

Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault



Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise
en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la
commune nouvelle de Sap-en-Auge

Rapport de Présentation

Doc n°1A Diagnostic Architectural Patrimonial et
Environnemental

Doc n°1B Justifications des Choix

Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault



Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune nouvelle de Sap-en-Auge

Document n°1A : Diagnostic Architectural Patrimonial et Environnemental

Dossier d'Approbation, Vu pour être annexé à la délibération du 9 avril 2019



Sommaire

Partie 1 – PREAMBULE	3
A. Introduction sur l'AVAP	3
B. Contexte géographique et social du territoire	10
 Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	 20
A. Diagnostic architectural	20
1. Evolution historique et urbaine du territoire	20
2. Bâtiments et places les plus emblématiques	26
3. Les grandes caractéristiques typologiques du bâti ancien	32
4. Mise en perspective des matériaux de construction et détails architecturaux	43
5. Un besoin de prise en compte de la thématique énergie dans le bâtiment	59
B. Diagnostic environnemental	76
1. Milieu physique	76
2. Un patrimoine naturel riche	81
3. un territoire soumis à divers risques et nuisances	88
4. Mise en perspective des enjeux environnementaux	94
C. Diagnostic paysager	96
1. Un grand paysage bocager partagé entre plateaux et vallées	96
2. Un paysage « vu », un paysage « perçu », un paysage « vécu »	108
3. Mise en perspective des enjeux paysagers	129

Contenu.....

Partie 1 – PREAMBULE	3
A. Introduction sur l'AVAP.....	3
1. Qu'est-ce qu'une AVAP ?.....	3
2. Les choix de création d'une AVAP	4
B. Contexte géographique et social du territoire.....	10
1. Contexte géographique et administratif	10
2. Démographie et structure de la population.....	11
3. Première approche statistique du parc de logements.....	16

Partie 1 – PREAMBULE

A. Introduction sur l'AVAP

1. Qu'est-ce qu'une AVAP ?

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010, loi ENE dite « Grenelle II ». Ce dispositif se substitue aux ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) à l'horizon 2015 mais en conserve les principes fondamentaux qui sont la préservation du paysage et du patrimoine architectural local.

La principale différence réside en l'intégration d'objectifs environnementaux tels que la préservation de la biodiversité en secteur urbain et les enjeux relatifs à l'énergie dans le bâtiment. L'objectif affiché est celui de proposer un outil de préservation du patrimoine incluant, dans la démarche et l'approche, les objectifs du développement durable.

Les AVAP peuvent être créées sur des quartiers, des espaces bâtis, des sites non bâtis et/ou des paysages, situés autour de monuments historiques ou non, pour des motifs d'intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Le périmètre adopté peut recouvrir des espaces sans protection, ainsi que des périmètres de Monuments Historiques et sites classés ou inscrits.

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre. En revanche elle suspend les effets de la servitude des abords de monuments historiques à l'intérieur de son territoire. Au-delà de ses limites, la servitude continue de s'appliquer.

La mise en place d'un périmètre AVAP suspend également les effets de la mise en place de sites inscrits et/ou classés.

La servitude se matérialise sous la forme d'un document contractuel qui s'impose aux personnes morales publiques et privées. Le dossier d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est ainsi constitué de trois documents :

- Le Rapport de Présentation : le document présente un diagnostic qui met en perspective les enjeux et objectifs auxquels la mise en place de l'outil AVAP doit permettre de répondre. Il met également en avant les justifications réglementaires et graphiques d'un tel projet.
- Le Règlement comprend des prescriptions paysagères et architecturales relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur du patrimoine local.
- Le document graphique précise le périmètre et localise les prescriptions du règlement.

2. Les choix de création d'une AVAP

1. Les motivations de la commune

La commune de Sap-en-Auge dispose d'un patrimoine architectural particulièrement remarquable. En outre l'ensemble bâti communal présente un mélange d'architectures à la fois pays d'Ouche et pays d'Auge. Les habitations comportent la plupart du temps des soubassements en pierres ou en briques. Les rues et ruelles sont bordées de maisons à colombages, pans de bois mais également de bâtisses en briques plus imposantes. La Mairie, ancienne halle, en est l'exemple le plus remarquable.

Consciente de la richesse de son patrimoine architectural, la commune (anciennement nommée le Sap) a réalisé une procédure de ZPPAUP "Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager" approuvée en 2001.

Toujours dans une recherche de valorisation de son patrimoine architectural et urbain, la commune a ensuite fait le choix d'intégrer l'association "des Petites Cités de Caractère" en 2014. En répondant aux 4 critères d'admission de la charte (*à savoir, population agglomérée inférieure à 6 000 habitants, présence d'un monument historique et d'une servitude de protection du patrimoine, tissus bâti à dominante urbain, mise en place de projet politique en faveur de la culture et du patrimoine*), Sap-en-Auge a été homologuée pour une durée de 5 ans.

Différents projets de mise en valeur du cadre de vie et du paysage urbain ont également été réalisés :

- Le projet de réhabilitation de la ferme du Grand Jardin (depuis 1998)
- Le projet de mise en valeur des porches et ruelles communales (2013, 2014, 2015)
- La mise en œuvre de trois opérations de réhabilitation de logements en centre bourg (depuis 1992)
- La mise en place d'un circuit de découverte du bourg intra-muros (2015)
- La plantation de haies bocagères (2012, 2014...)
- La mise en place d'aides à la rénovation des façades (2014)

D'autres sont en cours ou sont en prévisions pour les années à venir :

- Construction d'un parking de décompression pour désengorger la place du Marché (2016)
- Réhabilitation d'îlots de logements situés en centre bourg (2014-2020)
- Effacement des réseaux le long du circuit des « Petites Cités de Caractère » (2017)

La mise en place de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) répond à différents objectifs :

- La volonté affichée, est celle de préserver l'architecture et les paysages typiques du « Pays d'Auge » tout en maîtrisant l'urbanisation du territoire.
- La commune souhaite également réfléchir à la différenciation des enjeux suivant les secteurs. En ce qui concerne l'énergie et l'isolation des bâtiments les problématiques diffèrent en fonction de l'âge et de l'architecture des bâtiments. La commune souhaite ainsi différencier des secteurs au sein desquels

pourront être admis l'utilisation de matériaux modernes garantissant des économies d'énergie, tandis que d'autres sites pourront être davantage préservés pour des raisons de maintien du caractère patrimonial de l'architecture.

- La création d'une AVAP, Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, s'inscrit naturellement dans le cadre d'une réflexion politique engagée sur le maintien et le renforcement de la qualité architecturale du bourg mais également dans le cadre des réflexions engagées par le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2. Bilan de la ZPPAUP actuellement en place

La ZPPAUP de la commune historique du Sap a été approuvée par le Préfet de Région le 2 septembre 2002, au terme de l'élaboration engagée par une délibération du Conseil municipal décidant la mise à l'étude du projet.

Créé par la loi de décentralisation du 1983, complétée par la loi du 8 janvier 1993 pour le paysage, la ZPPAUP se substitue aux périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits.

La ZPPAUP du Sap recouvre l'ensemble du bourg de la commune selon une sectorisation précise qui prend en compte le caractère urbain et la qualité architecturale des secteurs :

Secteur A : le Centre Bourg

Secteur B : les abords du bourg

Secteur C : l'axe paysager du Grand Fossé

Secteur E : les terrains pour le développement artisanal

Secteur F : les terrains de sport

Secteur G : les domaines agricoles

Secteurs H : Réserve aux secteurs d'implantation de voies nouvelles

A l'intérieur de ces différents périmètres, outre les monuments classés ou inscrits, la ZPPAUP met en évidence des prescriptions qui suivent 3 thématiques majeures :

Les règles dites urbaines dont les prescriptions concernent l'implantation et la volumétrie des bâtiments

Les règles architecturales qui encadrent davantage l'aspect extérieur des bâtiments : matériaux, couvertures, menuiseries, percements, maçonneries etc.

Les règles paysagères qui imposent des règles concernant les plantations, les espaces publics, les clôtures, le mobilier urbain etc.

Le rapport de présentation de la ZPPAUP réalisés en 1995, expose un diagnostic précis des éléments architecturaux du centre-bourg. Divers inventaires ont ainsi été réalisés et traitent de la destination des bâtiments, des matériaux de couverture, des matériaux de façade ou de l'implantation des commerces. En plus des plans

cadastraux de l'époque, le diagnostic présente un grand nombre de photographies prises dans les années 1990. Le dossier de ZPPAUP final comporte un document graphique, un règlement.

De 2002 à 2015, la ZPPAUP aura connu plus de 14 ans d'application, ce qui est relativement long pour un document de cette nature. Entre temps, les enjeux socio-économique et préoccupations ont beaucoup évolués mettant en avant des difficultés quant au suivi et au respect des règles issues du document.

Très récemment la commune du Sap a également fusionné avec la commune d'Orville donnant naissance à la commune de Sap-en-Auge au 1^{er} janvier 2016.

▪ **Bilan qualitatif lié à la mise en place de la ZPPAUP :**

Comme cité avant la commune du Sap a poursuivi sa politique de valorisation patrimoniale en développant son action volontariste dans la mise en place de projets de valorisation de son centre-bourg (cf. liste de projet cités ci-avant).

La mise en place de cette servitude a également permis de sauver des bâtiments emblématiques, les travaux de réhabilitations ayant permis de sauvegarder les caractéristiques patrimoniales de l'architecture. Cette servitude de protection a également permis à la commune d'être homologuée « Petite Cité de Caractère » en 2014 et de limiter le développement de lotissements, qui aurait pu porter atteinte au caractère patrimonial du bourg, préservant ainsi les caractéristiques architecturales et paysagères du tissu urbain historique.

LE SAP, – Place de l'Hôtel de Ville



Mairie du Sap-en-Auge 1920 - 2016



Gendarmerie du Sap-en-Auge 1920 - 2016

Le bilan est cependant assez mitigé. Le document apparaît aujourd'hui relativement ancien et ne répond plus à toutes les attentes en matière de perception, de valeurs et d'enjeux fondamentaux. En outre, le document ne dispose pas d'un diagnostic paysager et environnemental précis.

L'un des enjeux majeur de la révision de la ZPPAUP en AVAP est notamment celui de la prise en compte de la qualité paysagère des jardins du centre-bourg face aux enjeux de densification de ces espaces qui peuvent être assimilés à des dents creuses.

- *La révision de la ZPPAUP en AVAP devrait permettre la mise en place d'un diagnostic paysager précis permettant de préserver les espaces sensibles sur le plan paysager.*

Concernant l'environnement, la ZPPAUP tend à venir en contradiction avec les besoins de renforcement de l'isolation de certains bâtiments et d'utilisation des énergies renouvelables. En outre, certains pavillons des années 1970, ne présentant aucune caractéristique architecturale et patrimoniale, devraient pouvoir faire l'objet de travaux de réhabilitation adaptés.

- *La révision de la ZPPAUP en AVAP devrait permettre la mise en place d'un diagnostic environnemental mettant en avant les besoins concernant la prise en compte de l'énergie dans le bâtiment.*

Des problématiques se posent également sur la sectorisation de la ZPPAUP qui n'apparaît pas forcément pertinente. En effet, bien que le règlement présente un niveau de détail élevé, celui-ci ne s'adapte pas toujours aux caractéristiques architecturales des sites. Sur certaines constructions contemporaines, localisées en retrait par rapport au bâti traditionnel, les prescriptions s'avèrent parfois peu justifiées et contraignantes pour les riverains.

- *La révision de la ZPPAUP en AVAP devrait permettre de remettre en cause l'actuel périmètre et de mettre en place des règles plus souples sur le bâti ne présentant pas d'intérêt patrimonial majeur.*

Certaines questions méritent également d'être posées. C'est notamment le cas concernant le règlement qui n'interdit pas aujourd'hui l'utilisation des menuiseries PVC au sein des secteurs du centre-bourg présentant les plus grande sensibilités.

- *La révision de la ZPPAUP en AVAP devrait permettre la réalisation d'un nouveau règlement qui puisse répondre aux enjeux locaux et aux évolutions législatives.*

Au final, malgré son intérêt et ses plus-values, la ZPPAUP n'est pas toujours bien perçue par la population et par certains professionnels. En effet, le périmètre de protection est vécu comme une contrainte particulièrement forte.

La population résidente trouve que les règles sont particulièrement restrictives et ne comprend pas toujours la notion de covisibilité. Ce déficit de popularité a eu comme effet pervers celui de vider le centre-bourg de la commune laissant, de fait, le patrimoine urbain vieillissant dépérir.

4. La mise en place d'un PLU à l'échelle intercommunal

La commune du Sap dispose actuellement d'une carte communale approuvée le 19 octobre 2004 par arrêté préfectoral du 18 janvier 2005.

Compétente depuis 2012 dans la réalisation des documents d'Urbanisme, l'ex-Communauté de communes du Pays du camembert s'est engagée dans la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 10 décembre 2012 et dans celle de la révision de la ZPPAUP en AVAP par délibération du 12 octobre 2015.

Par l'élaboration de ces documents, la Communauté de communes souhaite s'inscrire dans une démarche de construction d'un véritable projet de territoire visant un aménagement durable fondé notamment sur les spécificités et atouts du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue, autour d'une vision partagée du devenir du territoire communautaire, un document prospectif et réglementaire visant à organiser un développement durable et harmonieux du territoire.

Dans cette perspective, les élus de la Communauté de communes ont pour objectif général « d'accueillir de nouveaux habitants en permettant à chacun de trouver un logement, de vivre dans un cadre agréable et de disposer de services ».

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit également dans le prolongement des schémas de développement mis en œuvre aux échelles supra communautaire (SCoT, SDAGE et SRCE de la Basse-Normandie...) dans des objectifs de développement durable.

Dans le cadre de la fusion communautaire intervenue au 1er janvier 2017, la compétence PLU a été transférée à la nouvelle Communauté de communes Vallées d'Auge et du Merlerault. L'élaboration du PLUi ayant été prescrite avant cette fusion, le PLUi portera donc sur la partie du territoire communautaire correspondant à l'ex-Communauté de communes du Pays du camembert.

B. Contexte géographique et social du territoire

1. Contexte géographique et administratif

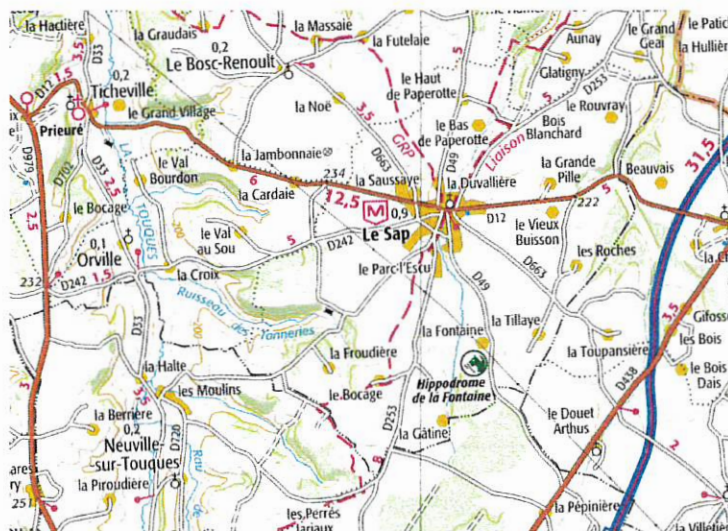
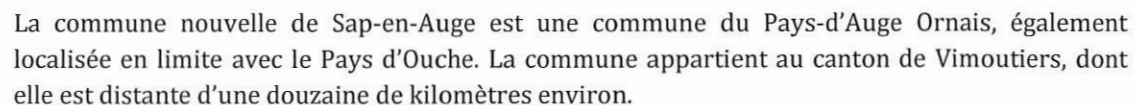


Figure 1: Carte IGN, le Sap-en-Auge

La commune appartient à la Communauté de communes Vallées d'Auge et du Merlerault, issue de la fusion de 3 Communautés de communes au 1^{er} janvier 2017 (dont l'ex-CC du Pays du camembert). Sap-en-Auge est issue de la fusion des communes d'Orville et du Sap au 1^{er} janvier 2016. La fusion étant particulièrement récente, certaines cartes d'analyses et/ou chiffres INSEE plus anciens dissocient les deux entités administratives.



D'une superficie de 2274 hectares, le territoire communal correspond à un vaste plateau qui surplombe la vallée de la Touques, entaillé par des cours d'eau affluents de la rivière. Sap-en-Auge présente encore quelques caractéristiques du paysage augeron traditionnel (bocage, vergers, prairies etc.), bien que les pratiques agricoles aient fortement modifié le paysage en l'espace d'un siècle.

Les principales voies de communication, organisées en étoile depuis le centre du Bourg, permettent de relier les principaux pôles de vie ornaïs.

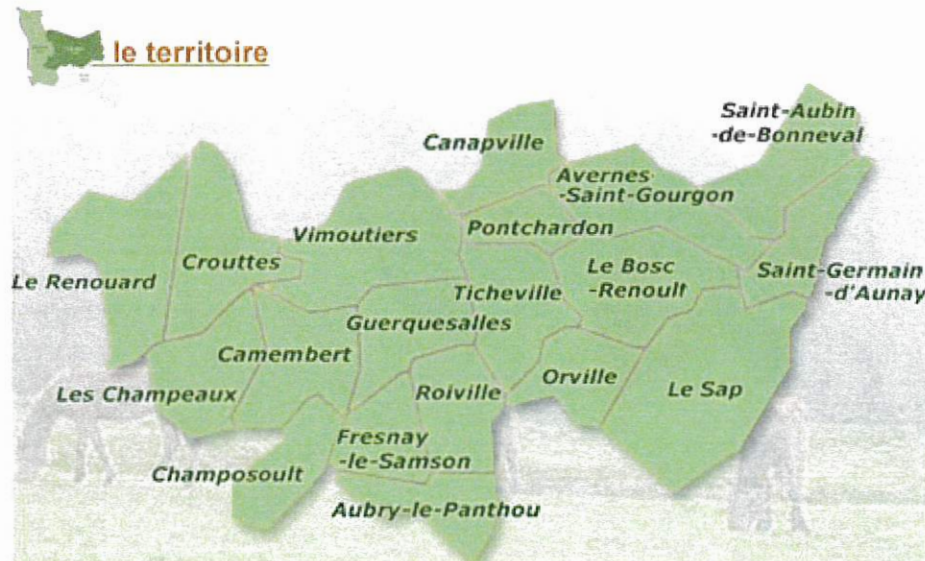


Figure 2 : Périmètre du territoire avant fusion

2. Démographie et structure de la population

2.1 Une population en baisse depuis 1999

La commune de Sap-en-Auge appartient à l'ex-Communauté de communes du Pays du camembert, aujourd'hui intégrée dans la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault. Le territoire de l'ex-CC du Pays du camembert se caractérise par une faible densité démographique et une baisse constante de population depuis 1968.

La densité de population est faible : 31,7 habitants/km² en moyenne contre 84 habitants/km² pour la région Basse-Normandie. Elle contribue au positionnement de la communauté en tant qu'espace rural.

Comme on peut le voir sur cette carte, la commune de Sap-en-Auge ne déroge pas à la règle. En 2012, le taux d'évolution de la population est négatif et atteint -2%.

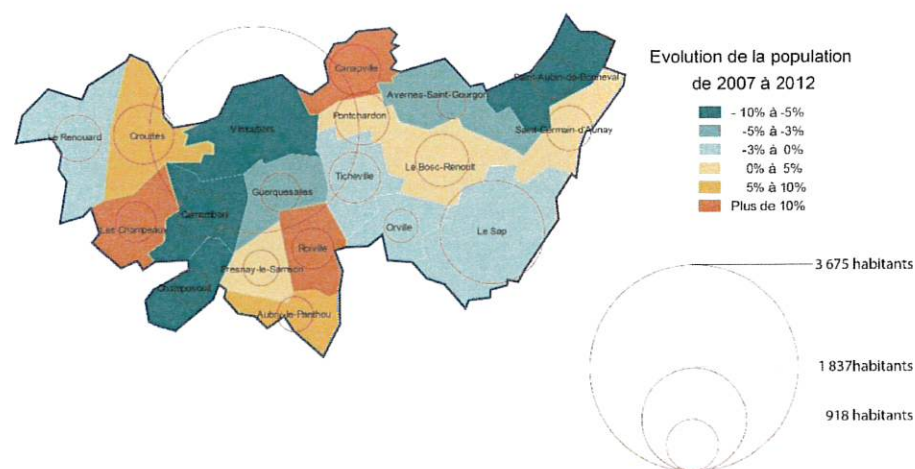


Figure 1 : Population par commune et évolution entre 2007 et 2012 : source Insee

Sap-en-Auge est pourtant considéré comme un pôle d'équilibre par le SCoT PAPA0/Pays d'Ouche à l'échelle de la communauté de communes. En 2012 la commune présente un total de 1016 habitants (respectivement 920 pour l'entité administrative du Sap et 96 pour celle d'Orville).

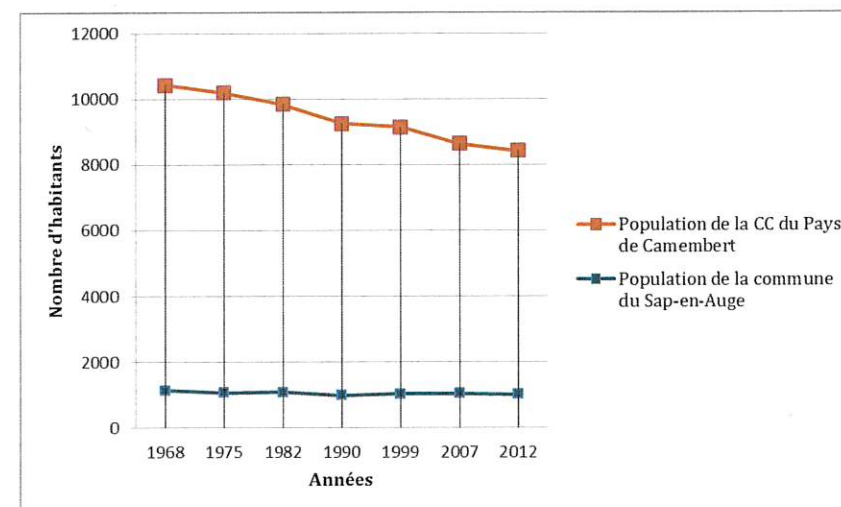


Figure 2 : Evolution de la population entre 1968 et 2012 : source Insee

Sur la courbe ci-dessus, la population de la commune de Sap-en-Auge semble stable autour du millier d'habitants.

Pourtant, à l'image des communes de Camembert et de Vimoutiers, l'entité administrative du Sap-en-Auge ne cesse de perdre des habitants depuis 1999, où elle est passée de 939 habitants à 920 (perte de 19 habitants) en 2012. Cette stabilité apparente est le fait de l'entité administrative d'Orville qui, entre 1999 et 2007, gagne de son côté une dizaine d'habitants.

2.2 Une population vieillissante

L'analyse de l'évolution de la structure de la population par tranche d'âge sur le territoire communautaire montre deux tendances à l'œuvre :

- Le vieillissement de la population d'une part : avec l'augmentation significative des plus de 60 ans, entre 2007 et 2012, qui représentent 35% de la population.
- La baisse des tranches d'âges inférieures qui corrobore le départ de nombreux ménages, jeunes actifs et familles.

Sur Sap-en-Auge l'évolution de la structure par âge de la population laisse entrevoir le même phénomène :

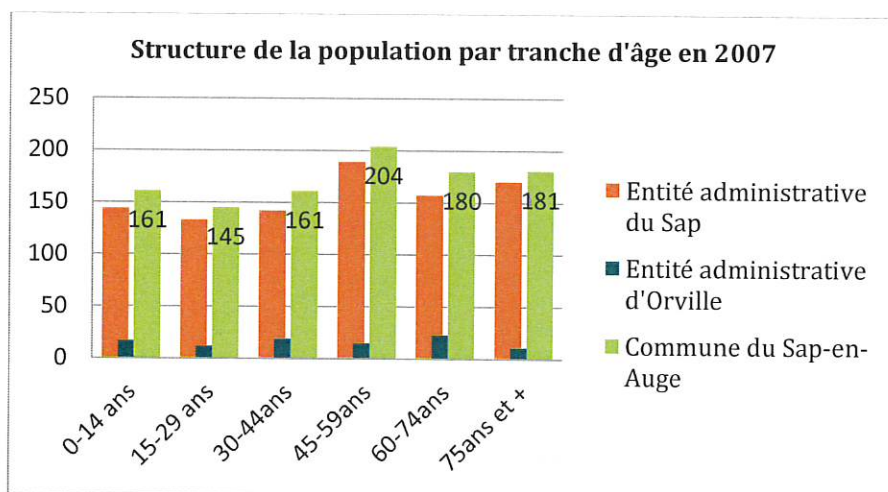


Figure 3 : Structure de la population en 2007 : source Insee

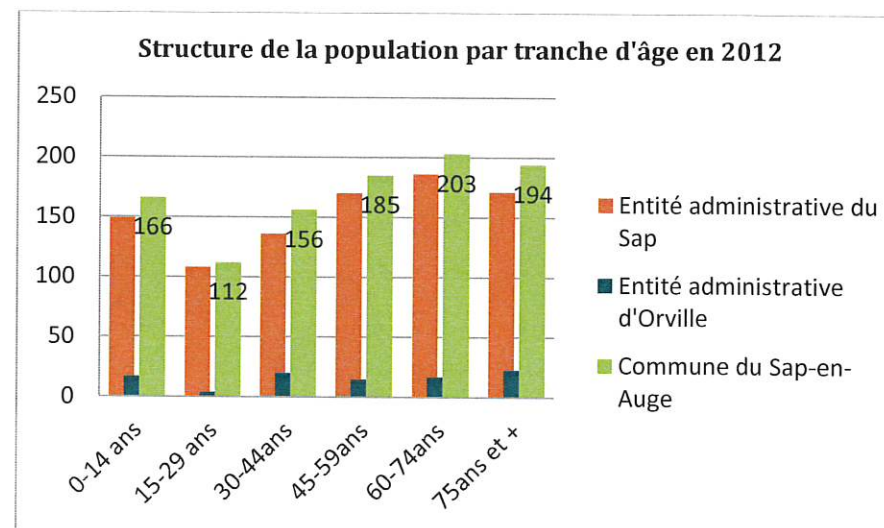


Figure 4 : Structure de la population en 2012 : source Insee

Entre 2007 et 2012, la tranche d'âge des plus de 60 ans a augmenté de 10% tandis que les tranches d'âges inférieures ont toutes diminué à l'exception de la tranche d'âge des enfants 0-14 ans qui subit une légère augmentation.

Le vieillissement de la population est également observable d'après l'indice de vieillissement de la population. Ce chiffre représente le rapport de la population des 65 ans et plus, sur celle des moins de 20 ans.

L'indice de vieillissement de la communauté de communes du pays du camembert est de 125. Ce chiffre supérieur à 100 permet d'affirmer que la Communauté de communes compte beaucoup plus d'habitants âgés de plus de 65 ans que de jeunes de moins de 20 ans. Cet indice est beaucoup plus élevé que celui que l'on peut observer à l'échelon départemental (93,2). Il l'est également davantage vis à vis des territoires proches : Argentan Intercom (89,9), CC du Pays du Haras du Pin (96,8), CC de la Région de Gacé (100,5), CC du Pays de Livarot (73,3) etc.



Figure 5 : Indice de vieillissement de la population en 2012, source : Observatoire des territoires

D'après cette carte, les indices de vieillissement des entités administratives du Sap et d'Orville sont particulièrement élevés avec un indice respectivement de 155 et 166.

Il est important de rappeler que la commune du Sap accueille deux établissements de santé, susceptibles d'influer de façon significative sur cette situation : La maison de retraite « du Grand Jardin » et la résidence « Les Jardins d'Arclépios » qui soigne les personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer ».

2.3 Une taille des ménages qui diminue

En 2012, la commune de Sap-en-Auge comptabilise un total de 406 ménages (respectivement 363 sur l'entité administrative du Sap et 43 sur celle d'Orville).

Les ménages représentent l'ensemble des besoins en logements résidentiels du territoire.

Sur le territoire communal, le nombre moyen de personnes par ménage, ou taille des ménages, a connu une baisse progressive depuis 1968, passant de 3,10 personnes par ménage en 1968 à 2,1 en 2015.

Ce phénomène dit de desserrement des ménages est principalement dû, à l'instar de la tendance nationale, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population, mais également à l'augmentation de la part des familles monoparentales et aux séparations.

2.4 Un territoire pourvu d'un certain dynamisme économique

En 2012, la population active est estimée à 350 personnes soit près de 70% de la population en âge de travailler. Les emplois salariés représentent la majorité des emplois du secteur.

Le taux de chômage est évalué à 12,95% ce qui n'est pas négligeable d'autant qu'il semble avoir subi une hausse depuis 2007 (+3%).

Sur son territoire, l'entité administrative du Sap dispose d'un tissu de commerces, de services et d'entreprises dynamique. Le centre-bourg regroupe 12 établissements en activité (restaurants, boulangerie, garage automobile, fleuriste, pharmacie, épicerie, antiquaire etc.).

Cette concentration d'entreprises et de commerces permet d'expliquer que près de 50% des personnes résidant sur le territoire travaillent dans la commune.

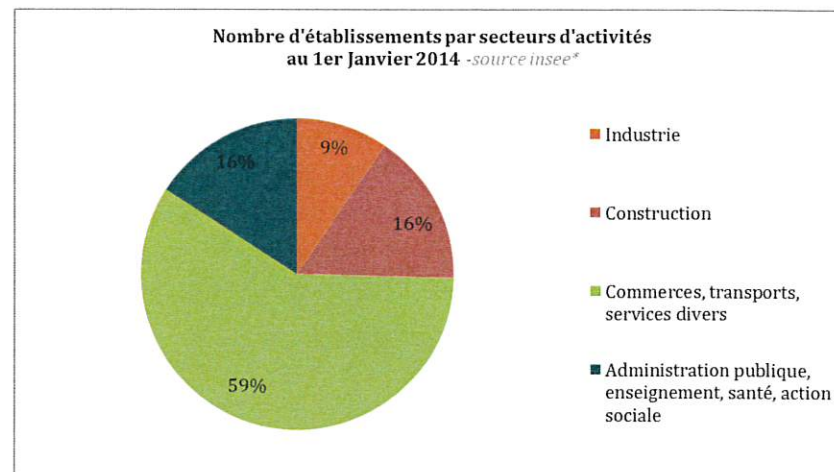
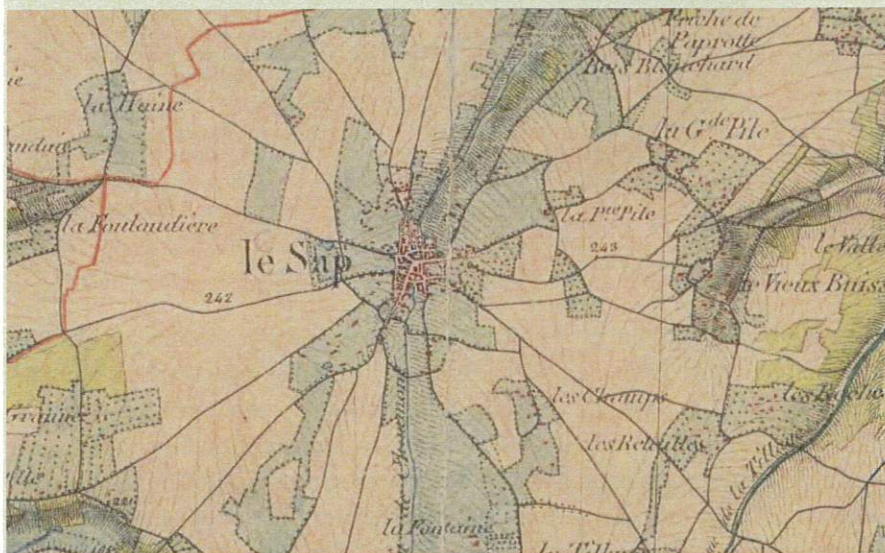


Figure 6 : Répartition des activités sur le territoire en 2014

L'économie présentielle est le principal moteur de l'économie locale. Elle représente en effet 75 % des établissements présents sur le territoire du Sap-en-Auge et près de 76 % des effectifs salariés. Cette « économie » est définie comme l'ensemble des activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations présentes sur un territoire (résidents et touristes). S'appuyant sur la consommation locale, elle s'oppose aux activités économiques dont l'existence dépend majoritairement d'une demande extérieure au territoire et qui sont soumises à la concurrence des activités économiques identiques présentes sur d'autres territoires. Elle s'appuie principalement sur les activités de type transports, commerces et services (59% des établissements du territoire) ainsi que sur les secteurs de l'administration, de la santé et du développement social (16% des établissements).

Au sein du centre-bourg de l'entité administrative du Sap, les activités artisanales et commerciales ont toujours été particulièrement représentées.

La forme du bourg et l'emplacement des voies témoignent de cette richesse. En outre, c'est d'abord la forme du bourg ramassé, dense et groupé autour d'un réseau de routes convergentes menant aux communes avoisinantes, qui atteste du rôle de circulation, de carrefour, de lieu d'échange et de point de rencontre du centre-bourg. Cette morphologie de l'espace urbain est déjà perceptible sur les cartes élaborées par l'Etat-major entre 1820 et 1866.



De la même manière, le centre du village n'est pas établi autour de l'église mais bien autour de la place du marché et des halles qui représentent encore aujourd'hui l'espace central de la commune, cœur de la vie sociale et commerciale du bourg.



LE SAP. - Place de l'Hôtel de Ville



3. Première approche statistique du parc de logements

3.1. Une dynamique de construction faible et un parc de logements vieillissant

Evolution du nombre de logements par entités administratives - sources insee*	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Le Sap (tous logements)	366	428	432	418	435	457	484
Orville	48	46	50	48	54	57	62
Le Sap-en-Auge Ensemble	414	474	482	466	489	514	546
CC du pays du Camembert	3122	3542	4016	4028	4168	4331	4444

En 2012, la commune de Sap-en-Auge compte 484 logements, dont 62 sur l'entité administrative d'Orville soit seulement 10% des résidences principales. L'essentiel des constructions sont donc localisées sur l'entité administrative du Sap soit 90% des logements.

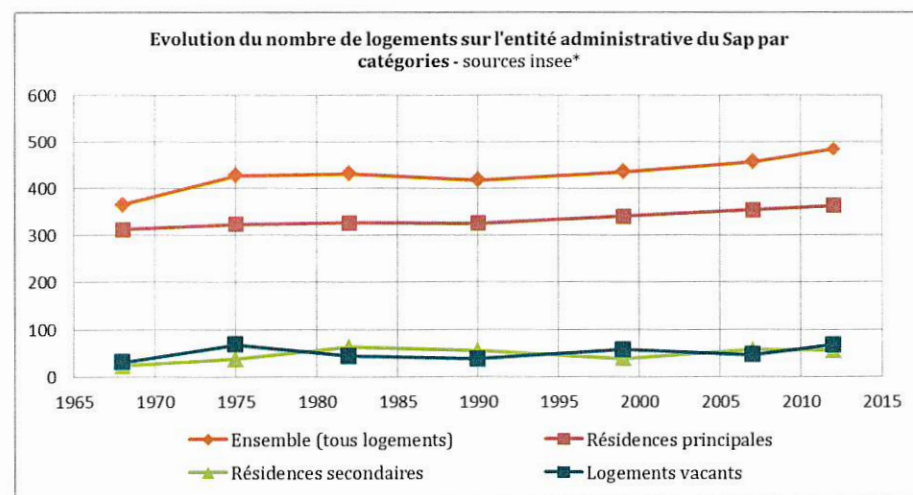


Figure 7 : Evolution du nombre de logements, source : Insee

Le rythme de construction de nouveaux logements sur l'entité administrative du Sap est assez faible. La commune n'a pas connu d'évolution majeure de son urbanisation avant les années 70, où les premiers pavillons ont commencé à s'implanter le long de la D49. Entre 1968 et 2012, 118 nouveaux logements ont ainsi été construits, avec une moyenne stable d'environ 2 à 3 logements par an.

La particularité du Sap est de ne pas avoir vu s'installer dans les années 1990 à 2010 une urbanisation par bloc sous forme de lotissements pavillonnaires. L'urbanisation s'est davantage développée au coup par coup, de façon linéaire le long des axes départementaux, donnant à la commune une forme tentaculaire.

L'autre particularité du Sap est celle d'avoir su conserver son tissu ancien. En effet, 60% du parc de résidences principales semble avoir été construit avant 1946.

Cette question de l'âge du parc de logements doit aujourd'hui être préalablement prise en compte au regard des enjeux énergétiques actuels et à venir. En effet, la précarité énergétique touche plus particulièrement les occupants de logements anciens. D'après une étude INSEE de 2006, les ménages français qui déclarent souffrir du froid occupent plus souvent des logements construits entre 1949 et 1975. La date de construction d'un logement influe donc sur son confort thermique, constat qui reste vrai lorsque l'on tient compte des caractéristiques de ces ménages et de la qualité du logement. Plus généralement, ce sont les logements antérieurs à 1975 (date de la première réglementation thermique (RT)) qui semblent présenter des performances énergétiques moindres.

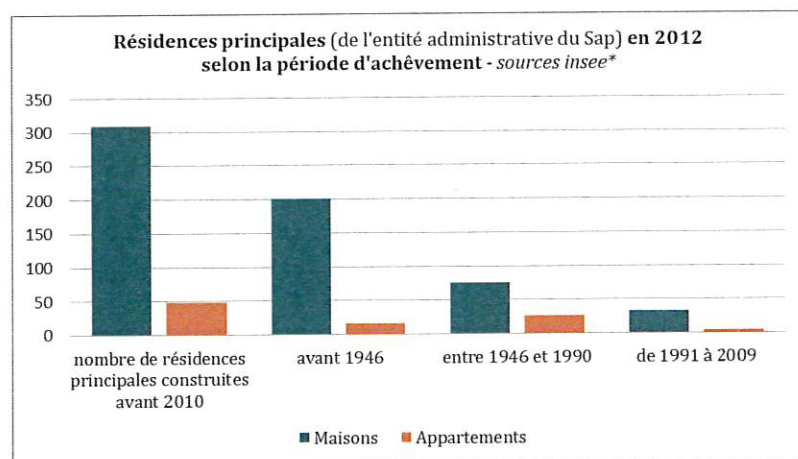


Figure 8 : Age du parc immobilier, source: Insee

Au regard de l'âge du parc de logements sur la commune de Sap-en-Auge, des questions devront être posées quant aux projets de rénovations énergétiques de certains bâtiments.

L'âge du parc est également à prendre en compte en ce qui concerne le confort des logements. En effet, les pavillons anciens datant des années 70-80 ne correspondent plus toujours aux besoins des ménages et plus particulièrement des primo-accédants, pour des raisons de confort, de taille et de caractéristiques énergétiques inadaptées. Il en est de même pour le tissu bâti vieillissant du centre bourg qui a du mal à trouver preneur.

3.2. Un taux de vacance important

Sur le centre-bourg de la commune déléguée du Sap, un nombre important de logements sont aujourd'hui vacants, voir dégradés. Les élus ont ainsi identifié 16 logements vacants sur l'enquête qui leur a été transmise. Ce constat est également visible dans les chiffres.

Sur l'entité administrative du Sap, le pourcentage de logements vacants s'élève à 13,6% du parc total en 2012. Si l'on considère qu'un pourcentage entre 6 et 7% représente une vacance structurelle normale, un chiffre supérieur traduit une problématique plus durable qui peut s'expliquer sur le territoire par la baisse de population sur la commune, ainsi que par des problématiques de vieillissement, voire de détérioration du parc et d'inadaptation à la population.

D'après les relevés effectués sur le terrain, la vacance des logements sur l'entité administrative du Sap est d'abord liée à la localisation des logements.

En effet, au regard de l'inventaire, des « îlots » de vacance sont repérables autour de la rue du Commerce et de la rue Raoul Hergault également nommées Route Départementale 12.

Cet axe, autrefois classé route à grande circulation, reste emprunté par un nombre important de poids lourds. Cette circulation est source de nuisances visuelles, sonores et d'insécurité liées à l'étroitesse de la voie. La multiplication des accidents au niveau du carrefour avec la place du marché a ainsi grandement participé à l'abandon progressif des habitations sur ce secteur.

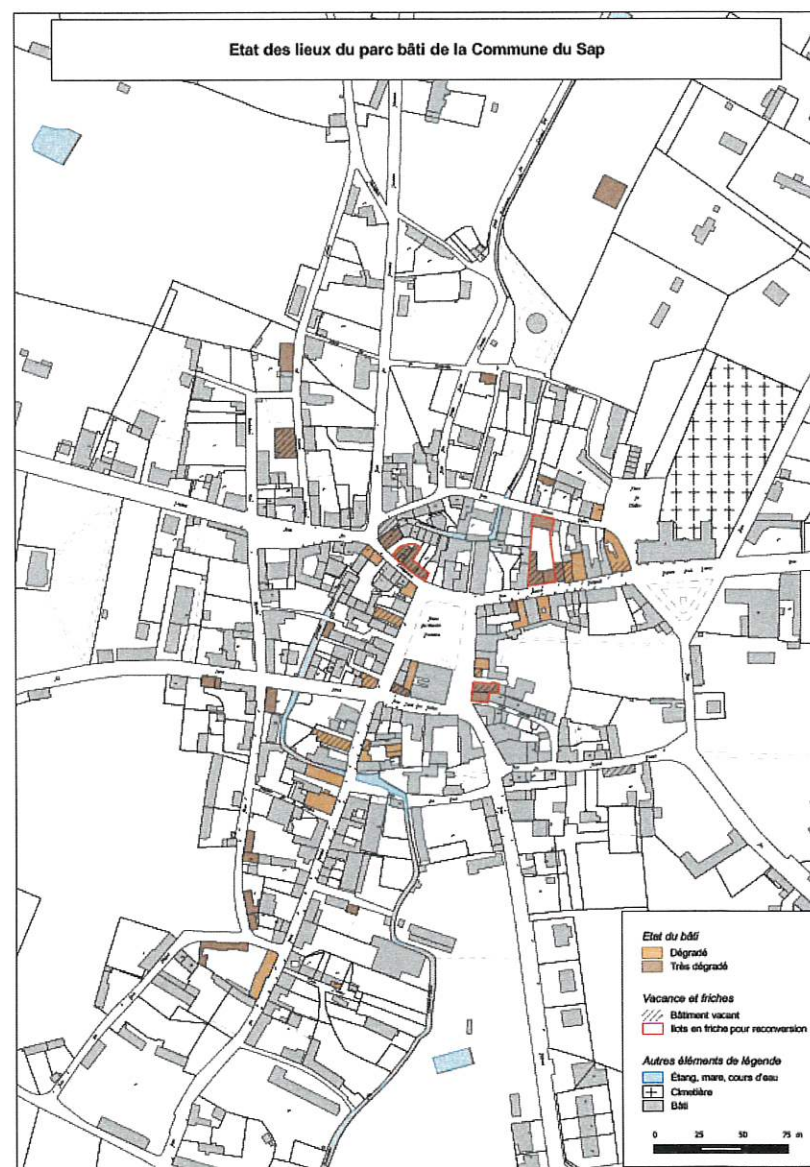


La vacance est également perceptible sur une typologie très particulière de biens immobiliers :

- Les anciens commerces présentant d'anciennes vitrines commerciales en rez-de-chaussée (patrimoine commercial identitaire) et un logement (non accessible par l'extérieur) à l'étage.



- Les anciens bâtiments à vocation agricole



Contenu

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	20
A. Diagnostic architectural	20
1. Evolution historique et urbaine du territoire	20
2. Bâtiments et places les plus emblématiques	26
3. Les grandes caractéristiques typologiques du bâti ancien.....	32

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

A. Diagnostic architectural

Le présent diagnostic architectural reprend certains des éléments écrits de l'analyse de la ZPPAUP de 1995 notamment en ce qui concerne l'évolution historique et les typologies.

1. Evolution historique et urbaine du territoire

La commune du Sap-en-Auge occupe une position charnière, en limite des Pays d'Auge et d'Ouche. Cette situation très favorable aux échanges entre deux terroirs différents aux productions variées, explique probablement l'histoire du lieu et de son développement.

Ramassé au fond d'un doux vallon, caché à l'arrivant par des haies vives et des prés plantés de pommiers, le bourg s'étire le long des routes qui convergent vers son centre : la place du marché dominée par la halle et la mairie.

Les paysages, tant naturels que bâtis, ont gardé un fort caractère. L'homogénéité des constructions de brique ou à pans de bois, le petit nombre de matériaux et de couleurs et enfin le maintien de la végétation des haies, font tout le charme de l'endroit.

Mais la commune doit faire face à des enjeux de maintien de sa population.

Sujet toujours d'actualité aujourd'hui depuis la rédaction de la ZPPAUP puisque la population est passée de 939 habitants en 1999 à 920 en 2012, cf. chap. B, § 2. *Démographie et structure de la population.*

L'objectif de l'AVAP reste, comme celui de la ZPPAUP de 1995 et conforté par l'homologation « Petites Cités de Caractère », le développement du bourg dans le respect de son patrimoine tout en permettant l'évolution du bâti pour répondre aux exigences actuelles de réduction de consommation d'énergie dans le bâtiment et au besoin de confort des usagers.



Le Sap-en-Auge, village centré autour d'une place.



Place du marché, mairie et anciennes halles.

1. Organisation urbaine :

L'organisation spatiale du bourg est historiquement centrée, dense, groupé autour de la place du marché, centre vital du bourg, avec un réseau de voie en étoiles provenant des communes environnantes, ces tracés attestant d'une vie commerciale intense depuis l'origine.

Nous avons retracé l'**enceinte médiévale** probable du bourg sur le cadastre napoléonien de 1827 : le mur suivait le ruisseau à l'ouest, avec un vestige de maçonnerie subsistant au nord, puis la rue Homo, la rue du Grand Jardin, enfin la rue du Grand Fossé au sud en intégrant l'ancien fort Montpellier qui s'appuyait directement sur l'enceinte, et retrouvait le cour d'eau. Celui-ci apportait l'élément vital, utile à l'artisanat et constituait un petit obstacle naturel qui pouvait aider à la défense du lieu. L'emplacement d'une ancienne porte dans la rue du Grand Fossé nous a été indiqué par M. Bouillie.

A l'extérieur de l'enceinte, l'organisation du bâti s'est faite de façon linéaire le long de la rue du Bois Benard et de la rue ancienne du Sap-en-Auge. L'église est curieusement implantée à l'extérieur de l'enceinte, en limite du village.

Au XIXème siècle, de nouvelles voies ont été créées : la petite rue Berthelot, le prolongement de l'ancien chemin d'Orville au Sap-en-Auge (actuellement rue du 22 août 1944) jusqu'à la rue Tour des halles. Le tracé de l'ancienne rue du Sap-en-Auge à Orbec (actuellement rue du Docteur Mouton) a été modifié pour rendre la voirie plus rectiligne.

Entre 1827 et aujourd'hui, le développement urbain s'est fait principalement le long de la rue Hubert Laniel, de la rue Eugène Foulon, de la rue Nicolas Lesieur, de la rue Saint Louis, et de la nouvelle rue du Docteur Monton (réalisé après 1827).

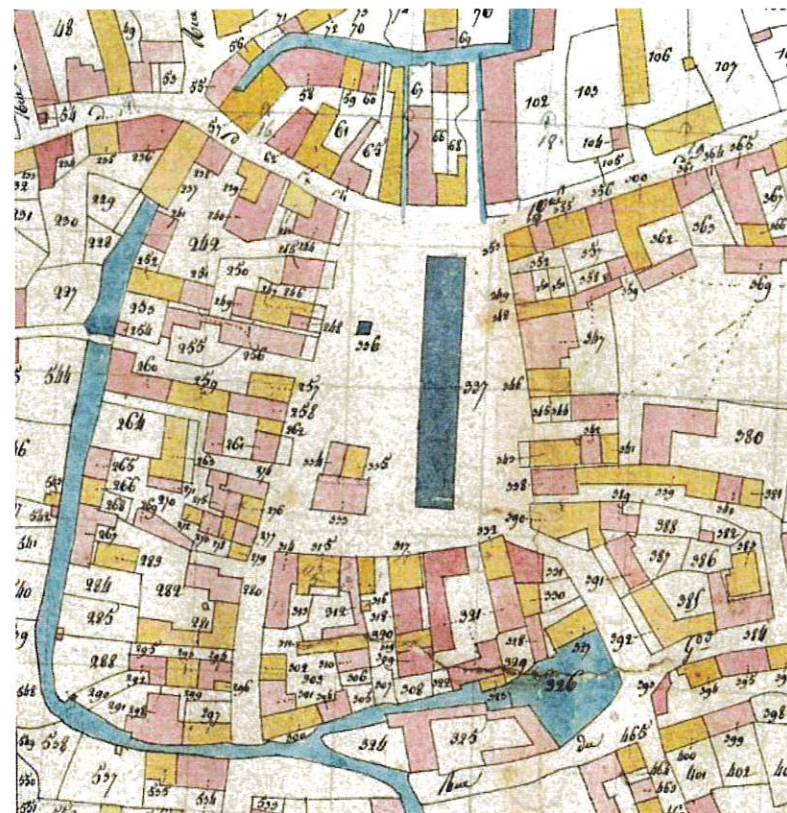


Cadastral Napoléonien - section L1 et L2 - 1827

2. Organisation du bâti :

Le bourg s'est formé au fil du temps sans organisation préalable. Les maisons se sont lentement implantées autour de la place du marché et le long des chemins devenus des routes, sans autre contrainte spatiale que l'accès, à partir des voies.

Puis, comme on l'a vu, le caractère urbain du Sap-en-Auge s'est fixé dans le courant du XIX^{ème} siècle. Les archives municipales ont gardé les délibérations du conseil qui montrent la nécessité d'aménager les rues de manière à faire circuler commodément de lourds charroies. Les rues ont alors été repavées, les ponts sur le ruisseau construits ou reconstruits, et surtout, les alignements des rues ont été redéfinis. Tous n'ont pas été appliqués : des constructions dont la démolition était prévue existent encore.



Extrait du cadastre napoléonien (1827). La place du marché au début du XIX^{ème} siècle présente une longue halle en bois au centre, et des maisons à porche autour de la place (on en dénombre 7).



Les hautes maisons implantées autour de la place et les actuelles halles fermant la place au sud.

La place du marché a été modifiée par le recul des façades des maisons qui la bordent. Ces bâtiments étaient constitués d'un portique de bois supportant la façade à colombage. Une aire abritée servait au commerce de prolongement extérieur. Le plan cadastral et d'anciennes cartes postales montrent clairement cette disposition, aujourd'hui disparue. Les portiques ont été supprimés, et avec eux les façades qui les surmontaient. De nouvelles façades en brique ont été reconstruites en retrait, plaquées sur les anciennes maisons à colombage qu'on devine encore dans les cours.

Le centre s'est peu à peu densifié, par la formation de cours probablement gagnées sur des jardins.

Le tracé des rues s'est précisé. Celles-ci se sont également étendues. On voit bien, par exemple rue du Bois Benard cette extension très homogène par ses matériaux et son architecture. Seule une maison diffère des autres : une construction isolée, basse, à colombage rattrapée par l'extension des constructions le long de la rue.

Les maisons du bourg sont implantées au long des rues, anciens chemins ruraux au tracé parfois sinueux : leur façade s'élève en limite du domaine public du côté de la voie.

Sur l'arrière, une cour ou un jardin forme un espace libre que bordent des constructions annexes, abri, remises.

Avec les constructions de brique, donc probablement au XIX^{ème} siècle sont apparues des habitations en retrait de la voie, dans les rues secondaires où la densité est faible. Ces quelques maisons sont séparées de la rue par une cour ou un jardin. Il est difficile d'apprécier aujourd'hui la raison de ce retrait : orientation, besoin d'une aire de manœuvre ou simplement besoin de s'éloigner de la rue. Toutes sont implantées parallèlement aux voies.



Rue du Commerce, implantation le long des rues



Habitation du 19^{ème} siècle implantée en retrait de la voie.



LE SAP. - Maison du XVI^e Siècle



En haut, carte postale, fin XIX^{ème} siècle. « En 1832, huit maisons donnant sur la place possédaient encore des porches, comme celui-ci, qui abritait un commerce. Ce système de galerie semble avoir été assez répandu en Normandie mais il a peu à peu disparu. La travée sur rue de cette maison datant peut être du XVI^{ème} siècle, a été supprimée et remplacée par une façade en brique du début du XX^{ème} siècle, en même temps qu'un surcroît était ajouté pour créer des pièces plus hautes à l'étage. »

En bas, la maison aujourd'hui

Les maisons de la place qui ont été raccourcies, c'est-à-dire celles dont les dispositions sont les plus anciennes sont disposées en profondeur, la façade surmontée d'une croupe. Des passages étaient ménagés entre elles pour la desserte des arrières. La proximité du centre est aujourd'hui densément bâtie. Il y a eu vraisemblablement une volonté de ne pas s'éloigner de la halle et de son marché. L'implantation autour de cours et des étroits passages privés ouverts entre les maisons a permis ce développement intérieur. La comparaison des plans cadastraux de 1823 et 1990 montre bien ce changement par la desserte des deux passerelles dans le profondeur des îlots et l'épaississement de la frange bâtie, en bordure des rues du centre comme de la place.

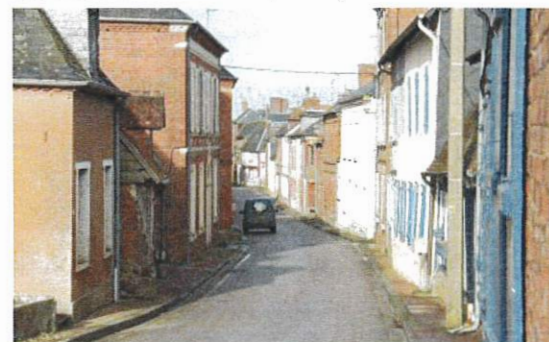
Les constructions de la périphérie sont de deux sortes : les bâtiments agricoles dispersés parmi les prés, et les habitations ou bâtiments artisanaux construits le long des routes depuis le dix-neuvième siècle et le long des nombreuses venelles menant au ruisseau du Grand Fossé depuis la rue du Bois Benard.

Les entrées du bourg sur la route de l'Aigle sont caractérisées par une suite de longues clôtures faites de grilles peintes posées sur un mur bas. Elles matérialisent la séparation du domaine public, accentuée par l'implantation des maisons en retrait de la voie, derrière un petit jardin. Cette disposition se retrouve encore aujourd'hui : c'est celle de la plupart des pavillons. Malheureusement, les clôtures ont changé, la haie de conifères remplace trop souvent la grille. Les maisons ne sont pas campées au milieu de leur terrain avec cette belle assurance donnée par l'ordonnance des volumes. Leur épaisseur et donc la hauteur de leur toiture, leurs lucarnes et cheminées, la répartition de leurs percements tout y est différent.

Les implantations dispersées sont plus difficiles à caractériser. Elles ne semblent obéir à aucune règle. Les bâtiments agricoles ou d'habitation sont parfois disposés en limite des voies, parfois au centre de très grandes parcelles, desservis par un long chemin privé. Les orientations sont variables, tant par rapport aux routes que par rapport aux points cardinaux.



Vue vers cours arrières depuis la place



Rue du Bois Benard



Venelle perpendiculaire à la rue du Bois Benard menant au ruisseau du Grand Fossé

2. Bâtiments et places les plus emblématiques

1. La place centrale du marché et de la mairie

La place de la mairie, rectangulaire, est le point de convergence des routes du voisinage. Le front bâti sur trois côtés est constitué de hautes maisons avec commerce en rez-de-chaussée, et percé de passages discrets ou d'étroites venelles donnant sur des arrières cours. Les façades, reconstruites pour la plupart au XIX^{ème} siècle, présentent un décor enduit sur la brique, soit un décor en brique pour les maisons plus modestes.

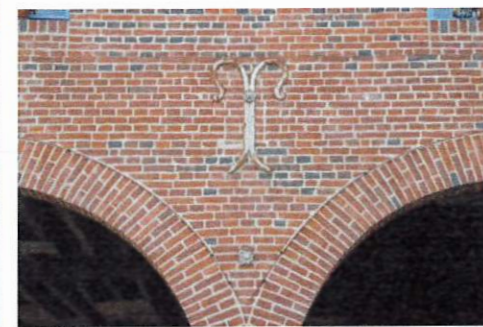
La place est dominée au sud par les halles, bâtiment terminé en 1836 qui abrite à l'étage la mairie. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur trois côtés (nord, est et sud) par de vastes arcades cintrées qui donnent accès à une cour pavée en briques disposées en chevron. De là un bel escalier mène aux bureaux de la mairie. L'emploi ponctuel de la pierre et des tirants métalliques tenus en façades par des fleurons et des ancres donne à l'ensemble un aspect d'opulence. Les murs étaient-ils badigeonnés à l'origine, comme le montre l'ancienne carte postale de la place plus haut ?



Place du marché



Mairie et anciennes halles

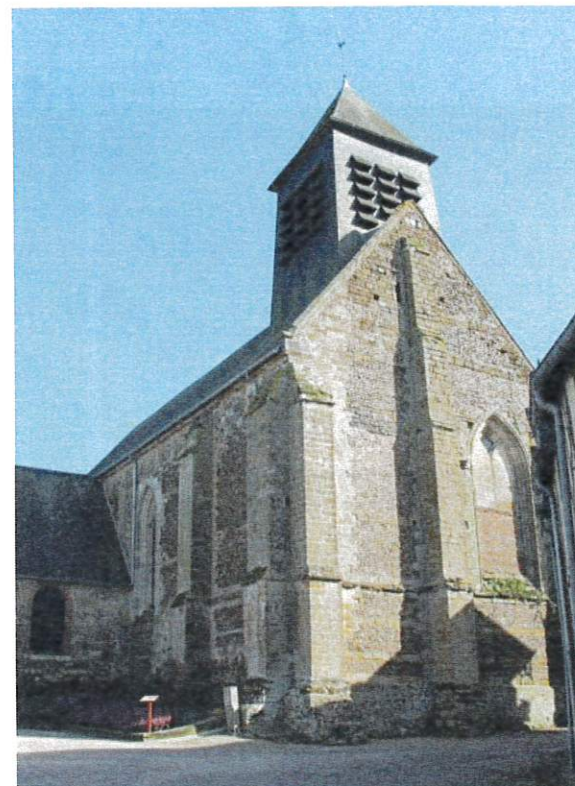


2. L'église Saint Pierre

L'église est quasiment le seul édifice du bourg construit en pierre. Elle est constituée d'un grand vaisseau sans bas-côté, surmonté à l'ouest par une modeste flèche de charpente couverte de bardeaux de bois. C'est elle qui domine le bourg dont elle marque l'entrée et les paysages lointains. La nef date vraisemblablement du XIII^{ème} siècle, le chœur à chevet plat de la fin du XVII^{ème} siècle, comme la sacristie qui le flanque au nord et porte de la date de 1688.

Le plan de 1823 montre une disposition légèrement différente de celle d'aujourd'hui. Côté sud, un appendice disparu aujourd'hui flanque la nef. Il est implanté à l'endroit de l'entrée actuelle de l'édifice dont le parement porte encore la trace d'un arrachement. Il y avait là un porche supprimé pour l'élargissement de la route de l'Aigle. Le cimetière, aujourd'hui situé côté nord, entourait semble-t-il l'église, une délibération du 2 août 1844 fait état du « cimetière déjà trop petit et qui en outre est traversé par le chemin de grande communication n°12 ».

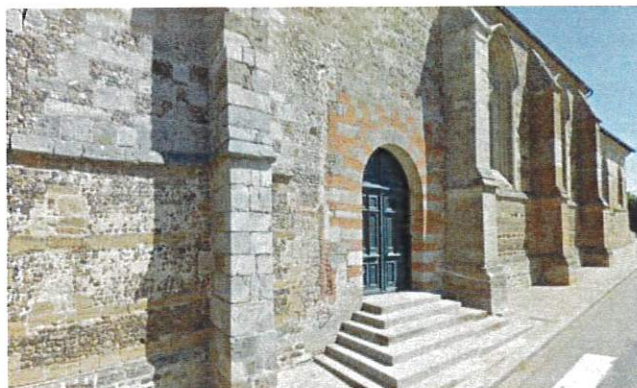
Les murs présentent un bel appareillage en assises régulières de silex et de grison (pierre de la région du Perche constituée d'un agrégat de cailloux siliceux soudés par un ciment ferrugineux donnant une couleur brun-rouille à l'ensemble. Elle est utilisée pour la construction de murs solides.)



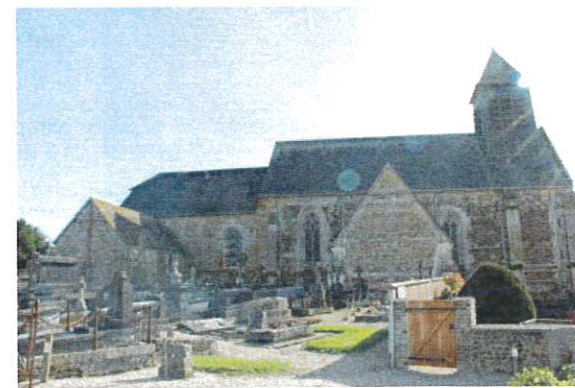
Façade occidentale



Eglise Saint pierre – façade sud



Façade sud, porche d'entrée



Façade nord et cimetière

3. Le Fort-Montpellier

C'est probablement une des constructions les plus anciennes du bourg. Elle est liée à un gros mur de pierre terminé, côté rue du Bois Benard, par une forme arrondie qui pourrait être le reste d'une tourelle. A son pied coule le ruisseau qui traverse l'agglomération, dont le nom, ruisseau du Grand Fossé, paraît désigner cette modeste structure comme un ancien ouvrage de défense.

On peut même supposer, au vu du cadastre napoléonien, que le bâtiment était autrefois sur une île formée par deux bras du ruisseau, la Vérette. Cet aspect « insulaire » du Fort est encore imaginable depuis la rue de Bois Benard.

Le corps de logis est une bâtisse à pignon en pierre avec des façades en pan de bois, protégé à l'ouest par des ardoises.



Ancien Fort Montpellier – façade ouest depuis la rue du Bois Benard



Ancien Fort Montpellier – façade est



Vestige du rempart – façade sud

4. Les autres bâtiments d'intérêt patrimonial



Petite chapelle – rue du Bois Benard. Construite après 1827 (ne figure pas sur le cadastre napoléonien de 1827), elle est entièrement maçonnée en brique avec un décor simple : parements avec alternance de rangs en briques noires et rouge sombres, encadrements saillants de la porte et de la niche, chaîne d'angle et corniche périphérique. Seuls les rampants de la toiture et la petite rosace sur le pignon oriental sont en pierre. La chapelle est aujourd'hui sans usage et sert de débarras. Le stationnement au ras de la façade ne met pas en valeur ce petit édifice qui fait partie du patrimoine identitaire de la commune.



Ancienne gendarmerie : ancienne maison bourgeoise avec logis central et ailes. Le logis en brique est revêtu sur les trois travées du centre d'un décor en staff avec pilastres, arcades cintrées et corniche ornée d'entrelacs. La cour sur rue est clôturée par une grille dans l'alignement des deux ailes.

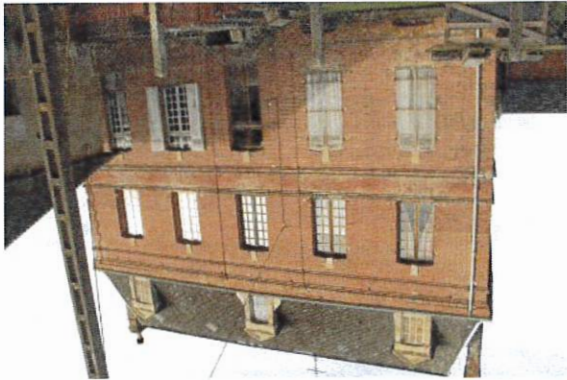


Ensemble des bâtiments du Grand Jardin : ancien corps de ferme restauré depuis 1998 constitué d'une maison de maître en brique et de bâtiments agricoles à colombage. L'un d'entre eux, abritant la bibliothèque aujourd'hui, est couvert de chaume comme il devait l'être autrefois. L'ensemble est agréablement mis en valeur dans un grand jardin public ouvert sur le square où s'érige l'église.





Ancienne maison de maître « La Pictière ». Une des rares maisons en pierre.



Ancien pensionnat de jeunes filles : ce bâtiment imposant a un impact visuel important, émergeant dans le paysage bâti depuis de nombreux points de vue dans le bourg.



Maison isolée lieu dit « Le Bas de Paperotte ». Maison vraisemblablement surélevée lors du remplacement du chaume par de l'ardoise.



Maison du ^{XXI}^e siècle avec extension moderne, rue Nicolas Lesieur. Un grand parc à préserver entoure cette construction.



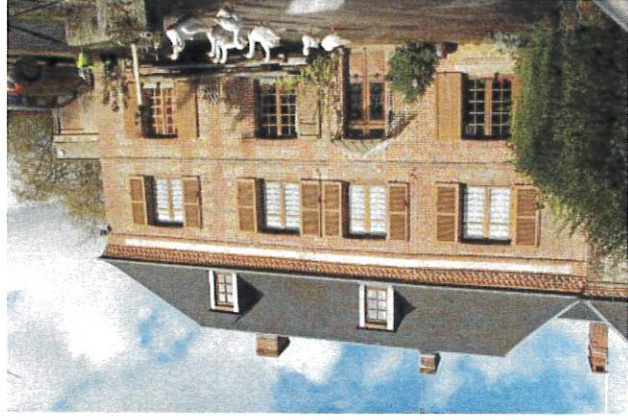
Ancienne maison de maître « La Louvetière » avec pignons en briques et façades à colombage protégée à l'ouest par des bardeaux de bois.



Maison isolée lieu dit « Le Vieux Buisson ». L'ardoise a remplacé le chaume mais la forte pente de la toiture a été conservée.



Maison isolée lieu dit « Le Haut de Paperotte ».



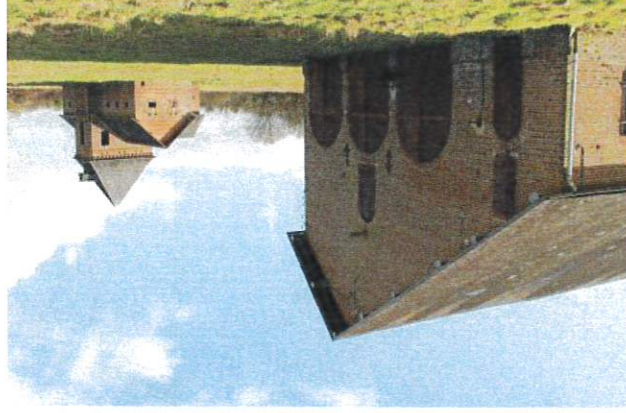
Ancienne maison de maître liée à une exploitation agricole lieu dit « Girame ».



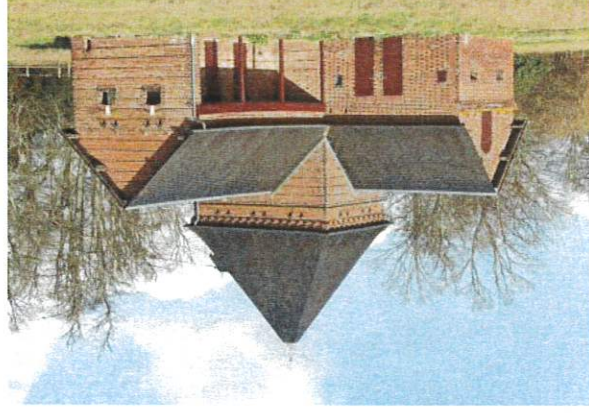
Maison bourgeoise lieu dit « La petite Pillé ».



Château « Le Costil ».



Bâtiments agricoles au lieu dit « les Roches », colombier et grande grange.



3. Les grandes caractéristiques typologiques du bâti ancien

Trois typologies sont présentes sur le territoire de la commune :

- les **maisons de bourgs**, mitoyennes, de un à trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée, regroupées autour de la place du marché ou des rues avoisinantes.
- Les **maisons isolées** en périphérie du bourg, de un à deux niveaux au dessus du niveau du rez-de-chaussée.
- Les **bâtiments agricoles** en périphérie du bourg et à l'extérieur du village.

Chaque typologie se répartit en deux catégories suivant le type de construction en briques ou à colombage.

Enfin une dernière typologie regroupe les **constructions modernes et contemporaines** de la 2^{de} moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui.

Les cartes ci-contre et ci-dessous sont également présentées en fin de chapitre à plus grande échelle, sur un périmètre plus étendu.



1. Les maisons de bourgs en briques

Ces maisons d'habitation sont situées en particulier dans la rue du Bois Benard, la rue du Commerce, la rue Raoul Hergault, et la place du Marché. Elles sont en alignement et délimitent un espace continu qui forme la rue, parfois élargi par l'entrée d'une cour.

Elles sont vouées à l'habitation et au commerce ; la plupart ont plusieurs niveaux pour pallier le manque d'espace du centre du bourg, et une boutique à rez-de-chaussée. Leur façade peut être sobre ou décorée, selon la richesse de leur propriétaire, il y a aussi deux cas d'égouts de toiture garnis d'un lambrequin, à la mode du dix-neuvième siècle.

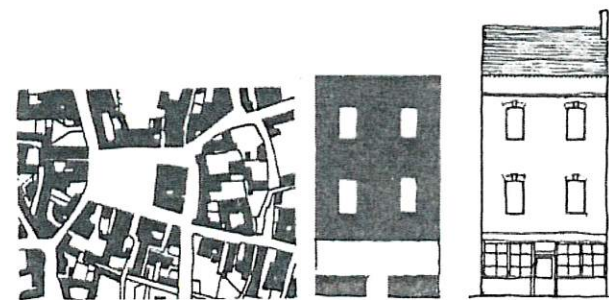
Implantation : en limite du domaine public, ou dans une cour commune, en alignement avec ses voisines ;

Volume : jusqu'à deux, voire trois étages, couverts à deux pans, avec quelques exemples de maisons détachées couvertes à quatre pans ; les toitures sont pourvues de lucarnes ;

Percements : surmontés d'arcs segments avec parfois une clé en pierre, un chambranle enduit, un appui sur consoles, des persiennes de bois et des garde-corps métalliques ; quelques portes fenêtres donnant sur des balcons sur la place ;

Matériaux :

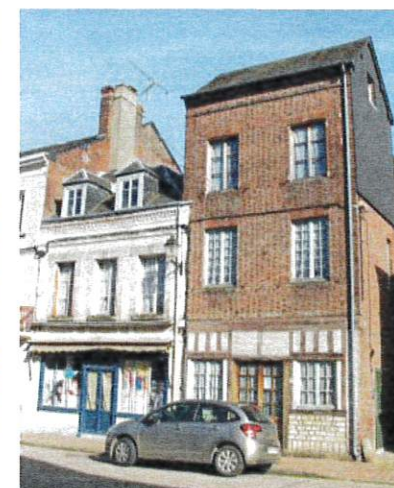
- façade : brique nue, badigeonnée, enduite ou rehaussée de décors d'enduit, devanture de bois peint à rez-de-chaussée
- couverture : ardoise.



Rue Raoul Hergault



Place du marché



Place du marché

2. Les

maisons de bourg à colombages

Plus anciennes que les maisons de briques, elles sont couvertes en tuiles ou en ardoise, avec de grands volumes de toiture. Elles sont à étage rue du Tour de la Mairie, rue Bénard, rue Aubrée, ou plus modestes, à rez-de-chaussée rue Homo. Elles sont destinées à l'habitation. On a vu qu'elles ont eu des façades sur portique autour de la place.

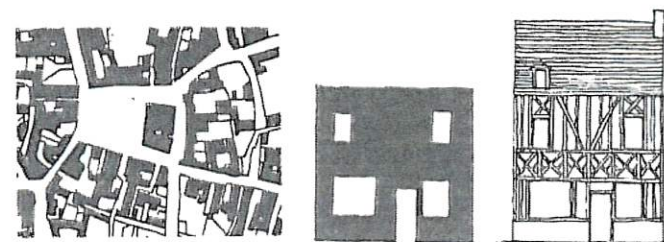
Implantation : en limite du domaine public, ou dans une cour commune, en alignement avec ses voisines ;

Volume : à rez-de-chaussée ou à étage, couvertes à deux pans ou quatre pans selon l'implantation, avec des lucarnes en toiture, pour l'accès aux combles (avec une porte) ou leur éclairage (avec une fenêtre) et souvent une forte souche de cheminée carrée ;

Percements : marquée par l'ossature de bois qui les délimite, les murs sous appuis étant renforcés de croix de Saint-André ; parfois garnis de persiennes de bois ;

Matériaux :

- façade : pan de bois hourdé de torchis badigeonné, puis de brique ; les façades exposées sont protégées par un bardage d'essentes, de planches en taluage, ou d'ardoise percées de trous décoratifs ;
- couverture : tuile ou ardoise.



Rue du Commerce



Rue Aubrée



Rue Bénard

Combinaisons

Ces deux premiers types sont souvent mêlés. On a vu par exemple que les maisons de la place ont été raccourcies. On a alors plaqué des façades de briques sur des maisons de bois.

Il y a d'autre part des maisons construites dès l'origine avec ce système mixte. Le Fort Montpellier par exemple a des pignons de pierre qui forment deux gros massifs sans ouvertures. Entre ces deux murailles sont jetées des façades légères à colombage, largement percées. On trouve cette disposition sur la maison de maître de la Louvetière, et sur des maisons plus modestes et moins anciennes. Là, la brique remplace la pierre pour la constitution de murs pleins.



Façade en briques sur rue, façades latérales et arrières en pan de bois, ainsi que les dépendances.

3. Les maisons isolées en briques

Elles sont implantées en périphérie du bourg, ou dans les rues secondaires. Elles occupent librement les parcelles, la continuité de l'espace de la rue est assurée par les clôtures. Leur disposition est souvent symétrique.

Implantation : en retrait de la voie, la limite du domaine public étant marquée par une clôture, haie ou grille posée sur un mur bahut ; le grand côté s'ouvre sur la rue ou sur la cour ;

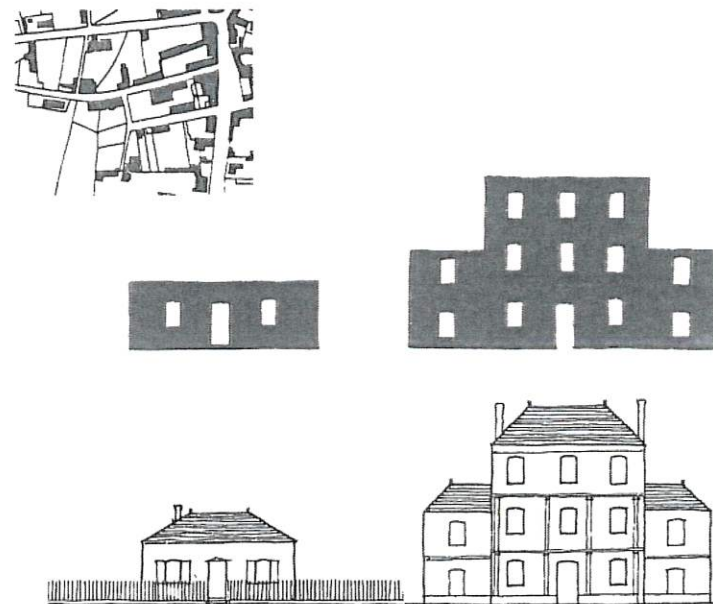
Volume : à rez-de-chaussée ou à étage, couverte par un toit d'ardoise à quatre pans, la maison est souvent flanquée de petites dépendances formant des volumes plus bas qui élargissent son assise ;

Percements : surmontés d'arcs segments avec parfois une clé en pierre, des persiennes de bois ;

Matériaux :

- façade : brique nue, parfois avec un appareil bicolore, une marquise de fer et verre abritant la porte ; la modénature est faite de bandeaux, pilastres et corniche de briques avec une frise enduite ;

- couverture : ardoise.



4. Les maisons isolées à colombages

Basses, longues et étroites, les maisons à colombage sont couvertes de tuiles ou d'ardoises, par des toitures à deux ou quatre pans avec des croupes raccourcies. Les façades sont souvent surmontées d'une lucarne pour l'accès aux combles, fermée par une simple porte.

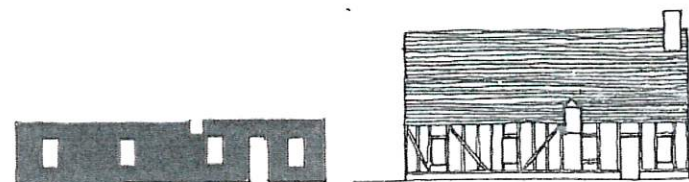
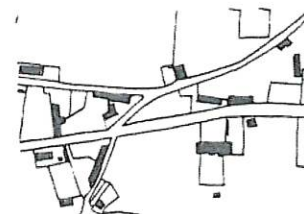
Implantation : selon les cas, au milieu des parcelles sans règle ; en limite des voies, parallèle à celle-ci ;

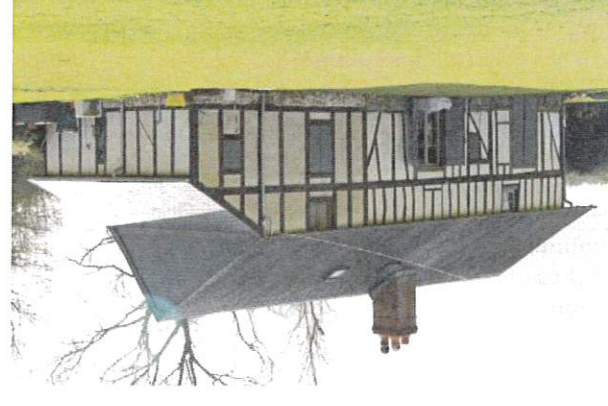
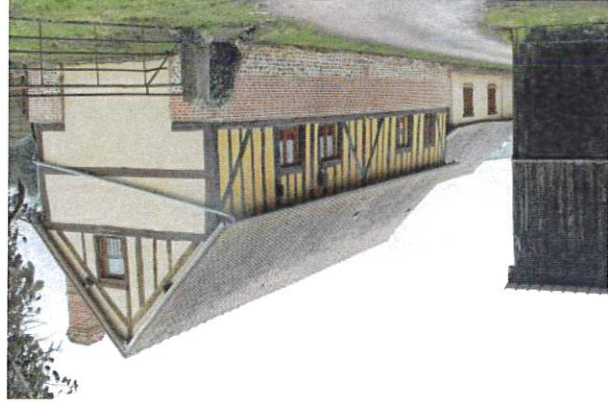
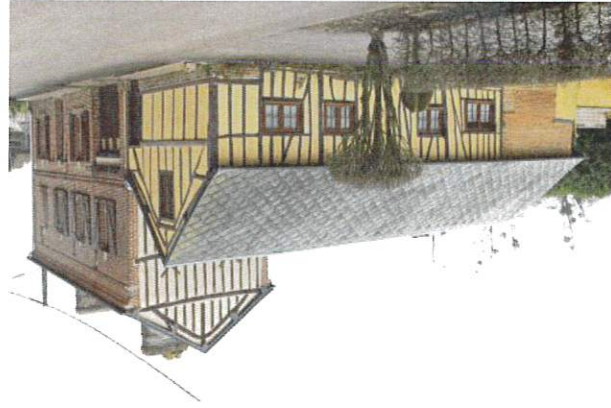
Volume : - à étage, avec un toit à quatre pans de petites lucarnes éclairent les combles
- à rez-de-chaussée, long et étroit couvert à deux pans, avec de grandes lucarnes pour l'accès aux combles, de fortes souches de cheminée carrées

Percements : marquée par l'ossature de bois qui les délimite ; parfois garnis de persiennes de bois ;

Matériaux :

- façade : pan de bois hourdé de torchis badigeonné, puis de brique ; les façades exposées sont protégées par un bardage d'essentes, de planches en taluage ;
- couverture : tuile ou ardoise ayant remplacé le chaume





5. Les corps de ferme et bâtiments agricoles en briques

Ces bâtiments sont conçus en fonction d'un usage simple, exprimé clairement et sans ostentation : le stockage de denrées et de matériel agricole ou l'abri du bétail ;

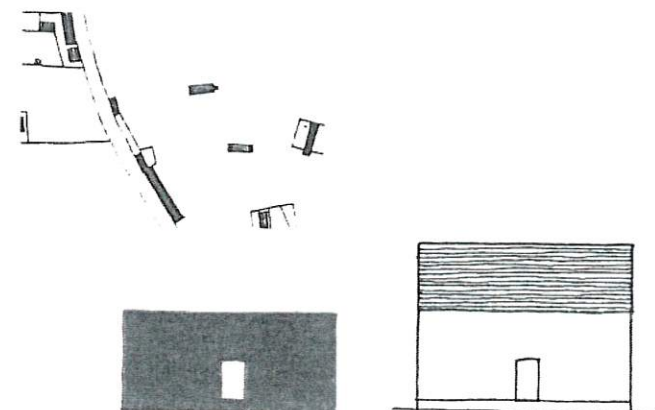
Implantation : en limite du domaine public, parallèle à la voie, probablement pour un accès aisé par les chemins ;

Volume : à rez-de-chaussée, bas et ramassé avec une toiture à deux ou quatre pans ;

Percements : rares et petits pour l'aération, une porte pour l'accès ;

Matériaux :

- façade : brique nue, avec un appareil bicolore et parfois des bandeaux de brique et une frise d'enduit ;
- couverture : ardoise.



6. Les corps de ferme et bâtiments agricoles à colombages

Planté au milieu de leur champ, ces bâtiments sont longs et étroits. Ils étaient vraisemblablement conçus pour être couverts de chaume, avec de fortes pentes de toiture. Leur faible épaisseur permettait sûrement de limiter le volume de ces toits, comme la disposition à quatre pans aux croupes raccourcies. Les toits à deux pans sont courants cependant, sur les constructions de taille modeste.

Sans grands besoins de lumière, les ouvertures y sont parcimonieuses, ils n'ont pas non plus d'âtres et se signalent dans le paysage par leur absence de cheminée.

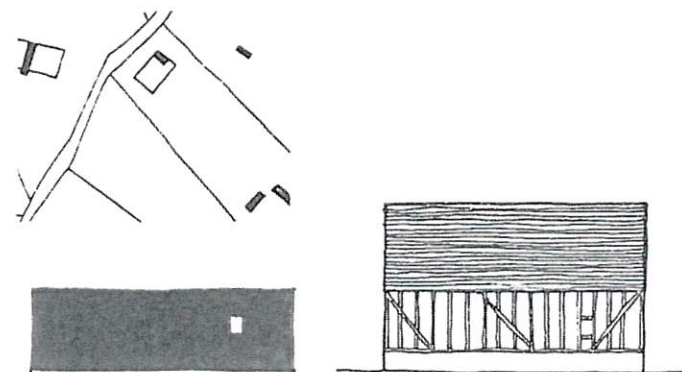
Implantation : au milieu des prés, sans règle apparente ;

Volume : long et bas, avec une toiture à deux ou quatre pans, souvent modifiée pour l'abandon du chaume, pas de souche de cheminée ;

Percements : rares, pour l'aération des locaux et l'accès du bétail et des denrées ; marquée par l'ossature de bois ;

Matériaux :

- façade : pans de bois parfois recouverts de bardage de planches ;
- couverture : chaume à l'origine, ardoise ou tuile aujourd'hui.



7. Les constructions modernes et contemporaines

Ces nouvelles constructions se concentrent principalement sur les rues Hubert Laniel et du Bois Bénard. Elles se distinguent en premier lieu par leur implantation : les maisons individuelles des années 1950 s'implantent très en retrait de la rue et au centre de grande parcelle. Apparaissent également des opérations d'habitats groupés, logements individuels en bandes ou petits collectifs.

Les matériaux sont très éloignés de ceux utilisés traditionnellement sur le territoire, béton, enduit ciment, couvertures en tuiles mécaniques, menuiseries PVC.

Les constructions réalisées après la mise en place de la ZPPAUP reprennent des codes d'architecture et des matériaux plus proches du paysage bâti ancien comme la petite tuile plate, l'intégration de lucarnes.

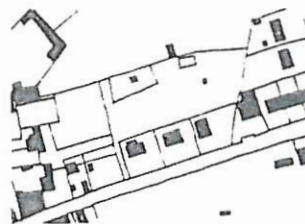
Implantation : en retrait de la rue, au centre de grande parcelle;

Volume : à rez-de-chaussée avec étage ou pas sous combles pour les maisons individuelles. A un étage pour les logements en bandes, et à jusqu'à deux étages pour les petits collectifs.

Percements : différentes dimensions en fonction de l'aménagement intérieur

Matériaux :

- façades : béton enduit ciment
- couvertures : tuiles mécaniques terre cuite ou béton



Contenu

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	43
A. Diagnostic architectural	43
4. Mise en perspective des matériaux de construction et détails architecturaux	43

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

A. Diagnostic architectural

4. Mise en perspective des matériaux de construction et détails architecturaux

1. Structure et matériaux de construction

Hormis l'église et quelques rares constructions comme la maison de maître au lieu dit La Pictière qui sont en pierre, l'ensemble du bâti ancien sur la commune a été construit en colombage, ou plus tard en briques. Les deux systèmes constructifs, particularité de ce territoire, peuvent coexister dans une même construction.

La construction à colombage :

Le mode de construction le plus ancien, pour tous les bâtiments du bourg ou de sa périphérie était le colombage. Sur un soubassement en maçonnerie de silex est posée une structure en bois ainsi protégée de l'humidité du sol. Ce mur est renforcé de grosses pierres disposées verticalement sous chaque poteau de l'ossature de bois.

Cette ossature supporte la charpente de la toiture et les parois de la construction. Elle est formée de poteaux verticaux, de sablières horizontales et d'éléments obliques destinés à raidir l'ensemble. Ce système est simple et solide et permet de construire des maisons à étage, avec des ouvertures nombreuses. Les vides sont remplis par une paroi sans rôle porteur, faite de torchis, mélange de terre argileuse et de fibres végétales. La couleur ocre jaune de ces murs rayés de bois sombre est caractéristique du pays d'Auge, quoique ce torchis ait parfois été recouvert d'un badigeon de chaux blanc.

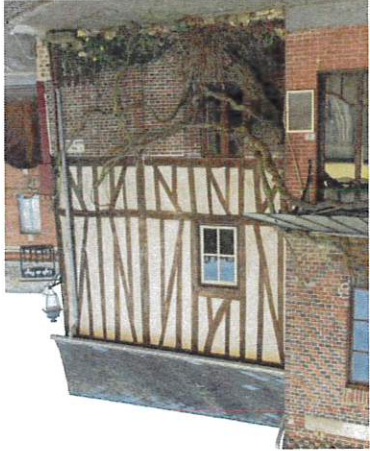


Ce mode de construction a évolué d'une façon facile à comprendre ; le torchis qui résiste mal aux intempéries a souvent été remplacé. Deux types de méthodes sont employées : recouvrir la surface des murs d'un matériau étanche ou remplir les vides par une autre maçonnerie, légère mais plus solide.

Il était traditionnellement courant de fixer sur la structure de bois une couverture étanche, souvent sur la face ouest, soumise plus durement à la pluie. L'ardoise et le bardage de bois étaient un procédé couramment employé. Plus modeste est le procédé qui consiste simplement à clouer des planches horizontales à clin pour protéger les murs. Il n'y en a pas d'exemple ancien dans la commune. Mais quelques réalisations récentes montrent bien les qualités et l'élégance de ces techniques.

De nouveaux procédés ont remplacé les bardages anciens : tôle, ardoise artificielle ou tuiles d'amiante-ciment (fibro), panneaux dérivés du bois. Leur aspect diffère, leur taille qui modifie l'échelle des bâtiments rend leur emploi peu souhaitable.

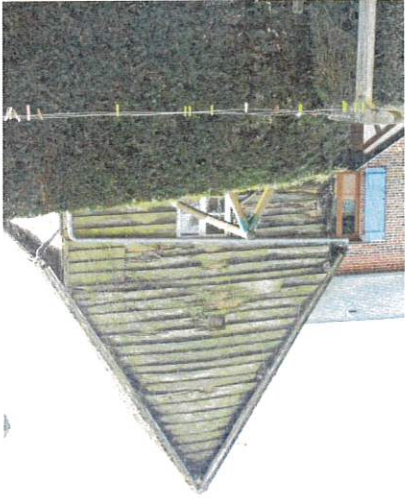
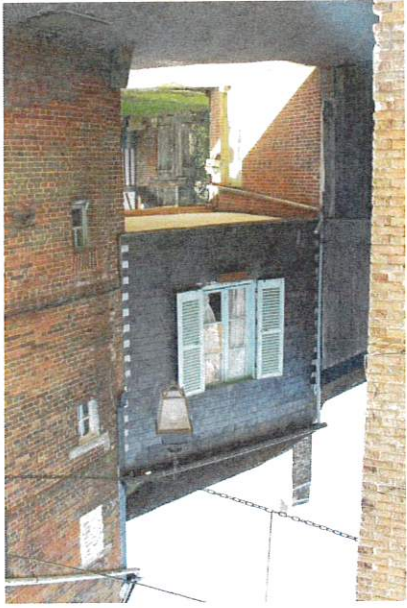




Le torchis fait de terre et de paille est maintenu par un lattis cloué entre les poteaux. Un enduit à la chaux vient le recouvrir à l'extérieur.



Colombage à profil du pays d'Ouche (à gauche) et profil Augeron (à droite)
Le pays d'Ouche est une région de bois alors que le pays d'Ouche est traditionnellement plus boisé. D'où l'emploi de bois plus conséquent dans le profil Augeron. Il n'y a qu'un seul exemple de façade à encorbellement sur la commune.



Façades à colombage recouvert de bardeaux de bois, ou de planches horizontales à recouvrement (à gauche) dans le cas de maisons plus modestes ou de bâtiments agricoles.

Façades à colombage recouvert d'ardoises.

La construction en briques :

Pays de terre argileuse, la construction en briques s'est développée au début du XIX^{ème} siècle. Le nombre de briqueteries du canton est passé entre 1840 et 1880 de douze à vingt-quatre. Au Sap, le bâtiment de la halle et la mairie, terminées en 1836 avec une forte volonté d'embellissement du bourg est construit en brique. Son appareil est simple, réhaussé de pierres à la clé des arcs. Une carte postale ancienne montre des façades claires, probablement enduites ou badigeonnées. De même pour l'ancienne gendarmerie.

La terre cuite seule était probablement trop humble pour les opulentes maisons de la place du marché, comme pour les bâtiments officiels. Les décors, pilastres, corniches, chapiteaux, bandeaux, encadrements de baies sont en mortier sur une forme de brique ébauchée.

La part de ces deux matériaux, l'un porteur, l'autre décoratif semble avoir été variable selon les époques et selon l'opulence des bâtiments. Quelques façades sont entièrement enduites, d'autres partiellement. Un grand nombre sont en briques apparentes, marquées par un bandeau enduit, sorte de frise qui rappelle modestement la pierre, matière noble.

Au dessus, les corniches de briques apparentes montrent une volonté de recherche de formes variées à partir de combinaison de cet élément unique.

Il y a aussi des bâtiments dont l'appareil était assurément fait pour être vu. L'alternance de briques claires et foncées (triées après leur cuisson selon leur position dans le four) et parfois vernissées marque la volonté d'égayer les parements. Quelques maisons, modestes par destination, sont souvent traitées de cette façon. Il est malheureusement difficile de les dater.

La maçonnerie de brique a permis aussi la réalisation de clôtures, en remplacement des haies végétales.



La façade donnant sur la place est enduite.

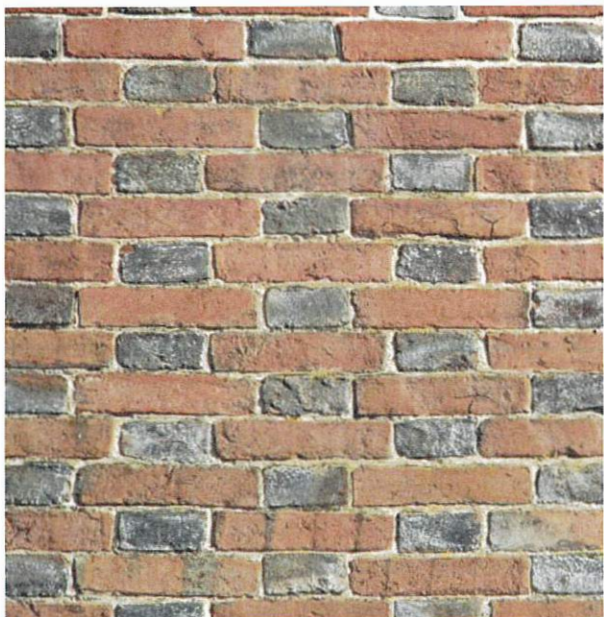


La pierre est utilisée avec parcimonie, ici à gauche encadrements des baies, chaînes d'angle, bandeau, corniche et balcon.





La modénature en brique sous le décor en mortier de la façade principale est visible sur les façades en retour non enduites. Des briques moulées ont été employées pour former les angles arrondis des façades.



Appareil décoratif avec alternance de boutisse foncées et de panneresse claires.



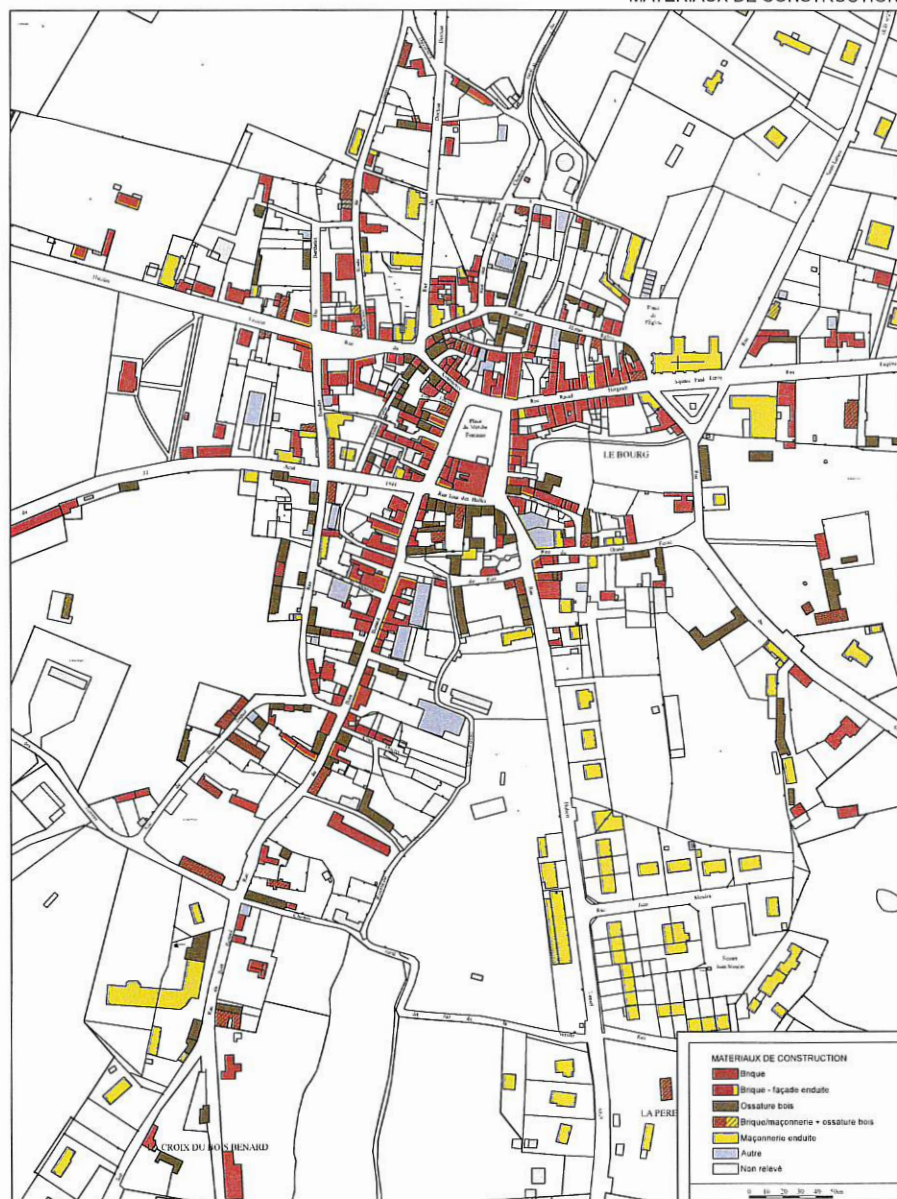
Plus modeste, une frise enduite ou badigeonnée orne très souvent le haut des façades en brique laissées apparentes. La corniche est en brique enduite ou non.



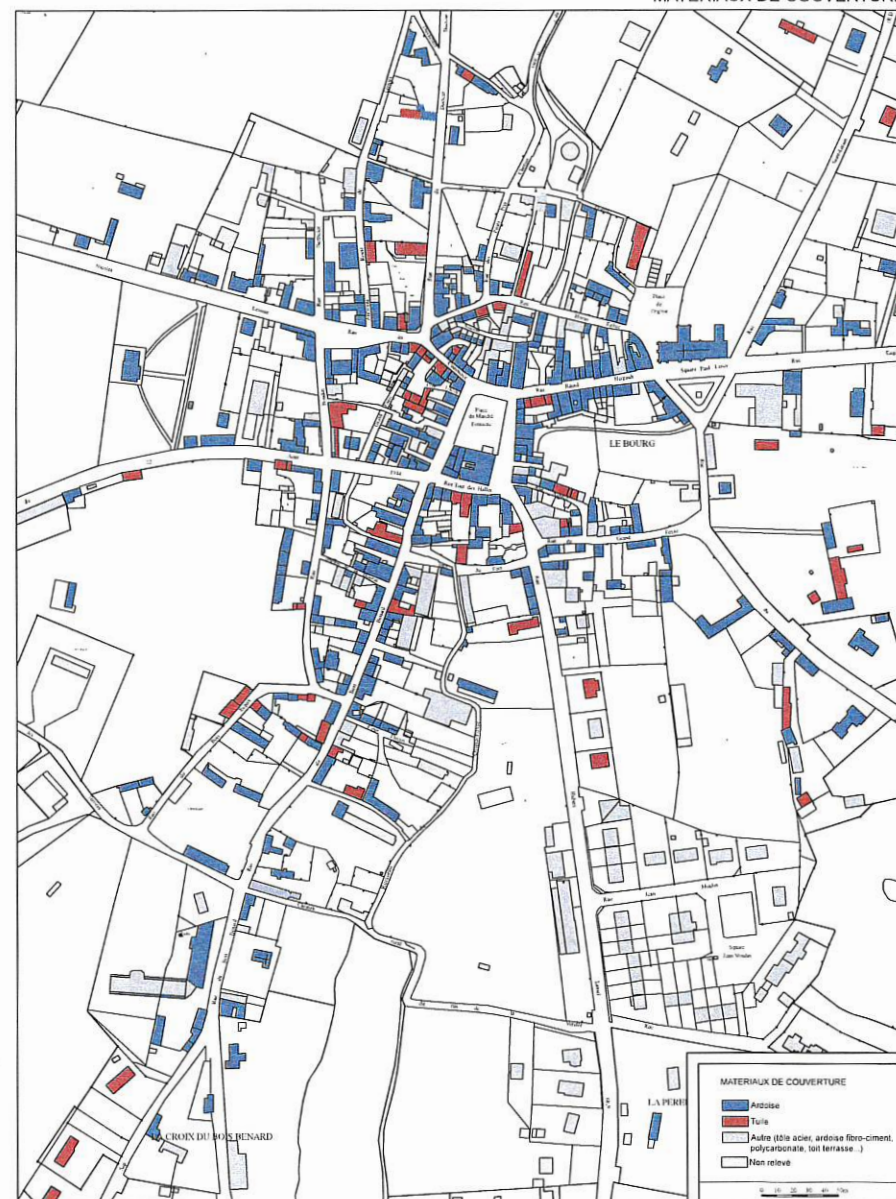
Variété des dispositions de corniches en briques, alternance de brique en boutisse et panneresse, posées horizontalement, verticalement ou biaises. Parcimonie des éléments de décor en pierre.



MATERIAUX DE CONSTRUCTION



MATERIAUX DE COUVERTURE



2. Couvertures

Aujourd'hui, les toits sont recouverts par deux matériaux : la tuile de terre cuite et l'ardoise. Cette dernière est plus répandue. Le chaume qui devait recouvrir une grande majorité de toiture autrefois a aujourd'hui disparu. Le savoir-faire cependant n'a pas été entièrement perdu, en atteste la réhabilitation récente d'un des bâtiments du Grand Jardin a permis de restaurer la couverture originelle en chaume.

Le chaume :

Plusieurs indices montrent quelles étaient les toitures recouvertes de chaume : les toitures à quatre pans à croupes tronquées, les exemples en sont nombreux dans la commune. Les pentes de toiture : le chaume, humble et local, faiblement étanche demande des pentes fortes, d'environ 60°, la tuile 45° et l'ardoise 20°. Or ici, on trouve des toitures en ardoises à forte pente, ce qui est superflu. Des marques de modifications de pentes sont souvent visibles en pignon des bâtiments à colombage. Le changement de pente entraînait le rehaussement des parois, et un étage habité pouvait être aménagé au dessus du RDC.

L'ardoise :

L'ardoise n'est pas un matériau local, d'abord luxueux, il était rare et prévu pour les bâtiments publics (halle mairie, ancienne gendarmerie) ou pour quelques maisons de maître. L'apparition de chemin de fer la rend plus accessible dans le courant du XIX^{ème} siècle. Elle est employée systématiquement sur les constructions en briques de cette époque car demande moins de pente, par conséquent moins de surface et moins de poids.

La tuile :

Connue depuis très longtemps, elle est moins populaire que le chaume car plus coûteuse. Le développement des briqueteries au XIX^{ème} siècle la popularise. Elle remplace facilement le chaume sans changer la pente de toiture.

Matériaux contemporains :

Les couvertures en tôles ondulées et plus récemment en bac acier que l'on peut voir sur les bâtiments agricoles tranchent généralement par leur couleur et leur aspect. Elles peuvent être acceptable dans le paysage si les teintes s'accordent au paysage bâti existant.

Les ardoises artificielles ou tuiles d'amiante-ciment (fibro) présentent souvent des dimensions différentes, plus grandes que les ardoises traditionnelles, créant ainsi une rupture d'échelle avec les couvertures anciennes.



Couverture en chaume



Couverture en ardoises



Couverture en tuiles

3. Détails architecturaux

Les lucarnes :

Les matériaux des lucarnes prolongent en général celui de la façade. Brique ou pierre pour les façades en maçonneries, bois pour les façades à colombage. Les jouées sont couvertes en ardoise.

Portes pour accéder ou fenêtres pour l'éclairage, suivant l'usage du comble.



Lucarne à fronton passante, interrompant l'égout du toit.



Lucarne à fronton avec menuiserie peinte en trompe-l'oeil



Lucarnes en bois, couverte en pavillon, avec corniche ou jambage sculptée.



Les souches de cheminée et autres détails de couverture :

Les souches de cheminée sont pour la plupart en brique, massives, ornés de bandeaux saillants également en brique.

Les faîtages sont en tuiles de terre cuite ou à lignolet (pour l'ardoise). Les rives très souvent recouvertes actuellement d'ardoises de rive (bardeli) étaient traditionnellement habillées discrètement d'une simple planche ou d'une bande de zinc.

Quelques épis de faîtage, girouettes et autres éléments décorent les couvertures.



L'étanchéité des arêtières est obtenue par le croisement du chant des ardoises ou par noquet non apparent.



Décors de rive ou d'égout, en bois ou en zinc.



Girouette



Epi de faîtage protégeant le poinçon de charpente saillant.

Menuiseries de façade

Les portes d'entrée sont des portes à panneaux en bois peint de couleur variées. Les portes vitrées sont parfois équipées d'une grille, souvent surmontée d'une imposte également vitrée dont la largeur du vitrage correspond au vitrage de la porte elle-même. Quelques rares modèles antérieurs au XIX^{ème} siècle ont été conservés.



Les menuiseries traditionnelles de type XVIII^{ème} siècle sont composées de deux vantaux à dix petits carreaux avec volets intérieurs. Il n'en subsiste que de très rares exemples. Les menuiseries traditionnelles de type XIX^{ème} siècle ont généralement deux vantaux à trois carreaux superposés. Sur les menuiseries à grands ou petits carreaux, les carreaux sont toujours plus hauts que larges.

Ces menuiseries, portes et fenêtres, par leur dimension et le découpage des carreaux donnent une échelle à l'architecture.



Les ferronneries et contrevents

Il s'agit des éléments en ferronnerie anciens tels que appuis de fenêtres, balcons, garde-corps, rampes d'escaliers extérieurs et ancres.



Les contrevents, ou volets extérieurs, en planches verticales. Les gonds sont soit fixés au bâti de fenêtre avec des volets se pliant en deux parties sur le tableau de la baie et sur le mur, soit fixés dans la maçonnerie avec des volets s'ouvrant sur le mur.



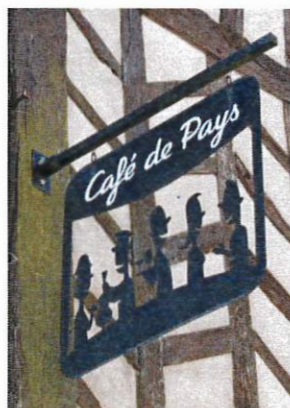
Les devantures bois du XIX^{ème} siècle et les enseignes

L'enfilade des anciennes devantures commerciales du Sap est un élément caractéristique de l'architecture du centre bourg. Certaines sont restaurées avec un commerce actif à l'intérieur, d'autres ont été intégrées dans l'habitation, mais la plupart sont aujourd'hui vacantes et souvent en mauvais état.

Les vitrines sont disposées de par et d'autres de la porte, symétriques, posées sur un mur d'appui ou sur des panneaux de menuiserie. La raison sociale était inscrite sur le bandeau qui couronne la devanture de bois, protégé de la pluie par une bavette en zinc. Une peinture de teinte uniforme recouvre les montants parfois réhaussés de sculptures. Le système s'adapte à toutes les largeurs de façades.



Les enseignes en drapeau, en ferronnerie, de petites dimensions, signalent le commerce sans porter ombrage au dessin soigné des façades commerciales.



4. Mise en perspective des atteintes à la qualité architecturale

Les atteintes au patrimoine ou altérations sont des modifications ayant entraîné la dégradation, voire la suppression des caractéristiques architecturales d'origine.

- **Certaines altérations sont réversibles ou plutôt réversibles**, c'est à dire à nouveau modifiables pour une restauration possible de l'état d'origine.
 - o remplacement des anciennes menuiseries ou volets en bois par des menuiseries métalliques ou en PVC,
 - o suppression des enduits d'origine et mise à nu des maçonneries, remplacement des enduits d'origine par des enduits à base de ciment, pose de faux linteaux bois en applique, etc.
- **Certaines altérations sont peu réversibles ou irréversibles.**
 - o modification de la proportion des baies d'une façade,
 - o remplacement des garde-corps d'origine,
 - o création d'extensions ou de surélévations hors d'échelle par rapport au bâti d'origine
 - o remplacement des murs ou des grilles de clôture d'origine en fer forgé

L'enjeu est de sensibiliser les habitants aux caractéristiques architecturales propres à chaque type de bâti.



La suppression totale ou partielle des menuiseries d'origine entraîne par leur fort impact visuel une dévalorisation globale de la façade : modification de l'aspect de la construction (teinte unique blanche des menuiseries, suppression des petits bois donnant la composition des fenêtres ou mauvaise proportion de carreaux), l'épaississement des profilés et la réduction du clair de jour des vitrages (réduction des apports solaires et de l'éclairage naturel), la suppression des volets battants et leur remplacement par des blocs intégrant les volets roulants, la suppression des portes d'origine et de leurs ferronnerie, l'augmentation du risque de propagation au feu et du risque d'intoxication lié au chlore contenu dans les menuiseries PVC.



Les bardages rapportés pour protéger les façades les plus exposées sont parfois réalisés avec des matériaux modernes peu esthétiques et souvent incompatibles avec le bâti ancien : matériaux non perméables à la vapeur d'eau et mis en œuvre sans lame d'air suffisante permettant de ventiler ce bardage (deux photos de gauche). L'ardoise est par contre tout à fait appropriée, mais (à droite) le découpage du bardage n'est pas bien adapté à la forme du pignon.



Le recouvrement des maçonneries ou des colombages par des enduits projetés empêche la migration naturelle de la vapeur d'eau contenue dans les parois. Les enduits finissent par se décoller et la paroi gorgée d'humidité saltère.



Des ravalements ont été réalisés avec des produits couvrants (peintures, revêtements plastiques épais, peintures imperméables, enduits ciment) avec des finitions non adaptées au bâti ancien.



Une extension ajoutée en toiture sans logique avec la façade et l'architecture dénature et dévalorise ce bâtiment.



Retour critique sur implantation de bâtiments neufs en centre bourg :

Points forts :

- implantation à l'alignement de la rue : les maisons s'inscrivent correctement dans le tissu urbain,
- Implantation en limite séparative : pas d'espaces résiduel, perdu entre la construction et la parcelle voisine,
- Orientation du bâtiment cohérente, les données climatiques sont bien prises en compte dans la conception pour optimiser les apports solaires dans la construction : façade sud avec maximum d'ouvertures, façade nord sans ouverture,
- Ouvertures en pignon pour une qualité d'espace public,
- Volumétrie, le décalage des hauteurs de toitures rompt l'aspect monolithique des constructions
- Muret de clôture sur rue.
- Hauteur de l'égout.

Points faibles :

- Menuiseries PVC blanches, dimensions et proportions des carreaux peu esthétiques,
- Impact visuel important des portes de garage blanches,
- Matériaux et mise ne oeuvre peu esthétique de la lucarne : jouées en tuile, façade en bois laissés teinte naturelle, tuiles de rive bardelis.
- Proportions des ouvertures : le rapport entre la largeur et la hauteur des baies est à déterminer avec soin,
- Pauvreté des clôtures en attendant l'élévation de la végétation,
- Aspect et teinte des enduits (soubassement),
- L'aspect très minéral de la cour ne met pas en valeur le lieu.

Contenu

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	59
A. Diagnostic architectural	59
5. Un besoin de prise en compte de la thématique énergie dans le bâtiment.....	59

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

A. Diagnostic architectural

5. Un besoin de prise en compte de la thématique énergie dans le bâtiment

1. Quelle isolation pour le bâti traditionnel ?

Les caractéristiques du bâti et des espaces qui ont été présentés fondent l'identité de ce territoire, aussi il est essentiel aujourd'hui d'intervenir sur l'ensemble du bâti ancien avec les techniques, matériaux et savoir faire appropriés, dans le respect du cadre architectural et des vues.

Pour ce faire, l'identification du bâti est un préalable à tout projet de restauration, et de rénovation thermique avec intégration dans la mesure du possible des énergies renouvelables dans le bâti.

A - Identifier le bâti

Le bâti traditionnel antérieur au XX^{ème} siècle

Le bâti en ossature bois, le plus ancien, construit pour durer, implanté en fonction des éléments naturels en prenant en compte le site, sa géologie, l'orientation par rapport au soleil, aux vents dominants et à la pluie.

Le bâti du XIX^{ème} siècle en brique, ne s'implante plus selon les données climatiques mais répond dorénavant à un style architectural en présentant une composition de façade souvent symétrique et de grandes baies de dimensions identiques sans forcément d'adéquation avec les pièces intérieures.

Pour ce bâti, la rénovation thermique nécessite une connaissance du comportement hydrique et thermique des parois.



Le bâti ancien en bois et torchis



Le bâti ancien en briques

Le bâti du XX^{ème} siècle

La période entre les deux guerres : pertes des savoirs faire traditionnels et émergence du béton et de la brique industrielle peu poreuse. Des styles architecturaux apparaissent, « néo-normands, « arts nouveaux »... Les parois sont beaucoup plus imperméables à la migration de la vapeur d'eau de l'intérieur vers l'extérieur de la construction. Les travaux d'isolation en sont plus faciles dans le contexte actuel. Ces constructions ne sont pas très présentes sur le territoire.

Le bâti de 1945 à 1975 : la reconstruction après guerre permet le développement des techniques et matériaux de construction industrialisés et la généralisation de l'utilisation du béton dans la construction. Ces avancées technologiques permettent de créer de grandes portées de planchers ou de larges baies vitrées. Une place importante est donnée à l'hygiène et au confort intérieur. Dans ces maisons construites sans préoccupation énergétique, le manque d'isolation était compensé par la généralisation du chauffage central (fioul ou gaz). Aujourd'hui, si leur isolation s'impose, elle doit être pensée en fonction de leur qualité architecturale.

La construction entre 1975 et les années 2000 commence à prendre en compte l'isolation thermique des parois mais reste peu performante et énergivore. Les réglementations thermiques apparaissent pour imposer un seuil de consommation énergétique.

L'habitat pavillonnaire individuel se développe très fortement en périphérie des villes ou à la campagne et se standardise en perdant en qualité architecturale. Pour ce bâti, les rénovations lourdes sont envisageables pour permettre une isolation renforcée et une remise en valeur architecturale.

Depuis 2011, la nouvelle **réglementation thermique RT2012** impose plus fortement la réduction de la consommation d'énergie fossiles, le recours aux énergies renouvelables et replace la conception au cœur du projet, l'orientation, la forme du bâti est à nouveau prise en compte dans la construction.



Bâti d'entre deux guerres « néo-normand »

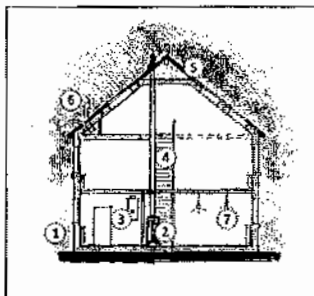


Bâti d'entre des années 1960-70



Bâti d'entre des années 1990-2000

La réglementation thermique RT2012 s'applique pour la construction neuve et dans le cas des extensions de plus de 30% de la surface existante.



RT 2012 par élément pour l'habitat individuel

Dans le bâti existant, la RT 2012 est remplacée par la réglementation thermique « par élément » qui comporte 7 cibles (01 - éléments constitutifs de l'enveloppe bâtie, 02 - système de chauffage, 03 - système de production d'eau chaude sanitaire, 04 - système de refroidissement, 05 - équipement de production utilisant une source d'énergie renouvelable, 06 - système de ventilation, 07 - système d'éclairage).

Cependant en raison de ses propriétés thermiques et hygrométriques particulières, le bâti ancien doit être approché différemment et la réglementation n'impose pas de performances particulières pour les planchers et les murs anciens (avant 1948). Ces 7 cibles permettent néanmoins d'avoir une réflexion d'ensemble sur la problématique thermique des équipements techniques d'un projet de restauration.

B - Analyse environnementale du bâti

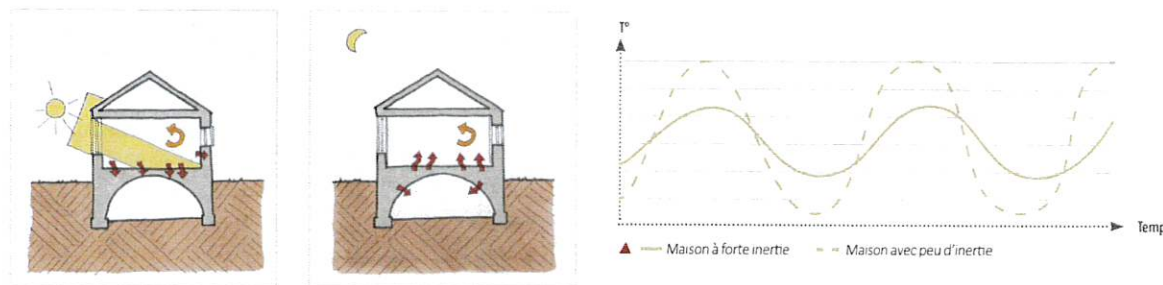
Le bâti ancien est moins déperditif donc moins consommateur d'énergie grâce à sa morphologie.

Les bâtiments présentent des dispositifs efficaces pour se préserver du froid et de la chaleur, constructions mitoyennes (dans les secteurs urbains), volumes compacts, toitures débordantes, ouvertures réduites, protections solaires par les volets en bois ou de la végétation (arbres qui tempèrent), etc.

Le mode constructif traditionnel en briques est performant en terme d'inertie :

Pour des raisons de solidité, les constructions anciennes emploient des maçonneries épaisses et lourdes. Ces masses importantes peuvent emmagasiner une quantité importante d'énergie grâce au rayonnement solaire ou à un chauffage continu du volume habité. Pendant les nuits d'hiver où la température chute, cette masse forme un radiateur naturel qui restitue lentement la chaleur accumulée en journée. En été, l'inertie permet de conserver une fraîcheur aux heures les plus chaudes de la journée.

Les avantages de l'inertie : c'est en mi saison que l'inertie d'une construction est la plus intéressante car elle apporte à la construction une grande stabilité de température à la manière d'une cave (variation de quelques degrés entre l'hiver et l'été) Lorsque la température extérieure varie fortement en mi saison, la température intérieure reste stable apportant un grand confort d'habitation.



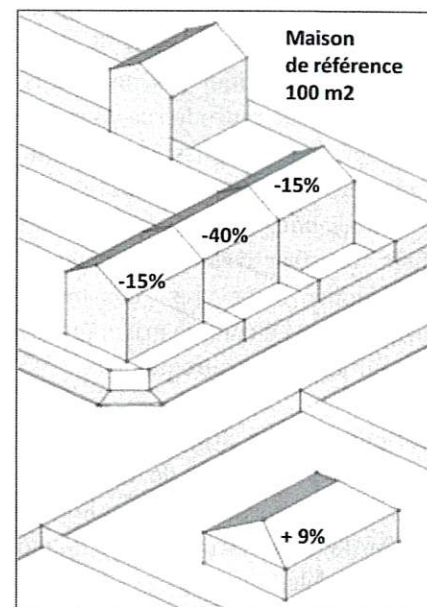
Le mode constructif traditionnel en colombage est moins performant en matière d'inertie :

Ces murs minces et légers présentent une plus faible inertie. La température intérieure suit les variations extérieures et nécessite ainsi une consommation d'énergie plus importante (en chauffage ou en refroidissement) afin de conserver un certain confort dans l'habitation. Cette inertie est à renforcer dans la construction à colombage.

Ponts thermiques (fuites de chaleur par les structures) limités dans le bâti ancien :

Les ponts thermiques sont importants dans le bâti récent, causés par la continuité de la structure.

Faiblesses du bâti ancien :



Comparaison des consommations d'énergie en fonction de la morphologie du bâti (source Effinergie).

Une maison en mitoyenneté (2 façades) peut consommer jusqu'à 2 fois moins qu'une maison à 4 façades.

- Les menuiseries représentent avec la toiture une grande partie des déperditions dans le bâti ancien.
- Les parois ont une faible performance thermique.

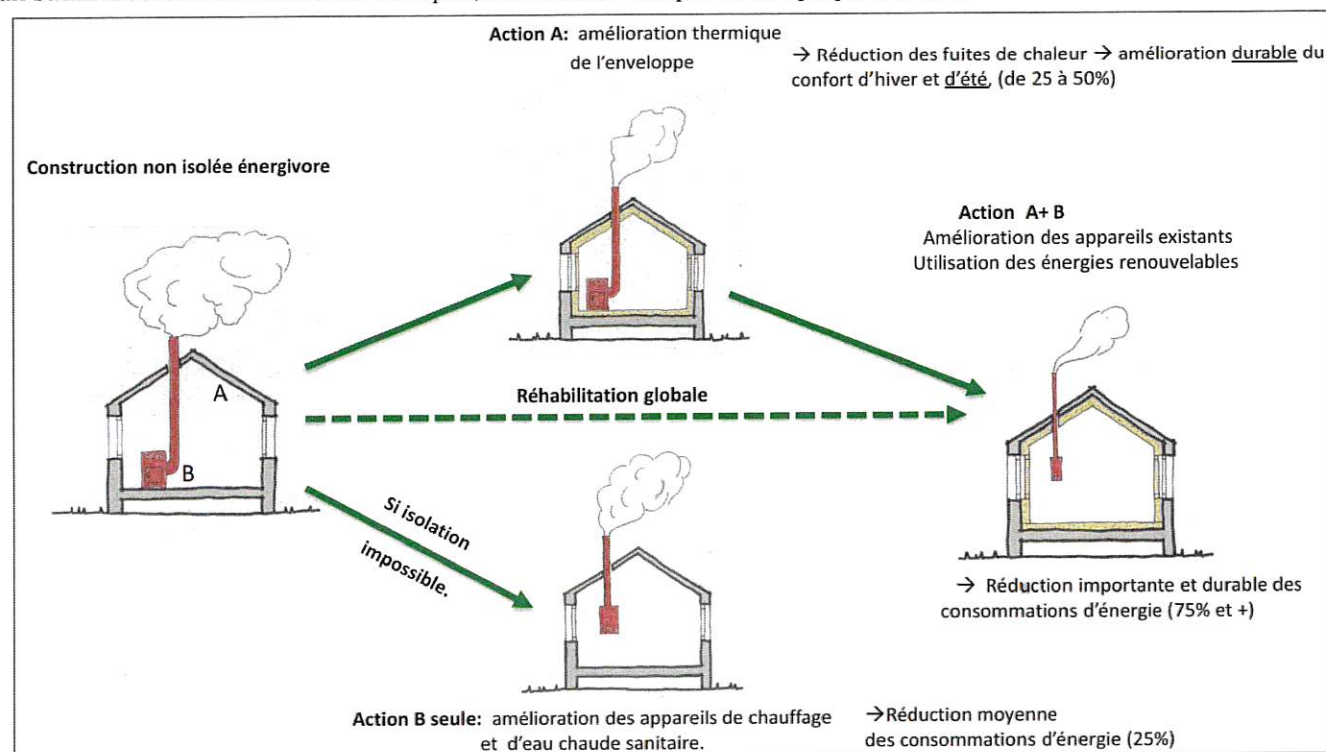
Des matériaux locaux et recyclables :

Les matériaux qui composent ces constructions (pierre, chaux, bois, terre cuite) sont des matériaux issus du lieu, ce qui est économe en énergie par une limitation des transports. Le recyclage des matériaux d'un bâtiment à démolir est facile : réemploi, zéro déchet toxique ou compliqué à traiter.

Les dispositifs anciens sont aujourd'hui largement repris et réinterprétés dans la construction « écologiques » contemporaine. Dans une démarche de réhabilitation du bâti ancien, il s'agit donc de bien identifier ces dispositifs, les protéger, les reproduire, voire les développer. Il faut aussi savoir que réorganiser, réhabiliter, améliorer une bâtisse ancienne, surtout si elle a des qualités constructives et thermiques coûte moins cher (et consomme beaucoup moins d'énergie grise) que de la démolir et reconstruire du neuf.

Un bâtiment ancien, originel, bien traité, bien conservé, présente de meilleures performances thermiques que le bâti récent MAIS il doit être amélioré quand cela est possible.

C - L'approche thermique du bâti



Les stratégies d'amélioration énergétique : 2 actions complémentaires (source Diagnostic AVAP Chaumont – Haute-Marne)

Nous traiterons ici des procédés d'isolation du bâti traditionnel en ossature bois et en briques d'avant 1848 car c'est le patrimoine le plus répandu sur la commune du Sap-en-Auge et le plus délicat à rénover thermiquement.

Lors des interventions, il est important de ne pas utiliser des matériaux et des technologies inadaptés à ce bâti ancien qui, non seulement mettent en danger sa pérennité, mais de plus conduisent à une banalisation des villes, ce qui va à l'encontre d'une valorisation patrimoniale, et donc aussi touristique et économique.

Le bâtiment ancien ayant un comportement hydrique et thermique tout à fait différent d'une construction neuve, il est important de ne pas reproduire les mêmes solutions d'isolation que pour la construction neuve.

En conséquence :

- **trouver un équilibre entre inertie et isolation**

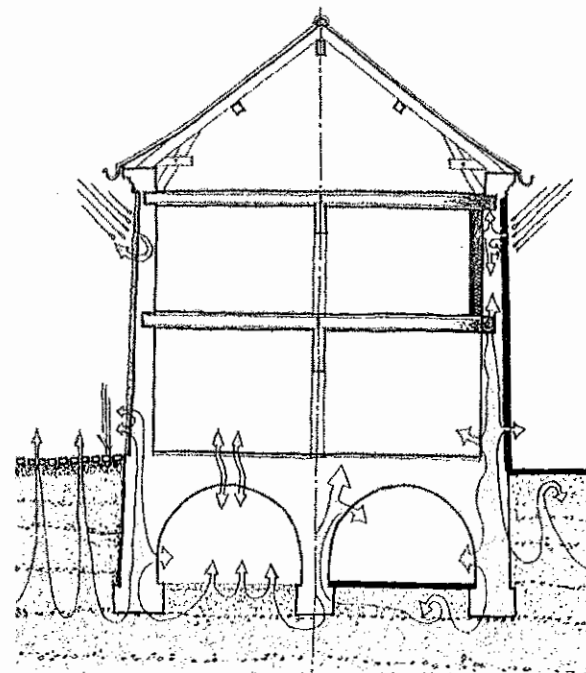
- L'inertie est une source d'économie d'énergie (stockage de la chaleur en hiver) mais peut être également une source d'inconfort (rayonnement froid)
- Isoler c'est couper l'effet parois froides et diminuer l'inertie mais pas forcément (enduit chaux-chanvre intérieur). Gérer les ponts thermiques.
- *A retenir : plus l'épaisseur d'isolant augmente, plus les déperditions de chaleur sont réduites. Mais cette installation a un coût croissant avec l'épaisseur et ce sont les premiers centimètres d'isolant qui sont les plus utiles.*

- **comprendre les parois perspirantes pour ne modifier le comportement du bâti ancien (maintien d'une bonne perméabilité des sols et des murs)**

- Les solutions d'isolation thermique mise au point pour le bâti moderne ne peuvent pas s'appliquer au bâti ancien.
- Le bâti ancien gère l'humidité du sol (remontées capillaires) selon un équilibre qui doit être conservé. Sans fondation étanche, ces constructions sont édifiées avec des matériaux poreux et capillaires ; l'eau la vapeur d'eau, transitent du sol par les briques, les joints, les colombages... et régulent le taux d'humidité de la maison.
- Les matériaux qui serviront à isoler la paroi doivent avoir les mêmes caractéristiques techniques de perméabilité à la vapeur d'eau afin de ne pas créer des problèmes de condensation dans les parois.
- *A retenir : hygrométrie des parois : pour éviter toute condensation dans le mur : règle du 5/1. il suffit que la paroi extérieure soit 5 fois plus perméable à la vapeur d'eau que la paroi intérieure. Quand cette règle ne peut pas être satisfaite par les composants de la structure eux-mêmes, mieux vaut utiliser un film frein-vapeur.*

- **identifier les sources d'humidité :**

- remontées capillaires dans l'épaisseur des murs, capillarité du mortier par l'enduit,
- suppression d'éléments de modénature qui éloignent l'eau de la façade (corniches, bandeaux...)
- rehaussement du niveau de sol extérieur qui entraîne un enfouissement de la base des murs, rejaillissement de l'eau de pluie sur la base des murs
- vétusté de la couverture, des chéneaux...
- mauvaise ventilation entraînant la condensation superficielle
- ponts thermiques entraînant de la condensation interne.



Les revêtements de sols et de murs ont un rôle important dans la gestion des eaux souterraines; A gauche: la nature perméable des sols et des parois permettent l'évaporation des eaux. A droite, l'étanchéification des sols et parois augmentent la pression de l'eau dans les maçonneries pouvant entraîner des dégradations irréversibles. (source Diagnostic AFAP Chaumont – Haute-Marne)

- **traiter l'étanchéité à l'air et la ventilation**
 - une paroi est à la fois étanche à l'eau, étanche à l'air mais ouverte à la diffusion de la vapeur d'eau. On peut la comparer à un vêtement en Gore-tex : isolante, coupant du vent mais permettant d'évacuer la transpiration, contrairement au K-way.
 - Fuite d'air par les menuiseries, les prises de courant, les isolants posés sans frein-vapeur, les trappes des combles, les cheminées ouvertes...
 - Supprimer ou réduire les pénétrations d'air parasite permet un contrôle thermique du microclimat interne, mais implique un renouvellement contrôlé de l'air pour des raisons d'hygiène et pour éviter les dégâts dus à l'humidité risquant d'affecter le bâti. Il faudra mettre en place une VMC (ventilation mécanique contrôlée).

- **utiliser des matériaux sains et pérennes et mettre en œuvre des techniques adaptées au patrimoine et au bâti ancien**

L'isolation des murs à colombage

Les travaux d'isolation devront se faire de manière à conserver l'aspect extérieur du colombage. L'isolation de ces constructions sera dite massive, c'est à dire posée dans l'épaisseur du colombage, constituant l'épaisseur de la paroi. Cependant, si le choix d'une vêtue doit être fait, bardage en planche, bardeaux de bois ou ardoise, un isolant peut être ajouté à l'extérieur. Celui-ci sera alors de faible épaisseur pour ne pas nuire à la qualité architecturale de la façade.

Les travaux consisteront à déposer le remplissage terre/paille d'origine et à refaire un remplissage plus isolant. La dépose du remplissage permet en même temps de vérifier l'état des pièces de bois, de réparer ou remplacer les pièces défectueuses.

Plusieurs techniques et matériaux sont possibles :

01- Remplissage avec un mélange d'argile et de paille compactée ou d'argile entre des coffrages mobiles.

La paille est mélangée avec une barbotine de terre argileuse dans des proportions variables en fonction de la densité souhaitée. Après compactage entre les coffrages, on laisse sécher de 2 à 4 mois selon la saison et l'hygrométrie avant d'enduire les parois de plâtre ou chaux-sable à l'intérieur et de chaux-sable à l'extérieur. La paille peut être remplacée par des copeaux de bois.

Du point de vue hygrométrique, l'isolation massive en terre/paille est un des meilleurs systèmes. C'est une technique très souple qui permet d'adapter les dosages et les densités en fonction du climat, de l'orientation : le mélange sera plus dosé en paille, moins dense, côté nord pour isoler davantage, avec une résistance thermique plus grande, et sera plus dosé en argile au sud pour gagner en densité et donc en inertie thermique. C'est également un bon isolant acoustique.

02- Remplissage avec un béton léger de chanvre (chènevotte) et de chaux.

Les murs peuvent atteindre 25 à 30 cm d'épaisseur sur autant de niveaux que le permet la statique de la structure en bois.

Les paillettes de chènevotte sont malaxées avec un liant à base de chaux et de l'eau pour former une pâte qui est déversée puis très légèrement compactée entre les banches mobiles (des coffrages perdus en canisses, treillis de roseaux ou lattis bois ont aussi été utilisés).

Après séchage, le mur est enduit sur ses deux faces, généralement de plâtre ou chaux-sable à l'intérieur et de chaux-sable à l'extérieur. Selon l'effet recherché, on peut également laisser la matière apparente à l'intérieur.

L'isolation des murs en brique :



Banchage pour mélange terre/paille



Réfection du remplissage en mélange terre/paille. Un enduit à la chaux hydraulique naturelle permettra de protéger le remplissage côté extérieur.



Réfection du remplissage en mélange chaux/chanvre. Un enduit à la chaux hydraulique naturelle viendra protéger le remplissage à l'extérieur

Dans le bâti traditionnel en maçonnerie et plus spécifiquement en briques sur le territoire du Sap-en-Auge, les fondations ne sont pas étanches. L'humidité remonte donc naturellement dans l'épaisseur des murs et s'évapore vers l'extérieur et l'intérieur à travers les enduits. C'est l'effet de mèche naturel que l'on doit absolument éviter de perturber en réalisant des travaux d'isolation sous peine de créer des désordres importants dus à l'humidité dans l'épaisseur des murs.

Les murs anciens étaient faits avec des enduits intérieurs de terre ou de sablon et de chaux qui laissent l'humidité contenue dans le mur s'évacuer hors de la maçonnerie.

Ces enduits sont donc perméables mais ils sont également des régulateurs d'humidité. Ils absorbent l'excès de vapeur d'eau contenue dans l'air du bâtiment pour l'évacuer vers l'extérieur en utilisant "l'effet de mèche".

Ces parois sont dites « perspirantes » c'est à dire qu'elles autorisent les échanges naturels d'humidité entre l'intérieur et l'extérieur.

Les matériaux d'isolation de ces murs en briques devront avoir des caractéristiques similaires de perméabilité à la vapeur d'eau pour ne pas perturber le fonctionnement de ces maçonneries et entraîner des problèmes d'humidité dans les murs.

L'isolation peut se faire par l'intérieur avec des matériaux compatibles avec les murs anciens tels que :

- la fibre de bois, la laine de chanvre, la laine d'origine animale, sous forme de panneaux rigides ou déroulés et maintenus par une ossature
- la ouate de cellulose soufflée dans des caissons
- le béton de chaux-chanvre projeté ou banché contre les parois
- le mélange terre/paille banché contre les parois
- les panneaux d'isolant minéral (type Multipor)

Dans le cas des isolants en panneaux ou soufflée, l'installation d'un film d'étanchéité à l'air (et perméable à la vapeur d'eau = frein-vapeur) sera nécessaire.



Enduit intérieur réalisé en chaux-chanvre en deux couches : un dégrossi de 6 cm et un enduit de finition de 2 cm (à gauche). Projection du dégrossi à la machine permettant d'avoir des temps de séchage moins longs).

L'isolation du sol :

Le sol est une des parois les plus complexes d'approche, car c'est elle qui est au plus près des phénomènes d'humidité.

Si le sol existant peut être déposé et creusé : pose d'un hérissou ventilé et/ou drainé et réalisation d'une dalle chaux-argile et pose d'un sol poreux type terre cuite.

Cette technique permet de conserver une grande inertie.

Si le sol peut ne pas être déposé (faibles remontées d'humidité) ou que l'inertie du sol n'est pas recherchée : isolation rapportée sur le sol existant.

L'isolation de la toiture :

La toiture génère en général les déperditions thermiques les plus importantes.

L'isolation par le dessous de la couverture est la solution la plus pratiquée en restauration. L'isolant devra être, comme pour les murs, hygroscopique, perméable à la vapeur d'eau, et sera complété par un film frein-vapeur faisant également office de membrane d'étanchéité à l'air.

L'isolation des baies vitrées :

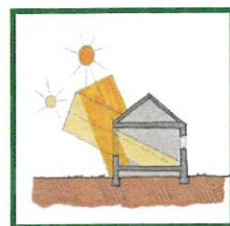
Les pertes thermiques par les ouvertures sont également importantes. Il faudra donc s'attacher à améliorer les menuiseries, les réparer en premier lieu sinon les remplacer (avec des modèles et matériaux adaptés), ou les doubler, en veillant à maintenir une bonne ventilation des logements.

Les vitrages et les menuiseries sont actuellement performants, il faut être vigilant sur la pose pour garantir une bonne étanchéité à l'air et à l'eau.

2. L'intégration des énergies renouvelables dans le bâti ancien et le tissu urbain

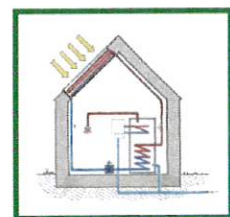
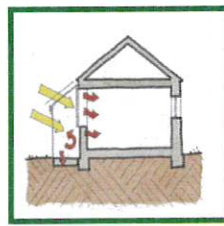
Lorsque des travaux d'isolation sont projetés, les consommations d'énergie seront moindres, alors le recours aux énergies renouvelables prend tout son sens. Elles sont à exploiter, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres, les jardins, le paysage, et de bien choisir le type énergie à utiliser.

Les dispositifs permettant le captage ENR présentent des efficacités et des niveaux de rendements très différents, Certaines solutions sont ancestrales et éprouvées, d'autres sont encore immatures techniquement.



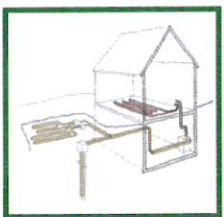
Capteur solaire passif

Bons rendements de l'ordre de 90% au sud
Attention aux surchauffes



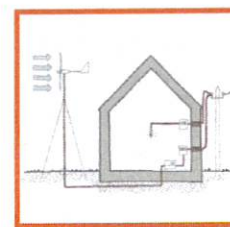
Capteur solaire thermique

Rendement moyen de
50 à 70%



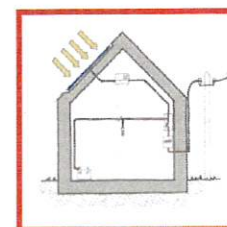
Pompe à chaleur PAC Eau/ Eau

Rendement moyen de 80%



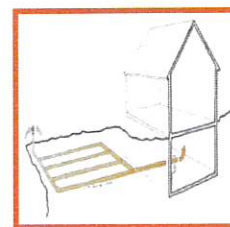
Énergie éolienne

Efficacité très variable en fonction
de la situation (minimum requis:
5m/s)



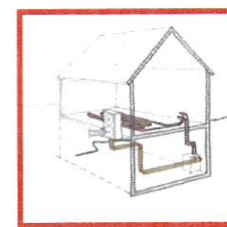
Capteur solaire photovoltaïque

Rendement moyen de
8 à 12%



Puits climatique + PAC

Rendement variable selon l'exécution



Pompe à chaleur PAC Air /
eau

Rendement moyen de
20 à 50 %

→ Précautions pour ce type d'installations : réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière réalisée par un professionnel qualifié,

Les appareils utilisant les énergies renouvelables (ENR) : des solutions +/- matures (source Diagnostic AVAP Chaumont – Haute-Marne)

A - L'énergie solaire

Le solaire passif :

Captage par : les fenêtres, les verrières, les serres.

L'énergie solaire est une source d'énergie gratuite et inépuisable. Cette source d'énergie peut réduire significativement les consommations liées au chauffage en hiver et en mi saison.

On désigne par dispositifs solaires passifs l'ensemble des baies, verrières, serres, vérandas permettant de capter le rayonnement solaire par effet de serre et de réduire les fuites de chaleurs du bâtiment.

Les ouvertures sur les façades orientées au Sud apportent un gain énergétique non négligeable permettant une réduction des consommations d'énergie en mi saison.

Des protections solaires amovibles et une bonne ventilation sont néanmoins nécessaires pour éviter les surchauffes en été.

Le solaire actif :

- pour produire de la chaleur : solaire thermique
- pour produire de l'électricité : solaire photovoltaïque

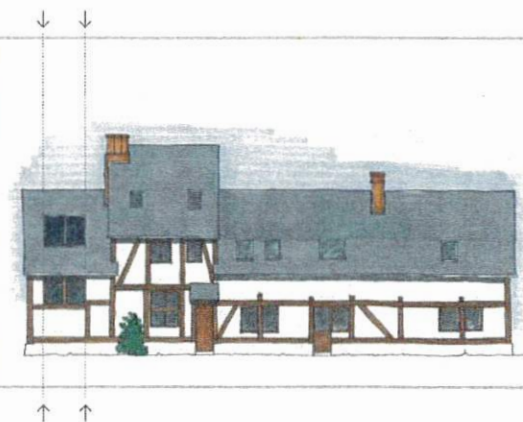
Dans les deux cas, l'intégration de panneaux solaires sur les couvertures du bâti existant est délicate. Il faudra même exclure systématiquement, dans le bourg, les installations de panneaux photovoltaïques qui demandent une grande surface de développement.

On préférera poser les panneaux solaires thermiques sur des bâtiments annexes ou sur la couverture côté jardin ou non visible depuis l'espace public. Les panneaux devront s'intégrer au dessin de l'architecture existante en cohérence avec le rythme et la dimension des ouvertures en façade et en toiture.

Les panneaux peuvent également être posés dans le jardin mais il ne faut pas dépasser une distance de 15m de l'habitation principale.

Il existe aujourd'hui une alternative aux panneaux solaires thermiques à poser pour la couverture en ardoise : il s'agit d'un système intégré sous les ardoises transformant le rayonnement solaire en énergie pour la

☛ Chauffe-eau solaire individuel, De Bos Hébert



☛ Système solaire combiné, Pascal Séjourné, Architecte



production de chauffage, d'eau chaude. Le système est parfaitement invisible mais certainement encore un peu couteux.

L'énergie bois

Le bois est une formidable source d'énergie : contrairement aux énergies fossiles, c'est une matière première renouvelable et disponible localement.

Bilan CO² global neutre : le dioxyde de carbone libéré lors de la combustion est équivalent au CO² capté lors de la croissance de l'arbre.

Plusieurs appareils possibles : poêles à bois, poêles à granulés, chaudière à granulés ou à bois déchiqueté...

L'énergie bois se décline sous trois formes : le bois bûche, le bois déchiqueté (ou plaquette) et le bois granulé.

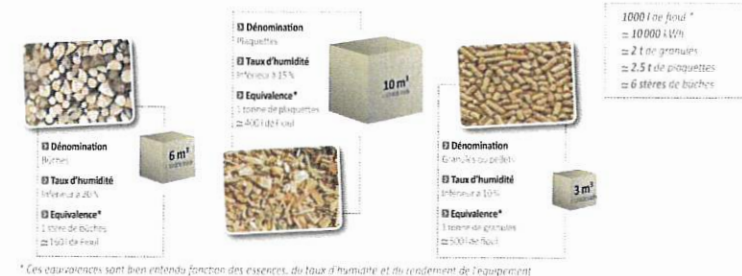
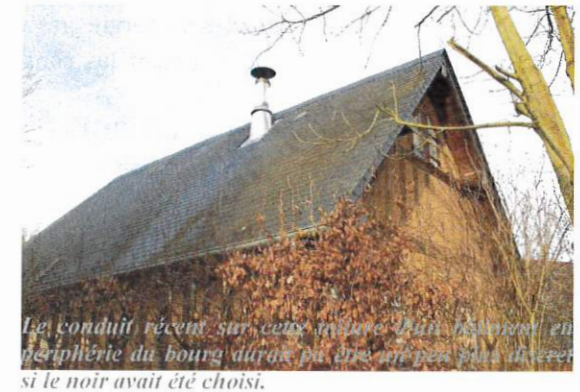
Deux problématiques à résoudre :

- l'intégration des conduits extérieurs lorsque l'évacuation ne peut se faire par les conduits et souches existants,
- l'intégration des volumes de stockage pour les granulés et le bois déchiqueté.

Les éoliennes

Selon le Schéma régional éolien de Basse-Normandie, de 2012 (annulé en 2015), Sap-en-Auge ne fait pas partie des communes qui présente des caractéristiques favorables au développement de l'éolien. Le territoire du Sap présente donc un potentiel éolien relativement faible.

D'autre part les enjeux du patrimoine urbain et paysager ne sont pas compatibles avec le développement du grand éolien à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. Les éoliennes domestiques, qui seraient d'un faible rendement sont à éviter en raison de leur impact paysager.



6. Mise en perspective des enjeux architecturaux

Enjeux architecturaux, conservation / développement	Localisation de l'enjeu	Points singuliers	Niveau d'enjeu
Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier	➤ Partie ancienne du centre bourg	➤ Porter une attention particulière sur les espaces publics de proximité ➤ Veiller à une restauration exemplaire de ces bâtiments ➤ Mise en valeur des vestiges de l'enceinte ➤ Développement du parcours de découverte	+++ (reconnaissance visuelle de lieux publics majeurs et patrimoniaux)
Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement	➤ Toute la commune	➤ Identification des bâtiments d'intérêt patrimonial et anciens à protéger ➤ Restauration exemplaire de ces édifices	+++ (Ces bâtiments non protégés participent à la qualité du cadre de vie)
Préservation des caractéristiques morphologiques du centre et des faubourgs	➤ Hyper-centre ➤ Faubourg dense	➤ Préserver les fronts bâtis ➤ Maintenir les alignements existants ➤ Porter une attention particulière aux espaces de cheminements doux : venelles, passages, voies piétonnes ➤ Porter une réflexion sur l'accessibilité PMR	+ (A l'heure actuelle les alignements sont préservés, les venelles préservées, l'accessibilité PMR pose cependant des difficultés)
Revalorisation des logements en centre-bourg pour lutter contre la vacance	➤ Hyper-centre ➤ Faubourg dense	➤ Retrouver des espaces de respiration au sein d'un tissu dense ➤ Libérer des arrières cours pour dé-densifier le centre bourg et permettre de créer des surfaces de jardin, courettes, terrasses ➤ Porter une attention particulière sur les espaces publics de proximité	+++ (Cet enjeu est l'un des plus important, Sap-en-Auge est reconnue petite cité de caractère grâce à son patrimoine bâti de centre-bourg)
Préservation de l'identité architecturale	➤ Sur la totalité de la commune	➤ Reconnaissance préalable des typologies ➤ Reconnaissance préalable et analyse systématique du type de construction ➤ Maintenir les caractéristiques architecturales lors des réhabilitations, des remaniements avec transformations importantes ou mineures ➤ Protéger les détails architecturaux identitaires	+++ (assurer la cohésion urbaine et historique du centre ancien)

Préservation des devantures commerciales témoins de l'histoire communale	➤ Sur l'hyper-centre bourg	➤ Identification des devantures les plus intéressantes à conserver ➤ Identifier l'état de dégradation des devantures ➤ Permettre le changement de destination des commerces ➤ Maintien ou restitution d'une cohérence de style architectural ➤ Réflexion à porter sur les enseignes des commerces	+++ (maintien et développement du commerce local, enjeux économiques et touristiques)
Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves	➤ Sur toute la commune	➤ Production d'une architecture d'expression contemporaine de qualité, en cohérence avec l'identité architecturale existante : volumétrie, matériaux, teintes etc. ➤ Maitriser le foncier bâti et éviter la concurrence des zones AU sur le centre-bourg ➤ Veiller à l'intégration paysagère du bâti	+++ (la lutte contre la banalisation du paysage est en enjeux important pour les petites cités de caractère)
Sensibiliser la population à la valeur du patrimoine bâti communal	➤ Sur toute la commune	➤ Maintien du caractère historique du bâti ancien ➤ Qualité des matériaux ➤ Valeurs architecturales et culturelles ➤ Maintien des savoir-faire artisanaux	+++ (démarche culturelle, retombées économiques)
Répondre aux objectifs environnementaux d'économie d'énergie dans l'habitat	➤ Sur toute la commune	➤ Identifier les faiblesses thermiques de la construction ➤ Utilisation de matériaux et techniques compatibles avec le bâti ancien ➤ Intégrer les énergies renouvelables opportunes sans atteinte au bâti et au paysage	+++ (enjeu qui fait partie de l'amélioration du confort de vie dans le bâti ancien)
Prise en compte des points noirs architecturaux	➤ Sur toute la commune	➤ Transformations de façades ➤ Matériaux inadaptés ➤ Produits et ouvrages industrialisés...	++ (démarche qualitative, amélioration du cadre de vie)

Contenu

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	76
B. Diagnostic environnemental.....	76
1. Milieu physique	76
2. Un patrimoine naturel riche	81
3. un territoire soumis à divers risques et nuisances	88
4. Mise en perspective des enjeux environnementaux	94
C. Diagnostic paysager.....	96
1. Un grand paysage bocager partagé entre plateaux et vallées	96
2. Un paysage « vu », un paysage « perçu », un paysage « vécu »	108
3. Mise en perspective des enjeux paysagers	129

Partie 2 – DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

B. Diagnostic environnemental

1. Milieu physique

1. Un relief peu marqué sur le territoire communal

Le territoire de la communauté de communes du pays du camembert présente un relief accidenté. L'amplitude entre les points les plus bas et les points les plus hauts atteint près de 200 mètres (182 mètres). La topographie du territoire met en avant un paysage collinaire à l'Ouest et un paysage tabulaire à l'Est ; le point culminant se situant sur la partie Est du territoire, au niveau du plateau de Sap-en-auge à près de 272 mètres d'altitude.



Figure 1 : Relief sur la commune de Champosoult

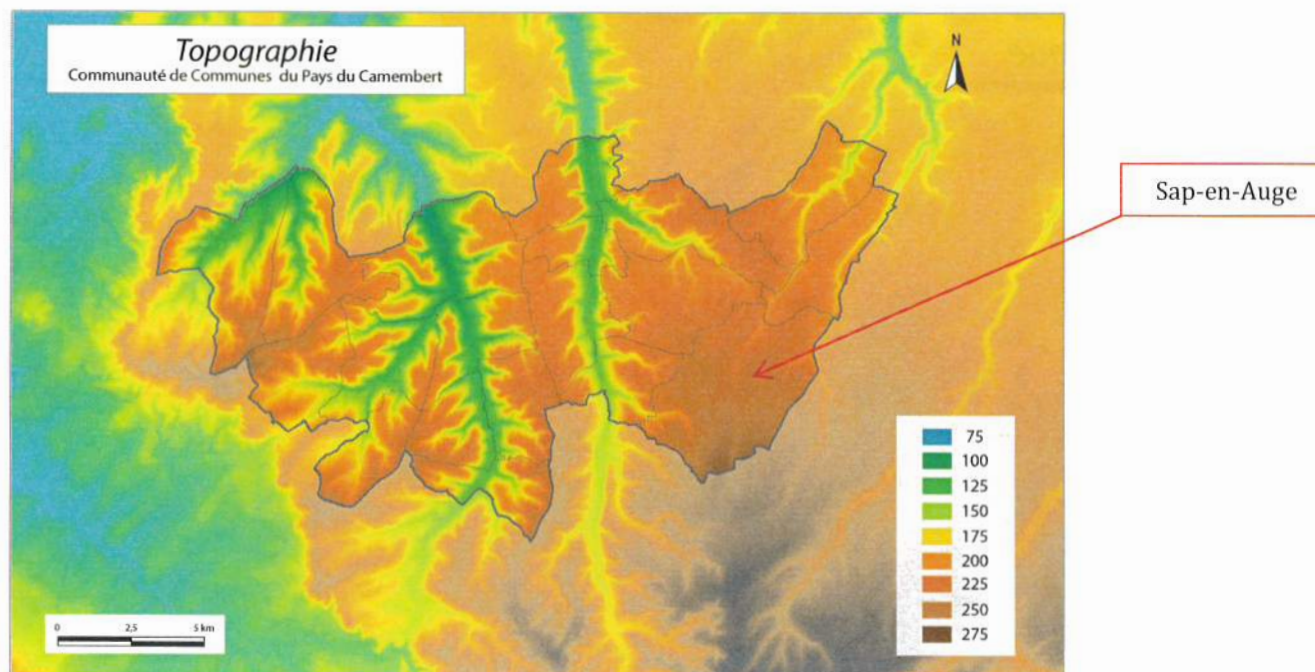


Figure 2 : carte de la topographie issue du Diagnostic PLUi

La situation de Sap-en-Auge sur le plateau confère à la commune un paysage et un environnement qui contrastent avec les communes de l'Ouest. Contrairement au reste du territoire où la topographie génère une sensibilité forte du paysage, le territoire de Sap-en-Auge se caractérise par un relief peu marqué qui limite ainsi les covisibilités et réduit également les panoramas et points de vue sur le grand paysage.

2. Le ruisseau de Grand Fossé, colonne vertébrale du territoire communal

Le territoire communautaire est parcouru par un réseau hydrographique dense qui s'organise autour de deux principaux bassins hydrographiques que sont le bassin de la Touques à l'Est et le bassin de la Vie à l'Ouest. La commune de Sap-en-Auge se distingue des autres communes du territoire par une densité moins élevée du réseau hydrographique. En outre le territoire est parcouru par 3 ruisseaux (ruisseau de Forêt de Chaumont/ Grand Fossé, des Tanneries et de Roulandière), et par la rivière de Touques à l'Ouest, sur la commune déléguée d'Orville.

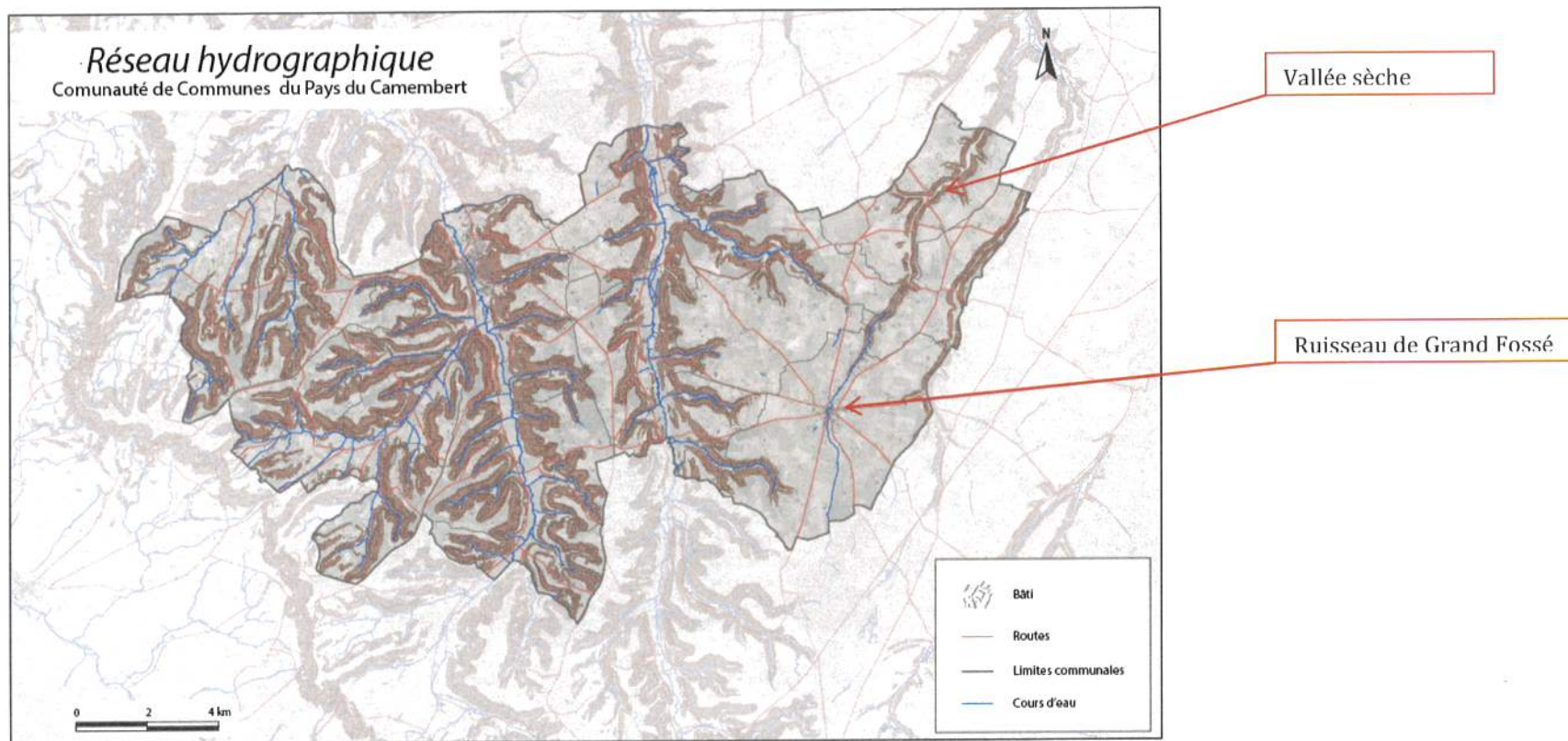


Figure 3 : carte du réseau hydrographique sur la Communauté de communes. Source : Diagnostic PLUi

Seul le ruisseau de Grand Fossé traverse la commune selon un axe Sud-Nord et passe au sein du tissu urbain du bourg où il prend le nom de Grand Fossé. Ce ruisseau parcourt environ 20 km avant d'aller se jeter dans le ruisseau de l'Orbiquet sur la commune de Folletière-Abenon.

Au sein du grand paysage Sapien, le passage du ruisseau n'est que très peu perceptible. La vallée marque peu d'ondulations. Le passage du ruisseau en contrebas s'observe grâce à la présence de boisements et de haies bocagères. En prenant la direction Nord, le ruisseau disparaît ensuite complètement. Il suit alors ce que les habitants appellent plus communément la Vallée-Sèche. De Saint-Germain-d'Aunay à la Folletière-Abenon, en passant par Saint-Aubin-de-Bonneval, le ruisseau semble couler en sous-terrain. Ce type de formation est souvent dû à un modelé karstique. Ce sont des vallées anciennement creusées par des cours d'eau qui, après plusieurs millénaires, se sont infiltrés dans le sol pour ressurgir plus loin, laissant la vallée à sec, sauf par temps de fortes pluies où, la nappe d'eau souterraine remonte à la surface. Sur ces communes, la vallée est bien plus marquée et laisse entrevoir davantage de points de vue et de panoramas.

Le relief est bien davantage marqué à l'ouest du territoire autour des vallées de la Touques. Le débit des deux ruisseaux affluents, que sont les ruisseaux des tanneries et de la Roulandière, est bien plus important. Ces espaces particulièrement riches sur le plan paysager sont également support d'une biodiversité intéressante. En outre, la rivière de la Touques est presque intégralement recouverte par des périmètres d'inventaires ZNIEFF et des sites de protection communautaire que sont les sites Natura 2000.

Peu de données sont disponibles sur la qualité des eaux superficielles. Des mesures sur différents paramètres ont toutefois permis de caractériser le bon état écologique de la Touques pour les années 2006-2007. Une station de mesures se situe sur le territoire intercommunal. La Touques présente une bonne qualité sur les paramètres biologiques et une qualité moyenne pour les paramètres physico-chimiques. Des objectifs ont également été fixés pour maintenir le bon état écologique pour 2015 et atteindre le bon état chimique pour 2021.

3. Des zones humides inventoriées par la DREAL

Les zones humides selon la loi sur l'eau de 1992 sont « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Si ces sites revêtent un intérêt particulier c'est en grande partie pour les services écosystémiques qu'ils rendent :

- Soutien d'étiage, recharge des nappes
- Régulation des crues
- Filtre pour l'épuration des eaux
- Espaces nodaux de biodiversité

Sur le territoire de la communauté de communes du Pays du camembert, la DREAL a réalisé une carte de pré-localisation des zones humides. Plusieurs secteurs ont ainsi été identifiés sur le territoire de Sap-en-Auge.



Figure 4 : Etat écologique des eaux du Bassin de la Touques

4. La présence de ressources en eau pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP)

La commune de Sap-en-Auge dispose de deux périmètres de protection de captage sur son territoire. Il s'agit des captages "du Costil" situé au sud-ouest du territoire communal, et de celui de "la Roulandière" situé sur la commune déléguée d'Orville.

Les périmètres de protection de captage sont définis dans le code de la santé publique (article L-1321-2). Ils ont été rendus obligatoires pour tous les ouvrages de prélèvement d'eau d'alimentation depuis la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. Ils sont établis autour des points de captage et entraînent des servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP). Cette protection comporte trois niveaux : périmètre de protection immédiate, rapprochée ou éloignée. L'objectif est de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource en eau au niveau des points de captage ou des zones d'alimentation en eau des points de captage, ainsi qu'empêcher la dégradation des ouvrages de prélèvement.

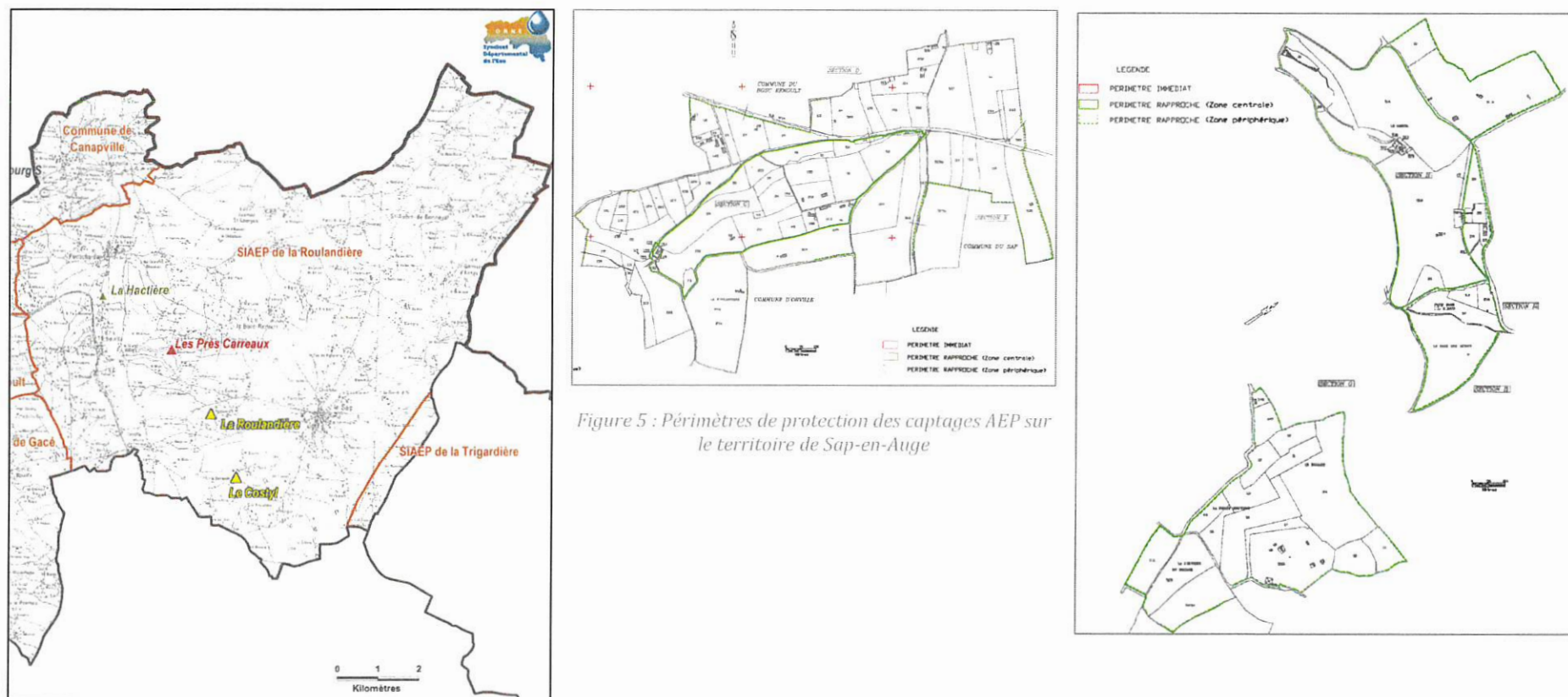


Figure 5 : Périmètres de protection des captages AEP sur le territoire de Sap-en-Auge

2. Un patrimoine naturel riche

Le patrimoine naturel présent sur la communauté de communes apparait particulièrement riche. Le diagnostic environnemental du PLUi identifie 25 ZNIEFF type 1, 3 ZNIEFF type 2 et une zone Natura 2000 au titre de la Directive « Habitats » au sein du territoire communautaire.

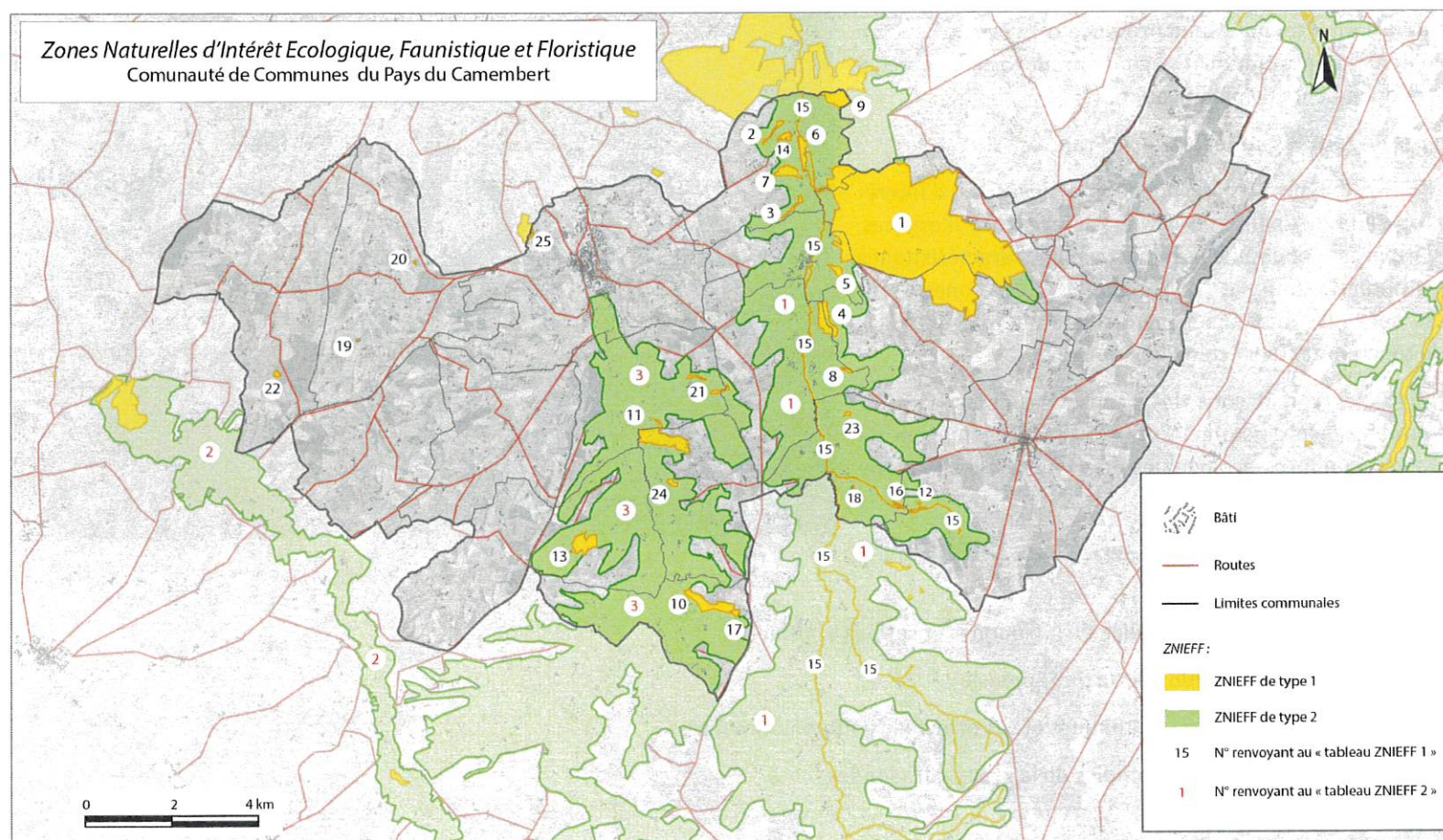


Figure 6 : Carte de localisation des périmètres ZNIEFF sur la communauté de communes, source : Diagnostic PLUi

1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental important qu'il s'agit de prendre en compte au sein des projets et documents de planification.

Il existe deux types de ZNIEFF sur le territoire Français:

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

Sur la commune de Sap-en-Auge, 3 ZNIEFF type 1 et 1 ZNIEFF type 2 ont été identifiées :

- La ZNIEFF type 2, n° 250006495 Vallée de la Touques et ses petits affluents
- La ZNIEFF type 1, n° 250015908 Grotte du Sapmesle
- La ZNIEFF type 1, n° 250020051 La touques et ses principaux affluents-frayères
- La ZNIEFF type 1, n° 250030066 Combles de la grange des londes



Figure 7 : Carte de localisation des ZNIEFF sur le territoire de Sap-en-auge

Comme le détaille la carte précédente, les secteurs d'intérêt écologique fort sont davantage situés autour des vallées de la Touques. En outre, il s'agit de la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de tailles variables alimentent la Touques. Les vallées et affluents de la Touques sont le support des principaux boisements présents sur la commune :

- Le bois de la Rivardière (photographie ci-contre) ;
- Le bois de la Côte,
- Le bois des Joncs Marins ;
- Le Bois des Monts ;

Le substrat géologique est constitué de terrains secondaires appartenant à la bordure du Bassin Parisien (Jurassique supérieur, Crétacé supérieur). Les fonds de vallées sont constitués par les argiles bleues du Callovien supérieur, recouvertes d'alluvions quaternaires. La craie glauconieuse cénomaniennne représente l'essentiel des affleurements observés sur les coteaux. Enfin, les argiles à silex issues de la décalcification de la craie couronnent l'ensemble et constituent l'essentiel de la couverture du plateau.

Les variations climatiques, édaphiques, biologiques et les actions anthropiques induisent une mosaïque de biotopes qui permettent la présence d'un grand nombre et d'une grande variété d'espèces animales et végétales.

C'est au sein de cette entité et de la diversité de ses milieux (basses vallées inondables, zones humides, coteaux calcaires, prairies et boisements calcicoles etc.) qu'on trouve les sites plus ponctuels que sont la grotte de Sapesle et les Combles de la grange des Londes.

- La Grotte du Sapesle : Cette grotte constitue l'un des principaux sites bas-normands d'hibernation de chiroptères. Au regard des espèces présentes et de leurs effectifs, ce site est d'un intérêt national. En effet, on ne dénombre pas moins de douze espèces de chauves-souris présentes sur ce site.
- Les combles de la Grange des Londes : Ce bâtiment abrite une colonie de reproduction de chauves-souris d'importance régionale.

2. Le site Natura 2000 : FR2500103 - Haute vallée de la Touques et affluents

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de préserver, maintenir, ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et des activités indispensables au développement des territoires.

NATURA 2000 regroupe deux types d'espaces désignés en application des directives européennes « Oiseaux » du 2 avril 1979 et « Habitats » du 21 mai 1992. Le site présent sur le territoire de la communauté de communes du Pays de camembert et sur la commune de Sap-en-Auge est une zone classée au titre de la directive habitat dite Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

La désignation des ZSC est plus longue que les ZPS. Chaque État commence à inventorier les sites potentiels sur son territoire. Il fait ensuite des propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme Site

d'Intérêt Communautaire (SIC) pour l'Union Européenne et est intégré au réseau NATURA 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC, lorsque son document d'objectifs (DOCOB) est terminé et approuvé.

Seul 0,01% du périmètre de la zone Natura 2000 recouvre la commune de Sap-en-Auge soit 0.14 km² sur les 14km² de superficie du site. Cela est dû au fait, que seul, le site de la grotte de Sapmesle est identifié. Celui-ci abrite des espèces de chiroptères d'intérêt européen : les grands et petits rhinolophes, le grand murin, la barbastelle, le vespertilion à oreilles échancrées, le vespertilion de Bechstein, six espèces de chauves-souris pour lesquelles les cavités souterraines constituent des sites d'hibernation de première importance au niveau régional.

3. Des espaces naturels ordinaires

Si les réservoirs de biodiversité se concentrent davantage à l'Ouest du territoire communal, la commune de Sap-en-Auge dispose également d'espaces naturels et agricoles qui présentent des intérêts tant sur le plan paysager que sur le plan environnemental.

Le patrimoine naturel ordinaire de la commune prend alors la forme de parcelles de cultures encadrées par un maillage bocager plus ou moins dense suivant les secteurs. Les espaces boisés sont très peu représentés sur le plateau. Seuls le prolongement du Bois du Deffend, situé sur la commune de Chaumont et une petite partie du bois des Roches, en partie sur la commune voisine de Monnai, sont observables.

Les boisements accompagnent le plus souvent les cours d'eau du territoire sous la forme de ripisylves plus ou moins denses. Ils sont visibles le long du ruisseau du grand fossé et s'intensifient au sein de la vallée sèche.

Leur rareté ne signifie pas que l'arbre est absent du paysage. En effet, la présence de l'arbre est visible sur l'ensemble du paysage communal au sein de la haie bocagère qui apparaît comme une entité paysagère particulièrement identitaire à l'échelle même du Département. A l'origine le bocage constitue un mode d'organisation de l'espace rural en lien avec l'agriculture. Les haies servent de délimitations parcellaires, de clôtures pour le bétail et de moyen de protection des cultures contre les intempéries.

En plus d'un rôle paysager, abordé au sein du Diagnostic Paysager, la haie assure d'autres fonctions :

- Agronomique et agricole : lorsqu'elles sont bien localisées, connectées et de longueur intéressante, les haies jouent un rôle anti-érosif et permettent le maintien des terres riches au sein des parcelles cultivées. La haie permet également de fixer et de stocker en profondeur les carbones et autres particules utiles aux cultures. Le bocage permet enfin d'améliorer le confort du bétail et des cultures en les protégeant du vent et du soleil, et offre une multitude de niches écologiques pour les auxiliaires de cultures.
- Hydraulique : les haies accompagnées de talus et perpendiculaires à la pente ralentissent le ruissellement et limitent l'érosion des sols. Les haies constituent des « zones tampons » faisant office de réserve. Elles permettent ainsi de contrôler directement le débit des rivières. Les ripisylves, haies situées en bordure de cours d'eau, aident à la filtration des substances polluantes et retiennent une partie des pesticides.
- Biodiversité et corridors écologiques : le bocage constitue enfin un espace de refuge, d'alimentation, de reproduction et de circulation pour les espèces animales. Elles jouent un rôle crucial en tant que corridors écologiques et sont une des composantes des trames verte et bleue du territoire.

Du fait, de la localisation de la commune sur le plateau, les espaces cultivés occupent la majeure partie du territoire. Ces espaces cultivés constituent des milieux à très faible biodiversité compte tenu des techniques culturales mises en œuvre à leur niveau (labours, amendements, traitements...). La diversité floristique y est limitée à quelques espèces adventices (« mauvaises herbes ») ou en accompagnement des cultures (Coquelicot, Bleuet...). Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, comme les oiseaux. A ce titre, quelques espèces d'intérêt cynégétique, telles les perdrix, faisans, lapins et lièvres, peuvent y être rencontrées.

4. Une Trame Verte et Bleue cohérente qu'il s'agit de préserver et de renforcer

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau de fonctionnalités écologiques sur le territoire national pour que l'ensemble des espèces faunes/flores puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.)

Celle-ci se structure autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Elle se décompose en réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces « dites » patrimoniales (sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000 ou ZNIEFF etc.), reliés à des espaces de transition (espaces indispensables à la survie des espèces (sites de nourrissage, de reproduction) mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres), par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de par leurs multiples fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent.

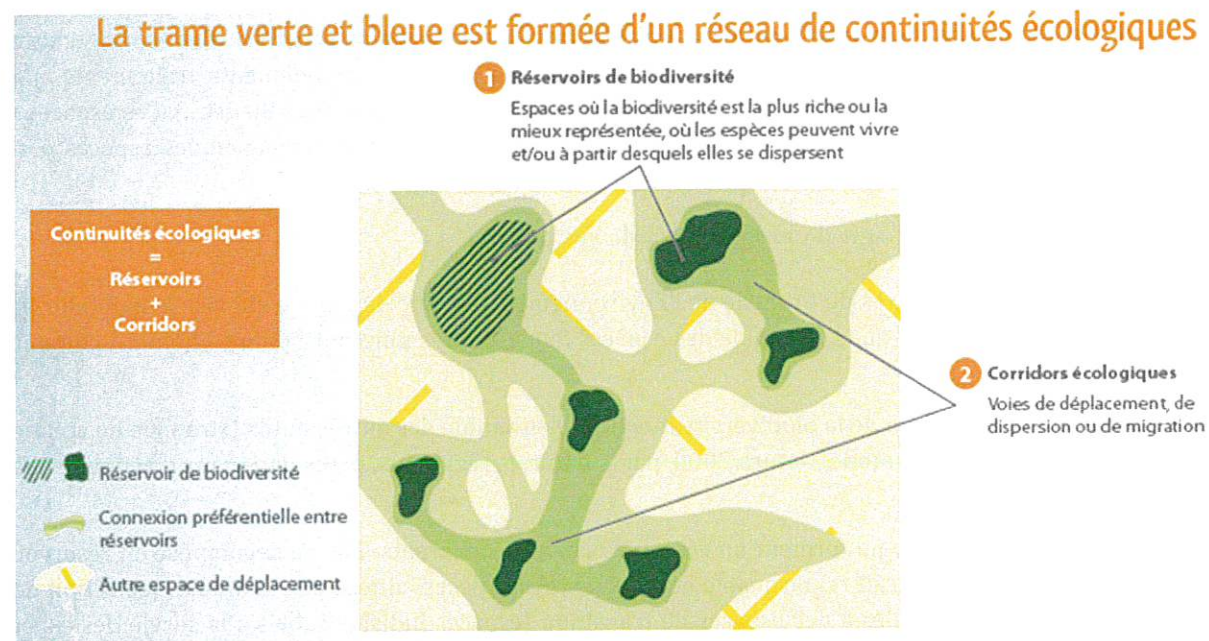


Figure 8 : Schéma TVB du SRCE de la Région Bretagne

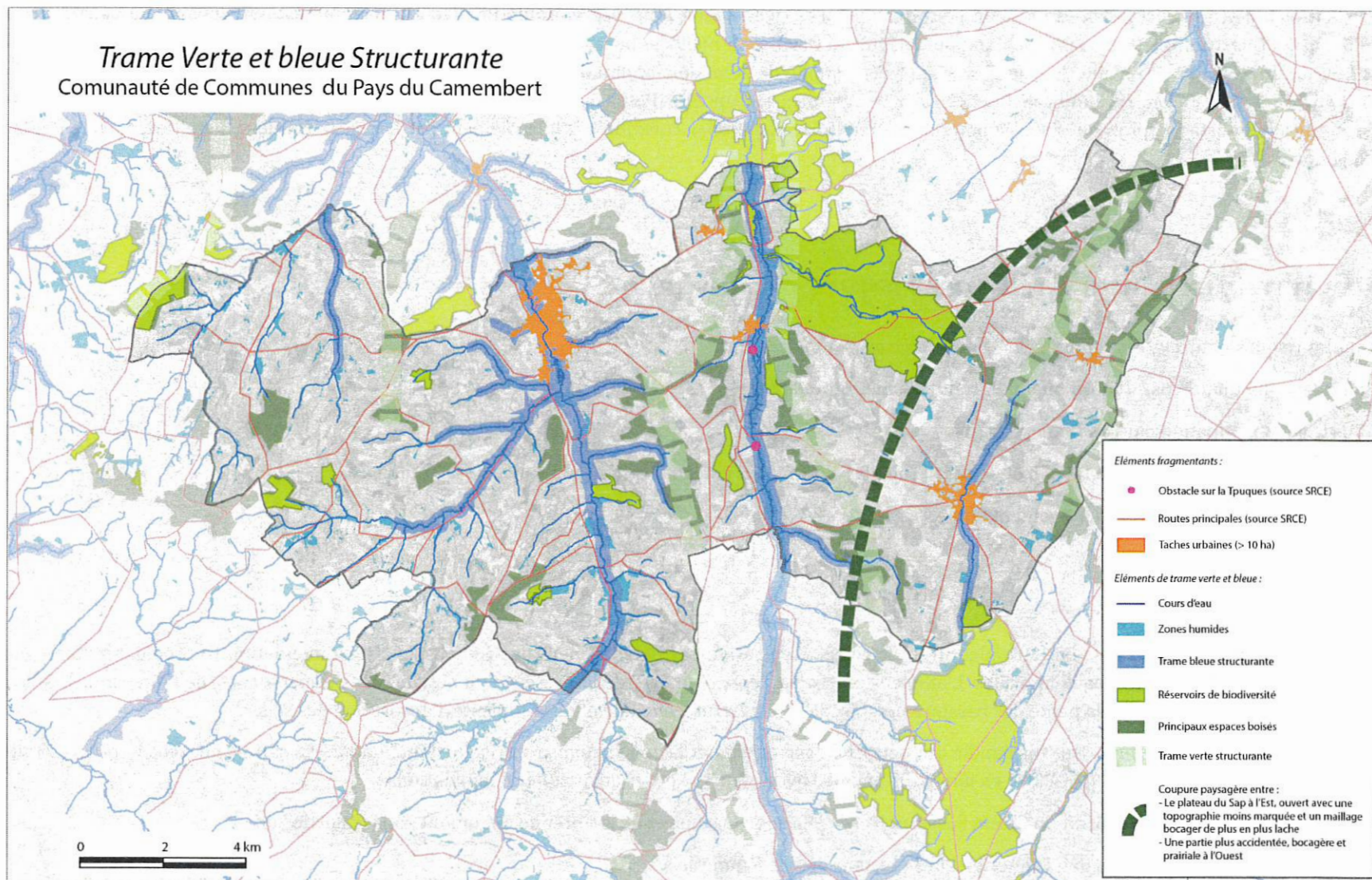


Figure 9 : Carte de la Trame verte et bleue à l'échelle communautaire, source: Diagnostic PLUi

Sur le Sap-en-Auge il y a plusieurs zones que l'on peut qualifier d'espaces nodales ou réservoirs de biodiversité, comme évoqué auparavant ceux-ci se situent principalement à l'Ouest du territoire sur la commune déléguée d'Orville. Le maillage bocager, le réseau hydrographique communal et plus particulièrement le ruisseau de Grand Fossé jouent ensuite le rôle de corridor écologique, de zone de circulation, en lien avec les réservoirs de biodiversités de la communauté de communes et du territoire à plus grande échelle. Les espaces agricoles ont un rôle d'espaces de transition au sein de cette matrice. Peu d'espaces boisés sont présents, et plusieurs obstacles physiques sont à noter sur le territoire communal, constitués principalement par le réseau routier en étoile, ainsi que par la tâche urbaine du bourg.

3. un territoire soumis à divers risques et nuisances

Concernant les risques naturels, la commune de Sap-en-Auge est soumise :

- au risque inondation par débordement du cours d'eau de grand Fossé
- au risque d'inondation par remontée de nappe
- aux risques de glissements de terrain et de chutes de blocs le long des coteaux menant à la vallée de la Touques
- au risque sismique de façon relativement faible

5. Le risque inondation :

Trois types de risques inondation peuvent être identifiés : le risque inondation par débordement des rivières, le risque inondation par remontée de nappe et le risque inondation par remontée des eaux pluviales. L'ampleur du risque dépend ensuite de la présence ou non de biens et personnes, de l'intensité et de la durée des précipitations, de la surface et de la pente des bassins versants, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption des sols.

Des études, menées par la DIREN de Basse-Normandie ont permis de cartographier la zone soumise au risque d'inondation. La carte, annexée ci-après, extraite de « *l'Atlas régional des zones inondables* », mis à jour en juin 2003, montre les secteurs exposés aux risques d'inondations :

- De part et d'autre du ruisseau, dit du Grand Fossé au Nord de la zone urbaine et de la Forêt de Chaumont dans la partie Sud ;
- De part et d'autre du ruisseau des Tanneries, sur le secteur dit « le Sapmesle ».

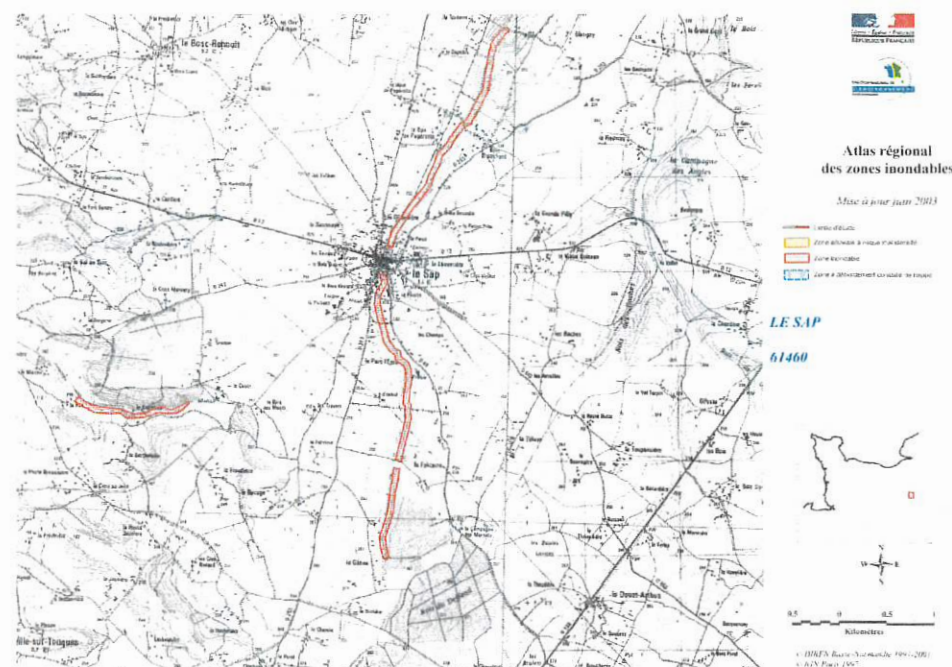


Figure 10 : Carte de l'Atlas régional des zones inondables et carte des zones inondables de la carte communale

La commune est également soumise au risque inondation par remontée de nappe. En outre, la nappe du ruisseau de Grand Fossé est une nappe sub-affleurante qui traverse le bourg selon un axe Nord-Sud. Sur la carte ci-contre, on distingue très clairement que le centre-bourg de Sap-en-Auge est directement impacté par cette nappe dans les zones bleues. Les secteurs en rouge et en orange sont ensuite les secteurs où la sensibilité au risque inondation par remontée de la nappe est forte à très forte.

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

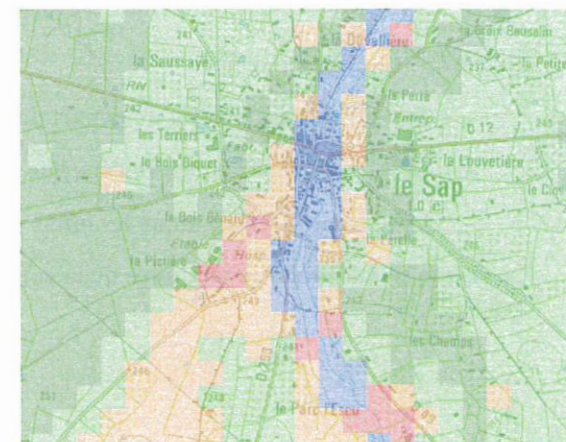


Figure 10: : risque de remontée de nappe, source BRGM

6. Les mouvements de terrains

La commune de Sap-en-Auge est soumise à plusieurs risques de mouvements de terrains. Les glissements de terrains et chutes de blocs se localisent davantage au sein des coteaux et autour des cours d'eaux présents sur le territoire.

De nombreuses bétoires (zones d'engouffrement et d'effondrement) ont également été recensées sur la commune. Elles sont liées à un système karstique très développé. Des études, menées en relation avec celles des captages AEP, ont permis d'en recenser un certain nombre, représentées sur la carte ci-après. L'une d'elle permet également de définir leur origine. Ainsi, deux types de bétoires sont rencontrés :

Sur le plateau argileux, elles ont pour origine soit un défaut dans l'argile à silex, soit l'existence d'un karst sous-jacent ;

A proximité ou dans les talwegs, elles sont liées à la concentration du ruissellement.

On note également la présence :

- de marnières, créées par le prélèvement de la craie nécessaire à l'amendement des sols acides ;
- d'affaissements ponctuels de la craie fissurée au-dessous de la couche d'argile à silex ;
- d'excavations dues au prélèvement d'argile à silex, utilisée dans la fabrication de la brique.

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Un séisme se caractérise par :

- Son foyer, c'est le point de départ du séisme
- Sa magnitude, elle mesure l'énergie libérée par le séisme,
- Son intensité, elle indique les effets provoqués par le séisme.

Le risque sismique sur le territoire de la communauté de commune du pays de camembert comme pour la commune de sap-en-auge est défini comme faible à très faible.

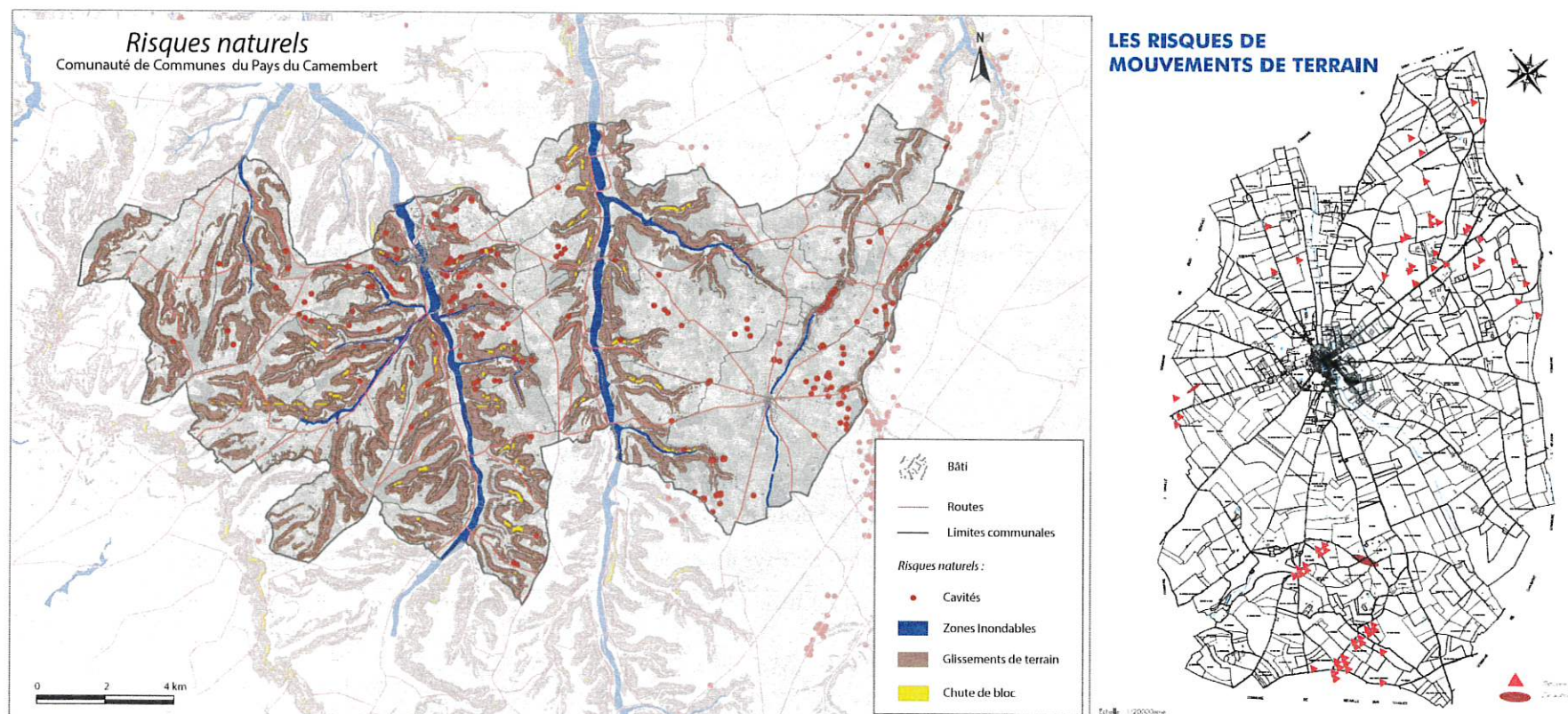


Figure 11 : carte des risques issue du Diagnostic PLUi et carte des risques mouvements de terrains issues de la carte communale

7. Les risques et les nuisances liés au transport poids lourds

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...

Trois types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés :

- Une explosion provoquée par le choc subit par la matière transportée lors d'un accident de la route

- Un incendie, souvent le résultat d'un accident après explosion (60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables)
- Un dégagement de nuage toxique provoqué par une fuite ou un accident. Les effets peuvent se propager sur plusieurs kilomètres.

L'histoire, la situation géographique, la morphologie en étoile du réseau routier de Sap-en-Auge, ainsi que les activités propres aux départements font que le risque de transport de matières dangereuses est potentiellement présent sur le territoire communal. Un accident lors d'un TMD peut se produire sur n'importe quel point du territoire, et plus particulièrement sur les départementales 12, 49, 242, 253, 663, 33 et 720

La départementale 12 représente également un axe particulièrement nuisant pour les habitants. Le trafic moyen journalier est estimé sur cet axe à 1400 véhicules, avec environ 10% de poids lourds. La configuration même du bourg, à savoir des rues étroites et comportant quelques courbes, rend le transit dangereux et nuisible pour la qualité de vie des riverains. La pollution sonore et l'insécurité de la voie peuvent également être citées.

8. Le risque de pollution des sols

BASIAS est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourrait occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

72 sites BASIAS sont recensés sur le territoire de la Communauté de communes du Pays du camembert dont 13 sur la commune de Sap-en-Auge.

HUE	Manufacture à quatre alambics de goudron et d'acide	SAP EN AUGE	Cokéfaction	Activité terminée
MATHIEN	Garage station Elf	SAP EN AUGE	Garage, atelier	En activité
REICHMUT		SAP EN AUGE	Garage, atelier	Ne sait pas
BASLEY		SAP EN AUGE	Ferrailleur, casse auto	Ne sait pas
CAGNION-BONNET		SAP EN AUGE	Station-service	En activité
	Société d'usinage de Normandie	SAP EN AUGE	Traitement revêtement et des métaux	En activité
SIGDOM d'Orbec, Livarot et Vimoutiers	Déchetterie	SAP EN AUGE	Déchetterie	En activité
QUEVA Jean-Louis	Garage Station Mobil	SAP EN AUGE	Station-service	En activité
	SARL GUILLARD	SAP EN AUGE	Garage, mécanique, station-service	En activité
NORMSTRAT		SAP EN AUGE	Fabrication d'éléments en métal	Ne sait pas
SARL LOUVEL Jacques		SAP EN AUGE	Garage, atelier	En activité

AGRI 61		SAP EN AUGÉ	Fabrication de produits alimentaires et d'engrais	En activité
AGRIAL		SAP EN AUGÉ	Fabrication de produits alimentaires et d'engrais	En activité

Figure 12 : Liste des sites potentiellement pollués, source BASIAS

4. Mise en perspective des enjeux environnementaux

Enjeux environnementaux	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Protection, gestion et mise en valeur des espaces naturels communaux	➤ Au sein des espaces naturels riches et ordinaires de la commune	➤ Sur les cours d'eau et leurs ripisylves ➤ Sur le linéaire de haie bocagère ➤ Sur les boisements épars ➤ Protéger plus strictement les secteurs sensibles sur le plan environnemental (ZNIEFF, Natura2000)	+++ (ces milieux participent également de la création du paysage)
Protection, gestion et mise en valeur des espaces naturels communaux	➤ Au sein des espaces naturels riches et ordinaires de la commune	➤ Sur les cours d'eaux et leurs ripisylves ➤ Sur le linéaire de haie bocagère ➤ Sur les boisements épars ➤ Protéger plus strictement les secteurs sensibles sur le plan environnemental (ZNIEFF, Natura2000)	+++ (ces milieux participent également de la création du paysage)
Mise en valeur et préservation des milieux naturels du Ruisseau de Grand Fossé	➤ Sur l'ensemble du cours d'eau	➤ Maintien de la qualité des ripisylves ➤ Maintenir une bonne gestion des écosystèmes aquatiques	+++ (le ruisseau représente la colonne vertébrale du bourg et un élément paysager particulièrement important)
La prise en compte d'une bonne gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau (eaux superficielles et souterraines)	➤ L'ensemble des cours d'eaux, zones humides du territoire ➤ Les périmètres de captage	➤ S'interroger sur l'imperméabilisation des sols et sur le manque d'espaces « perméables » au sein du bourg, ➤ Préserver les périmètres de captage AEP	+ (Les autres cours d'eau et périmètres de captages sont loin des espaces urbains) +++ (l'imperméabilisation des

			<i>espaces publics du bourg est assez forte)</i>
La prise en considération la présence de risques et nuisances sur le territoire communal	➤ Le long du ruisseau de grand fossé pour le risque inondation ➤ Le long des départementales pour le risque Transport de Matières Dangereuses	➤ Sur les espaces de remontée de nappe – s'interroger sur le besoin de préservation des vallées du Grand Fossé ➤ Sur la départementale 12 en centre-bourg	+++ <i>(une nappe sub-affleurante traverse le bourg, la RD 12 pose de véritables problématiques de danger et de circulation)</i>
Le renforcement des espaces verts en secteur anthropisé participant au maintien des continuités écologiques du territoire	➤ Jardins / espaces verts en zone urbanisée ➤ Centre-bourg ➤ Espaces publics	➤ Renforcement de la trame verte au sein des espaces urbanisés du centre bourg	+++ <i>(des espaces fortement minéralisés)</i>
L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	➤ En milieu urbain	➤ Sur les clôtures et les espaces publics réduire l'utilisation des espèces type Juniperus, Chamaecyparis, Prunus laurocerasus	++ <i>(quelques secteurs d'habitat récents concernés)</i>
Le soutien à la mise en place de dispositifs de production énergétiques durables et intégrés	➤ Sur l'ensemble du territoire communal	➤ Limiter l'utilisation des énergies fossiles sans porter atteinte au patrimoine ➤ Trouver des solutions adaptées	++ <i>(un confort thermique assuré par des moyens peu durables)</i>
Le maintien de l'utilisation de matériaux naturels et la conservation d'un tissu urbain en cohérence avec l'histoire et la géologie locales	➤ Sur l'ensemble du territoire communal	➤ Une attention particulière doit être portée à l'utilisation des matériaux locaux et historiques	+++ <i>(une hétérogénéité des façades anciennes à sauvegarder et restituer)</i> <i>(un rapport matériau/cadre de vie oublié)</i>
L'encouragement des comportements et usages simples, économiques et populaires	➤ Sur l'ensemble du territoire communal	➤ Besoin de pédagogie	++ <i>(des équipements de confort thermique non utilisés)</i>

C. Diagnostic paysager

Le paysage de la Communauté de communes du Pays du camembert est marqué par un relief plutôt vallonné, creusé par les vallées de la Vie, de la Touques et de leurs affluents, le territoire communautaire étant à cheval sur les bassins versants de la Dives et de la Touques.

Ce réseau hydrographique dense a creusé le plateau de craie, produisant un relief collinaire avec des versants assez pentus, ce qui a déterminé l'implantation humaine, souvent sur le plateau ou dans les vallées.

1. Un grand paysage bocager partagé entre plateaux et vallées

Le paysage est marqué à la fois par un vaste plateau situé sur l'entité administrative du Sap et par les paysages vallonnés des vallées de la Touque sur l'entité administrative d'Orville. Les entités paysagères marquantes sont ainsi partagées entre :

- L'unité paysagère du pays d'Ouche septentrional
- L'unité des grandes vallées augeronnes aux versants boisés

1. L'unité paysagère du pays d'Ouche septentrional

Le paysage correspond, dans un premier temps, à un vaste plateau, qui domine la vallée de la Charentonne à l'Est et la vallée de la Touques à l'Ouest. Il s'élève à une altitude moyenne de 240 m, avec un point culminant situé à 267 m sur l'entité administrative du Sap.



Figure 13 : mise en perspective du relief aux alentours de sap-en-auge

Ce qui caractérise ce plateau c'est le relief peu marqué de l'Est du territoire. Si à l'Ouest la vallée de la Touques est particulièrement marquée et entaille généreusement le plateau, la présence des rivières situées à l'Est est beaucoup moins remarquable.

➤ **Une évolution des paysages liée à l'évolution des pratiques agricoles sur le territoire**

A l'origine, entre ces deux rivières, le bourg du Sap s'organise autour d'un habitat en villages, noyaux du peuplement, entourés d'un essaim de fermes dispersées. Cette organisation radiale de la commune du Sap, entourée de fermes est toujours visible aujourd'hui.

Sur ce secteur, l'imperméabilité du sol et la platitude ne facilitaient pas le drainage et avaient tendance à rendre le travail agricole difficile. Les prairies complantées de pommiers étaient au moins aussi nombreuses que les parcelles céréalières. Celles-ci étaient cependant davantage présentes à proximité des habitations tandis que les parcelles de cultures se trouvaient plus en arrière.

Le paysage s'est transformé à partir des années 1960. La mécanisation de l'agriculture a permis de drainer davantage les terres, tandis que le remembrement et l'utilisation des machines ont poussé à l'agrandissement des parcelles de labour.

Autour du bourg du Sap, l'une des évolutions les plus marquantes n'est pas celle de la disparition du bocage, mais celle de la réduction des espaces de vergers cidricoles depuis 1947, comme en attestent les photos aériennes ci-dessous (1947-1980-2010).



Figure 14 : Evolution du paysage agricole et urbain (1947 - 1980- 2010)

Cette évolution est assez récente puisqu'elle s'est accentuée durant les années 1985 à 2000. Ainsi, la photographie aérienne de 2000 montre une disparition quasi-totale des vergers cidricoles sur le territoire sapien. Cette évolution du paysage s'assimile à la modification des pratiques d'élevage. En outre, l'élevage reste une activité agricole très présente sur le territoire mais l'agroforesterie d'élevage (pratique qui consiste à associer sur une même parcelle des arbres, des cultures et des animaux) a pratiquement disparu. Les prairies de pâtures se sont ouvertes et élargies, peut être également pour accueillir davantage de bétail et permettre une gestion plus simple des troupeaux.

Le verger cidricole est pourtant l'une des entités paysagères les plus identitaires de la Normandie, du calvados et plus particulièrement du territoire communal. Le site du Grand Jardin et son écomusée sur « la pomme au calvados » font partie d'un ancien domaine cidricole implanté à proximité du centre-bourg. Consciente de la disparition de ce patrimoine historique la commune s'est investie dans le projet d'écomusée, de fête du cidre et de réalisation d'un verger conservatoire sur le site du Grand Jardin. L'objectif poursuivi est celui de transmettre l'histoire et les traditions d'une activité ancestrale aux générations futures.



Figure 15 : Paysage du grand Jardin

L'écomusée, situé dans une ferme augeronne des XVIII^e-XIX^e siècles restaurée sur 3 ha, retrace la fabrication traditionnelle du cidre et du Calvados grâce à une collection de quelques centaines d'objets. Sa particularité est d'être intégrée sur un ancien site de production cidricole. En témoignent les cuves en ciment-verre, datant de 1926, qui permettaient la conservation du cidre.

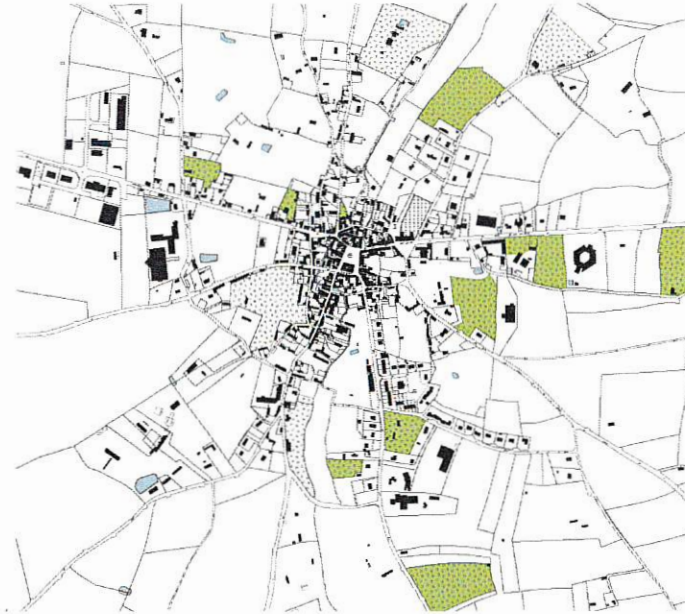


Figure 16: Inventaire des vergers 2015, le Sap-en-Auge

L'évolution des pratiques agricoles a également fait évoluer le paysage parcellaire et a vu l'implantation de bâtiments d'exploitation de plus grande envergure lié à l'augmentation de l'élevage intensif sur le territoire. Ce type de bâti agricole particulier peut, suivant sa localisation, avoir un impact visuel particulièrement marquant dans le paysage. Les photos aériennes des lieux-dits de « la Grande Pillé » et du « Vieux Buisson » illustrent bien cette évolution.

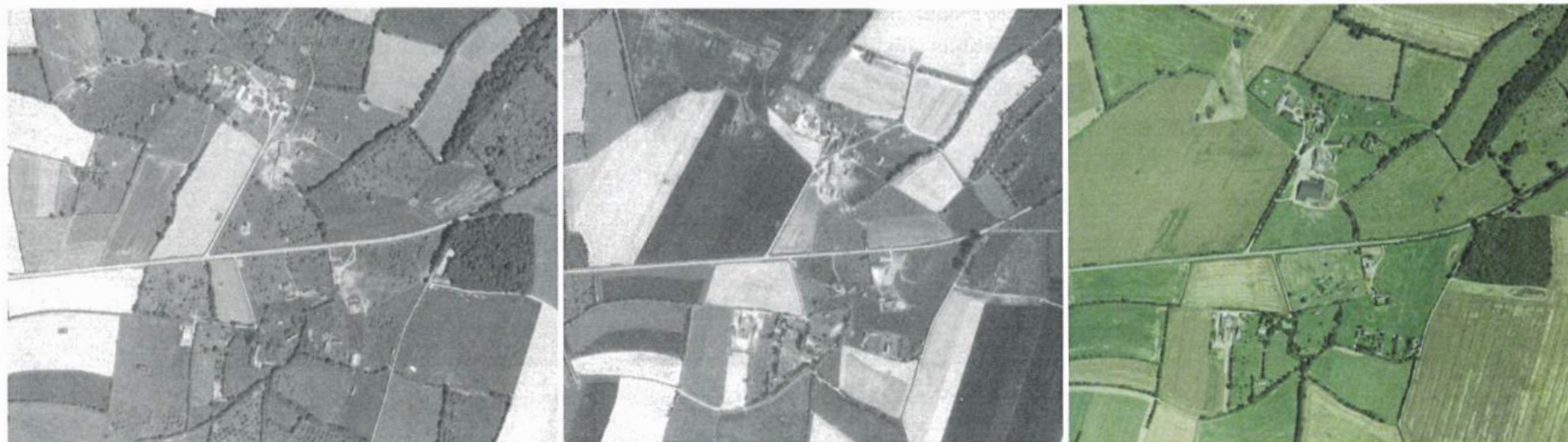


Figure 17 : Evolution d'une exploitation agricole (1970 - 1990 - 2010)

En 1970, on observe la présence d'un hameau à vocation historique agricole. Les habitations et les bâtiments agricoles anciens sont en briques ou en colombages. Comme le montre les photographies de ces deux sites, les bâtiments à vocation agricole sont implantés au milieu de leur champs. Ils sont conçus pour un usage simple : le stockage des denrées, du matériel agricole, et la protection du bétail.



Sur la photo aérienne de 1990, le redécoupage parcellaire de la zone est nettement visible. Entre 1970 et 1990, la superficie dédiée aux haies et aux vergers a été considérablement réduite. Les parcelles se sont agrandies et de nouveaux types de bâtiments se sont implantés. Les constructions les plus imposantes sont apparues entre 1990 et 2000. Cependant, sur le territoire du Sap, les bâtiments ne présentent pas d'impacts visuels forts au sein du grand paysage.

Les covisibilités négatives sont le plus souvent atténuées par la recherche d'intégration paysagère par des plantations, des couleurs qui permettent de camoufler le bâtiment au sein du grand paysage contrairement à des exploitations voisines situées sur le territoire de la Communauté de communes.



Figure 18 : bâtiments d'exploitation sur le Sap-en-Auge et sur Le Bosc-Renoult

➤ **Un paysage bocager encore relativement présent**

Sur ce secteur, le réseau hydrographique est très peu présent, seul le ruisseau du Grand Fossé traverse le territoire du Sap du Nord au Sud. Sur ce secteur, les ondulations sont pratiquement inexistantes et le paysage apparaît particulièrement plat et ouvert. Le paysage « tabulaire » traduit la structure géologique à laquelle correspond la topographie plane de ce plateau. Le paysage se conjugue alors de prairies bocagères et de paysages ouverts et planes liés à la céréaliculture.

Le bocage, bien que présent, apparaît assez lâche. Le parcellaire « nu » s'étend à la faveur des sols fertiles et des cultures céréalières qui prennent place et s'intensifient en s'éloignant du bourg. Le paysage perçu est alors plus linéaire et plus strict. Le bocage moins présent confère au paysage un caractère plus découvert et aéré. Enfin, ces reliefs arborés, perceptibles dans la plupart des arrière-plans, structurent les perspectives paysagères et introduisent les contrastes.



Figure 19 : Paysages ouverts du plateau

Le bocage bien qu'ouvert structure le paysage, il représente l'élément végétal essentiel dans le paysage. Ce maillage vient renforcer le caractère verdoyant du paysage. La commune dispose à cet égard d'un maillage significatif, particulièrement géométrique et localisé sur l'ensemble du territoire ainsi qu'en alignement le long des voies et chemins de randonnée.

Trois grandes catégories de haies sont recensées sur la commune :



La haie arbustive : Elle se compose de deux strates végétales : la strate herbacée et la strate arbustive (ronces et arbustes, le plus souvent aubépines, sureaux, noisetiers). Elle atteint quatre mètres en moyenne.



Le taillis linéaire : Il se compose d'arbres et/ou de grands arbustes. On ne compte qu'une seule strate, si la haie n'est constituée que de ce taillis, deux si des arbustes buissonnants en garnissent la base. Les essences les plus répandues sont ici le frêne, l'érable champêtre, le robinier faux-acacia, le bouleau, le merisier et le noisetier.



La strate haute ou arborée, supérieure à 10 m, constituée d'arbres de haut jet et d'arbres têtards parmi lesquels le chêne est assez répandu.

➤ **Des paysages liés au ruisseau du grand fossé**

Le ruisseau du Grand Fossé, également appelé ruisseau de la Forêt de Chaumont en partie Sud, traverse Sap-en-Auge selon un axe Sud-Nord avant d'aller se jeter dans le ruisseau de l'Orbiquet sur la commune de Friardel.

Au sein du grand paysage le passage du ruisseau n'est que très peu perceptible. En effet, il est difficile de distinguer les ondulations et la déclivité faible de la vallée du cours d'eau. En outre, le relief reste globalement plan même au sein du lit du ruisseau, seuls les alignements d'arbres, la présence d'un maillage bocager plus dense et la présence de boisements un peu plus soutenus révèlent la présence de celui-ci en contre-bas.



Figure 20 : Ondulation des vallées sèches du Grand Fossé

Le centre-bourg de la commune déléguée du Sap est le lieu où le ruisseau est le plus visible. En effet, si le ruisseau du Grand Fossé porte ce nom c'est très probablement parce qu'il s'agit d'une canalisation visant dans un premier temps la protection du fief et plus particulièrement du fort Montpellier situé sur ses berges. En témoigne également, la forme géométrique du cours d'eau qui ceinture le centre-bourg. Le développement économique de la commune autour des activités artisanales a ensuite été possible grâce à la présence du ruisseau qui permettait une accessibilité facilitée à l'eau. Il joue aujourd'hui le rôle d'exutoire pour les eaux pluviales de la commune.

Le ruisseau reste cependant assez discret. Ainsi, s'il existe au sein du bourg, quelques cheminements piétonniers permettant de suivre son cours, il est tout de même observable que l'essentiel de ses berges donnent sur des parcelles privées.

A proximité de certains espaces publics, qu'il traverse et d'où il pourrait être visible, celui-ci a même été emmuré de façon à le protéger contre le dépôt d'ordures ménagères. Le ruisseau du grand fossé est pourtant une entité particulière du paysage communal. Il fait ainsi parti des espaces verts de respiration et d'aération du paysage urbain.



Figure 21 : Passage du ruisseau du Grand Fossé au sein du bourg du Sap



Figure 22 : emmurement du ruisseau à proximité d'une voie

2. L'unité des grandes vallées augeronnes aux versants boisés

Cette unité paysagère est présente au Sud de l'entité administrative du Sap ainsi que sur la commune d'Orville. Elle correspond aux paysages des vallées de la Touques qui traversent le Pays d'Auge selon un axe Sud-Nord. Elle correspond également à des espaces particulièrement riches sur le plan environnemental (cf. partie Diagnostic Environnemental) les vallées de la Touques étant inventoriées au titre des ZNIEFF type 2 « Vallée de la Touques et ses affluents » et en Site Natura 2000 « Haute Vallée de La Touques et affluent ».

➤ *Un paysage de versants boisés*

Sur ce secteur le relief est fortement marqué comparativement au reste du territoire communal. Deux ruisseaux entaillent le plateau crayeux en direction de la Touques : les ruisseaux de la Roulandière et des Tanneries. Les versants sont marqués par une déclivité forte passant d'une altitude de 230m à 150m en 150m.

Autour des ruisseaux, le relief est particulièrement marqué puis s'estompe autour de la Touques. Ces fonds plats présentent un paysage ouvert souligné par la ripisylve de la rivière de La Touques. Les voies de communication sont implantées parallèlement à la rivière et mettent en perspective des points de vue particulièrement dégagés sur la vallée.



Figure 23 : relief des vallées de la Touques, vue depuis la D33 et la route de Campigny

Comparativement aux paysages du plateau, les versants abruptes des ruisseaux présentent un parcellaire plus étroit et plus organique adapté au relief. Les versants sont composés d'espaces bocagers et les sommets de vallons sont couronnés de bois.

La présence presque constante de bois étendus sur le rebord des plateaux et le haut des versants contribue à délimiter nettement le cadre de leurs couloirs et augmente la profondeur apparente de la vallée. Les massifs boisés et forestiers constituent l'une des principales composantes du paysage de cette entité.

La commune de Sap-en-Auge ne dispose pas de grands massifs boisés. Les versants des ruisseaux des Tanneries et de la Roulandière sont recouverts de boisements moins conséquents, plus morcelés mais tout aussi importants sur le plan environnemental et paysager. Ils se localisent essentiellement à l'Ouest et au Sud-Ouest du territoire, citons notamment :

- Le bois de la Rivardière;
- Le bois de la Côte,
- Le bois des Joncs Marins ;
- Le Bois des Monts ; le prolongement du Bois du Deffend, situé sur la commune de Chaumont ;
- Le bois des Roches, en partie sur la commune voisine de Monnai.



Figure 24: Boisements des coteaux aperçus depuis Orville

La présence de ces espaces boisés rend cette entité paysagère plus intimiste. En outre, ces secteurs laissent entrevoir des ambiances plus closes et plus obscures comparativement aux milieux plus « ouverts » du plateau sapien. L'assombrissement des teintes et la perte de luminosité dépendent essentiellement de la densité et des essences dont les espaces boisés sont constitués. Sur le territoire de Sap-en-Auge, les sommets des versants demeurent fréquemment recouverts de boisements mixtes à dominante feuillue (chênes, hêtres etc.). Ce type de boisement forestier laisse passer la lumière et le regard, tandis que les boisements de conifères manifestent plus d'opacité.

2. Un paysage « vu », un paysage « perçu », un paysage « vécu »

La topographie joue un rôle essentiel dans la formation mais également dans la lecture d'un paysage. Sur le territoire du Sap en Auge, le relief participe à la définition du paysage perçu. Il définit également les panoramas et les covisibilités positives ou négatives auxquels le paysage peut être confronté.

1. Un paysage peu soumis aux covisibilités, peu générateur de points-de-vue

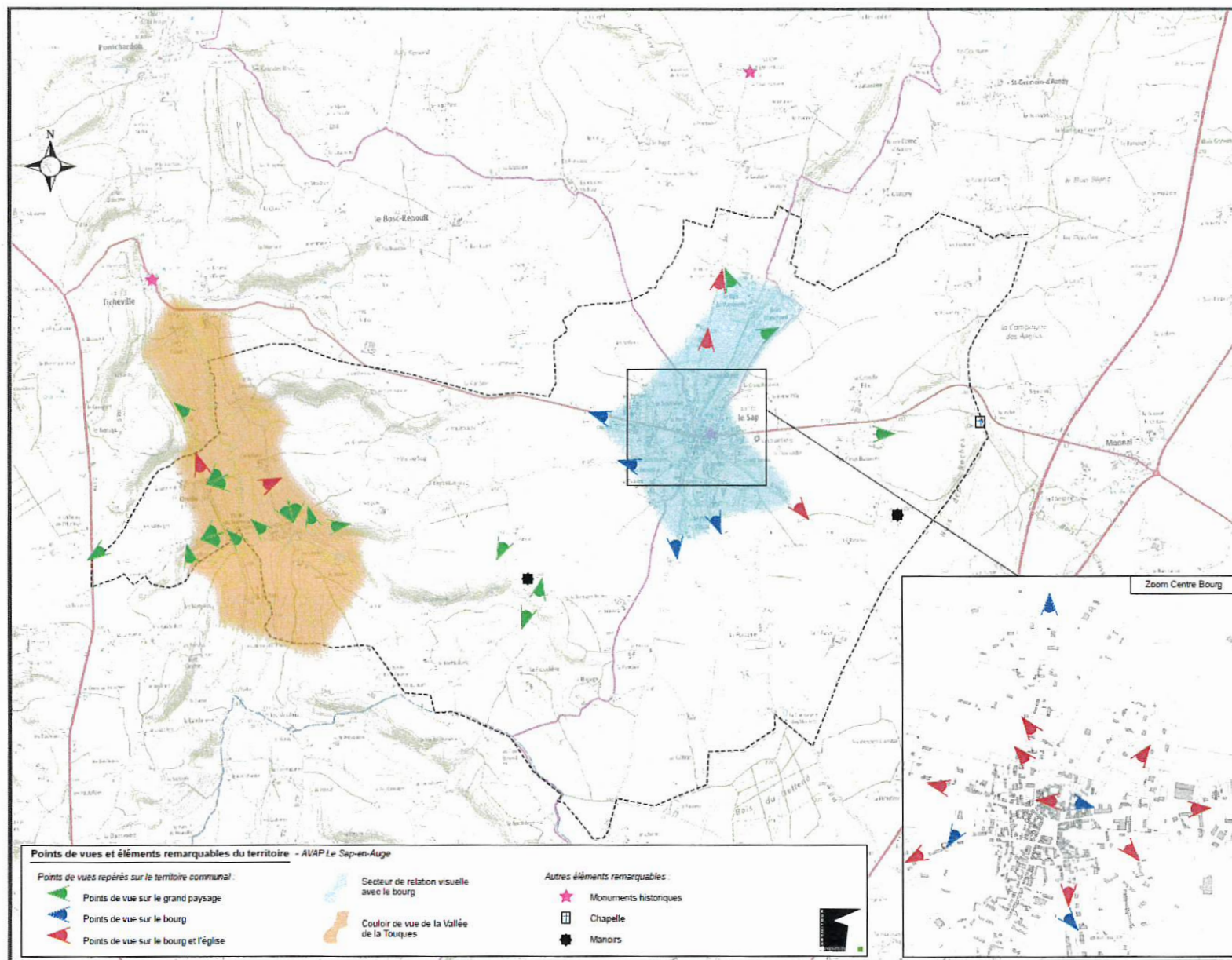
Sur l'unité paysagère du pays d'ouche septentrionale, les points de vue et covisibilités qu'elles soient positives ou négatives sont relativement peu présentes.

Cela vient principalement du fait que l'entité administrative du Sap est située sur un vaste plateau surplombant l'ensemble du territoire communautaire et ses alentours. Le paysage est ouvert sur le paysage agricole mais les perspectives visuelles lointaines sont obstruées par la végétation : arbres, haies bocagères, ripisylves...

L'étude des points de vue depuis et vers le centre bourg, éloignés ou rapprochés, n'a pas permis de localiser un grand nombre de points de vue en direction du centre-bourg. Très peu de secteurs sont répertoriés comme ayant un impact visuel dans le grand paysage.

Cette analyse des perspectives visuelles est centrale dans l'approche paysagère de l'AVAP, car elle peut permettre de poser les bases de son périmètre (correspondant aux limites visuelles). Ces fenêtres visuelles permettent également de définir dans le zonage des secteurs à préserver ouverts (non construits et non plantés), pour conserver ces points de vue.

Sur l'entité administrative d'Orville, comprise dans l'unité paysagère des vallées de la Touques, le relief accidenté des versants met quant à lui en perspective des points de vue particulièrement qualitatifs sur le grand paysage.



➤ **Quelques points de vue sur le grand paysage (vallées de la Touques)**



➤ **Quelques points de vue sur la silhouette du bourg**



➤ **Quelques points de vue sur le Clocher de l'église**



2. Des entrées de bourgs qui mettent en scène un paysage rural

➤ Entrée de bourg depuis la Départementale 12

- 1) Cette entrée de bourg met en perspective un paysage très végétal, ponctuée de séquences où le paysage apparaît très ouvert. Le bocage est très présent. Il arrête le regard en arrière-plan et forme un couloir végétal le long de la route. Cette entrée de bourg est marquée par la présence d'un verger. La silhouette du bourg, quant-à-elle, reste invisible masquée par le couvert végétal des haies bocagères qui ceinturent le bourg. Le clocher de l'église n'apparaît que tard dans notre champ de vision. Il se distingue à partir de l'école. Cette entrée de bourg dispose d'un espace sécurisé pour les piétons et garde un caractère rural très végétalisé. (*entrée qualitative à préserver*)

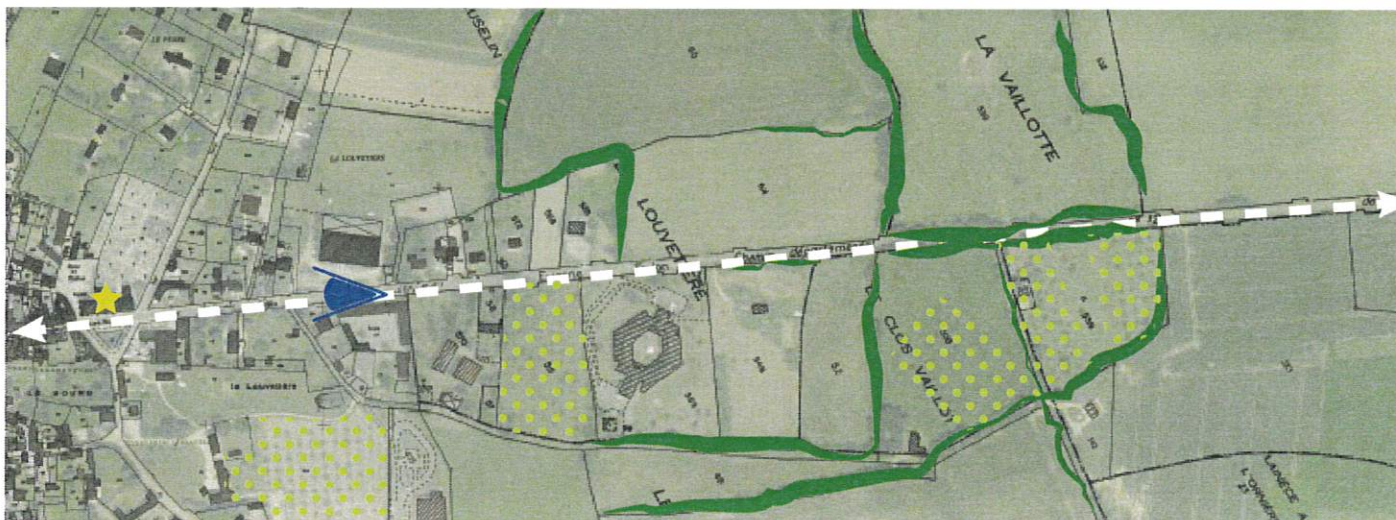


Figure 25 : Séquençage entrée de bourg Est de la D12



- 2) De la même manière, l'entrée de bourg présente dans un premier temps un paysage très végétal. La route est bordée de haies bocagères de différents types et de différentes hauteurs ce qui créent de vastes fenêtres sur le grand paysage. Les silhouettes des bâtiments de la zone d'activités sont perceptibles à 400m de là. L'entrée est ensuite marquée par la présence de la zone d'activités et des espaces de stockages qui l'accompagnent. Des plantations accompagnent les bas-côtés mais la sécurité des piétons et des cycles n'est pas assurée alors que l'on entre dans l'enveloppe urbaine du bourg. (*entrée à mettre en valeur*)

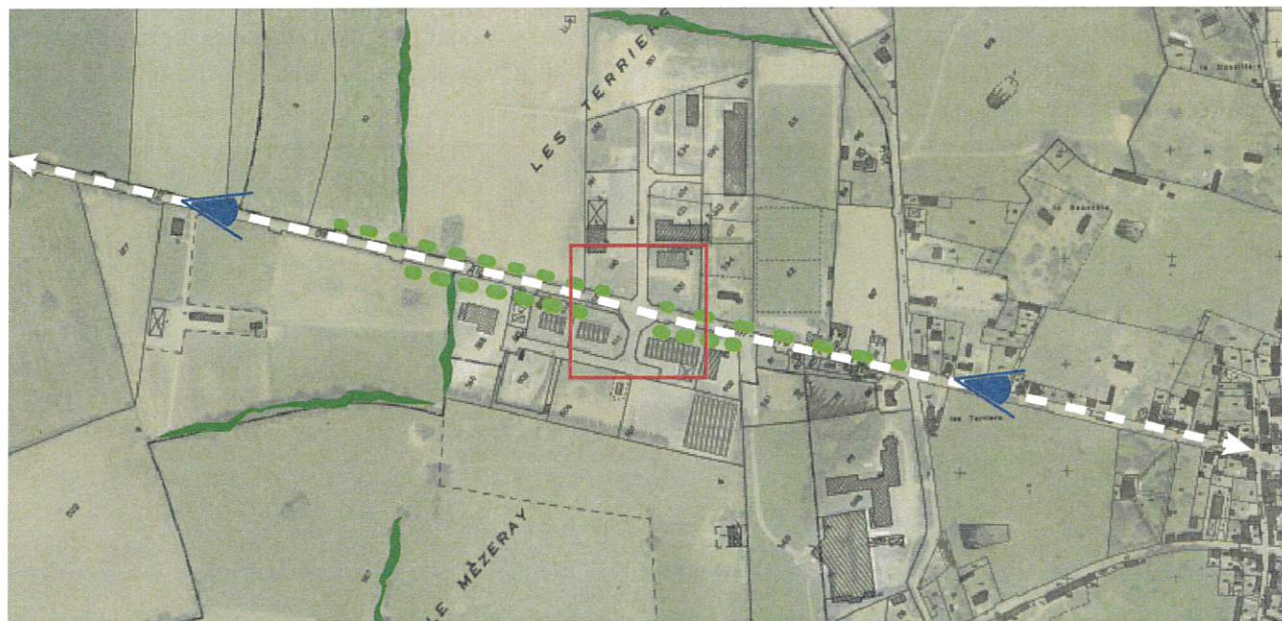


Figure 26 : Séquençage entrée de bourg Ouest de la D12



➤ **Entrée de bourg depuis la Départementale 49**

- 1) Cette entrée de bourg dispose d'une route plus étroite. Le paysage à dominante végétale laisse davantage entrevoir la présence d'un habitat historique dispersé le long de la voie. Les haies bocagères implantées de part et d'autre de la route forment un couloir vert particulièrement opaque sur certains secteurs. L'entrée de bourg est ensuite marquée par la présence des bâtiments du foyer et de la maison de retraite. La route dispose d'un trottoir sécurisé pour les piétons. Depuis cette voie le clocher de l'église est difficilement perceptible, il se perd au milieu des fils électriques et lignes téléphoniques. Un point de vue sur la silhouette du bourg est répertorié au niveau de la salle des fêtes. Sur cet axe, certains espaces publics mériteraient d'être mis en valeur. (*entrée à mettre en valeur*)

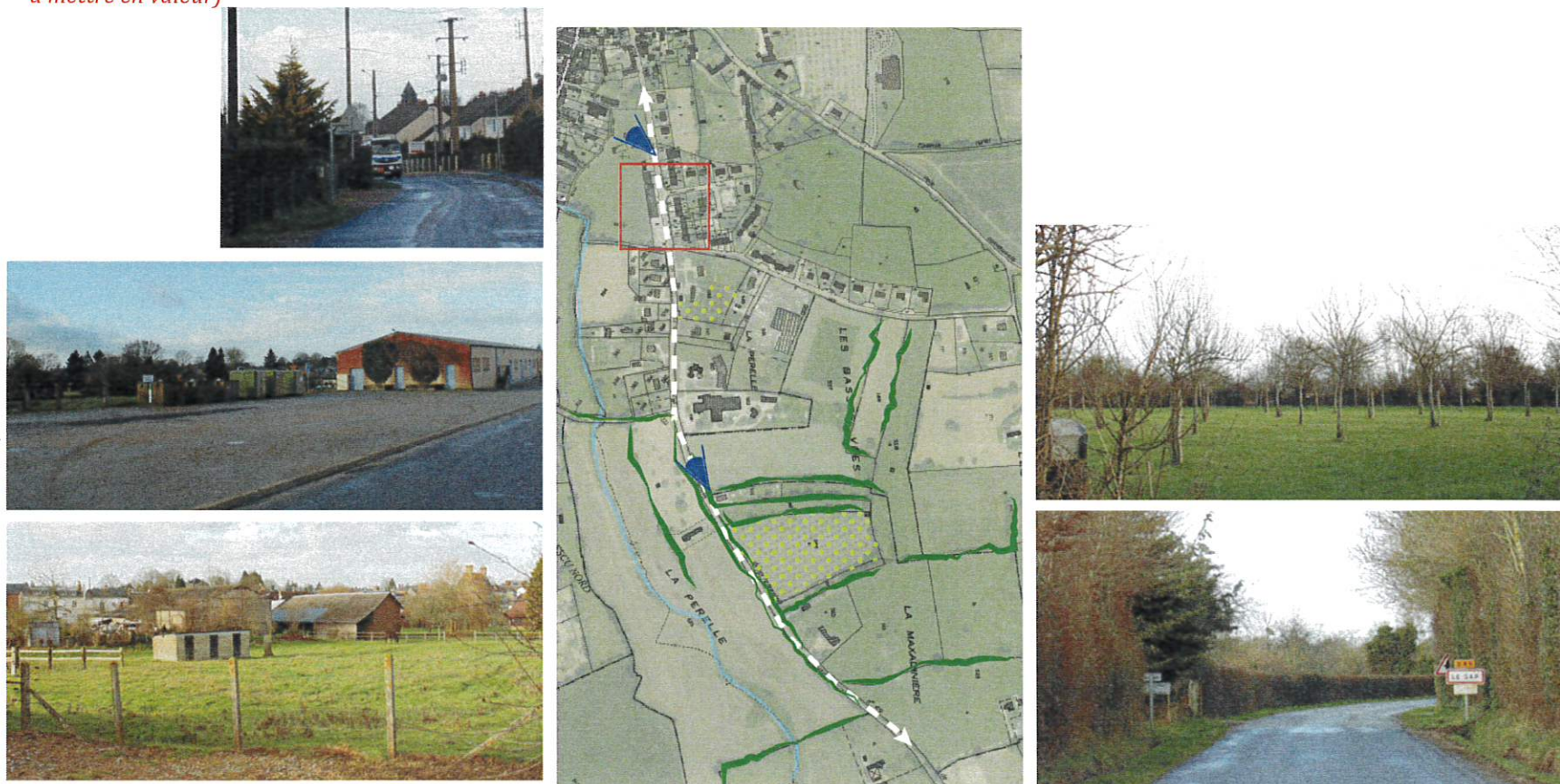


Figure 27 : Séquençage entrée de bourg Sud de la D49

- 2) Cet axe est marqué par la présence d'un point de vue sur le clocher de l'église. Cette observation est possible grâce à l'ouverture du paysage et à l'absence de haies bocagères le long de la route. Le contraste paysage fermé/ paysage ouvert est fortement perceptible du fait de la présence de la haie haute tige de l'autre côté de la route. Arrivé à l'entrée de bourg, l'église est moins visible du fait de la forte densité végétale et de l'urbanisation qui camoufle le monument. *(entrée qualitative à préserver)*



Figure 28 : Séquençage entrée de bourg Nord de la D49

➤ **Entrée de bourg depuis la Départementale 253**

- 3) L'entrée Nord met en perspective un paysage très végétal. L'arbre est particulièrement présent. Les ondulations en direction des vallées du Grand Fossé sont visibles. La route est bordée de haies bocagères de différentes tailles. La silhouette du bourg est imperceptible. L'entrée est marquée par la présence d'habitat pavillonnaire datant des années 1980-1990. Les espaces privés sont très végétalisés, mais contraste avec le grand paysage (haies taillées, conifères etc.). Le clocher de l'église apparaît tardivement dans le champ de vision. (*entrée qualitative à préserver*)

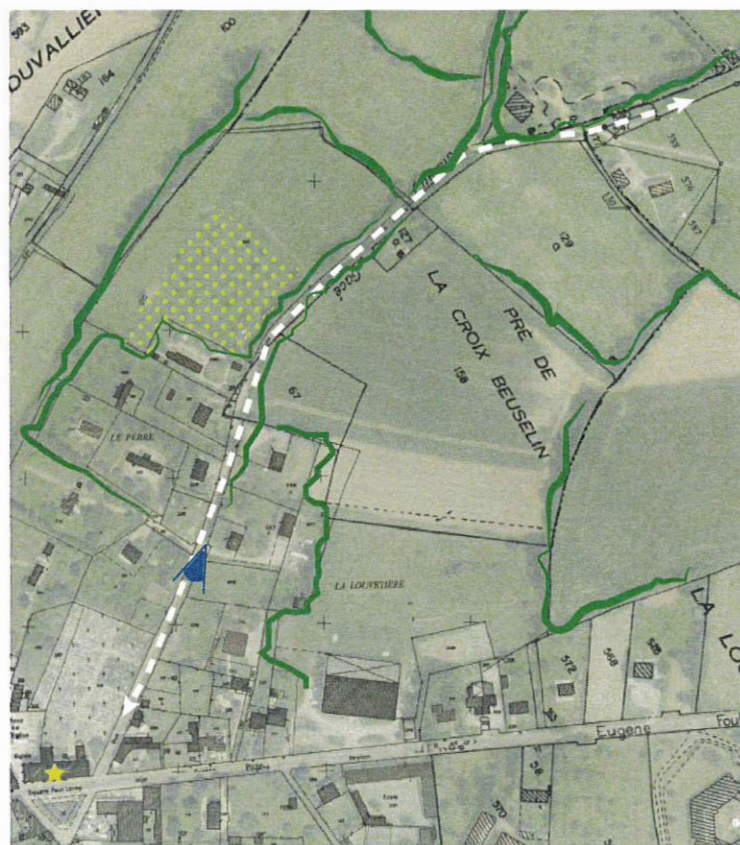


Figure 29 : Séquençage entrée de bourg Nord de la D253

- 4) Sur cet axe, la silhouette du bourg apparaît très tôt. Elle est marquée par l'observation de pavillons récents (années 1990-2000). Sur cette route les haies bocagères sont un peu moins présentes. Les espaces habités sont marqués par la présence de haies taillées d'essences mono spécifiques. Un verger vient également border l'entrée de commune. Les constructions historiques en briques et en chaume soulignent également l'entrée dans la commune rurale. Cette ambiance qualitative doit être préservée. *(entrée qualitative à préserver)*

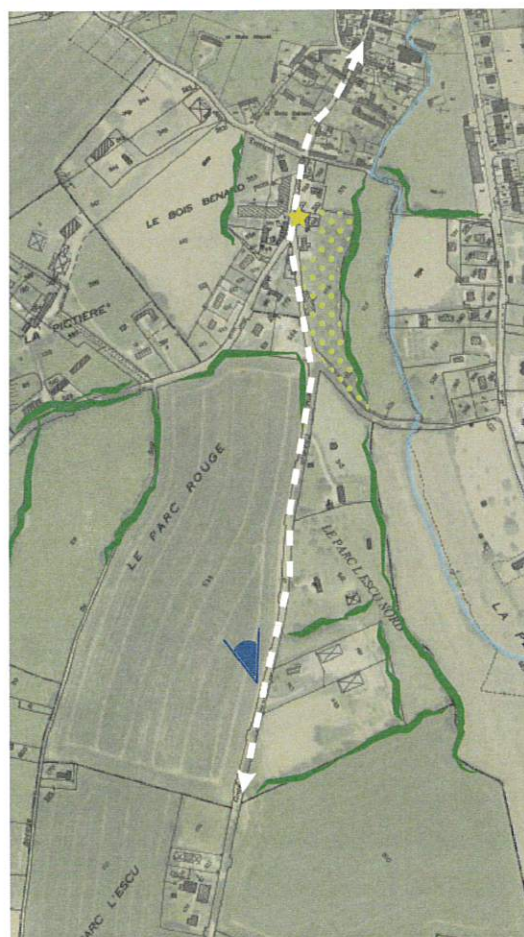


Figure 30 : Séquençage entrée de bourg Sud de la D253

➤ **Entrée de bourg depuis la Départementale 242**

- 5) Sur cet axe le végétal est très présent. La silhouette du bourg est invisible, seules quelques habitations isolées sont visibles (années 1990). Les haies bocagères bordent la route étroite de part et d'autre et masquent l'urbanisation. L'entrée de bourg est marquée par la présence d'un hangar, à l'arrière d'un bâtiment en activité peu mis en valeur, qui s'impose et masque le paysage urbain du second plan. *(entrée à mettre en valeur)*

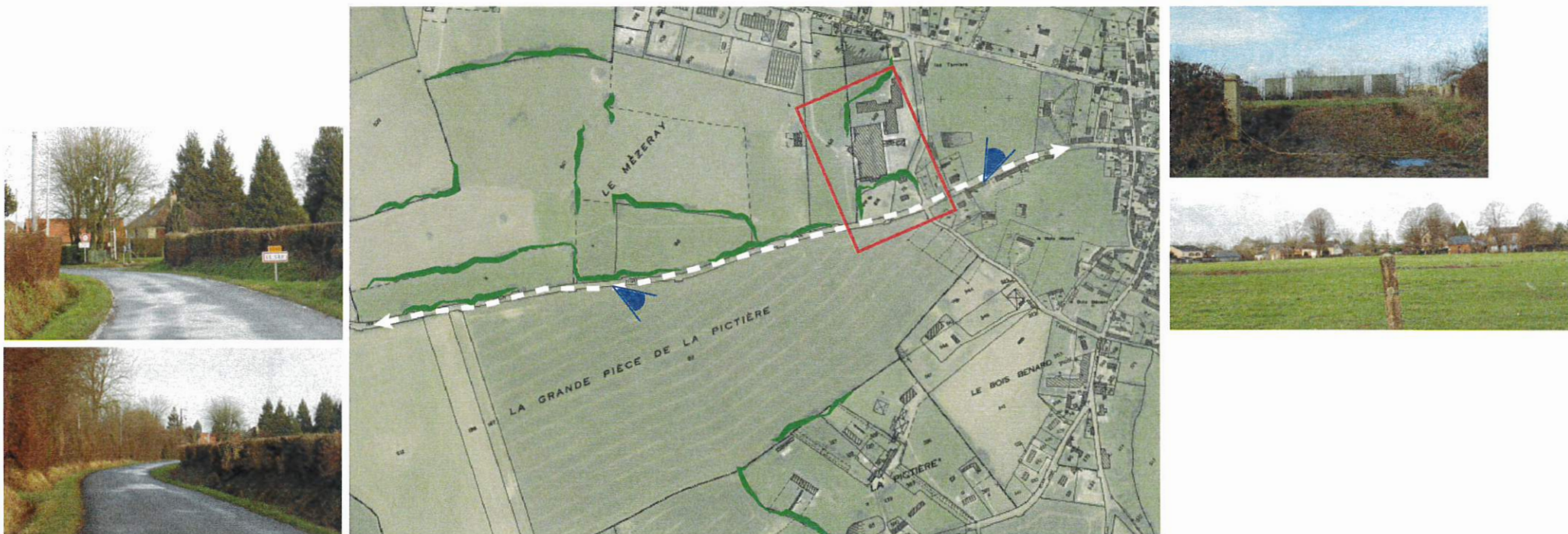


Figure 31 : Séquençage entrée de bourg Ouest de la D242

3. Des espaces publics minéralisés qui contrastent avec des espaces privés végétalisés



➤ **Des espaces publics à dominante minérale :**

Au sein du bourg du Sap, les principaux espaces publics semblent davantage aménagés pour les automobilistes. Le centre-bourg présente des voies, chaussées et trottoirs étroits qui rendent les circulations piétonnes difficiles sur certains secteurs. Si historiquement ces espaces étaient destinés aux déplacements piétons et aux voitures à chevaux, la grande majorité d'entre eux a été réaménagée dans l'objectif de prioriser les déplacements automobiles (routes larges/petits trottoirs).

La présence de grandes aires de stationnement au centre des espaces publics traduit également cette omniprésence de l'automobile. Les ambiances paysagères dépeignent une ambiance particulièrement minérale qui contraste avec le paysage des courettes et jardins privés du centre-bourg. Au sein des grands espaces publics communaux, le végétal se fait assez rare et se cantonne à la présence d'arbres d'alignement.

Ces espaces donnent pourtant à voir les principaux bâtiments remarquables de la commune du Sap :



Figure 32 : La place du Marché, emplacement de la Mairie



Figure 33: La place de l'église, qui donne accès à l'entrée du Grand Jardin



Figure 34: Parking de la rue Nicolas Lesieur, devant l'ancienne Gendarmerie

Le constat d'un manque d'espace vert/végétalisé au sein des espaces publics centraux est à nuancer en ce qui concerne plus particulièrement la place du Marché. En outre, cette place destinée à l'échange des biens et au commerce depuis le XVIII^{ème} siècle est une place historiquement « minérale ». L'apport de végétation aurait tendance à dénaturer l'histoire du lieu. La mise en valeur de cet espace passerait préférablement par la mise en place d'un revêtement plus noble, et par une remise à niveau de la voie, et un effacement des trottoirs

Si les espaces publics du centre-bourg apparaissent particulièrement minéralisés, la commune dispose cependant d'un espace vert d'envergure : Le Grand Jardin. Cet espace vert public représente un élément de composition et d'agrément urbain indispensable à la qualité de vie du bourg. La commune a ainsi racheté une ancienne ferme en déshérence à proximité directe du centre-bourg dans un but de sauvegarde du patrimoine. Située au pied de l'église, elle présente un ensemble d'habitations, de jardins et de bâtiments d'exploitation allant du XVIII^{ème} au XIX^{ème} siècle.

Restaurés, ces bâtiments ont reçu une destination particulière : la maison de maître est un gîte d'étape et de séjour, la chaumière qui abritait les employés est une médiathèque, l'étable un restaurant et l'ancienne cidrerie l'Ecomusée « de la Pomme au Calvados ». En outre il a été créé un jardin potager et un verger conservatoire. La pluralité des fonctions de cet espace (présence de jardins, restaurant, médiathèque, lieu de manifestations etc.) en fait un des principaux espaces de loisirs, de rencontre et de promenade du centre-bourg, et crée ainsi un véritable espace de centralité attractif pour les habitants.



Figure 35 : Enfants jouant dans le Grand Jardin



Comme cité auparavant, le ruisseau du Grand Fossé apparaît également comme un élément structurant du paysage urbain de la commune du Sap. Cet ancien ouvrage défensif est visible à plusieurs reprises au sein du centre-bourg mais également emmuré à certains endroits. Il n'existe cependant aucun espace public donnant directement sur le ruisseau, à l'exception de l'espace qui donne sur le Fort-Montpellier.

Figure 36 : Grand Fossé au pied du Fort Montpellier

➤ *Des espaces privés végétalisés*

Si le centre-bourg apparaît au premier abord très minéral avec des espaces fortement imperméabilisés, c'est sans compter sur la présence de jardins, courettes, et terrasses qui ponctuent le tissu urbain. En outre, les espaces privés forment un chapelet de petits îlots verts qui aèrent le tissu urbain particulièrement dense. La présence du végétal se fait plus forte, et prend des formes bien plus diversifiées puisqu'on trouve de nombreux linéaires de haies, espaces enherbés, jardins d'agrément, jardins potagers et jardins paysagers.



Certaines courettes visibles depuis l'espace public mériteraient d'être davantage mises en valeurs dans l'objectif de magnifier le paysage du centre bourg.



➤ **Un bourg qui se découvre à pied**

L'atout indiscutable du bourg pittoresque du Sap est la possibilité de le visiter à pied et d'emprunter diverses venelles piétonnes agréables. Le centre bourg en lui-même est ainsi très bien connecté et les espaces publics et privés mis en relation.



↔ Liaisons douces existantes

4. Zoom sur les détails paysagers du bourg

➤ *Les murets en brique et surmontés de clôtures transparentes*



➤ *Les murs en brique et en pierre*



➤ **Les haies taillées de charmille**

La haie de charmille (petits charmes taillés) est fortement représentée au sein des espaces jardinés du centre-bourg. Cette essence d'arbre caduque utilisée également en haie bocagère, au sein de l'espace rural, souligne le caractère bocager du territoire et inscrit cet esprit dans l'espace urbain.



➤ **Végétalisation des pieds d'immeubles**



5. Zoom sur les atteintes au paysage au sein du bourg

➤ Sur les clôtures

Sur le centre-bourg des clôtures moins qualitatives ont été répertoriées, il s'agit souvent de clôtures opaques (anciennes grilles ouvertes qui ont été obstruées), de murs relativement hauts, en taule ou en parpaing. Certains murs en briques peu entretenus sont dans un état de détérioration avancé, des murs en briques enduits par un ciment épais ont également été répertoriés.



➤ **Les haies**

Une clôture opaque et haute peut également être réalisée à partir de végétaux. Sur le Sap-en-Auge ces haies sont le plus souvent constituées d'espèces persistantes. Les principales essences utilisées sont : *Prunus Laurocerasus* (*caucasica*, *rotundifolia*), *Prunus Lusitanica*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*, *Thuja*, *Photinia*.





3. Mise en perspective des enjeux paysagers

Enjeux paysagers	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg	➤ En entrée de commune principalement	➤ Intégration des constructions en entrée de commune ➤ Maintien des espaces de transition paysagères entre espaces urbains/agricole/artisanal	+ <i>(la silhouette du bourg est peu visible du fait du relief plat du plateau)</i>
Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg	➤ En entrée de commune principalement	➤ Intégration des constructions en entrée de commune ➤ Maintien des espaces de transition paysagère entre espaces urbain/agricole/artisanal	+ <i>(la silhouette du bourg est peu visible du fait du relief plat du plateau)</i>
Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur l'église	➤ En entrée de commune ➤ Au sein du bourg	➤ Maintien des espaces « verts » privés qui mettent en scène ces points de vue ➤ Une densification trop forte pourrait fermer ces points de vue (les privatiser)	+++ <i>(Le clocher de l'église est mis en scène depuis de nombreux secteurs au sein du bourg)</i>
Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain	➤ Au Grand Jardin ➤ En entrée de commune ➤ Espaces publics communaux	➤ En entrée de commune les vergers participent à une bonne intégration paysagère des constructions/ espaces de transition/ mise en scène de la silhouette du bourg	+++ <i>(Patrimoine paysager témoin de l'agriculture historique ayant pratiquement disparu)</i>
Le maintien de la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles	➤ Sur l'ensemble de la commune	➤ Couleur et hauteur des bâtiments	+ <i>(bonne intégration des bâtiments existants)</i>
Maintien des espaces denses de bocage autour du Ruisseau de Grand-Fossé	➤ Autour du ruisseau de Grand Fossé et des chemins de randonnés	➤ Le paysage bocager est un paysage qui doit pouvoir évoluer ➤ L'ouverture du paysage sur certains secteurs permet des points de vue et une meilleure rentabilisation des terres ➤ Le maintien d'une bonne densité de haie autour du cours d'eau participe à maintenir la qualité des eaux	+++ <i>(le ruisseau de grand fossé est une entité paysagère et environnementale importante)</i>
Le renforcement de la visibilité du ruisseau de Grand-Fossé	➤ Au sein du bourg du Sap-en-Auge	➤ La suppression (abaissement) des murs le long du ruisseau ➤ La réalisation d'espaces d'arrêt à proximité du cours d'eau	+++ <i>(le Grand-Fossé est pratiquement le seul témoin de l'existence d'une enceinte fortifiée sur le Sap-en-Auge)</i>

La prise en compte de la qualité des entrées de commune ou de leur besoin de mise en valeur	➤ Sur les entrées de commune des départementales du territoire	➤ Espaces publics ➤ Intégration des constructions ➤ Sécurité des usagers	+ <i>(les entrées de commune sont qualitatives à l'heure actuelle)</i>
La requalification et la valorisation des espaces publics	➤ Sur les espaces publics communaux dont l'ambiance apparaît particulièrement minérale	➤ Le besoin de végétalisation des espaces publics ➤ Le besoin de requalification des usages ➤ Le besoin de magnifier les bâtiments qui bordent l'espace	+++ <i>(les espaces publics ne participent que très peu à la valorisation du cadre de vie de la commune)</i>
Le maintien des espaces de respiration (courettes) dans le centre-bourg (espace verts privés et plantés) qui participent à la valorisation paysagère de la commune du Sap-en-Auge	➤ Les ilots jardinés des arrières de parcelles au sein du bourg	➤ Maintien du caractère « visible » depuis l'espace public ➤ Maintien de la dominante végétale de ces espaces	+++ <i>(ces espaces peuvent être considérés comme des dents creuses)</i>
La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg	➤ Centre-bourg : Clôtures en murs de briques, Végétalisation de pieds d'immeubles, Arbres remarquables	➤ Ces détails participent à la qualité paysagère et architecturale des espaces publics ➤ Ambiance rurale assumée	+++ <i>(les détails sont vulnérables et peuvent être soumis à atteinte et arrachages)</i>
La prise en compte des points noirs (points d'attention) du paysage	➤ Espaces publics et privés visibles depuis l'espace public ➤ Les bâtiments dégradés	➤ Besoin de requalification paysagère et urbaine de ces espaces	+++ <i>(ces espaces ont tendance à dévaloriser l'image de la commune)</i>

Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault



Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune nouvelle de Sap-en-Auge

Document n°1B : Justification des choix

Dossier d'Approbation, Vu pour être annexé à la délibération du



Partie 3 – JUSTIFICATIONS	133
A. Synthèse des approches	133
1. Mise en perspective des zones d'enjeux	133
B. Présentation des zones et justification	138
2. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone rouge : Bourg et faubourgs denses	139
3. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone orange : Faubourgs lâches	140
4. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone verte : Paysage et vallée du grand fossé	142
5. Justification de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural local	144
6. Justification de la prise en compte du paysage et de l'environnement.....	146
7. Justification de la prise en compte des enjeux énergétiques dans le bâtiment	148
C. Mise en perspective de la compatibilité avec le PLUi	150
1. Relation et cohérence du projet AVAP avec de PLUi	150
2. Cohérence avec les règles de constructibilité du PLUi en cours d'élaboration	153

Partie 3 – JUSTIFICATIONS

A. Synthèse des approches

1. Mise en perspective des zones d'enjeux

Le Diagnostic Architectural Patrimonial et Environnemental de l'AVAP de Sap-en-Auge met finalement en perspective 4 secteurs d'enjeux distincts :

- L'hyper centre historique,
- Les faubourgs denses,
- Les faubourgs lâches,
- Et les sites de paysage autour du ruisseau de Grand-Fossé.

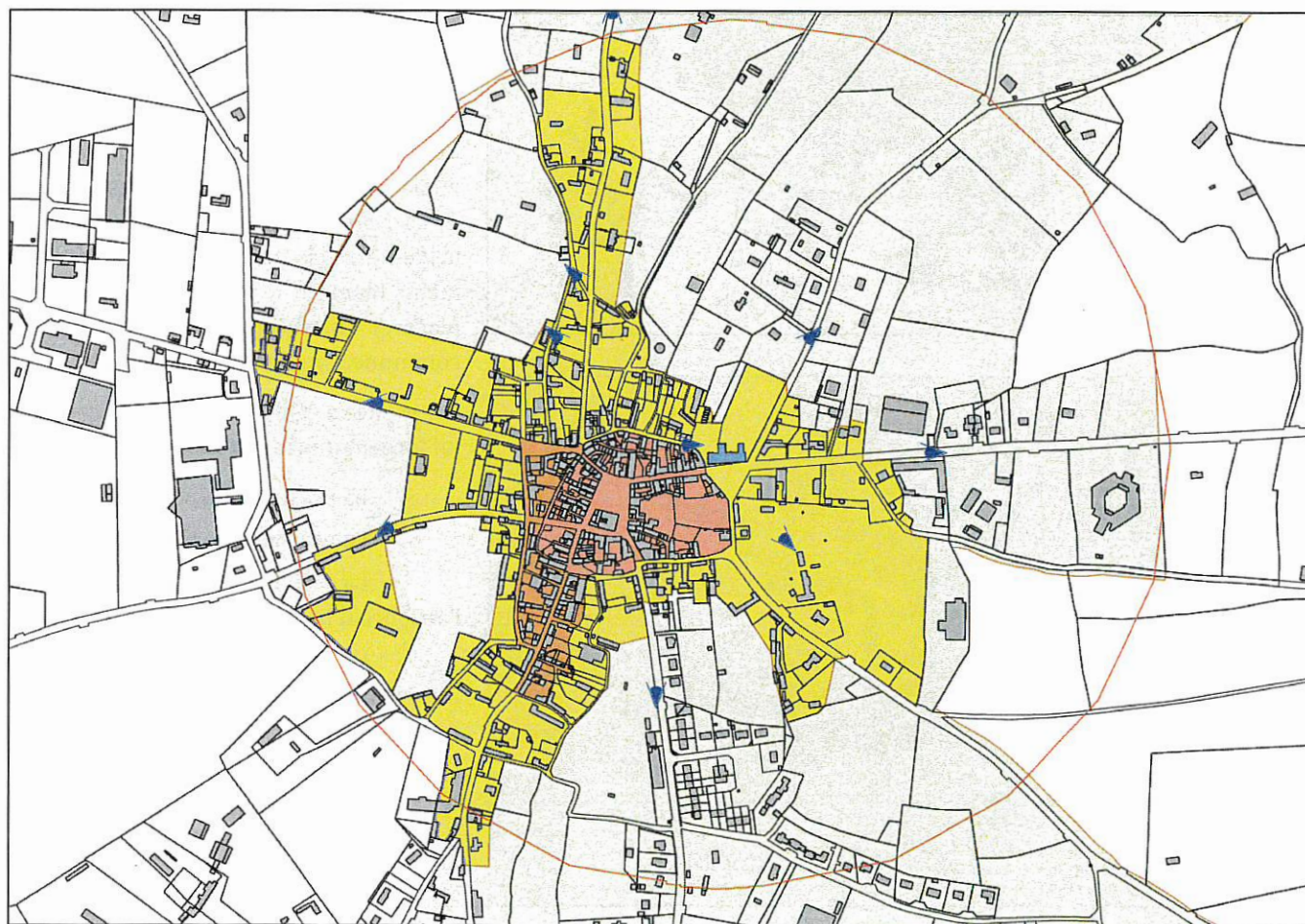
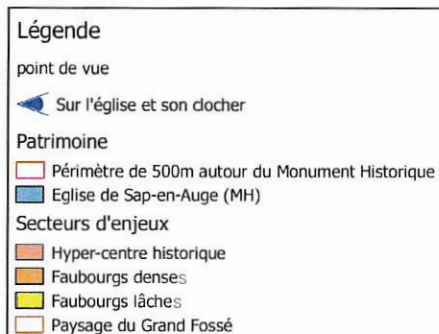


Figure 1 : Carte de localisation des secteurs d'enjeux

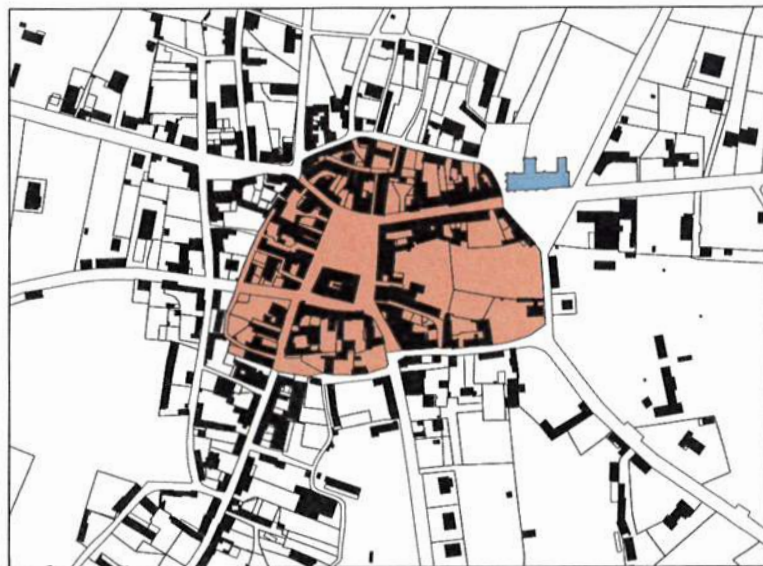


Figure 2 : Secteur n°1, cadastre de 2015.

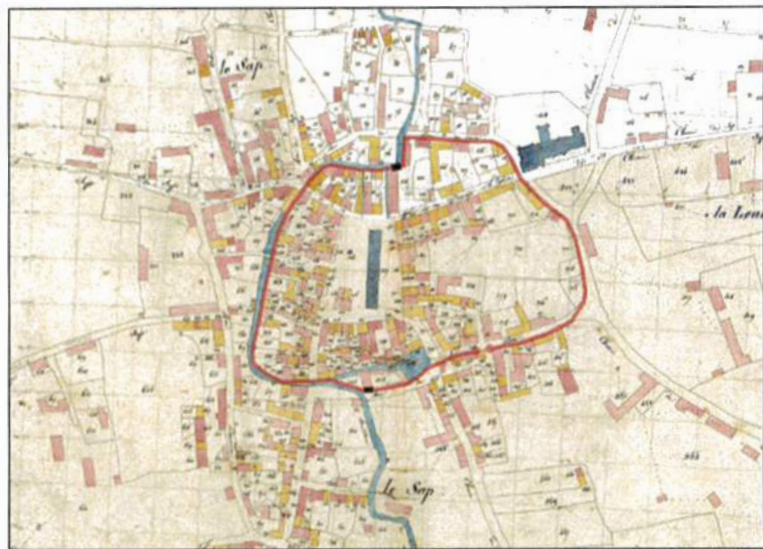


Figure 3 : Cadastre Napoléonien 1827

1. L'Hyper centre historique (rouge)

Le premier secteur d'enjeux identifié est celui que l'on appelle l'hyper-centre historique. Ce secteur, représenté en rouge sur la carte, correspond au dessin supposé de l'enceinte médiévale qui ceinturait la cité. Ce dessin se devine au sein du Cadastre Napoléonien de 1827. Le mur d'enceinte semble suivre le ruisseau de Grand-fossé à l'Ouest.

Si cet espace représente le centre historique où l'implantation humaine est la plus ancienne connue, il s'agit aussi d'un site stratégique en matière d'économie et de « centralité ». La place centrale, observable sur les deux cartes ci-contre, est la place du marché de Sap-en-Auge. Cette place témoigne des activités artisanales et commerciales particulièrement représentées sur la commune. En outre, l'espace isolé en rouge, représente le point de convergence des routes menant aux communes voisines. Les voies de circulations disposées en étoile attestent du rôle de carrefour, de lieu d'échange et de point de rencontre du site. Cette morphologie de l'espace urbain est déjà perceptible sur les cartes élaborées par l'Etat-major entre 1820 et 1866. De la même manière, le centre du village n'est pas établi autour de l'église mais bien autour de cette place et du bâtiment des halles qui représentent encore aujourd'hui l'espace central de la commune, cœur de la vie sociale et commerciale du bourg de Sap-en-Auge.

Cet espace a également été isolé car il présente des caractéristiques urbaines et paysagères qui lui forgent une identité propre :

- La présence de vestiges de l'enceinte médiévale.
- La présence de bâtiments identifiés en tant qu'édifices majeurs au sein de l'AVAP,
- La très forte représentativité de l'habitat traditionnel en brique et à pan de bois et l'absence d'habitations neuves enduites,
- Un tissu urbain particulièrement dense avec une implantation des bâtiments en mitoyenneté et à l'alignement de la rue, une majorité de façades étroites et d'habitations hautes, une ambiance minérale et un accompagnement paysager formé de courettes et petits jardinets,
- Un espace historiquement dynamique au sein duquel on retrouve un grand nombre de devantures et vitrines commerciales plus ou moins anciennes,

Sur cet espace les enjeux en matière d'architecture, de paysage et d'environnement sont donc particulièrement forts.

2. Les faubourgs denses (orange)

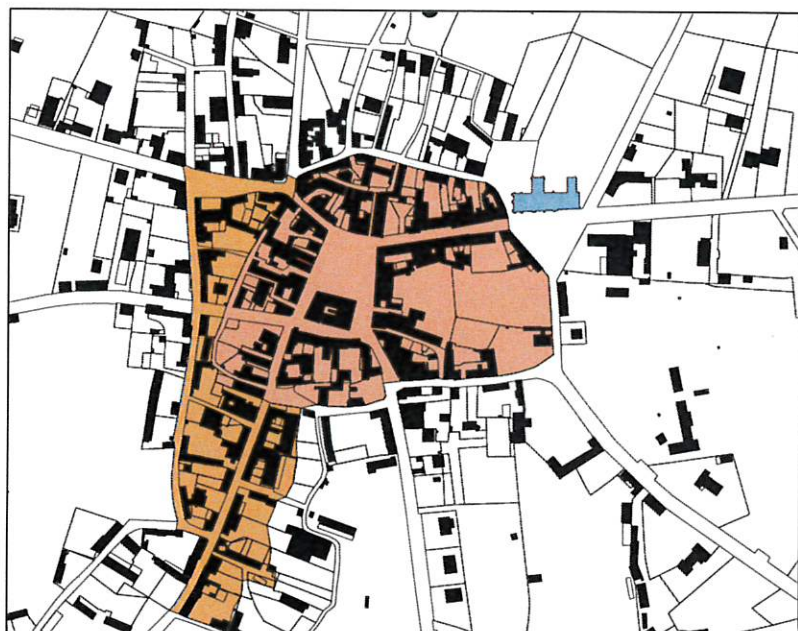


Figure 4 : Secteur n°2, cadastre 2015

Les faubourgs denses correspondent à une extension de l'hyper-centre historique, selon des caractéristiques urbaines et paysagères similaires. Cet espace s'est ainsi construit à l'extérieur de l'enceinte de façon linéaire le long de la rue du Bois Bénard et de la rue Boudin.

En matière d'architecture, de paysage et d'environnement les caractéristiques de l'espace sont sensiblement les mêmes. Le tissu urbain se détache du reste de la commune où la densité bâtie apparaît bien plus faible.

Les différences résident :

- Dans l'absence d'édifices majeurs mais dans l'existence d'un patrimoine repéré en tant que patrimoine bâti remarquable.
- Dans la morphologie du bâti, les habitations présentent des façades plus larges et moins étroites sur rue.
- Dans le fait que la présence d'activités sur cet espace est moins visible. Le secteur ne dispose pas de devantures commerciales de qualité.

Sur cet espace aussi les enjeux en matière d'architecture, de paysage et d'environnement sont particulièrement forts.



<Figure 3: aperçu des constructions étroites et hautes de la zone rouge.



<Figure 3 : aperçu des constructions plus larges et moins hautes de la zone orange.

3. Les faubourgs lâches (jaune)



Figure 5 : Constructions d'intérêt existantes dans le secteur jaune. Tissu urbain et implantation des constructions différentes : plus isolées en milieu de parcelle.

Les faubourgs lâches correspondent à l'étalement historique du tissu bâti autour du centre-bourg. Si le bâti en brique et en colombage reste très présent, l'environnement et le tissu urbain ne présentent pas les mêmes aspects.

Les faubourgs lâches disposent d'un tissu urbain plus aéré et moins dense. La carte et les photos ci-contre montrent très clairement ces différences. Les constructions, ont une emprise au sol plus importante et des façades plus larges, leur implantation peut être en retrait de la voie. Ces particularités laissent transparaître une ambiance très différente. Le végétal est beaucoup plus présent sur ce secteur et prend la forme de jardins, jardinets visibles depuis l'espace public qui mettent en scène le bâti dans son environnement. Les principales caractéristiques à préserver sont donc :

- La présence d'un habitat traditionnel en brique et à pan de bois,
- Une implantation plus aléatoire des bâtiments et un alignement défini davantage par les clôtures,
- Un tissu urbain aéré, où l'habitat est accompagné de jardins et jardinets qui participent à la qualité des ambiances et de l'espace public,
- Des emprises au sol et des façades de constructions plus imposantes,
- Un nombre important de bâtiments identifiés majeurs et remarquables.

Sur cet espace aussi les enjeux en matière d'architecture, de paysage et d'environnement sont particulièrement forts.

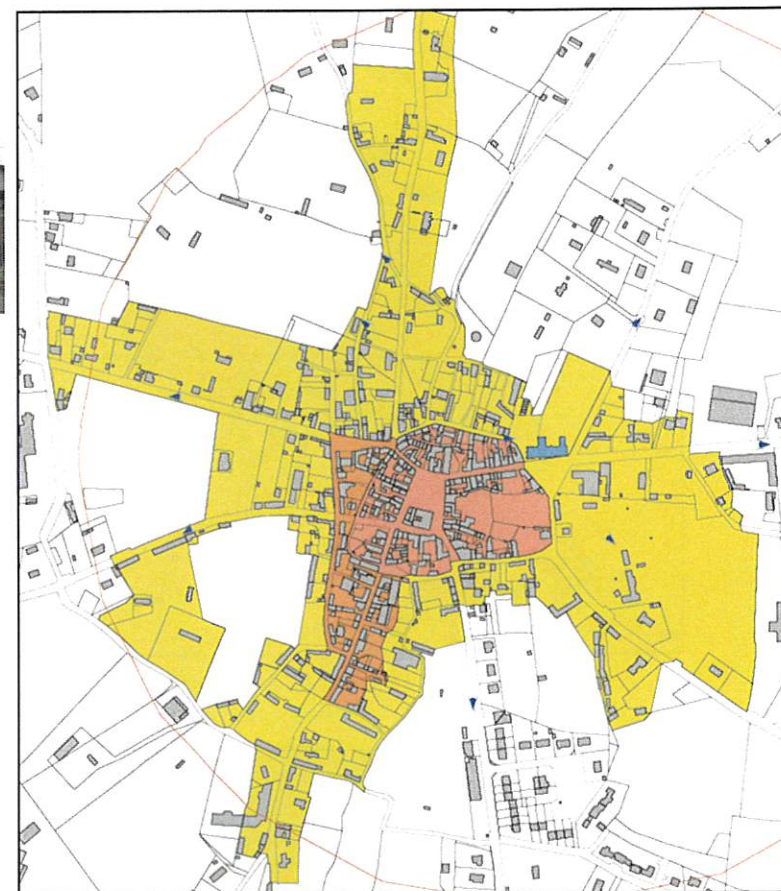


Figure 4 : Secteur n°3, cadastre 2015

4. Les paysages du ruisseau de Grand-Fossé (vert)

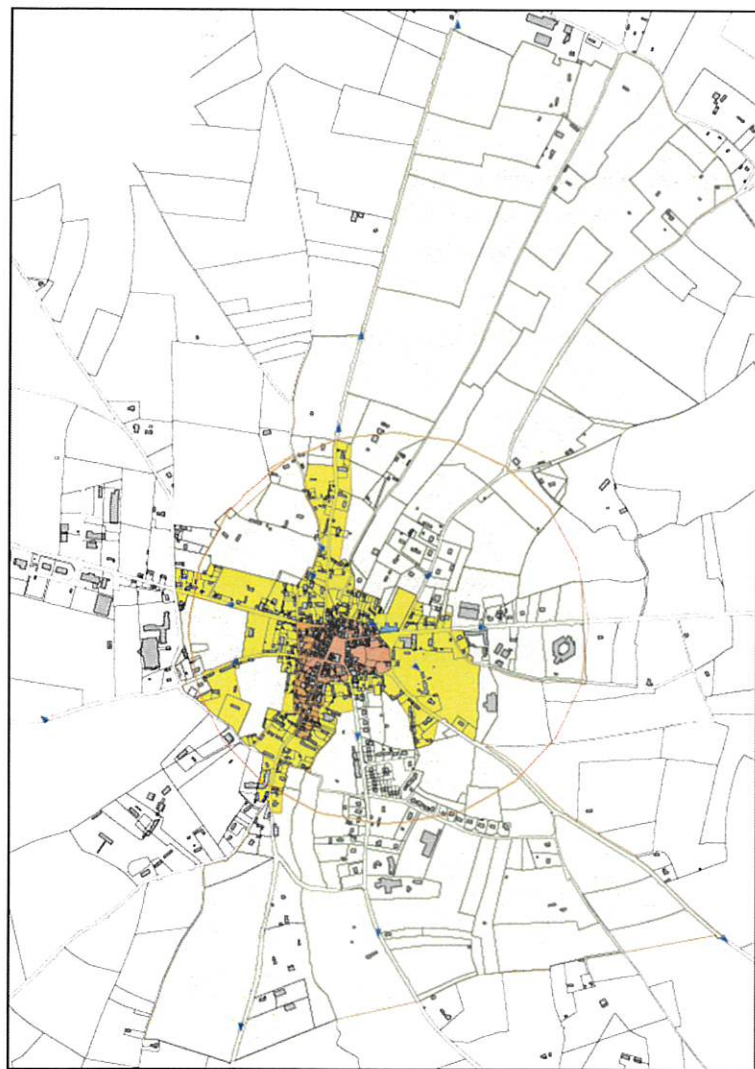


Figure 8 : Secteur n°4, cadastre 2015

La zone verte recouvre des secteurs présentant un intérêt paysager et naturel dominant l'intérêt architectural. Le découpage de ce périmètre paysager prend appui sur plusieurs données. La zone suit l'axe de passage du ruisseau du Grand Fossé, prend en compte les points de vue éloignés sur l'église, le relief, la présence de vergers et de haies bocagères marquant la vallée, la présence de quelques bâtiments remarquables, la perception des entrées de commune et la localisation des futurs sites d'extension urbaine de la commune de Sap-en-Auge.

L'ensemble du secteur présente ainsi des caractéristiques urbaines et architecturales très hétérogènes. Il s'agit principalement des zones d'extension récentes de la commune. Elle regroupe ainsi des espaces où l'habitat contemporain et les derniers équipements publics ont été réalisés. Le bâti est généralement implanté en retrait de la voie et présente des tailles et des caractéristiques architecturales diverses, relatives à leur année de réalisation.



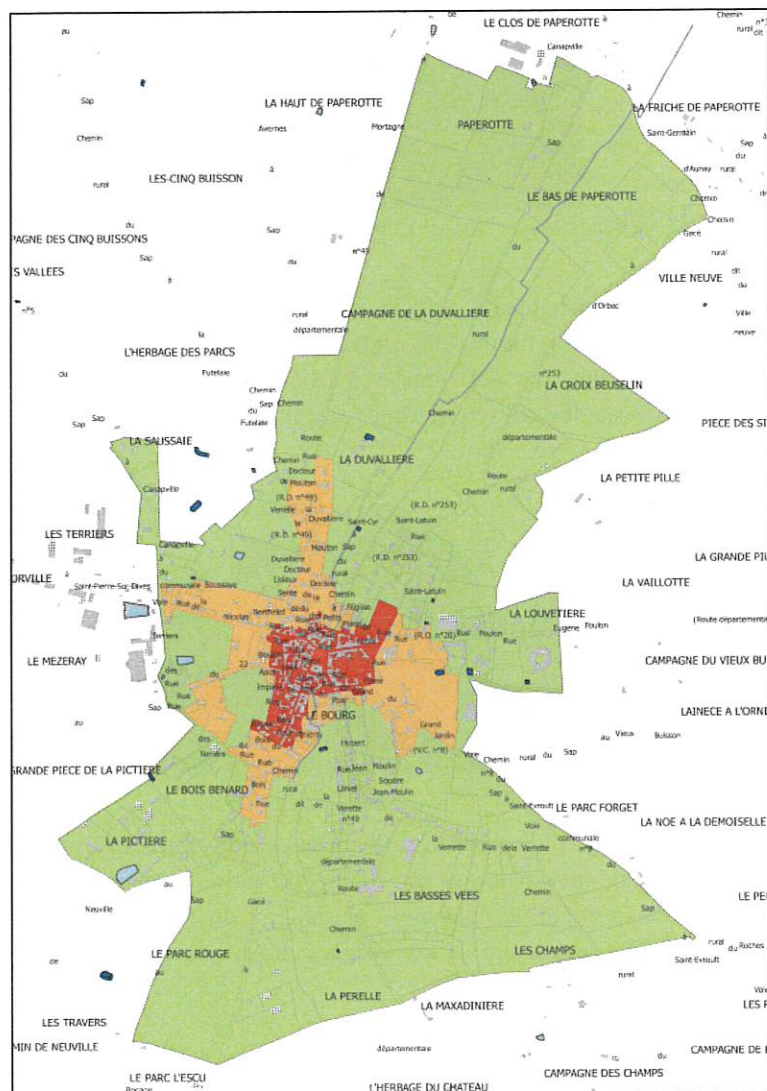
Figure 7 : Verger en entrée de bourg



Figure 9 : Paysage du secteur, vallée du Grand-fossé

Sur cet espace, les enjeux en matière d'architecture sont plus faibles, sauf pour ce qui concerne les bâtiments repérés comme remarquables. Les enjeux résident davantage dans la préservation du paysage et de l'environnement particulièrement qualitatif de la zone : les paysages et milieux du ruisseau de Grand Fossé, la qualité des points de vue sur l'église, le bocage et les vergers ainsi que la qualité paysagère des futures opérations de logements.

B. Présentation des zones et justification



La synthèse des approches a permis de mettre en évidence les principaux sites d'enjeux de la commune de Sap-en-Auge, en fonction des caractéristiques et sensibilités de chaque secteur. La définition de ces 4 secteurs a été le point de départ de la réalisation des premiers projets de zonage.

Ces 4 secteurs se sont finalement conjugués sous la forme de 3 zones identifiées au sein du règlement graphique de l'AVAP :

- la zone rouge : Bourg et faubourgs denses
- la zone orange : Faubourgs lâches
- la zone verte : Paysage et vallée du grand fossé

En effet, lors de nombreux débats, il a été conclu que les caractéristiques et sensibilités architecturales, paysagères et environnementales des secteurs d'enjeux n°1 et n°2 étaient sensiblement les mêmes et que ces deux zones pouvaient donc être couvertes par un seul et même périmètre aux objectifs similaires.

< Figure 10 : Présentation des zones de l'AVAP

-  Secteur 1 : Bourg historique et faubourgs denses
-  Secteur 2 : Faubourgs lâches
-  Secteur 3 : Paysage et vallée du Grand Fossé

Sur Sap-en-Auge la mise en valeur de la qualité architecturale du bâti ancien est portée par les élus au regard de l'importance quantitative d'éléments de patrimoine remarquable. La volonté du Conseil municipal est de veiller à la protection du bâti ancien et du petit patrimoine identitaire, ainsi qu'à la mise en œuvre de réhabilitations respectueuses des caractéristiques architecturales locales.

Ainsi pour chacun des secteurs, définis au sein du périmètre AVAP et au règlement, des objectifs spécifiques de préservation et de mise en valeur du patrimoine, des paysages et de l'environnement sont affichés :

1. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone rouge : Bourg et faubourgs denses

Objectifs	Enjeux ciblés	Thématiques
Mettre en place des règles architecturales plus strictes sur ces deux secteurs	- Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier - Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement	protection et conservation du patrimoine architectural
Mettre en valeur les vestiges de l'enceinte	- Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier - Sensibiliser la population à la valeur du patrimoine bâti communal	protection et conservation du patrimoine architectural
Continuer de développer le parcours de découverte	- Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier - Sensibiliser la population à la valeur du patrimoine bâti communal	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage
Engager une réflexion sur le réaménagement de la place publique centrale du Bourg	- Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier - Revalorisation des logements en centre-bourg pour lutter contre la vacance - La requalification et la valorisation des espaces publics	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage
Maintenir des règles d'alignement et d'implantation en cohérence avec le tissu bâti	- Préservation des caractéristiques morphologiques du centre et des faubourgs - Préservation de l'identité architecturale	protection et conservation du patrimoine architectural
Maintenir une certaine densité bâtie tout en permettant la libération d'espaces en arrière cours	- Préservation des caractéristiques morphologiques du centre et des faubourgs - Préservation de l'identité architecturale	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage

Profiter d'opérations de démolition reconstruction pour recréer des surfaces de jardin, courettes, venelles et terrasses	- Prise en compte des points noirs architecturaux - L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les devantures commerciales « identitaires » et permettre leur changement de destination	Préservation des devantures commerciales témoins de l'histoire communale	protection et conservation du patrimoine architectural
Intégrer les énergies renouvelables opportunes sous condition d'intégration et de non atteinte à la qualité paysagère des secteurs	- Répondre aux objectifs environnementaux d'économie d'énergie dans l'habitat - L'encouragement des comportements et usages simples, économiques et populaires	- prise en compte de l'énergie et du développement durable - protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver et Mettre en valeur les courettes et jardinets présents dans le tissu bâti	- Le maintien des espaces de respiration (courettes) dans le centre-bourg (espace verts privés et plantés) qui participent à la valorisation paysagère de la commune du Sap-en-Auge - Le renforcement des espaces verts en secteur anthropisé participant au maintien des continuités écologiques du territoire	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver et Mettre en valeur les clôtures historiques : murs et murets en briques	La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les détails paysagers du bourg : les haies bocagères, arbres remarquables et autres éléments de patrimoine en centre-bourg	- La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Intervenir sur la dégradation du paysage bâti	La prise en compte des points noirs (points d'attention) du paysage	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage

2. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone orange : Faubourgs lâches

Objectifs	Enjeux ciblés	Thématiques
Mettre en place des règles architecturales plus souples sur cette zone	- Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement - La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage
Mettre en place des règles d'implantation et d'alignement plus souples adaptées aux caractéristiques de la zone	- Préservation des caractéristiques morphologiques du centre et des faubourgs - Préservation de l'identité architecturale	protection et conservation du patrimoine architectural
Identifier spécifiquement les bâtiments qui devront faire l'objet de règles strictes pour des réhabilitations, des remaniements avec transformations importantes	Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement	protection et conservation du patrimoine architectural
Préserver et Mettre en valeur les clôtures historiques : murs et murets en briques	La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les détails paysagers du bourg : les haies bocagères, arbres remarquables et autres éléments de patrimoine en centre-bourg	- La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Maintenir des possibilités de végétalisation de pied d'immeuble	- La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg - L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Engager une réflexion sur le réaménagement d'espaces publics de proximité	- La requalification et la valorisation des espaces publics - Revalorisation des logements en centre-bourg pour lutter contre la vacance	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage et de l'environnement
Permettre l'installation de certains dispositifs utilisant les énergies renouvelables sous conditions	- Le soutien à la mise en place de dispositifs de production énergétiques durables et intégrés - L'encouragement des comportements et usages simples, économiques et populaires	- prise en compte de l'énergie et du développement durable - protection et conservation du paysage et de l'environnement
Veiller à une bonne intégration paysagère des constructions et encourager une architecture contemporaine de qualité en cohérence avec l'identité architecturale	- Préservation de l'identité architecturale - Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain	protection et conservation du paysage et de l'environnement

locale		
Préserver et Mettre en valeur les jardins de plaisance et jardins potager de la zone	- Le maintien des espaces de respiration (courettes) dans le centre-bourg (espace verts privés et plantés) qui participent à la valorisation paysagère de la commune du Sap-en-Auge - La préservation et la valorisation des détails paysagers du centre-bourg - Le renforcement des espaces verts en secteur anthropisé participant au maintien des continuités écologiques du territoire	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les points de vues sur l'église	- La prise en compte de la qualité des entrées de commune ou de leur besoin de mise en valeur - Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur l'église	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver et mettre en valeur certaines entrées de centre-bourg	- La requalification et la valorisation des espaces publics - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg	protection et conservation du paysage et de l'environnement

3. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone verte : Paysage et vallée du grand fossé

Objectifs	Enjeux ciblés	Thématiques
Mettre en place des règles architecturales plus souples sur cette zone	Limitation des restrictions sur le bâti contemporain	protection et conservation du patrimoine architectural
Identifier spécifiquement les bâtiments qui devront faire l'objet de règles strictes pour des réhabilitations, des remaniements avec transformations importantes	Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement	protection et conservation du patrimoine architectural
Maitriser le développement urbain en extension afin de limiter la concurrence des zones AU sur la résorption de la vacance du bourg et de garantir l'attractivité du centre-historique	- Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves - Prise en compte des points noirs architecturaux	- protection et conservation du patrimoine architectural - protection et conservation du paysage
S'engager dans la production d'une architecture d'expression	Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves	protection et conservation du patrimoine architectural

contemporaine de qualité, en cohérence avec l'identité architecturale existante : volumétrie, matériaux, teintes etc	Prise en compte des points noirs architecturaux	protection et conservation du paysage
Engager un travail sur l'intégration paysagère du bâti neuf et de l'existant	- Le maintien de la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves	protection et conservation du paysage
Engager une réflexion sur le réaménagement d'espaces publics de proximité	- Revalorisation des logements pour lutter contre la vacance - Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Permettre l'installation de certains dispositifs utilisant les énergies renouvelables sous conditions	- Répondre aux objectifs environnementaux d'économie d'énergie dans l'habitat - Le maintien de l'utilisation de matériaux naturels et la conservation d'un tissu urbain en cohérence avec l'histoire et la géologie locales - L'encouragement des comportements et usages simples, économiques et populaires* - Le soutien à la mise en place de dispositifs de production énergétiques durables et intégrés	- prise en compte de l'énergie et du développement durable - protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver et Mettre en valeur la vallée du ruisseau de Grand Fossé	- Protection, gestion et mise en valeur des espaces naturels communaux - Mise en valeur et préservation des milieux naturels du Ruisseau de Grand Fossé - La prise en compte d'une bonne gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau (eaux superficielles et souterraines)	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les points de vue les plus stratégiques	- Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg - Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur l'église	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver les boisements, secteurs de bocages et vergers présents dans la zone	- Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - Maintien des espaces denses de bocage autour du Ruisseau de Grand-Fossé	protection et conservation du paysage et de l'environnement
Préserver et mettre en valeur les entrées de bourg	- Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain - Maintien des espaces denses de bocage autour du Ruisseau de Grand-Fossé - Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg	protection et conservation du paysage et de l'environnement

4. Justification de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural local

En réponse aux objectifs affichés dans les différents tableaux, le règlement et le document graphique de l'AVAP établissent ensuite :

1 – des dispositions générales applicables à toutes les zones : Les dispositions générales repèrent des éléments ponctuels de l'AVAP qui doivent être préservés plus spécifiquement. Sur la commune de Sap-en-Auge, des éléments très différents sont repérés. Concernant le patrimoine architectural ont été identifiés : les édifices majeurs, le patrimoine bâti remarquable, les fronts bâtis et espaces publics d'intérêts majeurs. Si ces éléments ont été identifiés plus spécifiquement c'est parce qu'il s'agit d'éléments identitaires particulièrement sensibles qui nécessitent une préservation plus stricte. Les règles spécifiques à ces éléments encadrent plus fortement les interventions sur le bâti, elles sont plus ciblées et moins générales que les règles écrites pour les zones rouge et orange.

2 – des règles spécifiques à chaque zone :

- la zone rouge : Bourg et faubourgs denses
- la zone orange : Faubourgs lâches
- la zone verte : Paysage et vallée du grand fossé

Ces règles traitent de différents thèmes en fonction des sensibilités et objectifs de chaque secteur :

2.1- volumétrie et implantation des constructions :

Ces règles vont permettre de régir l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de sorte à maintenir le caractère dominant du tissu urbain existant. Elles règlementent aussi la hauteur et les surélévations possibles pour les constructions neuves.

Ainsi dans **la zone rouge**, correspondant à l'hyper-centre, les prescriptions concernant l'alignement des constructions et/ou clôtures permettent d'entretenir le caractère continu de la rue et donc les ambiances et la qualité du paysage habité actuel. Sur cette même zone, des règles de gabarit ont également été inscrites dans l'objectif de préserver la morphologie urbaine du centre-ancien.

Pour **la zone orange**, au sein de laquelle le tissu apparaît plus lâche, les règles d'implantation sont plus souples. Une implantation en retrait par rapport à la voie est admise, si celui-ci est limité à 6m. Il est également précisé que des éléments de clôtures ou des constructions annexes pourront venir marquer les alignements sur rue.

Pour **la zone verte**, qui présente un tissu urbain à dominante pavillonnaire, les règles d'implantation sont adaptées aux caractéristiques de la zone. Les implantations en retrait sont permises. Un minimum de 5m de retrait est requis avec les voies départementales.

2.2 qualité urbaine et architecturale des constructions :

Suivant les secteurs ces règles concernent le bâti ancien (en brique ou à pans de bois) et le bâti neuf.

Elles régissent principalement la composition et les décors de façade de sorte à protéger les éléments de détails existants sur le bâti ancien et à préserver l'harmonie architecturale du bâtiment.

Elles réglementent également les ouvertures, les éléments de maçonneries, les percements, les volumes de toitures, les matériaux de couvertures etc. Sur ces chapitres, les règles sont plus ou moins élaborées suivant les secteurs, l'objectif étant de réglementer la réhabilitation du bâti ancien dans un objectif de préservation des spécificités historiques qui les caractérisent.

Ainsi dans les **zones rouge** et **orange**, les règles sont plus précises et détaillées concernant le bâti ancien. En effet, l'objectif de la servitude AVAP est la préservation du patrimoine architectural ancien.

Le parti pris de ce règlement est celui d'encadrer plus spécifiquement la réhabilitation de ces bâtiments. Ainsi dans la **zone rouge**, parmi les règles les plus coercitives, on trouve par exemple :

- *L'interdiction d'isolation par doublage extérieur des façades (en brique ou à pan de bois) de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, les décors et modénatures des façades anciennes.*
- *L'obligation de mise en place de menuiseries neuves en bois sur le bâti ancien.*
- *La conservation des volumes et des pentes de toiture pour le bâti ancien.*

Pour la **zone verte**, les enjeux ne sont pas du même ordre. Les éléments de patrimoine architecturaux sont plus rares. Aussi, ceux qui présentent de véritables qualités, dans cette zone, ont été repérés ponctuellement au sein des dispositions générales et font l'objet de règles spécifiques. Dans la zone verte, cet article du règlement est assez souple et ne réglemente que les constructions neuves dans l'objectif de favoriser leur intégration au tissu urbain existant et de lutter contre la banalisation du paysage communal.

5. Justification de la prise en compte du paysage et de l'environnement

Contrairement à l'ancienne ZPPAUP, le dossier AVAP met en évidence la réalisation d'un diagnostic environnemental et paysager de la commune de Sap-en-Auge.

Le diagnostic environnemental et paysager est issu en grande partie du diagnostic du PLUI en cours d'élaboration. Un zoom sur la commune de Sap-en-Auge a simplement été réalisé dans l'objectif de cibler plus aisément les enjeux à l'échelle communale.

L'analyse fait ressortir des enjeux paysagers et environnementaux sur le ruisseau de Grand Fossé qui traverse la commune de Sap-en-Auge selon un axe Nord-Sud.

- Ce ruisseau forme un axe de trame bleue important à l'échelle de la commune et du secteur du pays du camembert. Visible au sein du bourg, il parcourt ensuite 20 km avant d'aller se jeter dans le ruisseau de l'Orbiquet sur la commune de Folletière-Abenon. La particularité de ce ruisseau réside dans le fait qu'en passant par Saint-Aubin-de-Bonneval, il disparaît et semble couler en sous-terrain au sein des « vallées sèches ». Ce type de formation est souvent dû à un modelé karstique. Ce sont des vallées anciennement creusées par des cours d'eau qui, après plusieurs millénaires, se sont infiltrés dans le sol pour ressurgir plus loin, laissant la vallée à sec, sauf par temps de fortes pluies où, la nappe d'eau souterraine remonte à la surface.
- Il constitue un élément important dans la formation du paysage naturel et urbain de la commune de Sap-en-Auge. S'il est peu visible au sein du grand paysage, celui-ci est à la base d'ouvrage défensif au sein du centre-bourg (fossé de l'enceinte médiévale).
- Il manque de lisibilité et de visibilité au sein du bourg comme du grand paysage. Le ruisseau est assez peu mis en valeur au sein de la commune.

L'analyse met également en évidence les évolutions paysagères du territoire, liées plus précisément à l'évolution des activités humaines. Les changements opérés des pratiques agricoles ont eu un impact direct sur la disparition progressive du bocage et des vergers de pommiers du territoire de la communauté de communes et de Sap-en-Auge. Ces éléments paysagers particulièrement identitaires méritent pourtant d'être préservés.

Enfin les sites constitutifs des paysages urbains, les espaces publics et les détails paysagers du bourg de Sap-en-Auge ont également été identifiés dans l'objectif de travailler sur leur mise en valeur.

Le périmètre et les règles de l'AVAP (au sein du règlement et du document graphique) ont été réalisés dans l'objectif d'apporter une réponse aux objectifs affichés de prise en compte de l'environnement et des paysages.

Comme montré au sein du diagnostic et de la synthèse des approches, le périmètre intégral de l'AVAP et le contour de la zone verte : « Paysage et vallée du grand fossé », ont été établis en fonction des caractéristiques du paysage communal. Les limites du périmètre de l'AVAP n'ont pas été définies au hasard, elles prennent en compte les points de vue sur l'église et sur la silhouette des entrées de bourg. La zone verte a également été délimitée autour de l'axe de traversée du ruisseau de grand fossé.

La zone verte, est une zone au sein de laquelle les enjeux paysagers priment sur les enjeux patrimoniaux. En effet, le paysage urbain de la zone n'apparaît pas particulièrement sensible sur le plan architectural. Le règlement de la zone apparaît particulièrement souple sur ce thème. Cette zone a davantage été pensée dans un objectif de maintien et de mise en valeur du paysage urbain qui ceinture les zones pavillonnaires d'époques différentes. Sur cette zone les règles paysagères restent plus poussées, par exemple :

- Les éléments de type : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcimètre, transformateur, devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers, et/ou être intégrés aux bâtiments plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public. Certaines implantations pourront être refusées si elles sont incompatibles avec la sensibilité patrimoniale de leur cadre bâti et paysager.
- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction (aménageable en jardins, plantations, terrasse) et un minimum de 50% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces sous la forme d'éléments paysagers : plantations, clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

Cette prise en compte du paysage et de l'environnement est également présente dans les zones rouge et orange. En effet, le paysage, les espaces publics et le végétal de manière générale participent de la mise en scène du patrimoine architectural. Le renforcement de la qualité de ces espaces devrait permettre de mettre en valeur le bâti traditionnel. Au sein de l'AVAP, l'article, 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions du règlement écrit de chaque zone, affiche des règles spécifiques concernant les espaces non construits.

Ainsi dans la zone rouge, correspondant à l'hyper-centre très minéral de la commune, la règle sur les espaces publics vise l'intégration du végétal avec parcimonie, au sein d'éléments de détails paysagers (clôtures, alignements d'arbres de hauts jets, bordures, plantations de pieds d'immeubles) dans l'objectif de respecter les ambiances historiques d'une place de marché ouverte et nue de végétation.

Pour la zone orange, où le tissu est plus lâche et laisse davantage de place au végétal, des règles de préservation d'espaces de respiration ont été intégrées : Les arbres doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), ils doivent être remplacés, sur la même parcelle, par un arbre dont le potentiel de développement est équivalent.

La prise en compte de la biodiversité passe également par la prescription d'une liste de végétaux locaux, au sein des différents secteurs, pour la réalisation des haies et plantations au sein des espaces publics et privés. En effet, les espèces indigènes se sont adaptées aux conditions locales de sol et de climat, leur plantation permet de limiter les intrants tels que les engrais chimiques et pesticides. D'autre part, ces espèces ont évolué en même temps que les oiseaux, les mammifères, les papillons et les insectes de leur région, elles leur fournissent en retour de la nourriture et un habitat. La culture de ces espèces améliore ainsi la biodiversité et crée un réservoir de semences local.

Enfin, au sein des dispositions générales applicables à toutes les zones, des éléments paysagers ponctuels ont également été repérés dans l'objectif d'être préservés et mis en valeur. Ils sont nombreux sur Sap-en-Auge : les haies à conserver, les haies à améliorer, les courettes identifiées à préserver, l'espace de poumon vert à préserver, les jardins et jardinets identifiés à préserver etc.

Ces éléments ont été identifiés car ils participent d'une façon ou d'une autre à la qualité du paysage communal. Les règles spécifiques appliquées à ces éléments encadrent plus fortement les interventions sur ces secteurs. Ainsi dans les zones rouge et orange, correspondant au centre-bourg de Sap-en-Auge, des courettes publiques ou en copropriété ont été identifiées. Ces courettes ouvertes sur l'espace public participent grandement de la perception du paysage urbain. Il a donc été choisi de préserver ces secteurs, de les rendre inconstructibles et de les maintenir ouverts sur l'espace public :

- Ces espaces restreints sont strictement inconstructibles, seule la pose de mobilier urbain démontable est autorisée.
- La réalisation de clôtures sur l'espace public est interdite.
- La mise en valeur paysagère de ces espaces est autorisée par le biais d'aménagements, et de plantations.

En outre, l'AVAP de la commune de Sap-en-Auge n'a aucune action sur l'ouverture à l'urbanisation, au contraire, elle permet de protéger les espaces naturels et paysager identifiés à enjeux (non stratégiques pour le développement urbain de la commune) et n'aura donc, à ce titre, aucune incidence négative notable sur l'environnement. La mise en place de cette servitude permet, au contraire, de renforcer la prise en compte du patrimoine naturel et paysager de la commune.

6. Justification de la prise en compte des enjeux énergétiques dans le bâtiment

De la même manière que pour les autres chapitres, l'AVAP présente un document dédié à cette thématique. Un sein du diagnostic architectural, un chapitre entier est dédié à la thématique de prise en compte de l'énergie dans le bâtiment dans l'objectif d'appréhender les bonnes pratiques concernant l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien et l'intégration des énergies renouvelables.

De manière générale, la problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Sur Sap-en-Auge, au sein de la zone rouge de centre-ancien, la morphologie bâtie et la densité des constructions, qui caractérisent la qualité patrimoniale, participent également à la problématique d'économie d'espace et d'économie d'énergie par la densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition notamment au regard de la topographie et des vents. Les règles de la zone sur l'implantation des bâtiments permettent déjà de favoriser la mitoyenneté donc les économies d'énergies.

Pour les habitations existantes ne présentant pas d'intérêts patrimoniaux (ni en briques, ni en pans de bois) la réalisation d'une isolation par l'extérieur est autorisée. En ce qui concerne les bâtiments anciens et bâtiments remarquables, il est préconisé de respecter ces matériaux et leur mise en œuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et perpétuer les savoirs faire locaux.

Le traitement particulier de la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique est intégré au PLUi car il s'agit d'un objectif commun à l'ensemble du territoire du secteur du camembert. Il est prévu, qu'une OAP thématique traite spécifiquement de cette question.

Concernant l'utilisation des énergies renouvelables, les éléments et matériaux permettant l'exploitation de ces énergies doivent être compatibles avec le renforcement de la prise en compte de la qualité architecturale du bâti ancien. Au sein de **la zone rouge**, l'AVAP autorise les dispositifs thermiques invisibles, comme par exemple les tuiles solaires imitation ardoise et les systèmes intégrés sous la toiture. Elle laisse aussi la place à l'innovation en autorisant des modifications mineures pour intégrer des équipements de production des énergies renouvelables, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'ensemble du site ou qu'elles ne soient aucunement visibles depuis l'espace public.

C. Mise en perspective de la compatibilité avec le PLUi

1. Relation et cohérence du projet AVAP avec le PLUi

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi. Elle doit donc être conforme aux objectifs du PADD du PLUi en cours d'élaboration. C'est la raison pour laquelle la Communauté de communes a entrepris simultanément l'élaboration d'un PLUi sur le secteur du Pays du camembert et la révision de la ZPPAUP en AVAP de manière à assurer une parfaite cohérence des deux documents.

La démarche d'élaboration du PLUi du secteur du Pays du camembert a été initiée le 10 décembre 2012 par délibération du conseil communautaire. Entre temps, les contours de la communauté de communes ont évolué au 1er janvier 2017 pour donner naissance à la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault qui a souhaité poursuivre les procédures d'élaboration d'un PLUi sur l'ancien secteur du Pays du camembert ainsi que la transformation de la ZPPAUP en AVAP sur la commune de Sap-en-auge.

1. Relation et cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La démarche d'élaboration du PLUi du secteur du Pays du camembert est actuellement en phase règlementaire. La phase de réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) a débuté en Janvier 2017 jusqu'au débat en Conseil Communautaire qui a eu lieu le 20 Juin 2017.

Les grandes orientations du projet sont les suivantes :

- 1) Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche
 - 1.1 Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l'avenir
 - 1.2 Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité
- 2) Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire
 - 2.1 Valoriser les ressources locales
 - 2.2 Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire
- 3) Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat

- 3.1 Maintenir la population et l'équilibre du territoire
- 3.2 Adapter l'offre d'habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements

Les éléments qui concernent l'AVAP sont inscrits au sein de l'Orientation n°1.2. Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité. Cette orientation porte des objectifs de préservation et de valorisation de la qualité, de la diversité et de la richesse du paysage et de l'architecture traditionnelle.

Objectifs affichés au PADD (<i>extraits du document</i>)	Outil mis en place au sein du projet d'AVAP de Sap-en-Auge
Le bocage dans son ensemble doit être préservé. L'objectif n'est pas de figer les haies mais de permettre une évolution et une recomposition du bocage. Soigner la qualité des clôtures et privilégier l'utilisation de haies d'essences locales.	La communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault et la commune de Sap-en-Auge ont fait le choix de privilégier l'outil de PLUi pour préserver le bocage. En outre, le périmètre de l'AVAP recouvre davantage les espaces urbains au sein desquels les « haies bocagères » sont moins présentes. Des haies existent cependant, certaines ont été identifiées et inscrites au sein de l'AVAP. Deux types de haies ont été identifiés : ▪ Les HAIES A CONSERVER : haies de charmille (petits charmes taillés) identifiées au sein des espaces jardinés du centre-bourg ▪ Les HAIES A AMÉLIORER : haies persistantes d'essences non locales, le plus souvent constituées de <i>Prunus Laurocerasus</i> (caucasica, rotundifolia), <i>Prunus Lusitanica</i>, <i>Chamaecyparis</i>, <i>Juniperus</i>, <i>Thuja</i>, <i>Photinia</i>. Des prescriptions spécifiques à ces éléments sont inscrites dans le règlement, dans l'objectif d'utiliser notamment des essences locales pour les haies. Au sein des différentes zones de l'AVAP, des règles concernant le traitement et la qualité des clôtures sont également inscrites au règlement. Elles traitent plus spécifiquement du choix des végétaux.
Les vergers, éléments caractéristiques du paysage normand, peuvent être protégés au sein des espaces publics des bourgs ou créés dans les espaces verts des nouvelles opérations d'aménagement, en tant qu'élément identitaire.	Au sein du périmètre AVAP, une quinzaine de sites « vergers à préserver » ont été repérés. Des prescriptions spécifiques à ces éléments sont ensuite inscrites dans le règlement afin de les protéger.
Les panoramas requièrent une attention particulière.	Le diagnostic architectural patrimonial et environnemental met en évidence le fait que le périmètre de la servitude a été réalisé en fonction des points de vue et entrées de commune.
Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti.	Le règlement écrit et graphique de l'AVAP fixe des règles plus strictes de rénovation du bâti ancien sur les zones rouge et orange (les plus sensibles) :

	préservation du bâti à pan de bois ou en briques.
Maintenir la possibilité d'interventions plus contemporaines sur le bâti.	Le règlement écrit et graphique de l'AVAP fixe des règles différentes de mise en œuvre et d'utilisation de matériaux pour les constructions relevant d'une prise en compte globale et justifiée de l'environnement et du paysage.
Les réhabilitations thermiques ou l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent veiller à préserver la qualité du bâti et de son environnement.	Au sein des sites les plus sensibles, le règlement écrit de l'AVAP fixe des règles précises concernant l'installation de panneaux solaires. Seuls certains modèles sont autorisés s'ils sont invisibles depuis l'espace public.
Des règles plus précises se justifient pour les bourgs à forte valeur patrimoniale.	La mise en place d'une AVAP garantit la mise en place de règles plus précises concernant l'implantation des constructions, l'architecture et la préservation des espaces libres au sein de l'ensemble de la servitude.
D'autres éléments de qualité doivent également être protégés : éléments de patrimoine bâti (manoirs, églises, ...) et éléments de petit patrimoine (haloirs, lavoirs, puits, calvaires, ...).	Beaucoup d'éléments de patrimoine sont identifiés au sein du périmètre de l'AVAP. Celui-ci ne recouvre cependant pas l'ensemble de la commune. L'élaboration du PLUi dans des temporalités proches devrait permettre de préserver les éléments de patrimoine plus isolés : châteaux, manoirs, petit patrimoine n'appartenant pas au périmètre de la servitude AVAP.
Permettre le changement de destination des bâtiments de caractère.	Le règlement écrit et graphique de l'AVAP fixe des règles plus stricte concernant la rénovation du bâti ancien sur les zones rouge et orange (les plus sensibles) : préservation du bâti à pan de bois ou en briques. Elle n'interdit pas le changement d'affectation d'un bâtiment mais encadre simplement la qualité architecturale du lieu.
Respecter l'organisation traditionnelle des villages.	Au sein des sites les plus sensibles, le règlement écrit de l'AVAP fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Pour préserver les alignements historiques caractéristiques, certains éléments de clôtures sont identifiés et préservés.

2. Cohérence avec les règles de constructibilité du PLUi en cours d'élaboration

L'AVAP ne vient pas en contradiction avec les autres objectifs du PADD du PLUi en cours d'élaboration. Son objectif principal reste la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la commune. Le principal objectif du PLUi est quant à lui d'apporter les outils nécessaires à la mise en place d'un projet de territoire et à l'apport d'une réponse au scénario de développement choisi par la communauté de communes. Dans ce contexte, Le PLUi et l'AVAP recouvrent des périmètres et des objectifs notoirement différents. Les sites ayant besoin de règles permettant la préservation de la qualité de l'architecture traditionnelle ne correspondent pas forcément à des sites « constructibles ».

Aussi si le règlement de l'AVAP affiche des règles d'utilisation de certains matériaux, de réalisation de certaines mises en œuvre, il ne définit pas de règles de constructibilité, donc n'augmente pas ou ne diminue pas le potentiel de réalisation de logements prévus par le PLUi sur la zone. La seule exception concerne, *L'Article 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Cet article vient limiter la constructibilité de la zone puisqu'il définit le maintien dans chaque zone d'un minimum d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

La servitude AVAP de la commune de Sap-en-Auge a été réalisée dans l'objectif d'être compatible avec les règles de constructibilités du PLUi en cours d'élaboration.

L'articulation avec les règles du PLUi a été vérifiée à chaque étape. Il a été choisi pour l'AVAP de ne définir aucun gabarit, aucune emprise au sol, aucun principe de constructibilité. Elle ne régleme que la qualité extérieure du bâti, laissant au PLUi son rôle de document de planification et de gestion du droit des sols. Il a été décidé que l'article traitant des qualités architecturales et paysagères du PLUi, sur la commune de Sap-en-Auge, renverrait pour sa part automatiquement à la servitude AVAP. Après approbation, l'AVAP devra être annexée au PLUi afin que les deux documents s'appliquent conjointement.