

C. Occupation humaine du territoire

C. OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE	83
1. MORPHOLOGIE ET PAYSAGE DES ESPACES URBAINS	84
1.1. Une armature territoriale organisée autour de 3 grands bassins de vie	84
1.2. Des pôles urbains à conforter	88
1.3. Des bourgs intermédiaires.....	108
1.4. Les autres bourgs et espaces de vie ruraux	126
1.5. L’habitat dispersé et les autres espaces de vie	129
1.6. Eléments de synthèse	132
2. ANALYSE DU GRAND PAYSAGE	135
2.1. Un grand paysage de bocage marqué par le relief des vallées de la Vie et de la Touques	135
2.2. Un paysage « perçu », un paysage « vécu ».....	142
2.3. Des paysages en mutation	150
2.4. Eléments de synthèse	165
3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE.....	166
3.1. Une consommation d’espace concentrée sur les pôles et l’Ouest du territoire de 2001 à 2010.....	166
3.2. Des disparités plus importantes sur la période 2003-2013, mais une consommation d’espace toujours forte sur les pôles	167
3.3. Une consommation d’espace à destination première de l’habitat.....	168
3.4. Des densités faibles depuis les années 2000	171
3.5. Eléments de synthèse	175

1. Morphologie et paysage des espaces urbains

1.1. Une armature territoriale organisée autour de 3 grands bassins de vie

Bien qu’ayant évolué, l’armature historique du Pays du Camembert correspond à celle d’aujourd’hui dans ces grandes caractéristiques. Ainsi les deux places fortes du territoire, que sont Vimoutiers et Sap-en-Auge (anciennement le Sap), sont visibles dès le XVIIIème siècle.

L’évolution démographique et urbaine a fait qu’aujourd’hui Vimoutiers est une commune plus importante que Sap-en-Auge, en nombre d’habitants, d’équipements et de services. Ce n’était pourtant pas le cas au XVIIIème siècle comme au XIXème. En effet, comme le montrent les cartes de Cassini et de l’État-major, la commune de Sap-en-Auge est à cette époque une entité administrative importante et une place forte du commerce et de l’artisanat local sur le territoire du pays d’Auge et du pays d’Ouche.

La forme du bourg et l’emplacement des voies témoignent de cette richesse. En outre, le réseau de routes convergentes vers la place du marché et menant aux communes avoisinantes, atteste du rôle de circulation, de carrefour et de point de rencontre, du centre-bourg.

A une plus large échelle, le territoire communautaire semble fonctionner en triangle autour des pôles de Gacé, Vimoutiers et Orbec. Sap-en-Auge était un centre urbain entre ces 3 pôles.

La carte des bassins de vie ¹selon l’INSEE, nous renseigne ainsi sur le fait que les bassins de vie diffèrent des délimitations des EPCI. En effet, sur le territoire intercommunal 3 communes sont sous l’influence du pôle d’Orbec : Avernes-St-Gourgon, St-Germain-d’Aunay et St-Aubin-de-Bonneval. Le sud du territoire de la commune d’Aubry-le-Panthou, quant-à-elle, subit également l’influence de la commune de Gacé. Les autres communes sont comprises dans l’aire d’influence de Vimoutiers. Le territoire de Sap-en-Auge dispose d’une aire d’influence, bien que plus restreinte, en ce qui concerne les commerces et services de proximités pour les communes de Le Bosc-Renoult, Avernes-Saint-Gourgon, Saint-Aubin-de-Bonneval et Saint-Germain-d’Aunay.

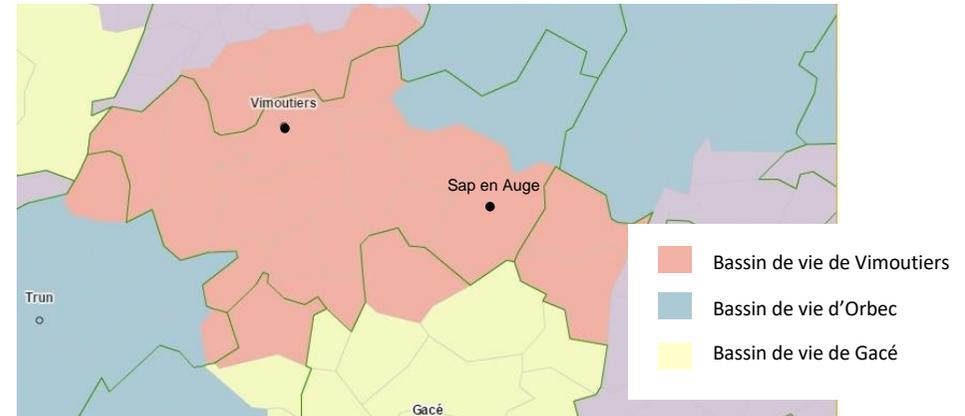


Figure 70: carte des bassins de vie à l’échelle du territoire, source INSEE

Les cartes historiques mettent également en perspective l’évolution des espaces de vie depuis le XVIIIème siècle.

En outre, la proportion du patrimoine bâti au sein des campagnes, était à l’époque bien plus importante que ce qu’elle n’est aujourd’hui. Même si l’on perçoit l’existence de légères « agglomérations » bâties (cas des nombreux petits bourgs du territoire tels que Roiville, Champosoult, Fresnay-le-Samson etc.), l’urbanisation historique apparaît particulièrement éparse.

Les espaces de vies prennent alors la forme de hameaux dont la morphologie urbaine historique est dédiée à la simplification du travail agricole. En outre, le Pays du camembert est une entité territoriale présentant les caractéristiques morphologiques et paysagères du pays d’Ouche et du Pays d’Auge, connus pour leur forte identité cidricole. A cette époque la production de cidre et l’élevage bovin permettent à la population de vivre en quasi-autarcie autour de regroupements familiaux.

Au début du XXème siècle, la modernisation de l’agriculture et le développement parallèle de l’industrie agroalimentaire (production de fromage) va radicalement changer les modes de vies et les schémas d’implantation qui les accompagnent.

Le développement des voies et de l’automobile va enclencher un nouveau type de développement. Les espaces de vies prennent appui sur les axes de communications principaux pour s’étendre de façon éparse et linéaires. L’urbanisation se décline alors sous la forme de maisons individuelles prenant place le long des principales départementales du territoire (RD916, RD979, RD12).

¹ L’INSEE définit un bassin de vie comme étant le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ce zonage permet d’identifier les aires d’attraction des pôles urbains dominants en ce qui concerne l’offre de services et d’équipements.

Cette évolution du territoire permet ainsi de rendre compte de son articulation actuelle partagée entre :

- Les deux principaux pôles urbains que représentent Vimoutiers : pôle intermédiaire du SCoT ; et Sap en Auge : pôle de proximité du SCoT
- Les bourgs intermédiaires de Pontchardon, Saint-Aubin-de-Bonneval, Ticheville et Crouttes
- Les bourgs ruraux plus ou moins constitués des autres communes
- Et les autres espaces de vie que représentent les hameaux et secteurs d'habitats dispersés présents sur l'ensemble du territoire intercommunal.

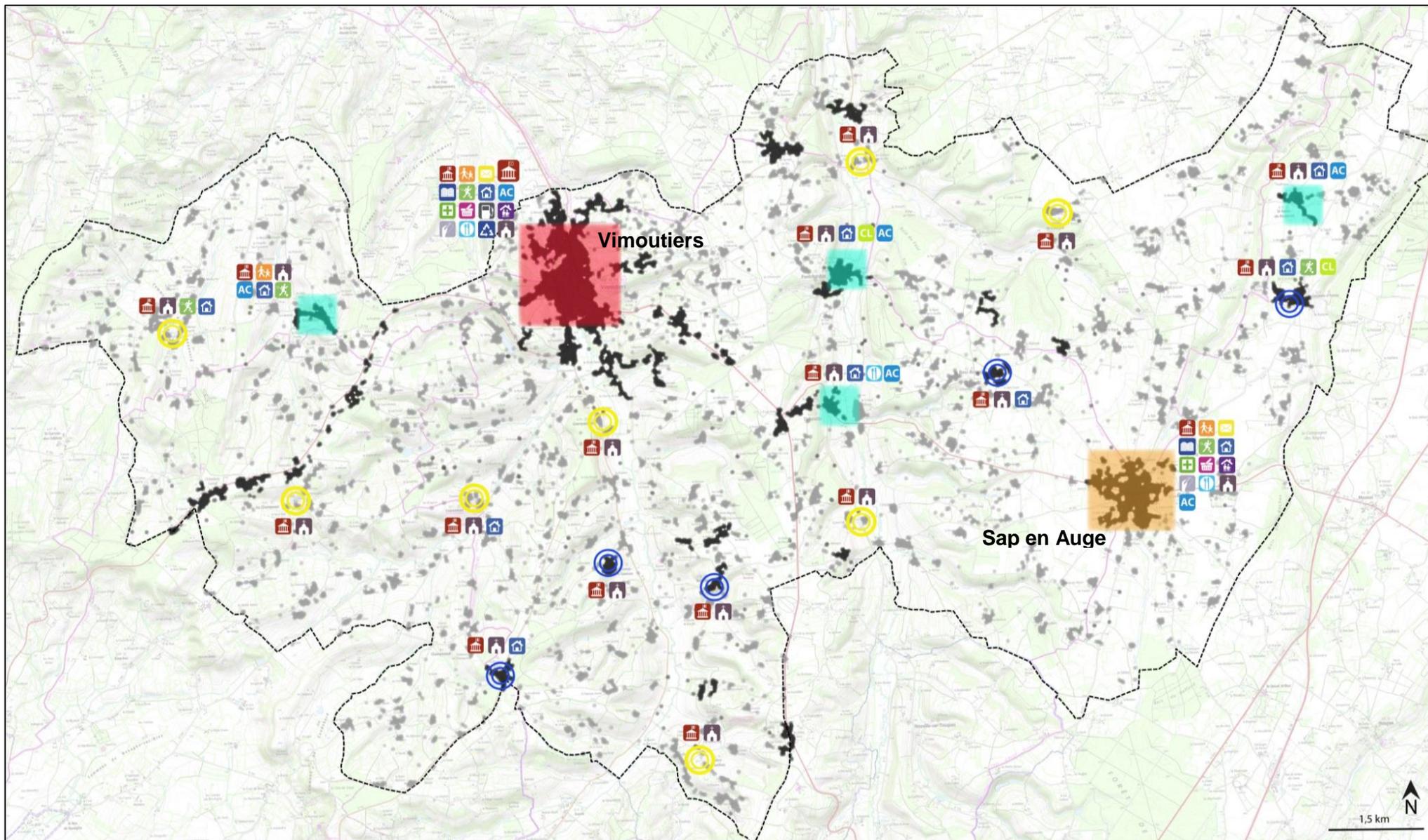


Figure 71 : Armature territoriale du Pays du camembert, légende page suivante

ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DU CAMEMBERT - *Architour*



- Mairie
- Eglise
- Salle communale
- Ecole
- Centre de loisir
- Poste

- Station essence
- Commerces
- Restaurants
- Equipements médicaux
- Dechetterie
- Equipement de sport/loisirs

- Banque
- Maison de retraite /accueil spécialisé
- Bibliothèques
- Asanissement collectif

Les espaces à dominante urbaine

- Le pôle intermédiaire de Vimoutiers
- Le pôle de proximité du Sap

Les espaces de vie en campagne

- Les bourgs intermédiaires
- Les bourgs constitués
- Les petits bourgs linéaires
- Les autres espaces de vie

1.2. Des pôles urbains à conforter

1.2.1. Le pôle intermédiaire de Vimoutiers

La commune de Vimoutiers se situe dans la vallée de la Vie, à la croisée de plusieurs grands axes qui sont la D916, la D979 et la D579, à mi-distance entre Livarot dans le Calvados, et Sapey-en-Auge. Le nord du territoire communal est limitrophe du Calvados. Elle fait partie du Pays d’Auge dont la plus grande partie se trouve dans le Calvados, ce qui explique des caractéristiques paysagères et architecturales historiques similaires avec les communes du département voisin.

Le centre ancien est concentré au centre de la vallée, et l’urbanisation se développe sur les coteaux, ce qui donne un paysage vallonné, et de nombreuses covisibilités entre espaces bâtis de coteau à coteau, mais aussi en fond de vallée. La vallée est en effet très large, avec des distances de plus d’un kilomètre de coteau à coteau, ce qui permet également d’apprécier de larges panoramas. Les points de vue sont donc sensibles sur le territoire.

Les plateaux de la vallée sont fendus de talwegs dans lesquels coulent les affluents de la Vie. Les pentes y sont assez importantes avec parfois un différentiel de 100 mètres de hauteur pour 500 mètres de distance.

Le bocage est encore présent sur les coteaux et plateaux, et les crêtes sont boisées. On trouve encore de nombreux vergers plantés à proximité du bourg.

Le bourg est aujourd’hui très contraint dans son développement en conséquence de ce relief et des zones inondables et humides relatives à la Vie.



Figure 72 : Visibilité forte sur l’urbanisation en pente depuis la route de Guerquesalles

Le bourg historique de Vimoutiers est situé dans le fond de la vallée de la Vie et historiquement positionné à l’intersection entre la route Orbec-Falaise et la route de Livarot-Le Sap (aujourd’hui Sap-en-Auge).

L’urbanisation s’est développée d’abord de part et d’autre de la Vie, puis de manière plus importante sur les coteaux et notamment sur la pente du coteau Est, sous forme d’un étirement nord-sud.

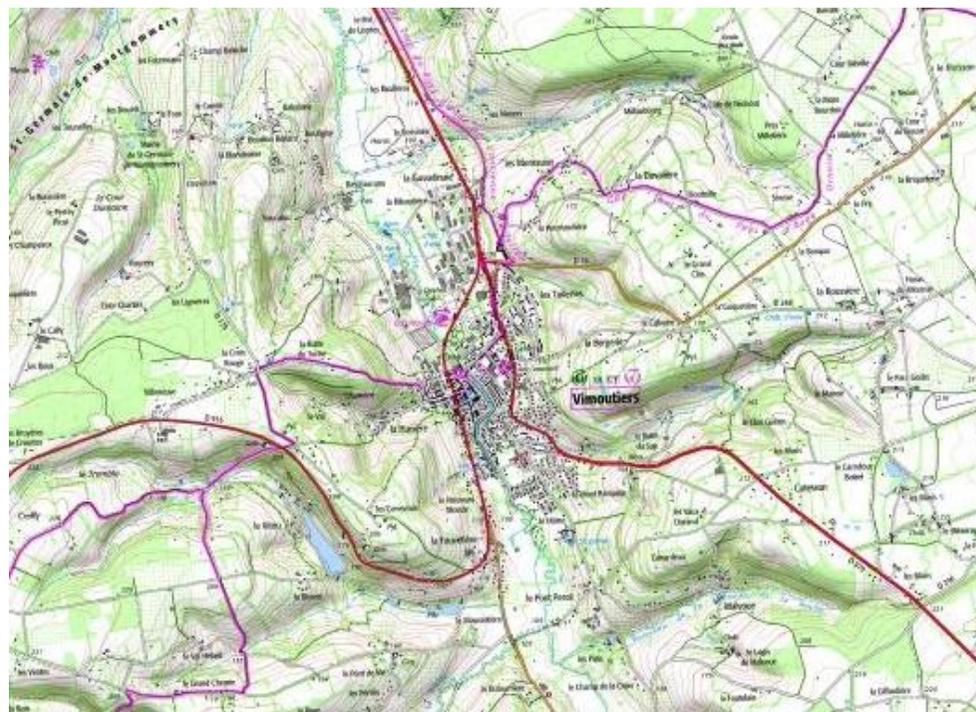


Figure 73 : Situation de Vimoutiers, Carte IGN



Figure 74 : Situation de Vimoutiers, Carte de Cassini et Carte de l'Etat-major (1820-1866)

L'espace urbanisé se caractérise par une partie centrale dense, autour du méandre de la Vie. Il est composé par un bâti ancien, à pans de bois ou en brique, et d'îlots bâtis de la reconstruction d'après-guerre. Quelques zones périphériques sont également composées de bâti ancien d'urbanisation diffuse, alors que celui du centre bourg marque un alignement sur la rue et une vraie identité de bourg.

Les extensions suivant la reconstruction (jusqu'en 1965 environ) étaient assez éloignées du centre bourg, notamment tout le secteur de constructions d'habitat collectif en barres (aujourd'hui en voie de démolition/reconstruction), le long des rues Augustin Gavin et du Dr Schweitzer, ou les pavillons et petits collectifs de la rue de Sontra.

C'est aussi à cette époque que s'est développée la zone d'activités, assez éloignée du centre bourg et le site d'industrie de l'actuelle laiterie Solaipa.

Les extensions des années 1970-80 sont nettement moins denses et composées quasi exclusivement d'habitat individuel, notamment au sud-est du bourg.

C'est durant ces deux périodes que la majorité des extensions urbaines à destination de l'habitat se sont développées, et de manière plus forte que ces trente dernières années.

La zone d'activités s'est développée par strates, elle aussi d'abord fortement entre 1950 et 1970, puis entre 1970 et 1980, et de manière moins importante jusqu'à aujourd'hui.

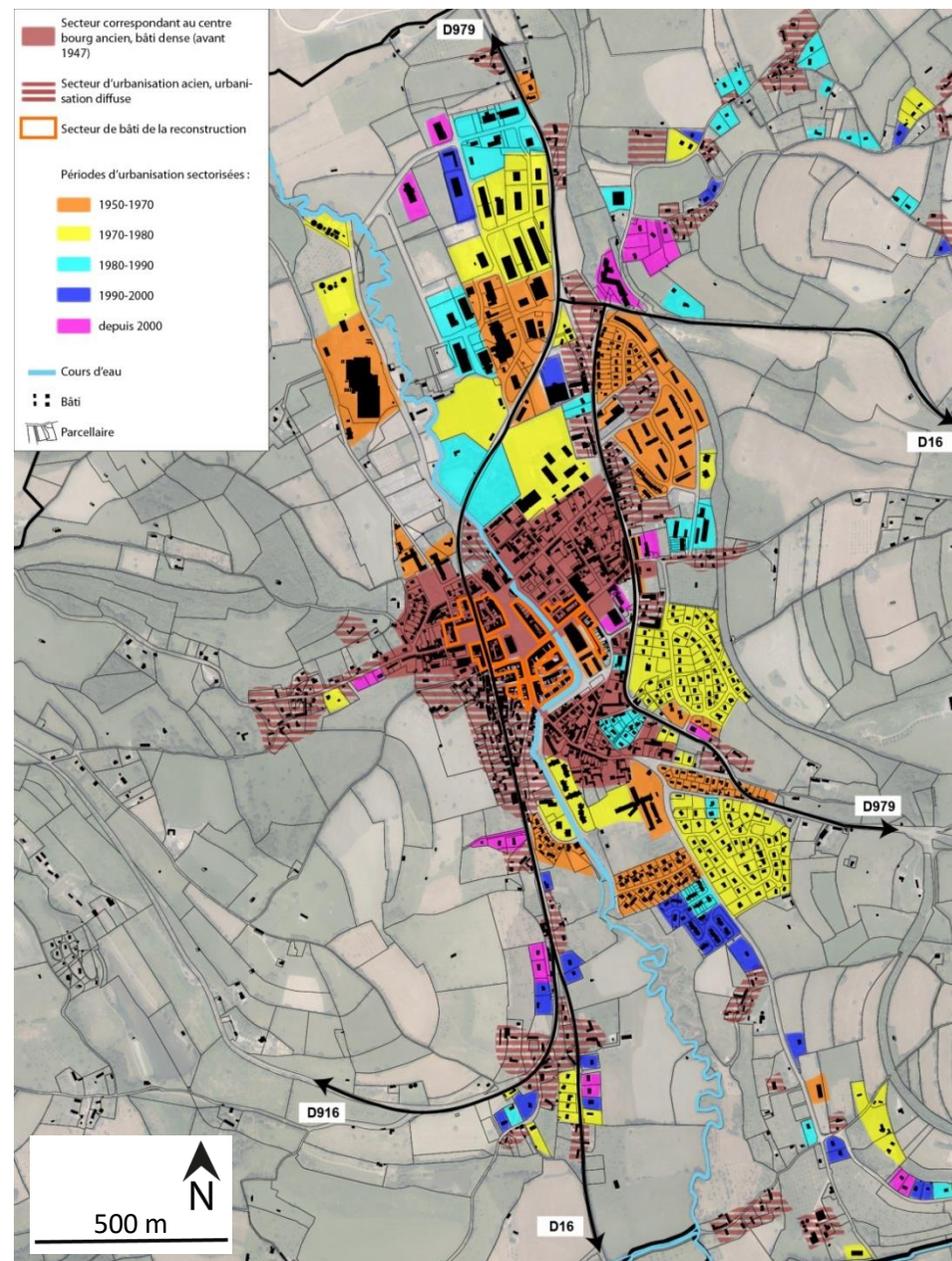


Figure 75 : Périodes d'urbanisation du centre-bourg de Vimoutiers

Un centre bourg dense issu de la reconstruction, lieu de centralité

Le centre bourg constitue un tissu bâti mixte et dense, où se mêlent habitat et activités, souvent caractérisé par un bâti en alignement de rue et où les rez-de-chaussée sont à vocation commerciale ou de services. Les services, commerces de proximité et les espaces publics y sont concentrés, ce qui fait de cet espace un véritable lieu de centralité.

Ce tissu est constitué principalement de bâti de la reconstruction. La commune a en effet subi un bombardement, le 14 juin 1944, et le centre bourg fut détruit à 90%. Le secteur de reconstruction est situé en majeure partie à l’Ouest de la Vie mais se développe en îlots bien définis sur ses deux rives, sur une trame parcellaire géométrique très serrée.

Les bâtiments de la reconstruction sont majoritairement constitués d’un à trois étages surélevés de combles. Les ouvertures sont plus hautes que larges, offrant une bonne luminosité. Les toitures constituées d’ardoises ou de tuiles mécaniques, sont à deux pans et à environ 45°. Les lucarnes sont omniprésentes sur les toitures et sont variées : à fronton, croupe, chien assis.

Quelques logements collectifs ont aussi été construits dans le cadre de la reconstruction en centre-ville.



Figure 76 : Bâti de la reconstruction Vimoutiers

Le manque d’espaces de stationnement et les questions d’accessibilité à l’étage, posent problème pour habiter ce type de logements. Les cours en cœur d’îlot font souvent office de stationnement. Le secteur de la reconstruction concentre la majorité des logements et commerces vacants de Vimoutiers. Ceci s’explique notamment par le manque d’accessibilité des logements au-dessus des commerces, souvent peu adaptés aux usages : manque de stationnement, difficultés d’accès pour les personnes à mobilité réduite.



Figure 77 : Exemples de logements et locaux vacants dans le secteur de la reconstruction

Un bâti ancien moins dense encore présent dans le bourg

Il persiste un tissu d’habitat ancien, parfois en alignement de la rue ou en retrait, souvent en brique ou en pan de bois, et situé en éirement le long des voies périphériques. L’habitat en brique est souvent surmonté d’un ou de deux étages, voire de combles aménagés. Les habitations du centre-ville sont en grande partie en brique et en craie. Il y a quelques bâtiments en torchis pan de bois. La tuile et l’ardoise sont utilisées pour les toitures, et les pentes sont plus fortes (50-60°).

Des secteurs agglomérés d’habitat ancien sont encore présents, dans les parties non détruites par les bombardements, et notamment au sud de la Vie, au niveau des rues du Pont Vautier et du Hamelin. Le parcellaire est moins régulier que celui de la reconstruction mais reste assez dense. Ces bâtiments sont souvent accompagnés de jardins à l’arrière.

Depuis plusieurs années, le torchis pan de bois est plus ou moins délaissé. Le mode de construction et d’entretien du torchis pan de bois est plus difficile, ce qui donne souvent lieu à des façades en pan de bois masquées par des enduits en ciment.



Figure 78 : Bâti ancien du centre bourg de Vimoutiers

Un patrimoine remarquable subsiste sur les espaces n’ayant pas subi le bombardement, (façades et toitures du pavillon à pan de bois du XVIème siècle, bâtiments en briques du XIXème siècle, avec pierres de remplissages, craie ...), et notamment l’ancien couvent des Bénédictines protégé au titre des Monuments Historiques.

L’église est un monument remarquable et visible à longue distance et depuis de nombreux endroits de la commune, de par le relief communal et de par son imposante silhouette à deux clochers.



Figure 79 : Vue sur l’église depuis la résidence du Mont Parnasse

Certains bâtiments non protégés et hors du bourg présentent aussi un intérêt patrimonial et notamment le Manoir des Prés Gâteaux ou le Manoir de l’Horloge.

La butte du « Sap » avec le char Allemand « Tigre » est également classé monument historique.



Figure 80 : Maison du XIXème siècle et ancien cinéma de Vimoutiers



Figure 81 : Ancien moulin à farine et ancien couvent des Bénédictines de Vimoutiers

Un habitat collectif des années 1960-1970 vieillissant

Les extensions des années 1960-1970 sont caractérisées par un tissu d’habitat de grands ensembles d’habitation où se mêlent habitat collectif (en barre ou en petite tour) et ensembles pavillonnaires groupés, pour la plupart éloignés et mal connectés au centre bourg.

Les grands ensembles d’habitation en barre alternent avec des espaces verts ouverts, pauvres en végétation, n’ayant pas d’usage ni de fonction réels. La plupart bénéficient de stationnements conséquents.

Les bâtiments d’habitat collectifs présentent une élévation de 3 à 5 niveaux, très en rupture avec le tissu pavillonnaire construit à la même époque et encore plus avec les pavillons récents.

L’état des bâtiments est assez variable selon la période de construction, et l’un des plus anciens et des plus dégradés, la plus longue barre en arc au nord du quartier (la banane), va faire l’objet d’un projet de démolition, sans pour l’instant de projet de reconstruction.



Figure 82 : Habitat collectif des années 1960-1970

Ce type d’habitat est globalement hétérogène dans ses formes et ses aspects et ses couleurs, allant de la brique à l’enduit bleu et même aux fresques murales. Certains bâtiments ont imité les codes architecturaux locaux, reprenant des formes de toitures similaires au bâti traditionnel, ou des matériaux tels que la brique.

D’autres types d’habitats collectifs sont apparus les périodes suivantes, avec notamment du petit collectif et semi-collectif, et des formes architecturales et urbaines plus diversifiées.



Figure 83 : Collectifs des années 1980-1990, Vimoutiers

Des extensions pavillonnaires de lotissements surtout étendues à l’Est

Depuis les années 1960, un tissu d’habitat pavillonnaire de lotissement s’est également développé à l’Est. Sur ce secteur, le bâti présente des formes et des densités variées, selon les époques de constructions. Cet habitat est globalement moins dense que le bâti de la reconstruction et les logements collectifs.

Il concerne surtout les grandes extensions périphériques sous forme de poches, qui se sont développées à l’Est de l’agglomération dans les années 1970. Les maisons sont standardisées, rarement surmontées d’un étage, souvent avec combles aménagés, et sont implantées en milieu de parcelles, avec un espace privé clos. Elles sont souvent couvertes d’enduits clairs et de toitures à deux ou quatre pans, et les clôtures sont peu homogènes : grillages, murets ou haies vives.

Ces espaces ont l’avantage de disposer d’un espace public aménagé, avec des trottoirs, un éclairage public, des espaces végétalisés et des lieux de stationnement.

Les deux lotissements les plus récents sont situés en extension de l’enveloppe bâtie au sud : « Résidence les Rives de la Vie » et au nord : rue de la Gare.



Figure 84 : Habitat pavillonnaire des années 1970, Rue du Mont Parnasse



Figure 85 : Résidence « Les Rives de la Vie »

Le relief marqué entre les versants urbanisés (pavillons, logements collectifs) engendre de nombreuses covisibilités des espaces bâtis, et donc une sensibilité paysagère forte, (nuisances, intégration, ...).

Des extensions linéaires et dispersées dans l’espace rural

Certains pavillons récents se sont installés dans les espaces résiduels du centre-bourg.

Mais depuis les années 1970, de nombreux pavillons se sont construits dans l’espace rural en extension du bourg, de manière hétérogène et dispersée, le long des voies de circulation. Il s’agit notamment des espaces proches du bourg que sont les anciens hameaux historiques de la Hunière, des Monceaux, de la Fauvetière, et du Pont Percé.

Les bâtiments présentent les mêmes caractéristiques architecturales que ceux des lotissements et sont eux aussi situés en milieu de parcelle, mais très en retrait par rapport à la voie, souvent sur des remblais dans les secteurs à pente. La densité est faible, et les pavillons sont parfois imbriqués dans le bâti ancien des hameaux.

Comme ces extensions sont situées dans l’espace rural, le secteur est peu équipé, la voirie est souvent étroite, directement bordée par la végétation, les talus et les fossés, et l’éclairage public s’y fait rare.

Ce type d’habitat est situé à proximité directe des sites d’activités agricoles, sans limite franche ni enveloppe définie, ce qui produit un certain mitage.



Figure 86 : Extensions pavillonnaires en campagne, Le Pont Percé

Des opérations de promotion privée se sont implantées ou sont en projet dans les espaces résiduels du bourg hors reconstruction, ou dans le cadre d’opérations de démolition-reconstruction. Elles étoffent l’offre de logements en cœur de bourg, et permettent de répondre à des besoins spécifiques comme par exemple le maintien à domicile des personnes âgées. Elles participent de la mixité des formes urbaines du bourg et de son dynamisme commercial.



Figure 87 : Opérations récentes de centre-bourg, Vimoutiers

Des opérations récentes en cœur de bourg, apportant de la mixité urbaine



Figure 88 : Opération récente de centre-bourg, Vimoutiers

Une zone d’activité étendue en entrée de bourg

La zone d’activités s’est développée au nord du bourg, et concentre la majorité des activités présentes sur la commune. Elle se caractérise par des masses bâties imposantes, réservées à la production industrielle, artisanale et aux activités commerciales. Les volumes bâtis sont simples avec des hauteurs variant de 8 à 10 mètres.

Les activités de la zone sont majoritairement tournées vers l’activité de production et de services aux entreprises. La zone est également composée d’activités de commerces ou de services aux personnes, et d’équipements (déchèterie, Station d’épuration ...).



Figure 89 : Zone Industrielle depuis l'entrée du bourg, Vimoutiers



Figure 90 : Aménagements paysagers le long des voies internes, Zone Industrielle de Vimoutiers

Des espaces publics à renforcer près des logements collectifs et quartiers résidentiels

Le centre de la reconstruction comporte plusieurs espaces publics structurants, notamment les places de Mackau et du XIIIème Arrondissement. Ces places servent principalement au stationnement, ou comme place de marché et sont entourées par des commerces et logements.

C’est notamment sur la place Mackau qu’on trouve la médiathèque intercommunale, véritable lieu de rencontre et service de proximité vecteur de centralité.

Les rues de ces îlots sont larges, avec beaucoup d’espace de parkings le long de la voie.

Le Hall du Pays d’Auge, salle municipale qui accueille des manifestations diverses, est assez à l’écart de ce cœur structurant, car sur l’autre rive de la Vie. De nombreux commerces se trouvent à proximité ce qui en fait un espace animé malgré sa légère déconnexion avec le reste du bourg, dû à sa situation en limite de quartiers plus résidentiels.



Figure 91 : Place de Mackau



Figure 92 : Abords du Hall du Pays d'Auge

Les quartiers bâtis anciens de l’autre côté de la Vie sont plus pauvres en espaces publics, sans places structurantes, avec des voiries et trottoirs très étroits. Quelques espaces de stationnements sous forme de placettes sont aménagés.

Les espaces privés y sont plus riches, avec notamment la présence de courettes rue Pont-Vaultier, qui rappellent celles que l’on peut trouver à Sap en Auge.



Figure 93 : Placette aménagée pour le stationnement, centre ancien

Le nord de la commune est riche en espaces publics de type loisirs et sportifs, avec notamment la présence de nombreux terrains de sport près du collège, et de deux parcs : le Parc Dumeige et le Square du Pilot Club International. Ces espaces sont à proximité directe des équipements scolaires, et du Camping pour le parc Dumeige. Ils marquent la limite nord de la ville avec la zone d’activités. Il faut noter également au sud du bourg, la présence d’un parcours santé aménagé, le long de la Vie et à proximité des espaces résidentiels, et celle de jardins potagers au sud de la commune, en limite de Guerquesalles le long de la Viette, sur la route de Camembert.

Enfin, la commune a récemment aménagé la voie Verte à l’Est du bourg, sur l’ancienne voie ferrée, ce qui apporte un espace de promenade et de loisirs de grande envergure, et qui participe de la mise en valeur et de la mise en scène du paysage communal.



Figure 94 : Voie verte, Vimoutiers

Dans les quartiers résidentiels pavillonnaires l’espace public est bien traité, les voies sont larges et les espaces de stationnement sont nombreux. Dans les quartiers de grands ensembles collectifs, l’espace public de la rue est traité de manière similaire. Cependant les espaces végétalisés entre les barres et les tours bâties posent question : il s’agit surtout de grands espaces à pelouse rase avec parfois quelques arbres, et peu de bancs et de cheminements piétons. Ces espaces ne semblent pas réellement exercer une fonction de centralité et sont plutôt associés à des espaces vides d’usage.



Figure 95 : Espaces publics, quartier pavillonnaire rue du Mont Parnasse et quartier d’habitat collectif, rue Augustin Gavin

Les quais de la vie en centre bourg posent également question. Les quais sont très arborés et l’espace public est de qualité avec notamment la présence d’un espace de promenade. La Communauté de communes a en effet mené un projet de requalification des quais et plus particulièrement d’aménagements relatifs à l’accessibilité.

Cependant, il existe une certaine déconnexion avec le centre « animé », où se trouvent places, commerces et services, d’autant plus que la partie arborée et piétonne se trouve sur la rive droite, et que la rive gauche est exclusivement réservée au stationnement. Cette rupture est issue de l’organisation historique de la ville.



Figure 96 : Quais de la Vie

Des entrées de bourg qualitatives, par les axes secondaires

L’entrée sud de Vimoutiers, par cette même D16 est assez peu mise en valeur notamment au regard de l’aspect de hameau et d’urbanisation linéaire en discontinuité du centre bourg, qui marque une rupture, l’entrée au centre bourg étant bien plus tardive. La voirie est assez étroite. Néanmoins le bâti ancien et les espaces végétaux du site donnent un caractère rural et plutôt bucolique à ce secteur.



Figure 97 : Entrée de bourg par la D16 au Sud

L’entrée par l’ouest, dans le hameau de la Hunière est plutôt qualitative, notamment au regard de son aménagement récent : voirie, espaces piétons, ralentisseurs ; et de la concentration de bâtiments anciens, à pan de bois ou en brique.



Figure 98 : Entrée de bourg par la Hunière

L’entrée Est par la D16 donne sur l’EPHAD et les logements collectifs en barre. Ces bâtiments ne marquent pas l’alignement sur la rue et ne reflètent pas une entrée de centre-ville. De plus, la coupe récente des peupliers a eu tendance à ouvrir la vue sur la vallée mais à diminuer l’intégration des bâtiments et l’aspect rural de cette entrée de bourg. Cependant les opérations de démolition des collectifs en barre devraient rouvrir la vue sur la vallée.



Figure 99 : Entrée de bourg Est, par la D16

Des entrées de bourg par les grands axes globalement peu qualitatives

L’entrée de bourg par le nord, par la D579 est plutôt qualitative. La première se fait par la zone d’activités, l’espace public et les aménagements de voirie marquent bien la transition avec l’espace rural.

L’intégration de la zone d’activités est plutôt réussie jusqu’à l’arrivée au carrefour de la rue des Pins, avec un point de vue sur la vallée. Les bâtiments d’activités sont très visibles depuis la voirie jusqu’au bourg, mais les bandes enherbées représentent un potentiel pour mieux les intégrer. Des cheminements piétons sont aménagés le long de la rue. Cependant cette entrée de bourg ne marque pas une entrée dans le centre-ville qui est assez éloigné.



Figure 100 : Entrée de bourg depuis la Zone Industrielle

L'entrées de bourg Est, par la D979 est peu qualitative car elle ne marque pas l'entrée en agglomération. Elle donne un aspect de voie rapide, avec peu d'aménagements sauf une glissière au milieu de la voie. Les trottoirs sont étroits et l'accès au centre bourg est mal défini.



Figure 101 : Entrée de bourg depuis la D979 à l'Est

L'entrée par la D916 n'est qualitative qu'après le croisement avec la D16. Avant, on a ici aussi un aspect de voie rapide qui n'incite pas au ralentissement (glissières de sécurité), ce qui s'explique cependant par l'éloignement au bourg. Le trottoir est étroit et présent seulement sur un coté de la voie. Après le croisement, les aménagements de la voirie et les espaces piétonniers protégés donnent une impression de vraie entrée de bourg. Même si l'habitat est peu dense dans ce secteur, le point de vue sur le bourg est lointain avec comme point de repère les deux pointes de clocher de l'église, ce qui donne déjà une ambiance de centre bourg.



Figure 102 : Entrée de bourg par la D916

L'entrée sud-est, par les quartiers pavillonnaires est plutôt qualitative, mais comporte peu d'aménagements. L'ambiance est très résidentielle et ne marque cependant pas une ambiance de bourg.



Figure 103 : Entrée de bourg sud, rue du Docteur Marescot

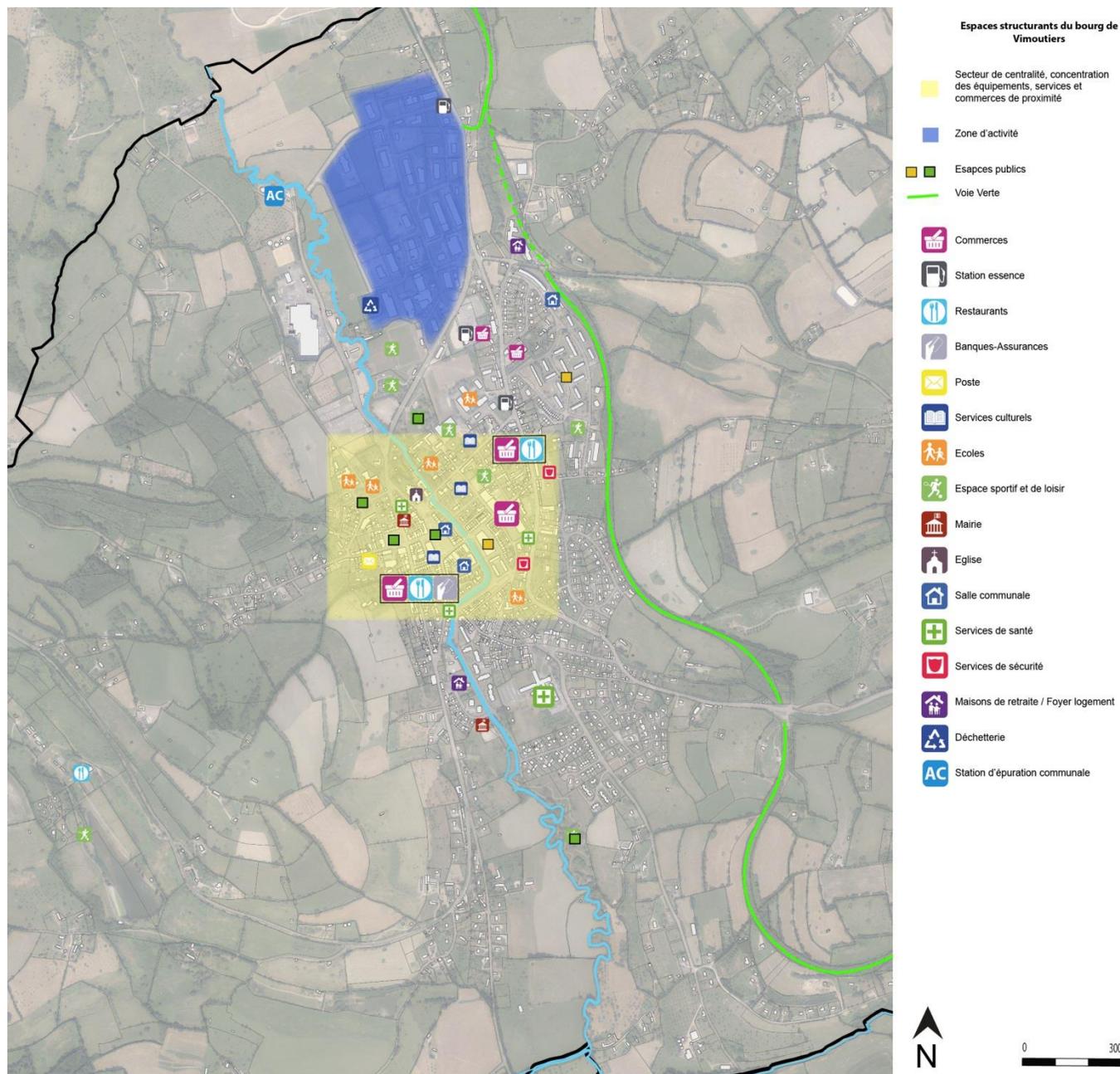


Figure 104 : Espaces structurants du bourg de Vimoutiers

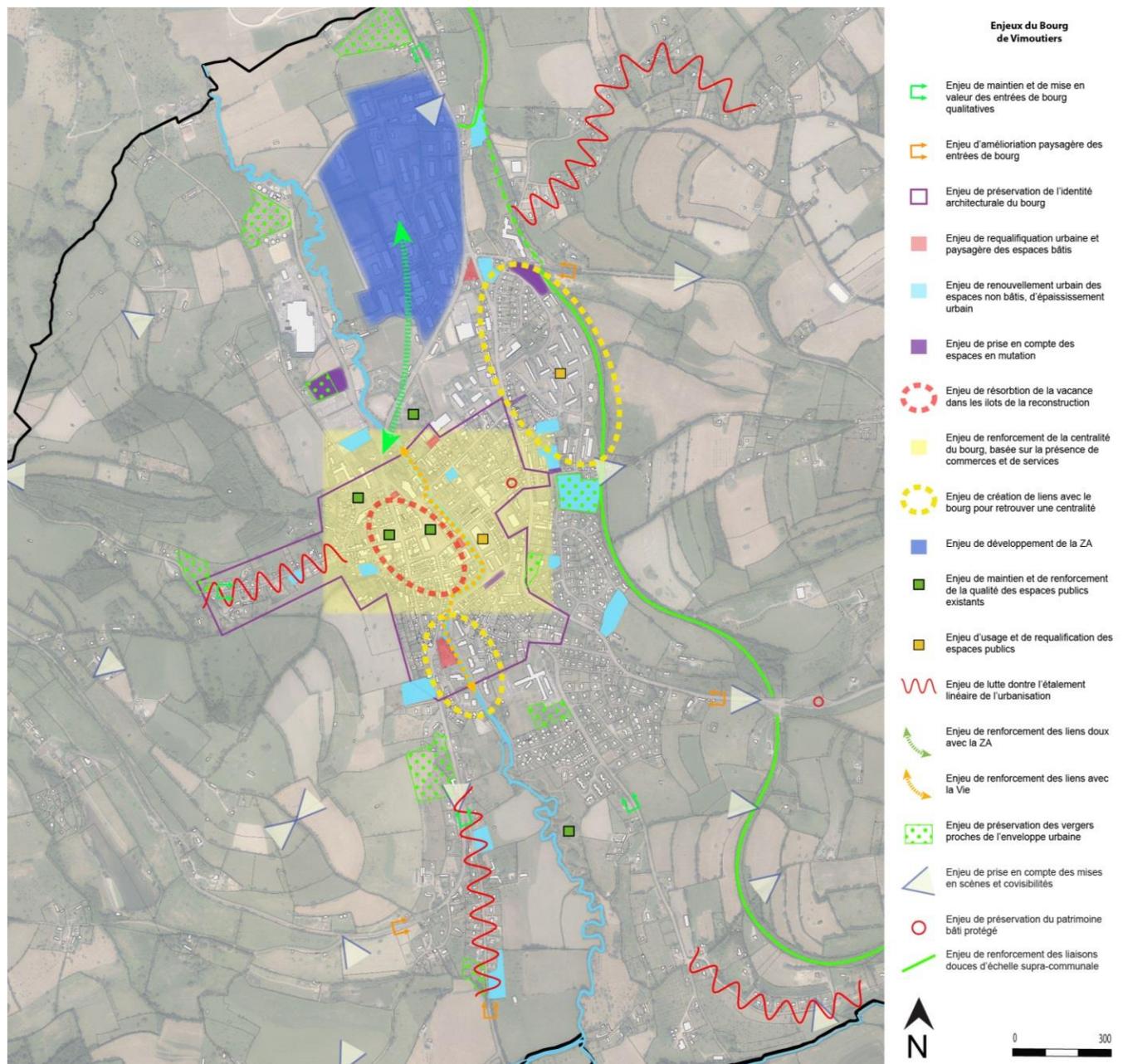


Figure 105 : Enjeux sectorisés, Vimoutiers

1.2.2. Le pôle de proximité de Sap-en-Auge

Avec 1016 habitants en 2012, la commune de Sap-en-Auge est définie en tant que pôle de proximité du territoire du Pays du camembert (source : Schéma de Cohérence Territoriale).

En outre, en plus de réunir les caractéristiques indispensables au développement urbain (équipements scolaires, sportifs, trottoirs, éclairage public, espaces publics), ce pôle à vocation résidentielle, commerciale et artisanale propose l'ensemble des commodités usuelles (commerces, services) nécessaires au développement et à la vitalité des communes rurales de l'ensemble du territoire communautaire et en particulier de l'Est du territoire.

Un territoire pourvu d'un certain dynamisme

L'organisation urbaine historique de la commune de Sap-en-Auge est en grande partie liée à son activité économique. L'espace de vie prend la forme d'un secteur de groupement d'habitat en centre-bourg, qui s'est développé autour de l'activité artisanale et commerciale. C'est au cours du XIX^{ème} siècle que le caractère urbain de la commune s'est affirmé, en particulier par la densification du centre, la définition d'alignements sur la rue, l'apparition de façades en brique, la détermination du tracé des rues et leur extension.

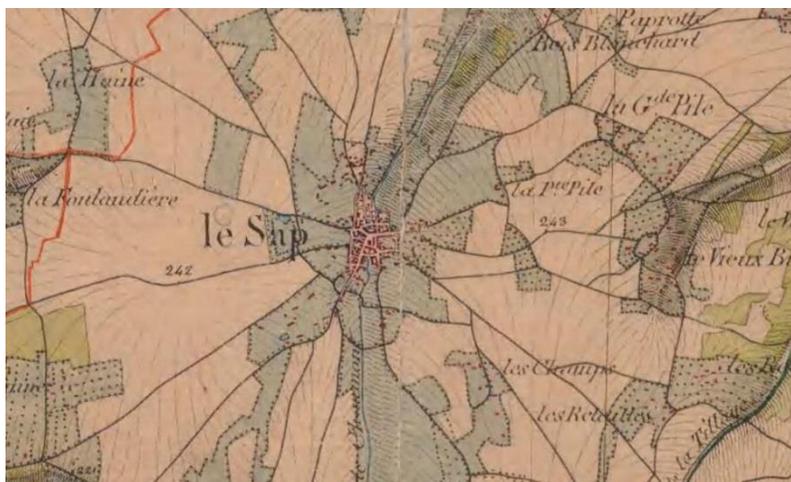


Figure 106: Carte de l'Etat-major (1820-1866)

La morphologie urbaine du bourg, toujours perceptible aujourd'hui, révèle le rôle économique de la commune durant le XVIII^{ème} siècle. La forme concentrique du bourg, la convergence des

voies vers le centre-bourg et le développement urbain tourné vers la place du marché et des halles, plutôt qu'autour de l'église, témoignent d'un passé particulièrement dynamique.



Figure 107: Photographie aérienne de Sap-en-Auge

Encore aujourd'hui, Sap-en-Auge dispose d'un tissu d'entreprises dynamiques. Le centre-bourg regroupe l'ensemble des commerces et services tandis que l'entrée de commune et la départementale 12 supportent les activités artisanales au sein de la zone d'activités des Terriers.

Le besoin de renforcement de l'activité au sein du pôle

L'activité commerciale

La commune de Sap-en-Auge joue un rôle de pôle de proximité auprès des petites communes voisines, en offrant un nombre de commerces et de services satisfaisant, assurant les besoins quotidiens de ses habitants et des environs. De plus, un marché hebdomadaire rassemble des commerçants le samedi matin.



Figure 108: commerces de centre-bourg

Le maintien de ces commerces est facilité par le relatif éloignement de pôles plus importants, qui ne concurrencent pas réellement les commerces locaux en matière de besoins quotidiens, surtout auprès des populations qui ne disposent pas de moyens de locomotion propres et à l'importance du nombre de petites communes qui dépendent directement de ce pôle de services.

Toutefois, compte tenu du vieillissement progressif de la population communale, et selon la tendance départementale, il est important pour cette activité locale que la population se maintienne, voire augmente, au risque de faire disparaître, peu à peu, tous ces commerces.

L'activité artisanale

La commune dispose également d'une zone d'activités à l'entrée du bourg depuis la route de Vimoutiers. La zone d'activités des Terriers regroupe une petite dizaine d'entreprises et génère une petite soixantaine d'emplois sur le territoire communal. Les activités exercées sur ce secteur sont à dominante artisanale et industrielle (menuiserie, vente de matériaux, alimentation animale etc.) et peuvent être source de nuisances pour l'habitat, ce qui explique son implantation à l'écart du bourg. Cette zone d'activités est essentielle pour la vie locale. Il conviendra ainsi, de veiller, au travers du PLUi, à sa préservation, pour maintenir les entreprises existantes, et offrir des opportunités foncières suffisantes à l'accueil de nouvelles structures.



Figure 109 : Zone artisanale



Un patrimoine architectural remarquable mais un besoin de requalification des espaces urbains

Le développement historique du bourg de Sap-en-Auge met en perspective l'architecture locale et identitaire du territoire communautaire au sein de son centre-bourg. Trois typologies de bâtis sont remarquables sur le bourg :

- Le bâti à colombage ou pans de bois de type pays d'Auge
- Le bâti à colombage ou pans de bois de type pays d'Ouche



Figure 110: Bâtiments à colombages

La particularité de Sap-en-Auge réside dans le fait d’avoir su conserver son tissu ancien (environ 60% du parc de résidences principales a été construit avant 1946) et de s’être très peu développé depuis les années 1950. En observant les photographies aériennes, on remarque que la morphologie du bourg n’a que très peu évolué. Les extensions urbaines des années 1980-2015 ont pris la forme d’une urbanisation au coup par coup s’étendant principalement le long des axes de communication. Les lotissements pavillonnaires sont quasiment absents du paysage urbain.

L’âge du parc de logements pose différentes questions. Celui-ci doit être pris en compte au regard des enjeux énergétiques actuels, au regard de la demande de confort des ménages et du vieillissement et de la dégradation de certaines constructions.

Sur le centre-bourg de « Sap en Auge », un nombre importants de logements sont aujourd’hui vacants, voir dégradés. Ce constat est également visible dans les chiffres, puisque le pourcentage de logements vacants s’élève à 13,6% du parc total en 2012.

- Le bâti plus contemporain de la fin du XIXème et début XXème, en brique, qui a accompagné le développement économique et commercial de la commune.



Figure 111: Bâtiments en brique

La commune est par ailleurs recouverte par une servitude ZPPAUP actuellement en cours de révision/transformation en AVAP. Ces caractéristiques ont permis à la commune d’obtenir le label « Petite Cité de Caractère » en 2014.



Figure 112: logements et commerces vacants du bourg

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 liée 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.



Figure 113: Constructions le long de la départementale 12



Figure 115: anciens bâtiments à vocation agricole ou artisanale dégradés

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 commerciale identitaire) et un logement (non accessible par l’extérieur) à l’étage.



Figure 114: commerces vacants

On perçoit également un grand nombre d’annexes ou d’anciens bâtiments à vocation agricole ou artisanale, à colombage, dégradés ou en ruine.

Une urbanisation récente très peu perceptible

La commune n’a pas connu d’évolution majeure de son urbanisation avant les années 70. Durant cette période, les premières extensions de l’urbanisation sous forme de pavillons individuels ont commencé à s’implanter le long des départementales qui irriguent le centre-bourg. Il s’agit le plus souvent de maisons individuelles en milieu de parcelle, présentant un garage en sous-sol.

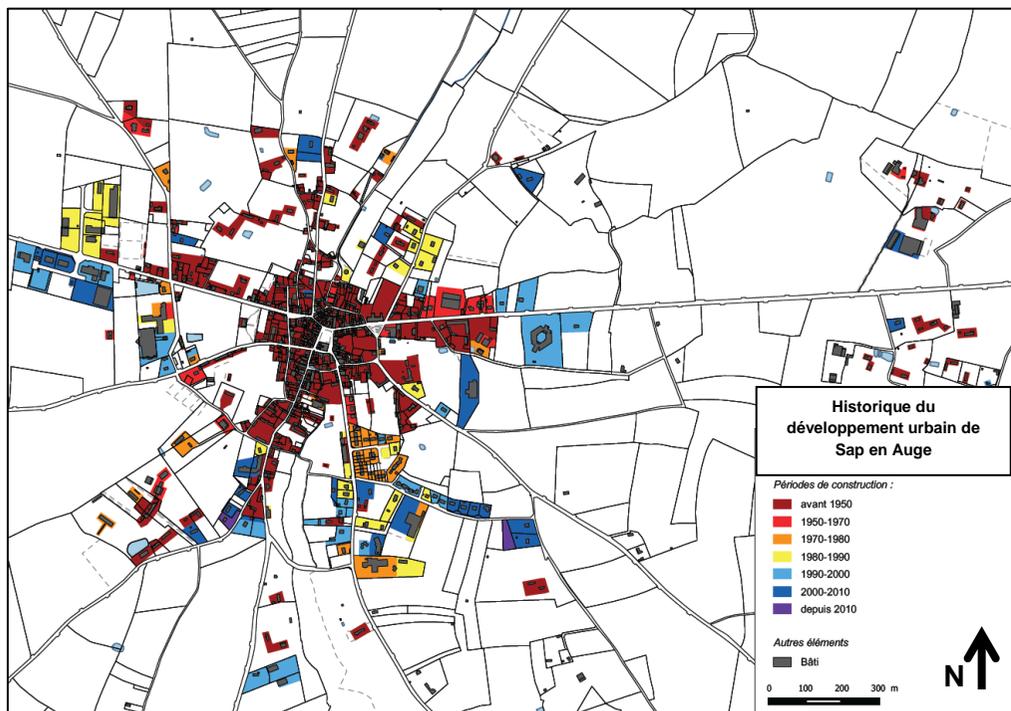


Figure 116: évolution de l’urbanisation, Sap en Auge

Entre 1970 et 1990, l’unique « lotissement » de logements sociaux s’implante au Sud du bourg, le long de la rue de la Vérette. Le bâti est plus compact, les habitations implantées en mitoyenneté comportent un garage sur le même plan. Les pavillons, relativement homogènes, ne reprennent pas les codes de l’architecture locale. La végétalisation des parcelles participe cependant à une meilleure intégration paysagère des constructions sur ce secteur.



Figure 117 : Morphologie urbaine (lotissements d’habitat social, maison individuelle 1970)



Entre 1999 et 2012, seuls 57 nouveaux logements ont ainsi été construits, ce qui représente une moyenne de 4 logements par an. L’urbanisation a ainsi continué de s’étendre le long de la rue de la Verette, de la D49, D253, etc., accentuant sa morphologie tentaculaire et éclatée qui présente aujourd’hui des espaces « vides » ceinturé par l’urbanisation.

Le besoin de requalification de certains espaces publics

La révision de la ZPPAUP en AVAP permet d’avoir un regard plus précis sur la qualité urbaine et paysagère de la commune. L’analyse du paysage met en avant les caractéristiques, du grand paysage, de points de vue, des espaces publics et privés existants.

Ce qui ressort de cette analyse c’est tout d’abord une forte minéralité des espaces publics présents sur le territoire communal. En outre, la grande majorité de ces espaces sont pensés pour l’automobile. Ils prennent la forme de parking souvent très peu végétalisés. Sur certaines

rues les trottoirs sont particulièrement étroits et invitent l’usager à partager la route avec les automobilistes.

La place du marché, espace public structurant de la commune est le plus représentatif :



Figure 118: Place du marché

Les espaces publics végétalisés, présents au sein du quartier de la Pérelle et autour de l’église ne présentent pas d’intérêts paysagers particuliers et n’offrent pas de plus-values en matière de cadre de vie. La question de leur usage se pose également. Ces espaces sont très peu support de mobilier urbain, d’espaces de jeux ou de rencontre.

Le végétal est davantage présent au sein des espaces privés (jardins et courettes), qui apportent une plus-value paysagère indéniable au centre-bourg. Il est également présent au sein du Parc du Grand Jardin espace public principal de la commune, lieu de promenade, de manifestations culturelles et de rencontre qui rayonne à l’échelle du Pays.



Figure 119: Espaces privés végétalisés



Figure 120: Ambiance du Grand Jardin



L’autre atout indiscutable du bourg 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.



Figure 121: Cheminements doux du bourg

Enjeux du Bourg de Sap-en-Auge

-  Enjeux de maintien et de mise en valeur des entrées de bourg qualitatives
-  Enjeu d'amélioration paysagère des entrées de bourg
-  Enjeu de préservation de l'identité architecturale du bourg
-  Enjeu de requalification paysagère et urbaine du secteur (RD12)
-  Enjeu de renforcement des espaces de centralités du bourg basée sur la présence de commerces et services
-  Enjeu de développement économique de la ZA
-  Enjeux de maintien et de renforcement de la qualité des espaces publics existants
-  Enjeux d'usage et de requalification des espaces publics
-  Enjeu de lutte contre l'étalement linéaire de l'urbanisation
-  Enjeu de renforcement des liens doux avec la ZA
-  Enjeu de création de liens avec le ruisseau de grand fossé

-  Mairie
-  Salle communale
-  Eglise
-  Ecole - Centre de loisirs
-  Poste
-  Commerces
-  Restaurant
-  Equipements médicaux
-  Assainissement collectif
-  Bibliothèque - Médiathèque
-  Espace sportif
-  Maisons de retraite

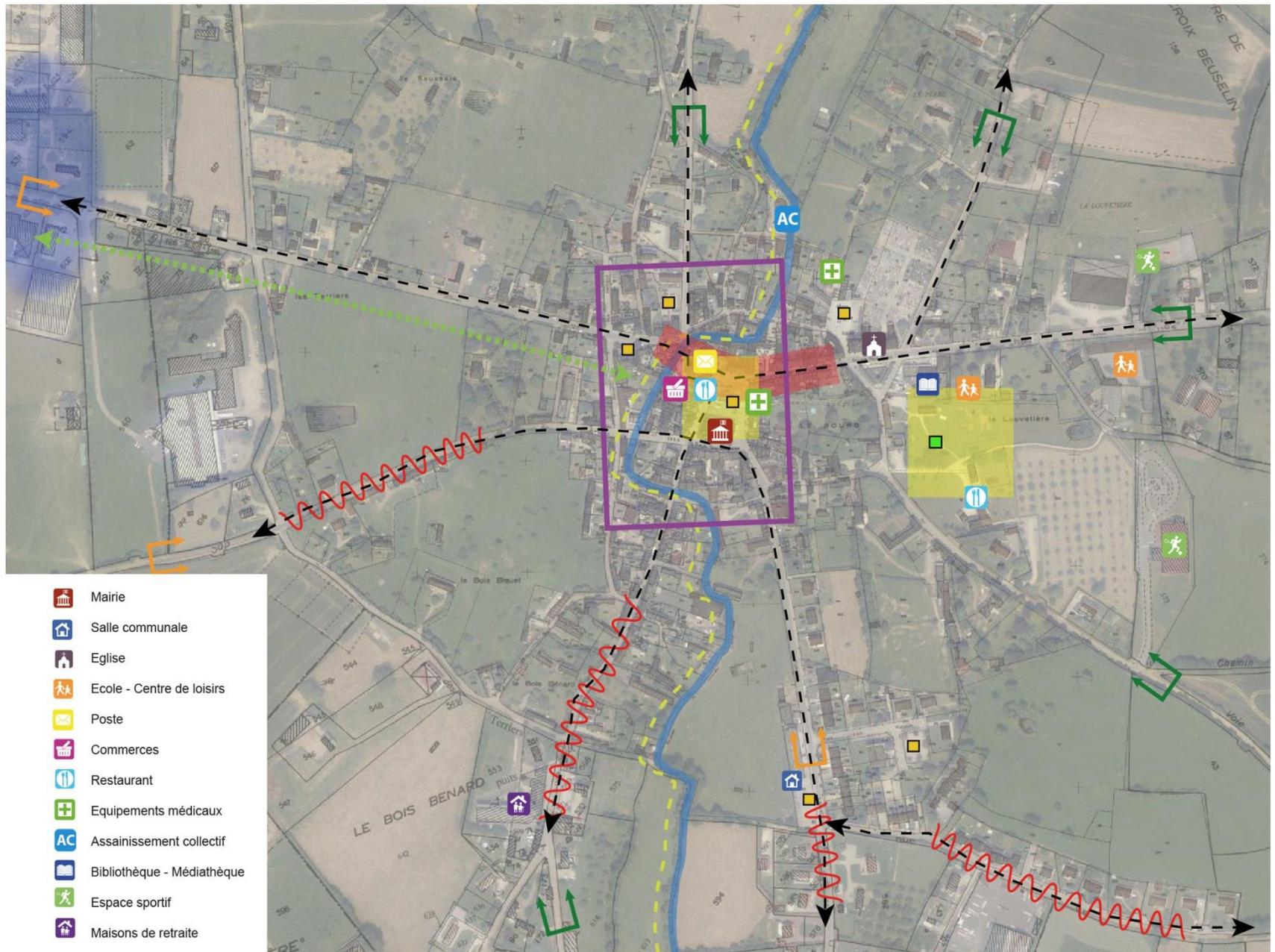


Figure 122 : Enjeux sectorisés, Sap en Auge

1.3. Des bourgs intermédiaires

Pontchardon, Crouttes, Saint-Aubin-de-Bonneval et Ticheville disposent de caractéristiques communes. Bien que de morphologie différentes, ces bourgs présentent une structure urbaine constituée, autour d’un espace public, d’un axe de circulation important, de la mairie et de l’église. Leur centre-bourg accueille plus d’une vingtaine de logements et plus de trente constructions plus ou moins agglomérées. Ces espaces sont caractérisés comme étant des centralités intermédiaires car elles disposent également de la présence de quelques commerces (Restaurant de Ticheville) ou de la possibilité d’en accueillir, de services et d’équipements (école de Crouttes, Centre de Loisir de Pontchardon, assainissement collectif sur les quatre communes) qui participent au développement du territoire rural.

1.3.1. Pontchardon

Un passé industriel encore très présent



Figure 123: Carte de l'Etat-major (1820-1866)

Au début du XIX^{ème} siècle, la commune de Pontchardon porte le nom de Saint-Martin-de-Pontchardon. Elle compte environ 250 habitants, le bourg est de petite taille et l’habitat dispersé prédomine.

En 1811, Saint-Martin-de-Pontchardon (250 habitants en 1806) absorbe Saint-Georges-de-Pontchardon (46 habitants) à l’est de son territoire puis prend simplement le nom de « Pontchardon » en 1886.

L’histoire et le développement communal sont liés à l’industrie de la métallurgie. Dans les vallées de la Touques, le moyen-âge a vu se développer les forges et les exploitations liées au minerai de fer, très présents dans les sols. Ces exploitations et les forges qui traitaient ces minerais ont disparu au cours du XVIII^{ème} siècle laissant place à l’industrie métallurgique des départements de l’Eure et de l’Orne, telles que celle de Pontchardon.

Le Haut Fourneau fut construit en 1838 par M. Maillard sur le site d’une ancienne usine à papier établie en 1835. L’activité de fonderie apparaît alors comme l’activité de base de la commune vectrice d’emplois et de développement social et urbain. En 1880, la fonderie compte près de 250 ouvriers. Le développement démographique et urbain à cette époque est particulièrement fort. La commune compte alors en effet 449 habitants contre 243 en 2013.



Figure 124: Implantation historique : Place de la Mairie, Château de Pontchardon - années 1900



Figure 125: Implantation actuelle : Place de la Mairie en 2013 (aujourd’hui rénovée)

L’implantation historique du bourg au croisement des routes de Vimoutiers, de Ticheville et du Bosc-Renoult date de cette époque et du début des années 1900. Les habitations en briques

implantées le long des axes de communication témoignent du développement économique et industriel de la commune. Le développement urbain s’organise alors de façon linéaire à proximité directe de l’usine. Les habitations sont implantées à l’alignement formant ainsi une structure urbaine claire et cohérente.



Figure 126 : Bâtiments en brique le long de la D246

La fonderie de son côté connaît des évolutions et des changements de propriétaires. Les effectifs fluctuent de 50 salariés en 1910 à 280 en 1987.



Figure 127 : Photographie de la fonderie - années 1900

C'est entre 1965 et 1988 que l'usine connaîtra ces années les plus « fastes ». La commune est dynamique et dispose même de commerces de proximité tels qu'un restaurant et une épicerie. C'est à cette époque que sont construits les premiers logements « ouvriers » « sociaux » le long

de la Départementale 33. La création de ce nouveau quartier dans le prolongement du bourg permet ainsi aux ouvriers d'être logés au plus près de leur lieu de travail.

La commune compte alors près de 450 habitants permanents.



Figure 128: Vue aérienne de 1980

En 1980, le site de Pontchardon est confié en location gérance à La SARL PAMCO (Philippe-André MEYER et Compagnie). En 1981, la SARL change de statut et devient SA PAMCO Industries.

En 1995, la société PAMCO Industries fusionne avec la société CFFC (Compagnie Française des Fontes en Coquille) appartenant elle aussi au groupe CF2M pour ne former qu'une seule société anonyme dénommée : CFFC PAMCO Industries. Cette entreprise est constituée de deux établissements : un à Rochefort en Charente-Maritime et l'autre à Pontchardon dans l'Orne. Le siège administratif est situé au Blanc-Mesnil en Seine-Saint-Denis et le siège social se trouve à Pontchardon.

Les premières difficultés financières apparaissent dès les années 2000. En 2007, la fonderie est reprise par une coopérative ouvrière nommée « SCOOP PAMCO » et constituée des salariés de l'entreprise.

C’est en 2009, suite à la crise économique et industrielle que la fermeture de la Fonderie est jugée définitive. Aujourd’hui, le site constitue une friche industrielle.



Figure 129 : Friche des hauts fourneaux 2015

Des problématiques urbaines au sein d’une commune rurale

Le déclin de l’usine et sa fermeture en 2009 ont précipité le départ des salariés. Depuis cette date la population communale est en constante régression. En 2015, le centre-bourg de Pontchardon renvoie l’image d’une commune désœuvrée. La commune identifie près d’une trentaine de logements vacants, parmi lesquelles d’anciennes habitations en briques, dans un état de délabrement avancé, du fait de l’abandon par leurs propriétaires.



Figure 130 : Logements en vente, en centre-bourg

Les espaces publics sont globalement peu qualitatifs. A l’exception de la place de la Mairie refaite récemment, ils dépeignent des ambiances minérales et prennent la forme de délaissés urbains ou de parkings réservés à l’automobile. Les espaces verts publics représentent pourtant des éléments de composition et d’agrément urbains indispensables à la qualité du cadre de vie des communes.



Figure 131 : Espaces publics communaux

Paradoxalement, le quartier ouvrier et social, situé à l’extrémité Nord du bourg, est le secteur le plus habité de la commune. Sur les 28 logements sociaux que compte la SAGIM sur ce quartier « du Champ la Forge », seuls 6 logements sont constamment vides. Bien qu’ils s’agissent de logements construits dans les années 70-80, les constructions présentent des caractéristiques de formes et de densités encore intéressantes aujourd’hui : forme bâtie dense en mitoyenneté, avec des jardins en bandes à l’arrière. Les jardins sont pour la plupart orientés Est-Ouest.



Figure 132 : Logements sociaux rue de Canapville et Champ de la Forge



Figure 133: Ambiances du quartier d'habitat social

Le dépeuplement du bourg et l'existence d'un foyer de peuplement potentiellement plus fragile au sein du quartier du « Champs de Forge » tend à favoriser l'entre soi et l'isolement des personnes les plus précaires. L'un des enjeux les plus forts de la commune de Pontchardon est ainsi celui d'attirer une population plus aisée dans l'objectif d'un regain de mixité sociale.

Dans les années à venir la SAGIM ne souhaite pas construire de nouveaux logements sur la commune de Pontchardon. Le bailleur social prévoit un projet de démolition/reconstruction qui devrait permettre de reconstruire des logements neufs en moins grand nombre et de reconstituer des espaces publics plus qualitatifs.

Le besoin de regain de population permettrait également de répondre à une problématique particulièrement forte sur la commune : celle de la rentabilisation du réseau d'assainissement collectif. En effet, la commune a mis en place ce réseau en 2009. Hélas avec la fermeture de l'usine et la perte de population, les coûts liés à l'assainissement collectif sont en augmentation et se répercutent sur les habitants actuels, fragilisant encore un peu plus les populations les plus précaires.

Quel avenir pour la Friche industrielle des Haut-Fournaux ?



Figure 134 : Friche des hauts fourneaux 2015

Depuis 2009, la friche, d'une superficie d'environ 6 ha, est en cessation d'activités. Elle doit actuellement subir une mise en sécurité et un confinement d'environ 5 ans pour d'éventuelles manœuvres de dépollutions. Si l'entreprise industrielle est propriétaire de la majeure partie du gisement foncier, la communauté de communes est, quant à elle, propriétaire du site de l'ancien crassier de l'usine. Cet espace, correspondant au stockage des sables de la fonderie, représente une superficie non imperméabilisée de 2 ha au Nord de l'ancien site industriel.



Figure 135 : Site du Crassier

Ce secteur non-urbanisé à proximité du bourg, en face du quartier « du champ de forge » et disposant de l’ensemble des réseaux est un site stratégique pour le développement de la commune. Sa situation à proximité directe de l’usine est également à prendre en compte. En effet, le développement urbain de ce secteur ne peut être viable sans une reconquête ou un démantèlement total de la Friche dans son ensemble.

Il est important de souligner qu’un tel site représente une part importante de l’identité de la commune et de l’histoire de ces habitants. Le changement de destination (à des fins de valorisation patrimoniale et/ou touristique) la requalification paysagère et urbaine d’un tel site, ou la conservation d’éléments bâtis à valeur patrimoniale, pourraient être des pistes à explorer.

Il faut néanmoins noter que le site deviendra un « site orphelin » à horizon 2018 et que celui de l’usine pose de gros problèmes de pollution.

Un projet de servitude d’utilité publique est en cours d’instruction pour conditionner les usages des terrains au vu des potentiels risques sanitaires liés à la pollution résiduelle. Le site de la fonderie est aujourd’hui sous la responsabilité d’un liquidateur judiciaire et fait également l’objet d’investigations en vue de définir les servitudes d’utilités publiques adaptées (source : Préfecture de l’Orne).

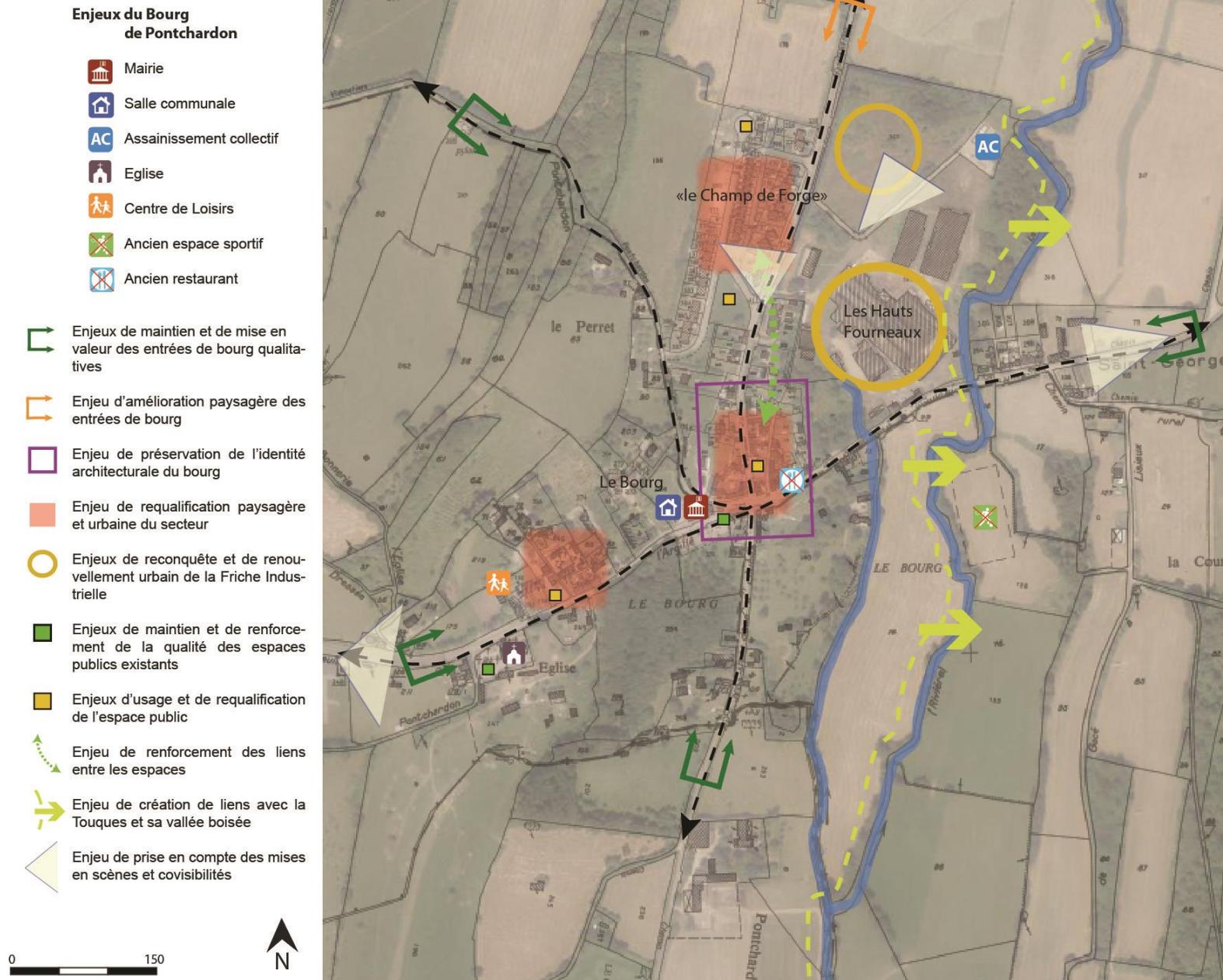


Figure 136 : Enjeux sectorisés, Pontchardon

Le plateau est aujourd’hui constitué de vastes étendues de cultures céréalières mais les photographies aériennes anciennes attestent de la présence de très nombreux vergers, allant jusque dans le bourg. Ils ont aujourd’hui en grande majorité disparu du bourg et plus globalement du plateau, mais on en retrouve des vestiges dans les espaces jardinés à l’arrière du bâti.



Figure 140 : Bourg de Saint-Aubin de Bonneval et vergers sur le plateau en 1947

Une architecture remarquable mais sensible

L’église est un bâtiment remarquable de la commune, bâtie au XIII^{ème} siècle et classée Monuments Historique, notamment pour son « clocher-porche » à pan de bois du XV^{ème} siècle. La commune possède d’autres bâtiments remarquables à l’extérieur du bourg comme le Château de Bonneval et son jardin, la vieille maison de la « Chatterie », le manoir de Lobreé, ou les bâtiments de la Hérissonnière.

Le bourg est constitué de maisons de villes et maisons bourgeoises du XIX^{ème} siècle en briques enduites ou non, mais aussi de maisons anciennes en pierres, et de maisons à pan de bois plus anciennes. Les bâtiments du bourg sont généralement en rez-de-chaussée plus un étage et présentent également des combles aménagés, avec lucarnes.



Figure 141 : Diverses architectures dans le bourg de Saint-Aubin de Bonneval

Les constructions récentes sont peu nombreuses sur la commune. On distingue seulement deux pavillons des années 1980-1990, construits en sortie de bourg le long de la RD248. La commune a d’ailleurs fait état de seulement 3 constructions de maisons neuves depuis 1999. La commune a tout de même mené un projet récent de requalification urbaine du centre bourg, qui a abouti à la réalisation de l’ensemble actuel de la mairie, salle communale et d’un logement.

On trouve néanmoins plusieurs bâtiments dégradés ou ayant subi des transformations ne respectant pas l’architecture d’origine dans le bourg, ce qui a tendance à porter atteinte à l’harmonie architecturale du bourg.

Les bâtiments à l’extérieur du bourg sont globalement en bon état et mis en valeur, notamment les maisons à pan de bois.



Figure 142 : Exemples d’atteintes à l’identité architecturale du bourg

De vrais espaces publics de bourg et des entrées de ville de qualité

Les espaces publics sont peu nombreux, au regard du caractère rural du bourg, mais la place centrale de l’église et l’alignement du bâti en font une vraie place de village.

Il faut par ailleurs noter l’opération de renouvellement urbain du centre bourg avec la reconstruction de la mairie et d’un logement locatif communal, qui a permis un renouvellement et une revitalisation du centre bourg. Un espace de stationnement est également aménagé derrière la salle communale.

Les voies de circulation sont globalement de qualité, larges avec trottoirs et un vrai caractère de bourg avec quelques aménagements (arbres, éclairages, ...).

Les entrées de bourgs sont situées sur des couloirs de vues particulièrement dégagés sur une longue distance, vu le plat relief du plateau, sur le clocher de l’église et le bourg.

L’entrée de bourg sud, par la D707, est plutôt qualitative, avec un effort d’intégration des garages sur la commune de Saint-Germain d’Aunay, et un point de vue sur le clocher.



Figure 143 : Entrée de bourg sud, Saint Aubin de Bonneval

L’entrée de bourg nord, par la D707 est elle aussi plutôt qualitative, elle donne sur la station d’épuration, avec également un effort d’intégration paysagère par la plantation de haies.



Figure 144 : Entrée de bourg Nord

L’entrée de bourg ouest, par la D248 est plutôt de mauvaise qualité, donnant sur des bâtiments agricoles vacants tout d’abord, puis sur des bâtiments du bourg plutôt dégradés, ce qui nuit également à la qualité de l’entrée de bourg.



Figure 145 : entrée de bourg Ouest

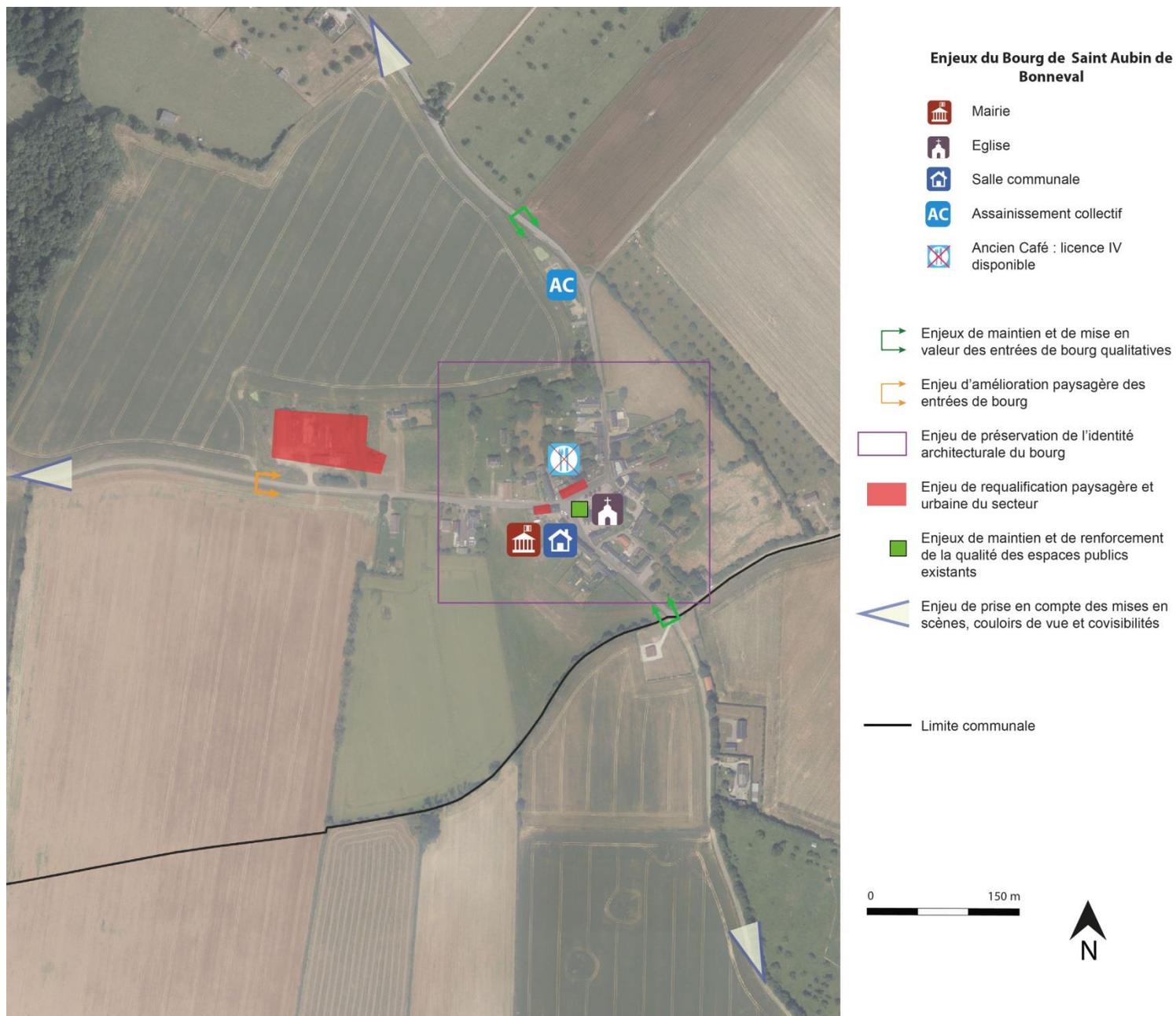


Figure 146 : Enjeux sectorisés, Saint-Aubin de Bonneval

1.3.3. Ticheville

Une organisation bâtie à flanc de coteau, et des liens anciens avec la gare

Ticheville est une commune rurale située à mi-chemin entre Vimoutiers et Sap en Auge, dont les principales entités bâties sont : son bourg ancien, situé à dans la Vallée de la Touques, et son urbanisation en promontoire de cette même vallée, épaissie autour des deux hameaux anciens à l’ouest : la Mêleitière et la Princetière.



Figure 147 : Implantation historique de Ticheville, carte de l’État-major (1820-1866)

L’urbanisation s’est historiquement développée à flanc de coteau, à une vingtaine de mètres au-dessus du niveau du cours d’eau, hors des zones inondables.

Ticheville a vu s’installer le chemin de fer du Pays d’Auge en 1881, qui permit notamment le désenclavement de la partie sud du Pays d’Auge, lui conférant une place de choix sur le territoire, puisque la seule autre gare de l’ancienne Communauté de communes se trouvait à Vimoutiers.

La gare, qui a cessé son activité en 1985, est aujourd’hui un logement.

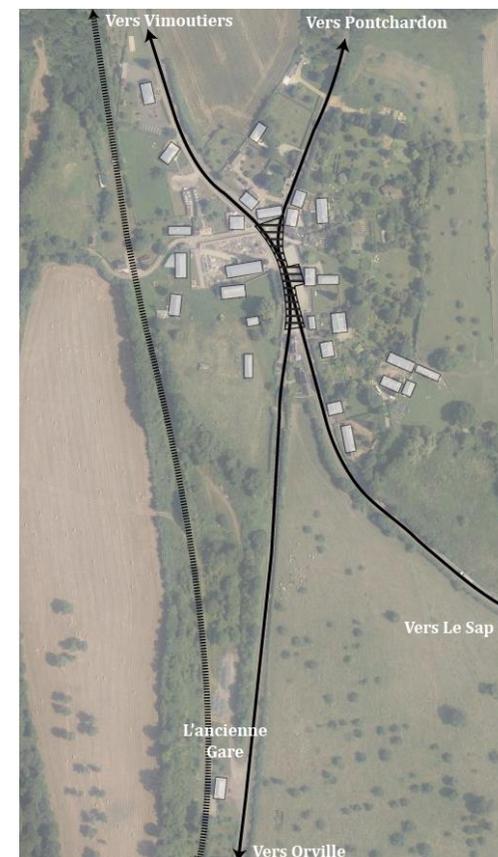


Figure 148 : Organisation du bourg de Ticheville en 1947



Figure 149 : Carte postale ancienne, Gare de Ticheville et passage sous la ligne de chemin de fer

La commune est traversée par la D12 et la D979, qui sont deux grands axes du territoire, reliant Vimoutiers au Sap en Auge.

La large vallée de la Touques traverse la commune et marque fortement le relief, dont les plateaux sont fendus de talwegs du nord au sud. La distance de plateau à plateau peut atteindre plus d’1 kilomètre, le paysage est donc ouvert et sensible aux covisibilités.

Le bourg est situé dans un écrin boisé, et l’on trouve d’ailleurs de nombreux boisements sur les lignes de crêtes, alors que le plateau est assez ouvert.



Figure 151 : Panorama ouvert sur la vallée de la Touques depuis la D33

Un bourg jardiné et peu dense

Les bâtiments du centre-bourg ne marquent pas d’alignement sur la rue, et le croisement central faisait historiquement office de place du village. Le tissu urbain est donc historiquement lâche.

La quantité de jardins apparait particulièrement importante dans le bourg, ce qui explique un tissu plus lâche que dans certains autres bourgs du territoire intercommunal, comme Saint-Aubin de Bonneval.

La trame végétale du bourg de Ticheville a toujours été importante, notamment avec la présence des vergers, imbriqués historiquement dans le tissu bâti. Les jardins d’aujourd’hui en sont les vestiges

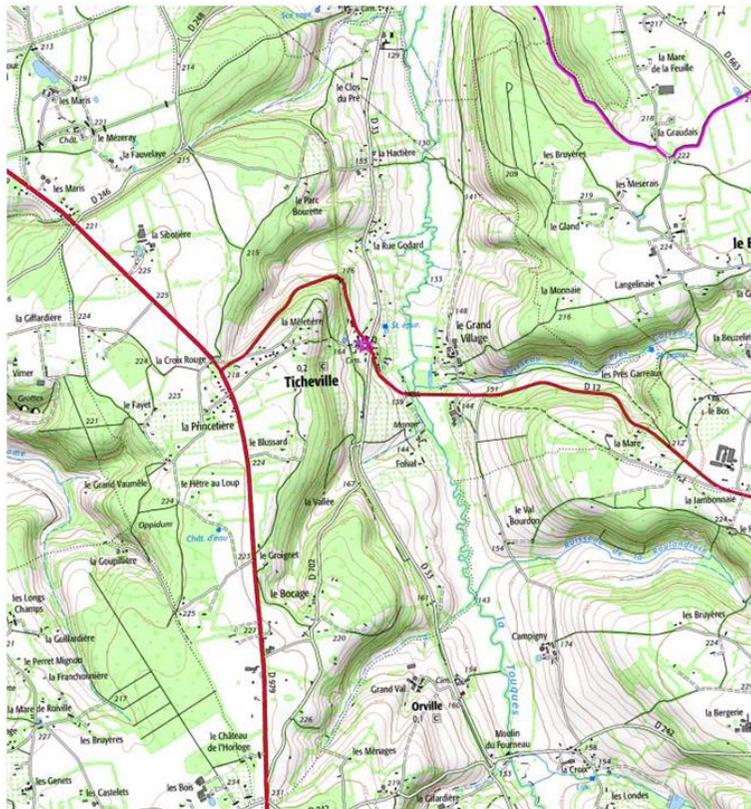


Figure 150 : Situation et relief de Ticheville, carte IGN



Figure 152 : Exemples de jardins d’importance dans le bourg

Une architecture identitaire riche mais sensible

L’architecture communale est emblématique du Pays d’Auge Ornaïs, avec :

- Des bâtiments en briques, parfois enduits composés d’un rez-de-chaussée et d’un ou de deux étages, majoritairement couverts en ardoise. Ils sont concentrés dans le bourg.



Figure 153 : Bâtiments en brique du bourg de Ticheville

- Des maisons à colombage, à pan de bois en argile crue (torchis), rarement surmontées d’un étage et couvertes de tuiles ou d’ardoises. Ce bâti traditionnel est plus ancien et les constructions récentes tendent à en reproduire les codes.

Les bâtiments en briques sont ceux qui sont les plus sensibles avec parfois des rénovations qui ne respectent pas l’architecture d’origine, des dégradations ou des affichages publicitaires qui défigurent les façades, portant atteinte à la qualité du paysage urbain du bourg.



Figure 154 : Exemples d’atteintes à l’architecture du bourg et au paysage urbain

Les bâtiments en colombages sont souvent mis en valeur et entretenus notamment dans le bourg.

Ticheville possède un riche patrimoine bâti dont un monument classé au titre des Monuments Historiques, regroupant quatre périmètres de protection de 500m et englobant le bourg en totalité. D’autres monuments remarquables non classés se trouvent dans le bourg, comme l’ancienne poste et le presbytère.

Des espaces publics et des entrées de villes de qualité

On trouve peu d’espaces publics, au regard du caractère rural du bourg, mais la voie centrale de la D12 est globalement plutôt de qualité, large et avec des trottoirs.

On trouve deux places aménagées pour le stationnement, devant la mairie et devant le presbytère.



Figure 155 : Places aménagées pour le stationnement, Ticheville

Il faut néanmoins soulever une pauvreté de liaison directe entre le bourg et les hameaux de l’ouest, avec un détour presque obligatoire par la D12, les autres voies étant des chemins étroits et non goudronnés. Cette problématique est notamment due à la différence importante de relief entre le bourg et les hameaux, et pose la question de l’accessibilité au bourg depuis les espaces bâtis récents.

Les entrées de bourg sont plutôt qualitatives avec des points de vue sur la vallée et/ou le clocher de l’église.



Figure 156 : Entrée de bourg depuis Vimoutiers par la D12

L’entrée de bourg par la D12 depuis Sap en Auge pose tout de même question, avec un affichage publicitaire qui défigure les bâtiments anciens et l’entrée du bourg.



Figure 157 : Entrée de bourg depuis Le Sap, par la D12

Un tissu pavillonnaire récent hétérogène mais standardisé

Le bourg a conservé son enveloppe bâtie historique, aucune nouvelle construction n’y a été réalisée depuis 1950. Les nouvelles habitations sont venues épaissir les lieux dits de la Mêleitière et de Princetière avec des pavillons des années 1970-1980 et 1980-1990 surtout localisés le long de la RD979. Ces pavillons de plain-pied sont souvent situés en fond de parcelle, en retrait par rapport à la RD avec des haies assez hautes, et une couverture préférentiellement en tuiles.

Dans les années 1990-2000, de nouvelles constructions sont venues épaissir le sud du hameau de Princetière, en retrait par rapport à la RD979. Les constructions sont en milieu de parcelle avec des haies ou clôtures plus basses. Sur ce secteur les codes de l’architecture locale ont été repris pour les angles de toitures, le gabarit, les combles aménagés, à l’exception des couvertures en tuiles.



Figure 158 : Pavillons des années 1990-2000 à la Princetière

Enfin le bâti de la Mêleitière a surtout été construit entre 2000 et 2010, avec des pavillons plutôt en milieu de parcelle, le plus souvent de plain-pied sans étage ni combles aménagés. Les toits sont couverts de tuiles. Les haies sont souvent remplacées par des clôtures légères ce qui donne un espace plus ouvert visuellement. Quelques efforts sont faits pour reprendre les codes locaux mais la majorité de ces pavillons sont standardisés, et ne montrent aucun marqueur définissant l’architecture locale.



Figure 159 : Pavillons récents (2000-2010)

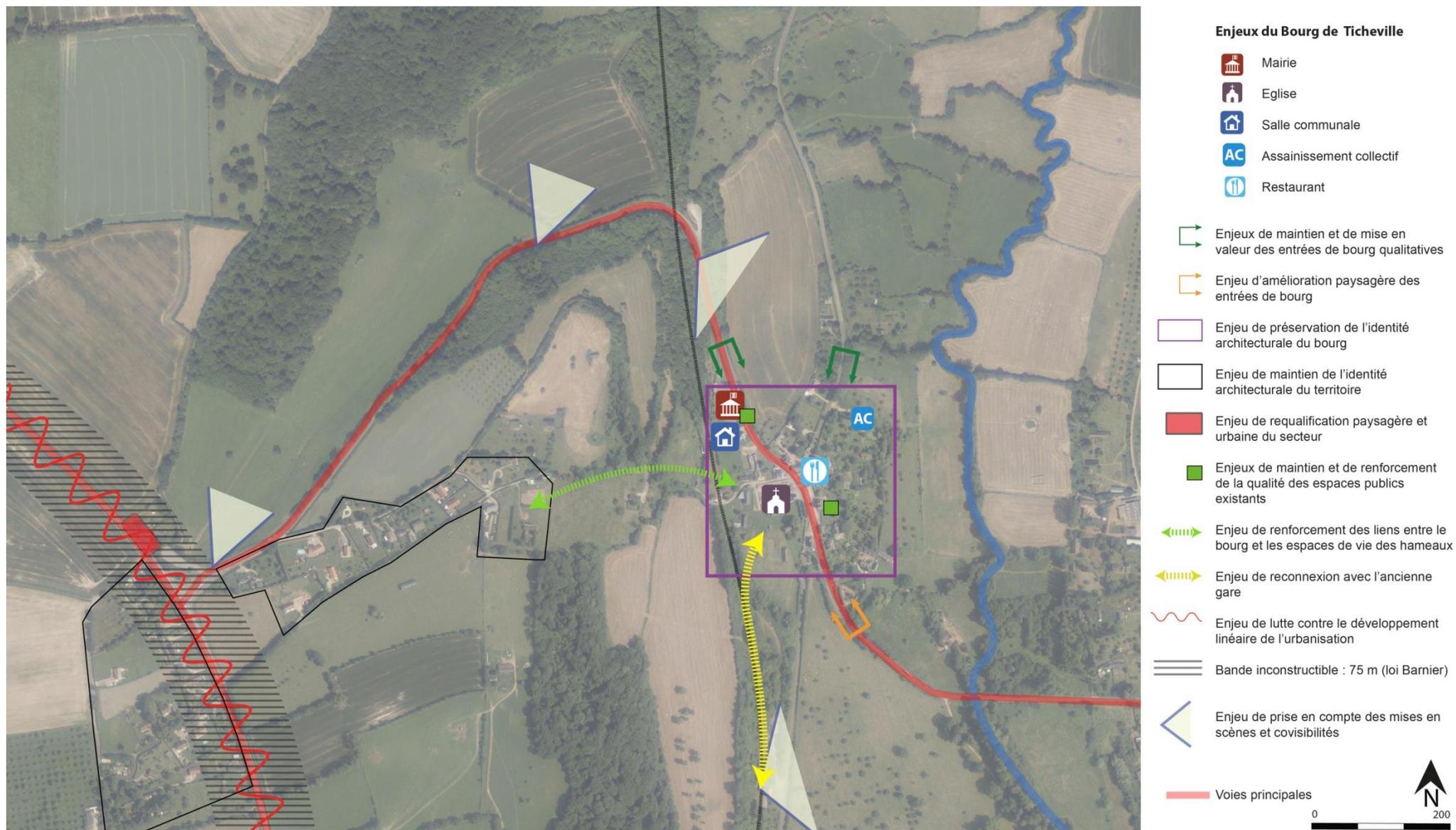


Figure 160 : Enjeux sectorisés, Ticheville

1.3.4. Crouttes

Un espace de vie scindé en deux : le Haut bourg et le Bas bourg

Crouttes est une petite commune rurale située à 7km de Vimoutiers. La commune se localise en promontoire du ruisseau de Crouttes auquel elle doit son nom. La vallée du ruisseau est particulièrement encaissée ce qui marque très distinctement le paysage communal.



Figure 161: Silhouette du bourg de Crouttes

L’autre caractéristique principale de ce bourg est celle d’être séparé en deux et de présenter deux typologies d’habitat très distincte.

Le Bas-bourg également appelé « la cavée » se déploie le long de la route départementale 703. De manière générale, ce bourg est un bourg de la fin du XIXème siècle. En effet, l’implantation du bâti le long de la voie n’apparaît qu’à partir de cette époque. Sur les cartes de Cassini (XVIIIème) et de l’Etat Major (1820-1866) seule la localisation de l’église apparaît. L’habitat y apparaît également bien plus dispersé qu’aujourd’hui.



Figure 162: carte de l’État-major (1820-1866)

Les constructions du bas bourg sont issues de la fin du XIXème siècle. Celles qui sont encore observables aujourd’hui sont en briques, et à colombage (pour les plus anciennes). L’espace urbain est resserré autour de la route et les habitations donnent presque directement accès sur la voie.



Figure 163: Maisons implantées le long de la D703

Cette implantation des habitations en bord de voirie, couplée à l’étroitesse des espaces publics rend l’accès aux habitations particulièrement difficile. Le relief et la localisation de cette voie le long d’un flanc de coteau participent également au sentiment d’insécurité ressenti sur cet espace. Les habitations vieillissantes (parfois troglodyte) sont ainsi pour la plupart abandonnées.



Figure 164: Route Départementale 703



Figure 165: Photo aérienne de 1980



Contrairement au centre-ancien, le développement linéaire des années 1980 à aujourd’hui, a pris la forme de pavillons standardisés. Ce type d’habitat couplé au relief fort de la commune aurait pu avoir un impact visuel fort sur le grand paysage. Le projet de réalisation d’un espace public face aux constructions existantes a permis de limiter les covisibilités, de protéger le point de vue et de lutter contre sa privatisation.

Le haut-bourg quant à lui se développe à partir des années 1980. Les pavillons commencent alors à s’implanter au sein de la patte d’oie formée par la rue du haut-bourg avec la D703. Entre 1980 et aujourd’hui la structure urbaine n’a que très peu évoluée. Le bourg reste linéaire le long de la D703 et de la rue du Haut-Bourg. La construction de maisons d’habitation s’est cependant fortement accélérée entre 2005 et 2015 avec 28 permis délivrés sur cette période soit presque 3 par an.

L’accueil de ces nouvelles populations a été accompagné par la valorisation des espaces publics avec notamment l’aménagement de la place du centre bourg. La commune est plutôt attractive avec son école et une vie associative riche.

Le Prieuré Saint-Michel, classé Monument Historique, et le domaine de la Galotterie sont également des points d’intérêts importants en terme de tourisme.



Figure 166 : Pavillons récents le long de la D703

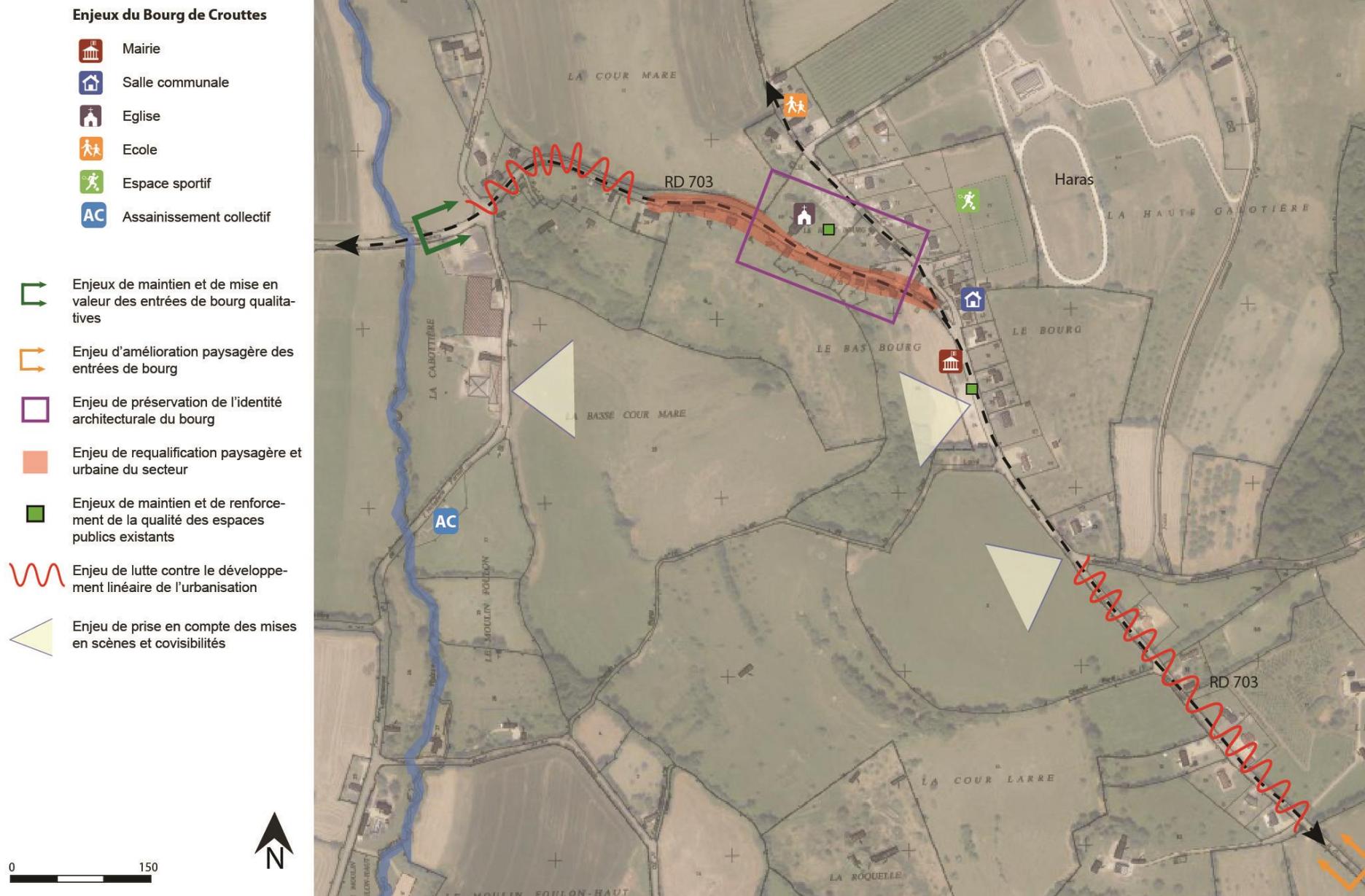


Figure 167 : Enjeux sectorisés, Crouttes

1.4. Les autres bourgs et espaces de vie ruraux

Les autres espaces de vie du territoire intercommunal sont structurés par la présence de bourgs ruraux constitués, de petits bourgs linéaires, et d’autres espaces de vie hors des bourgs, hérités d’une dispersion traditionnelle du bâti. Ces typologies de formes d’habitat présentent des caractéristiques urbaines et des enjeux qui leur sont propres.

1.4.1. Les bourgs constitués



Figure 168 : implantation des bourgs de Fresnay le Samson et de Champosoult

Communes	Morphologie urbaine
Champosoult (La Bruyère Fresnay)	<ul style="list-style-type: none"> Des bourgs organisés autour de l’église et de la mairie en position centrale ou d’un carrefour de voies.
Fresnay le Samson	<ul style="list-style-type: none"> Des ensembles bâtis d’environ 10 à 25 constructions groupées.
Le Bosc Renoult	<ul style="list-style-type: none"> Peu d’alignement des pignons et façades sur la rue, sauf à la Bruyère Fresnay et Roiville où ils plus marqués.
Roiville	<ul style="list-style-type: none"> Des espaces publics peu structurants à proximité du nœud central, de type parking, arrêt ou voie de bus.
Saint-Germain d’Aunay	<ul style="list-style-type: none"> Peu d’équipements publics le plus souvent une salle communale, à l’exception d’un terrain de sport et d’une classe nature sur le territoire de Saint-Germain d’Aunay.

- Les maisons de bourgs sont globalement partagées entre la brique et le pan de bois, alignées sur la rue ou légèrement en retrait, avec jardins à l’arrière. On trouve également une certaine diversité des formes d’habitat : pavillons récents ou des années 70-80, au centre des parcelles, plus ou moins grandes.
- Un tissu bâti globalement lâche même près du nœud central, et qui a tendance à se développer le long des voies. Quelques pavillons récents suivent également cette tendance hors du bourg, près et le long des axes de communication importants.
- Un bâti communal dispersé historiquement, donnant lieu à des poches de vies parfois plus importantes que le bourg.
- Une trame végétale très marquée dans les bourgs avec des grands jardins, parfois des vergers, et la proximité voire l’imbrication des parcelles agricoles au sein du tissu urbain.
- Présence d’un patrimoine architectural de qualité.
- Souvent de beaux panoramas sur les vallées depuis les bourgs

Enjeux principaux :

Enjeu de limitation de l’étirement lâche et linéaire de l’urbanisation.

Enjeu de recentrage de l’habitat au sein des secteurs agglomérés (recherche d’épaississement du tissu)

Enjeux de renforcement et de création d’espaces publics structurants et de petits espaces de centralité.

Enjeux de maintien et de mise en valeur des espaces végétaux et vergers des bourgs.

Enjeu de prise en compte du maintien et du fonctionnement des équipements des communes rurales (classe nature de Saint-germain-d’Aunay).

Enjeu de prise en compte de la proximité des bâtiments agricoles avec les espaces bâtis des bourgs.

Enjeu de préservation d’un patrimoine de qualité et des points de vue sur les vallées depuis les bourgs.

1.4.1. Les petits bourgs linéaires



Figure 169 : Bourgs de Champosoult et Fresnay le Samson



Figure 171 : Implantation des bourgs du Renouard et de Canapville



Figure 170 : Bourgs de Saint-Germain d’Aunay et Roiville

Communes	Morphologie urbaine
Aubry le Panthou	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Petites entités bâties de moins de 10 constructions, à fort caractère rural. ▪ Bourgs situés le longs de petites départementales ou chemins communaux/ communautaires, tels que la D706, D704, ou D33. Seule Guerquesalles est située sur une route départementale plus importante (D26). ▪ Bâti plutôt ancien en briques ou en pans de bois, parfois en mitoyenneté, avec des maisons de bourg aux façades et pignons rarement alignés sur la rue, souvent avec un rez-de chaussée plus un étage. ▪ Présence d’un patrimoine architectural de qualité. ▪ Un bâti communal dispersé historiquement, donnant lieu à des poches de vies parfois plus importantes que le bourg. ▪ Peu d’extensions pavillonnaires le long des axes, et plus généralement peu de constructions récentes. ▪ De rares équipements de proximité type salle communale, ou terrain de sport (Le Renouard, Camembert). ▪ Absence d’espaces publics structurants, seuls quelques parkings ou places non aménagées à proximité de l’église. ▪ Tissu urbain généralement lâche, qui a tendance à se développer le long des voies.
Avernes Saint-Gourgon	
Camembert	
Canapville	
Guerquesalles	
Le Renouard	
Les Champeaux	
Orville (Commune de Sap en Auge)	

-
- Trame végétale très marquée dans les bourgs, incrustée dans la trame agricole, bocagère ou forestière avec des grands jardins et parfois des vergers.
- Souvent de beaux panoramas sur les vallées depuis les bourgs
- Des exploitations agricoles souvent à proximité des bourgs



Figure 172 : Bourgs d’Avernes Saint-Gourgon et de Camembert



Figure 173 : Bourgs de Guerquesalles et du Renouard

Enjeux principaux :

Enjeu de préservation et de mise en valeur du patrimoine touristique de la région

Enjeu fort de maintien d’une identité rurale et d’un patrimoine architectural de qualité

Enjeu de limitation de l’étirement lâche et linéaire de l’urbanisation, et de maîtrise de l’évolution urbaine.

Enjeu de maintien des équipements de proximité au Renouard et à Camembert

Enjeu de prise en compte de la proximité des bâtiments agricoles avec les espaces bâtis du bourg.

Enjeu de préservation des points de vue sur les vallées depuis les bourgs

1.5. L’habitat dispersé et les autres espaces de vie

Sur le reste du territoire intercommunal, l’habitat est traditionnellement dispersé dans l’espace rural, sous forme de hameaux historiquement agricoles, localisés le long des petites vallées des affluents de la Vie, de la Touques et de la Monne. Les constructions sont traditionnellement en pans de bois (bois et argile crue pour le torchis), en brique (argile cuite) et en silex pour les moellons). Les couvertures sont en tuile plate et ardoise.

Certains de ces hameaux ont pris plus d’importance et ont notamment grossi autour des axes de communication, formant des espaces de vie plus importants, ayant intégré de nouvelles constructions.

Au sein de la carte de présentation de l’armature urbaine (1.1), les autres espaces de vie représentent l’ensemble des autres espaces construits présents en campagne. Les espaces distingués par des contrastes plus foncés représentent des espaces où la densité de population et de construction semble plus forte que sur les espaces plus clairs.

Il peut s’agir :

- De hameaux, présentant un caractère historique, dont certains sont renforcés par des constructions neuves alentours. Sur le territoire ces espaces peuvent présenter des tailles et des morphologies très diverses.
- D’extensions urbaines linéaires le long des axes de communications que sont notamment la D916 en direction de Trun, et la D979 en direction de Gacé. Sur ces secteurs des espaces de vie se sont formés par agglomération de nouvelles constructions à proximité des voies.

Enfin il faut noter l’importance du bâti agricole ancien isolé en campagne, constituant aujourd’hui un potentiel important de transformation en habitat, ou à vocation touristique (chambres d’hôtes, gîtes, ...).



Figure 174 : Extension linéaire de l’urbanisation le long de la Départementale 916



Figure 175: Hameau des Monceaux, à Vimoutiers

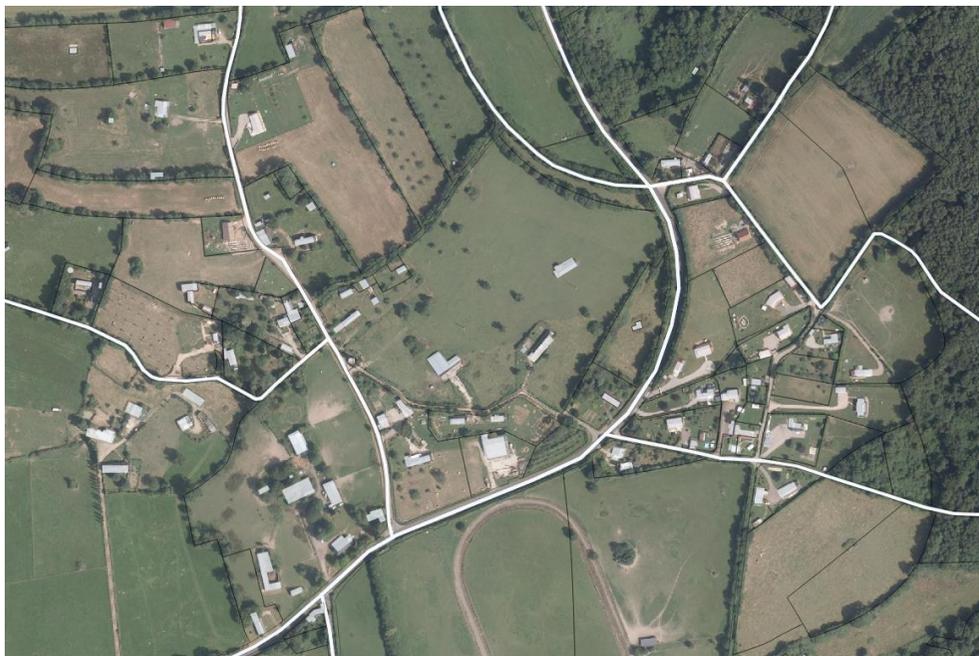


Figure 176 : Hameau de la Boscraie, Canapville

Focus sur l’implantation traditionnelle en cour ouverte

A l’échelle de l’exploitation, les bâtiments sont implantés autour d’une cour ouverte délimitée par un bocage de haies vives, dont le bâtiment d’habitation est le centre. L’intérieur de la cour est complanté de pommiers et d’herbages, et dispose d’une mare.

L’implantation, l’organisation et la morphologie des bâtiments d’exploitation répondent aux fonctions diverses liées aux productions agricoles locales. Les bâtiments sont indépendants et éparpillés au sein de l’exploitation, soit dans la cour, soit dans les champs et herbages aux alentours.

Ainsi, le pressoir à cidre, le cellier et la distillerie participent à la production du cidre, et la bouillerie à celle du calvados. L’étable et la grange concernent les activités d’élevage et de céréaliculture.

La production de fromage marque le bâti rural à partir du XIXe siècle avec la création de fromageries accompagnées de laiteries, d’étables surmontées de fenils et de hâloirs à fromage dont les petites ouvertures liées au contrôle de l’aération pour faire sécher le fromage sont caractéristiques.

Le four à pain, la porcherie, le poulailler, la bergerie, l’écurie, la charreterie et le jardin potager sont des éléments présents dans toutes les fermes et correspondent à des activités complémentaires aux productions identitaires.

Les maisons de journaliers, bien plus rudimentaires, accueillent habitation et exploitation sous le même toit et sont localisées à proximité des champs pour loger le personnel des fermes. Au XIXe siècle, la cour disparaît progressivement puisque de nombreux bâtiments disparaissent.

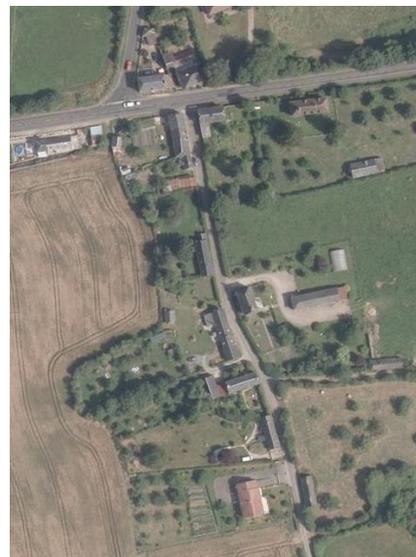


Figure 177 : A gauche en haut et en bas : Hameau groupé « Le Bourg de Canapville » ;
A droite en haut et en bas : habitat en en cour au « Chauvin » à Roiville.

Localisation	Morphologie urbaine
Ensemble des communes du territoire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un habitat traditionnellement dispersé représentant d’anciens lieux dits agricoles, avec peu voire aucune construction récente. ▪ D’autres entités bâties de plus de 10 constructions, à fort caractère rural. ▪ Habitat globalement dispersé, nombre de constructions important sur le secteur présentant un tissu bâti particulièrement lâche. ▪ Mélange entre patrimoine bâti ancien présentant un intérêt patrimonial, d’anciens bâtiments à vocation agricole, et de nouvelles constructions standardisées. ▪ Des poches de vie parfois plus importantes que le bourg. ▪ Une morphologie linéaire de ces espaces qui se développent le long des axes de communication principaux d’où l’absence d’espaces publics structurants ▪ Une implantation des constructions qui peut paraître anarchique, les façades principales sont tournées vers la rue ▪ Une trame végétale très marquée, des constructions incrustées dans la trame agricole, bocagère ou forestière avec des grands jardins et parfois des vergers. ▪ Des exploitations agricoles souvent à proximité des lieux-dits

Enjeu de valorisation du patrimoine des hameaux et de l’habitat dispersé par le tourisme (gîtes).

Enjeu du devenir des bâtiments n’ayant plus d’usage agricole en campagne

Enjeux principaux :

Enjeu fort de maintien d’une identité rurale et d’un patrimoine architectural de qualité

Enjeu de limitation de l’étirement lâche et linéaire de l’urbanisation, et de maîtrise de l’évolution urbaine.

Enjeu de maîtrise de l’habitat dispersé

Enjeu de prise en compte de la proximité des bâtiments et sièges d’exploitations agricoles.

Enjeu de préservation du caractère paysager de ces hameaux en particulier s’il sont implantés sur un espace de fort relief (risque de covisibilités).

1.6. Eléments de synthèse

1.6.1. Morphologie et paysage des espaces urbains

Une armature urbaine en triangle

- Un territoire communautaire qui semble fonctionner en triangle autour des pôles de Gacé, Vimoutiers et Orbec. Le Sap représentant un espace de vie central entre ces 3 pôles.
- Des pôles urbains qui méritent d’être confortés : Vimoutiers et Sap-en-Auge
- Des bourgs intermédiaires que sont Pontchardon, Saint-Aubin-de-Bonneval, Ticheville et Crouttes et qui présentent des enjeux urbains spécifiques.
- Croutte représente un bourg intermédiaire avec un poids plus important dans l’armature territoriale, au regard de sa forte croissance démographique et de constructions ces dernières années, et de la présence de l’école.
- Les bourgs ruraux plus ou moins constitués des autres communes qui présentent des intérêts patrimoniaux, paysagers et identitaires particulièrement forts.
- Et les autres espaces de vies que représentent les hameaux et secteurs d’habitats dispersés présents sur l’ensemble du territoire intercommunal.

Des pôles urbains à conforter

- Présence de l’ensemble des services, commerces et d’un dynamisme économique indispensable au bon fonctionnement du territoire sur Vimoutiers et Sap-en-Auge.
- Un patrimoine bâti de qualité dans le centre-bourg du Sap-en-Auge et dans le centre-ville de Vimoutiers.
- Un patrimoine immobilier vieillissant, une augmentation de la vacance dans les centres urbains.
- Un paysage urbain qui présente des atouts indéniables (cours d’eau, jardins) mais des espaces publics et des entrées de bourg qui manquent parfois de mise en valeur.

Des espaces de vie intermédiaires

- Des bourgs constitués qui regroupent des équipements et services qui permettent une polarisation de l’espace rural : Pontchardon, Saint-Aubin-de-Bonneval, Ticheville et Crouttes
- Des problématiques urbaines particulières : désertification progressive de la commune de Pontchardon, besoin de revitalisation du bourg de Saint-Aubin-de-

Bonneval, développement bipolaire du bourg de Ticheville, développement récent du bourg de Crouttes, de manière linéaire.

Les espaces de vies plus ruraux

- Des bourgs constitués et linéaires issus de l’organisation historique du territoire qui présentent peu d’espaces publics, d’équipements et de services
- Un habitat traditionnellement dispersé sur le reste du territoire
- Une trame végétale très marquée et des paysages particulièrement qualitatifs
- Un patrimoine bâti souvent remarquable
- Un paysage urbain et des entrées de bourg souvent qualitatives qu’il s’agit de préserver
- Les hameaux et secteurs d’habitat dispersés qui mettent en évidence une mosaïque urbaine ou le pavillon standardisé est plus visible

1.6.2. Enjeux

Armature territoriale

- La préservation d’un équilibre territorial et du rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap en Auge
- L’optimisation des équipements et des infrastructures développés sur le territoire (réseaux, voiries...) et la garantie d’un accès équitable aux services (réseaux numériques...)
- La nécessité de trouver un équilibre entre la maîtrise de l’étalement urbain et le besoin de valoriser un patrimoine bâti traditionnellement dispersé

Architecture

- La mise en valeur des spécificités architecturales du territoire intercommunal par la préservation du patrimoine bâti local :
 - L’architecture en pan de bois (pays d’auge/pays d’Ouche) (datant du moyen âge au XVIIIème siècle),
 - L’architecture en brique du XVIIIème et XIXème siècle,
 - Le bâti de la reconstruction,
 - Les formes urbaines respectant les couleurs et volumétries de l’habitat traditionnel
- La valorisation du bâti ancien, véritable garant de l’identité du territoire et d’une certaine qualité paysagère sans nuire à l’activité agricole
- L’adaptation des formes urbaines aux modes de vie actuels
- La prise en compte de l’intégration des nouvelles constructions dans le paysage (proche et éloigné) notamment en veillant à la cohérence et à l’implantation des bâtiments au sein du paysage collinaire
- La prise en compte de l’impact du développement urbain sur l’environnement et la prise en compte du développement durable au sein des futures formes urbaines:
 - La préservation des paysages et la biodiversité par une maîtrise du traitement des espaces publics et privés, et notamment des haies

- La maîtrise de la gestion de l’eau
- La prise en compte de l’énergie dans les bâtiments
- La maîtrise des besoins en infrastructures

Paysage urbain

- La mise en place de règles et recommandations visant le maintien de la qualité architecturale des bâtiments anciens lors de projets d’extension, de réhabilitation ou de transformation
- L’adaptation du bâti au relief et la préservation des panoramas de qualité
- L’identification et la priorisation des actions sur les secteurs de renouvellement urbain, dents creuses, friches et espaces interstitiels

Morphologie des bourgs

- La prise en compte des enjeux à l’échelle des pôles urbains du territoire (cf. cartes):
 - Renforcement des espaces de centralité autour des commerces, équipements et espaces publics structurants
 - Recentrage de l’habitat au sein des bourgs (renouvellement urbain, renforcement des limites urbaines)
 - Renforcement de la qualité du cadre de vie : qualité des espaces publics, entrées de communes et espaces végétalisés/paysagers, architecture
- La prise en compte des enjeux à l’échelle des espaces de vie intermédiaires du territoire (cf. cartes) :
 - Le maintien de ces espaces de polarité en milieu rural
 - L’optimisation et la prise en compte des équipements existants
 - Le renforcement de la mixité sociale
 - Le besoin de mise en lien entre secteurs habités
- La prise en compte des enjeux à l’échelle des bourgs ruraux du territoire (cf. tableau) :
 - Maîtrise du développement des communes (équilibres bourgs hameaux, secteurs pavillonnaires, renforcement des liens avec les pôles, lutte contre l’étirement linéaire de l’urbanisation)
 - Renforcement de la qualité du cadre de vie : qualité des espaces publics, entrées de communes et espaces végétalisés/paysagers, architecture

- La prise en compte et le renforcement du caractère paysager, patrimonial et touristique de ces espaces

2. Analyse du grand paysage

2.1. Un grand paysage de bocage marqué par le relief des vallées de la Vie et de la Touques

Le paysage 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.

Les différences de densité du réseau de cours d’eau sur le territoire donnent des paysages aux entités bien marquées, dont les caractéristiques s’étendent au-delà du territoire intercommunal (source : Atlas des Paysages de la Basse-Normandie) :

- L’entité du « Pays d’Auge en collines », à l’Ouest, le long des vallées et des affluents de la Monne, de la Viette, et de la Vie
- L’entité des « Grandes vallées Augeronnes », très localisée autour de la Touques et de ses affluents, formant un couloir au centre du territoire
- L’entité du « Pays d’Auge tabulaire », plutôt localisé dans les territoires voisins au Nord, mais concernant les communes d’Avernes-Saint-Gourgon et du Bosc-Renoult sur le territoire
- L’entité du « Pays d’Ouche septentrional », à l’Est du territoire, moins vallonné que l’Ouest.

Le bocage et les boisements du territoire forment une trame verte encore dense mais avec des disparités selon les secteurs. Le bâti est traditionnellement dispersé sur tout le territoire intercommunal et en particulier à l’Ouest. (Cf. Figures 148 et 149)

2.1.1. L’entité du Pays d’Auge en collines

Cette vaste entité paysagère couvre la moitié Ouest du territoire communautaire : Aubry-le-Panthou, Camembert, Les Champeaux, Champosoult, Crouttes, Fresnay-le-Samson, Guerquesalles, Le Renouard, Roiville, Vimoutiers.

Sur ce secteur, le réseau hydrographique a creusé de nombreuses vallées dans le plateau de craie, dans différentes directions, le faisant presque disparaître. Il n’en reste presque que des collines étroites, culminant entre 200 et 250 mètres d’altitude environ, à côté de vallées plates et plus ou moins profondes (environ 100 mètres d’altitude). Ces collines déploient d’amples versants bosselés dont les différentes orientations donnent un bocage dense et hétérogène, développé dans les pentes de manière parallèle aux cours d’eau.

Le bocage se déploie donc perpendiculairement à la Vie et perpendiculairement à la Monne, le long de leurs affluents. C’est le secteur qui concentre aujourd’hui le plus de prairies permanentes sur le territoire, en particulier sur les communes de Champosoult, Camembert et Guerquesalles. Les limites parcellaires du bocage sont donc le plus souvent liées aux éléments naturels et notamment à la pente.

Sur les bordures des plateaux qui constituent les points hauts du territoire, les vues sont dégagées sur le grand paysage, et plongeantes sur les vallées des cours d’eau, et plus particulièrement sur la vallée de la Vie.



Figure 178 : Panorama, Guerquesalles

Les haies sont plus ou moins hautes selon l’âge et la gestion des arbres (tailles, coupes), et ces variations de hauteurs rythment les percées visuelles sur le paysage : en ouverture ou en fermeture. Le frêne est l’essence majoritaire sur ce secteur, ainsi que le chêne.

Les haies sont de différents types :

- Haies de bord de route, le plus souvent plantées, entretenues, avec un talus et un fossé. Elles sont généralement assez denses.
- Haies continues, équilibrées, avec strate arborée bien développée (frêne et chêne).

- Haies buissonnantes basses, assez denses et composées de ronciers, aubépines, prunelliers.



Figure 179 : Haies de bord de route, Les Champeaux



Figure 180 : Arbres têtards dans une haie, Roiville

L’élargissement des mailles parcellaires pour les cultures a supprimé un certain nombre de haies : celles-ci sont peu ou mal entretenues, les têtards disparaissent des plantis et ceux-ci montent en basse strate. Le recul des pommiers est important sur ce secteur, la plupart des vergers subsistant sont à l’état de relique. Néanmoins ils restent très identitaires sur le secteur.



Figure 181 : Verger en déprise, Ticheville

Les boisements sont moins nombreux et plus morcelés que dans la vallée de la Touques, et localisés sur les crêtes. Malgré la faible présence de grands espaces boisés sur cette partie du territoire, l’ambiance végétale dépeint un paysage particulièrement arboré. En outre, si les boisements de grande envergure apparaissent particulièrement morcelés, les linéaires de haies bocagères qui marquent les reliefs par leur végétation, laissent transparaitre une ambiance bucolique et structurent les perspectives paysagères.



Figure 182 : Perspectives sur les boisements, Champosoult

L’habitat y est traditionnellement dispersé, d’organisation d’origine agraire, et chaque ferme comprend déjà trois à cinq bâtiments. Cette dispersion parsème le paysage de repères construits aux couleurs changeantes, en fonction des matériaux utilisés : pans de bois, briques, tuiles, ardoises), et les différences de reliefs offrent des scènes changeantes, où la lumière joue sur les teintes variées des façades. La forte présence du végétal et notamment du bocage, ainsi que l’habitat traditionnel dispersé donnent au paysage un caractère rural préservé, véritable atout pour le territoire notamment sur le plan du tourisme.



Figure 183 : Maison traditionnelle à pan de bois en campagne, Camembert

Zoom sur la vallée de la Vie

La vallée de la Vie offre deux perceptions différentes :

- Un fond de vallée urbanisé au nord du territoire, avec l'implantation de la ville de Vimoutiers, qui s'étale sur les pentes Est
- Un espace plutôt préservé sur le reste de la vallée, avec peu d'urbanisation, plutôt située sur les plateaux.



Figure 184 : Vallée de la Vie, entre Guerquesalles et Roiville (GoogleEarth)

Le fond de la vallée est assez large, constituant un couloir ouvert allant de 400 à 600 mètres, marqué par une quasi-absence du bocage, sa ripisylve comme majeure entité boisée. Le cours d'eau est peu visible, de par sa ripisylve fournie.



Figure 185 : Ripisylve de la Vie (au premier plan), Guerquesalles

La vallée est bordée par des versants marqués, et des plateaux aux crêtes boisées (haies ou boisements plus importants).

La covisibilité est donc importante entre les deux versants et leurs plateaux, ce qui implique une sensibilité paysagère forte de ces espaces en matière d'urbanisation et d'intégration paysagère.



Figure 186 : Covisibilités de versant à versant, Vimoutiers

2.1.2. L’entité des grandes vallées augeronnes, aux versants boisés

Cette entité concerne le couloir de la vallée de la Touques au centre du territoire : *Canapville, Pontchardon, Ticheville, Sap en Auge (Orville)*.

Cette unité paysagère traverse le Pays d’Auge selon un axe Nord-Sud. Elle correspond à la vallée de la Touques et à ses affluents, formant là aussi des sillons profonds dans le plateau de craie augeron.

Elle se caractérise d’une part par un fond de vallée plat et large, ouvert et sans haies, marqué seulement par sa ripisylve, et d’autre part par un plateau bien marqué dont les versants sont couronnés de manière systématique de boisements assez importants.



Figure 187 : Vallée de la Touques, Ticheville (GoogleEarth)

La trame hydrographique est moins dense qu’à l’ouest du territoire intercommunal. La vallée est donc plus nette et encaissée, avec une direction nord-sud bien définie, et des affluents perpendiculaires, formant une véritable colonne vertébrale. Seul l’affluent du Bourgel ouvre la vallée au nord-est, entamant une percée sur le plateau.

Deux types de végétation composent cette vallée : une haute strate composée de chênes pédonculés, de frênes et de hêtres ou de saules blancs ; et une basse strate composée de prunelliers, érables, cornouillers, épine blanche, églantier avec une tendance à l’envahissement par la ronce.

L’habitat y est dispersé sur les plateaux, mais les bourgs des communes du secteur se trouvent dans la vallée, en pied de coteau. Le bâti présente des caractéristiques augeronne : pan de bois, appareillages de craie blanche et de brique rouge, hautes toitures de tuiles plates.

La gestion des versants est sensible sur le territoire : les haies ou les plantis de bord de routes qui ne sont plus taillés annuellement coupent la vue sur la vallée, et de nombreux vergers disparaissent, ce qui accentue le contraste avec le haut versant boisé. Ces évolutions tendent à refermer le paysage et à effacer sa complexité. Ici aussi la covisibilité est importante et implique un enjeu d’intégration paysagère.

Zoom sur les boisements

Les massifs boisés et forestiers constituent l’une des principales composantes du paysage de cette entité. Ils sont assez morcelés et suivent les lignes de crêtes des versants. Les plus importants du secteur, sont ceux de l’Ouest du Bosc-Renoult (environ 100 ha), du Bois du Four à l’Ouest d’Avernes Saint-Gourgon (environ 70ha), et du Bois de la Butte Cortier qui fait partie plus largement d’une grande entité boisée située sur les communes d’Avernes, de Canapville et sur la du commune de Meulles sur le département voisin du Calvados (au total environ 300 ha). C’est donc autour de la confluence avec la vallée du Bourgel que se développent les boisements les plus importants.

Malgré leur morcellement, ils constituent une vraie continuité nord-sud le long de la vallée, tant sur la plan environnemental que paysager. Le paysage de ces espaces boisés est plus fermé et intimiste, et contraste avec la large ouverture de la vallée.



Figure 188 : Boisements sur les crêtes, face à Orville

Zoom sur les bourgs et leur relation à la vallée de la Touques

Les points de vue et larges panoramas sont nombreux sur la vallée depuis les axes routiers et les espaces urbanisés. Les bourgs se trouvent sur les versants, presque en fond de vallée, le long de l’axe principal de la D33, longeant la Touques sur sa rive gauche.

Les bourgs, situés à proximité de la rivière, mettent en perspective des relations visuelles avec la vallée. Seule la commune de Pontchardon, apparait comme l’exception. En outre, son implantation en fond de vallée, le manque de relief sur le secteur et la situation de la friche industrielle en bordure du cours d’eau engendrent une rupture visuelle entre le bourg et la Touques.



Figure 189 : Vue sur la vallée de la Touques, Ticheville

Les communes de Canapville et de Ticheville comportent également des entités bâties complémentaires aux bourgs, situées en promontoires de la vallée : les hameaux de la Boscraie, de la Mèletière et de la Princetière. Leur positionnement, en retrait des lisières boisées, coupe leur lien avec la Touques, notamment au regard de l’absence de percées visuelles, mais ce retrait annule la covisibilité de ces espaces.

2.1.3. L’entité du Pays d’Auge tabulaire

Les communes d’Avernes Saint-Gourgon, et du Bosc-Renoult font partie de cette unité qui correspond plus largement au secteur de plateau entre la Touques et l’Orbiquet. Il est traversé par la vallée encaissée du Bourgel qui constitue le seul élément de relief de ce secteur.

Le bocage est assez dense au sud de la vallée du Bourgel, mais il se développe sur le plateau. Il a tendance à disparaître avec le développement des cultures céréalières, pour lesquelles ce

manque de relief est plus favorable. Les deux bourgs sont situés dans un paysage plutôt ouvert, mais le bocage est encore assez présent par rapport à l’Est du territoire intercommunal.

L’habitat y est assez dispersé et donc plutôt visible et on y rencontre des bâtiments d’exploitation de grande taille. Il est surtout concentré au sud du Bourgel. Le bâti a gardé des caractéristiques traditionnelles, avec l’utilisation du pan de bois et de la brique.

Zoom sur la vallée du Bourgel et ses boisements :

La vallée encaissée du Bourgel se développe perpendiculairement à la Touques et constitue son principal affluent sur le territoire, puisqu’elle se développe sur plus de cinq kilomètres.

Elle est assez large, tout comme la Touques, mais son fond de vallée est moins plat, et ses coteaux sont constitués de boisements moins morcelés que ceux de la vallée de la Touques, avec notamment le Bois Renard du Bosc-Renoult (environ 150 ha) et le grand bois du bourg d’Avernes-Saint-Gourgon (environ 200 ha).

Les vallons du Bourgel représentent des éléments paysagers marquants sur le territoire, et sont sources d’enjeux environnementaux, de par la présence de nombreuses sources, et d’une grande diversité de milieux : vallée humide, coteaux calcaires, grottes ...



Figure 190 : Vallée du Bourgel, Avernes Saint-Gourgon (GoogleEarth)

2.1.4. L’entité du Pays d’Ouche septentrional

Cette entité paysagère couvre l’extrême Est du territoire, avec les communes de Sap en Auge (secteur du Sap), de Saint-Germain d’Aunay, et de Saint-Aubin de Bonneval. Elle se développe sur 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.

Le bourg urbain de Sap-en-Auge se développe au sein de cette entité paysagère.

Le réseau hydrographique est très peu présent : le principal cours d’eau est celui du Grand Fossé, qui traverse le territoire 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 par des prairies bocagères et des paysages ouverts et plats liés à la céréaliculture.

Le bocage persiste sur certains secteurs mais il est globalement beaucoup moins important et plus lâche sur cette partie Est du territoire, comparativement à l’Ouest. 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 191: Paysage bocager de Sap-en-Auge

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.

En outre, le vaste plateau surplombe 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...

La plus faible densité du bocage au sein de cette entité paysagère, permet alors l’apparition de points de vue et panoramas sur la silhouette plane des bourgs. En effet, contrairement au reste du territoire, les bourgs du Sap-en-Auge, Saint-Germain d’Aunay, et de Saint-Aubin de Bonneval sont très peu perceptibles au sein du grand paysage.



Figure 192 : Silhouette du bourg de Saint-Germain-d’Aunay

L’une des évolutions du paysage les plus marquantes a été celle de la réduction des espaces de vergers cidricoles depuis une cinquantaine d’année, de manière plus importante que le bocage sur ce secteur.

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, notamment dans ce paysage ouvert.

Zoom sur la Vallée Sèche

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

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 plane 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 révèle la présence de celui-ci en contre-bas.



Figure 193 : Ruisseau de Grand-Fossé

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. L’eau n’est plus perceptible. L’espace n’est inondé qu’une dizaine de fois par an. Pourtant le relief est plus marqué et laissent entrevoir des panoramas et points de vue intéressants.



Figure 194: Panorama sur la vallée sèche depuis Saint-Aubin-de-Bonneval

L’autre particularité de cette vallée est celle d’apparaître particulièrement boisée. Comme le montre la photographie aérienne, d’importants boisements suivent les lignes de crêtes des versants en direction des Vallées de l’Orbiquet. C’est la présence de ces boisements qui dessinent très clairement les vallées et le passage du ruisseau en sous-sol. Ces vallées bien que disposant de milieux diversifiés et d’un paysage de qualité ne dispose à l’heure actuelle d’aucun

régime de protection spéciale. Les linéaires boisés représentent pourtant des corridors d’intérêts pour la faune locale.



Figure 195 : Vallée sèche, Saint-Aubin de Bonneval(GoogleEarth)

2.2. Un paysage « perçu », un paysage « vécu »...

2.2.1. Une relation forte avec l’entité eau

L’eau apparaît comme un élément structurant du territoire sur les différentes entités, qu’il s’agisse des grandes vallées de la Vie et de la Touques, ou de leurs affluents. Elle a façonné le paysage et structuré le passage des grands axes et le positionnement des bourgs et de leurs extensions.

En outre, la très grande majorité des bourgs du territoire sont localisés à proximité directe des vallées des différents cours d’eau. L’orientation des bâtiments permet également une mise en relation des espaces bâtis avec les cours d’eau. Les bourgs s’ouvrent sur les différentes vallées. Les nombreux points de vue et espaces publics qui donnent à voir la vallée depuis les espaces habités témoignent de ces relations fortes qu’entretiennent les espaces bâtis avec l’eau.



Figure 196 : Village de Camembert tourné vers la vallée



Figure 197 : Panorama sur la Vallée du Ruisseau du Château depuis l’église du Renouard



Figure 198 : Implantation du village de Crouttes en promontoire de la vallée du ruisseau du château

Le long de la Touques, seule la commune de Pontchardon n’entretient pas de relation directe avec la rivière et ses vallées. Comme vue précédemment, l’implantation du bourg en fond de vallée et la situation de la friche industrielle en bordure du cours d’eau rendent plus difficile les accès et les relations visuelles avec le cours d’eau.



Figure 199 : Point de vue en direction des vallées de la Touques à Pontchardon

Les centres villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge sont quant à eux traversés respectivement par la rivière de la Vie et le ruisseau de Grand Fossé. Si l’entité eau est visible, les liens et l’accessibilité aux espaces ne sont pas toujours optimums.

Sur Sap-en-Auge, le ruisseau de Grand Fossé, bien qu’étant une entité particulière du paysage historique de la commune, n’est que très peu mis en valeur. Il n’est que très peu visible depuis les espaces publics et a même été emmuré sur certain secteur dans l’objectif de le protéger contre les dépôts sauvages d’ordures ménagères.



Figure 200: Ruisseau du Grand-Fossé, Sap-en-Auge

Sur Vimoutiers, la Vie est plutôt mise en valeur au niveau des quais, malgré une certaine déconnexion avec le cœur de bourg. Canalisée, ses rives sont empierrées, et peu végétalisées dans la ville. Elle est visible à de nombreux endroits, et la promenade est possible sur de nombreux secteurs, avec des bancs et des trottoirs ou cheminements piétons.

Il faut également noter la présence du parcours santé au sud du bourg, qui propose une mise en valeur d’une partie plus sauvage de la rivière, dans son lit naturel.



Figure 201 : La Vie, canalisée en centre bourg, Vimoutiers



Figure 202 : Le site du parcours santé, Vimoutiers

2.2.2. Des panoramas et des points de vue de qualité

La topographie joue un rôle essentiel dans la formation mais également dans la lecture d’un paysage. Il définit également les panoramas et les covisibilités positives ou négatives auxquels le paysage peut être confronté. Sur le territoire du Pays du Camembert, le relief particulièrement fort met en évidence de nombreux points de vue et panoramas sur le grand paysage.

Les points de vue les plus emblématiques sur le grand paysage se localisent préférentiellement au sein des entités paysagères du Pays d’Auge en collines et des vallées augeronnes, aux versants boisés. Au sein des deux autres entités, le paysage tabulaire laisse moins de place aux panoramas lointains.



Figure 203: contraste espace collinaire / espace tabulaire ; Champosoult et plaine de Sap en Auge

Au sein des différentes entités paysagères, les axes de communication, quelle que soit leur taille, sont le support de nombreux points de vue. Le maillage bocager participe également de

la qualité des points de vue. Les haies hautes masquent certains paysages, les haies basses forment des fenêtres, les bords de route dégagés, sans constructions ni haies, permettent également des panoramas lointains notamment lorsque les routes surplombent les vallées.



Figure 204: Panorama emblématique depuis la RD916, Guerquesalles

Sur le territoire communautaire les nombreux chemins de randonnée sont considérés comme des espaces de mise en valeur du cadre de vie et de contemplation des paysages bocager. De la même manière, suivant les secteurs, ces espaces sont plus ou moins bordés de haies de différentes tailles. Celles-ci créent des ambiances et des fenêtres visuelles particulières, elles peuvent également paraître envahissantes et faire obstacle à la perception des points de vue et panoramas sur le grand paysage. Leur gestion et leur entretien, déjà accompagnée par la Communauté de communes (replantation) apparaît alors comme un enjeu à soutenir quant au maintien des perspectives visuelles sur le territoire.



Figure 205 : Exemple de haie haute, faisant obstacle à la vue du panorama, Les Champeaux



Figure 206 : Temple Bouddhiste de Vajradhara Ling à Aubry-le-Panthou

Sur le territoire communautaire les points de vue permettent également d’admirer les monuments emblématiques que sont les églises, les manoirs et châteaux historiques. Ils permettent également de repérer des éléments de patrimoine dissimulés au sein du grand paysage. C’est le cas du temple Bouddhiste présent sur la commune d’Aubry-le-Panthou. En outre, ce temple implanté au creux des vallées de la Vie et d’un de ses affluents n’est identifiable que depuis la D706 qui permet d’apercevoir la pointe de ce temple.

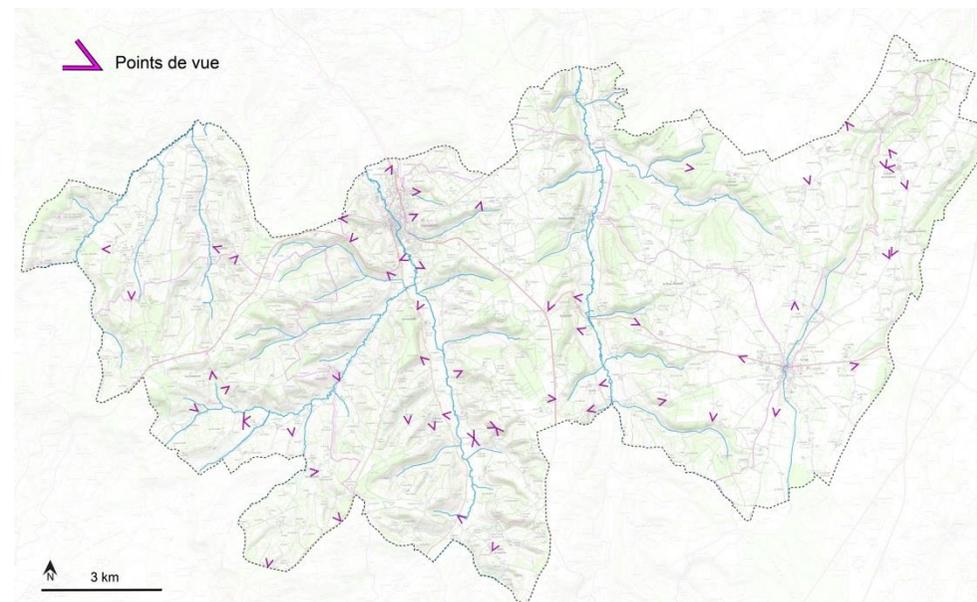


Figure 207 : Points du vues sur le territoire

2.2.3. Un patrimoine historique particulièrement riche

Communes	Monuments Historiques
Avernes-Saint-Gourgon	<ul style="list-style-type: none"> - Eglise Saint-Gourgon du XIXème siècle : inscrite au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 16 février 2006 - Eglise Saint-Cyr d'Estrancourt du XIème siècle : inscrite au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 21 octobre 1998
Crouttes	<ul style="list-style-type: none"> - Grange Monastique de l'ancien Prieuré Saint-Michel du XIII : classée par arrêté du 22 novembre 1990 - Ensemble de l'Ancien prieuré Saint Michel (chapelle, pressoir, hôtellerie, enclos grange), du XIIIème au XIVème siècle : inscrit par arrêté du 1^{er} octobre 1989
Guerquesalles	<ul style="list-style-type: none"> - Manoir de la Cocardièrre du XVIème siècle : inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 2 janvier 1929
Les Champeaux	<ul style="list-style-type: none"> - Maison natale de Charlotte Corday, dite Ferme du Ronceray ou des Lignerits, du XVIème siècle : classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 30 novembre 1989



Figure 208 : Eglise Saint-Gourgon

<p>Le Renouard</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Château Corday, ou Cauvigny : inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 29 novembre 1948 - Ensemble des communs du Manoir de Cauvigny (...) : inscrits au titre des monuments historique par arrêté du 7 avril 1997 - Ferme de la Coulonche : inscrite au titre des monuments historique par arrêté du 15 décembre 2003
<p>Roiville</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Manoir du Mesnil du XVIème siècle : inscrit au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 18 décembre 1981
<p>Saint-Aubin de Bonneval</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eglise Saint-Aubin du XIIIème siècle : inscrite au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 31 mai 1991
<p>Saint-Germain d’Aunay</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Manoir (Le Manoir) du XVIème siècle : inscrit au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 17 juillet 1992



Figure 209 : Eglise Saint-Aubin

Sap en Auge

- Eglise Saint-Pierre du XIIIème siècle : inscrite au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 2 mars 1979



Figure 210 : Eglise Saint-Pierre

Ticheville

- Logis du prieuré XIVème siècle : classé au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 24 octobre 1994
- 3 dépendances du prieuré du XVIème au XVIIIème siècle (cellier, étable et pressoir) : partiellement inscrites au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 24 octobre 1994



Figure 211 : Prieuré de Ticheville

Vimoutiers

- Char allemand Tigre de 1943 : classé au titre objets classés Monuments historiques par arrêté du 2 décembre 1975
- Ancien Couvent des Bénédictines du XVIIIème siècle : partiellement inscrit (pavillon, élévation, escalier, toiture) au titre des Monuments Historiques par arrêté du 17 décembre 1985



Figure 212 : Ancien couvent des Bénédictines

Le site du Manoir et du parc de Roiville sont également Site Classé par arrêté du 26 juin 1944.

2.2.1. Autres patrimoines identitaires

En plus de ce patrimoine reconnu et protégé, le patrimoine « ordinaire » est riche et bien représenté sur le territoire notamment avec les édifices religieux, églises et chapelles. Les églises participent à l’identité du village, éléments de repères du centre bourg, et agissent comme point de verticalité dans le paysage. Elles marquent aussi une identité rurale et pittoresque des petits bourgs.



Figure 213 : Eglises de Camembert, Saint-Aubin de Bonneval, Crouettes



Figure 214 : Eglises de Vimoutiers et de Sap en Auge

L’habitat traditionnel comme évoqué précédemment, à pan de bois Pays d’Auge/Pays d’Ouche et notamment celui dispersé en campagne, ou l’habitat en brique du XIXème et celui de la reconstruction représentent un patrimoine plus modeste mais restent des éléments à valeur patrimoniale forte pour le territoire. On repère également de nombreuses demeures bourgeoises du XIXème siècle, surtout dans les bourgs, et également quelques châteaux et manoirs isolés dans l’espace rural.

Ils présentent néanmoins une grande disparité d’état de conservation. Un enjeu particulier de préservation du patrimoine identitaire est à prendre en compte.



Figure 215 : Château et temple d’Aubry le Panthou et Manoir à Sap en Auge



Figure 216 : Mairie de Roiville et Maison de Crouettes

2.3. Des paysages en mutation

2.3.1. Le besoin de valorisation du bâti traditionnel

La qualité du patrimoine bâti participe également de la qualité du paysage et du cadre de vie communautaire. Or sur le territoire du Pays du camembert, le patrimoine architectural historique est particulièrement qualitatif.

Un patrimoine bâti rural caractérisé par le pan de bois et la brique

La maison en pans de bois est l’architecture la plus ancienne du Pays du camembert. Elle est construite à partir du Moyen-Age jusqu’à la fin du XVIIIe siècle. Le pan de bois était utilisé aussi bien pour la construction de maisons rurales et de manoirs que pour celle des bâtiments d’exploitation. Cette architecture était liée aux ressources en bois, et notamment en chêne, présentes sur le territoire.

L’architecture en pans de bois repose sur une ossature principale constituée d’éléments verticaux, les poteaux, et d’éléments horizontaux, les sablières qui maintiennent l’écartement des poteaux. L’armature secondaire, correspond au colombage dont les petites pièces de bois sont placées verticalement dans les cadres et délimitées par les poteaux et les sablières.

Les portes et les fenêtres s’insèrent dans le pan de bois en fonction des dispositions de l’ossature.

Le matériau de remplissage est le torchis, issu d’un mélange d’argile humide, de paille hachée, de foin et de crin de vache. Il peut être enduit à la chaux ou au plâtre. Grâce à la diversité du sous-sol, le remplissage peut également être fait à partir d’un assemblage d’autres matériaux locaux : petits blocs de moellons de calcaire ou de craie, brique, tuileaux, silex.

Les façades exposées aux vents dominants pouvaient être protégées d’un essentage en bois, tuile, tuileau, terre cuite ou encore ardoise.

L’architecture en pans de bois ne repose pas sur des fondations, elle est isolée du sol par un soubassement, le solin, qui est un muret de maçonnerie en pierre locale (silex, moellons, plaquettes de calcaire, craie, blocs de schiste ou de granite).

La toiture, historiquement à croupe débordante à quatre pentes en chaume puis en tuiles et en ardoises, laisse apparaître des lucarnes à capucine éclairant les combles.

L’architecture en pans de bois diffère selon le Pays d’Auge et le Pays d’Ouche notamment dans les effets décoratifs des matériaux de façades :

En Pays d’Auge, le colombage était vertical au XVIe siècle avec de longs pans de bois. Aux XVIIe et XVIIIe siècle, les pans de bois sont plus courts et les matériaux de remplissage se diversifient pour produire des effets décoratifs avec des motifs différents (pièces obliques, croix de Saint-André, croisillons, épis ou feuilles de fougères, arêtes de poissons, chevrons..).

En Auge, le colombage est plus resserré alors qu’en Ouche il est plus espacé. De plus, le tuileau permet d’obtenir une décoration avec des motifs géométriques en Auge, alors qu’en Ouche le tuileau est mélangé au silex brun et noir.



Figure 217 : A gauche Maison en pan de bois du Pays d’Ouche (Le Grand Jardin, Sap en Auge)
A droite Maison en pans de bois du Pays d’Auge (Ticheville),

À la fin du XVIIIe et du début du XIXe siècle, les paysans s’enrichissent et la brique est de plus en plus utilisée comme matériau de construction issue de l’exploitation de l’argile pour la rénovation de l’habitat rural.

Le pan de bois a été recouvert ou remplacé par la brique à des fins de confort et d’embellissement. Matériau moins onéreux, il permet également une meilleure isolation, nécessite moins d’entretien que le torchis et est moins menacé par le risque incendie.

La brique est utilisée pour la maison d’habitation, que ce soit la maison rurale ou le manoir, alors que le pan de bois perdure sur les bâtiments agricoles. Considéré comme un matériau plus noble, il constitue aussi un signe d’enrichissement. Les nouvelles constructions de type maison bourgeoise sont quant à elles entièrement construites en briques.

Quatre grandes typologies d’habitat rural sur le territoire

Le patrimoine bâti rural du Pays du camembert repose sur quatre grandes typologies dont les éléments caractéristiques et identitaires sont repérables dans le paysage. Si l’architecture de ces typologies diffère selon l’appartenance sociale de ces occupants, elles ont en commun leur fonction économique et notamment agricole. En effet, il s’agit le plus souvent d’ensembles composés d’une habitation et de bâtiments d’exploitation formant une cour ouverte au sein du domaine.

▪ **La maison rurale**

La maison rurale correspond à un bâtiment de forme simple composé de deux ou trois pièces. Il s’agit d’une maison en rez-de-chaussée de forme rectangulaire allongée et de faible profondeur. La maison simple peut devenir une maison cossue si la construction s’élève d’un étage ou s’allonge par l’ajout d’extensions.

Elle est historiquement constituée de pans de bois avec un remplissage en torchis et d’une toiture en chaume, ce qui lui vaut le nom de chaumière. Sous une toiture en pans coupés, les combles sont éclairés par des lucarnes.

D’autres matériaux, comme la pierre, le tuileau ou le silex, pouvaient être utilisés dans l’entrecolombage pour créer des assemblages décoratifs. Ainsi, la maison rurale cossue était décorée d’assemblages plus recherchés que ceux que pouvaient avoir la maison élémentaire. En Pays d’Ouche, la maison rurale est souvent plus modeste que dans le Pays d’Auge, prenant la forme d’une longère.

Au cours du temps, la maison rurale a pu évoluer. Avec l’essor de la production artisanale de brique, le remplissage en torchis est remplacé par le tuileau et les pans de bois sont recouverts par de la brique pour des raisons d’entretien et de confort, notamment d’isolation, mais aussi d’esthétique et de distinction sociale puisque ce matériau est synonyme de richesse. Au XVII^e siècle, la cheminée se déporte sur les côtés, l’escalier se situe dans l’œuvre, les élévations sont ordonnées et symétriques.

Les maisons rurales ont également pu faire l’objet d’agrandissement ou d’extension. Le décalage entre les éléments de façades neuves et anciennes, non alignées et non symétriques, est témoin des remaniements au coup par coup qu’a pu subir le bâtiment. Cette différence permet de distinguer la maison rurale ancienne de la maison bourgeoise du XIX^e siècle, qui est plus structurée et rationnelle.

L’ensemble de la ferme s’organise autour d’une cour ouverte composée de la maison d’habitation principale et des bâtiments d’exploitation indépendants.

La cour comprend un herbage clos, délimité par des haies vives, complanté de pommiers au sein de laquelle l’implantation des bâtiments ne suit pas un ordre particulier. Les bâtiments agricoles sont plus ou moins éloignés du corps principal de l’exploitation.



Figure 218 : Maisons rurale au Renouard et au Bosc-Renoult

▪ **La maison bourgeoise du XIX^e siècle**

La maison bourgeoise est liée au développement industriel du XIX^e siècle. Avec l’arrivée du chemin de fer et l’enrichissement des paysans, de nombreuses maisons en briques sont construites. Il s’agit de maisons vendues sur plan et réalisées par des artisans et entrepreneurs.

Ainsi, la maison bourgeoise du XIX^e siècle repose sur un modèle industriel qui reproduit les formes et l’ordonnance de l’architecture classique. La commercialisation de ce modèle d’influence urbaine va être généralisée sur l’ensemble du territoire.

Il en résulte une uniformisation des constructions, reconnaissables par leur ordonnancement régulier et l’utilisation de la brique. L’architecture est normalisée et se distingue par un plan carré ou rectangulaire sur deux étages. Les façades principales et postérieures sont symétriques et marquées par un bandeau simple et des baies dépouillées et sobres. La brique crée une uniformité d’ensemble mais peut produire quelques effets décoratifs. L’intérieur s’organise autour d’un couloir central avec un escalier desservant l’étage. Le toit en ardoise est à quatre pentes et est percé de lucarnes donnant sur les combles.



Figure 219 : Maison bourgeoise du XIXème siècle au Renouard

■ **Le manoir**

Le manoir se définit comme un édifice rural de qualité appartenant auparavant à un fief. Ressemblant à la ferme cossue, il se situe entre la chaumière et le château. Sa qualité se lit dans une architecture soignée reposant sur l’ordonnance et la symétrie des travées de part et d’autre de la travée centrale, et sur des formes plus recherchées.

Comme pour les fermes, les matériaux utilisés étaient composés de pans de bois, de pierre et de briques, et pouvaient faire l’objet d’un assemblage. Ainsi les manoirs les plus riches reposent sur un rez-de-chaussée maçonné avec un étage en colombage, et parfois des tourelles.

De forme allongée, le manoir se compose d’un seul corps avec un rez-de-chaussée, un étage et des combles, et parfois d’un prolongement de deux ailes basses. Comme c’est le cas pour les maisons rurales, les manoirs ont pu subir des modifications au cours du temps en termes de structures et de matériaux.

Le manoir était à l’époque le lieu d’habitation du seigneur et le siège d’exploitation. L’ensemble des bâtiments s’organise de manière régulière autour d’une grande cour composée d’éléments d’exploitation classiques et d’éléments plus caractéristiques du manoir. En effet, la distinction du manoir tient dans ses dépendances affirmant sa noblesse : colombier ou pigeonnier, chapelle, moulin ou encore le vivier et les douves.

Cependant, l’identification du manoir est aujourd’hui difficile puisque la plupart de ces éléments ont disparu au cours du temps.



Figure 220 : Manoir, à Fresnay-le-Samson

■ **Les bâtiments d’exploitation**

Les bâtiments d’exploitation étaient généralement construits en pans de bois, parfois recouverts de briques, avec une toiture en chaume, remplacée ensuite par des tuiles et ardoises. Si les bâtiments agricoles sont des constructions assez semblables par leurs volumes et leurs matériaux, le pressoir et le hâloir se distinguent. Ces bâtiments ont une morphologie fonctionnelle :

- Le pressoir est un bâtiment réservé à la production de cidre. Il a une forme rectangulaire avec une aile en retour. Il s’agit d’un bâtiment soigné composé d’une chambre à pommes à l’étage, d’une auge à piler circulaire au rez-de-chaussée, d’une presse à longue étroite dans le ressaut, d’un cellier et d’une cave dans le reste du bâtiment.
- Le hâloir est un bâtiment réservé au séchage du fromage. Il est de forme carrée et comporte de petites ouvertures originellement accompagnées de volets pour réguler l’aération du bâtiment.
- La fromagerie est un bâti lié à la production du fromage. Elle comprenait une pièce de fabrication du fromage et parfois à l’étage un hâloir à fromage.
- Les étables, écuries, bergeries et laiteries étaient des bâtiments liés à l’élevage et à la production laitière. Ce sont des bâtiments bas aux plans allongés.
- Les granges et les charreteries sont des bâtiments liés au stockage. Les granges sont assez vastes et de plan allongé et la charreterie est à rez-de-chaussée.

- Le poulailler, le bucher, le puits, le four à pain et la bouillerie sont de petits bâtiments complémentaires de la cour.
- Les maisons de journaliers sont des bâtiments d’occupation temporaire isolés dans les herbages. Bâtiments assez rudimentaires, ils font office de bâtiment d’habitation et d’exploitation.



Figure 221 : Haloir à fromage et fromagerie au Renouard



Figure 222 : Maison de journalier, Canapville

Le bâti de la reconstruction

Localisé exclusivement sur Vimoutiers, les bâtiments de la reconstruction témoignent de l’histoire et des bombardements qui ont eu lieu lors de la seconde Guerre Mondiale sur le territoire communautaire.

Les constructions empruntent aux codes architecturaux d’avant-guerre (baies larges horizontales, encadrements et bandeaux très présents), et à l’architecture traditionnelle régionale : volumes des toitures, grands toits d’ardoise, souches de cheminées, chiens assis et lucarnes. Les matériaux dominants sont la pierre, le béton et la brique. Les joints de mortier de ciment sont larges et les encadrements de baies sont en béton.



Figure 223: Bâti de la reconstruction

Un habitat traditionnel et historique sensible

La question du maintien et de la valorisation de l’habitat traditionnel et historique est un enjeu particulièrement fort sur le territoire communautaire.

Sur le territoire du Pays du camembert, des questions devront être abordées quant à la préservation du patrimoine architectural identitaire. En effet, ce patrimoine historique parfois vieillissant tend à se dégrader ou à être vacant. La population préférant se loger dans des pavillons neufs plus confortables.

Il représente également un patrimoine fragile subissant parfois des modifications ou des réhabilitations inadaptées qui tendent à porter atteinte aux bâtiments (formes, hauteurs, couleurs matériaux) et à déprécier le paysage urbain.

Le bâti ancien rural, et notamment celui dispersé en campagne, constitue également un habitat traditionnel non protégé menacé. Reconnu comme patrimoine vernaculaire, issu de l'histoire et de la culture locale, il est aujourd'hui exposé à de fortes difficultés.

D'anciennes fermes ou d'anciens bâtiments à vocation agricole ayant perdu leur vocation initiale, sont dans l'attente d'une nouvelle vocation. Un grand nombre de ces constructions dispose d'un potentiel certain et pourrait à ce titre faire l'objet de changements de destination ou de réhabilitations de qualité.



Figure 224 : Bâtiments dégradés sur le territoire



Figure 225 : Anciens bâtiments à vocation agricole dégradés

A contrario, certains bourgs où l'architecture en brique et en pan de bois est particulièrement visible, présentent un intérêt particulier qu'il est possible de qualifier «d'ensembles patrimoniaux». Il s'agit des bourgs de Ticheville, Camembert, Roiville, Avernois-Saint-Gourgon. Au sein de ces espaces de vie, l'habitat contemporain est quasiment absent, les constructions reprennent tous les codes de l'architecture et de l'implantation locale.

Ces hameaux et ces bourgs témoignent de la qualité architecturale et paysagère de l'urbanisation historique des espaces ruraux. Ces ensembles urbains s'intègrent à leur environnement : la trame bocagère et les vergers sont présents jusque dans les espaces habités. Ces espaces apparaissent alors comme des éléments marquants des paysages augerons.



Figure 226 : Hameau et bourg de Roiville

2.3.2. Le besoin de maîtrise de l’impact du développement urbain sur le grand paysage

En France, l’évolution actuelle de l’urbanisation et de l’architecture tend aujourd’hui vers des formes urbaines « homogènes » sur l’ensemble du territoire. Le pavillon standard, ne faisant appel à aucun trait architectural local, se développe dans toutes les régions banalisant petit à petit le paysage et inhibant peu à peu les formes urbaines historiques des territoires.

Pour exemple les deux photographies ci-dessous représentant à gauche un pavillon de Vimoutiers et à droite un pavillon d’une commune de la Sarthe (Fay). La forme du bâti, les couleurs, les matériaux, l’implantation des ouvertures sont sensiblement les mêmes. Cette standardisation efface les caractéristiques architecturales locales et propose des couleurs claires qui peuvent avoir une forte incidence avec la problématique des covisibilités.



Figure 227 : Pavillon sur Vimoutiers, Pavillon sur Fay (72)

Sur le territoire communautaire, ces mutations n’ont pas encore un impact net sur le paysage. À l’image du territoire voisin du Pays de Livarot, l’implantation des nouvelles constructions et leur intégration paysagère par l’utilisation de matériaux locaux, de végétaux en pourtours tend à réduire leur visibilité au sein du grand paysage.

Les covisibilités « négatives » restent, à l’heure actuelle, encore faibles à l’échelle du grand paysage même si les constructions neuves ont parfois du mal à s’intégrer au sein de l’environnement proche.

Cette pression foncière est cependant à prendre en compte au regard de la topographie. En effet, les secteurs d’extensions de l’urbanisation sur Vimoutiers se sont adossés au paysage collinaire de la Vallée de la Vie. Les nappes pavillonnaires apparaissent ainsi particulièrement visibles depuis les points hauts des coteaux opposés.



Figure 228 : Nappe pavillonnaire sur Vimoutiers, La Fauvetière en haut et le Mont Parnasse en bas

Si cette implantation dégage de beaux panoramas et participe à la qualité de vie recherchée par les habitants, elle rend très visible les constructions qui s’y trouvent. La notion de visibilité des couleurs au sein du grand paysage est alors particulièrement importante à prendre en compte.

La question de l’intégration paysagère des constructions est également à anticiper en ce qui concerne les entrées de bourgs. Sur le territoire communautaire la plupart des entrées de communes sont relativement qualitatives. Elles laissent transparaître un paysage rural bucolique encadré de haies bocagères et de vergers. L’importance de leur prise en compte et de leur mise en valeur vient du fait que ces espaces reflètent l’image du territoire et du cadre de vie communautaire.

Pour le bourg de Camembert, des réflexions sont en cours pour un projet d’aménagement de l’entrée de bourg et d’un parking, à des fins de valorisation touristique.



Figure 229 : Entrée de bourg, Roiville



Figure 230 : Entrée de bourg, Camembert

L’anticipation des secteurs d’extensions et des problématiques d’intégration paysagère devrait permettre de lutter contre une banalisation des paysages d’entrée de commune. Ces espaces tendent à porter atteinte à l’identité rurale des commune en reflétant davantage l’image de communes périurbaines dortoirs lorsqu’ils sont marqués par la présence de lotissements standardisés.

Au sein du paysage urbain les notions de clôtures et d’espaces de transition sont également à prendre en compte. Ces espaces participent à la qualité des espaces publics et des ambiances urbaines. Or, ces dernières années à l’échelle du territoire national, l’évolution des tissus pavillonnaires s’est accompagnée de l’augmentation des hauteurs de clôtures. La multiplication des murs de clôtures imposants donnant sur rue tend à stériliser l’espace public.

Le territoire du Pays du Camembert est pour l’instant très peu concerné par ce phénomène. Au contraire, les clôtures et espaces de transition des espaces de vie sont particulièrement qualitatifs. Le végétal y est particulièrement présent, les clôtures sont ajourées, les murs et murets de briques historiques conservés et mis en valeur. Tout l’enjeu est alors à la préservation de cet atout.



Figure 231 : Clôtures sur le territoire

2.3.3. Mutation des paysages agricoles

L'agriculture étant par essence l'activité permettant de créer et de gérer les paysages, son évolution tend également à les modifier voire les dénaturer.

Sur le territoire communautaire, la photo-interprétation nous permet d'affirmer que le maillage bocager est resté globalement stable depuis les années 1950. La mécanisation des années 1960 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. Sur la photo aérienne du Bosc-Renoult, on observe davantage cet agrandissement des parcelles et ce changement des méthodes culturales. On observe en effet que les longues parcelles géométriques liées très certainement à la polyculture ont disparu laissant place à des parcelles plus large adaptées à la monoculture.



Figure 232 : photos aériennes du Bosc-Renoult

Un secteur ressort cependant de l'analyse. Il s'agit d'un espace situé au Nord des territoires de Crouttes et du Renouard entre les ruisseaux du Château et de Crouttes. Sur ce secteur le bocage a subi une forte régression entre 1947 et 2014.



Figure 233 : Exemple d'évolution du bocage et des vergers, au nord du Renouard et de Crouttes (de gauche à droite : 1947, 1980, 2014)

L'évolution la plus marquante est celle de la disparition des espaces de vergers. Cette évolution s'est vue progressive entre les années 1950 et 1980. Comme on peut le voir sur les photos aérienne de Crouttes et du Renouard, la superficie des espaces de verger a fortement régressée. Mais c'est à partir des années 1980 que cette disparition s'est accélérée. En l'espace de 20 ans les vergers ont presque totalement disparus du paysage communautaire.

Historiquement le verger était également présent à proximité directe des entités urbaines du territoire : villages, bourgs, hameaux. De la même manière ces espaces de respiration au sein du tissu bâti se font de plus en plus rares. Sur Sap-en-Auge, cette disparition est impressionnante.



Figure 234 : vergers à proximité du bourg de Sap en Auge, en 1947

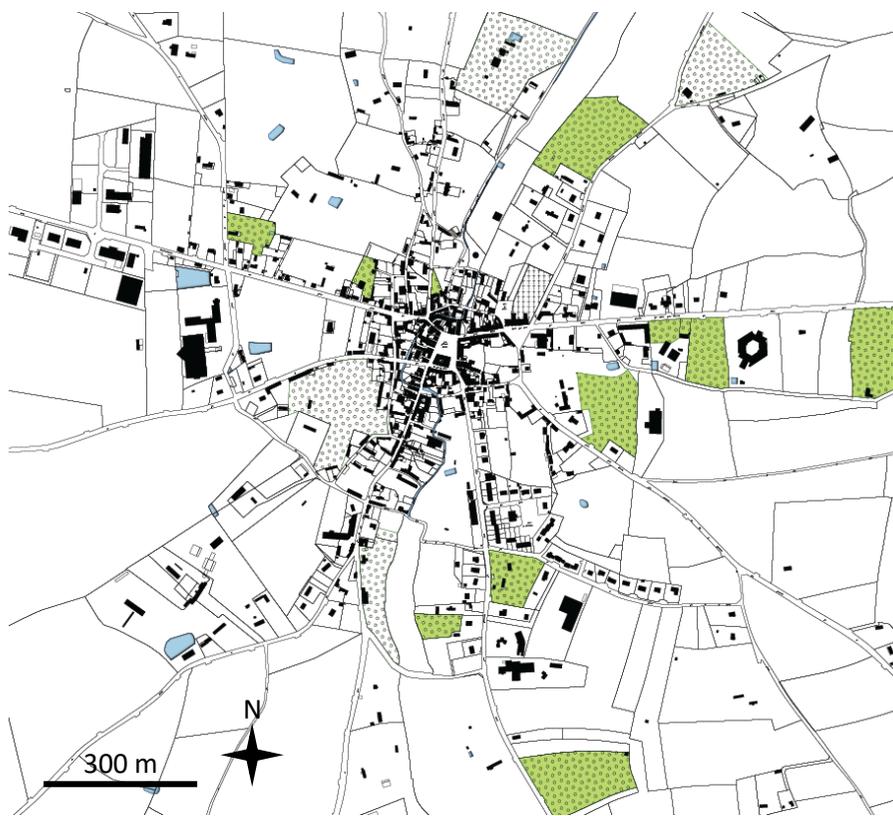


Figure 235 : Identification des vergers de Sap en Auge en 2015, source AVAP

Le verger cidricole est pourtant l’une des entités paysagères les plus identitaires de la Normandie, du calvados et plus particulièrement d’une partie du territoire intercommunal. Le site du Grand Jardin, situé sur la commune de Sap-en-Auge, 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. Le projet de « Spa pom’ » développé sur un gîte de la commune de Saint-Aubin-de-Bonneval témoigne également du caractère identitaire et historique de l’activité.

L’évolution du paysage passe également par l’installation de Haras sur le territoire. En outre, L’élevage de chevaux est une activité qui apparaît particulièrement identitaire au territoire de la Basse-Normandie. Un grand nombre de Haras nationaux est situé dans cette région et participe au paysage local. Le territoire intercommunal on dénombre la présence d’une vingtaine d’infrastructures liées à l’élevage équin (13% des exploitations).

Sur le territoire du Pays du camembert, la progression de l’installation de haras au détriment d’autres activités agricole est assez peu perceptible proportionnellement au développement urbain dans les chiffres, (cf. chapitre sur la consommation d’espace) comme dans le paysage.

Si les analyses photo-aériennes laissent apparaître une faible existence de piste d’entrainements, les investigations terrain montrent que les haras sont bien intégrés au paysage rural du fait de la conservation des haies bocagères et des bâtiments d’architecture locale. Sur le territoire communautaire le Haras du Mezeray (Ticheville), à cheval sur plusieurs communes, (et dont certains bâtiments annexes se situent à Livarot) est le plus grand haras du territoire. Ce site met en évidence le paysage « jardiné » de ces infrastructures : plantation de haies taillées, clôtures spécifiques, mise en valeur des entrées...



Figure 236: Photo du Haras de Mezeray

L'élevage reste l'activité principale du territoire avec 74% des exploitations en élevage bovin. Le paysage de l'élevage est intrinsèquement lié au bocage, avec une surface de prairie représentant 2/3 de la SAU et une grande majorité d'élevage fonctionnant en système traditionnel polyculture/élevage. Les paysages liés à l'élevage marquent fortement l'identité du territoire, tant dans la structure du bocage que dans la présence visible des bêtes.



Figure 237 : paysages d'élevages bovins (Champosoult) et équins (Les Champeaux)

Enfin, la dernière évolution visible du paysage agricole est celle de la transformation des bâtiments. Même si le système polyculture élevage reste l'activité dominante, l'évolution des pratiques agricoles continue de modifier le paysage. Ces dernières années le territoire communautaire a vu ses exploitations grandir et ses espaces de pâtures diminuer au profit de l'augmentation de l'élevage intensif.

Or l'élevage intensif (souvent hors sol) nécessite l'implantation de bâtiments très imposants. Ce type de bâti agricole particulier peut, suivant sa localisation, avoir un impact visuel particulièrement marquant dans le paysage.

Une attention particulière devra être portée sur cette thématique. Sur le territoire, les covisibilités négatives avec ce type d'exploitation existent, et sont parfois peu atténuées. Qu'il s'agisse d'une intégration par une implantation à flanc de coteau, d'une recherche d'intégration

paysagère par des plantations ou de l'utilisation de couleurs qui permettent de camoufler le bâtiment au sein du grand paysage.



Figure 238 : Bâtiments agricoles particulièrement imposant sur le territoire



Figure 239 : Bonne intégration paysagère du bâtiment agricole (couleur), Le Bosc Renault en haut et Camembert en Bas

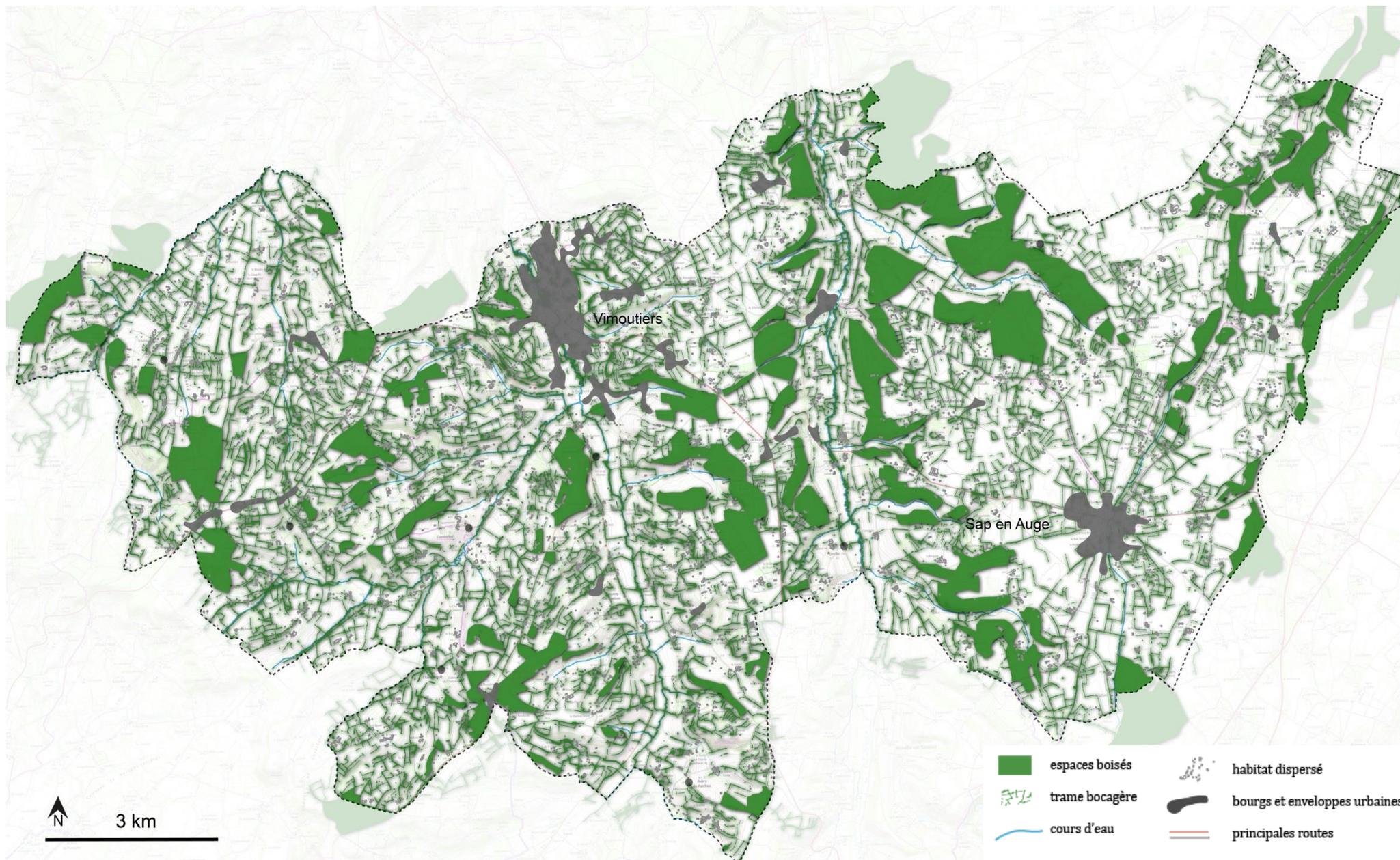


Figure 240 : Trame bocagère et forestière

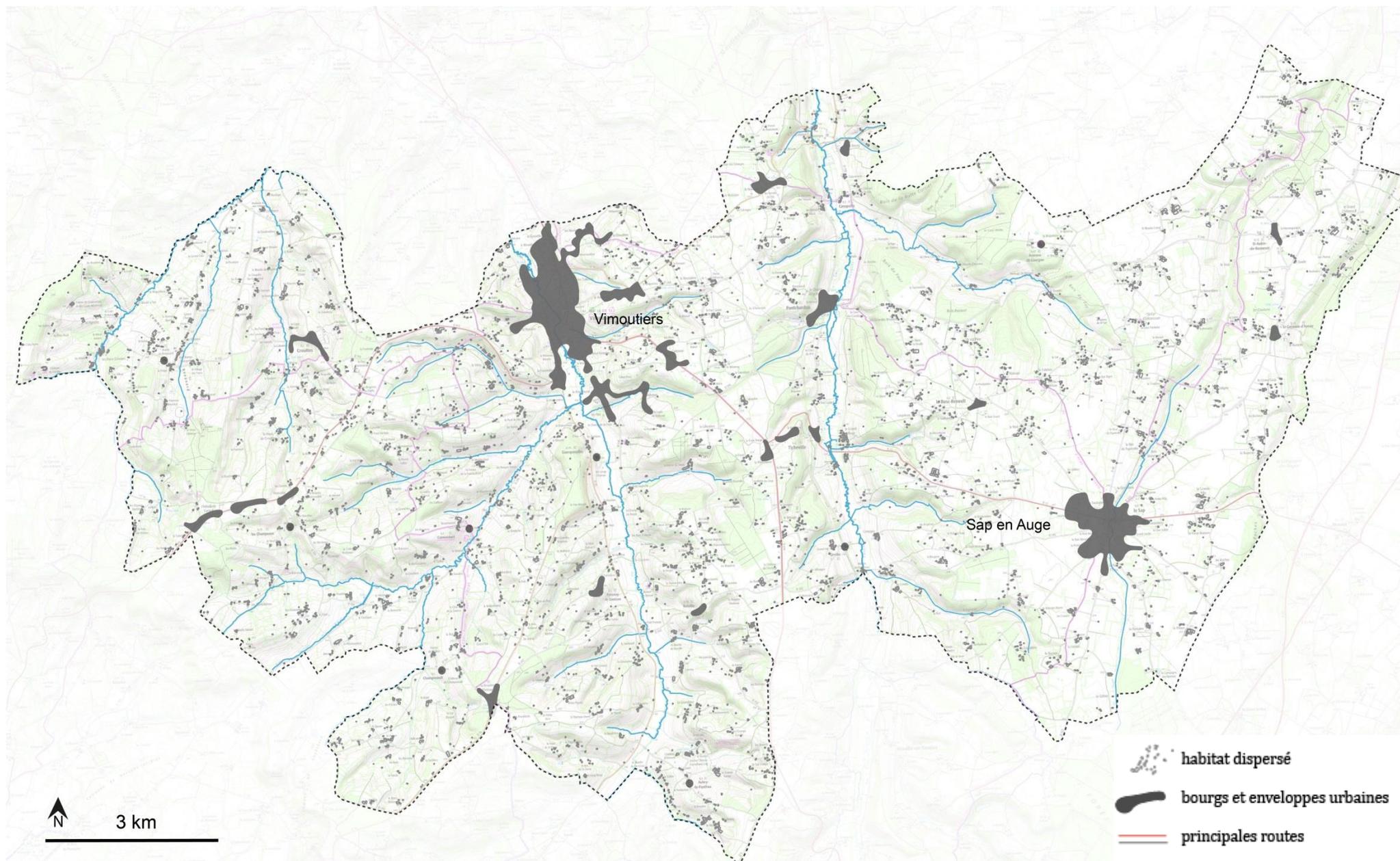


Figure 241 : Dispersion traditionnelle de l’habitat sur le territoire

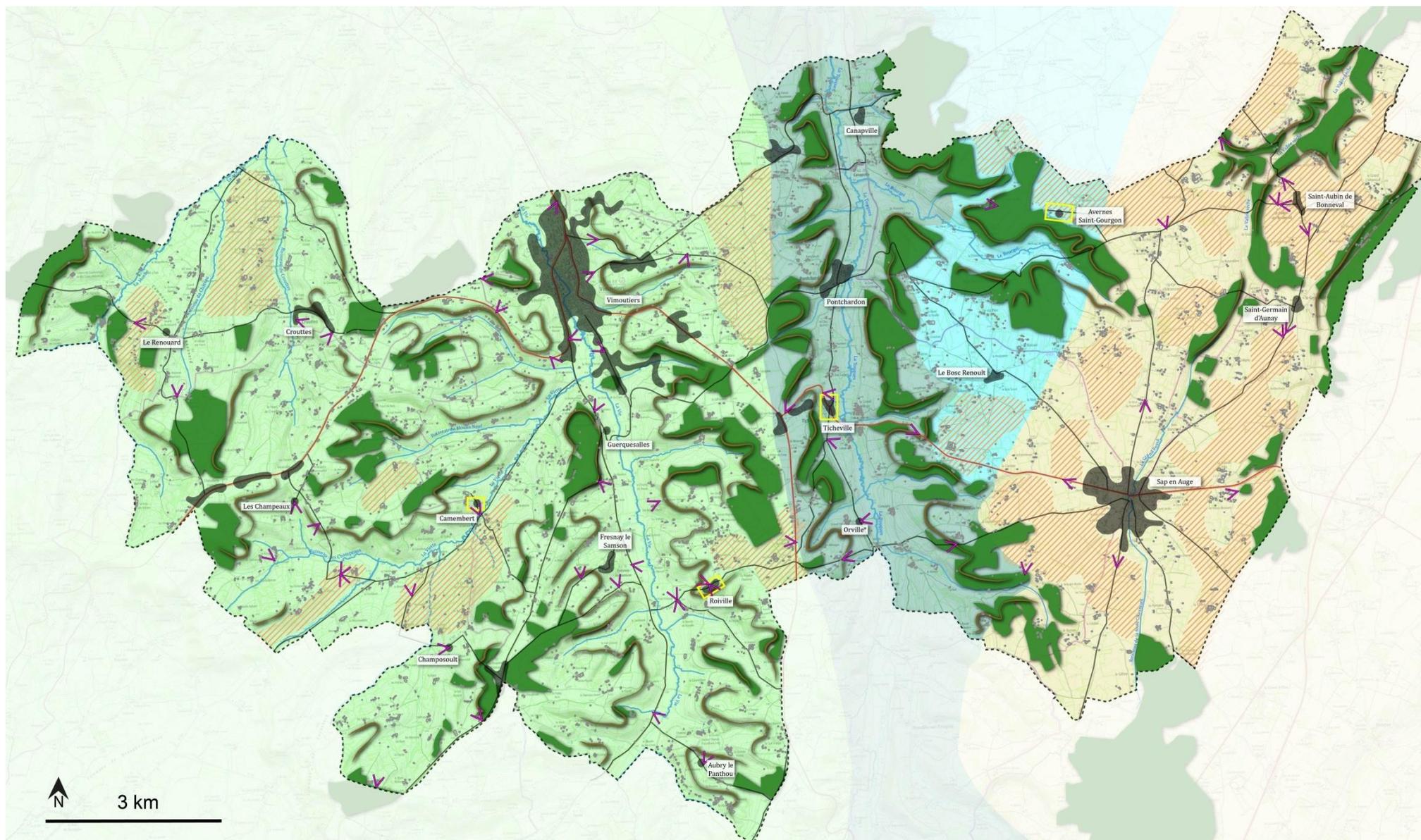


Figure 242 : Carte du grand paysage du Pays du camembert (légende page suivante)

Un grand paysage de bocage, marqué par les grandes vallées de la Vie et de la Touques

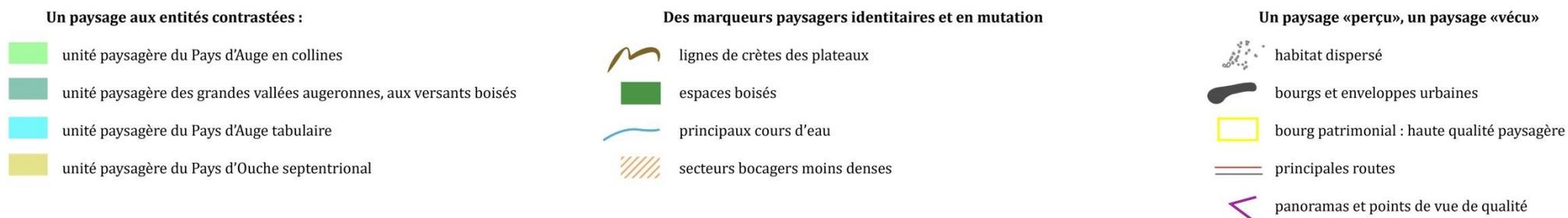


Figure 243 : Légende de la carte Paysage (page précédente)

2.4. Eléments de synthèse

2.4.1. Analyse du grand paysage

Un grand paysage de bocage marqué par le relief des vallées de la Vie et de la Touques

Un paysage de contraste :

- A l’Ouest, un paysage de collines qui exhibe des lignes courbes et organiques
- A l’Est, un paysage tabulaire marqué par les lignes droites et des perspectives visuelles plus simple et linéaire
- Un paysage marqué par la présence du bocage sur l’ensemble de son territoire avec un maillage plus souple sur le plateau et plus dense au sein du paysage collinaire
- Une disparition visible des paysages de vergers sur le territoire communautaire
- Des espaces boisés clairsemés qui marquent le relief – implantation en ligne de crête et versants.
- Une relation forte avec l’entité eau : bourgs ouverts sur les vallées, schéma d’implantation des bourgs au sein des vallées etc.
- Des entrées de bourg globalement qualitatives

Des paysages en mutation

- Des paysages qui évoluent sous l’influence de l’agriculture et de l’urbanisation :
- Un patrimoine architectural identitaire et emblématique, qui fait partie intégrante du cadre de vie
- Un besoin de valorisation du bâti traditionnel et historique communautaire
- Une disparition très nette des pommiers haute tige
- Un besoin d’anticiper les risques d’homogénéisation du paysage
- Des bâtiments agricoles imposants qui ont un impact visuel parfois fort

2.4.2. Enjeux

La mise en valeur des spécificités et de la pluralité des paysages présents sur le territoire :

- préservation et mise en valeur des paysages de bocage
- préservation réintroduction des paysages de vergers, historiquement attaché à l’activité cidricole
- préservation des boisements en tête de versant
- préservation des paysages des vallées de la Vie, de la Touques et de leurs affluents

La préservation des points de vue et espaces de « contemplation » du grand paysage :

- Préservation des points de vue depuis les axes de communication et chemins de randonnées
- Préservation des points de vue depuis les bourgs sur les vallées
- Préservation des entrées de bourgs qualitatives

La préservation du patrimoine bâti emblématique du Pays d’Auge, du Pays d’Ouche et de la reconstruction (après-guerre)

L’anticipation et la lutte contre la standardisation des paysages urbains :

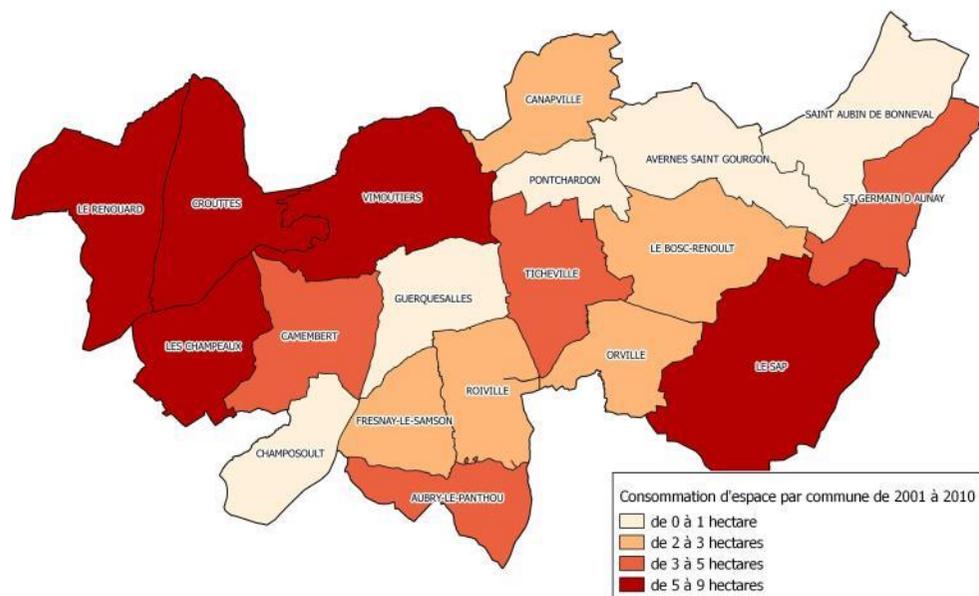
- Préservation des espaces végétalisés
- Prise en compte des clôtures et espaces de transition
- La prise en compte de l’intégration des nouvelles constructions dans le paysage (proche et éloigné) notamment en veillant à la cohérence et à l’implantation des bâtiments au sein du paysage collinaire
-

3. Analyse de la consommation d’espace

3.1. Une consommation d’espace concentrée sur les pôles et l’Ouest du territoire de 2001 à 2010

La Chambre d’Agriculture a réalisé dans le cadre du diagnostic agricole, une étude de la consommation d’espace sur la période 2001-2010, à partir de photointerprétation et comparaison des orthophotoplans à ces deux dates.

Au total, 66 hectares ont été artificialisés, donc consommés sur cette période, soit une moyenne annuelle de 7 hectares tous usages confondus, pour la totalité du territoire.



Cette étude montre de fortes disparités au sein du territoire, puisque 5 communes ont consommé de 5 à 9 hectares chacune sur cette période : Crouttes, Vimoutiers, Le Renouard, Sap en Auge, Les Champeaux. Elles ont consommé à elles cinq près de 35 hectares, soit environ 53% de la consommation d’espace totale pour cette période.

Crouttes est la commune qui comporte le plus d’artificialisation sur la période ce qui représente environ 13% de la surface totale consommée. Les quatre autres communes ont consommé l’espace de la manière suivante : Vimoutiers 12%, Le Renouard 11%, Le Sap 9%, Les Champeaux 8%.

Un peu plus de la moitié des communes du territoire a consommé moins de 3 hectares sur la période, et quelques communes ont consommé entre 3 et 5 hectares : Ticheville, Camembert, Saint Germain D’Aunay, et Aubry le Panthou. Cela représente environ 24% de la consommation globale.

A l’inverse, 5 communes ont consommé moins de 1 hectare chacune sur la période : Saint-Aubin de Bonneval, Guerquesalles, Champosoult, Pontchardon et Avernois Saint-Gourgon. Elles ont consommé à elles cinq environ 3 hectares soit moins de 5% de la consommation totale sur la période. Elles s’étirent selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest sur le territoire intercommunal.

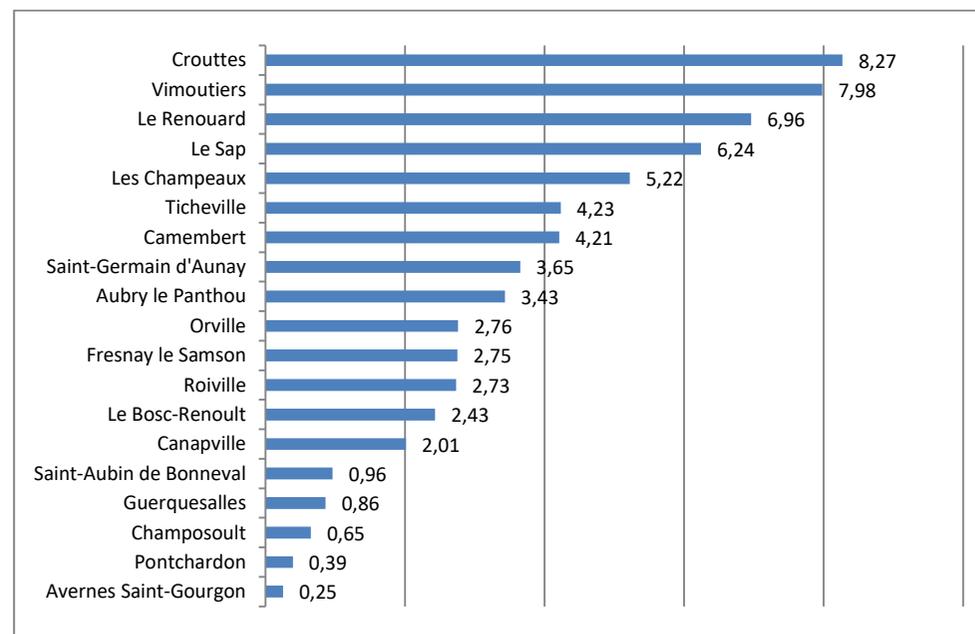


Figure 245 : Répartition de la consommation d’espace par commune sur la période 2001-2010, en hectares, source diagnostic agricole

Figure 244 : Consommation d’espace par commune, sur la période 2001-2010, source diagnostic agricole

L’étude a notamment permis de localiser les espaces consommés (par des points rouges sur la carte suivante), et on remarque une diffusion de la consommation d’espace sur certaines communes : Le Renouard, Crouttes, Vimoutiers, Roiville.

A l’inverse, d’autres communes ont connu un développement plus resserré autour du bourg, comme Ticheville, Sap en Auge, Saint-Germain d’Aunay. Il faut également noter une tendance à un étalement le long ou à proximité des principaux axes de communication, notamment le long de la D916, pour les communes de Crouttes, Vimoutiers et Les Champeaux, et la D12 pour Sap en Auge et Ticheville.

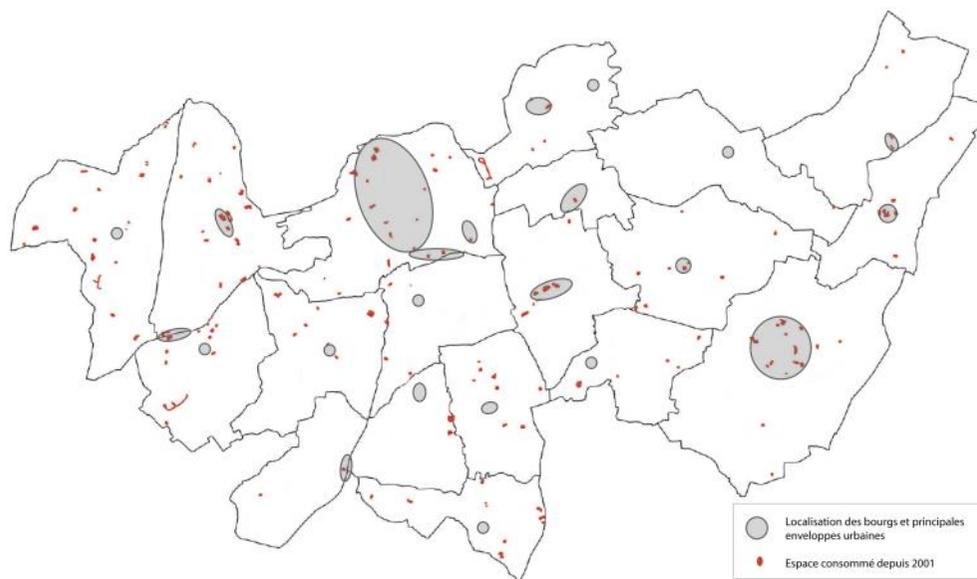


Figure 246 : Localisation des espaces consommés (en rouge) entre 2001 et 2010, source diagnostic agricole

3.2. Des disparités plus importantes sur la période 2003-2013, mais une consommation d’espace toujours forte sur les pôles

Un observatoire foncier est aussi mis en place à l’échelle du SCoT, par l’EPF Normandie. **Une analyse de la consommation foncière a été produite sur la période 2003-2013** à partir des données fiscales et de date de construction des locaux, et donc des parcelles depuis 2000.

Au total 67,3 hectares ont été consommés sur le territoire intercommunal sur la période, ce qui est comparable à la période analysée par la Chambre d’Agriculture.

On remarque toujours de fortes disparités à l’échelle du territoire, mais une consommation moins marquée à l’Ouest. Les valeurs sont beaucoup moins importantes sur les communes du Renouard, Camembert ou Saint-Germain d’Aunay, ce qui peut s’expliquer par la différence en termes de méthode de calcul, notamment par ce que la Chambre d’Agriculture prend en compte l’artificialisation non bâtie.

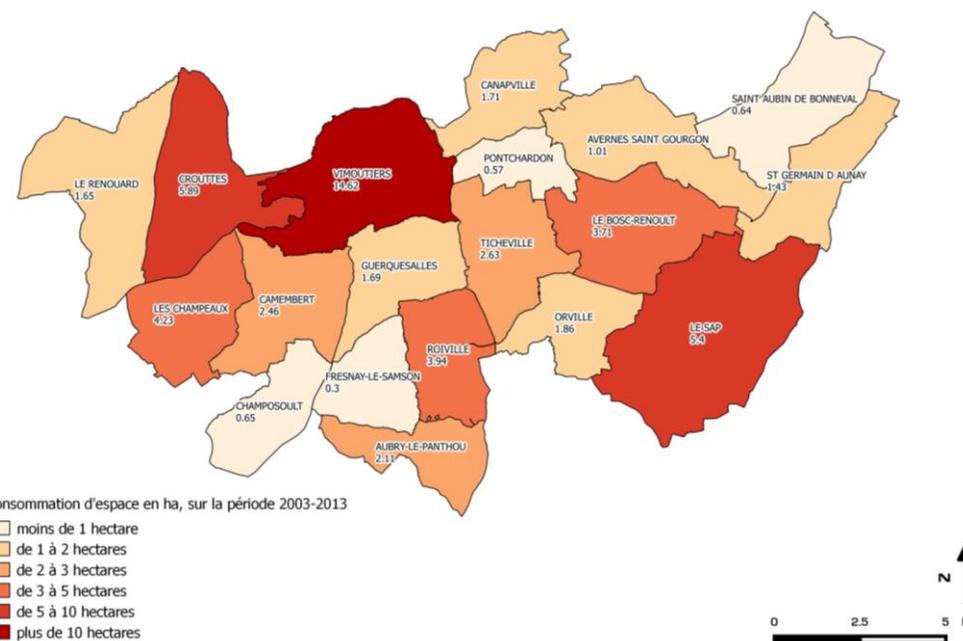


Figure 247 : consommation foncière par commune, toute destination confondue, source EPFN

De cette analyse, il ressort encore une forte concentration de la consommation d’espace sur les pôles du territoire, avec 14,6 hectares pour Vimoutiers et 5,4 hectares pour la commune déléguée du Sap avant fusion sur la période.

On retrouve la tendance à une consommation moins importante sur un axe nord-est/sud-ouest, avec des consommations inférieures à 1 hectare pour les communes de Pontchardon, de Saint-Aubin de Bonneval, Fresnay le Samson et Champosoult sur la période.

Sur cette période, Crouttes concentre encore une part importante de la consommation foncière, avec 5,7 hectares entre 2003 et 2013.

Le Bosc-Renoult, Roiville et Les Champeaux ont consommé entre 3 et 5 hectares, ce qui concorde avec l’analyse de la Chambre d’Agriculture. Mais le contraste est plus important avec les autres communes, puisque Ticheville, Camembert et Aubry-le-Panthou ont consommé moins de 3 hectares et Guerquesalles, Le Renouard, Orville, Saint-Germain d’Aunay, Averno Saint-Gourgon et Canapville ont consommé moins de 2 hectares de foncier.

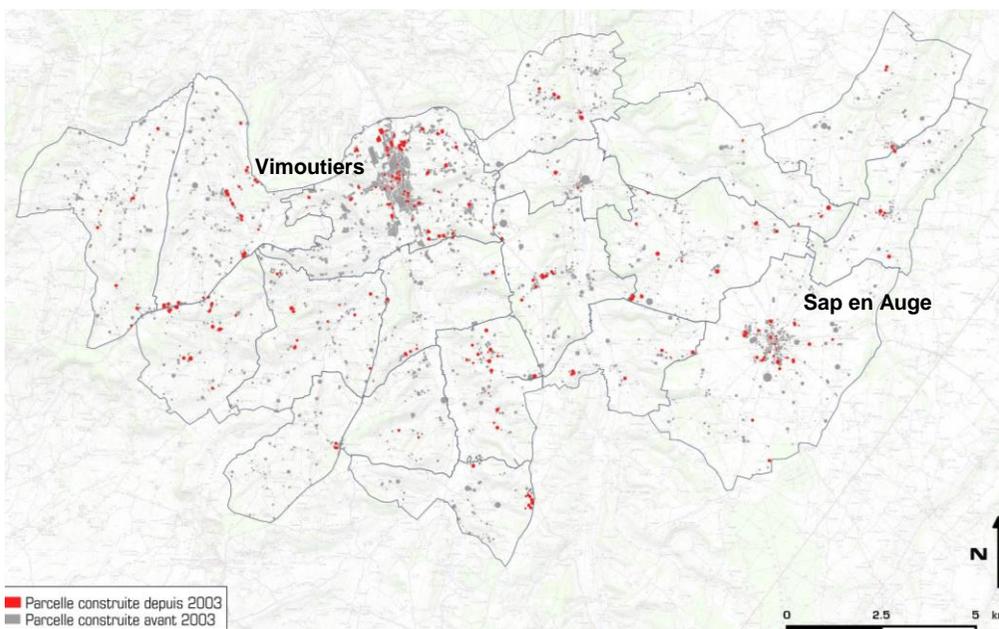


Figure 248 : Localisation de la consommation foncière 2003-2013, données EPFN

L’étude fournit également une localisation des parcelles consommées entre 2003 et 2013. On partage un constat similaire avec l’étude de la Chambre d’Agriculture, excepté que cette dernière ne prenait en compte que la consommation d’espace agricole qu’elle ne montre donc pas la consommation à l’intérieur des enveloppes urbanisées.

Sur la carte précédente on remarque donc aussi une diffusion de la consommation d’espace sur certaines communes : Le Renouard, Crouttes, Est et Sud de Vimoutiers, Roiville, Les Champeaux, Camembert

A l’inverse là aussi, d’autres communes ont connu un développement plus resserré autour du bourg ou, comme Ticheville, Sap en Auge, Saint-Germain d’Aunay. On remarque néanmoins que la construction à l’intérieur du bourg de Vimoutiers a été très importante.

Il faut également noter une tendance à un étalement le long ou à proximité des principaux axes de communication, notamment le long de la D916, pour les communes de Crouttes, Vimoutiers et Les Champeaux, et la D12 pour Sap en Auge et Ticheville.

3.3. Une consommation d’espace à destination première de l’habitat

D’après l’étude de la Chambre d’Agriculture, les terres naturelles et agricoles consommées sur la période 2001-2010 étaient à 94% des prairies, à 5% des cultures et à 1% des bois. Ceci représente 62 hectares de prairies. Rappelons que ce même diagnostic fait état d’une grande majorité de prairies sur le territoire (2/3 de la SAU), et qu’elles sont plutôt concentrées à l’ouest.

Les deux études montrent une destination première des espaces consommés pour l’habitat.

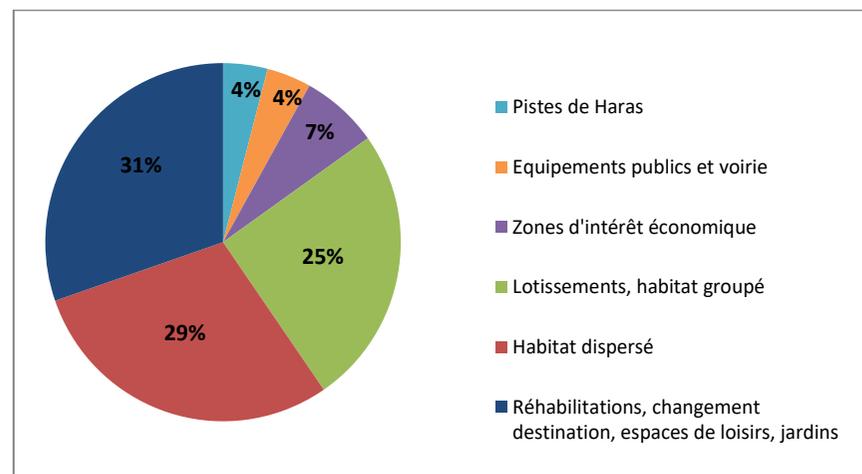


Figure 249 : Destination des surfaces artificialisées sur la période 2001-2010, source diagnostic agricole

L’étude de la Chambre d’Agriculture montre que plus de la moitié de la consommation d’espace a été à destination de l’habitat (54%), dont 29 % sous forme d’habitat dispersé et 25% sous forme d’habitat groupé et lotissements. 30% de la surface consommée correspond aux surfaces dédiées aux loisirs autour des bâtiments ayant changé de destination. On entend par là les surfaces ayant perdu leur vocation agricole autour de ces bâtiments qui sont devenus des habitations. On peut considérer qu’il s’agit d’espaces liés à l’habitat.

L’activité économique ne représente que 7% de la consommation d’espace sur la période. Elle est essentiellement concentrée sur les communes de Sap en Auge et de Vimoutiers, avec respectivement environ 1,7ha et 2,1ha consommés à vocation économique.

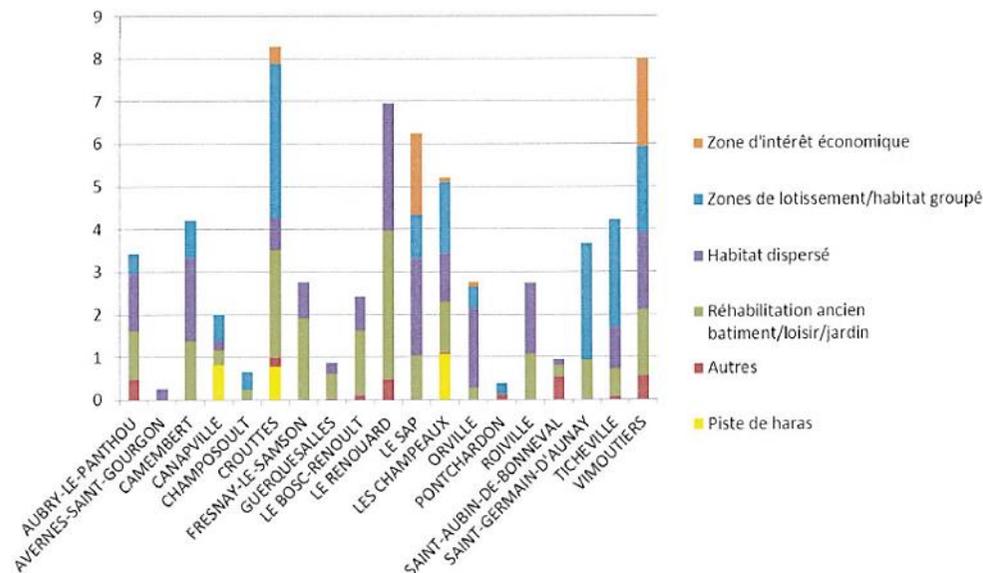


Figure 250 : Répartition de la destination de la consommation d'espace sur la période par commune, en hectares

Les communes qui ont produit en proportion par rapport à leur consommation totale, le plus d’habitat dispersé sur la période, sont Le Renouard, Camembert, Sap en Auge, et Roiville. De la même manière les espaces de réhabilitation ont été plus importants en proportion, sur Le Renouard (50% des surfaces consommées), Crouttes et Fresnay le Samson.

On peut noter que l’habitat dispersé s’est peu développé sur les communes de Canapville, Guerquesalles, Pontchardon et Saint-Aubin de Bonneval, sachant que ces communes ont peu consommé d’espace sur la période.

L’habitat groupé s’est surtout développé sur les communes de Crouttes (environ 42% des surfaces consommées), de Saint-Germain d’Aunay et de Ticheville.

L’étude de l’EPFN montre que pour le Pays du camembert, la consommation foncière à destination de l’habitat a été de 54,5 hectares, soit environ 80% du total de la consommation. La consommation à destination des maisons a été de 73%, soit 48,9 hectares sur la période 2003-2013. C’est un constat global sur le territoire du SCoT, avec 67% de la consommation à destination des maisons depuis 2000.

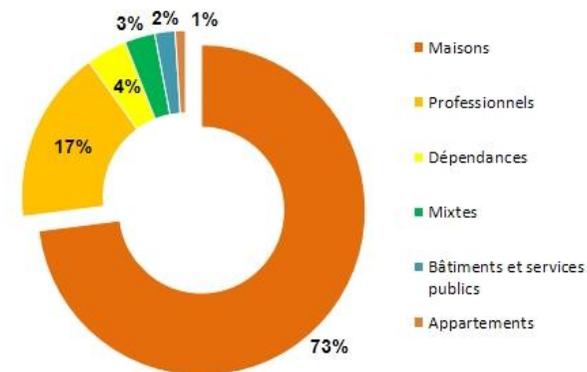


Figure 251 : Vocation de la consommation foncière entre 2003 et 2013, donnée EPFN

Si on regarde la part de l’habitat dans la consommation foncière par commune sur la période on remarque qu’elle concerne 100% de la consommation pour la majorité des communes sauf Camembert (6% à vocation professionnelle), Guerquesalles (47% à vocation professionnelle), Orville (23% à vocation professionnelle), Saint-Aubin de Bonneval (54% à vocation de bâtiment public).

Les parts sont plus partagées sur la commune déléguée du Sap (19% professionnel et 11 % public) et sur Vimoutiers (27% professionnel et 5% public).

Le diagnostic foncier de l’EPFN montre également que les maisons construites sur la période 2000-2013 ont consommé un espace conséquent sur le territoire intercommunal, bien supérieur à la médiane du reste du territoire PA20. En effet la surface moyenne consommée par une maison sur le territoire est de 2 056m² contre 1 602m² pour le territoire SCoT, et la surface médiane est de 1 877 m², contre 1 182 m² pour le territoire SCoT.

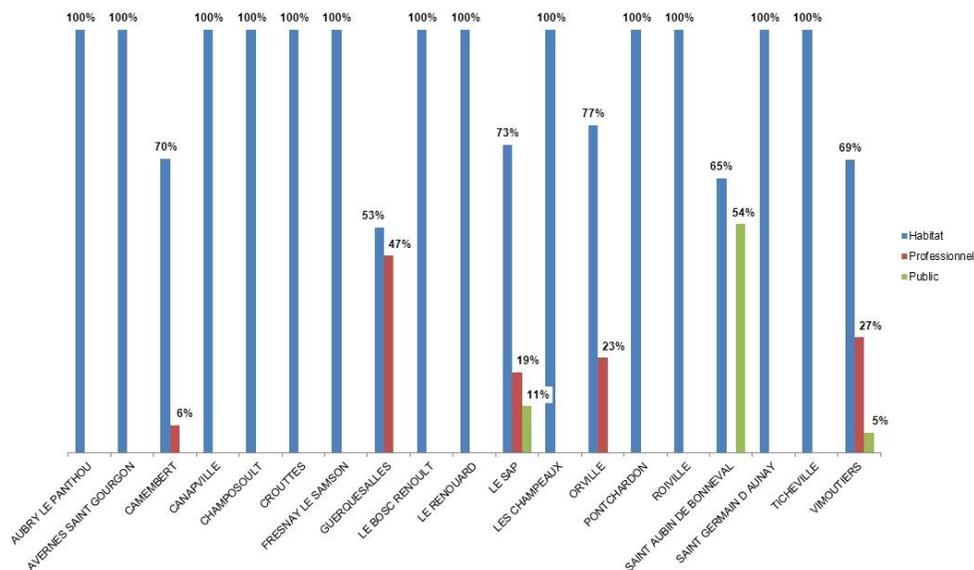


Figure 252 : Répartition de la consommation foncière par vocation et par commune, données EPFN

Depuis 2000 l'étude montre également une tendance à l'accélération de la consommation foncière malgré une baisse de la population résidente, sur la totalité du territoire SCOT mais en particulier sur le Pays du camembert. En 1999 la consommation d'espace par habitant était de 924 m² sur le territoire intercommunal.

En 2013 cette même consommation par habitant est passée à 1 106 m², soit une augmentation d'environ 20% de la consommation foncière par habitant, alors que la population a baissé d'environ 9% (-725 habitants) sur la période, sur le territoire.

L'observatoire foncier du PA20 propose **une territorialisation des enjeux foncier à l'échelle du SCOT.**

Le territoire intercommunal comporte 2 niveaux d'enjeu : le Secteur B à l'Ouest et comprenant Vimoutiers, et le Secteur C au Sud et à l'Est.

- « Le secteur B correspond à un territoire rural, connaissant des influences des pôles locaux, mais elle diminue sur la partie sud-ouest. Le taux de consommation foncière par habitant est significatif. On constate une attractivité pour l'implantation des haras, avec des prix d'achat dépassant les capacités d'achat de nombreux agriculteurs.
- Le secteur C est également rural avec un volume de transactions de terrains et de maisons relativement faible. L'influence des pôles est relativement faible. »

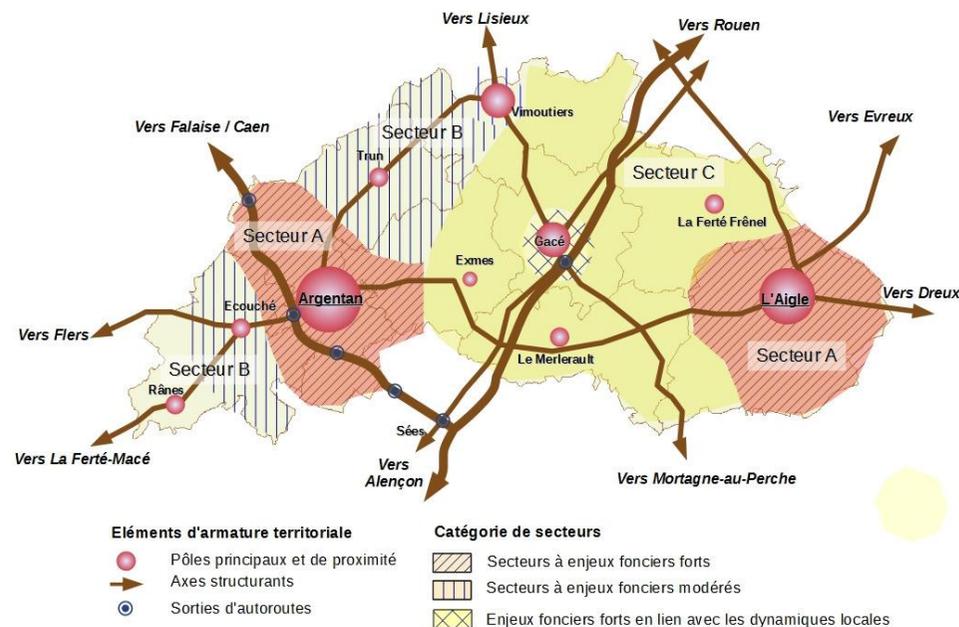


Figure 253 : Synthèse des enjeux fonciers d'Ouche et PA20, source Diagnostic foncier EPFN

3.4. Des densités faibles depuis les années 2000

Il convient donc de s’intéresser aux différentes densités existantes sur le territoire. La consommation d’espace est en effet conditionnée par la densité et donc le type de formes urbaines.

Selon les époques et le lieu d’implantation, les densités sont variables sur le territoire intercommunal.

<p><u>Maisons anciennes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maisons de bourg, alignement sur la rue, parfois commerces en rez-de-chaussée 	 <p>Plus de 50 logements à l’hectare, avant 1947 (Sap en Auge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maisons de bourg de la reconstruction, en alignement avec commerces en rez-de-chaussée 	 <p>Plus de 40 logements à l’hectare, 1950-1960 (Vimoutiers)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Maison de bourg avec petits jardins, non accolées 	 <p>Environ 20 logements à l’hectare avant 1947(Ticheville)</p>	<p><u>Logements collectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements collectifs en barres d’habitation 	 <p>Plus de 70 logements à l’hectare, 1960 (Vimoutiers)</p>

- Petits collectifs avec espaces verts partagés



Plus de 25 logements à l'hectare, 1980-1990 (Vimoutiers)

- Ilots de logements intermédiaires (semi-individuels)



14 logements à l'hectare, 1990-2000 (Vimoutiers)



Environ 27 logements à l'hectare, 1970-1980 (Sap en Auge)

Maisons individuelles groupées et opérations d'ensemble

- Maisons accolées, et jardins en arrière de la maison



27 logements à l'hectare ha, parcelles de 250m²- 350 m² 1980-1990 (Vimoutiers)

<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements de maisons individuelles en milieu de parcelle 	 <p>10 logements à l'hectare, parcelles de 700 m²-1300m² 1960 (Vimoutiers)</p>  <p>Entre 15 et 19 logements à l'hectare, parcelles de 300m² -600m², 1960-1970 (Vimoutiers)</p>	<p><u>pavillonnaires récents :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maisons en fond ou milieu de grandes parcelles hétérogènes 	 <p>4,5 logements à l'hectare, parcelles 1500m²-2500m² depuis 2000 (Vimoutiers)</p>  <p>5 logements à l'hectare, parcelles de 1500m² - 1900 m², 2000-2010 (Crouettes)</p>
<p><u>Autres tissus</u></p>			

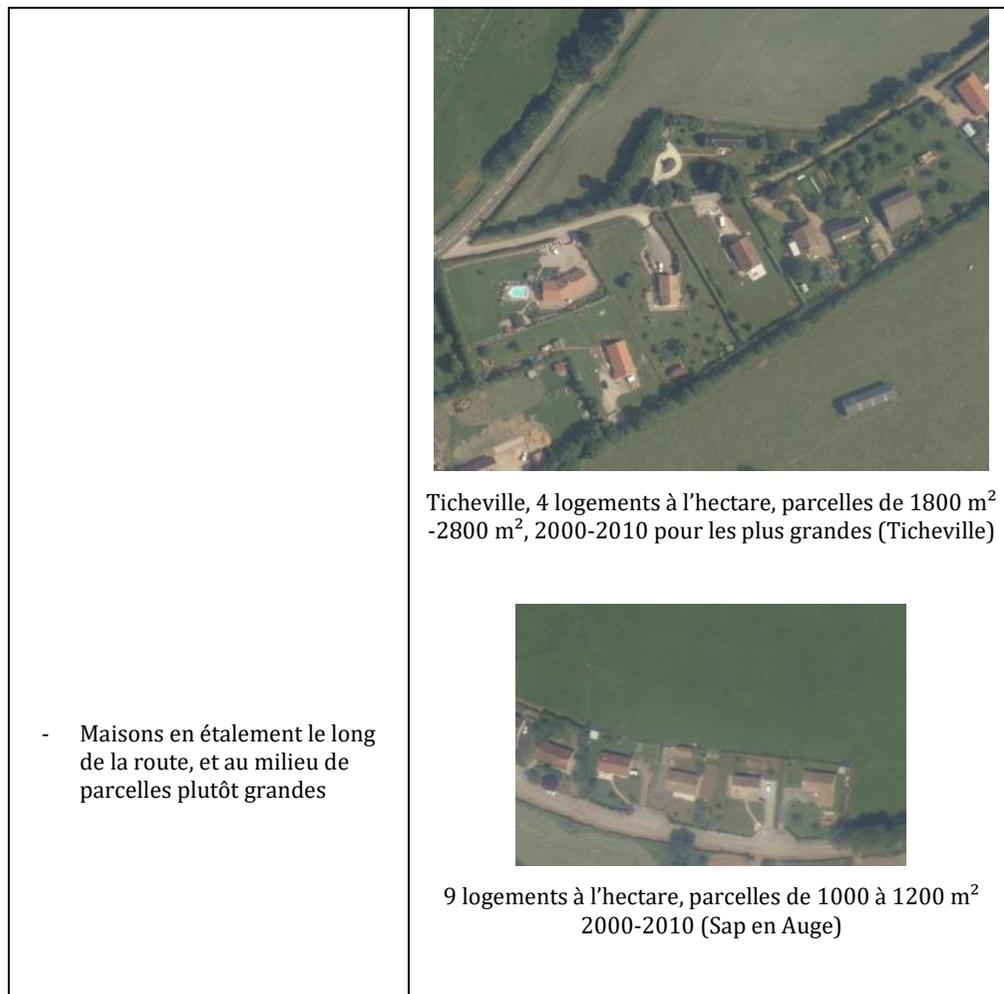


Figure 254 : Typologies des densités existantes sur le territoire

On remarque que les extensions pavillonnaires plus ou moins maîtrisées de ces dernières années sont très consommatrices d’espace et peu denses, avec des implantations pas toujours cohérentes (en alignement de voie). Il s’agit souvent de très grandes parcelles, avec une implantation au milieu de celle-ci.

La diversité des typologies bâties communales est un atout et doit servir de guide pour limiter la consommation d’espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins des habitants.

3.5. Eléments de synthèse

3.5.1. Analyse de la consommation d’espace

Une consommation d’espace agricole 2000-2010 concentrée sur les pôles et l’Ouest du territoire (étude Chambre d’Agriculture)

- 66 hectares consommés entre 2001 et 2010
- Des disparités : 5 communes ont consommé de 5 à 9 hectares chacune sur cette période : Crouttes, Vimoutiers, Le Renouard, Le Sap, Les Champeaux = 53% de la consommation totale
- La commune de Crouttes est la commune qui comporte le plus d’artificialisation sur la période ce qui représente environ 13%
- 5 communes ont consommé moins de 1 hectare chacune sur la période : Saint-Aubin de Bonneval, Guerquesalles, Champosoult, Pontchardon et Avernès Saint-Gourgon
- Une diffusion de la consommation d’espace sur certaines communes : Le Renouard, Crouttes, Vimoutiers, Roiville.
- Un développement à proximité du bourg pour les communes de Ticheville, Sap en Auge, Saint-Germain d’Aunay
- Mais une tendance à un étalement le long des principaux axes de communication : la D916, pour les communes de Crouttes, Vimoutiers et Les Champeaux, et la D12 pour Sap en Auge et Ticheville.

Une consommation foncière plus disparate entre 2003 et 2013 (étude EPFN, y compris dans les espaces urbanisés)

- 67,3 hectares consommés entre 2003 et 2013
- Un contraste fort entre les communes mais une consommation plus importante sur les pôles
- Une majorité de communes ayant consommé moins de 3 hectares sur la période, et un axe nord-est sud-ouest avec des valeurs de consommation en dessous d’un hectare sur 10 ans
- La commune de Crouttes présente également une consommation élevée
- Une diffusion de la consommation foncière sur les mêmes communes que dans l’analyse de la Chambre d’Agriculture, et une concentration sur les bourgs de Ticheville, Sap en Auge et Saint-Germain d’Aunay. Un étalement également constaté le long des principaux axes de communication.

Une consommation d’espace à destination première d’habitat

- Les deux études montrent une consommation à vocation première d’habitat : 54% de la consommation d’espace agricole à destination de l’habitat soit 35,6 ha et 80% de la consommation foncière totale à destination de l’habitat soit 54,5 ha (dans les espaces urbanisés y compris)
- 73% de la consommation foncière totale a été faite pour des maisons, soit 49 hectares
- Un habitat dispersé concernant 29% de la consommation d’espace agricole et un habitat groupé à hauteur de 24%
- Une taille médiane et moyenne des terrains de maisons bien supérieurs à la moyenne et la médiane du territoire SCOT
- Une accélération de la consommation foncière malgré une baisse de la population : 20% d’augmentation de la consommation d’espace rapportée à l’habitant, pour une baisse de population de 9% entre 2000 et 2013
- Un secteur ouest à enjeux fonciers plus importants, soumis à une influence plus marquée des pôles, et pour lequel la consommation foncière est plus forte

Des densités faibles depuis les années 2000

- Comparativement aux formes urbaines historiques, les extensions pavillonnaires plus ou moins maîtrisées de ces dernières années sont très consommatrices d’espace et peu denses

3.5.2. Enjeux

La préservation des espaces agricoles contre la consommation d’espace par l’urbanisation

La maîtrise de l’étalement urbain et la maîtrise de l’habitat dispersé

Le renforcement des centre-bourgs dans un objectif de renforcement des espaces de centralités, de proximité des services dans les bourgs et de lutte contre leur désertification

La maîtrise de l’étalement linéaire de l’urbanisation vers l’espace rural, vecteur d’insécurité routière et de dysfonctionnements

