

APPROCHE CONTEXTUELLE,
RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

GRAND PAYSAGE

APPROCHE SPATIALE

POPULATION

HABITAT

ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE

TOURISME

DIAGNOSTIC AGRICOLE

ÉQUIPEMENTS

MOBILITÉS

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX CROISÉS

ANNEXES

Consommation de l'espace du territoire

Mode d'occupation du sol

Taux d'artificialisation

Consommation foncière sur la période 2005-2015

Actualisation de la consommation foncière - période 2009-2019

Entrées de territoire

Perception du territoire depuis l'A13

Les premiers bourgs traversés

Approche historique

Formes urbaines et leurs particularités

Analyse de la taille du parcellaire bâti

Analyse des taches urbaines actuelles

Les différents types d'organisation urbaine

Les différentes typologies bâties et les spécificités patrimoniales

Synthèse des différentes formes urbaines et bâties

Projets en cours

Projets intercommunaux

Projets communaux

Les documents en vigueur : état des lieux de la planification

Localisation des zones constructibles au regard des services

Les zones urbaines (U)

Les zones à urbaniser (AU)

Les STECAL ou équivalents

Synthèse : les logiques de développement des communes

Potentiel mutable et mobilisable du territoire

Définitions et approche méthodologique

Les secteurs densifiables et le potentiel foncier

Les changements de destination

CONSOMMATION DE L'ESPACE METHODOLOGIE

Cette partie consistera à analyser la consommation de l'espace par quatre entrées :

- le **MODE D'OCCUPATION DU SOL** du territoire
- le **TAUX D'ARTIFICIALISATION** du territoire
- la **CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 10 ANS** (2005-2015)



CONSOMMATION DE L'ESPACE MODE D'OCCUPATION DU SOL

UN TERRITOIRE FORTEMENT AGRICOLE AU REGARD DE LA BASSE NORMANDIE

Nature des sols	Surfaces Basse Normandie	Surfaces CC Terre d'Auge
Territoires artificialisés	4% (77 269ha)	2,3% (765 ha)
Territoires agricoles	86% (1 532 986 ha)	92,2% (30 120ha)
Forêts et milieux naturels	9% (160 266ha)	5,1% (1 652 ha)
Surfaces en eaux et zones humides	0,4% (7 962 ha)	0,4 % (132 ha)
Surfaces totales	100 % (1 778 491ha)	100 % (25 612 ha)

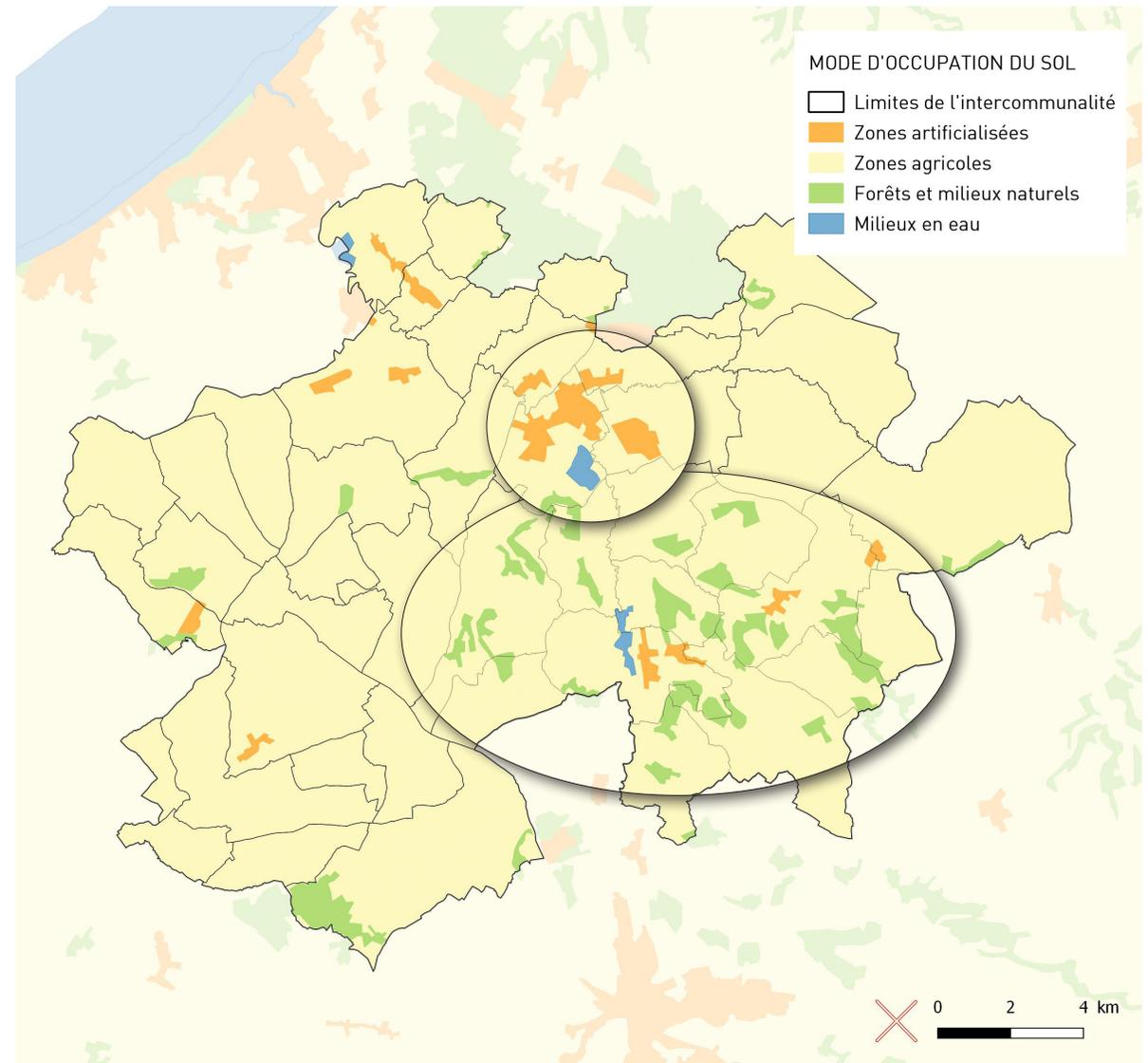
Source : Corine Land Cover, 2012

Un territoire légèrement moins artificialisé que l'ex Basse-Normandie (2,3% sur CCTA contre 4% pour l'ex Basse-Normandie). On observe que ces surfaces artificialisées sont concentrées au centre du territoire.

Le territoire est **très majoritairement composé de zones agricoles**, à hauteur de 92%, contre 86% pour l'ex Basse-Normandie.

Une **faible part de forêts et de milieux naturels recouvrant 5,1% du territoire**, contre **9% pour l'ex Basse-Normandie**. Ces espaces sont disséminés dans la partie Sud du territoire.

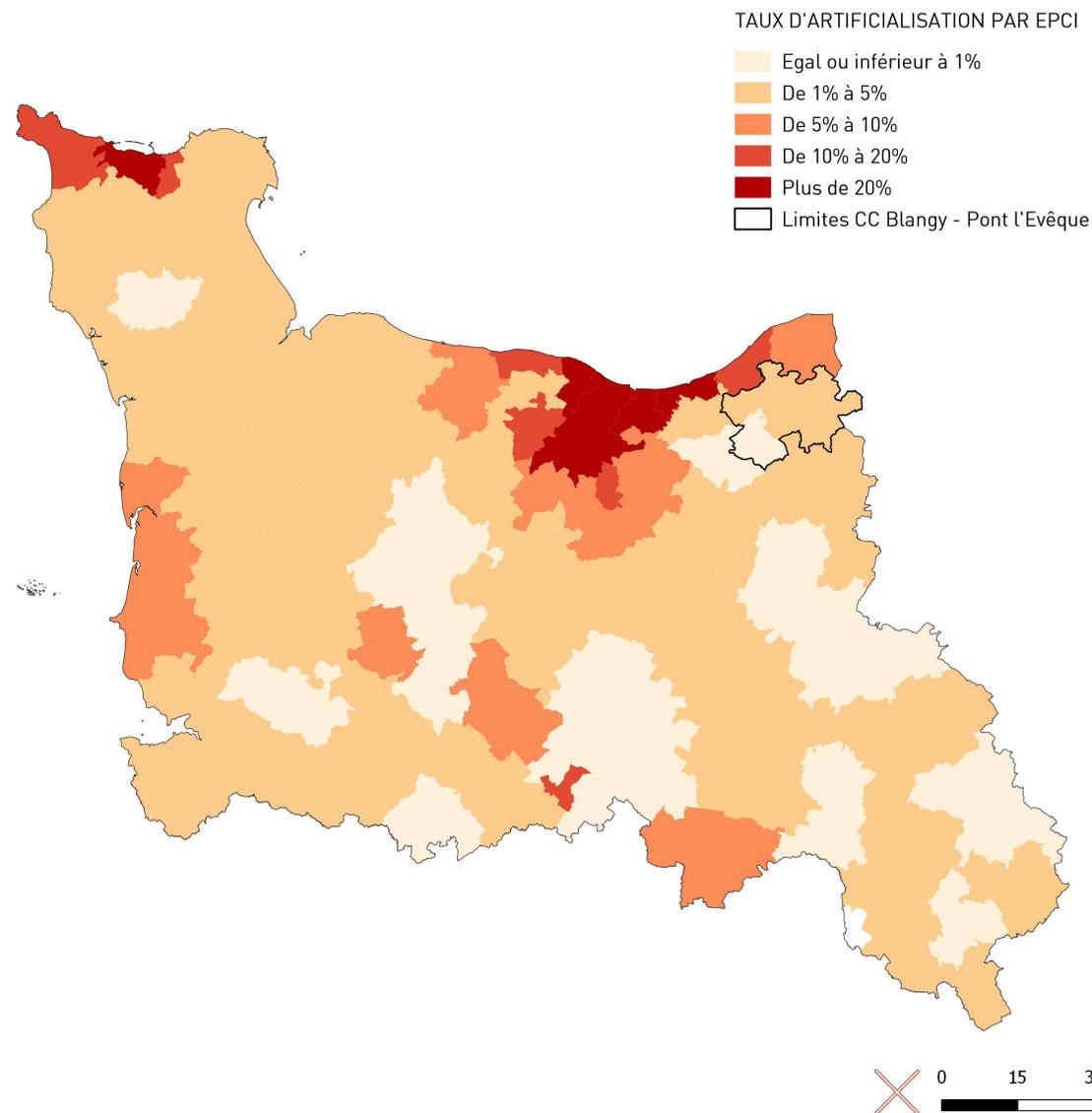
Une **faible part de surfaces en eaux** (hors cours d'eau et selon le MOS Corin Land Cover), 0,4%, ce qui reste cependant dans la **moyenne de l'ex Basse Normandie** (0,4%) et se concentre au coeur du territoire au niveau de la vallée de la Touques.



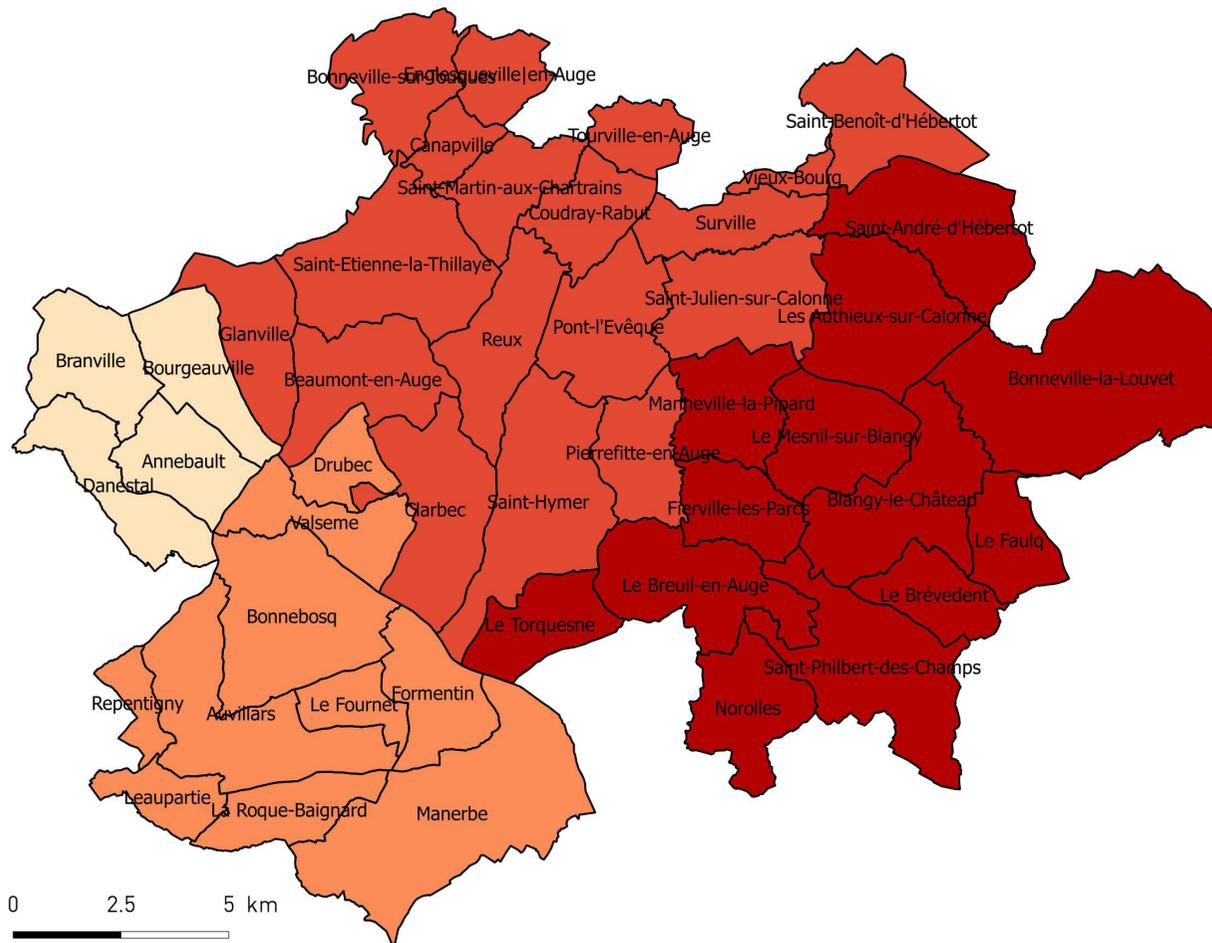
CONSOMMATION DE L'ESPACE TAUX D'ARTIFICIALISATION

A L'ÉCHELLE DE L'EX BASSE-NORMANDIE, UN TERRITOIRE QUI RESTE FAIBLEMENT ARTIFICIALISÉ

- Un **taux d'artificialisation équivalent à 3% du territoire** pour la CC Terre d'Auge, contre **5,6% en moyenne pour l'ensemble des EPCI de l'ex Basse-Normandie**.
- La Communauté de Communes Terre d'Auge fait partie **des 64 intercommunalités les moins artificialisées de l'ancienne Région** (égal ou inférieur à 4%), **sur un total de 93 EPCI**. En effet, elle occupe la **54ème** des EPCI les moins artificialisées.



CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015



Secteur d'analyse du SCOT

- Secteur ex CC de Dozulé
- Secteur ex CC de Cambremer
- Secteur de la CC originelle - 1
- Secteur de la CC originelle - 2

Les données de la consommation foncière de la période 2005-2015 ont constitué les données de référence pour l'élaboration du PLUI, débuté en 2017. En application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, une actualisation de la consommation foncière portant sur les 10 dernières années avant l'approbation du PLUI (période 2009-2019) a été réalisée pour l'approbation du PLUI (cf p. 81).

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE RÉALISÉE PAR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

L'analyse de la consommation de l'espace a été établie par le SCOT à l'échelle de son périmètre à travers plusieurs secteurs d'analyse. La méthode mise en place comprend :

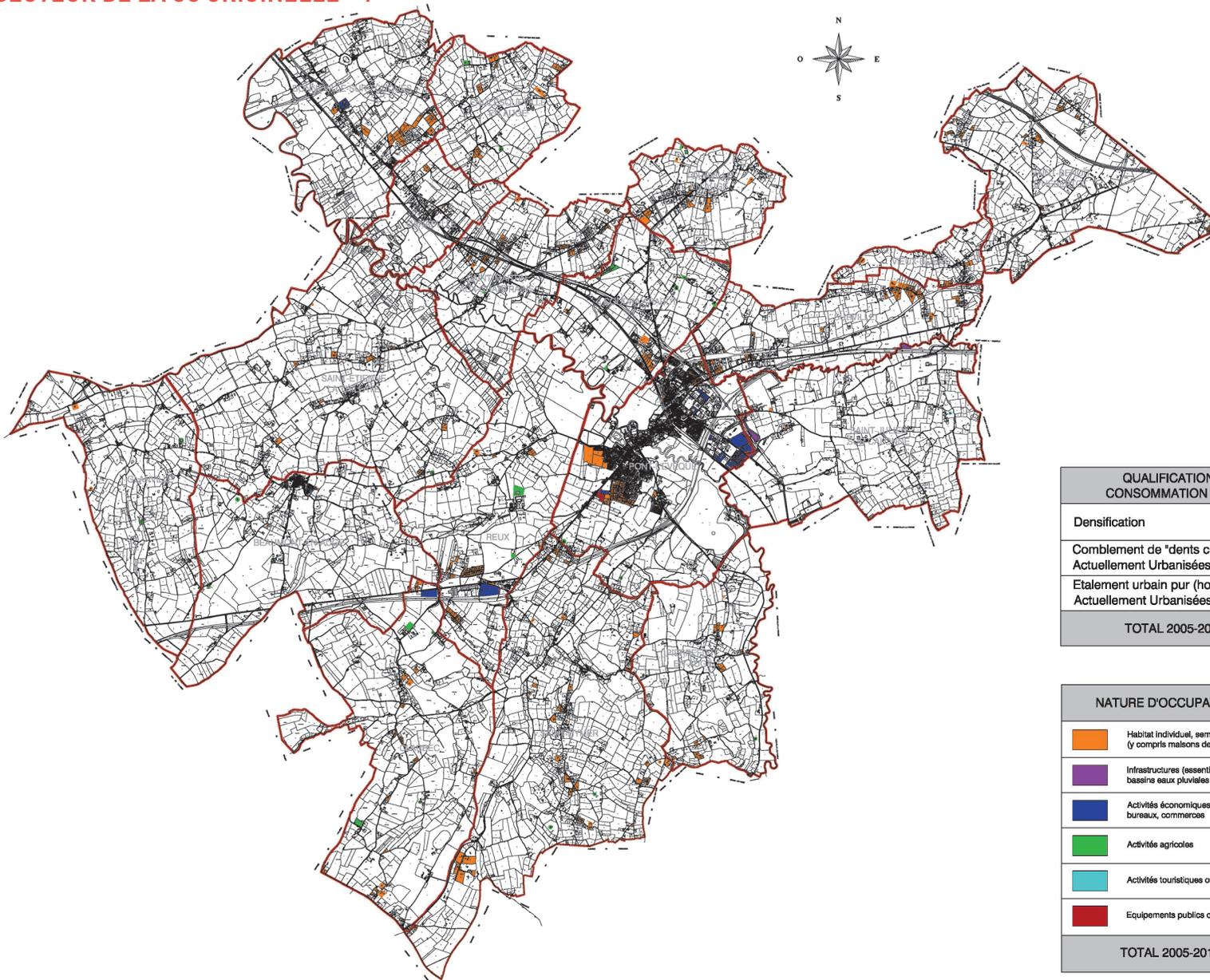
- **le recensement des espaces urbanisés entre 2005 et 2016** (soit 11 ans) en distinguant l'habitat et équipements (hors haras car relevant de l'activité agricole), les activités économiques (hors agriculture) et les infrastructures routières (hors voirie créée impliquée dans les projet d'urbanisation).
- **le calcul des espaces urbanisés par type d'occupation et par type d'urbanisation** (densification, comblement de "dents creuses" et étalement urbain pur).
- **le calcul d'indicateurs** permettant de caractériser les dynamiques d'urbanisation par commune : proportion de la superficie de la commune consommée, densité nette moyenne (nombre de m²/log).

Dans le cadre du PLUI de la CC Terre d'Auge, sont reprises les données concernant le territoire d'étude.

CONSOMMATION DE L'ESPACE

CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

SECTEUR DE LA CC ORIGINELLE - 1

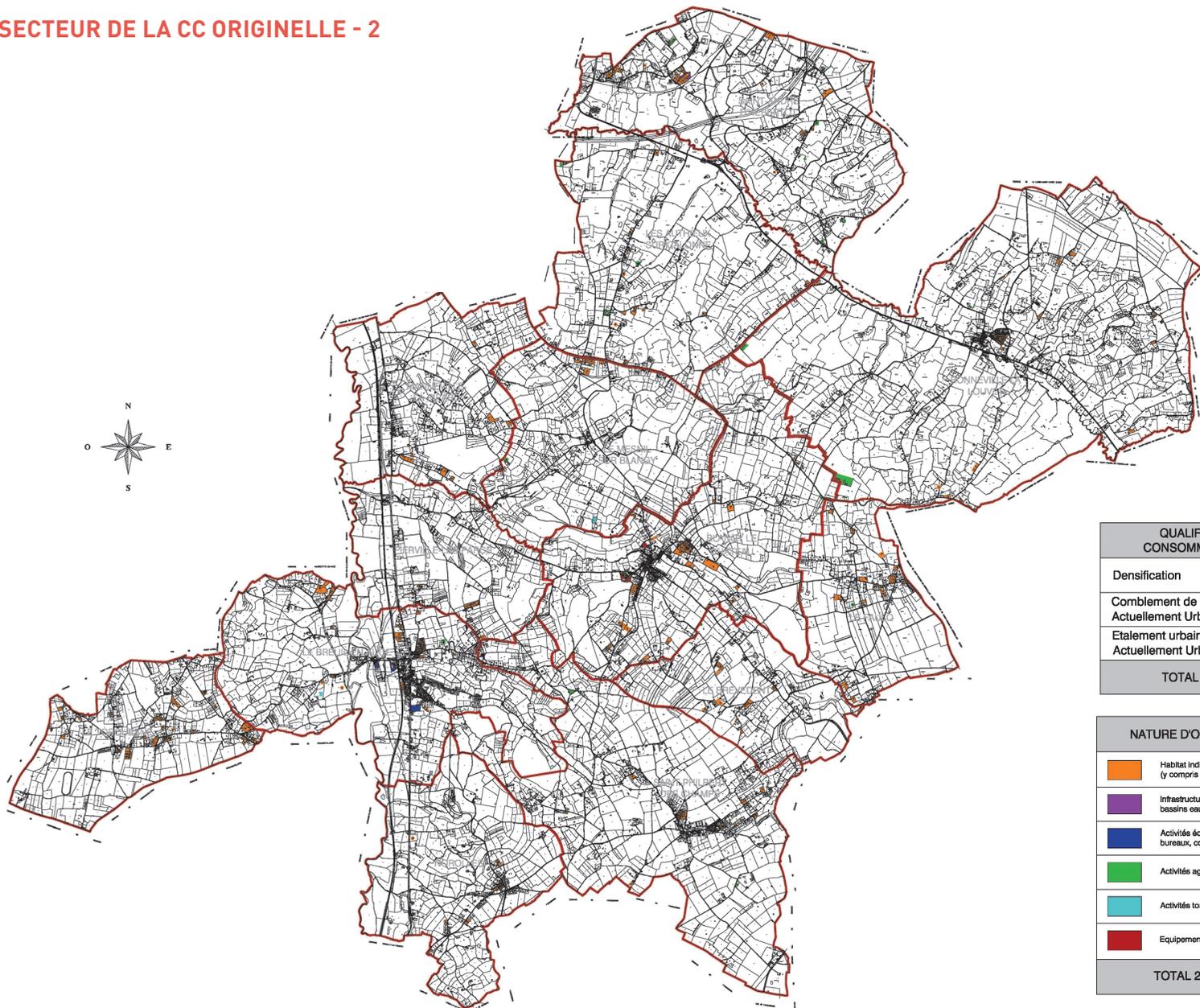


QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
Densification	153 200 m ²	8,1%
Comblement de "dents creuses" (Parties Actuellement Urbanisées)	963 800 m ²	50,6%
Étalement urbain pur (hors Parties Actuellement Urbanisées)	786 400 m ²	41,3%
TOTAL 2005-2015	1 903 700 m²	100%

NATURE D'OCCUPATION DU SOL	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
 Habitat individuel, semi-collectif ou collectif (y compris maisons de retraite)	1 385 700 m ²	72,7%
 Infrastructures (essentiellement routières), sentes, bassins eaux pluviales et espaces verts collectifs	102 600 m ²	5,4%
 Activités économiques de types industries, artisanat, bureaux, commerces	262 400 m ²	13,8%
 Activités agricoles	126 600 m ²	6,7%
 Activités touristiques ou de loisirs	0 m ²	0%
 Equipements publics ou d'intérêt collectif	26 400 m ²	1,4%
TOTAL 2005-2015	1 903 700 m²	100%

CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

SECTEUR DE LA CC ORIGINELLE - 2

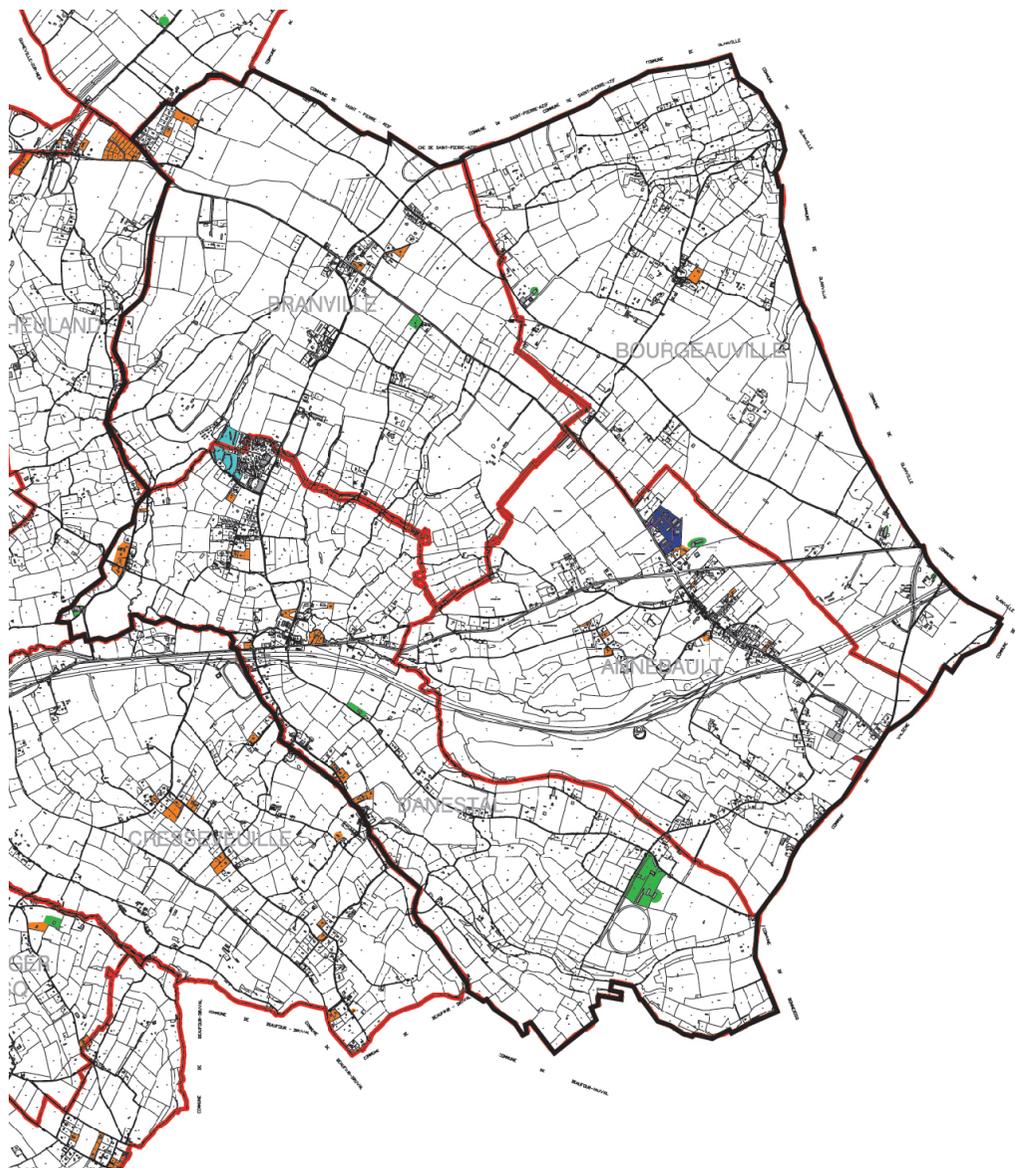


QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
Densification	70 100 m ²	7,1%
Comblement de "dents creuses" (Parties Actuellement Urbanisées)	657 000 m ²	66,6%
Etalement urbain pur (hors Parties Actuellement Urbanisées)	259 000 m ²	26,3%
TOTAL 2005-2015	986 100 m²	100%

NATURE D'OCCUPATION DU SOL	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
 Habitat individuel, semi-collectif ou collectif (y compris maisons de retraite)	804 700 m ²	81,6%
 Infrastructures (essentiellement routières), sentes, bassins eaux pluviales et espaces verts collectifs	37 600 m ²	3,8%
 Activités économiques de types industries, artisanat, bureaux, commerces	25 500 m ²	2,6%
 Activités agricoles	94 500 m ²	9,6%
 Activités touristiques ou de loisirs	7 200 m ²	0,7%
 Equipements publics ou d'intérêt collectif	16 600 m ²	1,7%
TOTAL 2005-2015	986 100 m²	100%

CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

SECTEUR EX CC DE DOZULÉ (4 COMMUNES)



Données à l'échelle des 19 communes
de l'ex-CC du Pays d'Auge Dozuléen

Données à l'échelle des 4
communes intégrées à la CCTA

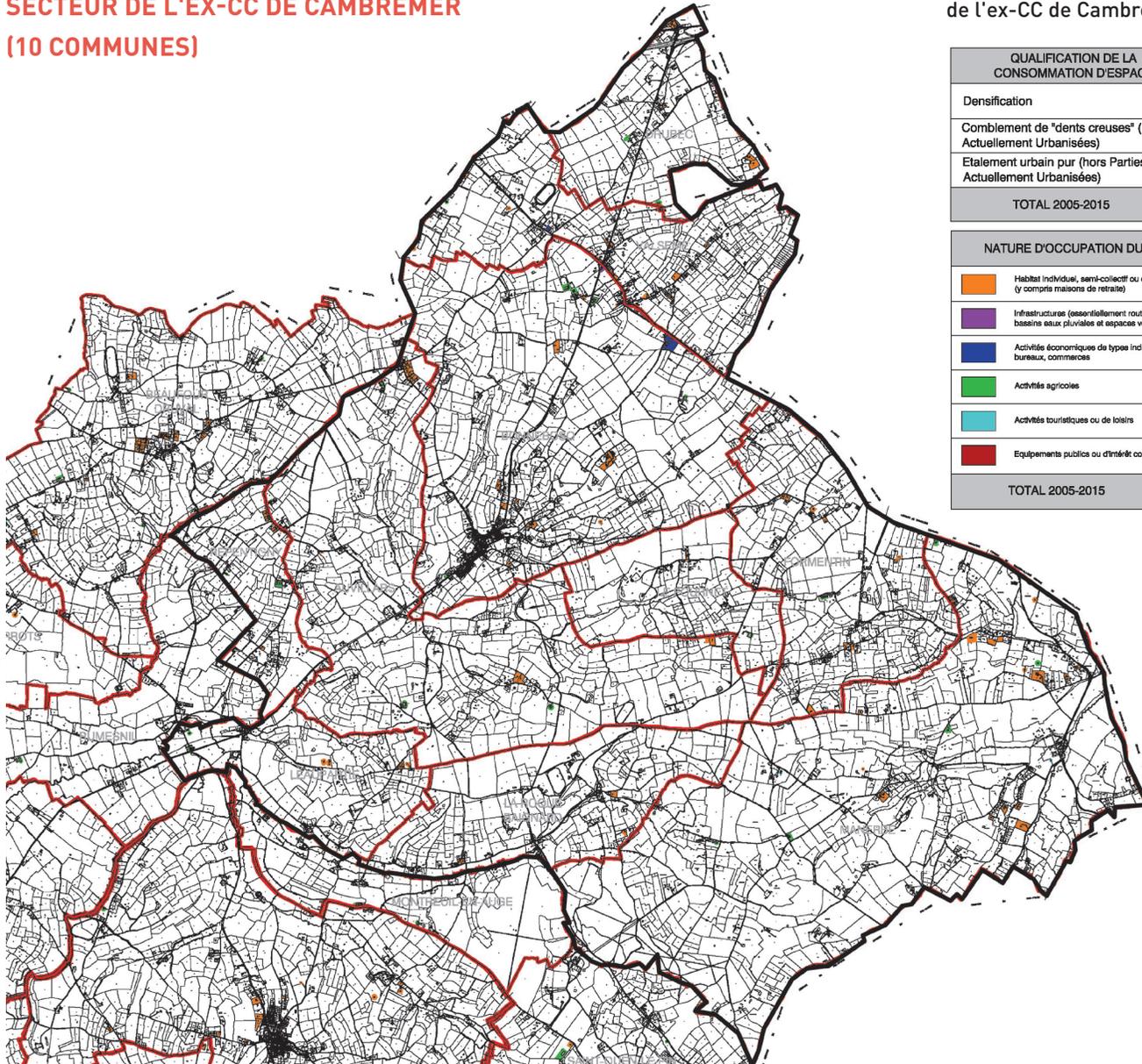
QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	SUPERFICIE CONSOMMÉE	PROPORTION (%)	SUPERFICIE CONSOMMÉE	PROPORTION (%)
Densification	28 700 m ²	3%	10 964 m ²	2,6%
Comblement de "dents creuses" (Parties Actuellement Urbanisées)	374 200 m ²	38,7%	46 059 m ²	11,1%
Étalement urbain pur (hors Parties Actuellement Urbanisées)	564 400 m ²	58,3%	358 906 m ²	86,3%
TOTAL 2005-2015	967 300 m²	100%	415 929 m²	100%

NATURE D'OCCUPATION DU SOL	SUPERFICIE CONSOMMÉE	PROPORTION (%)	SUPERFICIE CONSOMMÉE	PROPORTION (%)
 Habitat individuel, semi-collectif ou collectif (y compris maisons de retraite)	572 900 m ²	58,2%	149 903 m ²	35,9%
 Infrastructures (essentiellement routières), sentes, bassins eaux pluviales et espaces verts collectifs	38 300 m ²	4,0%	3 037 m ²	0,7%
 Activités économiques de types industries, artisanat, bureaux, commerces	58 600 m ²	6,1%	63 628 m ²	15,3%
 Activités agricoles	177 400 m ²	18,3%	124 174 m ²	29,9%
 Activités touristiques ou de loisirs	39 300 m ²	4,1%	65 214 m ²	15,7%
 Equipements publics ou d'intérêt collectif	80 600 m ²	8,4%	10 573 m ²	2,5%
TOTAL 2005-2015	967 300 m²	100%	415 929 m²	100%

CONSOMMATION DE L'ESPACE

CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

SECTEUR DE L'EX-CC DE CAMBREMER (10 COMMUNES)



Données à l'échelle des 22 communes
de l'ex-CC de Cambremer

QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
Densification	41 000 m ²	4,6%
Comblement de "dents creuses" (Parties Actuellement Urbanisées)	337 800 m ²	37,5%
Étalement urbain pur (hors Parties Actuellement Urbanisées)	521 700 m ²	57,9%
TOTAL 2005-2015	900 500 m²	100%

Données à l'échelle des 10
communes intégrées à la CCTA

SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
0 m ²	0%
212 636 m ²	28,1%
543 355 m ²	71,9%
755 991 m²	100%

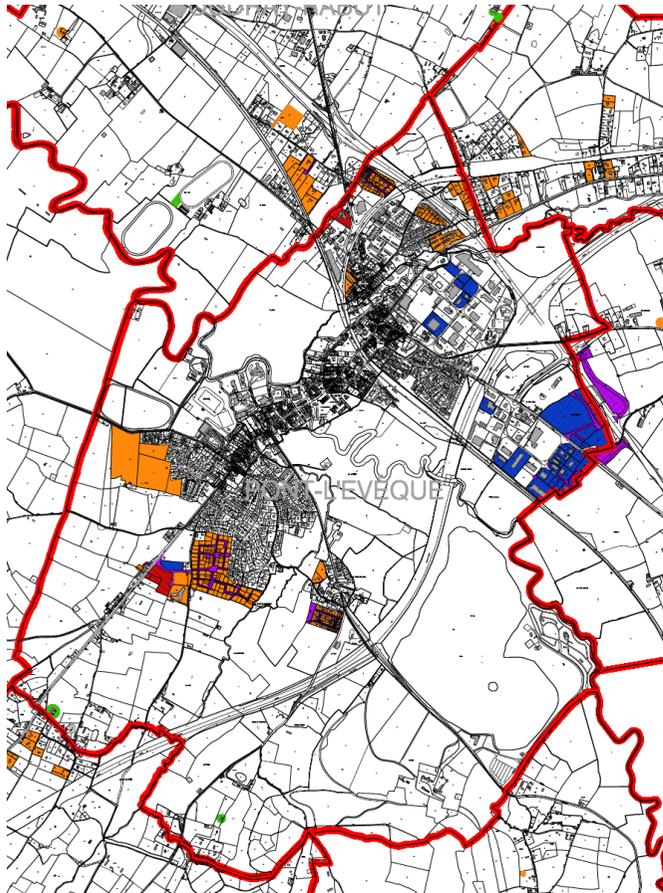
NATURE D'OCCUPATION DU SOL	SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
 Habitat individuel, semi-collectif ou collectif (y compris maisons de retraite)	617 500 m ²	68,8%
 Infrastructures (essentiellement routières), aires, bassins eaux pluviales et espaces verts collectifs	25 200 m ²	2,8%
 Activités économiques de types industrielles, artisanat, bureaux, commerces	26 600 m ²	2,9%
 Activités agricoles	218 900 m ²	24,1%
 Activités touristiques ou de loisirs	7 800 m ²	0,9%
 Équipements publics ou d'intérêt collectif	6 500 m ²	0,7%
TOTAL 2005-2015	900 500 m²	100%

SUPERFICIE CONSOMMEE	PROPORTION (%)
562 190 m ²	74,4%
2846 m ²	0,4%
58 063 m ²	7,7%
118 398 m ²	15,7%
14 494 m ²	1,9%
0 m ²	0%
755 991 m²	100%

CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

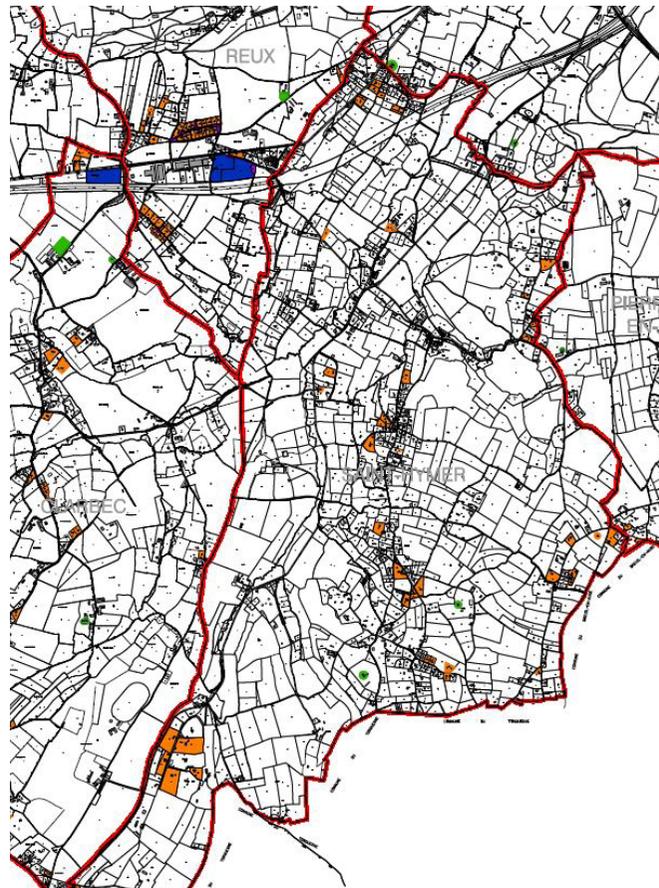
FOCUS SUR QUELQUES TERRITOIRES A FORTE CONSOMMATION FONCIÈRE

PONT-L'ÉVÈQUE



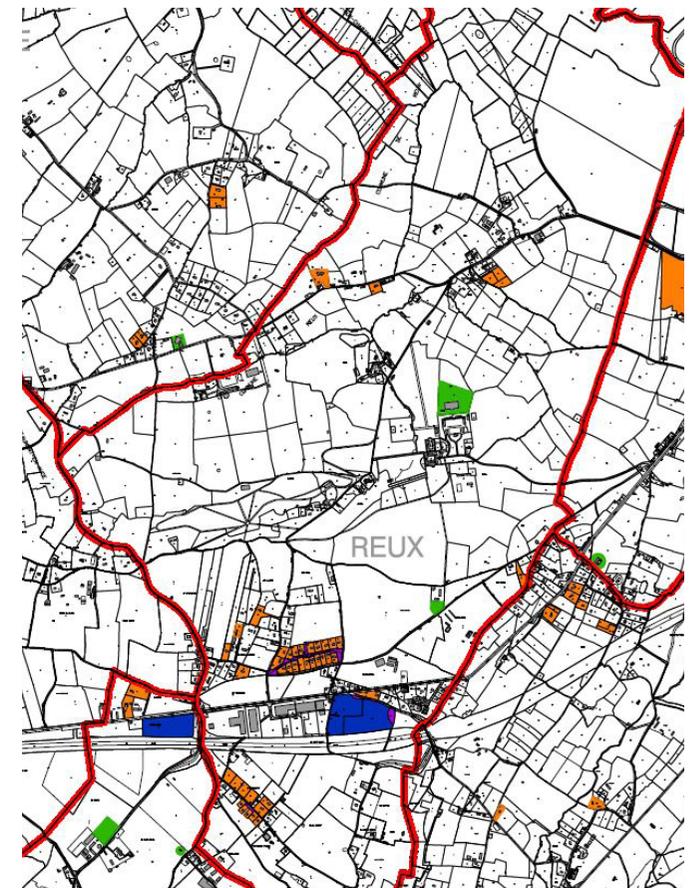
Sur la ville-centre, la consommation globale atteint 46,76 ha. Elle est liée au développement économique (extension de la ZA de Launay et création du parc d'activités du Grieu) et résidentielle principalement sous forme de lotissements.

SAINT-HYMER



Sur Saint-Hymer, 21,27 ha ont été consommés principalement pour du logement individuel et de manière diffuse. On remarque peu d'extensions urbaines mais par contre, une très faible densité en raison de la taille importante des parcelles (notamment à la Melterie) renforçant ainsi l'artificialisation de l'espace.

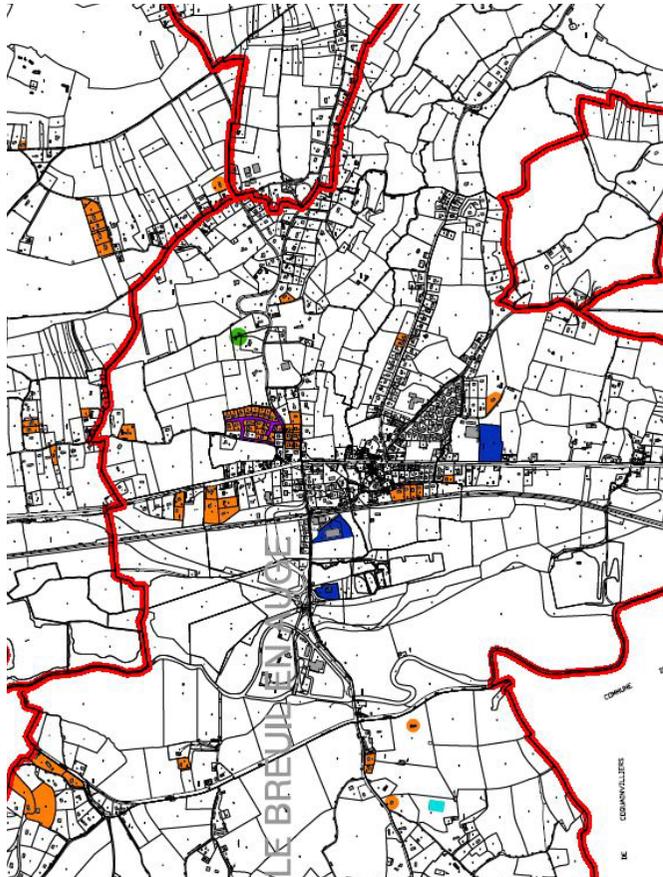
REUX



La consommation foncière de Reux (18,27ha) comprend l'implantation d'activités économiques (locaux de Spirit France), la création d'un lotissement et le développement de l'habitat diffus. Il est à noter à noter la création de bâtiments agricoles qui participent à l'artificialisation des sols.

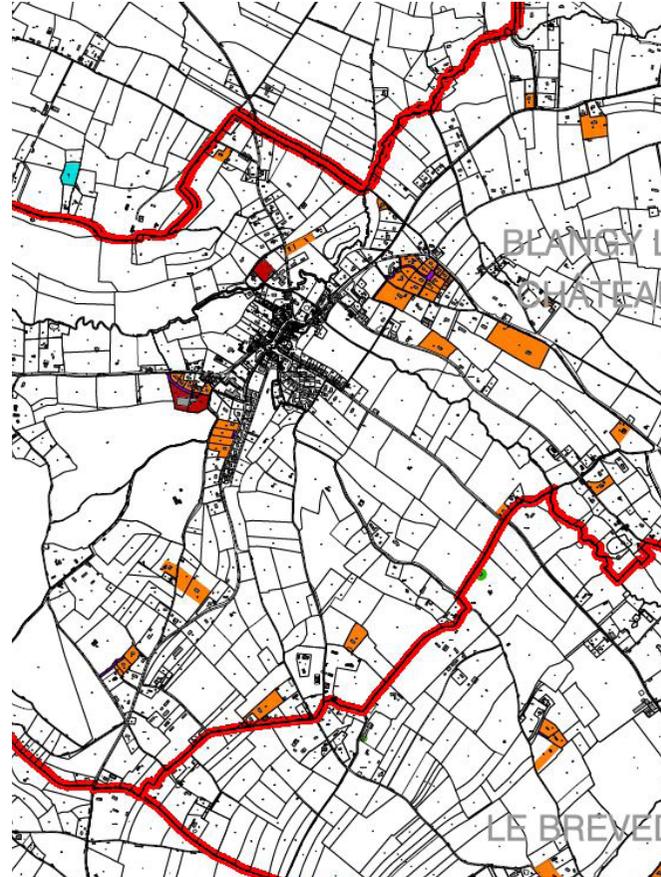
CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

LE BREUIL-EN-AUGE



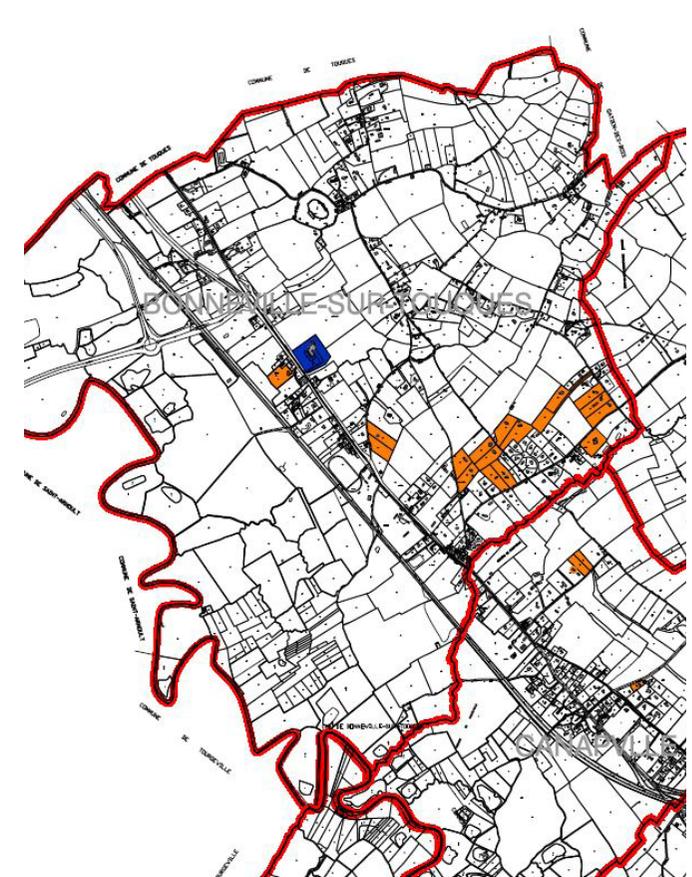
Sur le Breuil-en-Auge, une part importante de la consommation foncière se concentre dans le bourg avec l'installation d'activités économiques, la création d'un lotissement et la construction de maisons en frange de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation diffuse est également présente, notamment à l'Ouest de la Touques (secteur du Lieu Gaugain par exemple).

BLANGY-LE-CHÂTEAU



Sur la commune de Blangy-le-Château, la consommation foncière de 16,39 ha comprend à la fois des développements du bourg (petites opérations d'ensemble de quelques logements ou opérations individuelles, création d'un équipements) et de l'urbanisation diffuse dans les hameaux.

BONNEVILLE-SUR-TOUQUES

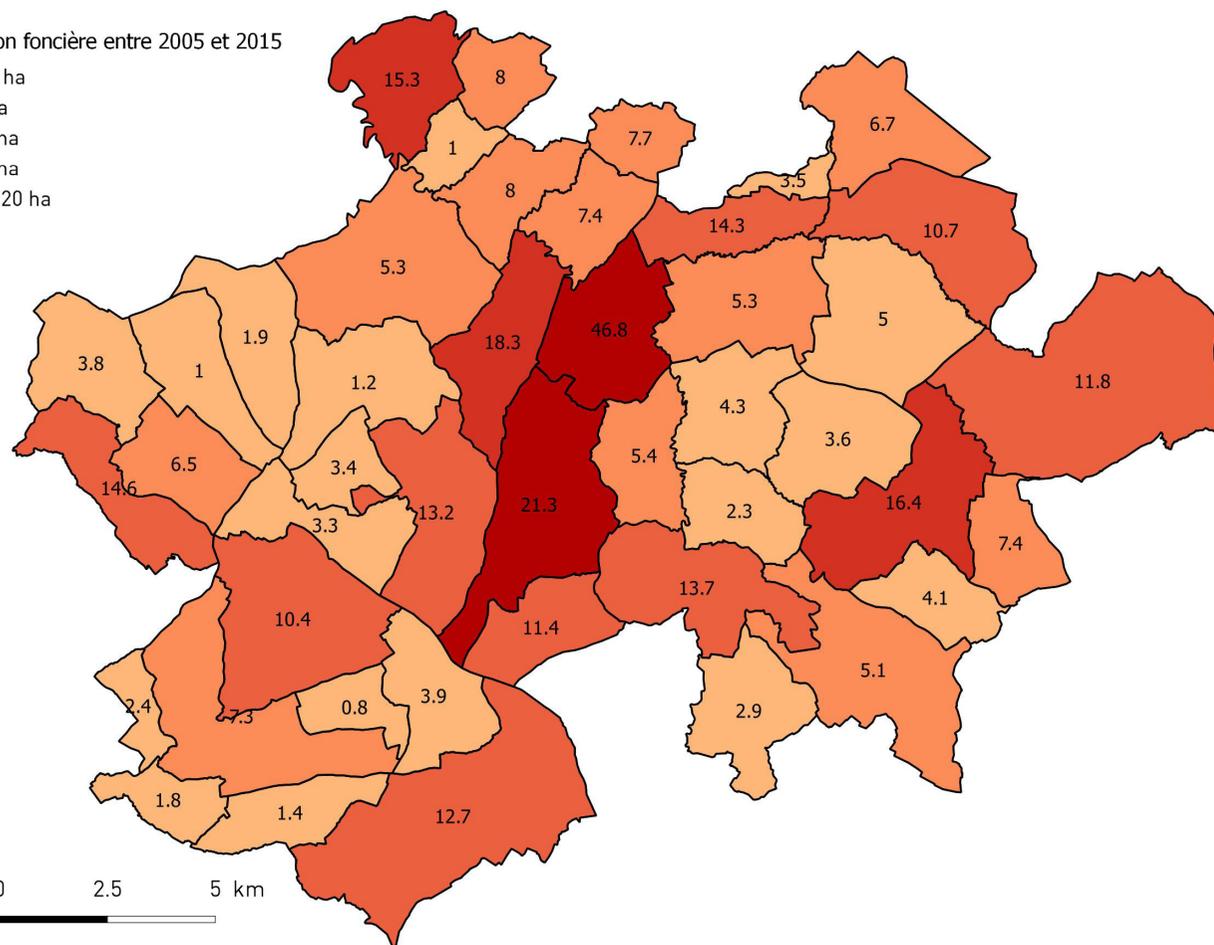


Le territoire de Bonneville-sur-Touques a connu une forte consommation foncière avec 15,25 ha. Cela s'explique par l'édification d'habitations sur de grands terrains (densité moyenne de 7900 m²/log). Elles ont principalement pris place sur le secteur de la Basse-Rue, en comblement ou dans le prolongement du bâti existant.

CONSOMMATION DE L'ESPACE

CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

Consommation foncière entre 2005 et 2015



UNE CONSOMMATION DE L'ESPACE PLUS FORTE AU NIVEAU DE LA VILLE-CENTRE ET DES BOURGS PRINCIPAUX

L'analyse de la consommation de l'espace permet de dégager les principales tendances suivantes :

- A l'échelle de l'intercommunalité, la consommation foncière globale atteint **406,2 ha sur 11 ans, soit 369 ha sur 10 ans.**
- **L'urbanisation par étalement urbain représente 48% des surfaces consommées, soit 194,8 ha.**
- Avec 71,5% des surfaces consommées, **l'urbanisation nouvelle du territoire est principalement liée au développement de l'habitat.**
- **La ville-centre et les bourgs principaux** (Le Breuil-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet) **se distinguent par des prélèvements fonciers élevés.**
- **Les communes autour de Pont-l'Évêque** (Surville, Reux, St-Hymer...) se caractérisent par une consommation importante de l'espace en raison d'un développement de l'habitat et l'implantation d'activités économiques.
- **Quelques communes "rurales"** (Bonneville-sur-Touques, Manerbe, Clarbec, St-André-d'Hebertot...) se distinguent également: l'apport de nouveaux habitants lié à un positionnement géographique attractif (proximité avec le littoral ou de Lisieux, bonne accessibilité routière) couplé à un parcellaire de grande taille conduit à des prélèvements fonciers non négligeables.

Nature d'occupation du sol	Secteur 1	secteur 2	4 communes - 10 communes -		total (ha)	part de l'urbanisation totale (%)
			Ex COMPADOZ	EX CC de Cambremer		
Habitat	138,6	80,5	14,9	56,2	290,2	71,5%
Infrastructures (essentiellement routières), sentes, bassins et espaces verts collectifs	10,3	3,8	0,3	0,3	14,6	3,6%
Activités économiques de type industries, artisanat, bureaux, commerces	26,2	2,6	6,4	5,8	41,0	10,1%
Activités agricoles	12,7	9,5	12,4	11,8	46,4	11,4%
Activités touristiques ou de loisirs	0,0	0,7	6,5	1,4	8,7	2,1%
Equipements publics ou d'intérêt collectif	2,6	1,7	1,1	0,0	5,4	1,3%
Total	190,4	98,6	41,6	75,6	406,2	100,0%

Type d'urbanisation	Secteur 1	secteur 2	4 communes - 10 communes -		total (ha)	part de l'urbanisation totale (%)
			Ex COMPADOZ	EX CC de Cambremer		
Densification	15,3	7,01	1,1	0,0	23,4	5,8%
Comblement de "dents creuses"	96,4	65,7	4,6	21,3	187,9	46,3%
Étalement urbain pur	78,6	25,9	35,9	54,3	194,8	48,0%
Total	190,3	98,61	41,6	75,6	406,1	100,0%

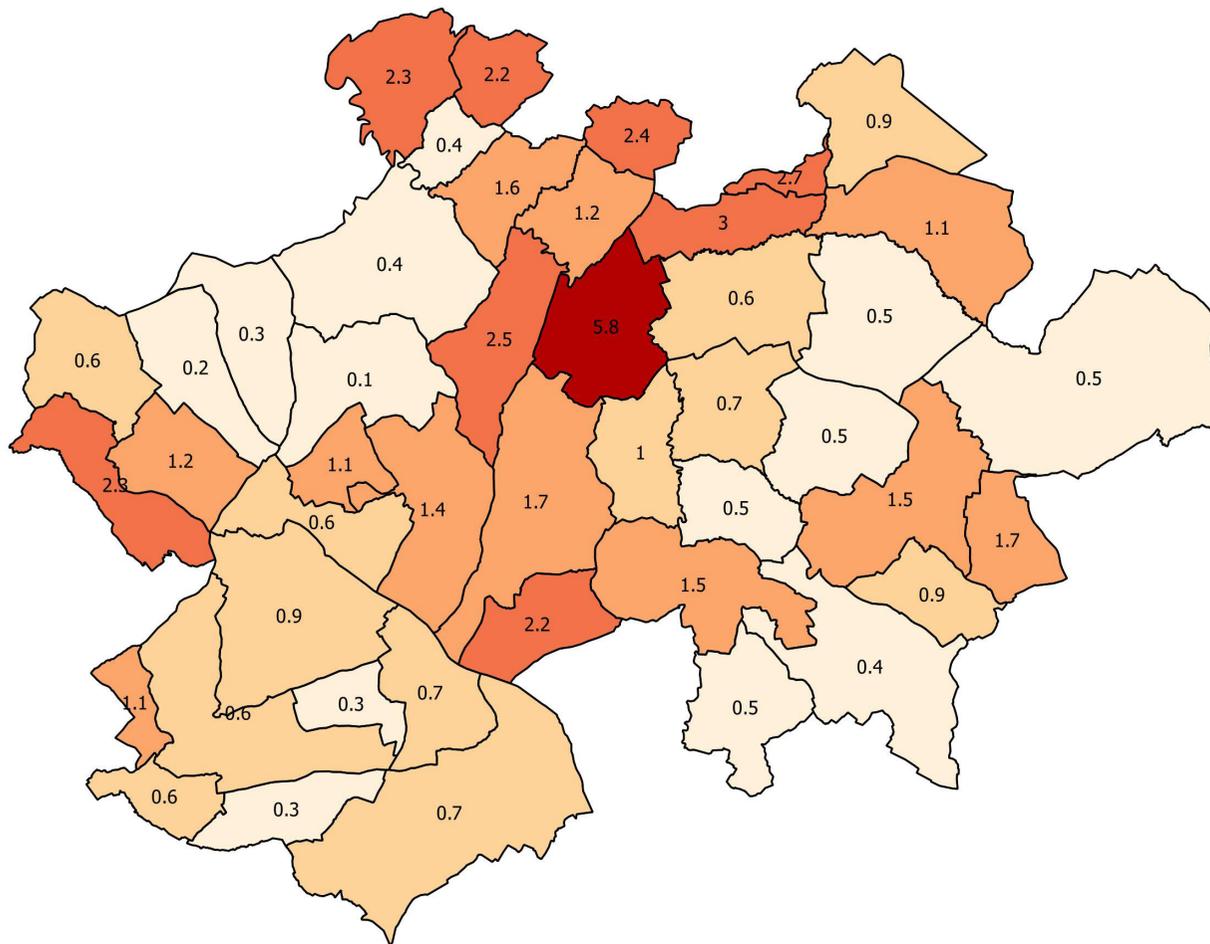
CONSOMMATION DE L'ESPACE

CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

UNE ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE AMPLIFIÉE AU NIVEAU DE L'AXE DE LA TOUQUES

Globalement, **les taux d'urbanisation les plus forts se rencontrent au niveau d'un axe central** correspondant au tracé de la Touques. Avec l'équivalent de 5,8% de son territoire consommé, la commune de Pont-l'Évêque se distingue très largement des autres communes.

Au Nord de Pont-l'Évêque, plusieurs petites communes (Bonneville-sur-Touques, Surville, Englesqueville-en-Auge, Tourville-en-Auge, Vieux-Bourg) connaissent de forte consommation foncière.



Proportion de la superficie communale consommée

- Moins de 0,5%
- De 0,5 à 1%
- De 1 à 2%
- De 2 à 3%
- Plus de 5%

CONSOMMATION DE L'ESPACE

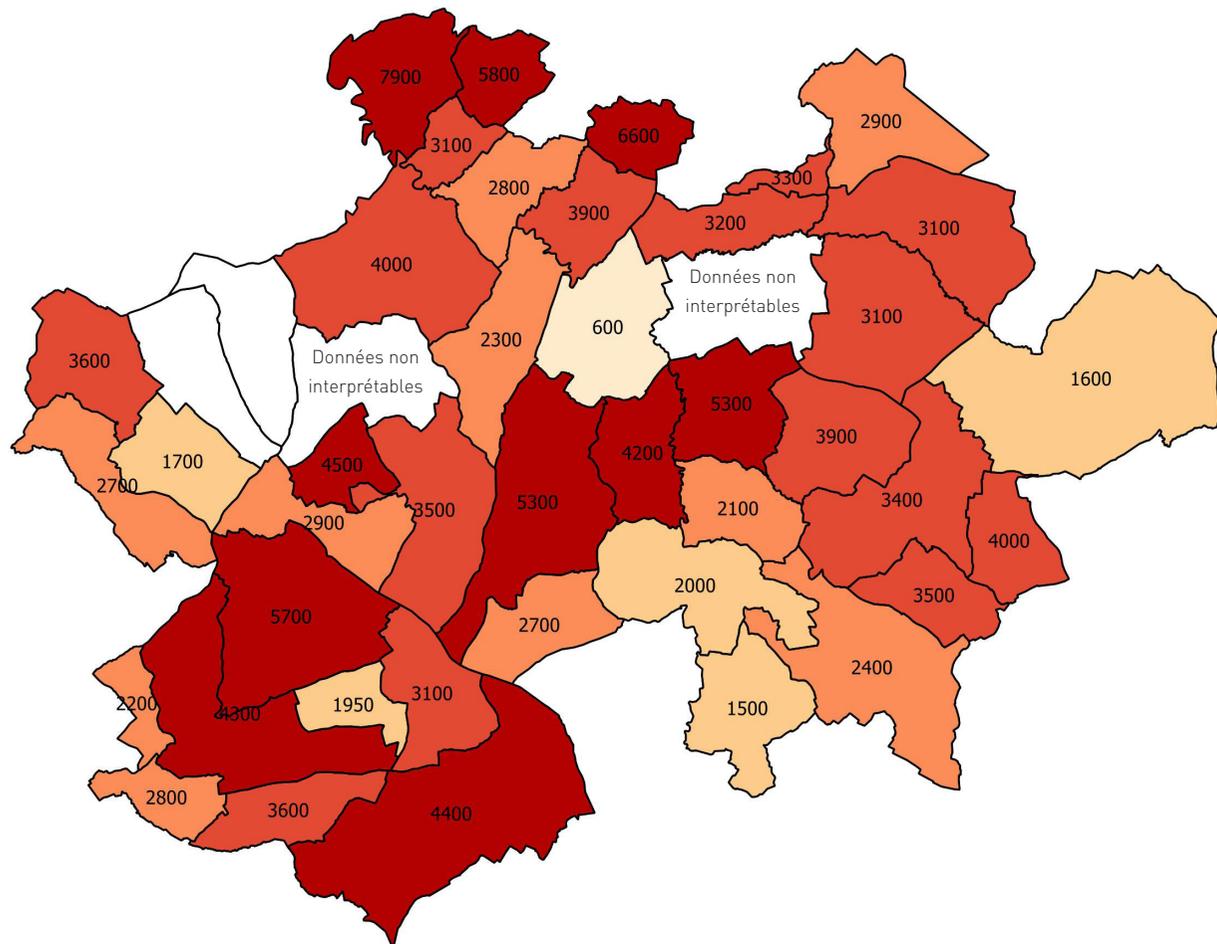
CONSOMMATION DU FONCIER SUR LA PÉRIODE 2005-2015

UNE CONSOMMATION DE L'ESPACE ACCENTUÉE PAR UN PARCELLAIRE MOYEN TRÈS IMPORTANT

La consommation foncière liée à l'habitat n'est pas uniquement fonction du nombre de logements construits et peut très nettement varier au regard de la densité bâtie. Sur le territoire communautaire, **les niveaux de densité rencontrés s'avèrent très faibles**. A l'exception de Pont-l'Évêque, l'ensemble de communes affichent un parcellaire moyen supérieure à 1500 m² et atteint 7900m² sur Bonneville-sur-Touques.

Plusieurs causes expliquent cette situation :

- Une territoire présentant un contexte rural où **l'acquisition de grands terrains est recherchée** par la clientèle locale,
- Pour certaines communes, **l'application de documents d'urbanisme anciens (POS, PLU non grenellisé...)** restrictifs en matière de densité,
- **De nombreuses constructions en diffus et hors opérations d'ensemble** ce qui entraîne généralement un parcellaire moins optimisé que dans les bourgs et au sein d'opérations d'ensemble.

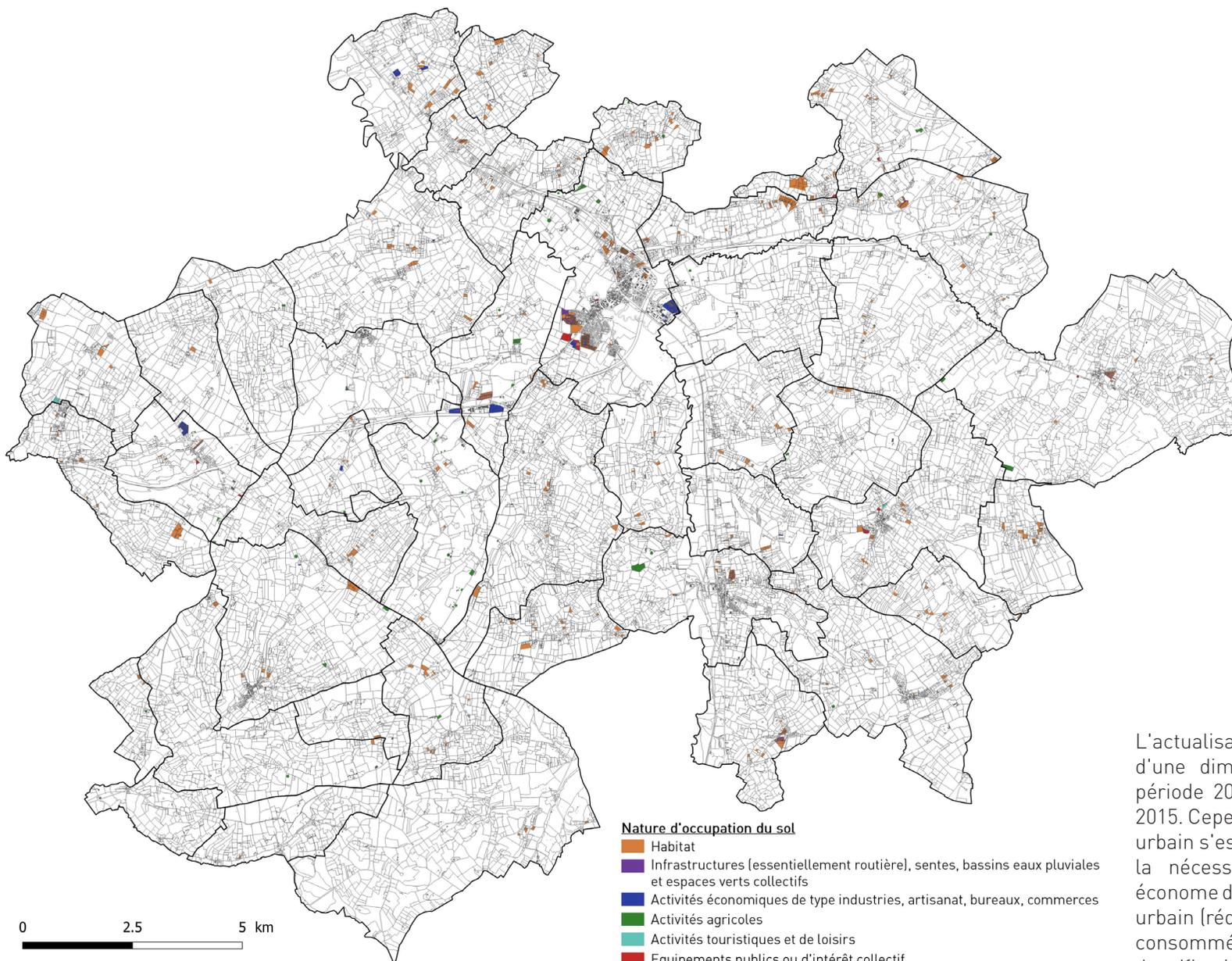


Densité moyenne (m²/log)



CONSOMMATION DE L'ESPACE

ACTUALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE - PÉRIODE 2009-2019



UNE CONSOMMATION FONCIÈRE PAR ÉTALEMENT QUI RESTE IMPORTANTE

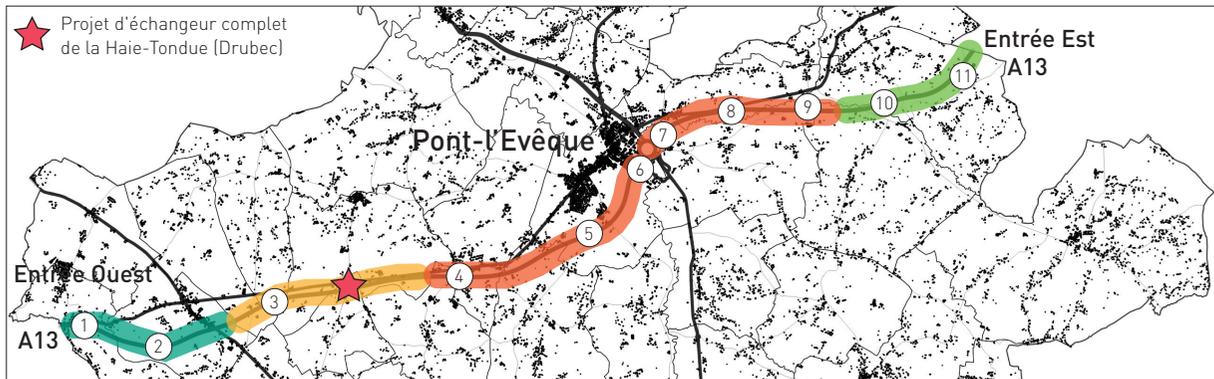
Type d'urbanisation	Surface (ha)	part de l'urbanisation totale (%)
Densification	25,3	9,5%
Comblement de "dents creuses"	77,4	29,0%
Étalement urbain pur	164,7	61,6%
Total	267,4	100%

Nature d'occupation du sol	Surface (ha)	part de l'urbanisation totale (%)
Habitat	193,8	72,5%
Infrastructures (essentiellement routières), sentes, bassins et espaces verts collectifs	12,8	4,8%
Activités économiques de type industries, artisanat, bureaux, commerces	24,7	9,2%
Activités agricoles	25,7	9,6%
Activités touristiques ou de loisirs	2,1	0,8%
Equipements publics ou d'intérêt collectif	8,4	3,1%
Total	267,4	100%

L'actualisation de la consommation foncière fait état d'une diminution des prélèvements fonciers sur la période 2009-2019 en comparaison de celle de 2005-2015. Cependant, la part de l'urbanisation par étalement urbain s'est accrue. Ces tendances récentes confirment la nécessité d'engager une démarche de gestion économe du foncier dans le PLUi pour limiter l'étalement urbain (réduction des zones AU, optimisation du foncier consommée, via des densités bâties plus importantes, densification des espaces bâtis existants...).

LES ENTRÉES DE TERRITOIRE PERCEPTION DU TERRITOIRE DEPUIS L'A13

ZOOM SUR LES ENTRÉES DU TERRITOIRE JUSQU'À PONT-L'EVÊQUE DEPUIS L'AUTOROUTE A13



Entrée Ouest

- **Entrée de territoire caractérisé par un paysage fermé** par une **végétation relativement dense**, entre haies d'arbres (1) et **forêts prépondérantes** (2). Faible visibilité et quasi absence d'éléments urbains perceptibles.
- **Ouverture large sur le paysage agricole**, et notamment les **exploitations bocagères** (3). Un paysage urbain lâche et disséminé par éléments ponctuels peu perceptibles.
- **Paysage ponctué d'éléments urbains nettement plus perceptibles** laissant penser au rapprochement d'une zone urbaine importante, avec la **zone d'activités de Reux** (4), le lac de Pont-l'Evêque et **sa base de loisirs** (5) et la **zone d'activités de Pont-l'Evêque** (6).

Pont-l'Evêque

- **Annnonce de la proximité de la commune de Pont-l'Evêque** comme commune **structurante du territoire** (9), avec un aperçu sur le **bourg de Surville** (8) et le passage du **croisement avec la départementale D579** (route structurante de l'axe Nord/Sud) (7).

Entrée Est

- **Entrée caractérisée par un paysage ouvert avec un horizon lointain** (11), révélant une **activité agricole prépondérante et un relief important** (10). Faible présence d'éléments urbains, ou peu perceptibles.

Maintenir la qualité des percées visuelles depuis l'A13 sur les paysages de l'intercommunalité, qui constituent la vitrine du territoire, en apportant une attention particulière aux zones d'activités.

LES ENTRÉES DE TERRITOIRE LES PREMIERS BOURGS TRAVERSÉS

ZOOM SUR LES PREMIERS BOURGS TRAVERSÉS

Entrée Ouest D675

Danestal



Traversée du premier bourg
Danestal

1. Entrée de territoire **au cœur de la végétation**. Visibilité coupée par des alignements d'arbres denses
2. **Petit bourg relativement structuré** disposant d'une **végétation abondante** et d'espaces publics accueillants

Entrée Nord D45

Branville



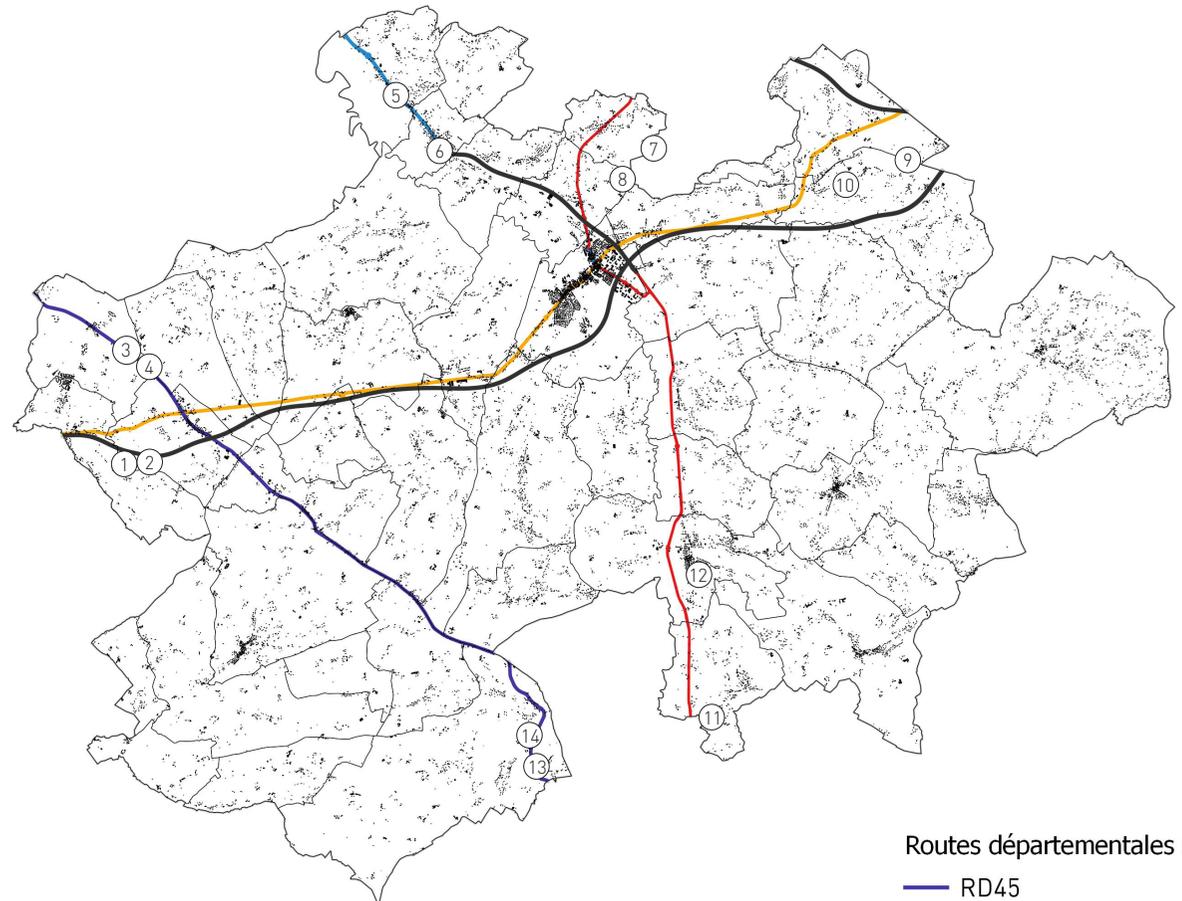
Traversée du premier bourg

Branville



4. Entrée de territoire **en plaine agricole légèrement ondulée et agrémentée de quelques haies bocagères**. Arrivée dans le village de Branville sur la mairie

3. **Petit bourg avec un axe routier central bien structuré**. Linéaire végétal à gauche et tissu urbain diversifié à droite



Routes départementales

- RD45
- RD579
- RD675
- RD677

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LES ENTRÉES DE TERRITOIRE

Entrée Nord D677
Bonneville-sur-Touques



5



Traversée de zone agglomérée
Bonneville-sur-Touques

5. Entrée de territoire entrecoupée de séquences végétales laissant apparaître de **vastes prairies** et quelques **bâtisses de caractère**

6. **Zone agglomérée au tissu assez lâche**, pas de visibilité sur le dynamisme du bourg

Entrée Est D675
Saint-Benoît-d'Hébertot



9

9. Entrée de territoire marqué par la présence de **grandes prairies bocagères** sans signe urbain apparent

10. **Petit bourg très lâche**, disséminé autour de l'axe structurant



10

Traversée du premier bourg
Saint-Benoît-d'Hébertot

Entrée Sud D579
Norolles



11

11. Entrée de territoire par la **D579**. **Forte végétation** entrecoupée de quelques **bâtisses agricoles** de qualité variable.

12. **Bourg important** avec des **espaces publics structurés**



Traversée du premier bourg
D579A - Le-Breuil-en-Auge

Entrée Sud D45
Manerbe



13



14

Traversée du premier bourg
D45 - Manerbe

13. Entrée de territoire par la **D45** au travers d'un petit vallon boisé

14. Très **petit bourg peu structuré** avec uniquement, quelques habitations organisées autour de l'église et la mairie. Perception de quelques bâtiments traditionnels et du clocher dans un écrin de verdure.

Entrée Nord D579
Tourville-en-Auge



7

Traversé du premier bourg
Tourville-en-Auge



8

7. Entrée de territoire en **sortie de forêt**, laissant entrevoir l'importance du **relief** et de la **végétation**

8. **Petit bourg bien structuré** sur la D579 et composé d'un **tissu plutôt lâche**

Apporter une attention particulière développement des premiers bourgs traversés comme vitrines du territoire.

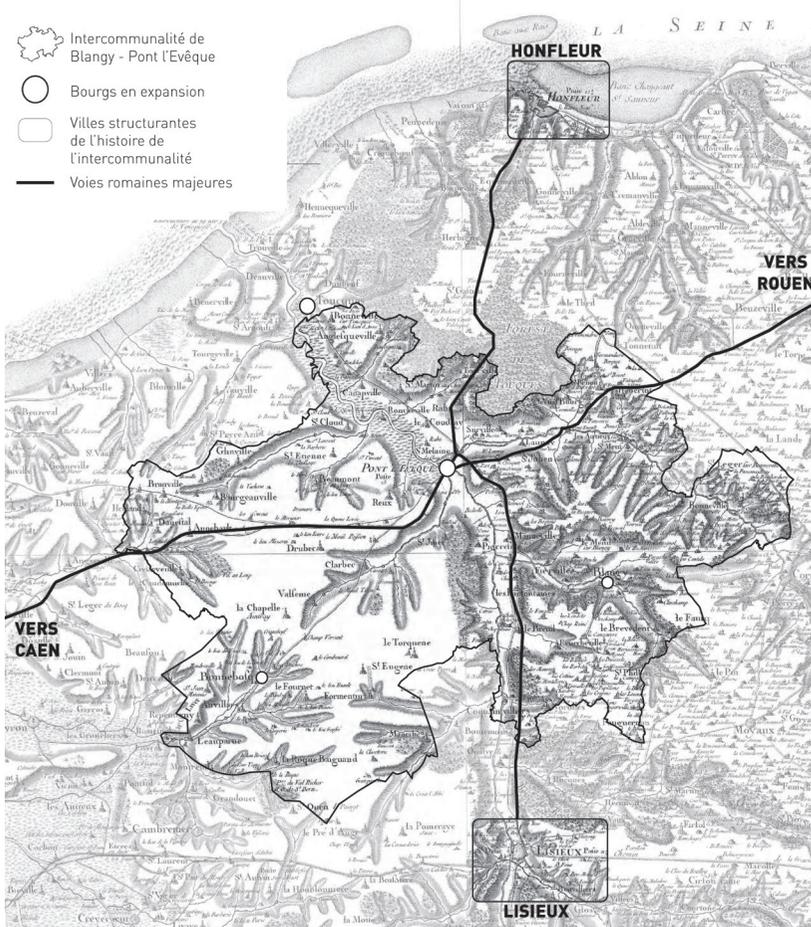
Assurer un niveau de qualité équivalent de ces bourgs et de leurs espaces publics.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

APPROCHE HISTORIQUE

Carte de Cassini - XVIII^{ème} siècle

-  Intercommunalité de Blangy - Pont l'Evêque
-  Bourgs en expansion
-  Villes structurantes de l'histoire de l'intercommunalité
-  Voies romaines majeures



UN TERRITOIRE AU CROISEMENT D'ANCIENNES VOIES ROMAINES IMPORTANTES

Les plus anciennes traces de l'Homme sur ce territoire remontent à **l'époque gallo-romaine**, d'où des **vestiges** ont été découverts le siècle dernier. La présence d'**anciennes voies romaines**, notamment celle reliant **Lisieux à Pont-l'Évêque**, attestent d'une **activité humaine importante**. Plus encore, la connaissance d'une **activité portuaire à Pont-l'Évêque**, puis à Roncheville, suite à l'envasement progressif du lit du fleuve, **révèle une activité commerciale forte**.

C'est au cours de l'époque médiévale, que la commune de Pont-l'Évêque s'affirme comme un **important siège administratif de la Vicomté d'Auge** qui attira nobles et magistrats, mais surtout **un véritable carrefour commercial majeur** notamment en raison de sa localisation, située sur la jointure :

- des **voies romaines majeures** entre Rouen et Caen, et entre Lisieux et Honfleur
- de **trois rivières importantes** (la Touques, l'Yvie et la Calonne)

L'activité commerciale et judiciaire très importante de l'époque marqua fortement la ville par la construction de bâtisses à **l'architecture révélatrice du riche patrimoine** intercommunal actuel.

Par ailleurs, l'époque médiévale est marquée par une **importante activité seigneuriale** attestée par la présence de **nombreux fiefs** au sein du territoire, comme à Glanville ou encore Norolles.

De nombreux vestiges révèlent cette activité, notamment quelques **Châteaux** tels que ceux de Bonneville-sur-Touques, du Breuil-en-Auge (1), de Saint-André-d'Hébertot (2), ou encore **plusieurs mottes féodales d'anciennes fortifications** comme à Annebault, Blangy-le-Château ou encore Saint-Benoît-d'Hébertot.

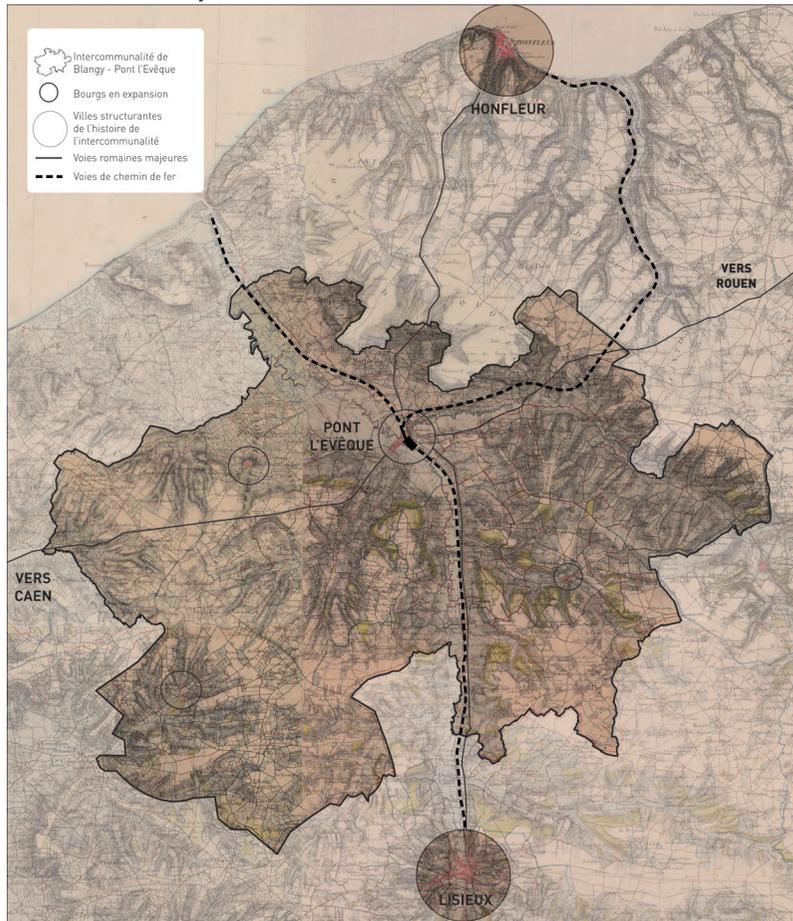
Sources : pontleveque.fr
bpicom.fr
merienne.jy.free.fr
Statistique monumentale du Calvado, Arcisse de Caumont, 1862
Interpretations des cartes de l'Etat Major et Cassini



FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

APPROCHE HISTORIQUE

Carte de l'état-major - 1820-1866



UNE HISTOIRE A L'ORIGINE D'UN PATRIMOINE RICHE ET À PRÉSERVER

Entre le **XVe** et **XVIIIe** siècle, l'**activité seigneuriale perdure** sur le territoire. La Sergenterie de Saint-Julien-sur-Calonne sous l'Ancien Régime couvrant neuf paroisses en est un bon exemple.

Cette période est marquée par un **essor sans précédent de l'activité agricole** profitant de l'humidité des vallées et d'un **développement florissant de l'élevage** en prairie. Par ailleurs, la force du courant des rivières est utilisée pour faire marcher les **Moulins à grains** mais également les **machines d'ateliers de fabrication de papier et de textile**. On assiste également à l'**édification de nombreux manoirs-fermes en colombage** sur l'ensemble du territoire.

C'est au cours de cette période, que **le territoire conforte le développement d'un patrimoine riche et varié** marqué par l'histoire de ses châteaux, ses églises, ses manoirs et grandes demeures ainsi que son activité agricole et artisanale.

Durant le **XIXe** siècle, une **multitude de fusions ont eu lieu** entre différentes communes. Ainsi, Le-Breuil intègre Écorcheville, Saint-Benoît-d'Hébertot se regroupe avec Tontuil et Saint-Étienne-la-Thillaye fusionne avec Saint-Cloud en 1927. Coudray intègre Rabut et Saint-Martin-aux-Chartrains inclut Roncheville en 1828. Fierville et Parcs-Fontaines se rejoignent sous le nom de Fierville-les-Parcs en 1853. Saint-Julien-sur-Calonne absorbe une partie de Launay-sur-Calonne en 1860. Formentin et Saint-Eugène fusionne en 1868.

Par ailleurs, la **construction de la voie de chemin de fer reliant Pont-l'Évêque à Lisieux en 1858**, puis prolongée en 1862 en direction d'Honfleur et en 1963 en direction de Trouville/Deauville traduit un **développement économique majeur** sur le territoire.

Pendant, la **Seconde guerre mondiale touche de plein fouet le territoire** et les **bombardements détruisent 65% des constructions de la ville de Pont-l'Évêque (1)**. La reconstruction d'après-guerre s'est néanmoins réalisée dans le respect de l'**identité architecturale de la ville (2)**.

C'est en 2002, que l'intercommunalité Blangy – Pont-l'Évêque, regroupant les communes des cantons de Pont-l'Évêque et de Blangy-le-Château, **est créée**. Depuis, son périmètre s'est étendu à deux reprises: le 1er janvier 2016 avec l'intégration d'Annebault, de Bourgeauville, de Branville et de Danestal, puis le 1er janvier 2018 avec l'intégration de 10 communes de l'ex CC de Cambremer. Depuis fin 2018, elle a pris le nom de **la Communauté de Communes Terre d'Auge**. Au 1er janvier 2019, les communes de Pont-l'Évêque et de Coudray-Rabut se sont unifiées pour donner naissance à **la commune nouvelle de Pont-l'Évêque**.

Sources : pontleveque.fr, bpicom.fr, merienne.jy.free.fr
Statistique monumentale du Calvado, Arcisse de Caumont, 1862
Interpretations des cartes de l'Etat Major et Cassini



FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

MÉTHODOLOGIE

L'ANALYSE DES FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS DU TERRITOIRE SE PRÉSENTE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

① Analyse de la **taille du parcellaire** dans le centre bourg des différentes communes

② Analyse des différentes **taches urbaines** et leurs proportions

③ Analyse des différentes **types d'organisation urbaine** des communes

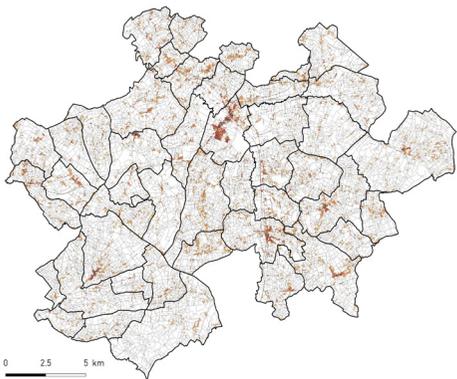
④ Analyse **des typologies bâties** au regard de leur **densité** et spécificités patrimoniales

Une analyse qui permet d'identifier différents types de profil liés à la taille moyenne des parcelles bâties.

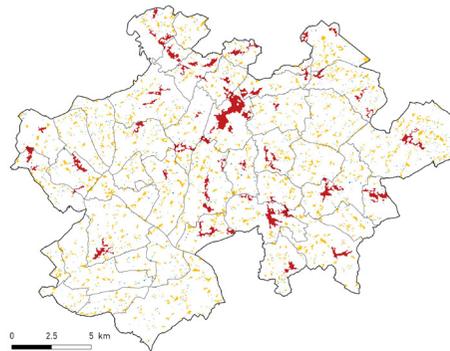
L'analyse des taches urbaines présentées renseigne sur le type d'urbanisation du territoire.

Une analyse de la structure urbaine, de l'importance des centralités communales et de la répartition de l'habitat entre les bourgs/villages et l'urbanisation diffuse.

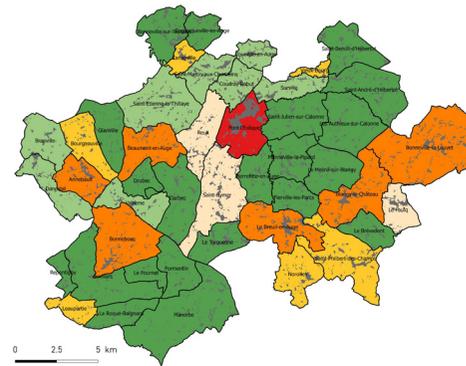
Une analyse de la densité bâtie, des typologies d'habitat et des caractéristiques patrimoniales à partir de l'exemple de 6 communes.



Taille du parcellaire



Formes urbaines



Type d'organisation urbaine

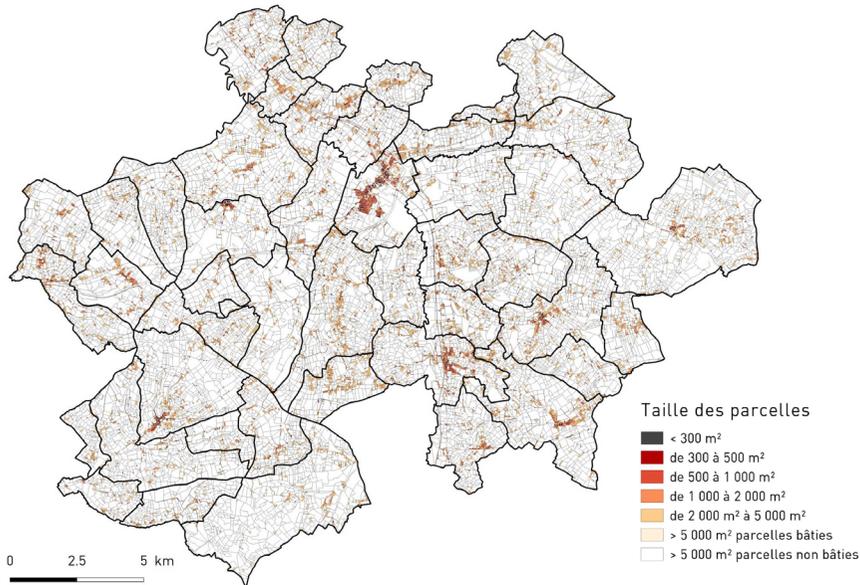


Typologies bâties

→ Une analyse qui permet d'analyser la structure territoriale de l'intercommunalité et de donner un premier éclairage sur les parcours résidentiels, existants et possibles, sur le territoire.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

ANALYSE DE LA TAILLE DU PARCELLAIRE BÂTI



UN PARCELLAIRE BÂTI CARACTÉRISTIQUE DE CE TERRITOIRE RURAL ET QUI QUESTIONNE LES LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ET DE DENSIFICATION À METTRE EN PLACE DEMAIN

La taille médiane des parcelles bâties du territoire est d'environ **2 500 m²**, ce qui traduit des densités et des formes urbaines peu denses. Ces tailles concernent à la fois activités économiques, équipements et logements.

A noter que l'on observe aujourd'hui des lotissements en cours de commercialisation, proposant des parcelles entre 2000 m² et 1,5ha (Vieux-Bourg).

- > **Quelle adéquation entre l'offre de logements actuelle, la demande demain et les besoins à venir de parcours résidentiels ?**

A noter également que l'analyse du parcellaire bâti met également en évidence l'importance du bâti de type abris pour animaux qu'il s'agisse d'exploitations agricoles ou de particuliers.

DES PETITES PARCELLES PRINCIPALEMENT LOCALISÉES AU COEUR DES BOURGS STRUCTURANTS

On note une relative forte variété des situations avec :

- > Pont-l'Évêque constitue un **exemple à part** avec de **très nombreuses parcelles <500m²**
- > Les autres communes structurantes où se côtoient **toutes les tailles de parcelles, faisant souvent émerger des bourgs ou hameaux structurants.**
- > Une grande majorité de communes disposant **très rarement de parcelles inférieures 1 000 m².**

Cette pluralité de situations donne lieu à 5 types de composition parcellaire au sein du territoire :

L'exemple de **PONT-L'EVÊQUE**

Un bourg constitué **en majorité** de nombreuses parcelles <500 m² qui se retrouvent également dans les nombreux **lotissements**.

L'exemple du **BREUIL-EN-AUGE**

Un bourg disposant d'une **composition relativement équilibrée** entre de nombreuses parcelles de <1 000 m² situées sur les axes structurants, et des parcelles plus importantes (1000 à 5 000m²).

L'exemple de **BONNEVILLE-LA-LOUVET**

Un petit bourg disposant de peu de parcelles < 500 m² :

- des lotissements dominés par des parcelles de 500 à 1 000 m²
- très **fortement marqué par des parcelles de grandes tailles (<1000 m²)**.

L'exemple de **TOURVILLE-EN-AUGE**

Un bourg étendu **composé majoritairement** :

- de parcelles > 2 000 m²
- peu de parcelles de moins de 1000 m².

L'exemple de **ST-JULIEN-SUR-CALONNE**

Une commune où les tailles de parcelles ne permettent pas d'identifier les espaces habités :

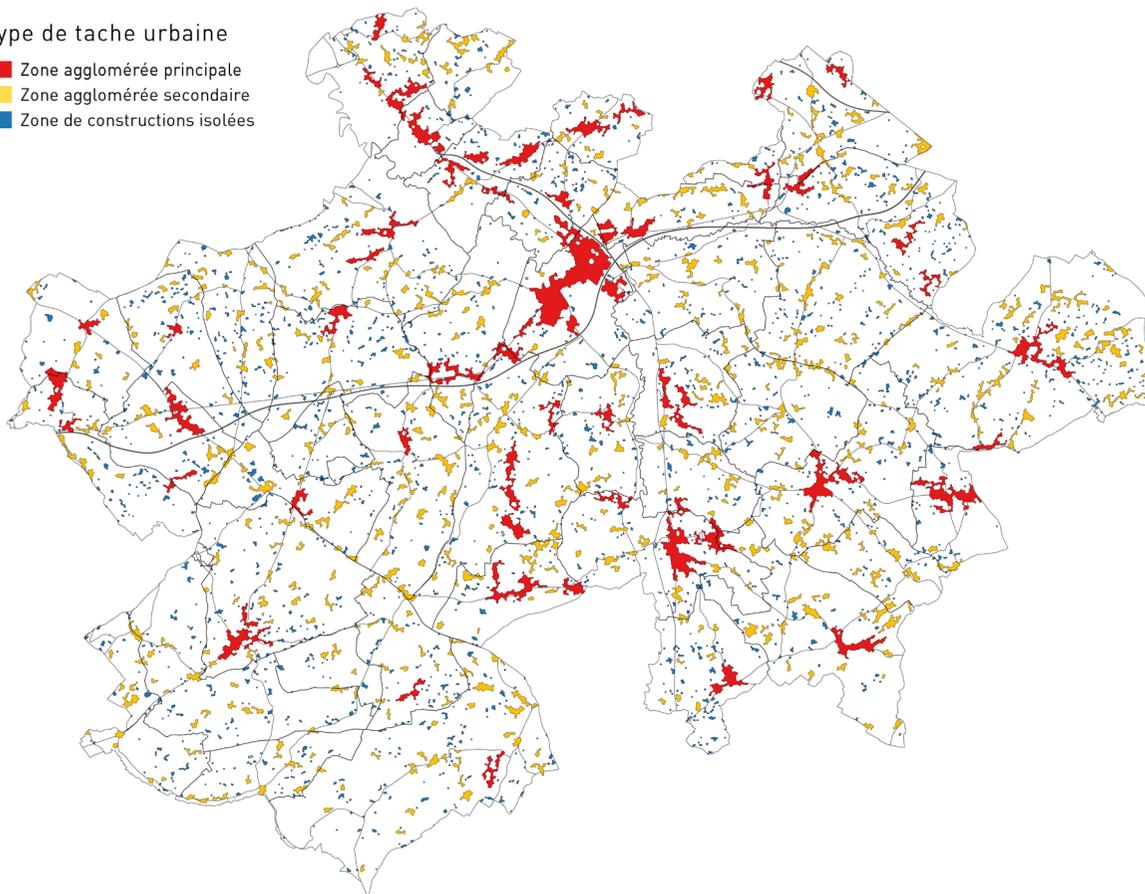
- largement **dominé par des parcelles <5 000 m²**
- fortement marqué par les parcelles de plus de 2 000 m².
- Peu de parcelles < 1 000 m².

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

ANALYSE DES TACHES URBAINES ACTUELLES

Type de tache urbaine

- Zone agglomérée principale
- Zone agglomérée secondaire
- Zone de constructions isolées



ZONE AGGLOMÉRÉE PRINCIPALE : Tache urbaine contenant plus de 50 bâtiments

ZONE AGGLOMÉRÉE SECONDAIRE : Tache urbaine contenant de 10 à 50 bâtiments

ZONE DE CONSTRUCTIONS ISOLÉES : Tache urbaine contenant 1 à 9 bâtiments

UNE PART IMPORTANTE DE L'HABITAT DIFFUS SUR LE TERRITOIRE

- > Les zones agglomérées principales représentent **43%** de la surface urbanisée du territoire, contre **50% de zones agglomérées secondaires et 7% de constructions isolées**
- > L'intercommunalité connaît un **mitage des espaces ruraux prononcé sur l'ensemble de son territoire**

UNE URBANISATION PLUS IMPORTANTE AU NORD

- > Une urbanisation plus importante **dans le Nord** regroupant **55% de l'urbanisation**, contre **45% dans le Sud**, avec :
 - **60% des zones agglomérées secondaires** du territoire, contre **40% au Sud**
 - Un **développement du mitage urbain davantage présent dans le Nord**, qui regroupe **52% des zones agglomérées secondaires et 52% des constructions isolées** du territoire

UNE URBANISATION DONNANT LIEU À TROIS SITUATIONS URBAINES

1. Les communes dont la surface de **zones agglomérées principales** est prédominante (37% des communes)
2. Les communes dont la surface de **zones agglomérées secondaires** est prédominante (51% des communes)
3. Les communes disposant de surfaces similaires **entre les zones agglomérées principales et secondaires** (11% des communes)

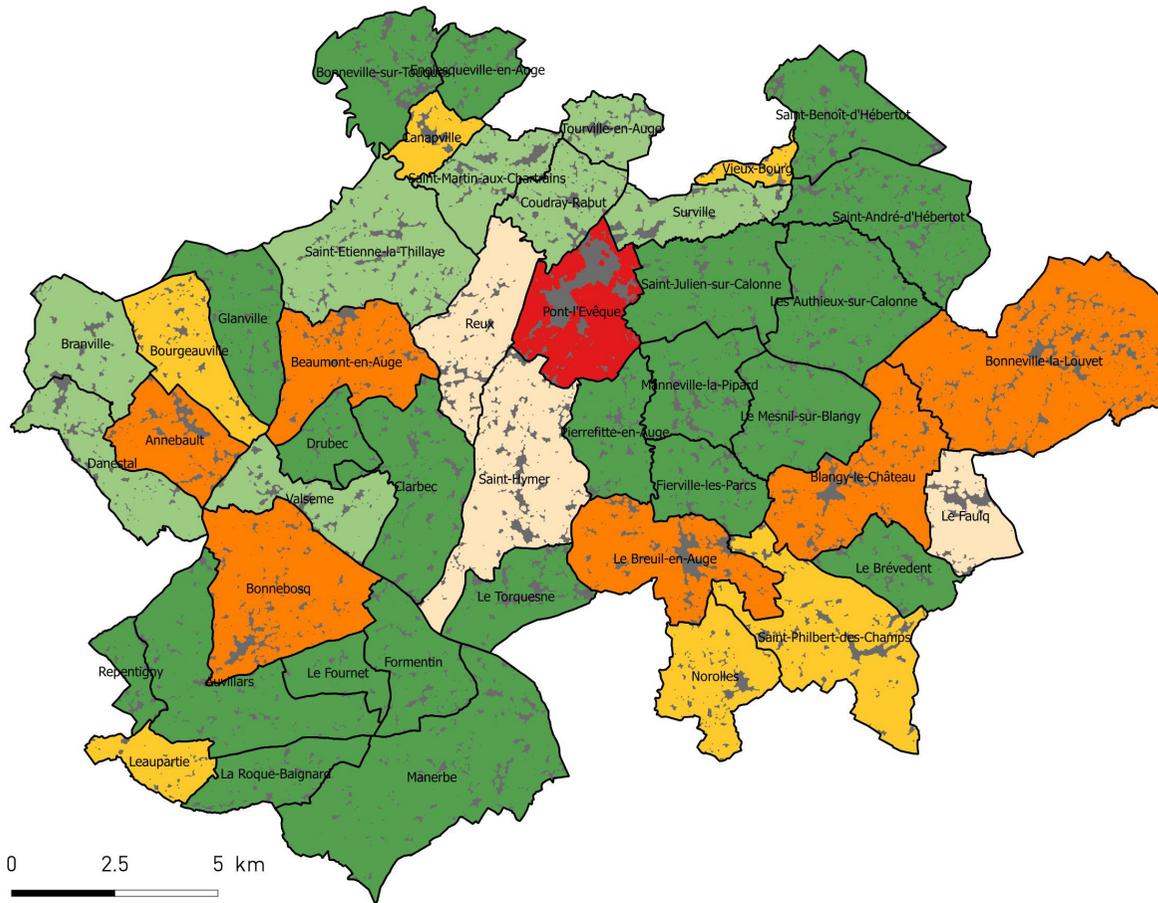
Source : Définitions basées sur les données de l'Institut national de Recherche en Sciences et Technologies de l'Environnement et l'Agriculture, 2010

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LES DIFFÉRENTS TYPES D'ORGANISATION URBAINE

UNE PLURALITÉ D'ORGANISATION URBAINE CARACTÉRISTIQUE DU TERRITOIRE ET DE SON MODE HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

6 TYPOLOGIES DE STRUCTURES URBAINES AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL ?



A NOTER :
On observe de manière générale, un mitage important du territoire qui s'explique en grande partie par la présence historique de nombreuses fermes dispersées sur le territoire dont les abords ont progressivement été urbanisés. Cette particularité, associée à une taille de parcellaire bâti relativement importante a néanmoins permis une bonne cohabitation entre l'urbanisation et le végétal qui reste très présent sur le territoire.

1. La Ville centre
Au carrefour des principales infrastructures de transport, Pont-l'Évêque constitue la ville centre du territoire, identifiable par les fortes densités démographiques et résidentielles qu'on y observe en cohérence avec la diversité de ses formes urbaines qui permettent de répondre à la diversité des parcours résidentiels.

2. Les bourgs-centres
Ces communes comportent un noyau urbain central qui regroupe les équipements et services de proximité. Ces bourgs sont constitués généralement d'un habitat regroupé dans le noyau ancien avec la présence de fronts bâtis continus (maisons accolées en bordure de l'espace public) et de secteurs d'habitat pavillonnaire en périphérie.

3. Les villages-centres
Ces communes sont structurées autour d'une entité principale formée autour de quelques édifices publics ou religieux : mairie, l'église voire école, etc. Ce noyau urbain villageois se distingue des autres espaces construits de la commune par son importance.

4. Les villages-hameaux
Il s'agit de communes dont les hameaux sont nettement plus marqués que le village. Les hameaux se distinguent par leur taille et par leur composition parcellaire et bâti beaucoup plus structurée alors que le village n'accueille pas ou peu d'habitations en plus des équipements de la commune : église, école et/mairie.

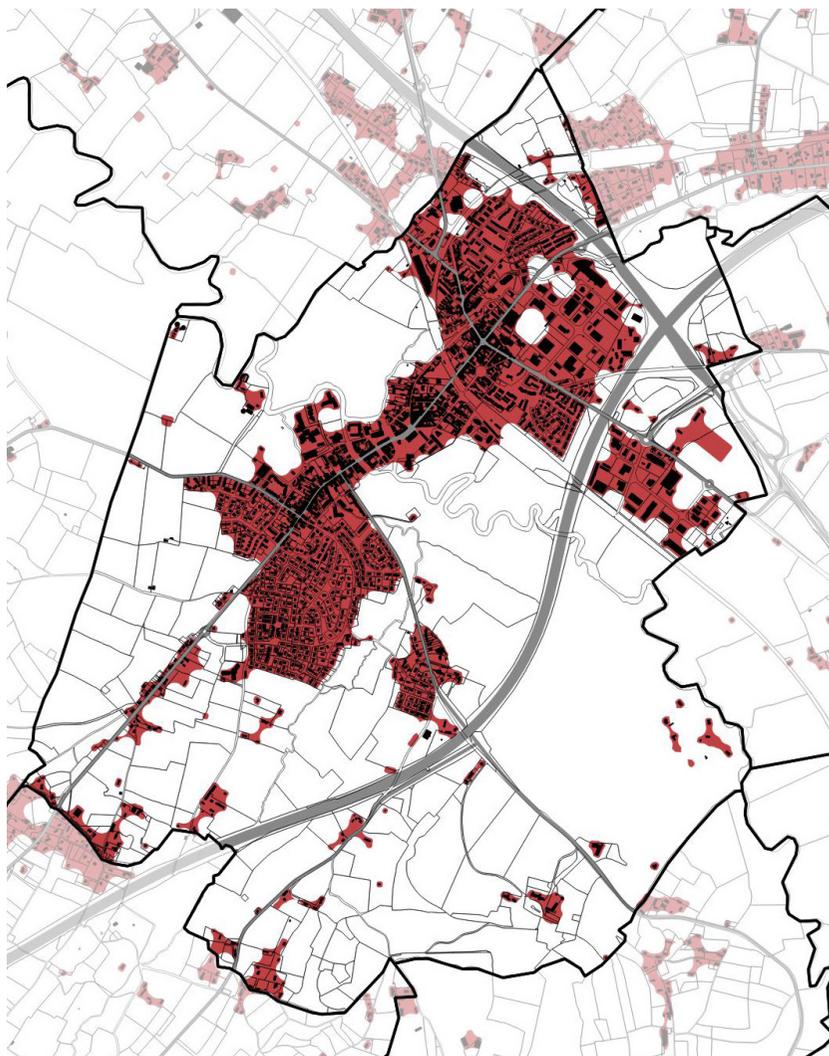
5. Les villages multiples
Ces communes se composent d'une pluralité d'entités bâties (villages, hameaux, lotissements isolés, quartiers en prolongement d'autres communes, etc...). Dans certains cas, ces entités peuvent présenter des importances comparables qu'il en devient difficile de distinguer le village centre.

6. Les villages dispersés
Ces communes présentent le mitage le plus important, les constructions sont majoritairement des «bâti dispersés» ou des hameaux linéaires qui ne constituent pas des entités structurées. Dans certains cas, le village est réduit à son plus simple appareil : église et/ou mairie/école autour de quelques habitations.

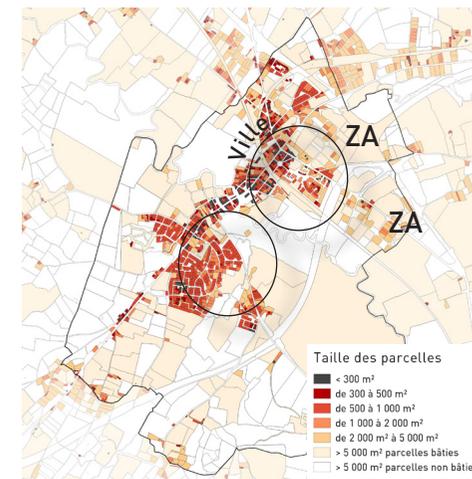
FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LES DIFFÉRENTS TYPES D'URBANISATION

LA VILLE CENTRE, PONT-L'EVÊQUE



Vue aérienne



Parcellaire

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

La commune de Pont-l'Évêque est organisée autour **d'un pôle central très dense** qui polarise le développement complété par seulement quelques hameaux peu développés.

Le développement de la ville s'est appuyé sur **les axes structurants que sont les départementales D579 et D675** et s'est poursuivi au delà des infrastructures de transports majeures (A13, A132, voie ferrée). On note également des prolongements de l'urbanisation au-delà des limites communales historiques sur les territoires de Coudray-Rabut et Surville.

Avec une urbanisation de près de 200 hectares entre 1955 et aujourd'hui, Pont-l'Évêque est la commune qui a connu la plus forte urbanisation sur cette période à l'échelle du territoire intercommunal.

L'urbanisation de Pont-l'Évêque se caractérise par :

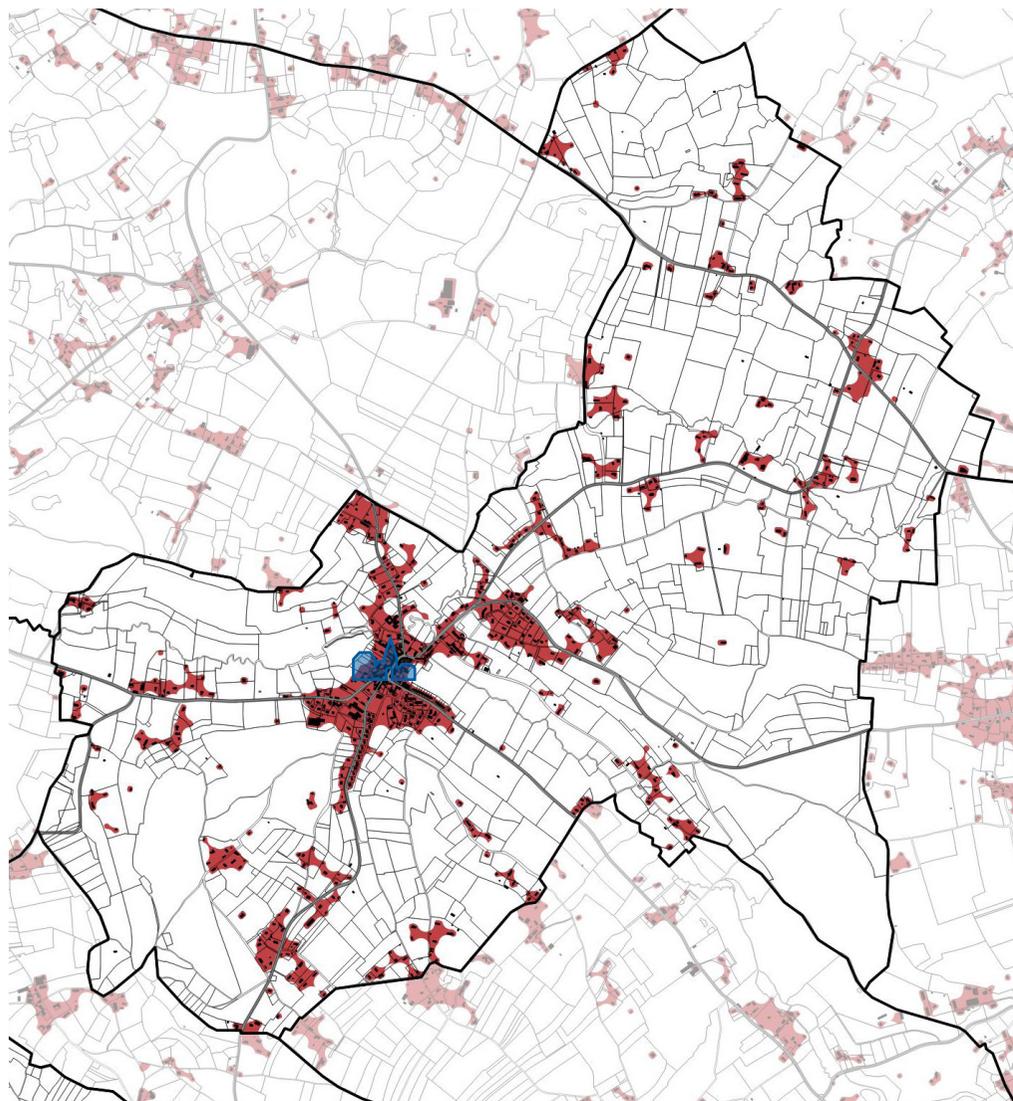
- > Une mixité des formes urbaines et des densités résidentielles et démographiques importante,
- > Une grande majorité de parcelles <500 m² composant le bourg et les lotissements situés à proximité,
- > Des densités parfois supérieures à 20 log./ha notamment sur les secteurs d'ensembles collectifs et centre-ville ancien.

Au 1er janvier 2019, la commune Pont-l'Évêque a lié son destin avec celle de Coudray-Rabut avec la création d'une commune nouvelle

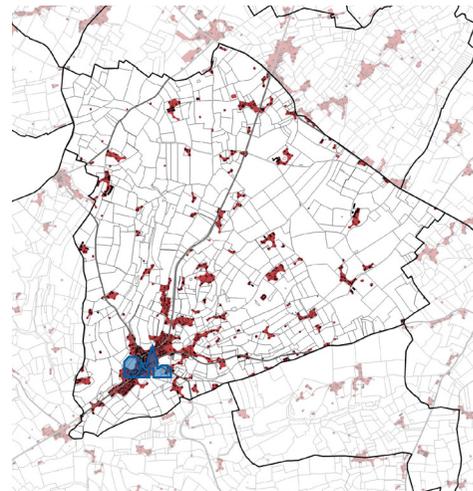
Conforter la place de Pont-l'Évêque dans l'armature territoriale de l'intercommunalité et veiller à une urbanisation compacte autour du centre-ville.

Intégrer la commune de Surville dans la logique de développement du pôle de Pont-l'Évêque

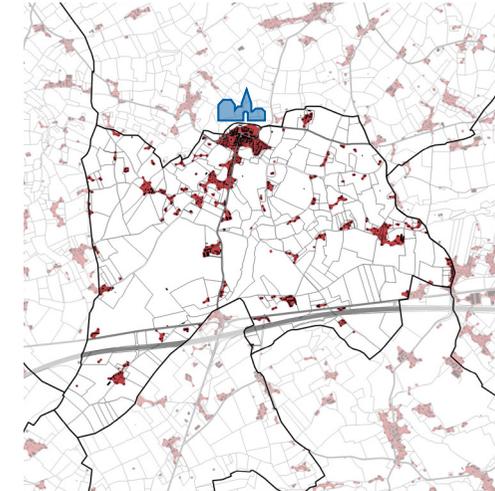
LES BOURGS CENTRES



Blangy-le-Château



Bonnebosq



Beaumont-en-Auge

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

Dans cette typologie, on observe que **le bourg polarise l'urbanisation**. En comparaison, les hameaux restent relativement peu étendus et développés.

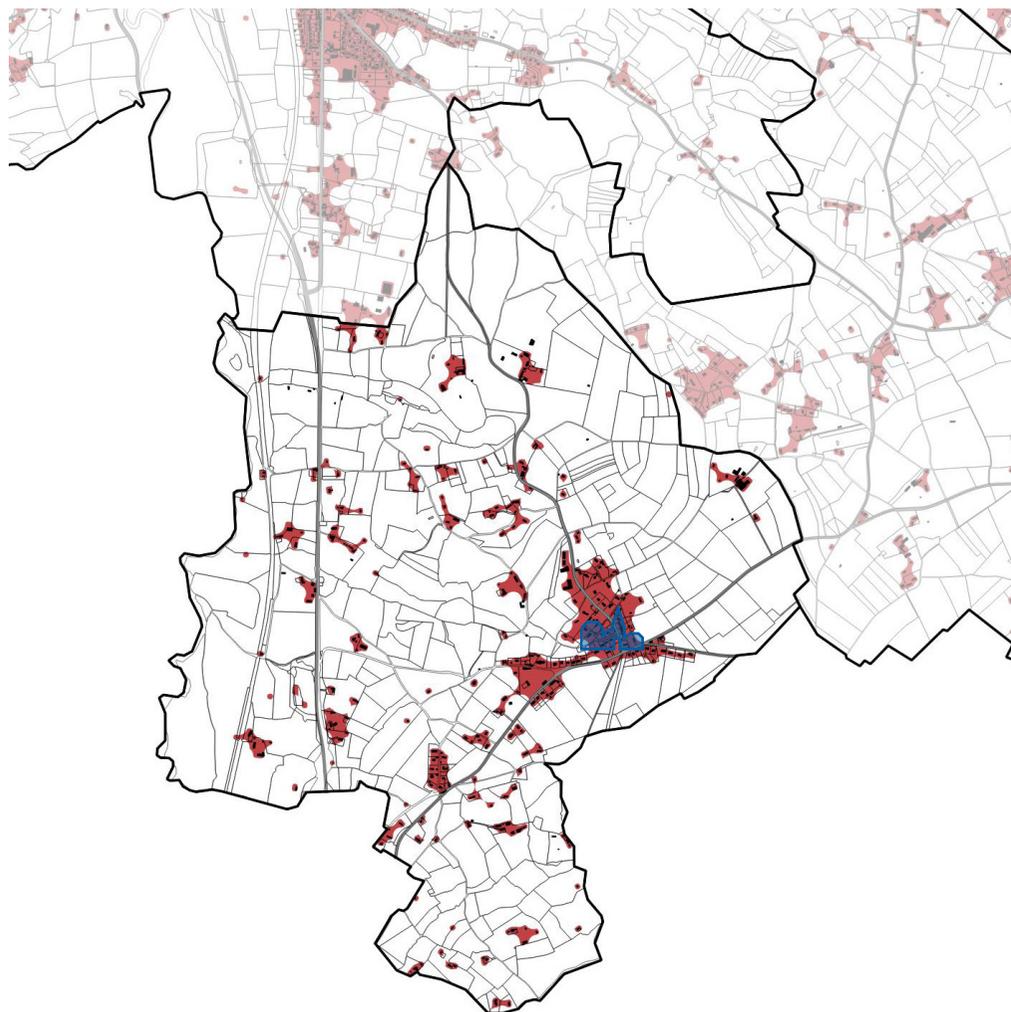
La composition parcellaire et bâti mixte du bourg procure **des ambiances urbaines contrastées** avec de nombreuses petites et moyennes parcelles en coeur de bourg et de grandes parcelles sur sa périphérie ainsi que sur les hameaux.

En matière d'équipements et services, ces bourgs proposent **une offre de proximité** qui dessert également les habitants des communes voisines. Ils ont donc **un rôle structurant à l'échelle de leur commune mais également sur un périmètre plus élargi**.

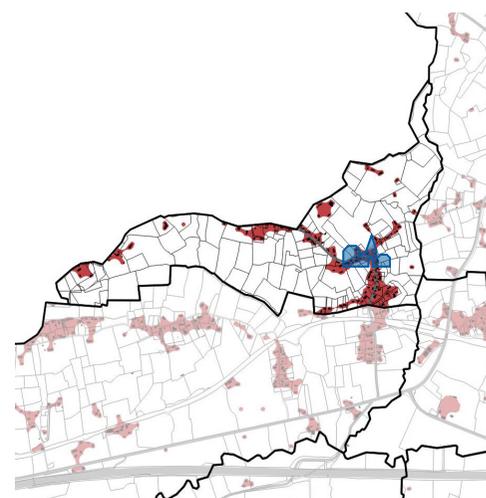
Mettre en place les conditions pour que l'urbanisation nouvelle profite à la vitalité des centres-bourgs : localisation pertinente (proximité), continuités piétonnes, compacité du bâti, maillage viaire, offre de logements répondant aux besoins (jeunes actifs, personnes âgées?)...

Trouver une cohérence entre développement urbain et offre de services/commerces...

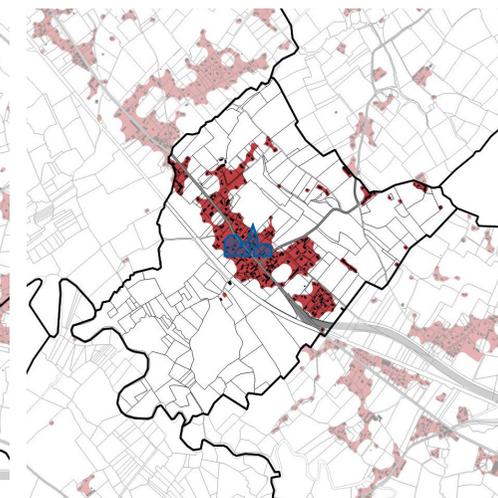
LES VILLAGES-CENTRES



Norolles



Vieux-Bourg



Canapville

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

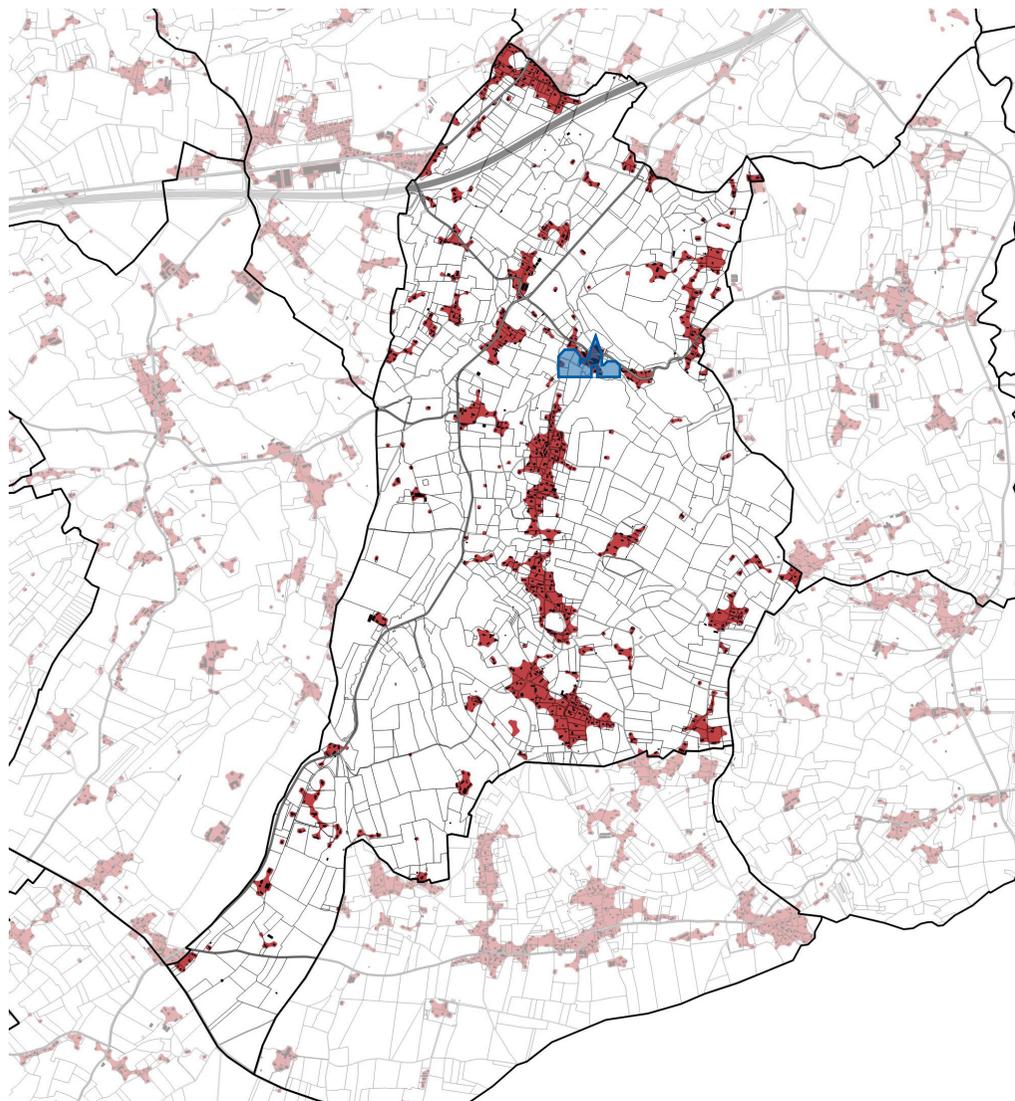
Ces communes sont structurées par **une entité principale formée autour de quelques édifices publics ou religieux** : mairie, l'église, école, etc. Néanmoins, l'offre existante reste insuffisante pour rayonner sur les territoires voisins.

Ce noyau urbain villageois se distingue des autres espaces construits de la commune par son importance mais également par sa composition parcellaire et bâtie. Le bâti y est plus dense que dans les hameaux mais ne constitue pas de fronts bâtis structurés tels que l'on peut retrouver dans les bourgs-centres. Par ailleurs, ces villages peuvent comporter quelques lotissements qui se sont greffés au village ancien.

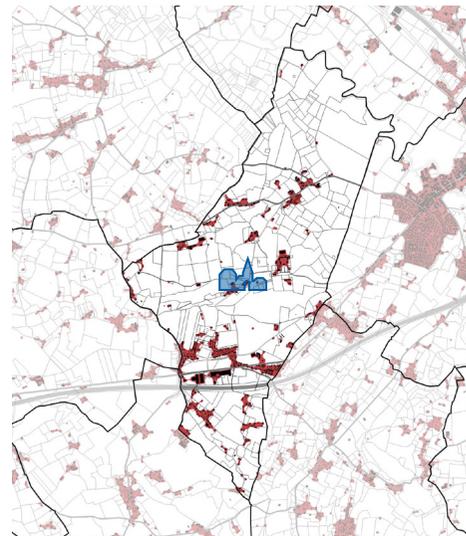
Poursuivre le développement des villages en privilégiant une densification douce et cohérente par rapport au contexte urbain et architecturale.

Dans le respect des objectifs démographiques fixés, envisager l'extension de l'habitat en lien direct avec les noyaux villageois.

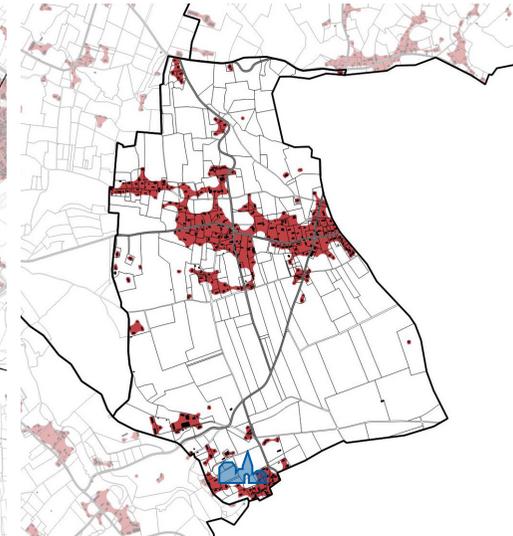
LES VILLAGES HAMEAUX



Saint-Hymer



Reux



Le Faulq

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

Il s'agit de communes dont **les hameaux sont aujourd'hui plus développés que le village**. Ce dernier est essentiellement constitué des équipements de la commune : église, mairie, voire école. L'habitat y est peu présent et le nombre de logements est bien inférieur aux entités bâties les plus importantes du territoire.

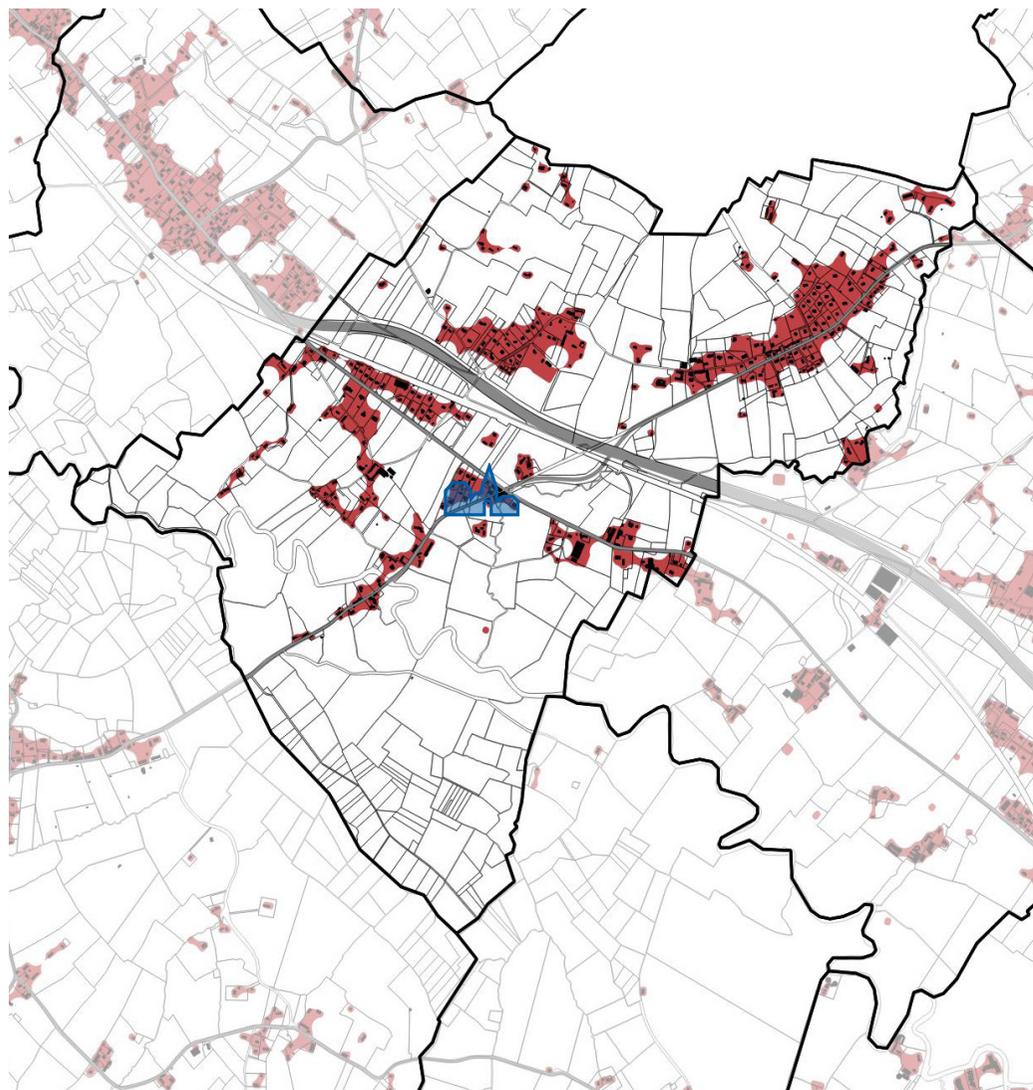
On observe qu'au delà de leur taille, la composition parcellaire des hameaux est aussi plus structurée que celle du village.

Dans ce type de communes, **le rôle structurant du village se résume aux équipements présents et éventuellement, aux espaces publics** en tant que lieu de rencontre et d'animation à l'échelle du territoire communal et lieu symbolique et représentatif de la commune.

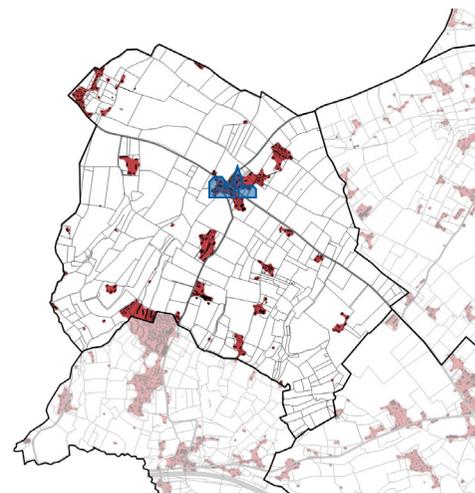
Privilégier le développement de l'habitat sur les hameaux déjà fortement construits.

Préserver les ambiances authentiques des villages historiques en proscrivant tout développement en fort contraste avec leur cadre paysager et bâti.

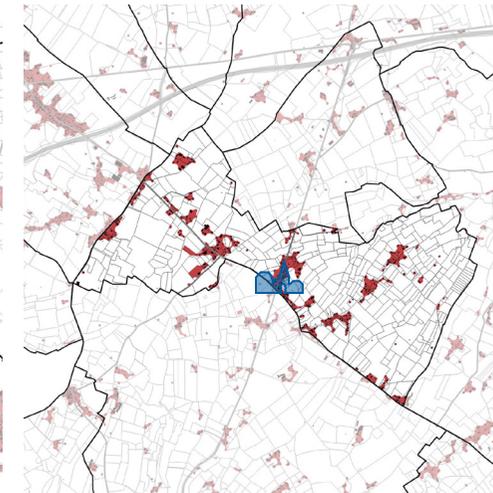
LES VILLAGES-MULTIPLES



Saint-Martin-aux-Chartrains



Branville



Valsemé

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

Ces communes se composent **d'une pluralité d'entités bâties** (villages, hameaux, lotissements isolés, quartiers en prolongement d'autres communes, etc...).

Dans certains cas, **ces entités peuvent présenter des importances comparables qu'il en devient difficile de distinguer le village centre**. Il arrive également que les édifices publics (mairie, église, etc...) soient réparties dans plusieurs entités.

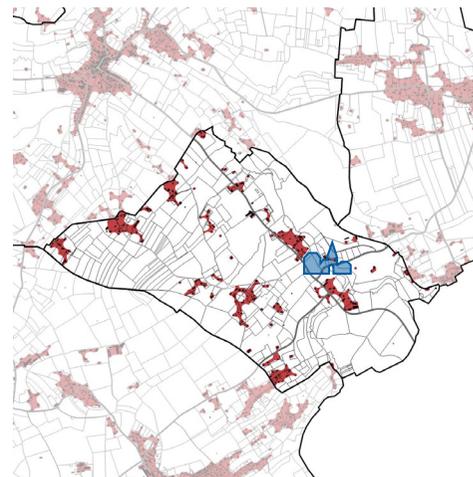
Permettre une densification des différentes entités bâties de la commune.

Dans le respect des objectifs démographiques fixés, recentrer l'extension de l'habitat sur les villages.

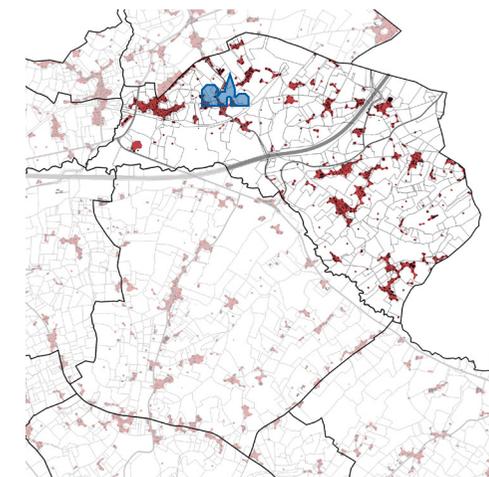
LES VILLAGES DISPERSÉS



Drubec



Le Brévedent



Saint-André-d'Hebertot

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE

Ces communes se caractérisent par **une très forte dispersion de leur habitat**, soit sous la forme de constructions isolées, soit sous la forme de hameaux lâches généralement étendus le long des voies de circulation. Ces hameaux tendent à s'assembler dans les communes connaissant des développements de l'habitat important.

L'urbanisation de ces communes s'est réalisé **par mitage urbain**, soit en continuité de l'existant, soit de manière éclatée dans des zones non urbanisées ce qui a conduit à **une structure parcellaire et bâtie éclatée**, ne permettant pas d'identifier clairement d'espace structurant, qu'il s'agisse d'un village ou d'un hameau. La composition parcellaire bâtie est dominée par des parcelles > 5 000m² et le territoire dispose de peu de parcelles ayant une taille inférieure à 2 000 m².

Le village se distingue uniquement des autres espaces bâtis du territoire communal par la présence des équipements. Cependant, dans les "cas extrêmes", les édifices publics (église et/ou mairie) peuvent même se retrouver isolés dans certaines communes, qui se retrouvent alors dépourvues de toute centralité.

Limitier le développement urbain pour préserver le cadre authentique et champêtre des communes.

Pour les communes les moins importantes, limiter et cibler les zones constructibles sur les hameaux les plus appropriés (capacité des réseaux, défense incendie, conditions d'accès, contraintes environnementales...) et uniquement, en densification/comblement.

Pour les communes les plus importantes, envisager la constitution d'une centralité en concentrant l'habitat autour du village et des équipements.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES BÂTIES ET LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES



Le Grand Collectif

> 50 log./ha
R+2+C à R+3+C
Façades enduites ou en briques
Toitures de 2 à 4 pentes
Espaces publics engazonnés



Le bâti en bande sans jardin

> 50 log./ha
R+1+C à R+2+C
Façades en béton, en pierres ou briques
Toitures de 2 à 4 pentes
Commerces en RDC



Le Collectif Moyen

25 à 50 log./ha
R+1+C à R+2+C
Façades enduites ou en briques
Toitures de 2 à 4 pentes
Peu d'espaces publics



Le Petit Collectif

25 à 50 log./ha
R+1+C à R+2+C
Façades enduites ou en colombage
Toitures de 2 à 4 pentes
Espaces publics engazonnés



L'habitat groupé

25 à 50 log./ha - R+C à R+1+C
Façades enduites, usage de la briques et bardage bois
Toitures de 2 pentes
Clôtures ou haies séparatives



Les maisons de promoteur

12 à 25 log./ha - R+1+C
Façades enduites, usage de la briques et bardage bois
Toitures de 2 pentes
Clôtures ou haies séparatives

LA VILLE CENTRE, PONT-L'EVÊQUE

BÂTI PATRIMONIAL : Le bâti de la reconstruction

Le bâti en bande



L'habitat collectif



Les équipements



L'habitat groupé



Le petit habitat groupé



L'habitat diffus



- > Une commune qui présente un panel de typologies de bâti et résidentiel très large, permettant à la commune de jouer au mieux son rôle de pôle structurant.
- > Un patrimoine historique urbain et architectural de grande qualité protégé dans le cadre d'une ZPPAUP (cf présentation dans l'Etat Initial de l'Environnement)
- > Un paysage urbain marqué par le bâti de la Reconstruction et son architecture alliant la modernité avec le béton avec l'usage de matériaux traditionnels du Pays d'Auge (briques, pierres)
 - > Une attention particulière à apporter ce bâti avec des logements vacants au dessus des commerces notamment.

Préserver et valoriser le bâti de la reconstruction, typique du territoire.
Assurer un développement permettant le maintien de la qualité urbaine et architecturale de la commune, moteur de l'attractivité économique, résidentielle et touristique du territoire.



L'Habitat individuel groupé en bande

25 à 50 log./ha
R+C à R+2+C
Façades en colombages, en pierres ou briques
Toitures de 2 pentes
Parfois des commerces en RDC



L'Habitat individuel groupé

12 à 25 log./ha
R+C à R+1+C
Façades enduites, en briques ou bois
Toitures de 2 pentes
Haies séparatives ou espaces engazonnés



Le lotissement

12 à 25 log./ha
R+1+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies, murs ou clôtures séparatives



L'Habitat individuel diffus récent

5 à 12 log./ha
R+1+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies, murs ou clôtures séparatives



L'Habitat individuel diffus ancien

5 à 12 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 pentes
Clôtures ou haies séparatives



L'Habitat individuel isolé

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 à 4 pentes
Clôtures ou haies séparatives

L'EXEMPLE DE BLANGY-LE-CHÂTEAU - UN BOURG-CENTRE DE QUALITÉ

BÂTI PATRIMONIAL : Le bâti ancien de centre bourg

L'ancienne gendarmerie



La Mairie



L'Eglise Notre Dame de Blangy



L'Office de tourisme



L'ancienne Auberge



Le bâti en bande de caractère



- > **Deux typologies très marquées : les maisons de bourg en bande et l'habitat pavillonnaire.**
 - > Le bâti en bande du centre ancien présente parfois des commerces en RDC qui participent à l'animation du village.
 - > Deux typologies de logements qui permettent une certaine mixité sociale et générationnelle sur la commune.
- > **Un paysage communal marqué par la présence d'un bâti ancien de caractère qui crée une ambiance urbaine «traditionnelle» préservée et authentique.**

Préserver le patrimoine et la végétation qui participent à l'ambiance du territoire

Quel rôle dans le développement communautaire de demain ?
gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages, évolution du parc résidentiel, formes urbaines...



Le bâti du village-centre

5 à 12 log./ha
R+C/R+1+C
Façades en pierres ou briques
Toitures de 4 pentes
Végétation importante



L'Habitat individuel groupé

5 à 12 log./ha
R+C à R+1+C
Façades enduites, en briques ou bois
Toitures de 2 pentes
Haies séparatives ou espaces engazonnés



L'Habitat individuel dans les hameaux lâches

1 à 5 log./ha - R+C/R+1+C
Façades enduites ou bois
Toitures de 2 pentes
Haies ou clôtures séparatives



L'Habitat individuel diffus ancien

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites, en tuiles, en briques ou colombage
Toitures de 2 pentes
Clôtures ou haies séparatives



L'Habitat individuel isolé

< 5 log./ha
R+C voire R+1+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 à 4 pentes
Murs, clôtures ou haies séparatives

L'EXEMPLE DE SAINT-HYMER - UN VILLAGE AUTHENTIQUE

BÂTI PATRIMONIAL : un village authentique et un patrimoine typique du Pays d'Auge

Porte en pierres

Eglise de Saint-Hymer

Le Lavoir



Le lavoir du village

Bâti traditionnel en pans de bois

Manoir de la Fontaine Magard



- > **Des typologies plutôt rurales (matériels, implantation du bâti...). La commune dispose également d'un habitat pavillonnaire particulièrement développé mais à l'écart du village**
- > **Un patrimoine bâti principalement localisé dans le village qui a conservé son authenticité mais également des propriétés de caractère isolées.**

Préserver le patrimoine et la végétation qui participent à l'ambiance du territoire

Quel rôle dans le développement communautaire de demain ?
gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages,
évolution du parc résidentiel, formes urbaines...



Bâti de village-centre

5 à 12 log./ha
R+1+C
Façades enduites ou en briques
Toitures de 4 pentes
Pas de commerces en RDC



Linéaire pavillonnaire structuré

5 à 12 log./ha
R+C
Façades enduites
Toitures de 2 à 4 pentes
Clotûres séparatives



Le lotissement de la Mare au Poids

5 à 12 log./ha
R+C
Façades enduites
Toitures de 2 à 4 pentes
Clotûres séparatives



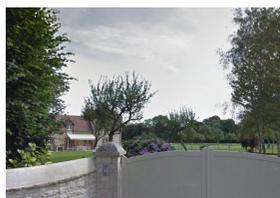
L'Habitat individuel diffus récent

< 5 log./ha
R+1+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies ou clôtures séparatives



L'Habitat individuel diffus ancien

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites ou en briques
Toitures de 2 à 4 pentes
Clotûres ou haies séparatives



L'Habitat individuel isolé

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 à 4 pentes
Murs, clôtures ou haies séparatives

L'EXEMPLE DE BRANVILLE, VILLAGE MULTIPLE

BÂTI PATRIMONIAL : Les bâtis patrimoniaux de la commune

Eglise de Branville



Mairie de Branville



Manoir à Branville



- > Un bâti constitué de maisons individuelles anciennes et isolées ou de maisons plus récentes situées en lotissement, relativement éloignées d'équipements ou espaces publics fédérateurs.
- > Le patrimoine communal est à la fois constitué de l'Eglise, la Mairie et le Manoir, pièces maîtresses du patrimoine bâti ainsi que d'une végétation abondante et préservée.

Préserver le patrimoine et la végétation qui participent à l'ambiance du territoire

Quel rôle dans le développement communautaire de demain ?
gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages, évolution du parc résidentiel, formes urbaines...



Le lieu-dit structuré

5 à 12 log./ha
R+C à R+1+C
Façades enduites, en briques, en colombage, tuiles
Toitures de 2 à 4 pentes
Parfois du commerces en RDC



Le lotissement

5 à 12 log./ha
R+C
Façades enduites ou en colombage
Toitures de 2 pentes
Clotûres ou haies séparatives



L'Habitat individuel diffus récent

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies ou clôtures séparatives



L'Habitat individuel diffus ancien

< 5 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques, en colombage, en tuiles
Toitures de 2 à 4 pentes
Clotûres ou haies séparatives



L'Habitat individuel isolé

<5 log./ha
R+C à R+1+C
Façades enduites, en briques ou colombage, en tuiles
Toitures de 2 à 4 pentes
Murs, clôtures ou haies séparatives

L'EXEMPLE DE BONNEVILLE-SUR-TOUQUES, VILLAGE DISPERSÉ À FORT DEVELOPPEMENT

BÂTI PATRIMONIAL : Les bâtis et éléments patrimoniaux de la commune

Château de Bonneville-sur-Touques



Grandes demeures de caractère

Manoir de la Croix de fer



Stèle célébrant l'an 2000

Église Saint-Germain-et-Saint-Loup



Calvaire



- > **Un développement urbain sous forme d'habitat individuel et de lotissement.**
 - > La présence de commerces en RDC participe au dynamisme du village
- > **Un patrimoine relativement important, marqué par la présence du château de Bonneville-sur-Touques, du Manoir de la Croix de fer ou encore de l'Église Saint-Germain-et-Saint-Loup.**

Préserver le patrimoine et la végétation qui participent à l'ambiance du territoire

Quel rôle dans le développement communautaire de demain ?
gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages, évolution du parc résidentiel, formes urbaines...