux divers</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan du réseau viaire, des chemins, des réseaux cyclables (IGN)</li> <li>- Plan des transports en commun (syndicat de transport)</li> <li>- Projets d'aménagement des collectivités</li> <li>- Plan des réseaux (concessions, déclaration de travaux)</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <p><u>Définir la vocation future du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminer une vocation du site compatible avec le niveau de desserte existante</li> <li>- Déterminer une vocation du site aux enjeux forts (et confirmés) qui justifie des investissements en desserte</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investissements publics dans les infrastructures lourdes</li> <li>- Subventions : Plan vert, Plan cycle...</li> <li>- Concertations avec les usagers, les riverains et acteurs économiques pour identifier les besoins</li> <li>- Équilibrer les dépenses avec des recettes immobilières : bilans d'aménagements</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

Atelier 3

Comment organiser les contributions respectives ?

Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

**Eau**

Zone humide, terrain inondable ou sec ?

---

**La caractérisation de la situation hydraulique aide à préserver le fonctionnement du site et du territoire.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité d'un cours d'eau</li> <li>- Présence d'une zone humide</li> <li>- Risque d'inondation</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones inondables : PPRI</li> <li>- Zones humides : SRCE, DREAL</li> <li>- Nature des sols : carte pédologique (Géoportail)</li> </ul>
---	--

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <p><u>Aménagements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renaturer</li> <li>- Dépolluer les sols (infiltrations)</li> <li>- Limiter les rejets d'eau dans les collecteur, gérer l'eau à la parcelle</li> <li>- Limiter et réduire l'imperméabilisation</li> </ul> <p><u>Occupation des sols :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesurer les emprises bâties (zones humides)</li> <li>- Éviter certaines occupations (risques d'inondation)</li> <li>- Construire au-dessus des cotes paliers (risques inondations)</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventions (Agence nationale de l'eau), Fonds friche, Plan vert à destination des acteurs publics et privés</li> <li>- Accompagnements techniques public auprès des acteurs privés : compréhension des enjeux réglementaires, solutions techniques...</li> <li>- ...</li> </ul>
---	--

Atelier 3  
Comment organiser les contributions respectives ?  
Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

## Patrimoine

### Exceptionnel ou ordinaire ?

---

**La caractérisation de la situation patrimoniale aide à identifier les éléments à préserver et/ou à valoriser.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de patrimoine bâti sur le site (classé ou identifié)</li> <li>- Présence d'AOC et d'AOP à proximité</li> <li>- Présence de patrimoine naturel ou paysager à proximité : boisements, cours d'eau, continuités écologiques</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <p><u>Patrimoine bâti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents réglementaires (PLUJ)</li> </ul> <p><u>Patrimoine naturel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents réglementaires</li> <li>- ZNIEFF</li> <li>- Études techniques environnementales</li> <li>- ...</li> </ul>
---	---

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <p><u>Patrimoine bâti, agricole et naturel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhabiliter — mettre en valeur le patrimoine : le patrimoine comme vitrine de culture et pratiques locales et porteur d'une économie de tourisme (patrimoine agricole)</li> <li>- Adapter — faire revivre le patrimoine sans le figer : intégrer les acteurs engagés face au nouveaux enjeux économiques, climatiques, sociales... (agriculture alternative, complémentarité des filières, économie circulaire, ...)</li> <li>- Transformer — faire revivre le patrimoine sans le figer : accepter des transformations (usages et constructives) adaptées aux enjeux économiques (vergers...)</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventions nationales : Fond friches, PAT, Plan vert...</li> <li>- Engager un dialogue entre collectivités et ABF pour définir les critères et niveaux de préservation du patrimoine</li> <li>- AMI : encourager les nouveaux acteurs économiques et associatifs à construire les projets sur le patrimoine</li> <li>- Tout acteur : inventaire du patrimoine naturel (loi Climat et résilience)</li> <li>- ...</li> </ul>
---	---

Atelier 3  
Comment organiser les contributions respectives ?  
Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

## Dureté foncière

### Terrain maîtrisé ou non ?

---

**La caractérisation de la dureté foncière aide à mesurer la difficulté pour la collectivité à disposer du terrain.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété foncière</li> <li>- Facilité / difficulté à échanger / négocier avec les propriétaires</li> <li>- Site identifié ou non comme stratégique</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fichier cadastral</li> <li>- Documents d'urbanisme</li> </ul>
--	--

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se doter des outils nécessaires à la négociation</li> <li>- Maîtrise publique du foncier stratégique</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ...</li> </ul>
---	--

Atelier 3  
Comment organiser les contributions respectives ?  
Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

## Pollution

### Terrain pollué ou sain ?

---

**La caractérisation de la pollution aide à déterminer les contraintes qui pèsent sur site.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de polluants liés à l'activité antérieure dans les sols</li> <li>- Présence de polluants dans les bâtiments</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <p><u>Études techniques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historique des occupations</li> <li>- Sondages sols et bâtiments</li> </ul> <p><u>Pollution industrielle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BASIAS (Géorisques)</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <p><u>Aménagements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépollution des sols et des bâtiments par déplacement et enfouissement des déchets</li> <li>- Dépollution des sols par phytoremédiation</li> </ul> <p><u>Occupation des sols :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir le degré de dépollution en fonction des futures occupations</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Équilibrer les bilans d'aménagements à l'échelle de l'opération</li> <li>- Équilibrer les bilans d'aménagement par report sur une autre opération</li> <li>- Subventions</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

Atelier 3  
Comment organiser les contributions respectives ?  
Quels critères pour aborder la transformations des friches ?

---

## Polarité

### Urbaine ou rurale ?

---

**La caractérisation de la polarité aide à déterminer la « coloration » urbaine ou rurale du programme à déterminer.**

---

<p><b>1. Qu'est-ce qu'on regarde ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité d'une agglomération urbaine ou non</li> <li>- Intensité, animation, attractivité : présence à proximité d'équipements, services ou commerces</li> <li>- Densité d'emplois et/ou d'habitants</li> <li>- Type d'emplois et/ou de logements</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>2. Comment savoir ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Données socio-économiques (INSEE)</li> <li>- Carte des polarités (documents réglementaires faisant figurer les programmes de développement)</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

---

<p><b>3. Quels enjeux et quelles actions ?</b></p> <p><u>Définir la vocation future du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stratégie volontariste : planification à l'échelle du territoire et par type urbain ou rural</li> <li>- Stratégie opportuniste : s'appuyer sur les forces en présence</li> <li>- Stratégie d'expérimentation : tester par l'occupation temporaire la vocation du site</li> <li>- Stratégie de retrait et de compensation (ERC) : renaturation</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>4. Quelle organisation des contributions ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité d'investissement ou de mobilisation de subventions</li> <li>- AMI : encourager les nouveaux acteurs économiques et associatifs à construire les projets sur le patrimoine</li> <li>- Concertations avec les usagers, les riverains et acteurs économiques pour identifier les besoins</li> <li>- ...</li> </ul>
--	--

# Proposer une pluralité de programmes dans des nouveaux bâtiments et dans des bâtiments existants

## FRICHE PLYSOROL



Programme résidentiel



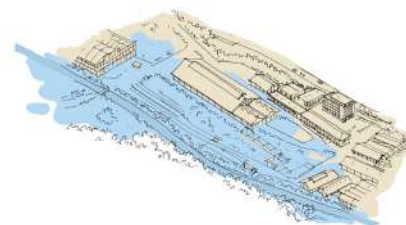
Activités tertiaires



Activités culturelles



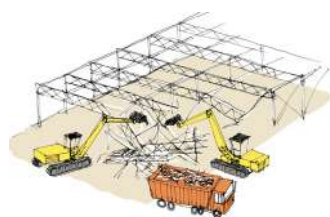
Activités productives



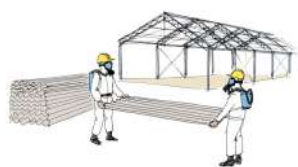
Intégrer les risques d'inondation



Renaturer une partie des sols



Démolir



Dépolluer



Produire des énergies renouvelables

Illustrations des propositions issues des ateliers précédents

## FRICHE SAINT MACLOU



Patrimoine bâti



Pollution des sols



Patrimoine agricole



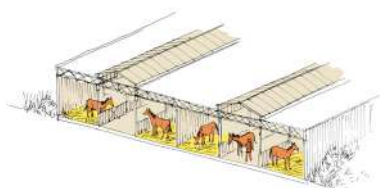
Agriculture alternative



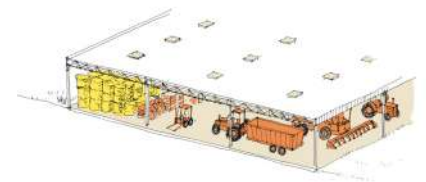
Énergies renouvelables



Démolitions



Filière équine



Activités agricoles

# Quelle gestion des paysages ruraux ?

## Structurer, accompagner, sensibiliser et professionnaliser

Même si l'intérêt de conserver les haies est prégnant, elles souffrent aussi d'une mauvaise gestion et entretien de la part des acteurs – agriculteurs, entreprises, habitants (haies de pavillon) – pratiquant parfois des coupes rases au profit de la mise en place de clôtures en fer, de murs, leur gestion étant considérée comme une contrainte.

Il y a donc un besoin de structurer ou du moins d'accompagner l'entretien des haies en sensibilisant les différents acteurs et en professionnalisant la gestion et la valorisation des haies.

### Comment ?

- 1. Améliorer les connaissances : travail cartographique des haies, recenser les aides financières pour la gestion des haies, les essences des plants utilisés, etc. ;
- 2. Clarifier les responsabilités de chacun sur l'entretien des haies : collectivités, particuliers, agriculteurs ;
- 3. Faire intervenir d'autres acteurs : lycée agricoles, CUMA pour le matériel, etc. ;
- 4. Sensibiliser les acteurs en s'appuyant sur des personnes motivées, faire intervenir des spécialistes ;
- 5. Créer un lieu d'accueil, d'échanges pour accompagner les acteurs (exemple du guic'haies).

### Les haies, une ressource énergétique

- Les haies sont une ressource première pour alimenter les chaufferies-bois.
- Des problématiques d'ordre technique sont à résoudre : le « passage à l'échelle » pour assurer la réponse à un besoin sans surexploiter la ressource, la réutilisation de certaines chaufferies déjà existantes qui ne sont pas conçues pour accueillir ce type de ressource en bois.

Globalement, il faut changer la perception de l'ensemble des acteurs du territoire sur les haies pour qu'elle soit davantage perçue comme un avantage et non une contrainte. Toutes les idées émises par les participants répondent à cet objectif (sensibiliser les acteurs, les former, approfondir les connaissances, adapter les documents réglementaires etc.). L'idée de la mise en place d'une « animation territoriale » ou d'un « chef d'orchestre en local » autour de la question des haies et du paysage bocager a été longtemps discutée et a semblé recueillir le plus de voix favorables. Ces considérations ont permis aux derniers échanges d'élargir la problématique de la gestion des haies à l'échelle territoriale avec notamment plusieurs pistes dont celles de la préfiguration d'un Parc Naturel Régional Pays d'Auge dont la préservation du bocage constituerait la pierre angulaire : il pourrait s'agir d'un « Parc des haies » faisant démonstrateur territorial à l'échelle nationale de la résilience d'un territoire sur la base de la conservation d'éléments patrimoniaux et culturels forts.

### RAPPEL DES INTÉRÊTS DES HAIES PAR LES PARTICIPANTS

- **caractéristique paysagère du Pays d'Auge** : image et attractivité touristique ;
- **écologique et résilience du territoire** : protège des inondations et du ruissellement, lieu de biodiversité, stockage de carbone, ralentissement du vent, etc.



Échanges en groupe



**Extraits des documents présentés en atelier**

**QU'EST CE QU'UN PLAN DE GESTION DURABLE DES HAIES (PGDH) ?**

- Un outil au service des agriculteurs pour la préservation des haies
- Un outil d'aide à la planification permettant à l'agriculteur de connaître ses haies, son capital « bois » et les manières de les gérer durablement
- Un outil intégré dans un cadre national via le Plan de Développement de l'Agroforesterie du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

Il est divisé en quatre volets :

1. Etat des lieux
2. Programme de travaux
3. Atlas cartographique
4. Annexes techniques de référence

**Un outil déployable sur le territoire national pour :**



**Un outil commun reconnu nationalement pour :**

**QUELS OUTILS POUR AMELIORER LA GESTION DES HAIES SUR LE TERRITOIRE DU PAYS D'AUGE ?**

*Comment mieux inclure les agriculteurs lors de la réalisation des documents de planification et de la réglementation autour de la gestion des haies et des vergers ?*

**Quels agriculteurs ?**

- Les agriculteurs possédant des haies ou ayant pour projet d'en planter
- Sur la base du volontariat
- Dispositif de concertation

**Quels objectifs :**

- Accompagner les individus qui entretiennent et valorisent les haies
- Accompagner ainsi les agriculteurs pour la mise en place de Plan de Gestion Durable (PGDH) ;

**Quelles propositions :**

- Création d'un guichet unique pour la gestion des haies ?

**QUELLES PERSPECTIVES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE FILIERES DE PRODUCTION DE BOIS BOCAGER DURABLE ?**

- Quel intérêt des parties prenantes ?
- Comment convaincre ?
- Comment structurer le guichet unique, compétences et fonctionnement ?
- De quels acteurs se rapprocher ?
- Quels acteurs intégrer dans le Guichet unique ?

**Le label haie, un levier pertinent et déjà ancré localement (soutenu par la Région Normandie) ?**

- En renversant la dynamique d'érosion bocagère en France, tout en appuyant le développement de filières durables.
- En offrant aux agriculteurs l'opportunité de faire valoir les services écosystémiques qu'ils rendent à la société.

**Je veux devenir labellisé**



Gestionnaires de haies



Distributeurs de bois



Collectivités territoriales



Institutions nationales



Organisations agricoles



Entreprises



Organisations d'intérêt général

**Je veux m'associer au Label Haie**

# Renforcer l’attractivité des centres-bourgs pour préserver les sols d’Auge

## Renforcer l’attractivité de l’existant pour participer à l’objectif ZAN

L’effet induit est de permettre la réduction de l’ouverture à l’artificialisation des sols d’Auge et de l’artificialisation de ces espaces. Ainsi, réhabiliter le centre ancien et réduire la vacance des logements sont des leviers pour protéger les sols en limitant l’artificialisation.

L’objectif est de réactiver l’attractivité résidentielle des centres-bourgs pour éviter le phénomène d’étalement urbain sur des espaces naturels et agricoles en Pays d’Auge (logique de compensation en milieu déjà urbanisé). Cette démarche s’inscrit dans la démarche déjà engagée de l’objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) émanant de la loi Climat et résilience.

### Émergence de deux axes d’actions

- 1. Agir sur les centres bourgs : renforcer les centralités, rendre les centres-bourgs accueillant, favoriser les commerces de proximité, développer la nature en ville, etc.
- 2. Des logements désirables et variés : effectuer un travail approfondi avec les habitants pour identifier clairement leurs attentes en termes d’habitats et éviter les écueils habituels sur les attentes résidentiels des habitants (une maison individuelle avec une maison). Ces attentes sont au contraire diversifiées : dédensification, un panel d’offres résidentielles.

## Comment réunir les conditions d'une vitalité retrouvée ? Extraits du dépliant

### Revitaliser les centres-bourgs : agir sur les espaces publics

#### Enjeux

**Renforcer les centralités** : privilégier la proximité des commerces et des services et ainsi que la bonne desserte

**Rendre les centres-bourgs accueillant** : encourager les mobilités douces pour réduire la place de la voiture et développer les lieux de sociabilité, valoriser le patrimoine

**Développer la nature en ville** : créer des îlots de fraîcheurs et gérer l'eau dans les espaces urbains

#### Contributions par acteurs

**Les collectivités publiques** soutenues par les **aménageurs** portent et encadrent la revitalisation des centres-bourgs : État, communes, CALN, la SHEMA

**Les commerçants et les riverains** sont associés dès les premières étapes de réflexion et sont force de propositions

**La participation citoyenne**, éventuellement portée par le milieu associatif, peut contribuer aux aménagements et à la gestion des espaces publics

#### Leviers économiques

Les aménagements et le portage du tissu commercial représentent un poste de dépenses sans recettes directes mais aux répercussions économiques indirectes dans le temps.

**Des subventions nationales** à destination des collectivités publiques existent : Petites villes de demain, Agence nationale de l'eau...

**En l'absence de subventions, des aménagements temporaires** et un séquençage dans le temps peuvent être imaginés : places de stationnements bloqués par des pots de plantations, mobilisation de parcelles pour du stationnement, désimperméabilisation progressive des revêtements de sols...

**Les baux de commerces** revitalisés constituent progressivement des recettes qui équilibrent les dépenses.



### Habiter dans les centres-bourgs : des logements désirables et variés

#### Enjeux

**Repeupler les centres-bourgs** : améliorer leur attractivité

**Proposer un panel d'offres résidentielles** : répondre à une diversité de besoins en logements

**Encourager la vitalité urbaine plutôt que de figer** : permettre le renouvellement urbain

**Améliorer l'habitat et réduire l'habitat insalubre** : réhabiliter les logements vacants et les adapter aux aspirations des habitants

**Réduire les déplacements en voiture** : profiter de la proximité de commerces et de services

#### Contributions par acteurs

**collectivités locales (commune, CALN), aménageurs, bailleurs, (co)propriétaires** sont amenés à contribuer conjointement à l'attractivité des logements des centres-bourgs.

**Des consultations des habitants par sondages et enquêtes** permettent d'identifier leurs aspirations et ainsi de programmer des logements adaptés aux besoins.

**Des réflexions partagées entre collectivités et les Architectes des bâtiments de France (ABF)** permettent de définir une stratégie de mise en valeur du patrimoine qui ne fige pas les centres-bourgs.

#### Leviers juridiques et économiques

Les financements de projets sont rendus difficiles dans le contexte actuel de marché immobilier détendu et de subventions limitées.

**Des subventions nationales de l'ANAH** existent néanmoins et sont à destination des différents acteurs — collectivités, des bailleurs et des (co)propriétaires occupants.

**Les documents réglementaires élaborés par les communes (PLH, PLU)** permettent d'orienter un développement des logements dans les centres-bourgs en limitant les zones à urbaniser. Il en résulte un rééquilibrage du marché immobilier.

