



Argentan  
INTERCOM

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

# Diagnostic du Territoire

pièce n°

1

2

3

4

5

ABC  
DEF

Les Courbes de l'Orne



## Table des matières

### A. Présentation du territoire..... 11

1. La situation administrative..... 11
2. Une situation géographique favorable ..... 12
3. Le contexte régional..... 14
  - a. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable .....14
  - b. Le Schéma de Cohérence Territoriale du P2AO .....14

### B. Les dynamiques démographiques..... 19

1. Une population stable depuis 2008 ..... 19
  - a. Zoom sur le SCOT du P2AO .....21
2. Un solde migratoire légèrement positif..... 21
3. Une population vieillissante ..... 24
4. Une évolution de la structure des ménages..... 27
  - a. Des ménages de plus en plus petits .....27
  - b. Des ménages aux revenus faibles .....29
  - c. Zoom sur le SCOT du P2AO .....30
5. Enjeux des dynamiques démographiques ..... 33

### C. Les dynamiques d'habitat..... 37

1. L'offre en logements..... 37
2. Une répartition spatiale des typologies..... 38
3. Les caractéristiques des logements..... 40
  - a. Un parc de logements très ancien .....40
  - b. Un parc de logements inégalement diversifié .....41

- c. Le parc locatif et social ..... 42
- d. De nombreux logements vacants..... 44
- e. Une vacance surtout liée au confort..... 46

### 4. Les dynamiques de développement du parc ..... 46

- a. Une production de logements en diminution..... 46
- b. Une production de logements pour résidences principales 48
- c. Des logements vacants surreprésentés ..... 49

### 5. Les segments du marché de l'immobilier ..... 52

- a. Le marché de l'accession à la propriété ..... 52
- b. Le marché locatif..... 53

### 6. Le besoin en logements..... 53

- a. Définition du point mort ..... 53
- b. L'analyse sur le territoire..... 55

### 7. Les disparités territoriales ..... 56

### 8. Les enjeux des dynamiques habitat..... 58

### D. Les équipements et services ..... 61

1. Les équipements administratifs et services..... 61
2. Les services de santé..... 62
3. Les services aux personnes âgées ..... 63
4. Les équipements scolaires ..... 64
5. Les équipements sportifs et de loisirs..... 65
6. La desserte numérique ..... 66
  - a. Le plan numérique ornaïse..... 66
  - b. A l'échelle des Courbes de l'Orne..... 67

7. Les enjeux liés aux équipements et services.....	70	a. Eléments et définitions .....	109
<b>E. Emplois et activités économiques .....</b>	<b>73</b>	b. Le socle paysager .....	109
1. Dynamiques des emplois et activités.....	73	2. Les grands paysages.....	110
a. Des emplois en diminution.....	73	a. Les vastes espaces agricoles ouverts de la plaine d'Argentan	112
b. Un indicateur de concentration d'emplois en baisse .....	74	b. Les vallons bocagers du Houlme occidental .....	113
c. Les catégories socio-professionnelles .....	75	c. Les reliefs boisés de la forêt d'Ecouves .....	114
d. Un taux de chômage faible.....	77	d. Les abords des reliefs de la Suisse Normande .....	115
2. Les activités économiques .....	78	3. Les éléments identitaires communs au paysage.....	117
a. Les établissements sur le territoire.....	78	a. Les espaces agricoles .....	117
b. La démographie des entreprises.....	78	b. Le végétal .....	119
c. Des profils spécifiques par communes .....	79	c. L'eau.....	120
d. Les zones d'activités .....	79	d. Les formes bâties.....	121
e. Des productions reconnues et protégées.....	80	4. Les morphologies urbaines.....	125
f. Une spécialité équine .....	82	a. Les villages rues .....	139
g. Le tourisme, un secteur d'activités à développer .....	82	b. Les villages tas.....	139
<b>F. Transports et déplacements .....</b>	<b>89</b>	c. Les villages tentaculaires .....	140
1. Les mobilités alternatives .....	89	d. Les lotissements objets .....	141
a. La suprématie de la voiture.....	89	5. Evolution de l'urbanisation.....	144
b. La voie ferrée : une alternative peu exploitée .....	89	a. Tendance au mitage et à la perte d'identité .....	144
c. Les transports en commun routiers : une alternative peu	93	b. Des principes de développement.....	145
développée également .....	93	c. Les lisières urbaines à protéger .....	146
d. Les circulations douces comme alternative à la voiture .....	96	6. Le paysage à l'échelle locale : les entrées de bourg.....	149
e. L'intermodalité .....	99	a. Enjeux des entrées de bourg .....	149
2. Les mobilités professionnelles.....	100	b. Qualification des entrées de bourg sur le territoire.....	149
a. Répartition des flux professionnels .....	101	7. Les paysages remarquables et protégés .....	150
b. Analyse spatiale et orientation des flux .....	102	a. Le rocher de Mesnil-Glaise à Batilly : site inscrit et classé	150
<b>G. Les qualités paysagères et bâties.....</b>	<b>109</b>		
1. Le contexte paysager .....	109		

b. Le champ de foire d'Ecouché et la triple rangée d'arbres : site inscrit.....	153
8. Les points de repères du paysage .....	155
a. Les églises .....	155
b. Les châteaux d'eau .....	156
c. Les éoliennes.....	157
9. Les points de vue.....	157
<b>H. La consommation foncière.....</b>	<b>163</b>
1. Zoom sur le SCOT du P2AO.....	163
2. La consommation foncière sur les Courbes de l'Orne....	166
<b>I. Le potentiel foncier .....</b>	<b>189</b>





*L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Courbes de l'Orne a débuté à l'été 2016. A cette époque, le territoire des Courbes de l'Orne était issu de la fusion des intercommunalités de Rânes et d'Ecouché.*

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intercommunalité des Courbes de l'Orne a fusionné avec Argentan Intercom. Il a été décidé de continuer l'élaboration du PLUi en gardant le périmètre initial. De plus, une commune nouvelle a été créée au début de l'année 2016 (Ecouché les Vallées) et une autre au début de l'année 2017 avec la création des Monts sur Orne issue du rapprochement entre Montgaroult, Sentilly et Goulet.*

*Il est important de préciser que la notion d'Argentan Intercom dans le diagnostic fait référence aux données INSEE 2013, ce qui représente le territoire d'Argentan Intercom composé de 12 communes.*

*De même, quand la commune d'Ecouché est mentionnée, il s'agit de la commune déléguée avec les données INSEE 2013.*



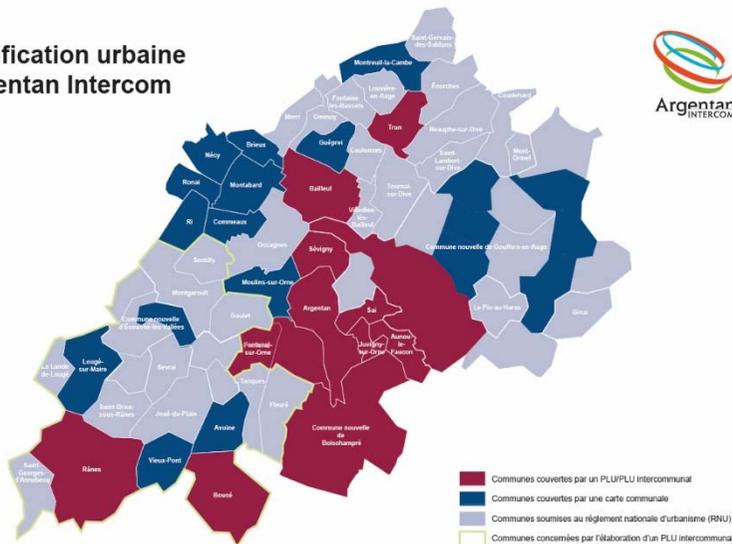
# A. Présentation du territoire







## La planification urbaine d'Argentan Intercom



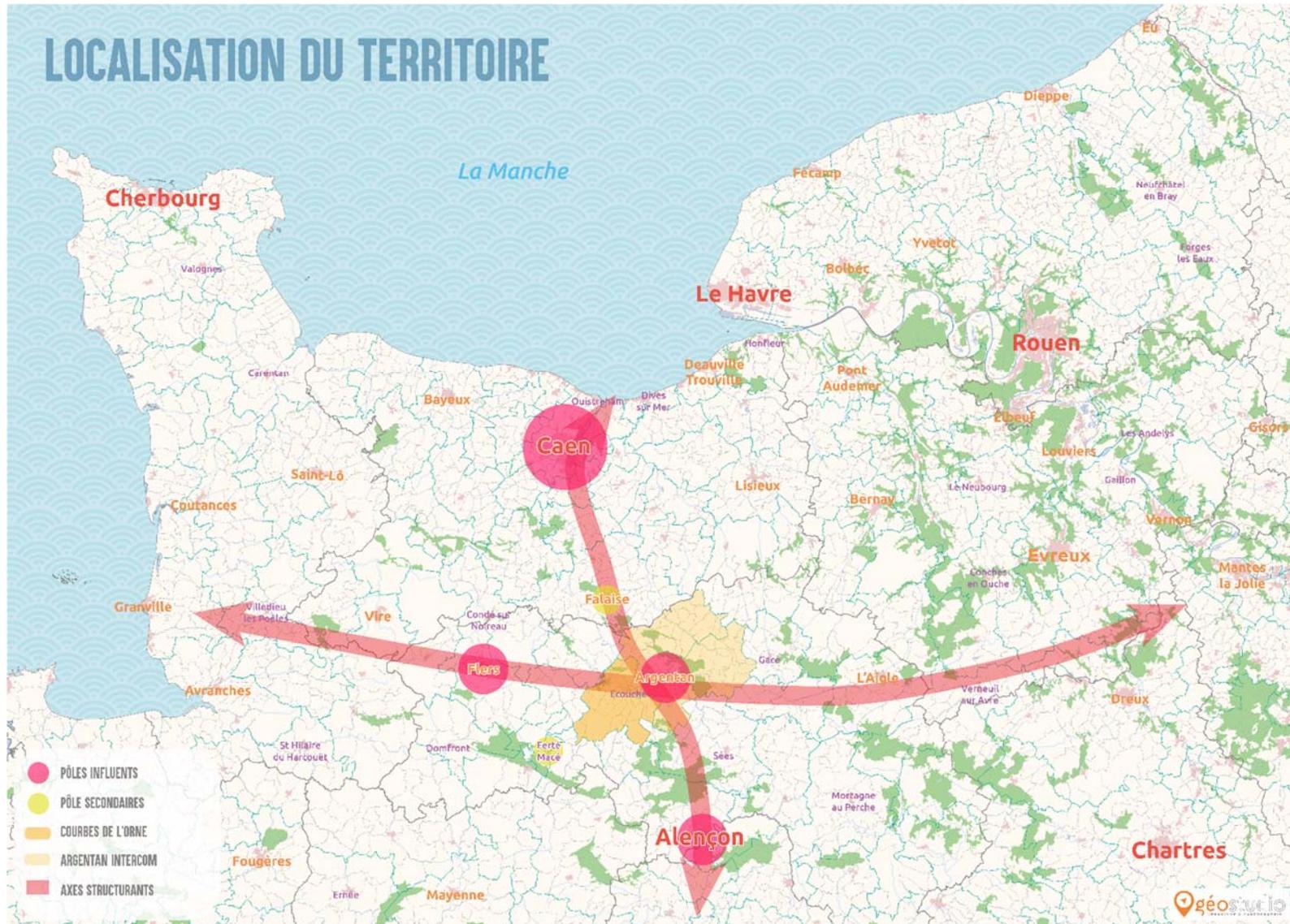
## 2. Une situation géographique favorable

Le territoire des Courbes de l'Orne bénéficie d'une position intéressante puisque situé à proximité immédiate de la ville d'Argentan. Ce secteur est situé sur l'axe Le Mans-Alençon-Caen qui est un axe structurant du territoire régional à travers notamment la ligne ferroviaire Caen-Tours. Cet axe routier et ferroviaire est important pour les flux de biens et de personnes. De plus, un autre axe structurant concerne le territoire avec la ligne ferroviaire Paris-Granville permettant notamment de pallier à l'absence de voies rapides sur cet axe est-ouest. C'est un axe historique du territoire par l'essor du ferroviaire, ce qui a permis à la gare d'Argentan de se développer à travers l'industrie et le transport de marchandises.

Les années précédentes ont vu le développement du réseau autoroutier entre Caen et Argentan mais aussi entre Rouen et Le Mans. Les premières études montrent tout de même que ces aménagements n'ont pas eu un énorme impact notamment sur l'économie (cf. SCOT P2AO).

Le pôle urbain le plus proche reste Alençon avec ses 41000 habitants dans son unité urbaine. L'agglomération caennaise s'avère être un pôle d'emplois, de commerces, de services et loisirs important pour les habitants du territoire des Courbes de l'Orne.

De nombreux habitants du territoire vont sur l'agglomération caennaise le week-end pour accéder aux grandes surfaces commerciales.



### 3. Le contexte régional

#### a. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable

Le 14 décembre 2007, la Région Basse-Normandie a adopté un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADT), qui projette l'avenir de la Basse-Normandie à l'horizon 2025 à partir de quatre défis majeurs : l'attractivité auprès des jeunes, le rééquilibrage des territoires, le développement durable et l'ouverture sur les autres régions et le monde.

Il se décompose en 3 axes stratégiques, qui se déclinent en 12 objectifs correspondant chacun à un grand chantier régional :

##### Axe 1 : A la conquête de la valeur ajoutée

- Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière d'anticipation des mutations économiques.
- Dédier 3% du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation.
- Faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie.
- Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants.

##### Axe 2 : Être et Bien-être en Basse-Normandie

- Construire la solidarité entre les hommes et entre les territoires.

- Dynamiser et rendre attractif le monde rural.
- Les seniors : Un atout pour le développement des services.
- Préparer la nouvelle donne énergétique.

##### Axe 3 : Terre et Mer d'Europe

- Rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes.
- Valoriser le caractère maritime et les littoraux bas-normands.
- Ouvrir un nouvel âge de la coopération normande.
- Ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du monde.

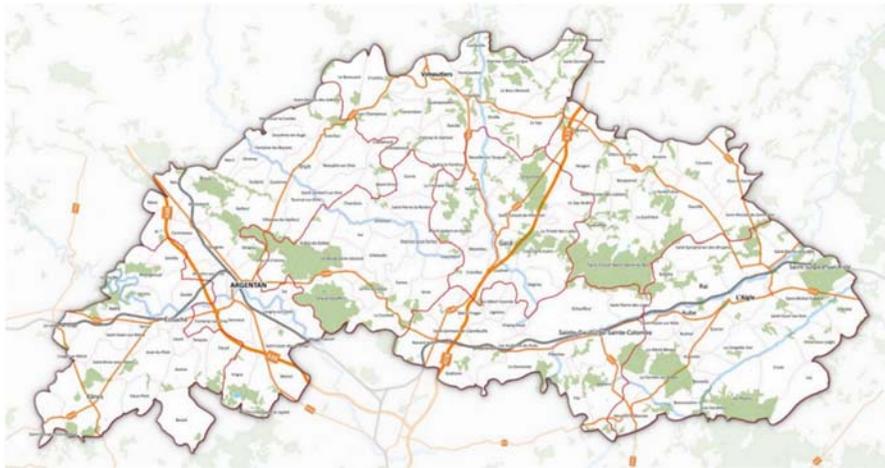
#### b. Le Schéma de Cohérence Territoriale du P2AO

Le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche se situe dans le Nord-Est du département de l'Orne et s'étend sur 1800 km<sup>2</sup> (soit 30 % de la surface du département). Il regroupe 130 communes, réparties dans 3 communautés de communes, pour un total de 77 995 habitants en 2017 et une densité de 43 habitants au km<sup>2</sup>.

Le P2AO s'organise autour de deux pôles structurants : Argentan (14 606 habitants) et l'Aigle (8 242 habitants) qui regroupent 30% de la population et un maillage de pôles ruraux secondaires (Gacé, Vimoutiers, Trun, La Ferté-en-Ouche, Ecouché-les-Vallées) qui concentrent les plus fortes densités de population.

Le SCOT permettra de planifier l'aménagement à l'échelle des pratiques quotidiennes. C'est un document stratégique déterminant les conditions d'un développement équilibré dans une perspective de développement durable.

Il assurera à la fois la cohérence de diverses politiques publiques d'urbanisme (habitat, développement économique, déplacements, environnement...) et assure la cohérence entre les documents d'urbanisme.







## B. Les dynamiques démographiques



## B. Les dynamiques démographiques

### 1. Une population stable depuis 2008

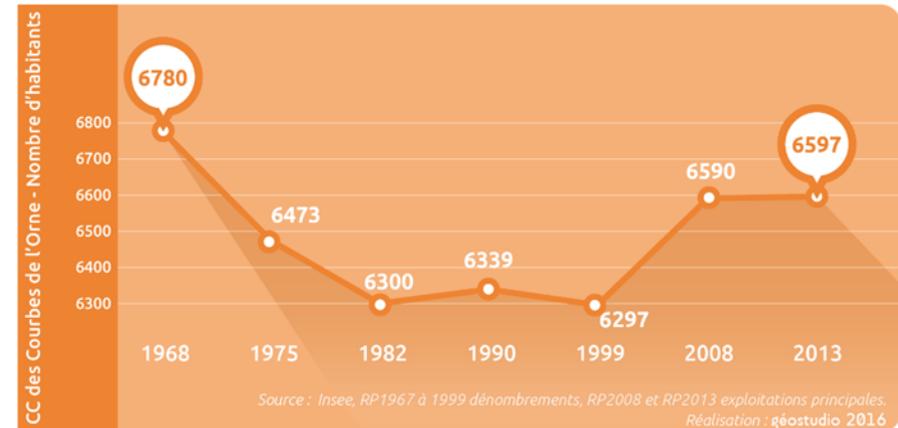
Le territoire des Courbes de l'Orne compte 6597 habitants au recensement INSEE de 2013 mais les poids démographiques des communes varient de 20% à 0,7% entre la commune comptant le plus d'habitants et celle en comptant le moins.

En 2013, la commune d'Ecouché compte près de 1324 habitants, ce qui représente 20% de la population intercommunale. Deux communes comptent plus de 1000 habitants, à savoir Ecouché avec 1324 habitants et Rânes avec 1061 habitants. Ces deux communes étaient anciennement chef-lieu de la Communauté de communes de la région de Rânes et la Communauté de communes d'Ecouché. Le territoire est néanmoins structuré avec un 3ème pôle représenté par la commune de Boucé qui compte un peu plus de 600 habitants.

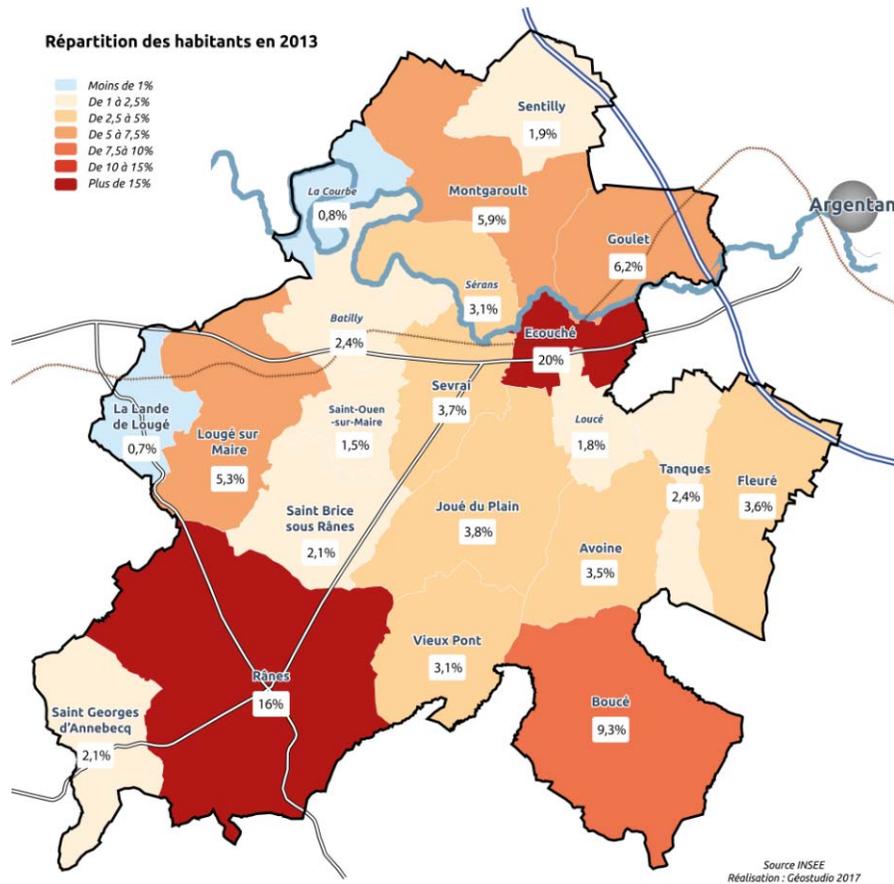
Le territoire des Courbes de l'Orne a connu une diminution quasi continue de sa population entre la fin des années 60 et la fin des années 90. Une augmentation sensible de population a été observée au cours des années 2000 avec une nette stabilisation ces dernières années.

Cette tendance démographique à l'échelle des Courbes de l'Orne cache en fait une disparité d'évolution entre certaines parties du territoire. Il s'avère, en effet, que la partie est du territoire, avec notamment les communes de Goulet, Montgaroult, Loucé, et Boucé, a observé une croissance démographique relativement importante par rapport à l'ouest du territoire. Il faut noter que les

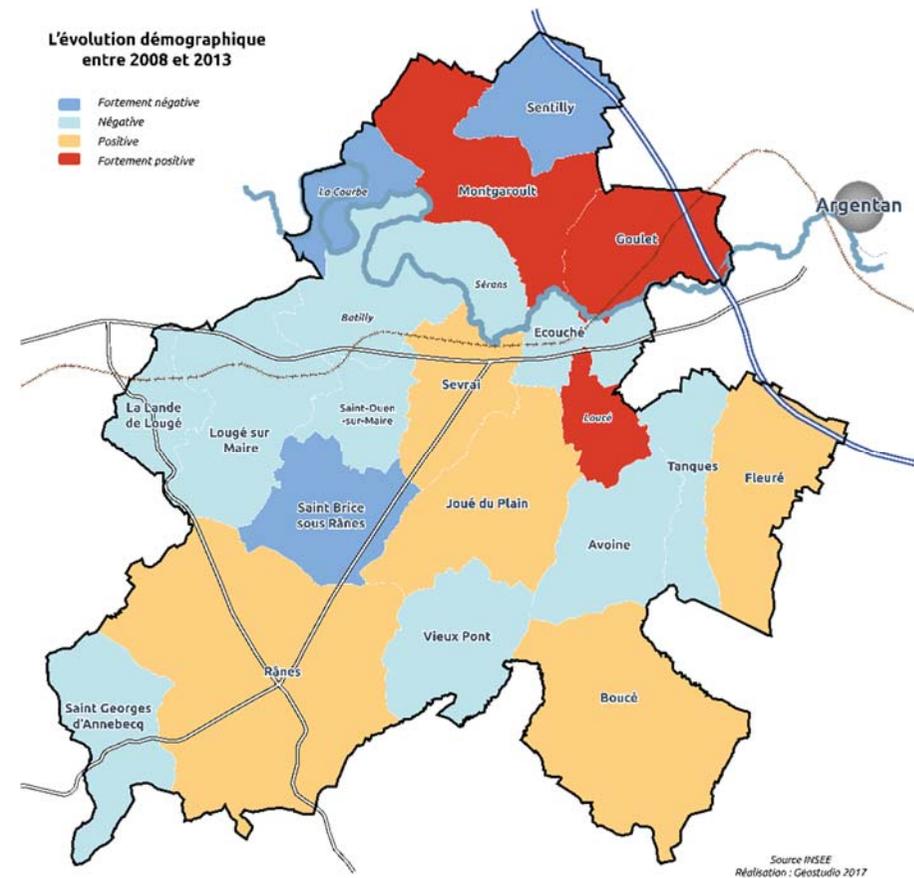
communes d'Ecouché et Rânes ont connu une certaine stabilité de leur population.



Le territoire des Courbes de l'Orne a connu une stagnation de sa population et dans le même temps le département de l'Orne a observé une légère diminution et ce depuis la fin des années 80. Il est intéressant d'observer également que Argentan Intercom perd de la population depuis le début des années 2000. Cette perte d'habitant s'effectue-t-elle au profit du territoire des Courbes de l'Orne ? (réponse dans la partie 2).



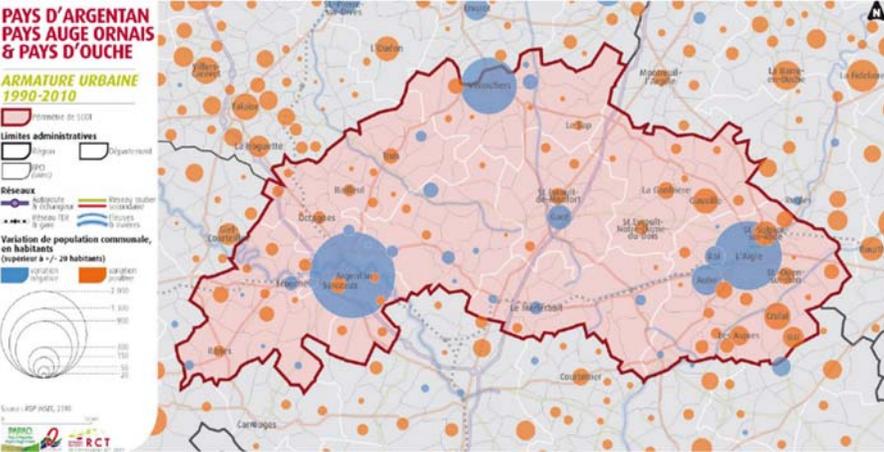
Ecouché, Rânes et Boucé concentrent près de la moitié de la population du territoire.



Une dynamique démographique plus forte sur le nord-est du territoire par les communes proches d'Argentan.

a. Zoom sur le SCOT du P2AO

L'Orne observe une perte de population dans ses pôles urbains depuis 1990. Les communes d'Argentan (-2000), de l'Aigle (-1300) et de Vimoutiers (-900). Dans le même temps, on observe une croissance périurbaine autour de l'Aigle ainsi que sur certains pôles ruraux (Trun, Rânes) et des secteurs périphériques (influence de Falaise au nord d'Argentan. Les dynamiques sont plus modérées sur l'aire urbaine d'Argentan, y compris en proche couronne.

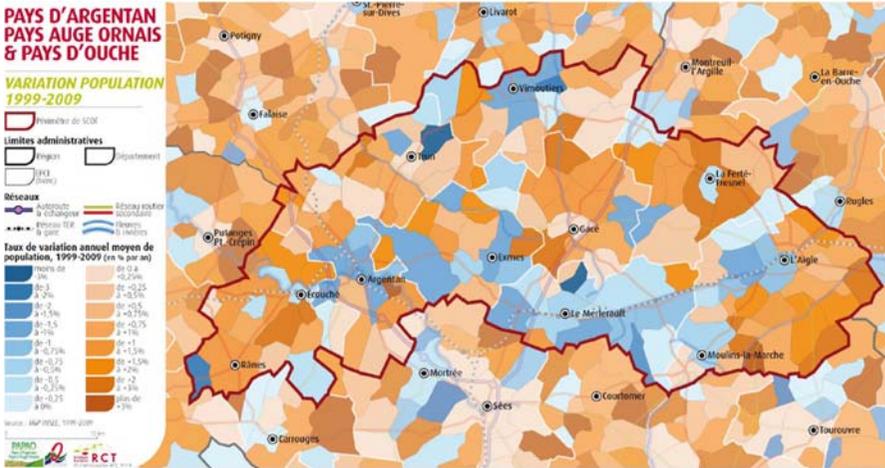


Le taux de variation annuel moyen sur le département est de -0,23% entre 1999 et 2010.

On observe un report de la croissance sur les couronnes périurbaines plus éloignées (CC Canton Ferté Fresnel, CC Région de Gacé, franges orientales de la CC de l'Aigle et de la Marche.

- Taux négatif sur la CC Argentan Intercom (-0,74%), Vallée du Merlerault (-0,64%), Pays du Camembert (-0,75%) et Pays de l'Aigle et de la Marche (-0,04%).

- Taux positif à l'est de l'Aigle, dans les périphéries de la Ferté Fresnel, de Gacé (+0,58% sur la CC Région de Gacé et d'Argentan et sur la CC Courbes de l'Orne (+0,51%).



2. Un solde migratoire légèrement positif

**Définition**

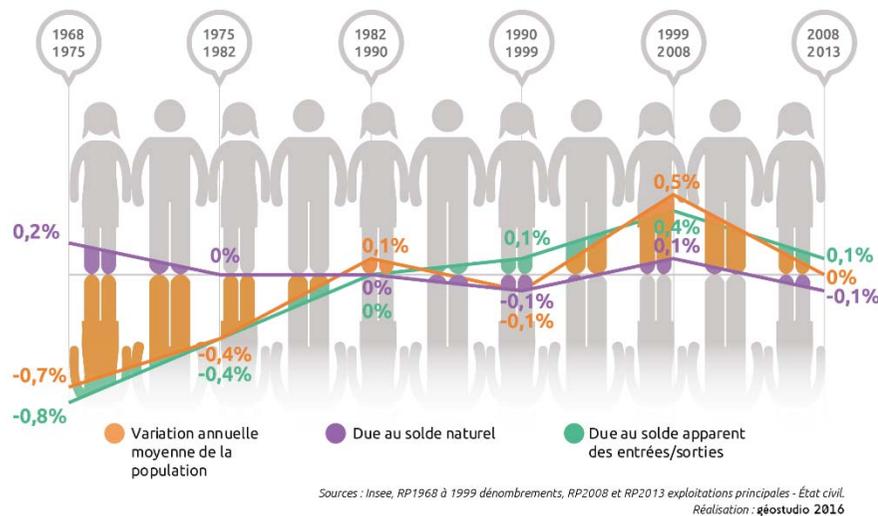
L'évolution de la population est le résultat de 2 composantes :

- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès.

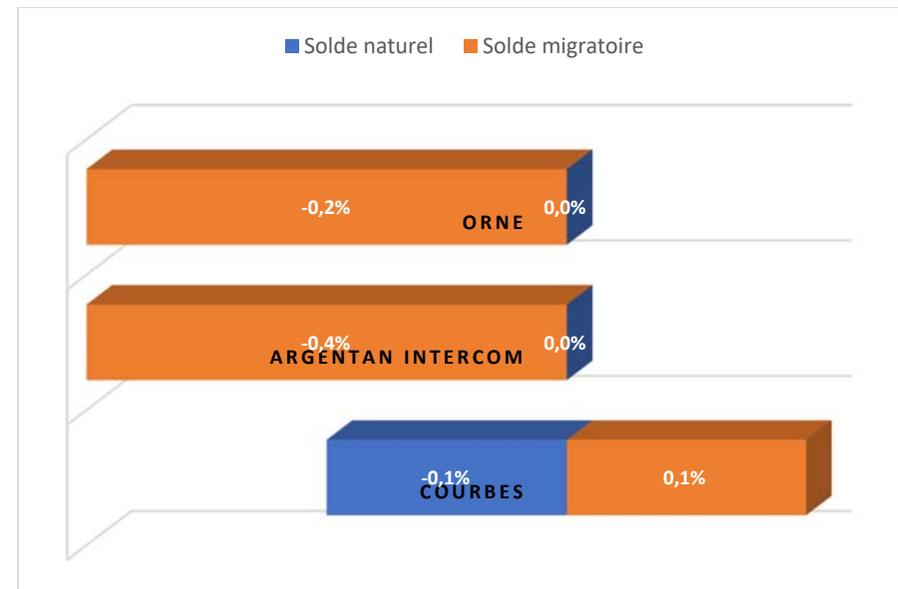


- Le solde migratoire : différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Il est intéressant d'observer que le solde naturel légèrement négatif a été compensé par un solde migratoire légèrement positif. Historiquement, le territoire des Courbes de l'Orne a toujours connu un solde naturel stable (autour de 0%) tandis que le solde migratoire était en légère croissance ces dernières décennies.

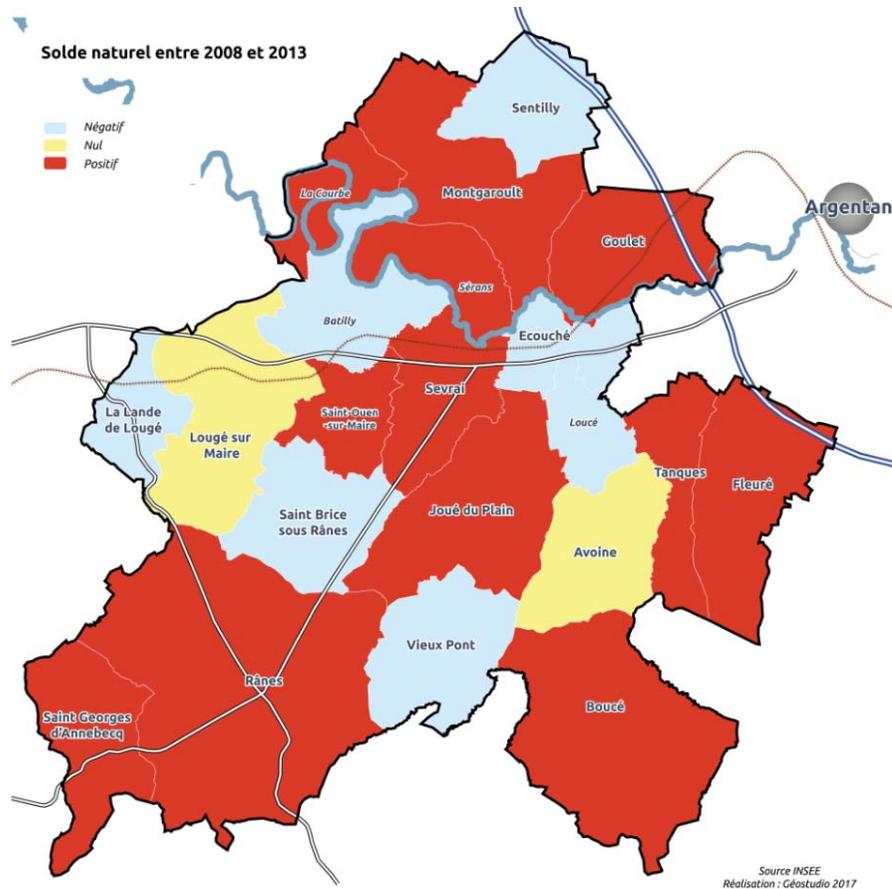


Alors que le département de l'Orne et Argentan Intercom observaient un solde migratoire négatif, le territoire des Courbes de l'Orne faisait office d'exception avec un solde migratoire positif sur la période 2008-2013.

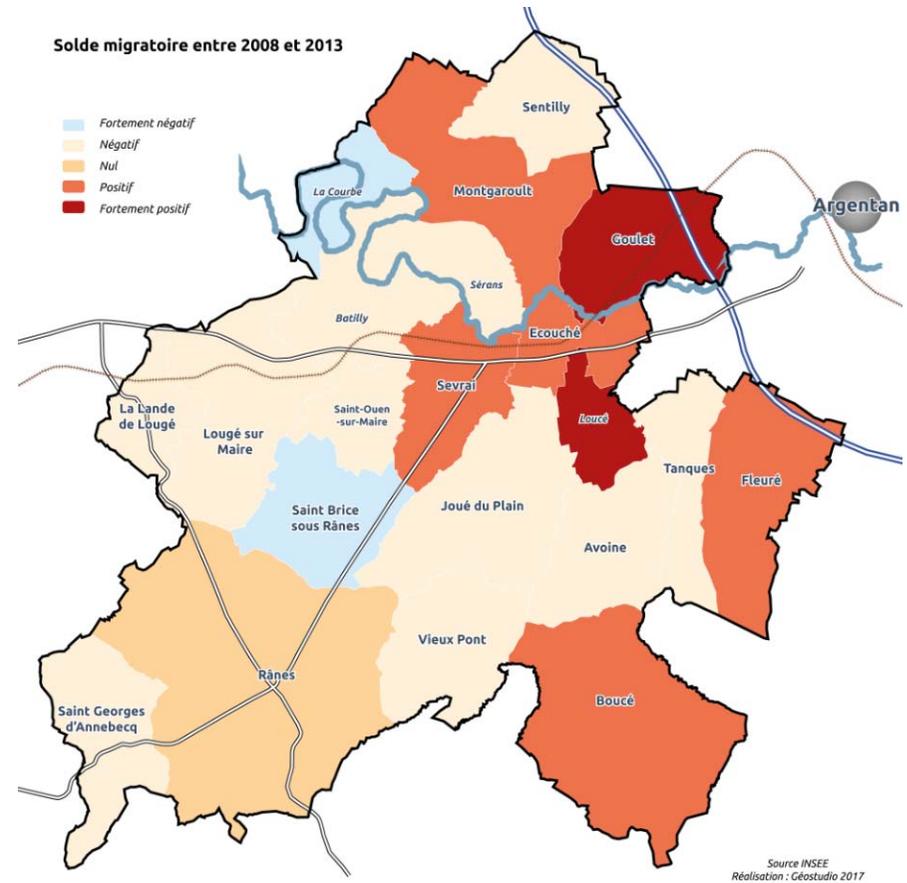


Source : INSEE 2013

Le solde naturel est légèrement négatif de façon assez hétérogène sur le territoire et notamment à Ecouché. Concernant le solde migratoire, il est surtout positif sur l'est du territoire avec l'influence importante d'Argentan en tant que pôle d'emploi.



Le solde naturel légèrement négatif se manifeste par une répartition spatiale montrant qu'une majorité des communes observent un solde naturel positif mais le poids démographique d'Ecouché fait que cette moyenne est négative. La commune d'Ecouché semble avoir été moins attractive pour les jeunes ménages ces dernières années.

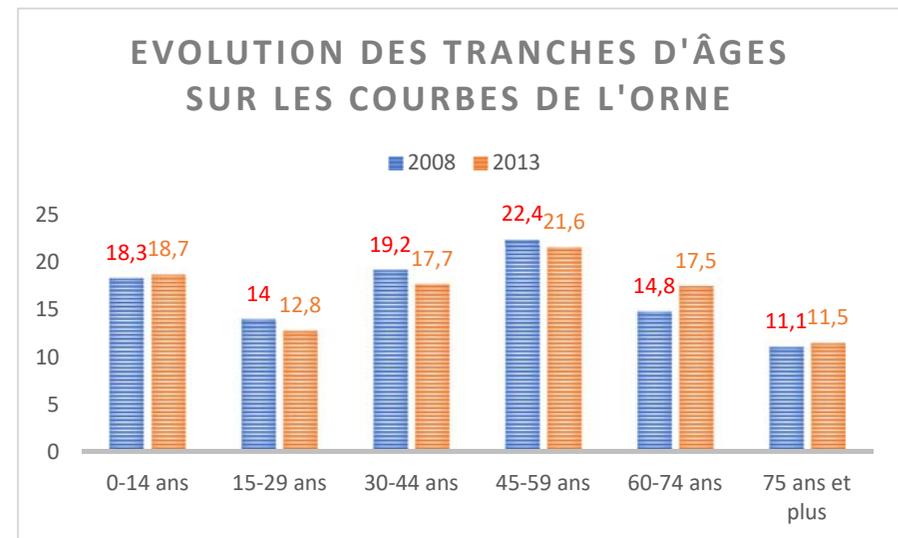
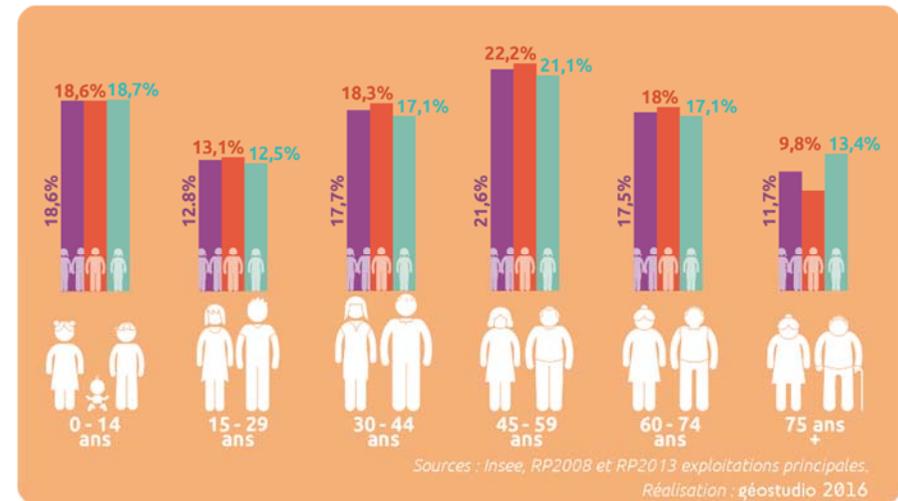


Les communes de Goulet et Loucé présentent une forte croissance démographique de 2008 à 2013, liée à l'arrivée de nouveaux habitants. En règle, général, l'est du territoire a été plus dynamique et a accueilli de nombreux actifs travaillant sur Argentan notamment.

### 3. Une population vieillissante

Le territoire des Courbes de l'Orne est habité par 31,4% de personnes de moins de 30 ans, soit environ 2000. Dans le même temps, il y a pratiquement 30% de personnes de plus de 60 ans ce qui donne une répartition des tranches d'âges plutôt équilibrée. Cependant, il faut noter que la tranche d'âges des 15-29 ans est la moins représentée puisqu'après le lycée il est difficile de trouver une formation sur le territoire des Courbes de l'Orne mais aussi d'Argentan (Université par exemple).

Entre 2008 et 2013, on observe que les tranches d'âges des moins de 15 ans sont en légère augmentation. Dans le même temps, les 15-29 ans sont en diminution tout comme les 30-44 ans et les 45-59 ans. Ce sont les plus de 60 ans qui ont nettement augmenté sur la dernière période. Ces évolutions indiquent un vieillissement de la population mais qui n'est pas propre au territoire des Courbes de l'Orne.

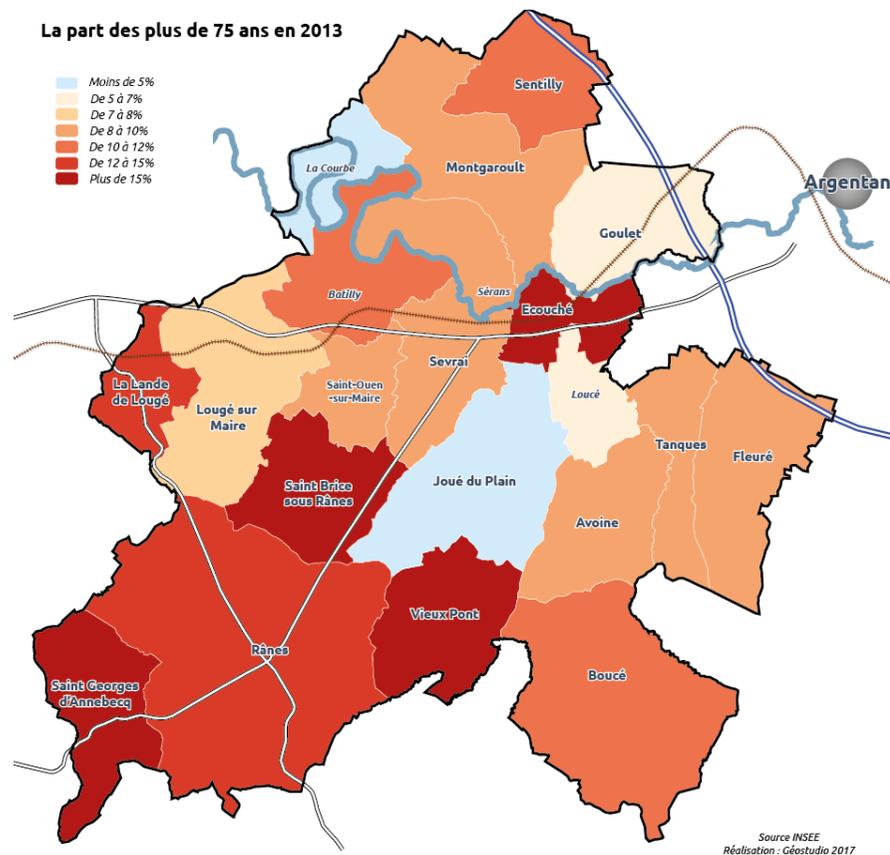


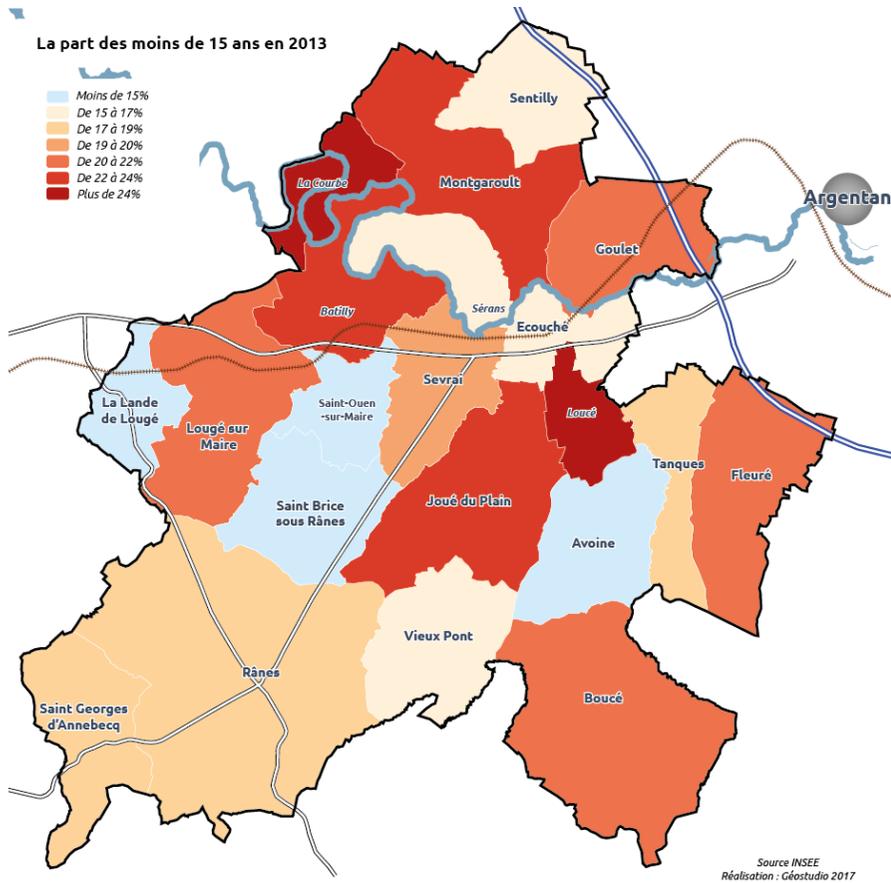
Source : INSEE 2013

Du point de vu spatial, les habitants de plus de 75 ans sont en surreprésentation sur le sud du territoire et sur la commune d'Ecouché. Ils sont souvent présents dans les bourgs où les commerces et les services de proximité sont présents.

Pour les moins de 15 ans, ils sont bien représentés dans le nord et l'est du territoire. Cela confirme que l'évolution démographique de cette partie du territoire est liée à l'arrivée de jeunes ménages.

La part des 75 ans et plus est plus importante dans le sud-ouest du territoire ainsi qu'à Ecouché.





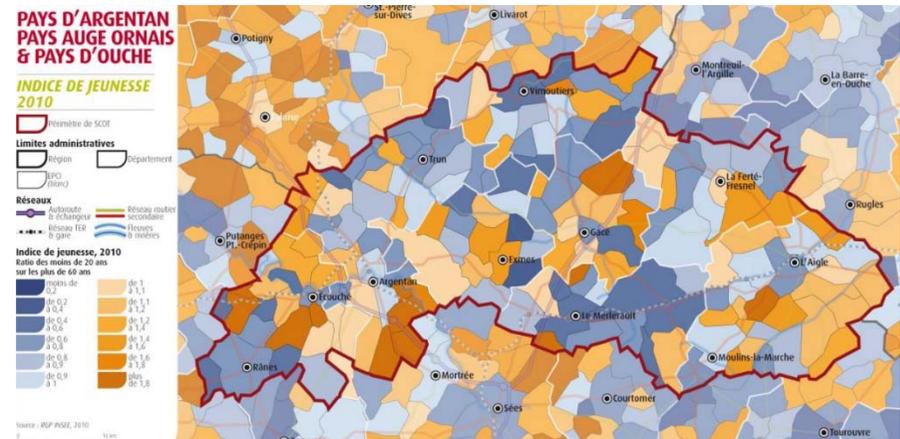
La part des moins de 15 ans est plus importante dans le nord et est du territoire (hormis Ecouché/Sérans).

### Définition

#### L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans, divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune. Supérieur à 1 l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus

Ce constat de vieillissement de la population se matérialise par un indice de jeunesse faible sur le territoire et notamment sur la partie sud et est. Le nord du territoire observe un indice de jeunesse supérieur à 1 ce qui signifie qu'il y a plus de jeunes (- de 20 ans) que de moins jeunes (+ de 60 ans).

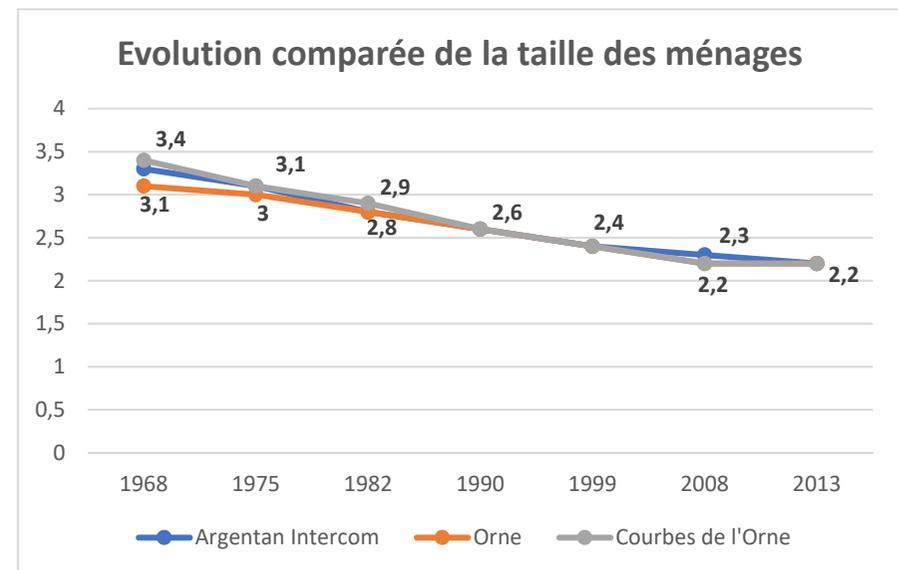
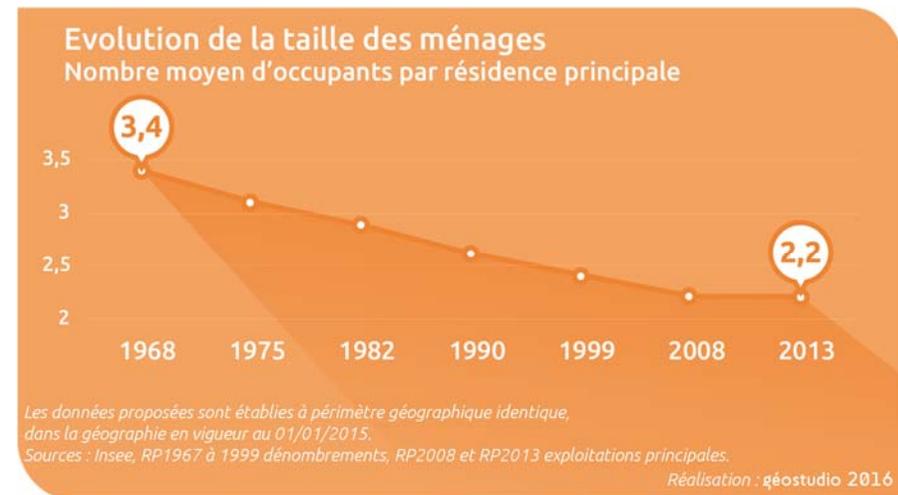


## 4. Une évolution de la structure des ménages

### a. Des ménages de plus en plus petits

On observe à l'échelle nationale **un desserrement des ménages** avec des logements de moins en moins occupés en nombre de personnes. Sur le territoire des Courbes de l'Orne, on observe une baisse très significative de la taille des ménages puisque la moyenne était de 3,2 de personnes par ménage en 1968 et elle est aujourd'hui d'environ 2,2 personnes par ménage. A population égale, il faut plus de logements en 2013 qu'en 1968 pour accueillir le même nombre d'habitants sur le territoire. Cela signifie que construire des nouveaux logements n'est pas synonyme de croissance démographique.

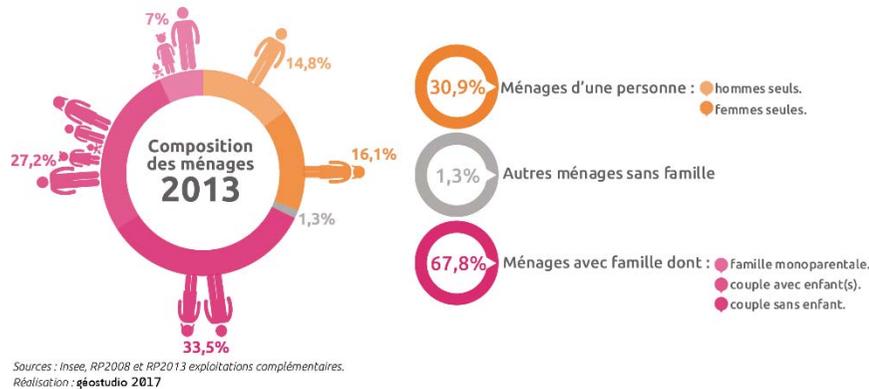
Ce phénomène s'observe également à d'autres échelle comme le montre le graphique ci-après. On voit la diminution de la taille des ménages sur Argentan Intercom mais aussi sur l'ensemble du département de l'Orne. Pour ces trois entités, la moyenne est actuellement de 2,2 personnes par ménage.



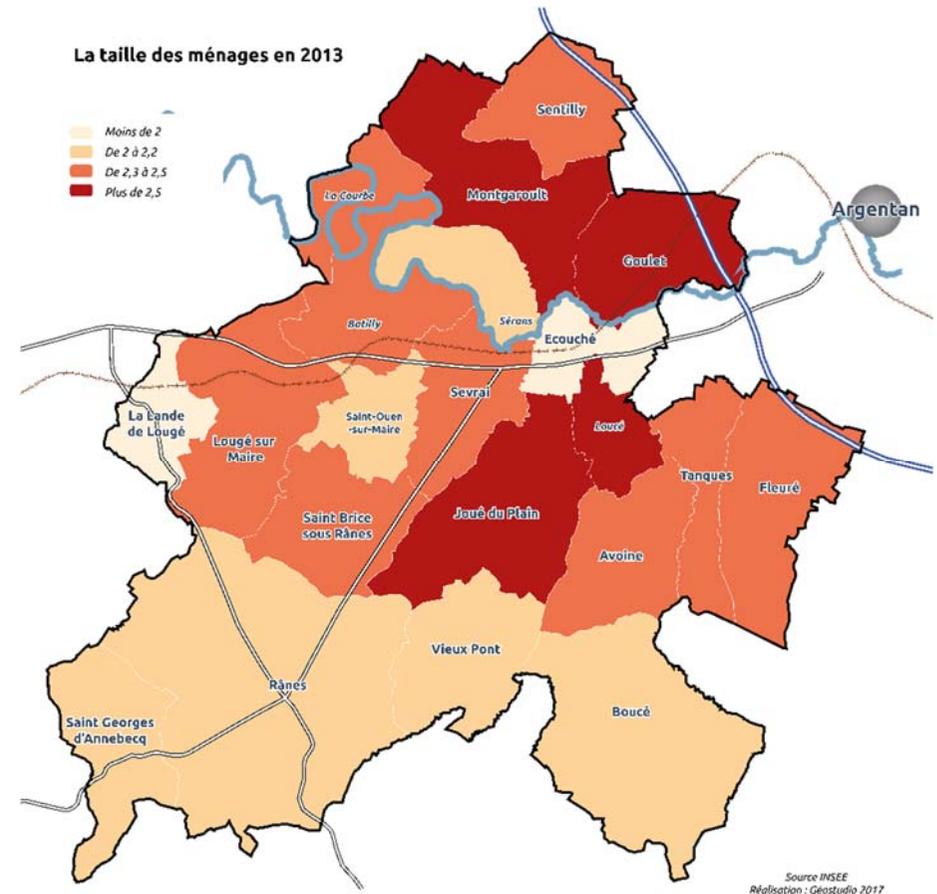
Source : INSEE 2013

Sur le territoire des Courbes de l'Orne, on observe une certaine disparité spatiale entre les communes concernant la taille moyenne des ménages. La commune de La Lande de Lougé possède une taille moyenne des ménages inférieure à 2. Il s'avère que le sud du territoire observe des tailles de ménages plus faible que dans le nord et l'est du territoire.

La commune de Loucé a une moyenne de 3 personnes par ménage en 2013.



Une personne sur trois vit seule sur le territoire des Courbes de l'Orne. Il est important de prendre en compte cette caractéristique pour les besoins en logements.

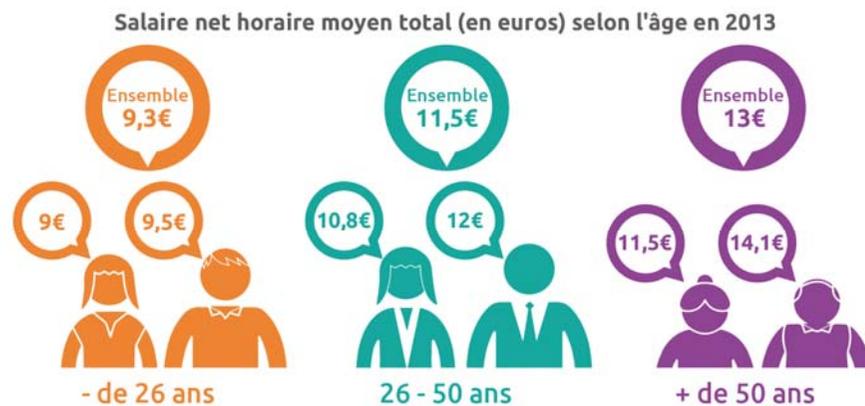


Une partie sud du territoire marquée par une taille moyenne des ménages plus faible. La taille des ménages est plus importante sur les communes proches d'Argentan. La commune d'Ecouché observe une faible occupation des logements.

## b. Des ménages aux revenus faibles

En 2013, le territoire des Courbes de l'Orne comptait 2825 ménages fiscaux dont deux communes au secret statistique (La Courbe et La Lande de Lougé). La part des ménages fiscaux imposés est de 52,9% ce qui est supérieur à Argentan Intercom avec 50% et supérieur au département de l'Orne avec 51,5%.

La moyenne des revenus par foyer fiscal du territoire des Courbes de l'Orne est de 19 069€ ce qui est plus élevé que la moyenne départementale avec 18 684€.



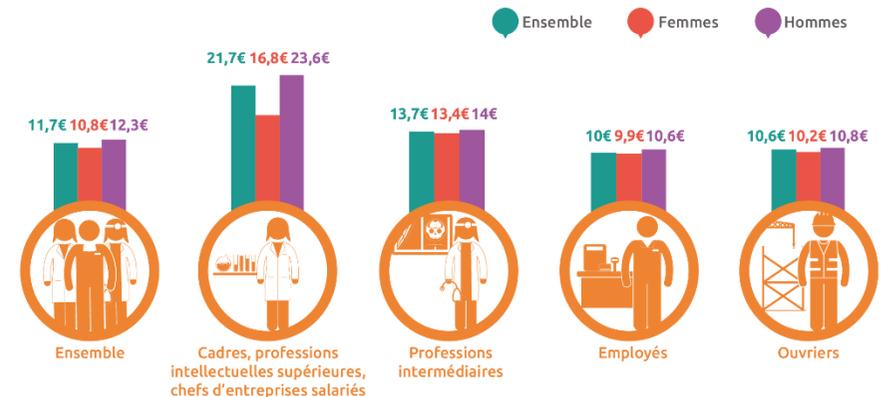
Champ : Secteur privé et entreprises publiques.

Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence. Réalisation : gëostudio 2017

Par rapport aux moyennes départementales, les salaires nets horaires moyens sont dans les mêmes ordres de grandeur. Les moyennes départementales sont de 9,2€ pour les moins de 26 ans, 11,6€ pour les 26-50 ans et 13,4€ pour les plus de 50 ans.

Les salaires des professions cadres sont les mieux rémunérées. Les catégories employés et ouvriers sont les moins rémunératrices.

Salaire net horaire moyen total selon la catégorie socioprofessionnelle en 2013



Champ : Secteur privé et entreprises publiques, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.  
Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence.

Réalisation : gëostudio 2017

Concernant la répartition spatiale, les revenus médians sont plus élevés sur la partie est du territoire avec notamment des ménages vivants sur le territoire des Courbes de l'Orne mais concernés directement par le pôle d'emploi d'Argentan.

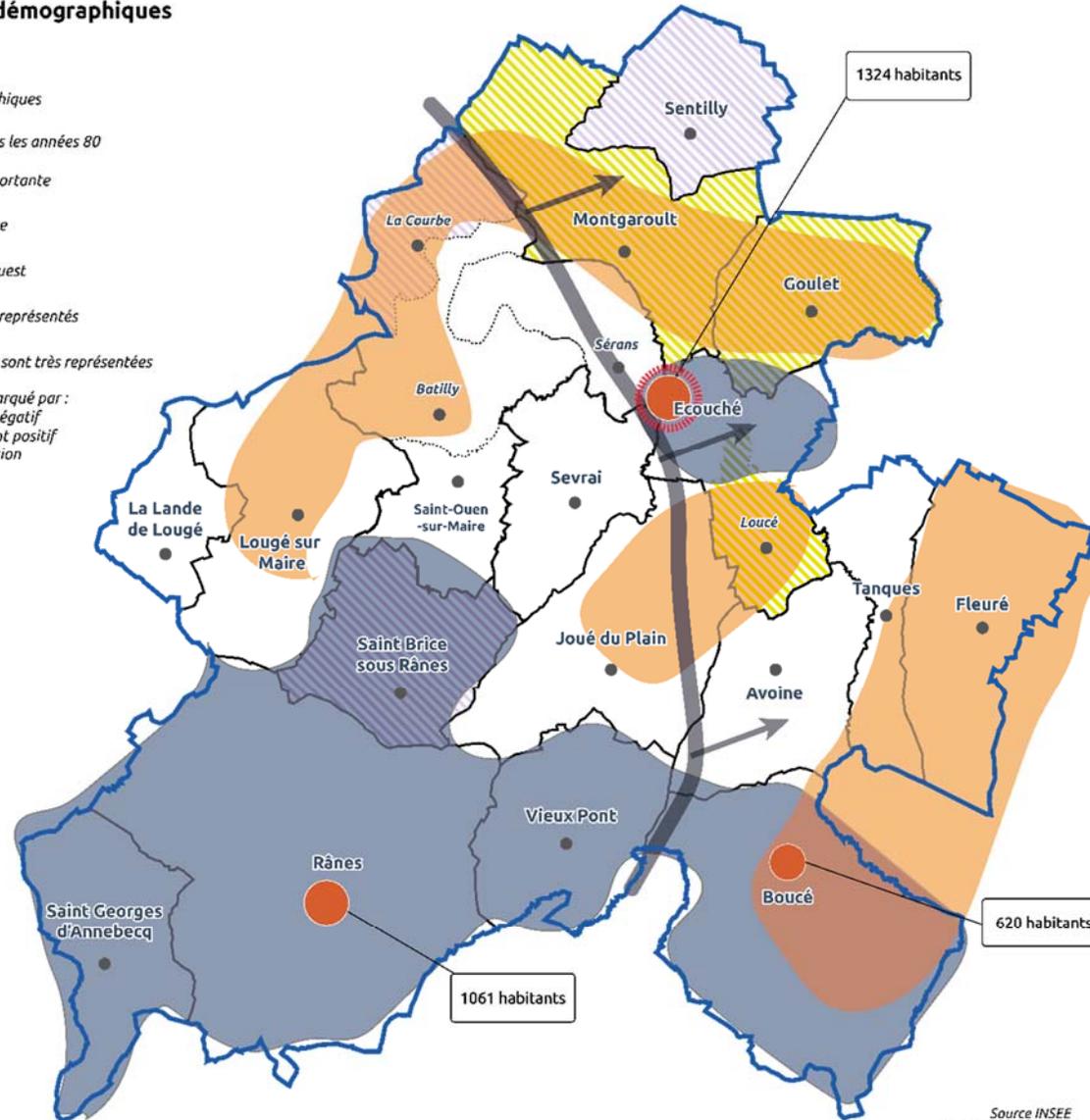


couronnes périurbaines résidentielles attractives et les espaces ruraux en reconversion.



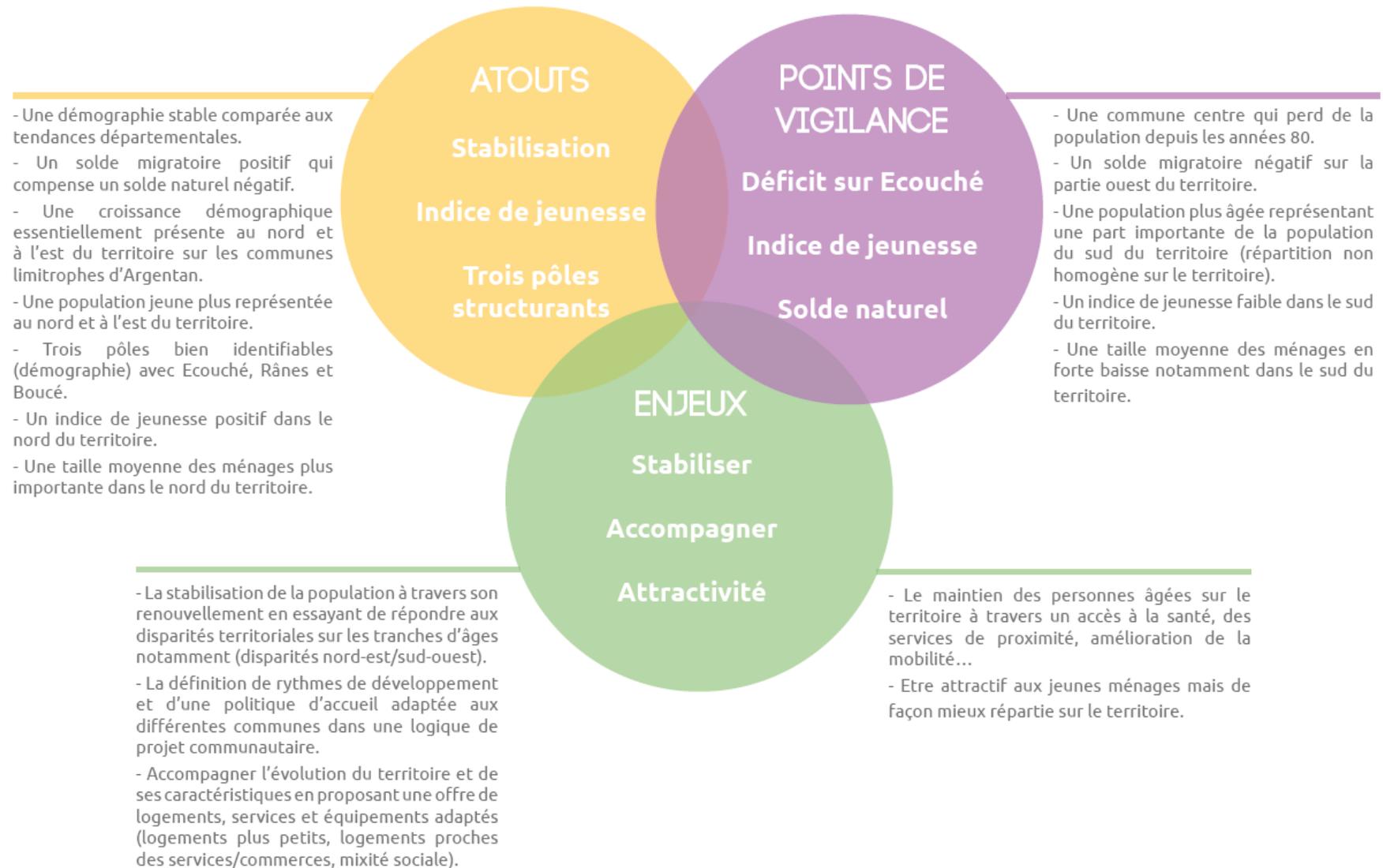
### Synthèse des évolutions démographiques

- Principales polarités démographiques
  - Une population en baisse depuis les années 80
  - Croissance démographique importante
  - Perte de population significative
  - Solde migratoire négatif sur l'ouest
  - Secteur où les jeunes sont bien représentés
  - Secteur où les personnes âgées sont très représentées
- Un territoire intercommunal marqué par :
- un solde naturel légèrement négatif
  - un solde migratoire légèrement positif
  - une stabilisation de la population entre 2008 et 2013



Source INSEE  
Réalisation : Géostudio 2017

## 5. Enjeux des dynamiques démographiques







# C. Les dynamiques d'habitat



## C. Les dynamiques d'habitat

### 1. L'offre en logements

En 2013, le territoire comptait environ 3500 logements dont 47% présents sur seulement 3 communes (Ecouché, Rânes et Boucé). A elle seule, la commune d'Ecouché représente 20% de l'offre en logements sur le territoire.

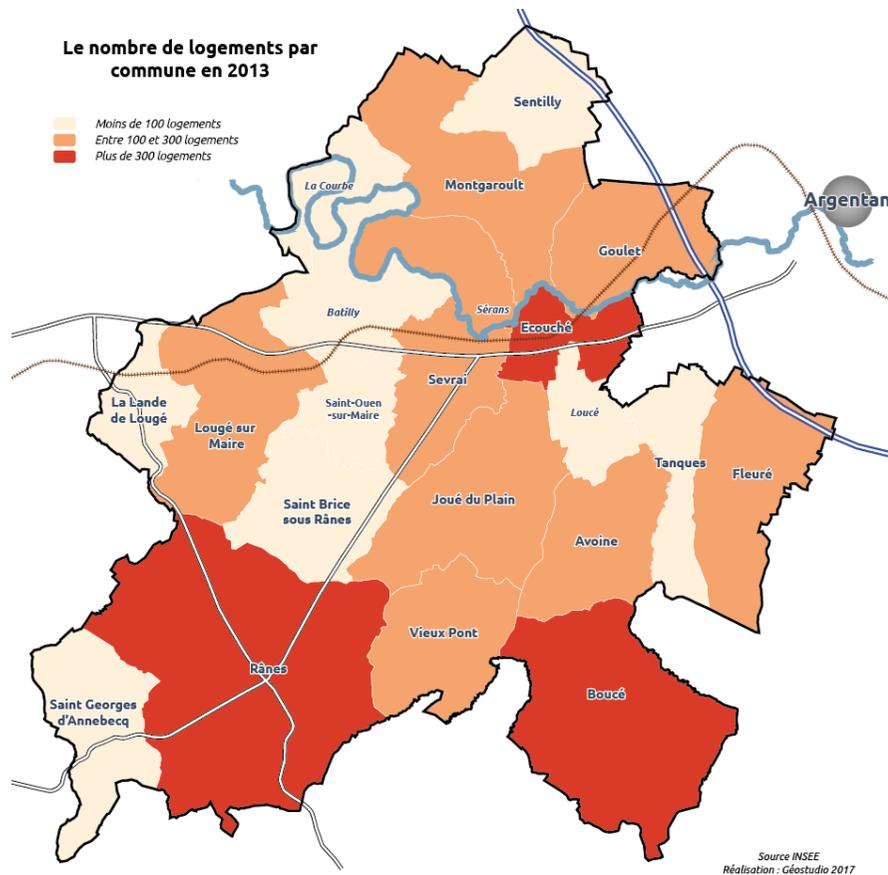
L'essentielle des communes du territoire compte moins de 150 logements. Les communes ayant le moins de logements sont La Courbe, La Lande de Lougé, Loucé, St Ouen sur Maire et Sentilly avec en moyenne moins de 60 logements.

Entre 2008 et 2013, le territoire des Courbes de l'Orne a vu certaines communes perdre des logements comme les communes de Batilly, La Courbe, La Lande de Lougé, Saint Brice sous Rânes et Tanques. Le parc de logements est parfois ancien et certaines bâtisses ne sont plus occupées et certains logements inoccupés sur une longue durée tendent parfois à disparaître.

Communes	2008	2013	Evolution 2008-2013	Evolution en % (2008-2013)
Avoine	122	123	1	0,8
Batilly	89	87	-2	-2,2
Boucé	326	333	7	2,1
Ecouché	703	728	25	3,6
Fleuré	107	111	4	3,7
Goulet	154	170	16	10,4
Joué du Plain	127	135	8	6,3
La Courbe	56	49	-7	-12,5
La Lande de Lougé	31	30	-1	-3,2
Loucé	48	53	5	10,4
Lougé sur Maire	180	184	4	2,2
Montgaroult	151	167	16	10,6
Rânes	572	599	27	4,7
St Brice sous Rânes	82	80	-2	-2,4
St Georges d'Annebecq	94	94	0	0,0
St Ouen sur Maire	53	54	1	1,9
Sentilly	58	58	0	0,0
Sérans	120	120	0	0,0
Sevrai	105	116	11	10,5
Tanques	77	74	-3	-3,9
Vieux Pont	148	150	2	1,4
<b>CdC</b>	<b>3403</b>	<b>3515</b>	<b>112</b>	<b>2,1</b>

Source : INSEE 2013

Dans le même temps, des constructions nouvelles ou des productions de logements dans des bâtiments existants ont permis à certaines communes de voir leur parc de logements augmenter entre 2008 et 2013. Les communes de Rânes et Ecouché ont connu la plus grande augmentation de logements. Des communes plus petites ont vu leur parc évoluer de façon importante en proportion, comme Goulet, Loucé, Montgaroult et Sevrai (environ +10%).



Les trois pôles principaux accueillent plus de la moitié des logements du territoire.

## 2. Une répartition spatiale des typologies

Le territoire des Courbes de l'Orne est caractérisé par sa proximité avec Argentan, pôle d'emplois et sous-préfecture du département. En 2013, l'occupation des logements est essentiellement de la résidence principale sur les 3 pôles que sont Ecouché, Rânes et Boucé mais on observe une forte présence de résidences principales sur le nord et l'est du territoire, à proximité immédiate d'Argentan où la population active est installée.

Les communes du centre du territoire ont une part de résidences principales assez faible et notamment la commune de La Courbe avec moins de 50% de résidences principales.

Sur le territoire, les résidences principales représentent plus de 80% de l'utilisation des logements contre 85,2% sur Argentan Intercom et 79% sur le département. Le territoire des Courbes de l'Orne est donc situé dans les moyennes des territoires.

Territoire	Part des résidences principales
Courbes de l'Orne	81,6%
Argentan Intercom	85,2%
Orne	79%

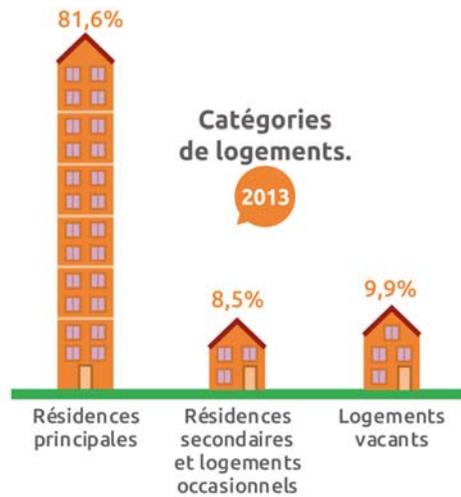
Source : INSEE 2013

Le territoire des Courbes de l'Orne est caractérisé par une part importante de résidences secondaires même si cette tendance tend à diminuer. Le ratio est d'ailleurs plus faible qu'au niveau départemental mais plus élevé que sur Argentan Intercom. Il faut

noter qu'au niveau de la répartition spatiale on observe une part des résidences secondaires plus importante dans le sud-ouest du territoire ainsi que sur la commune de La Courbe.

Territoire	Part des résidences secondaires
Courbes de l'Orne	8,5%
Argentan Intercom	3,9%
Orne	10,6%

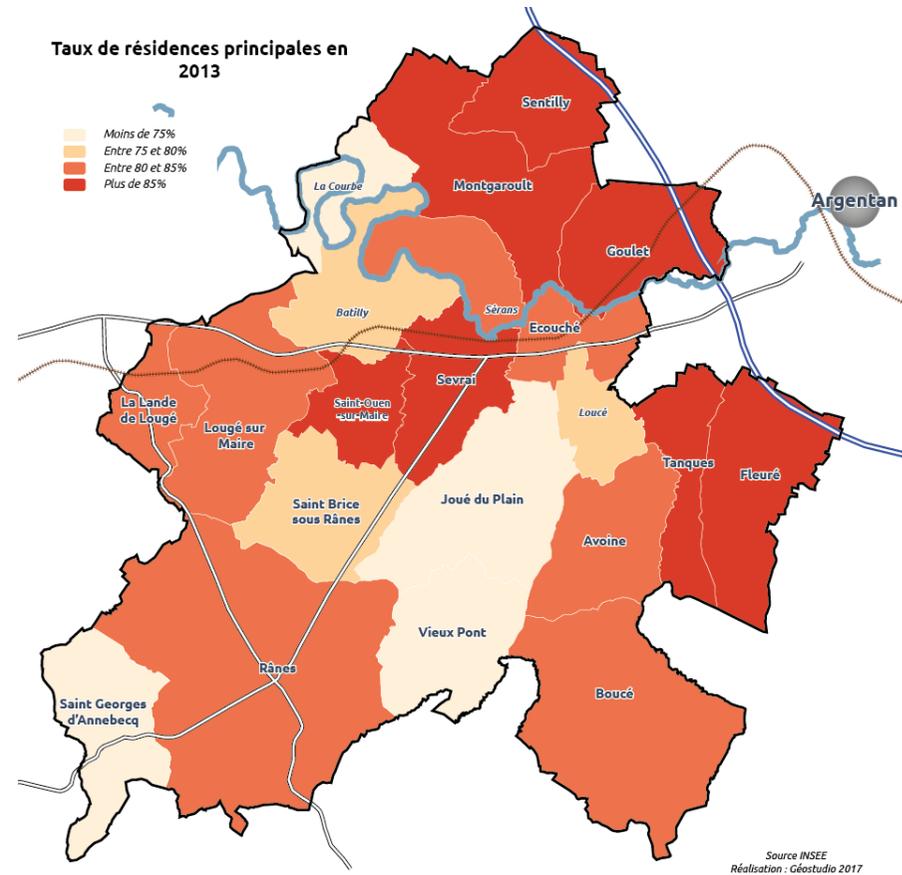
Source : INSEE 2013



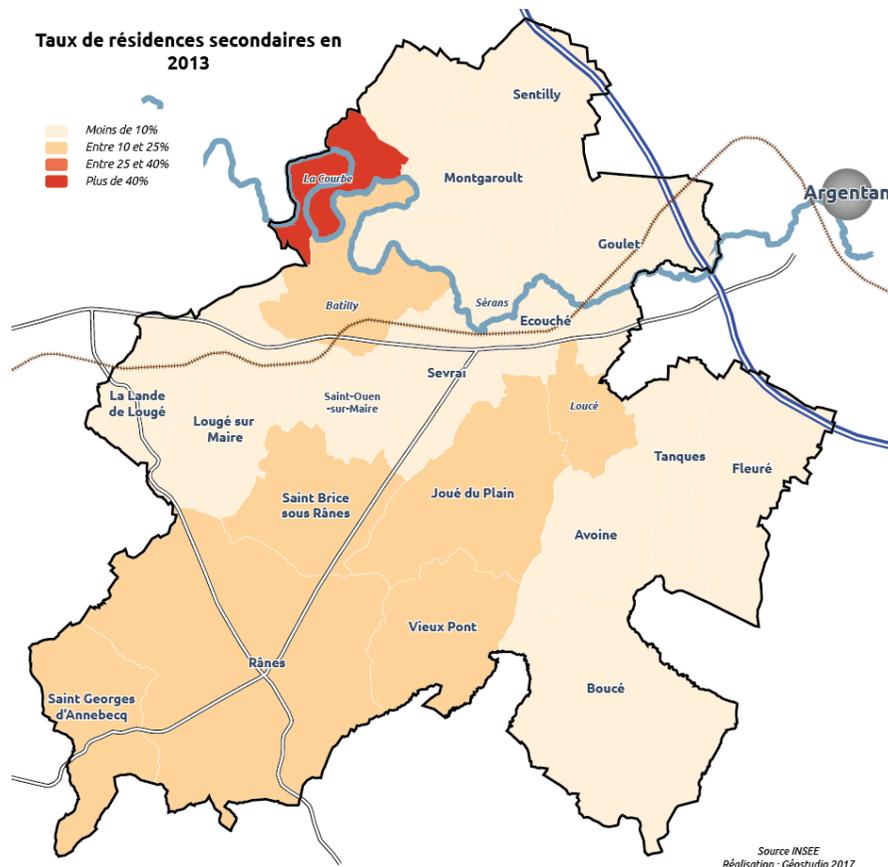
Sources : Insee RP2013 exploitations principales.



Réalisation : géostudio 2017



Les résidences principales sont plus représentées dans le nord et l'est du territoire où la population active est la plus présente.



La commune de la Courbe observe un fort taux de résidences secondaires. En règle générale, le sud-ouest du territoire (autour de Rânes) observe un taux de résidences secondaires plus important.

### 3. Les caractéristiques des logements

#### a. Un parc de logements très ancien

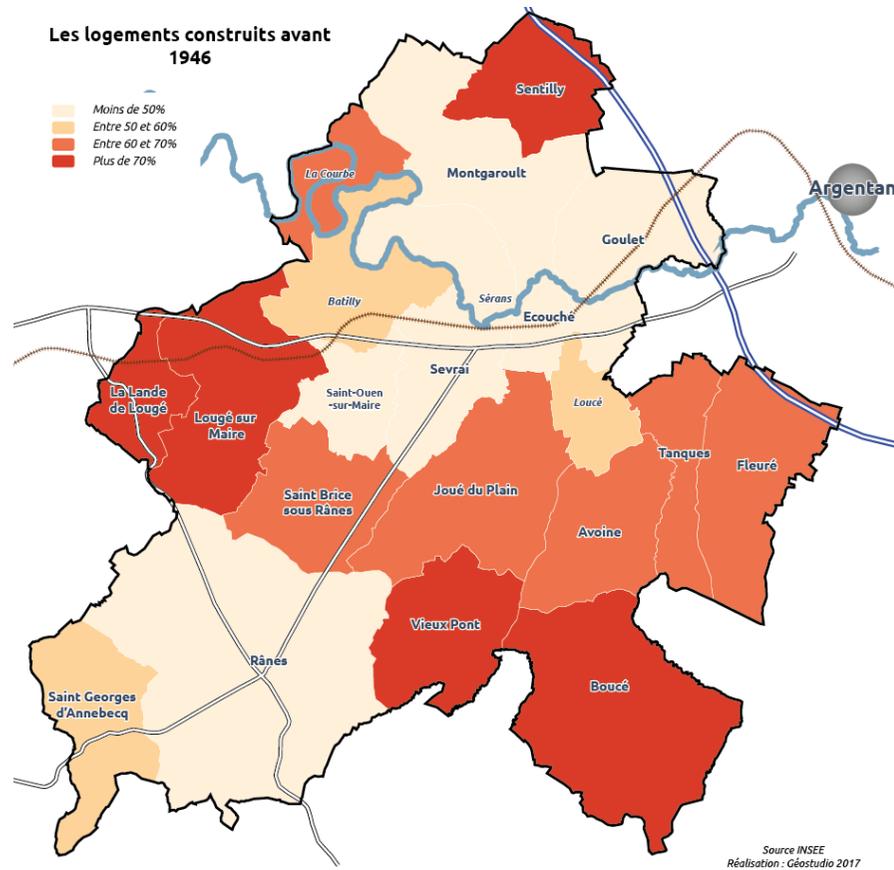
Le territoire des Courbes de l'Orne est marqué par un parc de logements assez anciens. En effet, plus de la moitié des logements présents sur le territoire datent d'avant la fin de la Seconde Guerre Mondiale. A titre de comparaison, le taux est de 25,2% sur Argentan Intercom et 40,1% sur le département de l'Orne. Un parc de logements anciens est souvent peu attractif pour les acheteurs mais ils représentent un potentiel très intéressant de réhabilitation avec des bâtiments à l'architecture identitaire.

Territoire	Part des logements construits avant 1946
Courbes de l'Orne	51%
Argentan Intercom	25,2%
Orne	40,1%

Source : INSEE 2013

On observe une disparité spatiale par rapport à la part des logements construits avant 1946. Il s'avère que sur les 3 pôles que sont Ecouché, Rânes et Boucé, seule la commune de Boucé a une part de logements anciens très importante puisqu'elle dépasse les 75%. Les communes de Sentilly, La Lande de Lougé et Lougé sur Maire ont également une part très importante de logements anciens.

Y-a-t-il une corrélation entre logements anciens et logements vacants ? (réponse dans la partie d)



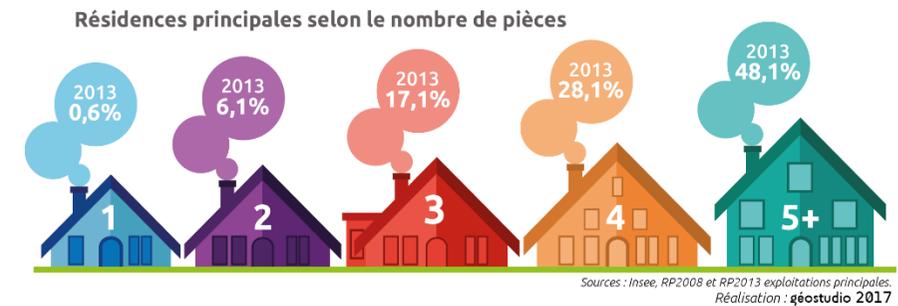
### b. Un parc de logements inégalement diversifié

Au sein du territoire des Courbes de l'Orne, plus de 48% des logements sont des logements de 5 pièces ou plus. Il y a sur le territoire très peu de petits logements (T1, T2).

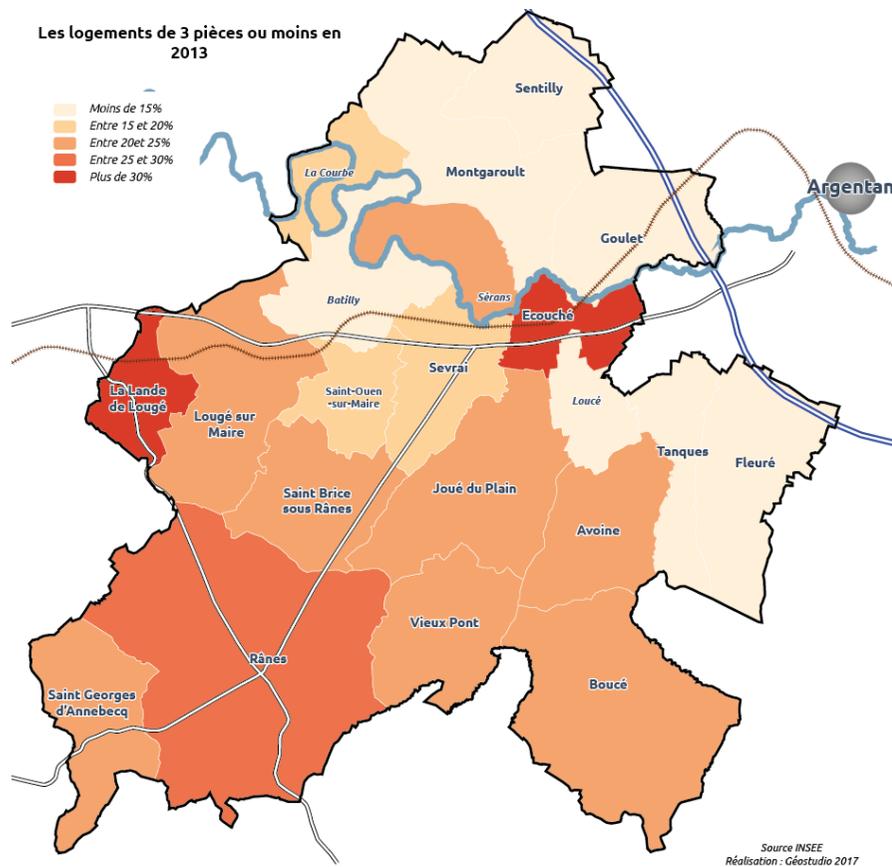
En comparaison avec d'autres territoires, le parc de logements des Courbes de l'Orne est moins diversifié que sur Argentan Intercom ou bien même le département.

Territoire	Part des logements de 3 pièces ou moins
Courbes de l'Orne	23,8%
Argentan Intercom	35,1%
Orne	31,7%

Source : INSEE 2013



Les communes d'Ecouché et La Lande de Lougé ont la plus grande diversité de typologie de logements. Cela est plus significatif sur la commune d'Ecouché. Les communes du nord-est du territoire ont le parc le moins diversifié tandis que le sud-ouest observe la plus grande diversité du parc.



Les trois pôles du territoire sont les communes où le parc locatif est le plus représenté. La commune de Montgaroult apparaît comme la commune ayant le moins de logements locatifs au sein des communes les plus attractives pour les ménages actifs.

Territoire	Part du parc locatif
Courbes de l'Orne	24,8%
Argentan Intercom	46,7%
Orne	34,7%

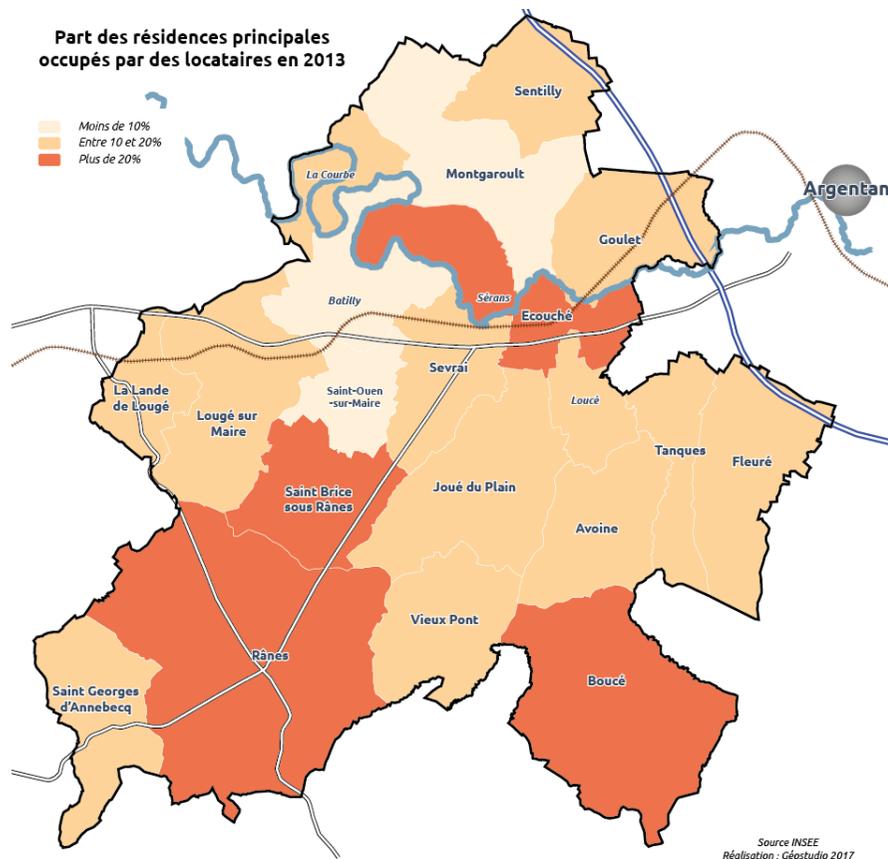
Source : INSEE 2013



Logements locatifs collectifs à Ecouché

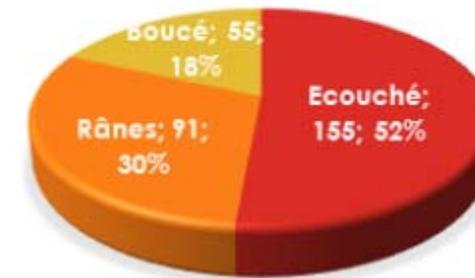
### c. Le parc locatif et social

D'après l'INSEE, le parc de logements sur le territoire des Courbes de l'Orne comprend 24,8% de logements locatifs (public et privé). Ce taux est nettement inférieur au territoire d'Argentan Intercom mais aussi du département de l'Orne.



La diversification du parc de logements permet un meilleur parcours résidentiel des habitants du territoire mais cela est également un vecteur d'attractivité du territoire pour accueillir de nouveaux habitants.

## Le parc locatif sur le territoire en 2015



Source : Filocom 2015

En termes de quantité, les communes d'Ecouché et Rânes proposent le plus de logements locatifs privés. Avec 155 logements locatifs à Ecouché et 91 à Rânes, ces deux communes représentent plus de 50% du parc locatif privé sur le territoire. Il faut noter que Boucé propose une cinquantaine de logements locatifs privés.

## Le parc locatif sur Ecouché



Source : Filocom 2015

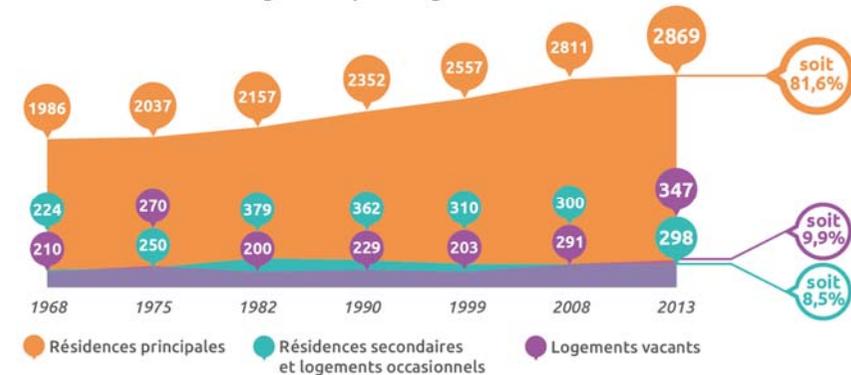
La commune d'Ecouché représente à elle seule plus de 50% du parc locatif privé au sein des 3 pôles du territoire. Concernant le parc locatif social, la commune d'Ecouché a la caractéristique de proposer pratiquement autant de logements locatifs sociaux que de logements locatifs privés.

### d. De nombreux logements vacants

Le territoire des Courbes de l'Orne observe une part de logements vacants autour de 10% ce qui est conforme aux moyennes du territoire et du département. Cependant, il y a une répartition spatiale de ces logements vacants qui permet d'observer certaines problématiques dans quelques communes dépassant les 10% de logements vacants.

En effet, la commune d'Ecouché observe un taux de logements vacants d'environ 13,8% ce qui est très important. Ce taux s'explique en partie par le fait que de nombreuses maisons anciennes sont présentes dans le centre bourg mais ne sont pas toujours entretenues et donc plus du tout attractif pour les personnes recherchant un logement sur le secteur. De plus, de nombreux logements sont situés au-dessus de commerces mais pas occupés par les commerçants.

Évolution du nombre de logements par catégorie.



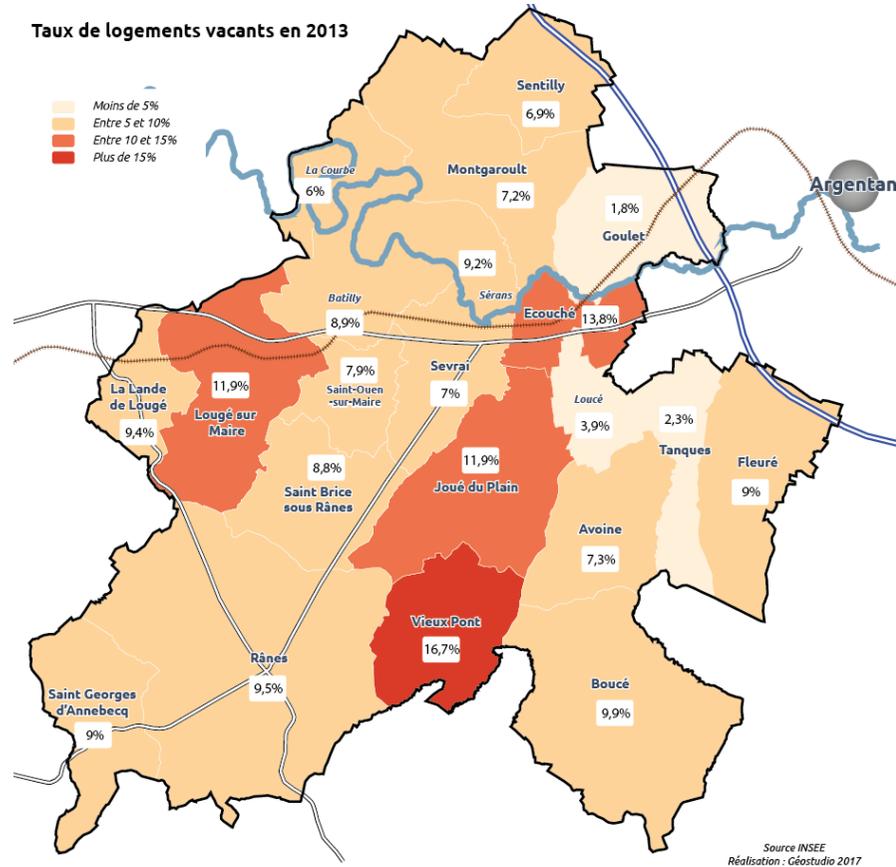
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Réalisation : géostudio 2017

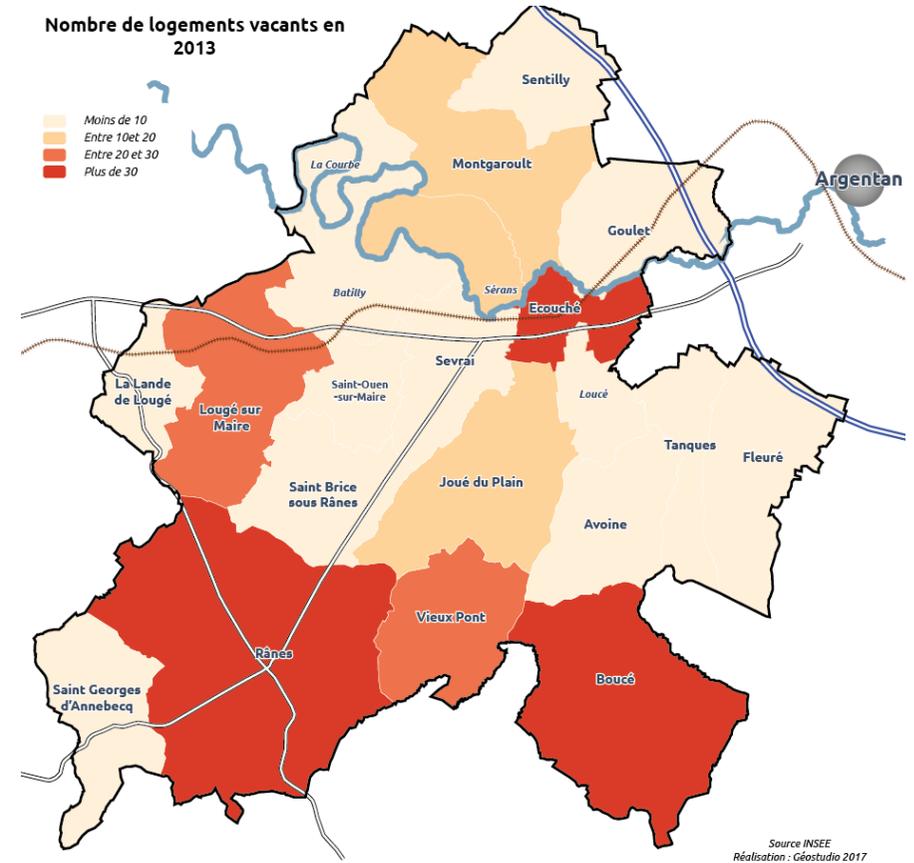
Territoire	Part des logements vacants
Courbes de l'Orne	9,9%
Argentan Intercom	10,9%
Orne	10,4%

Source : INSEE 2013

Il s'avère que les 3 pôles (Ecouché, Rânes et Boucé) observent un nombre de logements vacants assez important. De plus, il y a moins de logements vacants sur la partie est du territoire et notamment sur les communes de Goulet, Loucé et Tanques.



Le taux de logements vacants est élevé sur le territoire mais pas réparti de façon équilibrée. Les 3 pôles du territoire observent des taux proche ou supérieur à 10%.



La quantité de logements vacants se retrouvent dans les 3 pôles mais aussi à Lougé sur Maire et Vieux-Pont. D'après les données

FILOCOM, il y avait, en 2015, environ 100 logements vacants à Ecouché, 50 à Rânes et 30 à Boucé.

#### e. Une vacance surtout liée au confort

D'après les données Filocom 2015, les logements locatifs sociaux représentent 25% des logements vacants sur la commune d'Ecouché. La problématique de la vacance observée sur le territoire, mais surtout sur Ecouché, porte essentiellement sur le parc privé.

Environ 40% de la vacance est de courte durée puisqu'elle est estimée à moins d'un an. Cependant, il y a 35% des logements vacants qui le sont depuis plus de 5 ans. De plus, il est observé qu'environ 38% des logements vacants dates d'avant 1915. Il est donc fortement probable qu'il y a un lien entre les logements vacants de longue durée et l'ancienneté d'une partie du parc de logements. On retrouve cette répartition sur la commune de Rânes.

Concernant le lien entre vacance et typologie, il s'avère que les logements vacants sont assez homogènes dans leur nombre de pièces. Aucune typologie particulière ne ressort.

Le secret statistique des données Filocom ne permet pas de réaliser une analyse fine sur les autres communes mais on peut supposer que la vacance observée est due à l'ancienneté de certains logements.

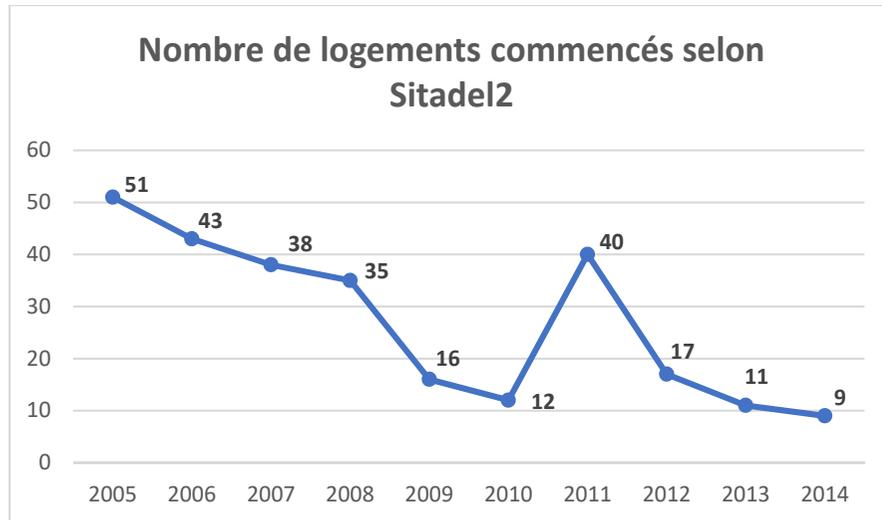
## 4. Les dynamiques de développement du parc

### a. Une production de logements en diminution

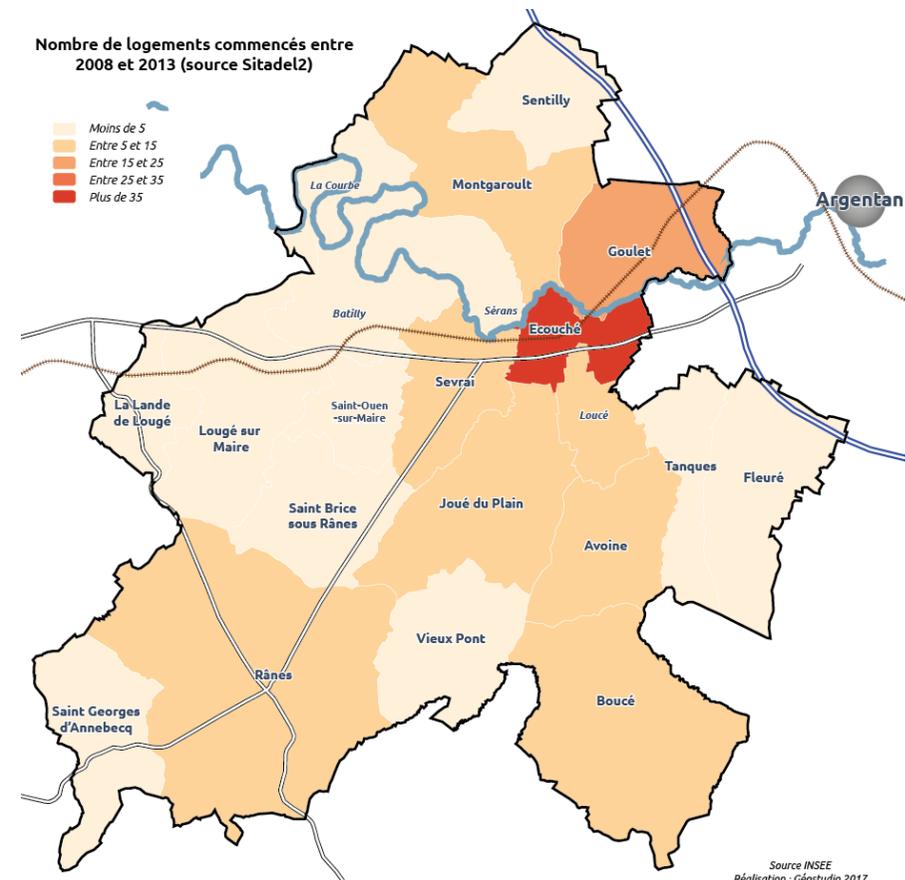
La production de logements depuis 2008 a essentiellement eu lieu sur 4 communes : Ecouché, Goulet, Rânes et Montgaroult. Les communes de La Courbe, Batilly, La Lande de Lougé, Saint Brice sous Rânes et Tanques ont perdu des logements entre 2008 et 2013. Cela s'explique en partie par l'ancienneté du parc de logements.

Il y a eu +113 logements entre 2008 et 2013 selon l'INSEE et 137 logements commencés d'après la base de données Sitadel2. La différence de 24 logements est expliquée par le fait que des logements ont été commencés en 2013 mais terminés en 2014 et donc pas encore pris en compte dans le dernier recensement INSEE. De plus, certaines réhabilitations ou constructions neuves ont pu être abandonnées pendant les travaux.

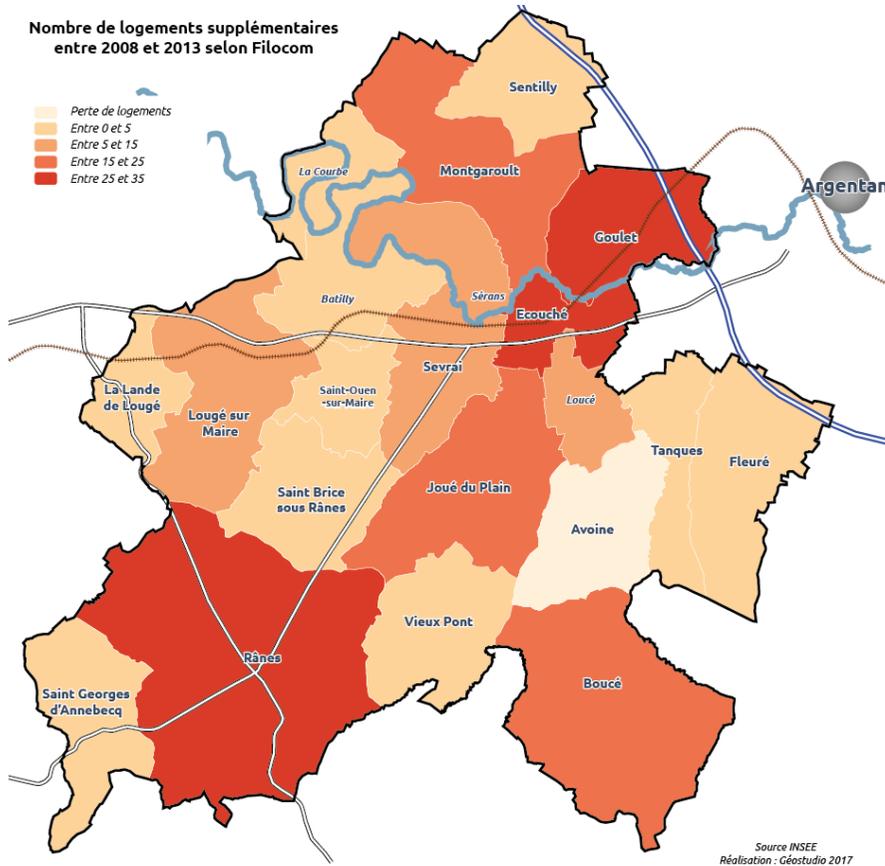
La moyenne de production de logements est d'environ 23 logements par an pour l'ensemble du territoire des Courbes de l'Orne.



Source : Sitadel



Le croisement des sources INSEE, Sitadel2 et Filocom permet de confirmer certaines tendances sur l'évolution du parc de logements sur ces dernières années. Ecouché est la commune qui a le plus produit de logements ainsi que la commune de Goulet. Cette dynamique est notamment due à la proximité immédiate avec Argentan.



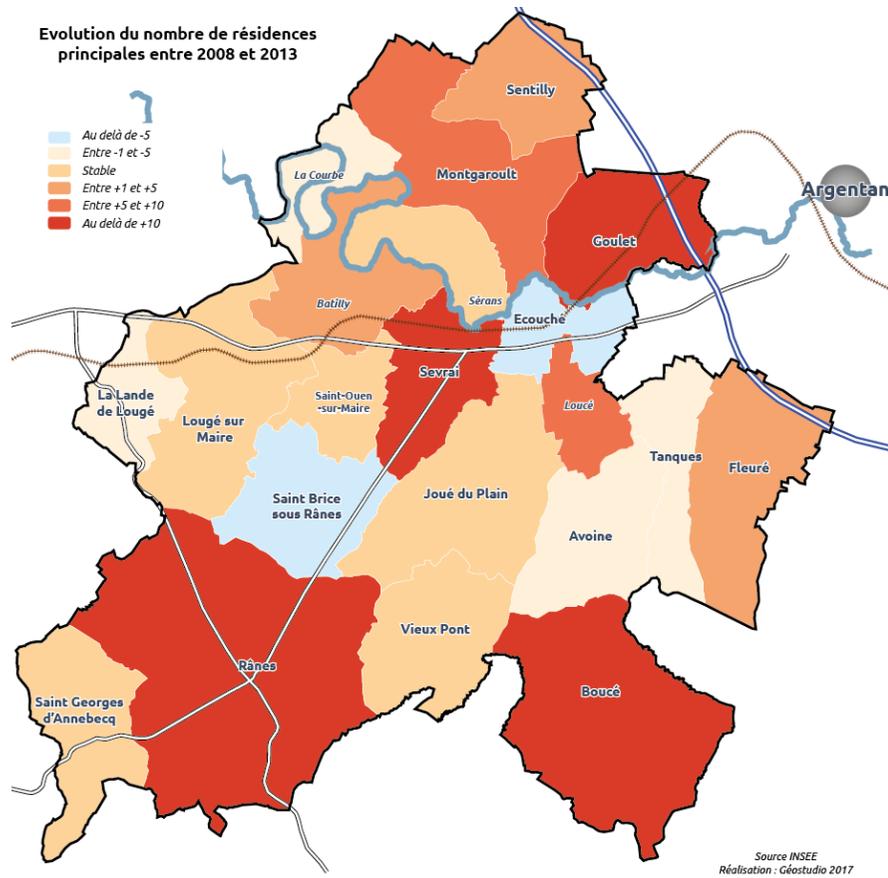
Sur l'ensemble du territoire la production de logements est plutôt faible avec une moyenne annuelle par commune de 1 logement supplémentaire. L'élaboration du PLUi permettra de mettre en place une stratégie de développement de l'habitat et la répartition sur le territoire.

## b. Une production de logements pour résidences principales

En 2013, le territoire des Courbes de l'Orne comptait 58 résidences principales en plus qu'en 2008 et 312 en plus depuis 1999. L'évolution des résidences principales représente une augmentation de 2% entre 2008 et 2013. Cette évolution représente 3% des résidences principales réalisées sur la même période (1999-2013) sur le département.

Les résidences principales sont en augmentation entre 2008 et 2013 sur 2 des 3 pôles (Rânes et Boucé) mais aussi Goulet et Sevrai. En règle générale (hormis Ecouché et Tanques), les communes de l'est du territoire ont observé une augmentation du nombre de résidences principales.

Il faut noter que la commune d'Ecouché a perdu des résidences principales. Cette évolution pose question puisque la commune d'Ecouché est la commune centre du territoire des Courbes de l'Orne.



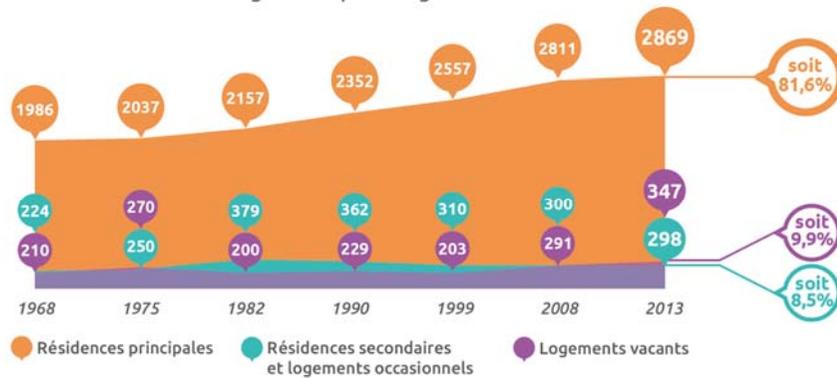
### c. Des logements vacants surreprésentés

Sur la période 2008-2013, le territoire des Courbes de l'Orne a observé une augmentation importante des logements vacants (+56) et une stagnation des résidences secondaires (-2). L'augmentation de logements vacants entre 2008 et 2013 représente une hausse de +19%. Il faut noter que les logements vacants à l'échelle du département de l'Orne sont en nette augmentation (+34% entre 2008 et 2013).



Loucé

## Évolution du nombre de logements par catégorie.

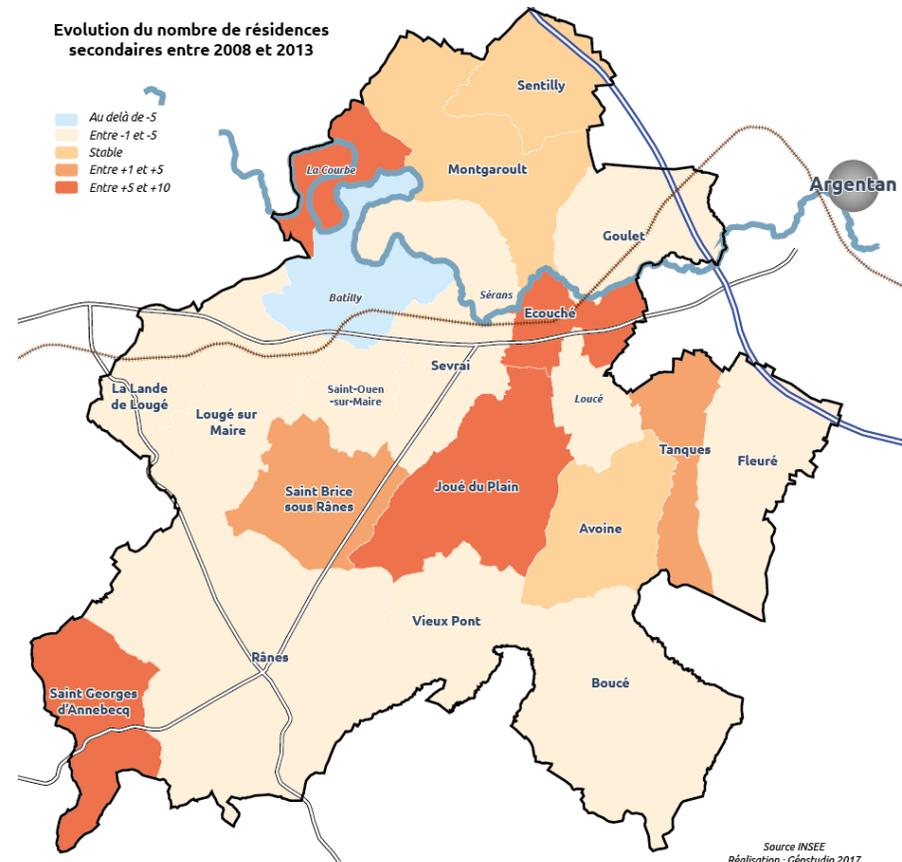


Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Réalisation : géostudio 2017

Les résidences secondaires sont en stagnation à l'échelle du territoire mais en augmentation sur Ecouché notamment.

## Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2008 et 2013

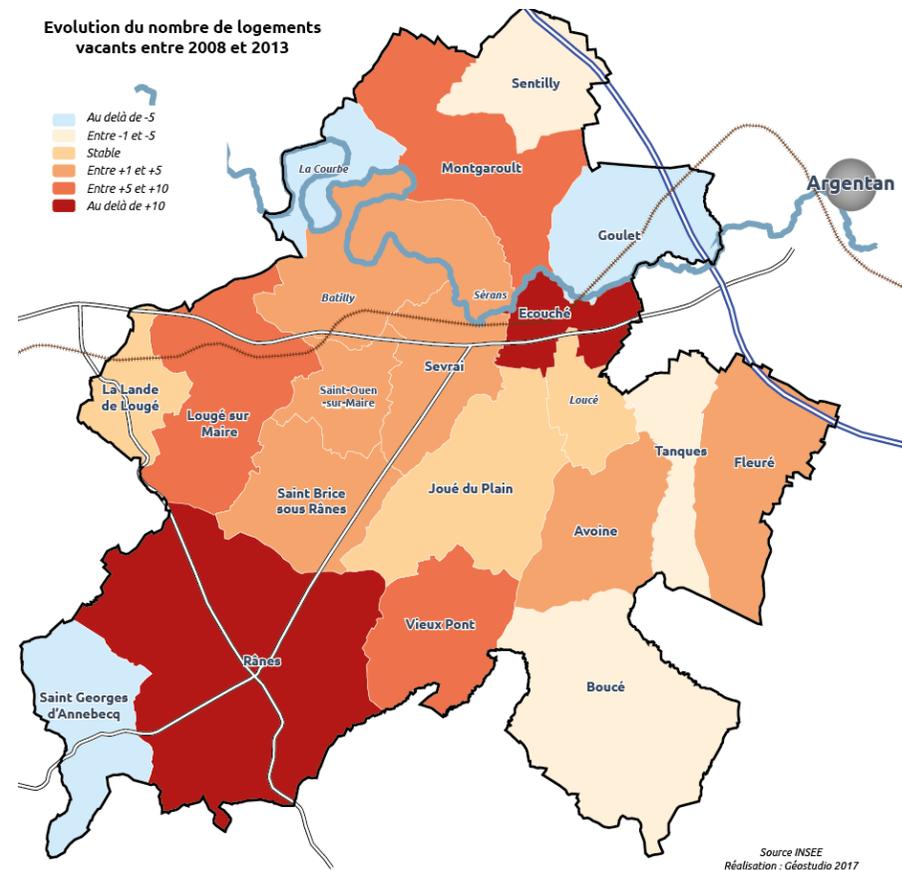


La thématique des logements vacants est importante sur le territoire puisque de nombreuses communes fleurissent ou dépassent les 10% de logements vacants. Il est intéressant de noter que les logements vacants ont diminué sur les communes de Goulet, La Courbe et St Georges d'Annebecq. Pour ces deux dernières, ces logements vacants sont le plus souvent devenus des

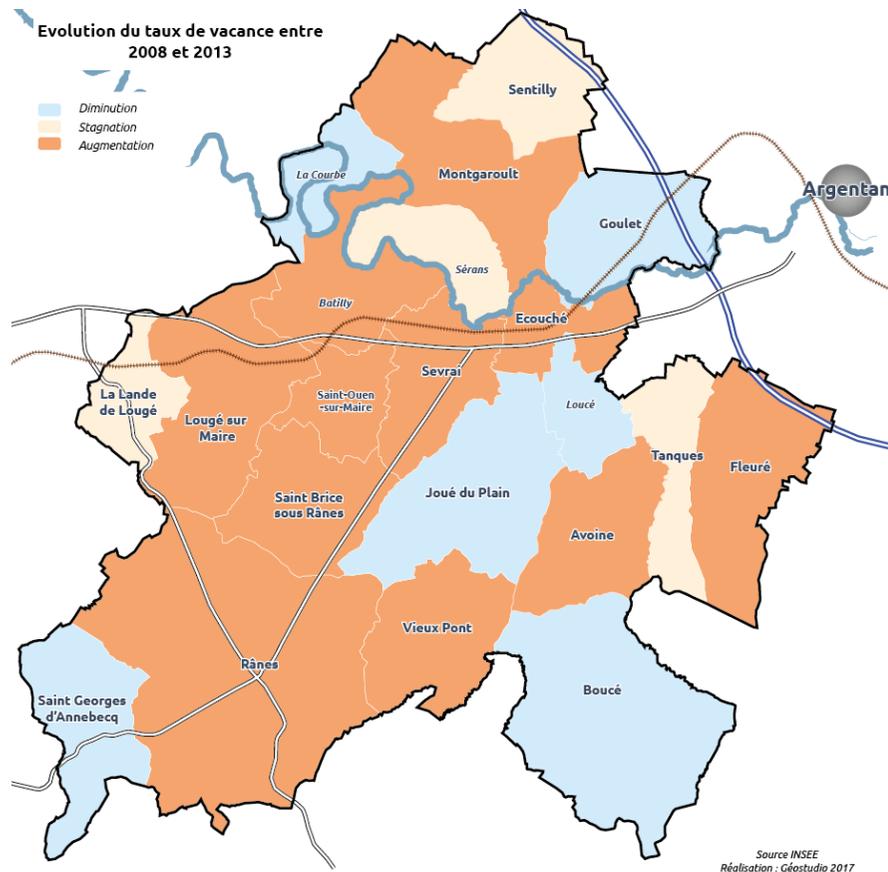
résidences secondaires à travers notamment la rénovation de logements par des étrangers (Europe du nord essentiellement).

Sur l'échelle du territoire, le taux de vacance est en hausse entre 2008 et 2013 ainsi que le nombre de logements vacants (+56 logements vacants). Le taux de vacance est en augmentation sur une grande partie du territoire mais l'augmentation quantitative est assez inégale en fonction de la taille de la commune. Une commune comme Rânes a observé une augmentation du nombre et du taux alors qu'une commune comme St Ouen sur maire a observé une hausse du taux mais une augmentation quantitative de seulement 1 logement.

La commune de Rânes a connu une augmentation des logements vacants (+11 entre 2008 et 2013) mais c'est la commune d'Ecouché qui a connu la plus forte augmentation avec +35 logements vacants entre 2008 et 2013.



Une forte hausse du nombre de logements vacants a été observé entre 2008 et 2013 dans les deux principales communes (Ecouché et Rânes).



Un taux de vacance en augmentation sur l'ensemble du territoire (pas de spécificité géographique).

## 5. Les segments du marché de l'immobilier

### a. Le marché de l'accession à la propriété

D'après l'analyse de 85 annonces sur le site Le Bon Coin, le marché immobilier local concerne principalement quatre types de biens sur le territoire :

- **Les maisons de villages** : avec 37 annonces (plus de 43% des annonces), il s'agit du principal type de bien en vente sur le territoire. Avec un prix moyen affiché de 86 250€, il s'avère que la plupart des maisons en vente devront avoir de nombreux travaux afin de correspondre aux normes de confort d'aujourd'hui.

- **Les fermes** : ce type de bien est moins courant mais représente des budgets beaucoup plus importants. Il est possible de trouver des corps de ferme en très bon état mais aussi des sites à fort potentiel nécessitant des travaux importants.

- **L'habitat ancien isolé** : tout comme les maisons de villages, ce type de bien est plus facilement accessible en termes de coût. Les surfaces sont plus importantes que dans les maisons de villages mais le coût au m<sup>2</sup> reste équivalent.

- **L'habitat contemporain** : il représente seulement 22% des annonces et il s'agit du type de bien courant le plus cher (hors ferme).

Type de bien	Nombre d'annonces	Superficie moyenne en m <sup>2</sup>	Prix moyen en €	Prix moyen du m <sup>2</sup>
Maison de village	37	90	86 250 €	958 €
Ferme	7	251	411 260 €	1 638 €
Habitat ancien isolé	22	115	107 850 €	938 €
Habitat contemporain	19	120	134 050 €	1 117 €
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>144</b>	<b>184 853 €</b>	<b>1 284 €</b>

## b. Le marché locatif

L'offre locative apparaît très modeste sur le territoire. Début 2017, il y avait 11 offres locatives sur le site Le Bon Coin. Il y avait 4 offres de location d'appartements et 7 offres de locations de maisons. Le prix moyen des locations d'appartement était situé entre 315€/mois et 360€/mois selon le type de logement. Concernant les maisons, le loyer moyen allait de 450€/mois à 570€/mois selon le type de logement.

Communes	Appartements							Maisons					Total
	Studio	T1	T2	T3	T4	T5	Total	T3	T4	T5	T6	Total	
Avoine							0		1			1	1
Batilly							0					0	0
Boucé							0					0	0
Ecouché			2		1		3			1		1	4
Fleuré							0					0	0
Goulet							0					0	0
Joué du Plain							0					0	0
La Courbe							0					0	0
La Lande de Lougé							0					0	0
Loucé							0					0	0
Lougé sur Maire							0					0	0
Montgaroult							0		1			1	1
Rânes					1		1		1			1	2
St Brice sous Rânes							0					0	0
St Georges d'Annebecq							0	1		1	1	3	3
St Ouen sur Maire							0					0	0
Sentilly							0					0	0
Sérans							0					0	0
Sevrai							0					0	0
Tanques							0					0	0
Vieux Pont							0					0	0
<b>Loyer moyen</b>			315		358		<b>4</b>	450	552	575	570	<b>7</b>	<b>11</b>

## 6. Le besoin en logements

### a. Définition du point mort

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

### A : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

### B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier à une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

### C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.



$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

### A : le renouvellement du parc ancien

Courbes de l'Orne					
Données	Source	2008	2013	Evol 2008-2013	
Nombre total de logements	INSEE	3402	3515	113	P
Constructions neuves	SITADEL	-	-	131	N
Renouvellement (neuf-variation) [=N-P13-P08]				18	R

### B : le desserrement des ménages

Courbes de l'Orne					
Données	Source	2008	2013	Evol 2008-2013	
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,2	2,2	0	A
Population des résidences principales	INSEE	6590	6597	7	B
Desserrement [= B08/A13 - B08/A08]				0	D

**C : la vacance du parc « sous-occupé »**

Courbes de l'Orne					
Données	Source	2008	2013	Evol 2008-2013	
Nombre total de logements	INSEE	3402	3515	113	P
Nombre total de résidences principales	INSEE	2811	2869	58	RP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	300	298	-2	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	8,81%	8,47%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	291	347	56	LV
Taux de logements vacants	INSEE	8,55%	9,87%		TLV
Variation [=RS+LV]				54	V

**D : le Point Mort**

Courbes de l'Orne				
Données	Source	2008-2013	Par an	
Point Mort	Calcul	72	14	PM
Effet démographique	Calcul	59	12	ED

## b. L'analyse sur le territoire

Analyse :

- Un nombre moyen d'habitants par ménage qui reste stable entre 2008 et 2013 avec 2 personnes par ménage en moyenne sur le territoire.
- Un nombre de résidences principales en augmentation (+58).
- Des résidences secondaires en légère diminution (-2).
- Des logements vacants en nette augmentation (+56).

- Il y a eu 131 logements construits sur la période 2008-2013 (source Sitadel2).

Synthèse des besoins entre 2008 et 2013 :

- Un renouvellement qui a engendré des besoins. Malgré la construction de 131 logements, le nombre de logements à en vérité augmenté de seulement 113 unités. Ce qui signifie que le parc a perdu 18 logements sur cette période.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires qui a créé un excédent de 54 logements. Ce sont les logements vacants qui ont nettement augmenté avec certains secteurs où ils représentent 10% du parc. Ils représentent le parc sous-occupé.
- Un desserrement nul puisque la taille moyenne des ménages n'a pas évolué entre les deux périodes.

Entre 2008 et 2013, le territoire des Courbes de l'Orne observe un point mort de 72 logements. Il faut donc annuellement construire au minimum 14 logements pour maintenir la population. Au-delà de ces 14 logements, le territoire observera une réelle croissance démographique.

## 7. Les disparités territoriales

### Les disparités sur le territoire

*Evolution démographique faible*

*Solde migratoire majoritairement négatif*

*Une part importante des plus de 75 ans*

*Une part plus faible des moins de 15 ans*

*Une taille moyenne des ménages faible*

*Des revenus médians plus faibles*

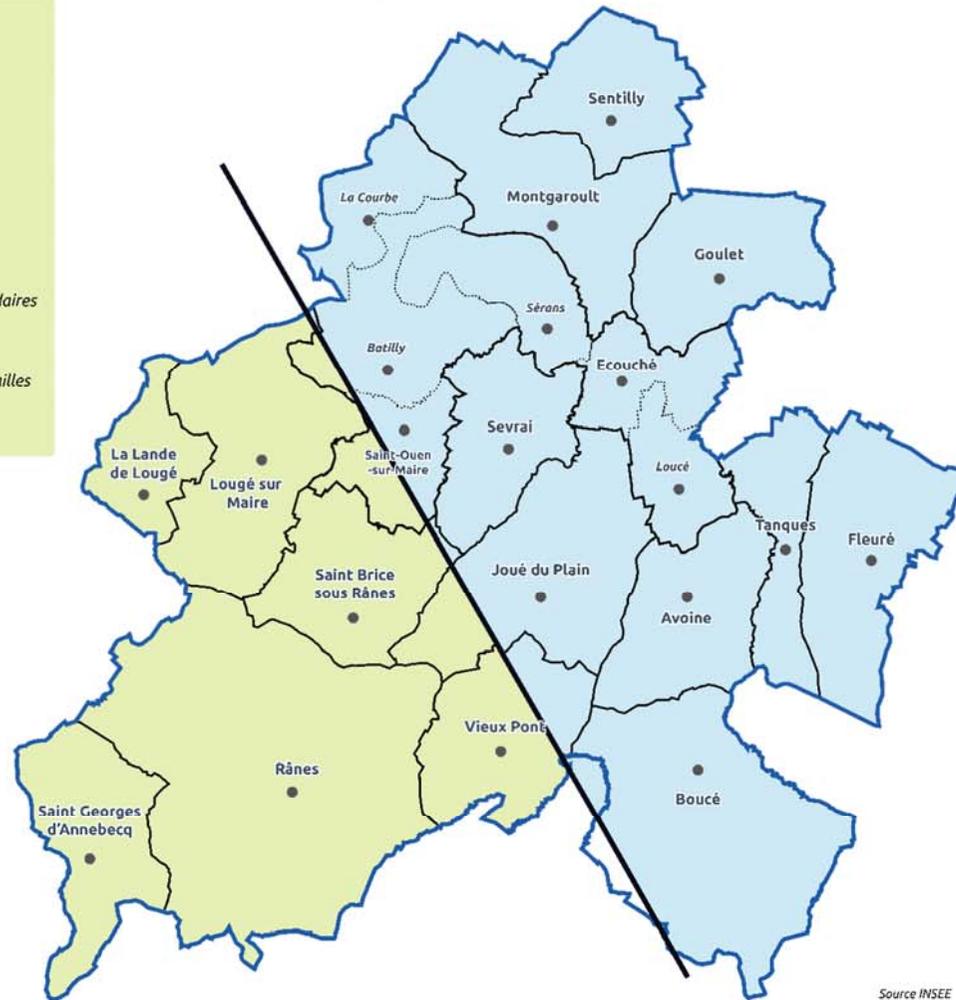
*Une part faible des résidences principales*

*Une part plus importante des résidences secondaires*

*Des taux de logements vacants plus forts*

*Un parc de logements plus diversifié dans ses tailles*

*Un rythme de construction moins important*



*Evolution démographique plus forte*

*Solde migratoire majoritairement positif*

*Une part plus faible des plus de 75 ans*

*Une part importante des moins de 15 ans*

*Une taille moyenne des ménages plus forte*

*Des revenus médians plus élevés*

*Une part importante des résidences principales*

*Une part faible des résidences secondaires*

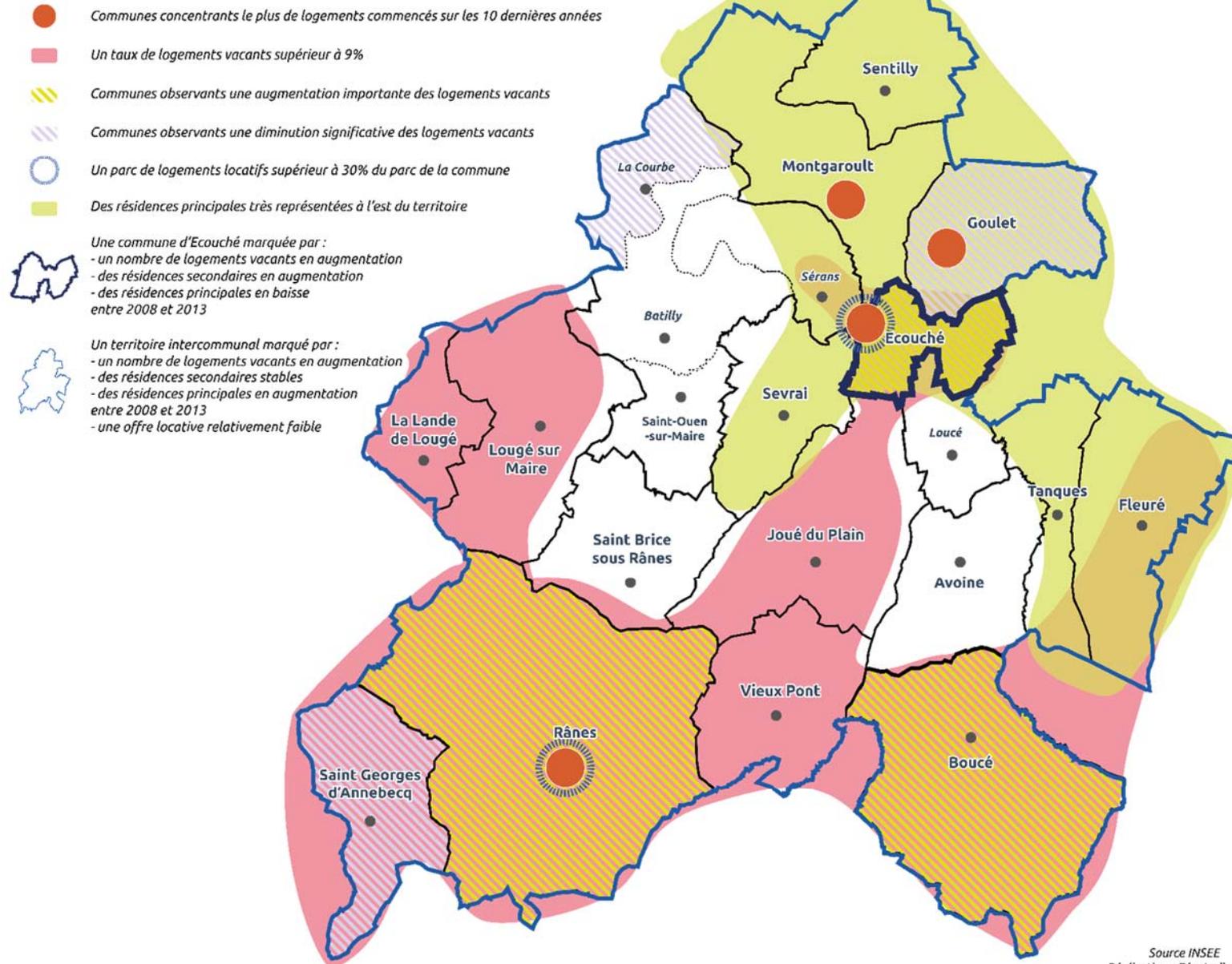
*Des taux de logements vacants plus faibles*

*Un parc de logements moins diversifié dans ses tailles*

*Un rythme de construction plus important*

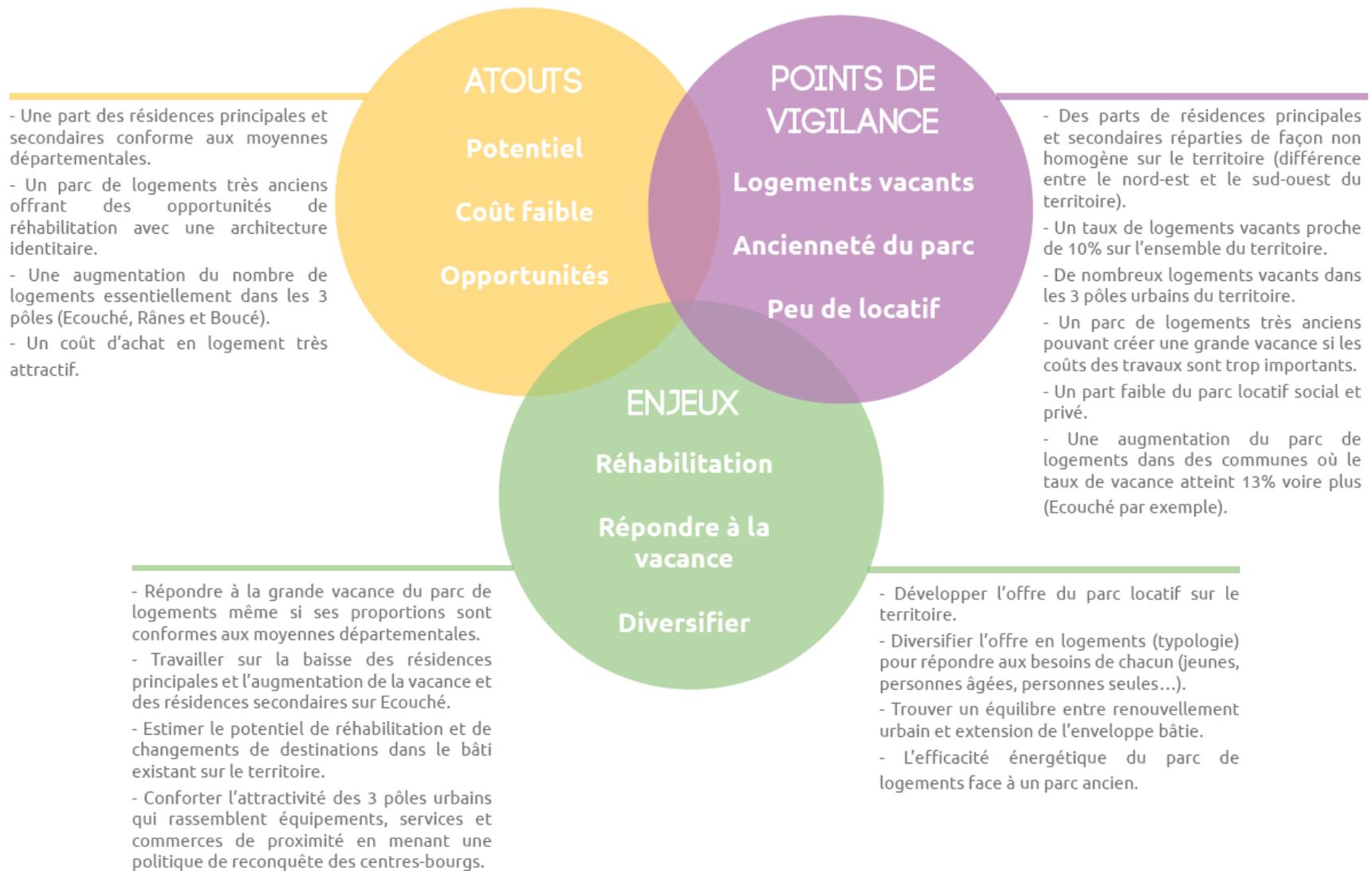
Source INSEE  
Réalisation : Géostudio 2017

## Synthèse des évolutions de l'habitat



Source INSEE  
Réalisation : Géostudio 2017

## 8. Les enjeux des dynamiques habitat



# D. Equipements et services





## D. Les équipements et services

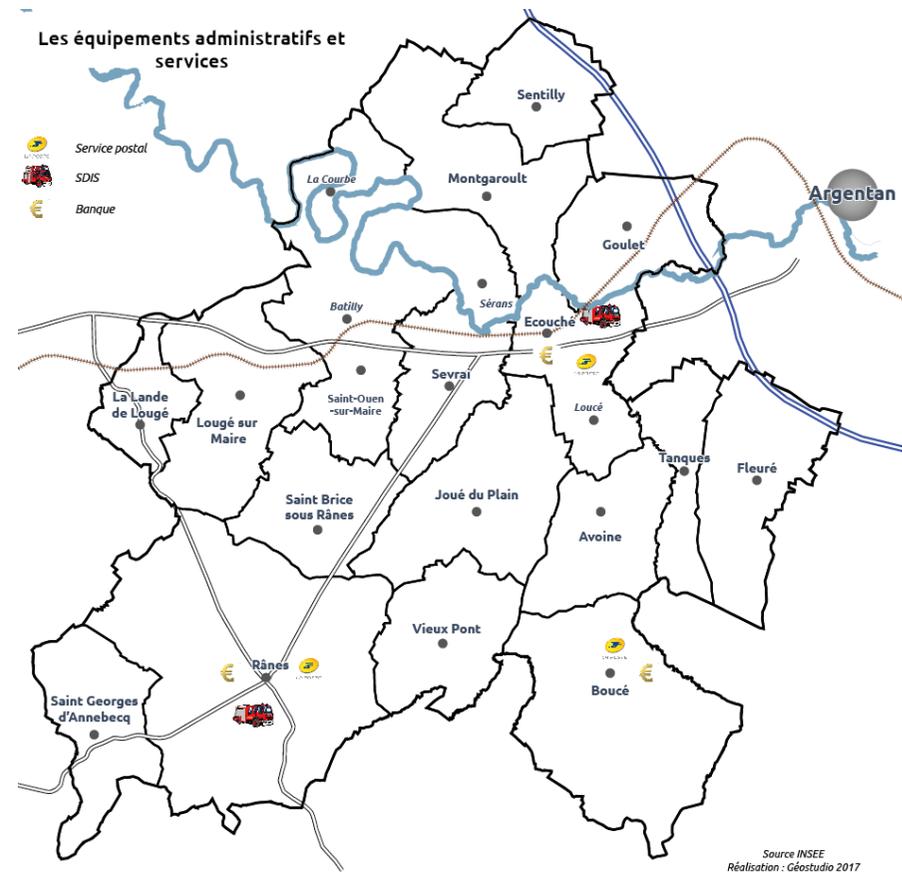
### 1. Les équipements administratifs et services

La majorité des services et équipements administratifs présents sur le territoire sont localisés sur les communes d'Ecouché et Rânes. On retrouve les services postaux à Ecouché, Rânes mais aussi à Boucé.

Deux Services Départementaux d'Incendie et de Secours sont présents sur le territoire à Ecouché et Rânes.



Rânes



## 2. Les services de santé

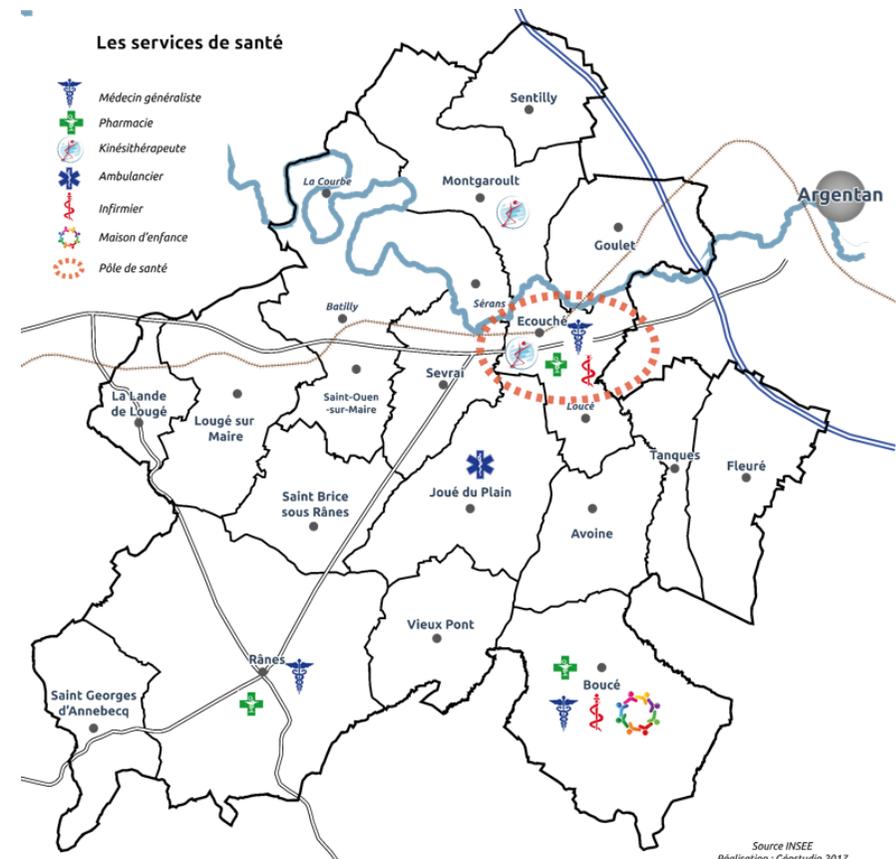
Bien que le territoire des Courbes de l'Orne soit très rural, les services de santé présents sur le territoire sont satisfaisants, en sachant que l'hôpital d'Argentan est situé à proximité. L'offre en médecin généraliste est une donnée très importante pour les personnes plus âgées, isolées et peu mobiles. Les communes d'Ecouché, Rânes et Boucé ont au moins un médecin généraliste sur leur territoire et même plusieurs pour Ecouché. De plus, ces trois communes possèdent également une pharmacie.

Deux kinésithérapeutes sont recensés sur le territoire ainsi qu'un ambulancier.

Un pôle de santé tout neuf (fin 2016) a été réalisé à Ecouché. Il accueille des médecins, infirmières et kinésithérapeutes.



Pôle santé à Ecouché



### 3. Les services aux personnes âgées

L'évolution démographique en France place les politiques publiques face à de nouveaux enjeux. Il s'avère que la population tend à un vieillissement et le territoire des Courbes de l'Orne n'échappe pas à cette évolution.

On observe sur le territoire des Courbes de l'Orne différentes structures venant en aide aux personnes âgées :

- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) est présent à Rânes et Ecouché. Cette structure propose notamment ménage et repassage, mobilité, soins, garde à domicile, aide aux handicapés, préparation des repas, jardinage, bricolage, téléassistance, hospitalisation à domicile, etc...
- SSIAD : (Service de Soins Infirmiers à Domicile) est présent à Rânes. Ces soins infirmiers et nursing sont liés à l'ADMR de Rânes.
- EHPAD : (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Il y en a 2 sur le territoire, à savoir à Rânes et Ecouché.
- UNA : (Union Nationale de l'Aide) à Ecouché.
- CCAS : (Centre Communal d'Actions Sociales) à Ecouché.

Les structures d'hébergement pour personnes âgées constituent un maillon du maintien à domicile par le biais d'une offre d'hébergement temporaire permettant de soulager les aidants

familiaux et restent une solution d'hébergement permettant de rompre l'isolement ou de prendre en charge la grande dépendance.



#### 4. Les équipements scolaires

Le territoire des Courbes de l'Orne dispose de 7 établissements scolaires :

##### Ecouché :

- Petite enfance
- Ecole maternelle Charles Perrault
- Ecole maternelle Sacré Cœur
- Ecole primaire
- Ecole primaire Sacré Cœur
- Collège Georges Brassens

##### Rânes :

- Ecole maternelle
- Ecole primaire

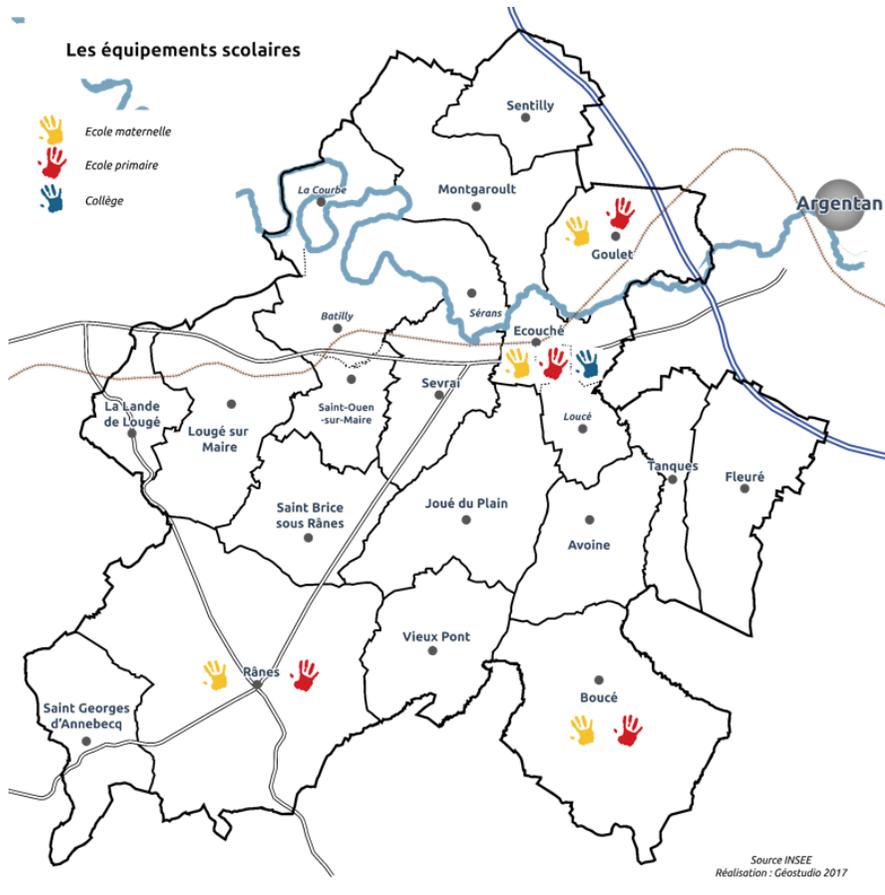
##### Boucé :

- Ecole maternelle
- Ecole primaire

##### Goulet :

- Ecole maternelle
- Ecole primaire

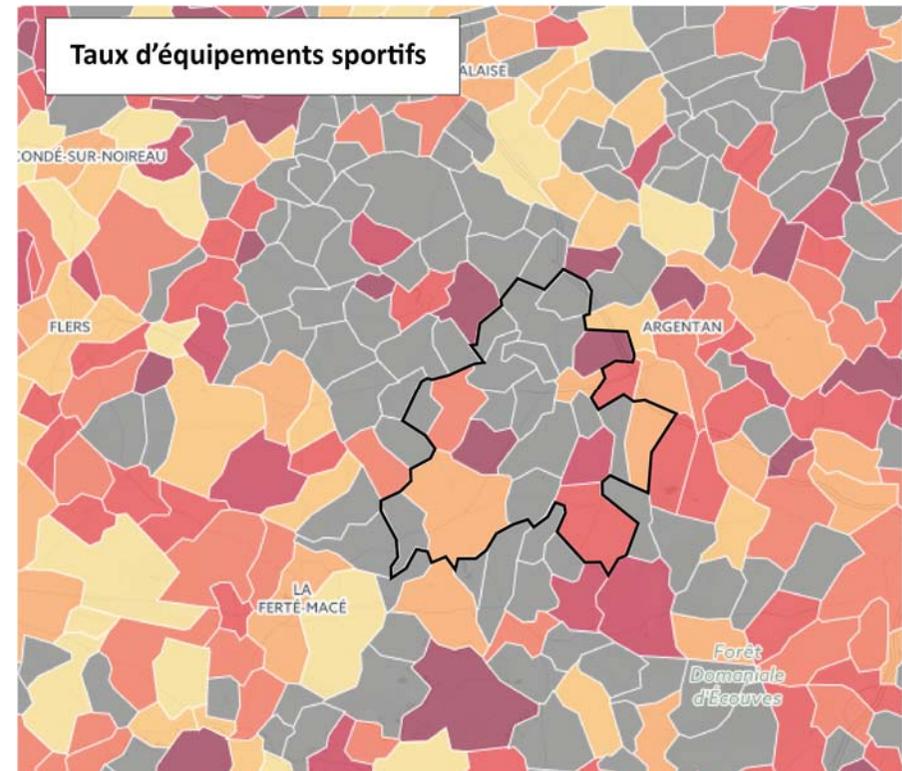
Certains enfants vont sur Argentan ou la Ferté Macé. Pour le lycée, les élèves vont en général à Argentan, Giel-Courteilles (lycée technique et agricole) ou La Ferté Macé. Pour les plus jeunes, il y a de nombreuses assistantes maternelles notamment à Ecouché.



## 5. Les équipements sportifs et de loisirs

Le taux d'équipements sportifs est calculé à partir du ratio du nombres d'équipements sportifs pour 100 habitants. Les communes de Rânes, Boucé, Ecouché et Lougé sur Maire possède le meilleur taux sur le territoire des Courbes de l'Orne.

Cependant, le territoire des Courbes de l'Orne semble plus faiblement fourni en équipements sportifs comparés aux territoires situés au sud-ouest ou bien à l'est (Ferté Macé et Argentan).



Source : INSEE 2013



Saint-Brice-sous-Rânes

## 6. La desserte numérique

Le numérique constitue aujourd'hui un vecteur de développement important pour les territoires ruraux. En effet, le numérique permet de développer le télétravail, de faciliter le maintien des personnes à domicile (domotique, objets connectés...), de faire émerger des projets innovants, etc.

### a. Le plan numérique ornaïs

Afin que l'Orne soit complètement raccordée au Très Haut Débit en 2030, le département a adopté le 22 mars 2013 le Plan Numérique Ornaïs (PNO) qui est en quelque sorte la nouvelle version du SDAN (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique).

Ce plan prévoit de réduire la facture numérique, de conforter l'attractivité des territoires et de développer de nouveaux usages.

Tout en limitant l'impact financier pour les finances publiques, il propose de desservir en très haut débit trois cibles distinctes : les sites publics, les zones d'activités et les habitants.

Le Plan Numérique Ornaïs sera déployé en 2 temps :

#### **Phase 1 / 2014 – 2020 :**

- 109 sous-répartiteurs France Télécom seront fibrés d'ici 2017, ce qui permettra d'apporter un débit de plus de 2Mbit/s à environ 30 000 habitants qui en sont aujourd'hui privés
- De plus, l'équipement en fibre optique des habitants en secteur urbain du territoire Ornaïs permettra d'atteindre l'ambition de 36 % de foyers raccordables à horizon 2020
- Parmi les 115 sites publics prioritaires identifiés (sites hospitaliers et scolaires, médiathèques...), 93 sites publics bénéficient déjà d'une offre de service. Les 22 sites restants seront raccordés.

- Parmi les 80 zones d'activités économiques présentes sur le territoire, 47 bénéficient déjà d'une offre attractive. Les 33 sites restants seront raccordés.

Des actions complémentaires utilisant d'autres technologies (boucle locale radio, satellite, WIMAX) apporteront du haut débit de qualité aux foyers restant inéligibles. Ces actions feront l'objet d'une politique d'accompagnement financier.

### Phase 2 / après 2020 :

Un réseau de collecte neutre et mutualisé (départemental) pourrait être réalisé après 2020. Ce réseau permettrait de :

- Raccorder en très haut débit l'ensemble des 115 sites publics et des 80 ZA
- Connecter les territoires équipés en fibre à l'habitant
- Interconnecter l'Orne aux réseaux publics et privés environnants

Cette action sera complétée progressivement au-delà de 2020 par d'autres projets pour atteindre 75% des foyers raccordables à la fibre à horizon 2030.

Au-delà de ce programme relatif aux infrastructures de télécommunication, les services numériques font déjà l'objet d'investissements de la part du département :

- dématérialisation et mise en ligne des procédures sur orne.fr,
- création de télé centres,

- développement de services numériques innovants

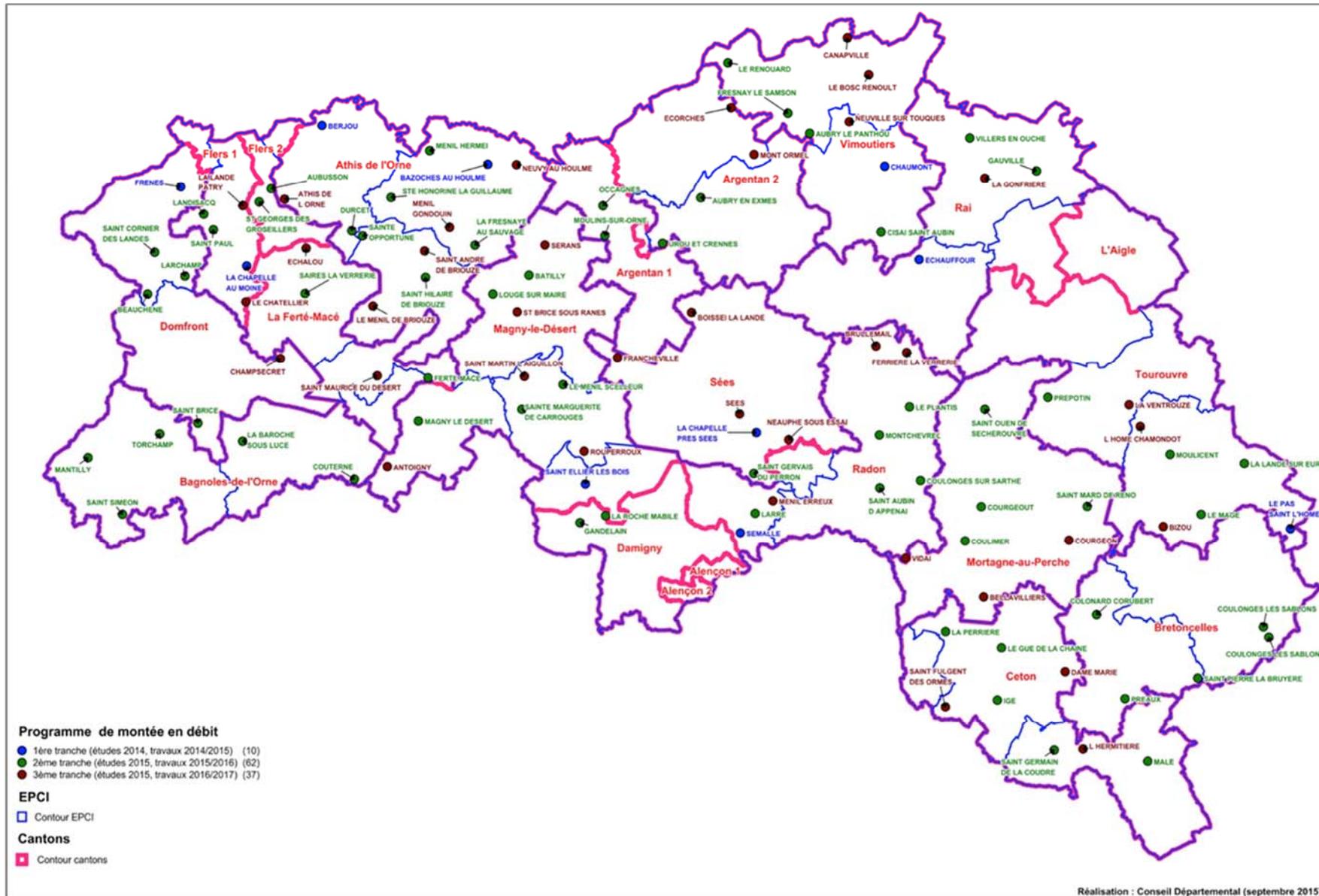
Ces efforts seront poursuivis dans le cadre du Plan Numérique Ornaïs.

### b. A l'échelle des Courbes de l'Orne

Lors des entretiens communaux, les problématiques de connexions à internet et au réseau mobile sont ressorties à de nombreuses reprises. En effet, la vétusté du réseau et la densité faible des zones d'habitat n'attirent pas les prestataires privés.

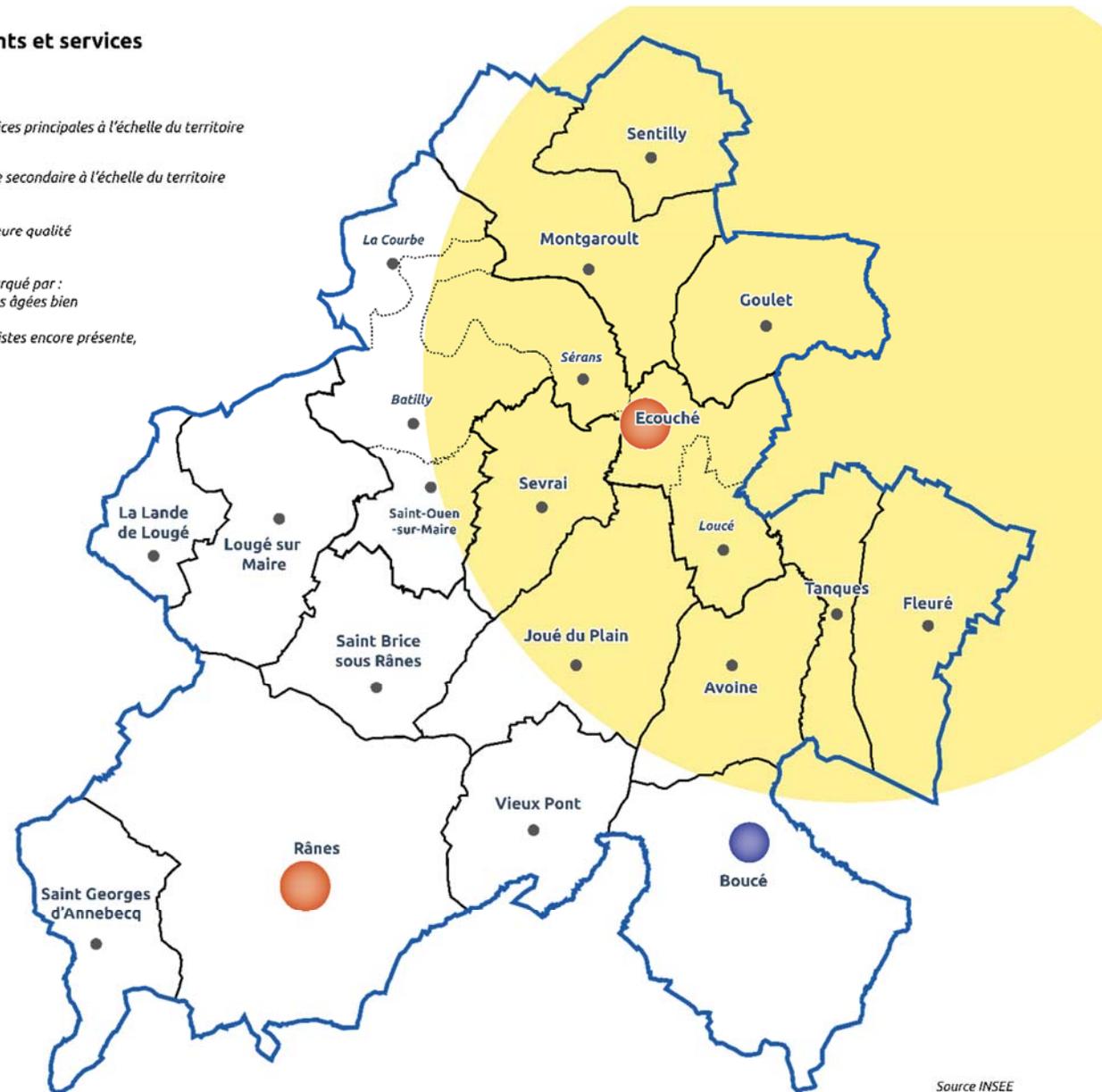
Cependant des communes comprises dans le PNO sont (ou seront) desservies par la fibre, c'est le cas par exemple de Lougé-sur-Maire et de Batilly.

D'autres communes comme le montre la carte ci-après vont être desservies par la fibre jusqu'à un sous-répartiteur (puis le relais se fait via le réseau cuivre). Saint-Brice-sous-Rânes et Sérans seront desservies ainsi que des communes limitrophes par un sous-répartiteur en 2016-2017 (troisième tranche). Les communes frontalières jouiront aussi des sous-répartiteurs limitrophes.



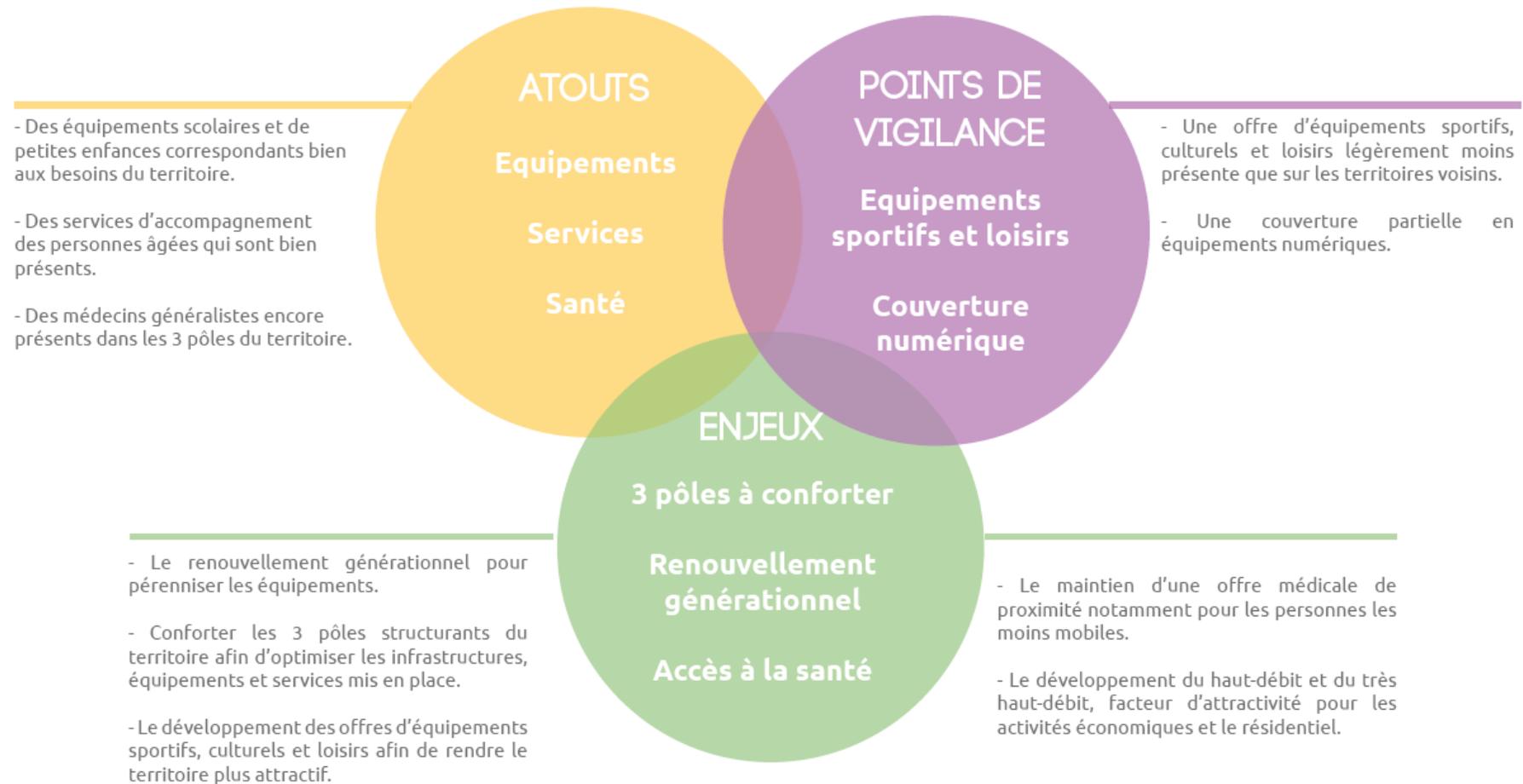
## Synthèse des équipements et services

-  Polarités d'équipements et services principales à l'échelle du territoire
-  Polarité d'équipement et service secondaire à l'échelle du territoire
-  Couverture numérique de meilleure qualité
-  Un territoire intercommunal marqué par :
  - une offre d'aides aux personnes âgées bien réparties sur le territoire,
  - une offre de médecins généralistes encore présente,
  - une couverture 2G et 3G,



Source INSEE  
Réalisation : Géostudio 2017

## 7. Les enjeux liés aux équipements et services



# E. Emplois et activités économiques





## E. Emplois et activités économiques

### 1. Dynamiques des emplois et activités

#### a. Des emplois en diminution

Bien que la population des Courbes de l'Orne ait stagné sur la période 2009 et 2013, on observe une diminution du nombre d'emplois sur le territoire pendant la même période. La moyenne de la diminution est de -9,6%. On observe des fortes augmentations dans des petites communes mais les 3 pôles du territoire perdent des emplois (environ 140 emplois perdus sur ces communes).

Le territoire compte, en 2013, 1648 emplois soit une perte de 176 emplois depuis 2009.



Verrerie d'Ecouché

	Nombre d'emplois en 2009	Nombre d'emplois en 2013	Evolution du nombre d'emplois	%
Avoine	27	29	2	7,4%
Batilly	12	31	19	158,3%
Boucé	185	165	-20	-10,8%
Ecouché	891	796	-95	-10,7%
Fleuré	37	33	-4	-10,8%
Goulet	42	65	23	54,8%
Joué du Plain	29	26	-3	-10,3%
La Courbe	12	6	-6	-50,0%
La Lande de Lougé	9	9	0	0,0%
Loucé	9	12	3	33,3%
Lougé sur Maire	61	47	-14	-23,0%
Montgaroult	32	29	-3	-9,4%
Rânes	245	224	-21	-8,6%
St Brice sous Rânes	25	16	-9	-36,0%
St Georges d'Annebecq	27	27	0	0,0%
St Ouen sur Maire	13	11	-2	-15,4%
Sentilly	26	15	-11	-42,3%
Sérans	27	23	-4	-14,8%
Sevrai	66	37	-29	-43,9%
Tanques	23	19	-4	-17,4%
Vieux Pont	26	28	2	7,7%
<b>CdC</b>	<b>1824</b>	<b>1648</b>	<b>-176</b>	<b>-9,6%</b>

Source : INSEE 2013

## b. Un indicateur de concentration d'emplois en baisse

**Définition**Indicateur de concentration d'emploi :

Il est égal au nombre d'emplois d'une zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans cette même zone. Cet indicateur permet de définir l'attraction par l'emploi exercée par un territoire.

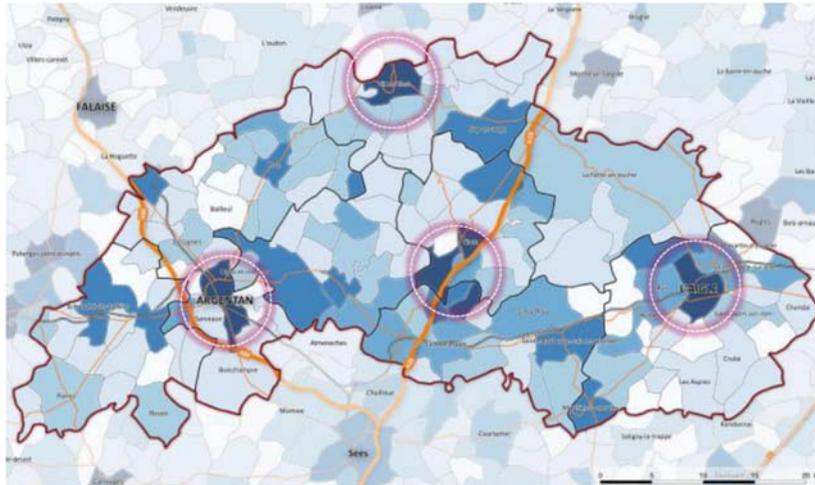
Le territoire des Courbes de l'Orne connaît une diminution de son indicateur de concentration d'emploi. Cela signifie que le territoire se résidentialise avec une population active vivant sur le territoire mais travaillant de plus en plus dans les territoires voisins et notamment Argentan.

On observe une diminution de cet indicateur dans les 3 pôles, cela signifie que l'emploi diminue et que la population augmente ou se stabilise. Les habitants sont soit au chômage soit ils effectuent des migrations pendulaires (déplacements domicile/travail).

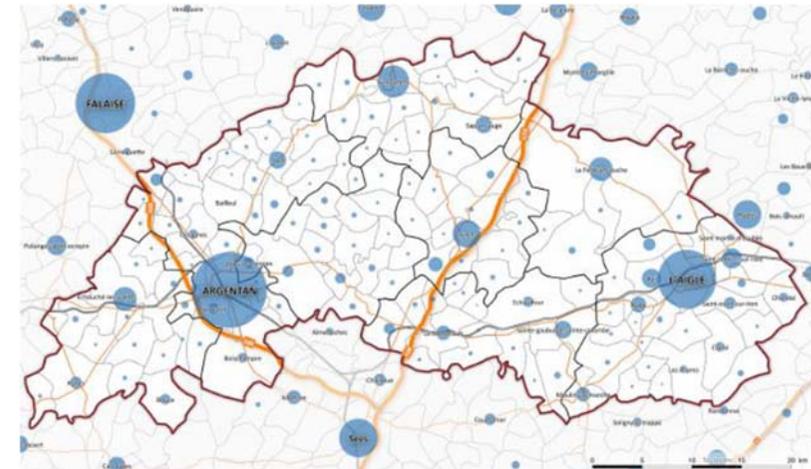
	Indicateur de concentration d'emplois en 2009	Indicateur de concentration d'emplois en 2013
Avoine	20,4	29,7
Batilly	18,9	47,8
Boucé	78,8	69,3
Ecouché	178,0	161,3
Fleuré	33,9	30,1
Goulet	25,9	35,4
Joué du Plain	24,0	20,6
La Courbe	43,9	31,6
La Lande de Lougé	40,6	50,0
Loucé	23,3	22,3
Lougé sur Maire	38,3	29,9
Montgaroult	20,0	15,9
Rânes	60,1	53,5
St Brice sous Rânes	34,8	26,1
St Georges d'Annebecq	39,4	42,2
St Ouen sur Maire	58,8	55,3
Sentilly	39,4	27,3
Sérans	28,4	27,1
Sevrai	62,8	35,2
Tanques	29,8	29,1
Vieux Pont	46,4	43,4
CdC	45,0	42,1

Source : INSEE 2013

A l'échelle du SCOT, il y a 4 secteurs qui ont une dynamique intéressante au niveau de l'emploi : Argentan, Gacé, l'Aigle et Vimoutiers.



Taux de concentration d'emplois (source : SCOT)



Localisation des emplois (source : SCOT)

### c. Les catégories socio-professionnelles

La catégorie socio-professionnelle des retraités est la plus représentée sur le territoire des Courbes de l'Orne avec 41,4% des actifs.

On retrouve ensuite les ouvriers avec 22,4% des actifs.

Quant aux cadres, ils sont peu représentés et ils sont le plus souvent présents dans le sud du territoire des Courbes de l'Orne.

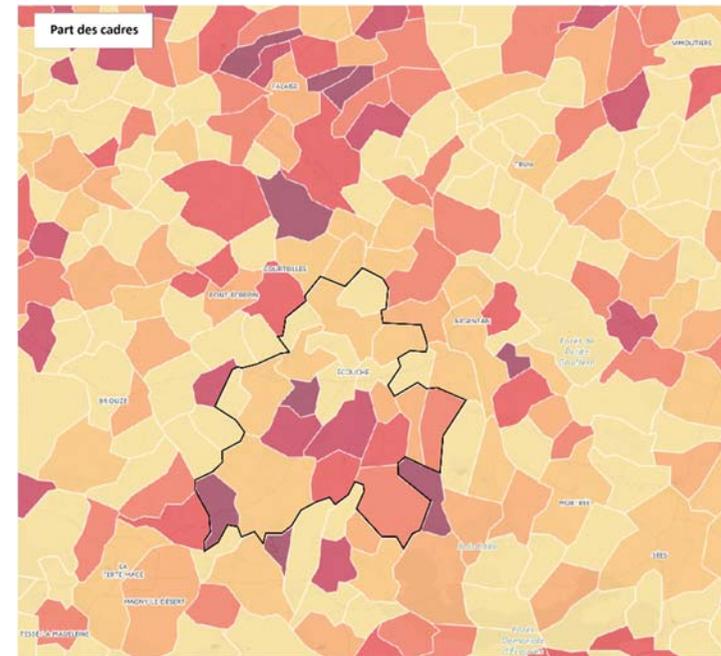


Le territoire des Courbes de l'Orne est marqué par une part plus importante d'agriculteurs comparé à Argentan Intercom et à la moyenne départementale.

Il y a moins d'employés que d'ouvriers comparé aux autres territoires références mais les ouvriers sont présents en part cohérente avec les moyennes des territoires voisins.

La catégorie socioprofessionnelle des retraités est la plus représentée sur le territoire et elle est présente dans les mêmes proportions qu'au niveau départemental.

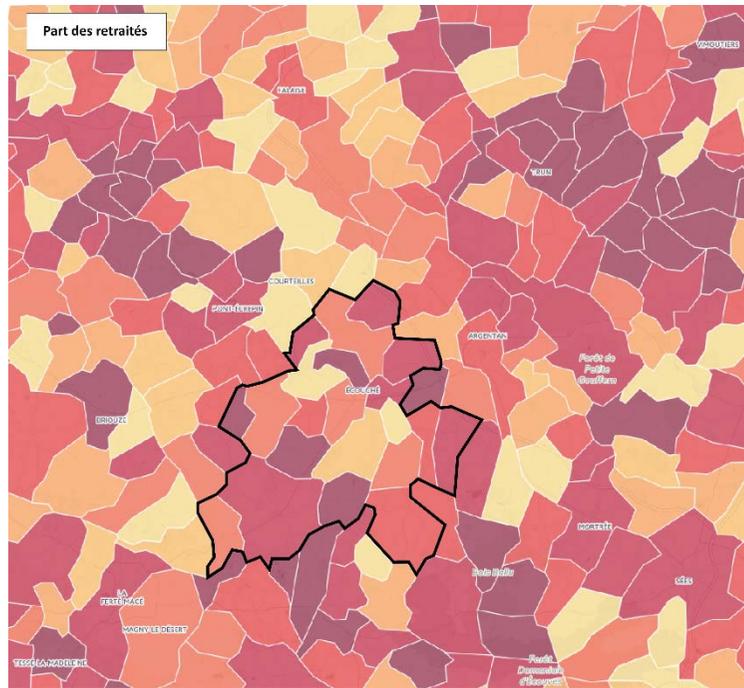
Tout comme au niveau départemental, la catégorie socioprofessionnelle des cadres est sous représentée.



Source : INSEE 2013

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle ( Source INSEE 2013)

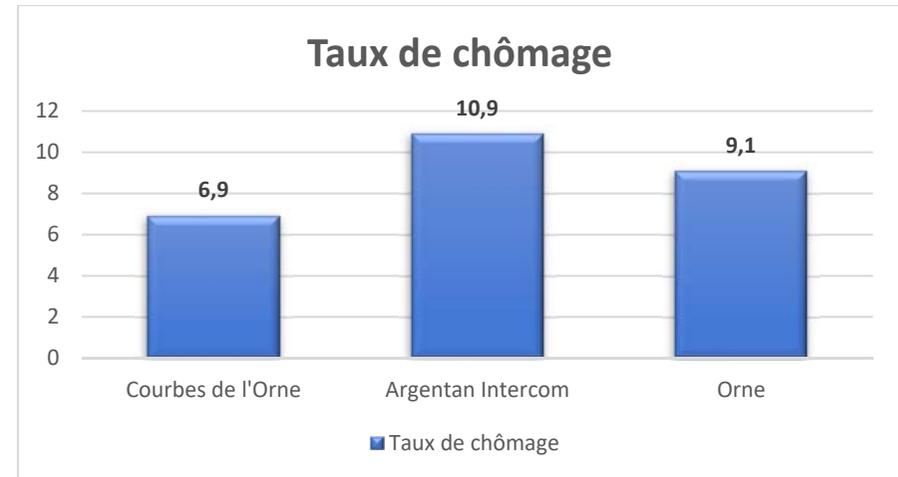
	Courbes de l'Orne	Argentan Intercom	Orne
<b>Agriculteurs</b>	4,0%	1,1%	2,2%
<b>Artisans</b>	4,7%	2,7%	3,8%
<b>Cadres</b>	4,0%	3,4%	4,1%
<b>Professions intermédiaires</b>	11,4%	10,0%	10,5%
<b>Employés</b>	14,8%	16,4%	15,1%
<b>Ouvriers</b>	16,9%	16,4%	16,8%
<b>Retraités</b>	34,7%	33,7%	34,5%
<b>Sans activité</b>	9,4%	16,2%	13,0%



Source : INSEE 2013

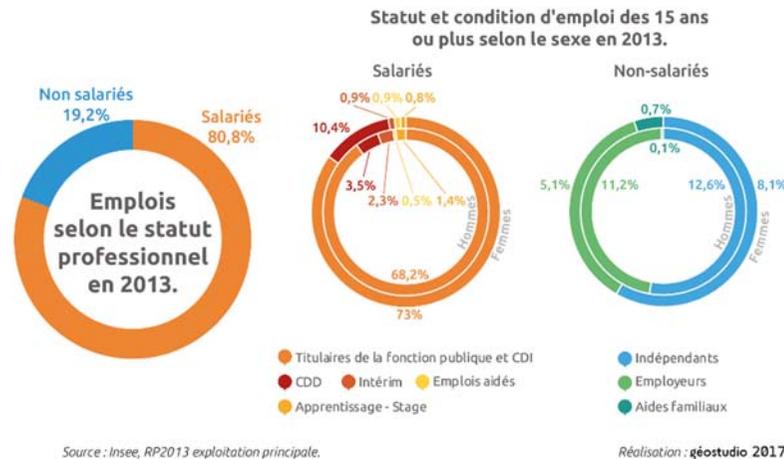
#### d. Un taux de chômage faible

En 2013, le territoire des Courbes de l'Orne a un taux de chômage d'environ 6,9% de la population active. Dans le même temps, Argentan Intercom a un taux de chômage de 10,9% et le département de l'Orne 9,1%.



Source : INSEE 2013

Il est intéressant de noter que la population active sur le territoire possède une situation professionnelle stable avec des titulaires de la fonction publique et/ou CDI pour une grande partie. Cette répartition est conforme aux moyennes départementales.



## 2. Les activités économiques

### a. Les établissements sur le territoire

Selon l'INSEE, le territoire des Courbes de l'Orne comptait en 2015 environ 296 entreprises.

Les entreprises de services et commerces sont les établissements les plus nombreux sur le territoire. Viennent ensuite les exploitations agricoles.

L'industrie est le secteur d'activité comptant le moins d'établissements mais il est aussi le secteur d'activité ayant le plus d'emplois sur le territoire. On observe l'effet inverse avec les établissements agricole.

Les emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé représentent une part importante des postes de salariés sur le territoire des Courbes de l'Orne.

### Caractéristiques des établissements au 31 décembre 2013



### b. La démographie des entreprises

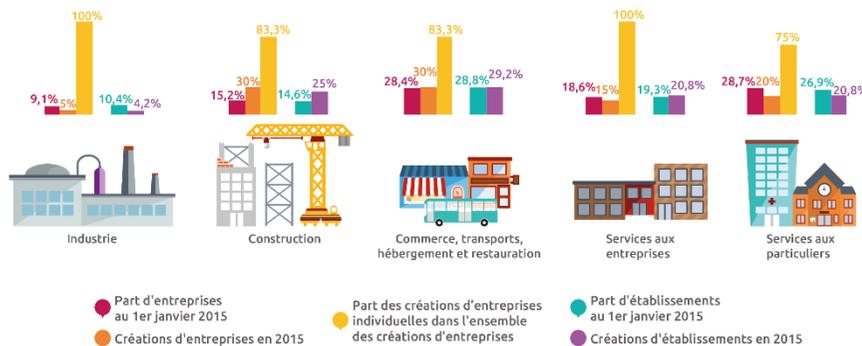
Il est intéressant de voir que, dans les établissements de commerces, transports et services divers, les entreprises de services aux particuliers est la part d'entreprises la plus représentée en nombre sur le territoire en 2015.

En 2015, ce secteur représente encore 20% des créations d'entreprises, juste derrière la construction. On remarque que l'industrie, qui est un grand pourvoyeur d'emplois, ne se développe pas beaucoup avec seulement 5% de créations d'entreprises. Il s'avère que seulement une petite partie des entreprises de l'industrie sont réellement pourvoyeur d'emplois en nombre conséquent comme la verrerie d'Ecouché par exemple.

Les commerces, transports et restaurants restent une part très importante des entreprises en 2015 avec un taux de créations le plus fort sur le territoire (ex aequo avec la construction).

La Silver Economy (économie des cheveux gris) est également présente sur le territoire avec de nombreuses entreprises de services à la personne.

Démographie des entreprises par secteur d'activité.



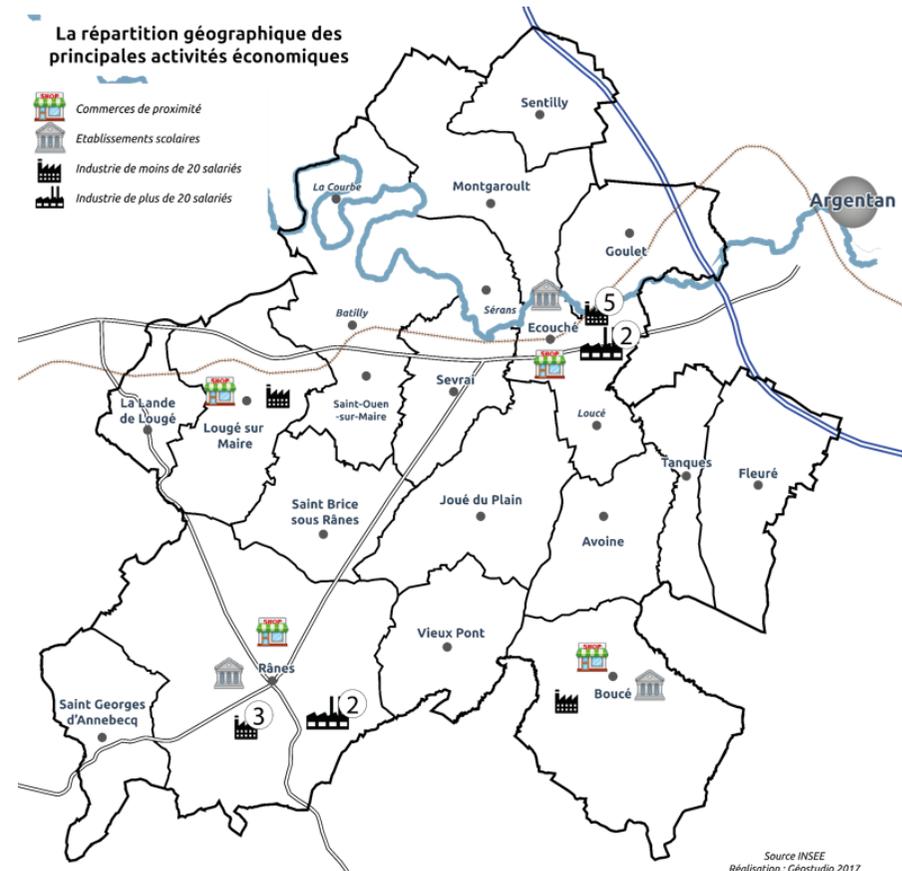
Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene). Réalisation : géostudio 2017

### c. Des profils spécifiques par communes

Il est important de noter que le territoire des Courbes de l'Orne est situé en Zone de Revitalisation Rurale, permettant des avantages fiscaux pour les établissements accueillis sur le territoire.

Quatre communes accueillent des industries : Ecouché, Rânes, Boucé et Lougé sur Maire. C'est également dans ces mêmes communes que sont présents des commerces de proximité dans le

centre bourg. Ils font figures de pôles principaux et pôles secondaires pour le territoire des Courbes de l'Orne.



Source INSEE Réalisation : Géostudio 2017

### d. Les zones d'activités

Le territoire des Courbes de l'Orne dispose de 3 zones d'activités et d'une zone industrielle d'après Orne Développement.

Ecouché accueille la zone d'activités St Nicolas sur près de 27000m<sup>2</sup>.

Rânes accueille deux zones d'activités :

- ZA rue de la Libération sur 11000m<sup>2</sup>
- ZA de la Toutainerie sur 7000m<sup>2</sup>

La commune de Rânes accueille également la zone industrielle des Rainettes sur 12000m<sup>2</sup>.

Il y a donc 3 ZA et 1 ZI pour un potentiel foncier d'environ 5,7ha afin d'accueillir des activités sur site dédié. Il est important de noter que le territoire des Courbes de l'Orne est limitrophe de la zone d'activités Actival Orne (moins de 5mn en voiture d'Ecouché).

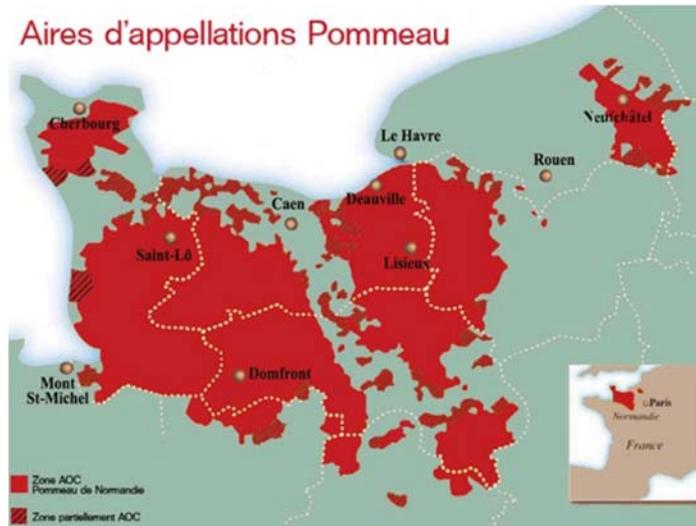
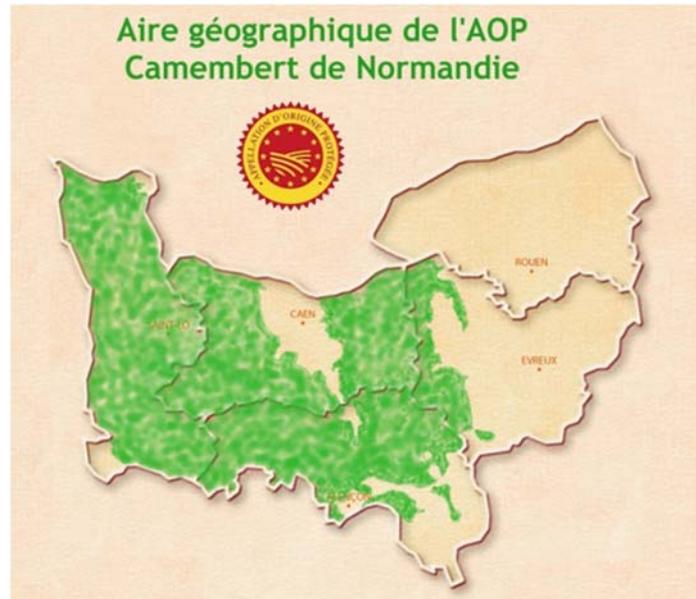
#### e. Des productions reconnues et protégées

La plupart des communes des Courbes de l'Orne sont situées sur une ou plusieurs aires d'Appellation d'Origine Contrôlée concernant le fromage (Camembert de Normandie et Pont l'Evêque) et/ou le cidre (Calvados, Calvados Domfrontais et Pommeau de Normandie).

L'ensemble du territoire est concerné par l'AOC Camembert de Normandie.

	Camembert de Normandie	Calvados	Calvados Domfrontais	Pommeau de Normandie	Pont l'Evêque
Avoine	X				X
Batilly	X	X			X
Boucé	X	X		X	X
Ecouché	X				X
Fleuré	X				X
Goulet	X				
Joué du Plain	X	X		X	X
La Courbe	X				X
La Lande de Lougé	X	X		X	X
Loucé	X				X
Lougé sur Maire	X	X		X	X
Montgaroult	X				X
Rânes	X	X		X	X
St Brice sous Rânes	X	X		X	X
St Georges d'Annebecq	X	X	X	X	X
St Ouen sur Maire	X	X		X	X
Sentilly	X				
Sérans	X	X		X	X
Sevrai	X	X		X	X
Tanques	X				X
Vieux Pont	X	X		X	X
CdC	21	12	1	11	19







#### f. Une spécialité équine

Le territoire des Courbes de l'Orne, et plus largement le département de l'Orne, est un territoire traditionnel de la filière équine. Ainsi, l'Orne, est le premier département pour l'élevage de trotteurs et le second pour le galop. C'est aussi le berceau de la race emblématique du percheron.

Sept haras sont présents sur le territoire des Courbes de l'Orne :

- un à Boucé,
- un à Sentilly,
- un à La Courbe,
- un à Rânes,

- deux à Goulet.

Le P2AO a été labellisé Pôle d'Excellence Rurale dédié à la filière équine en 2006. Des actions ont été menées, en ce qui concerne la communication ainsi que le soutien des professionnels de la filière.



Rânes

#### g. Le tourisme, un secteur d'activités à développer

Le territoire des Courbes de l'Orne se situe à l'écart des principales zones touristiques du département, à savoir le Perche,

le Pays d'Auge, la Forêt d'Ecouves, Bagnoles de l'Orne... Cependant, le territoire possède de nombreux atouts.

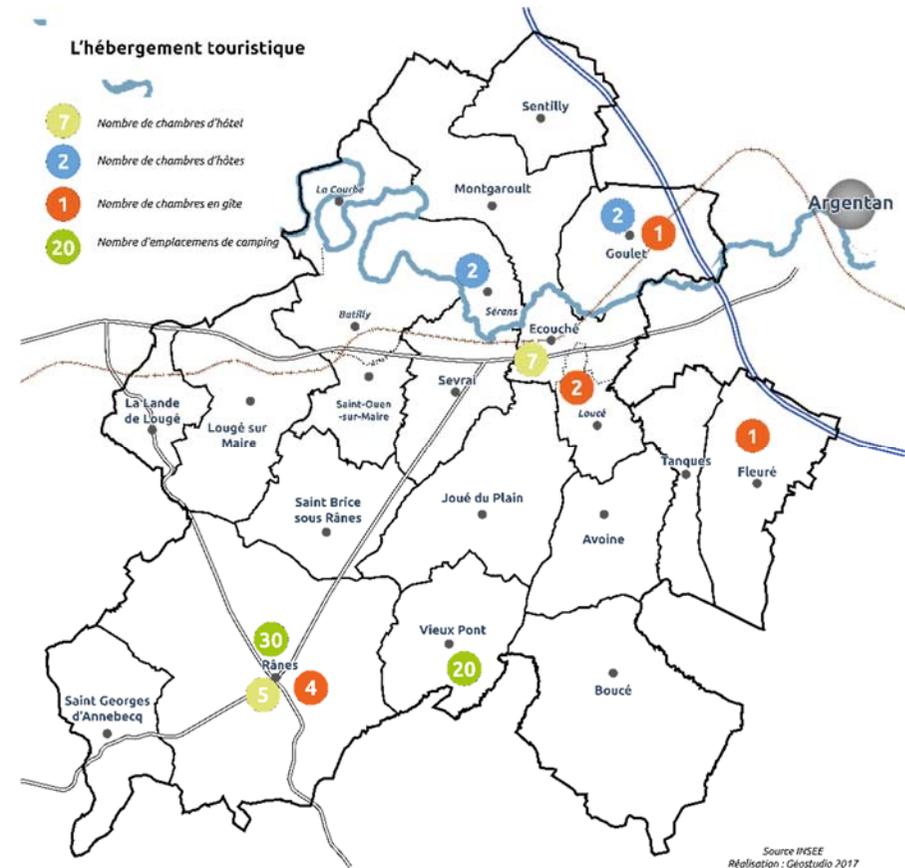
Il y a deux hôtels sur le territoire avec un total de 12 chambres.

Il y a deux campings avec un total de 50 emplacements.

Il y a 4 gîtes pour un total de 8 chambres.

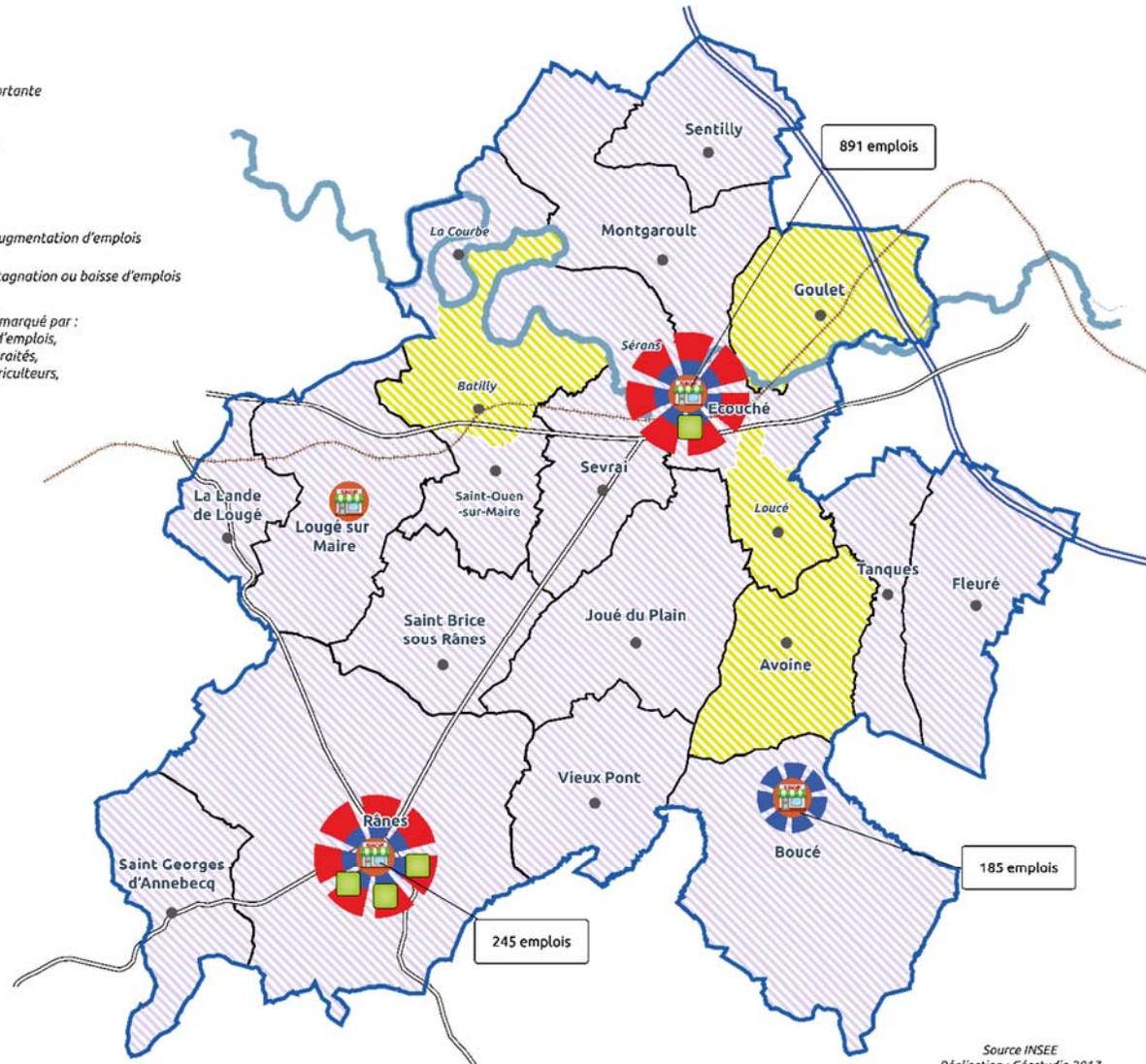
Il y a 4 chambre d'hôtes.

	Hôtel	Chambres d'Hôtes	Gîtes	Camping	Aire camping cars
Avoine					
Batilly					
Boucé					
Ecouché	7 chambres				
Fleuré			1 chambre		
Goulet		2 chambres	1 chambre		
Joué du Plain					
La Courbe					
La Lande de Lougé					
Loucé			2 chambres		
Lougé sur Maire					
Montgaroult					
Rânes	5 chambres		4 chambres	30 emplacements	
St Brice sous Rânes					
St Georges d'Annebecq					
St Ouen sur Maire					
Sentilly					
Sérans		2 chambres			
Sevrai					
Tanques					
Vieux Pont				20 emplacements	
CdC	12	4	8	50	0

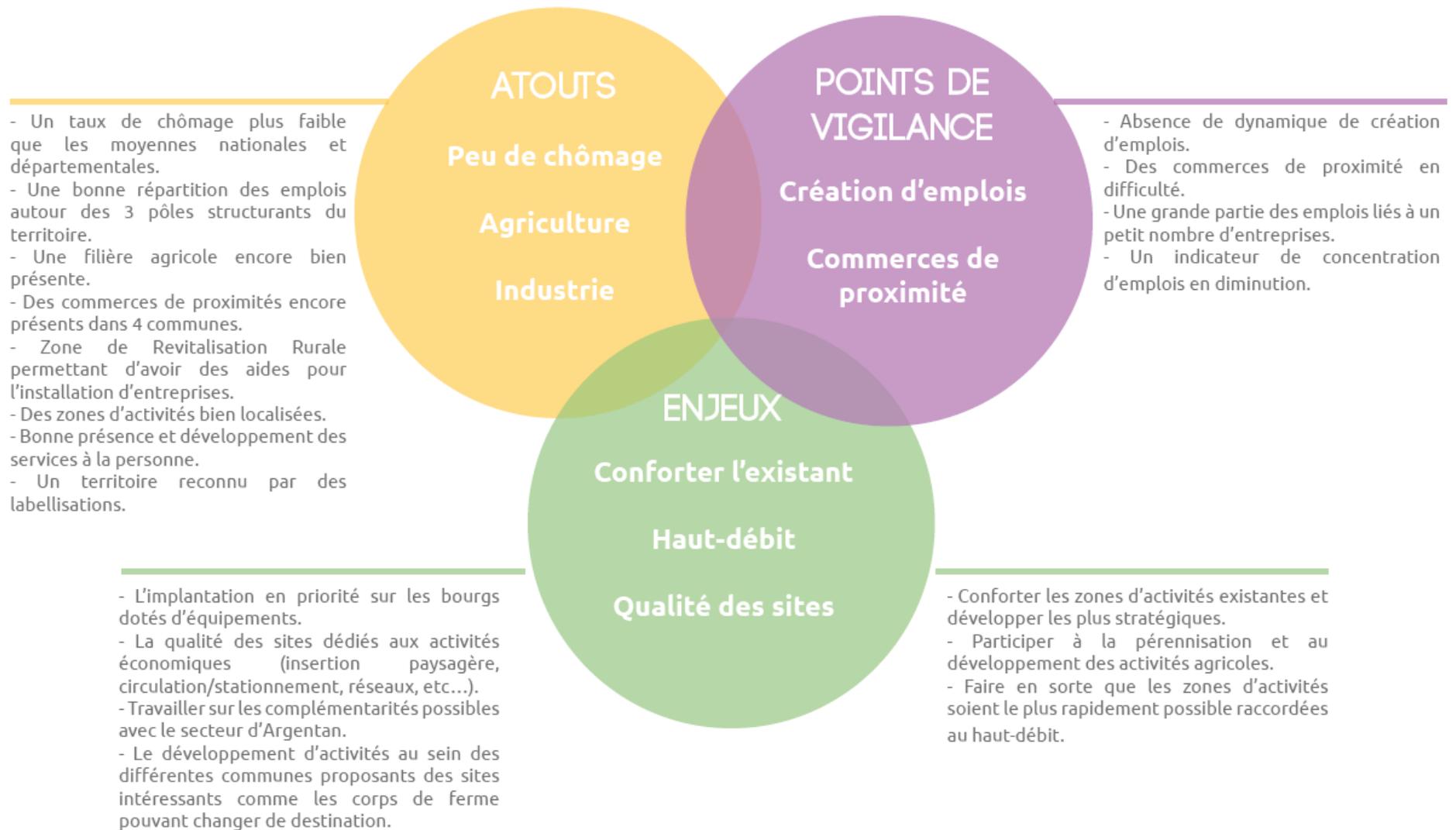


### Synthèse emploi et activités économiques

-  Principaux pôles d'emplois
  -  Une activité industrielle importante
  -  Des commerces de proximité
  -  Des zones d'activités
  -  Commune connaissant une augmentation d'emplois
  -  Commune connaissant une stagnation ou baisse d'emplois
- Un territoire intercommunal marqué par :
- une diminution du nombre d'emplois,
  - une part importante des retraités,
  - une part importante des agriculteurs,
  - un taux de chômage faible,
  - un emploi industriel fort,
  - un terroir riche.



Source INSEE  
Réalisation : Géostudio 2017





# F. Transports et déplacements



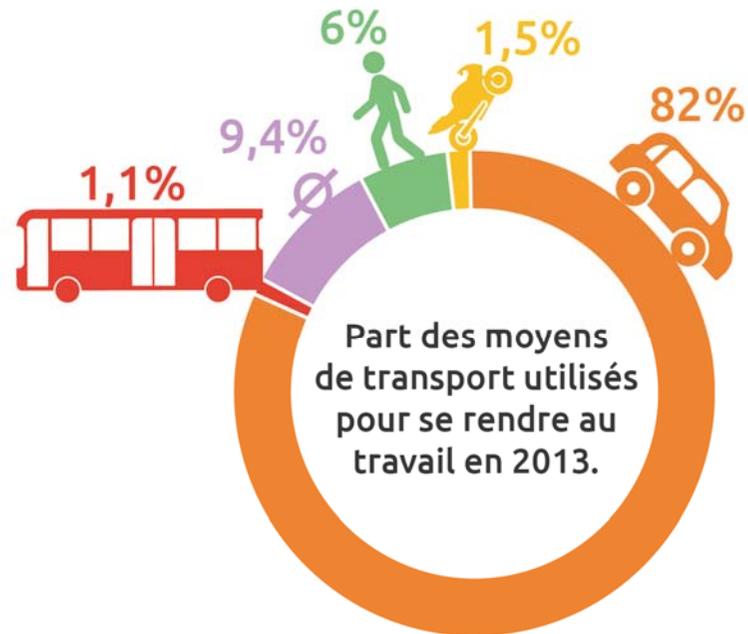


## F. Transports et déplacements

### 1. Les mobilités alternatives

#### a. La suprématie de la voiture

Le territoire de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne est un territoire rural où la voiture est largement nécessaire pour se déplacer, aussi bien pour le travail que pour le commerce, la scolarité ou les loisirs.



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Réalisation : géostudio 2017

L'utilisation des transports en commun ne représentent que 1,1% de la mobilité professionnelle des habitants et la marche à pieds, seulement 6%.

#### b. La voie ferrée : une alternative peu exploitée

Le territoire des Courbes de l'Orne bénéficie de la présence de la voie ferrée reliant Granville à Argentan.

Cette ligne qui parcourt 131 kilomètres traverse le territoire d'Est en Ouest sur les communes d'Ecouché-les Vallées, Sevrai, Lougé-sur-Maire et La Lande de Lougé.

Seule la commune d'Ecouché accueille une halte ferroviaire permettant d'utiliser la ligne sur le territoire. Les trains s'arrêtant en gare d'Ecouché permettent de rejoindre :

- Argentan, 6 fois par jours en semaine et 2 fois par jours durant le week-end,
- Flers, 7 fois par jours en semaine et 2 fois durant le week-end.

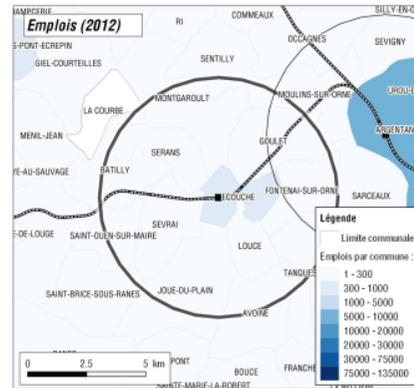
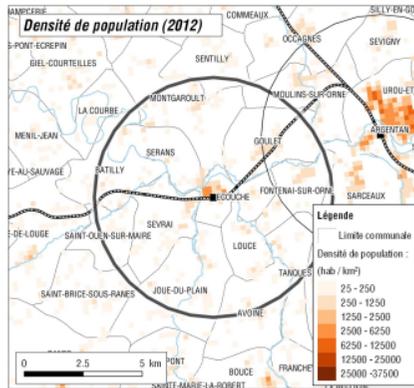
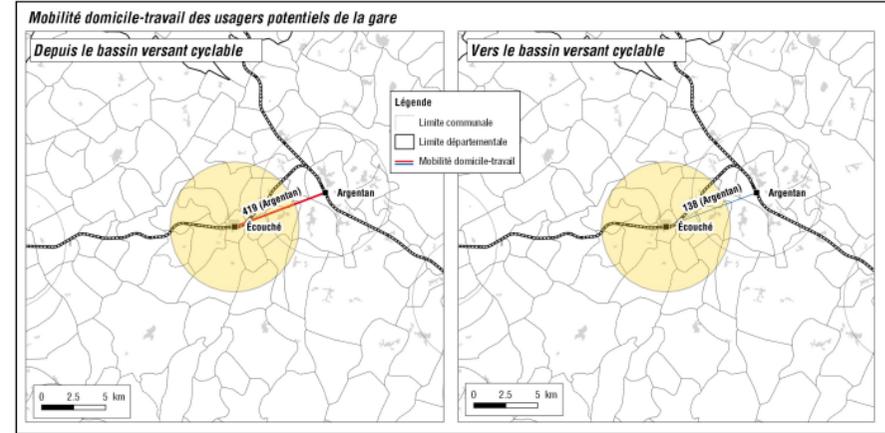
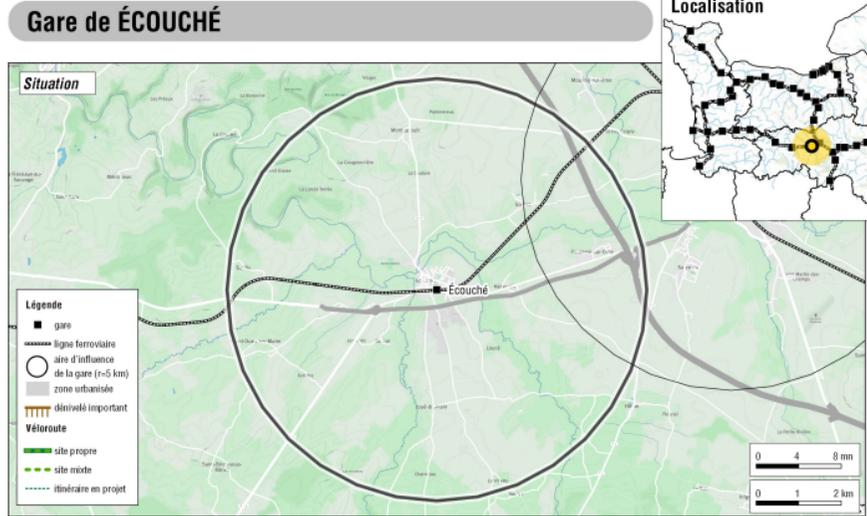
Afin de rejoindre Paris ou Granville, un changement doit être effectué à Flers ou Argentan.

La SNCF estime que la fréquentation de la halte d'Ecouché est de 781 voyageurs en 2015, en baisse par rapport à 2014 où la fréquentation était estimée à 824, soit une baisse de fréquentation de 5,2%.

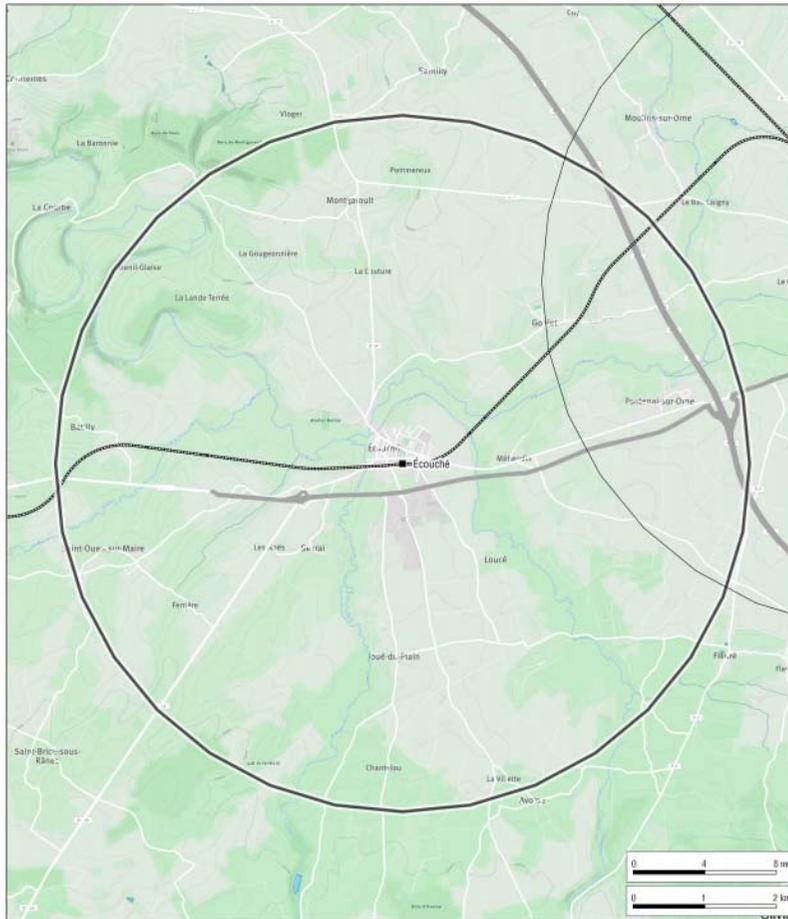
Comparativement, la gare d'Argentan, aisément accessible depuis le territoire et permettant l'accès à Caen, Alençon et Paris, a accueilli 293 092 voyageurs en 2015. Notons que le trafic est également en baisse de 6,8% par rapport à 2014.

Au vu des fréquences et destinations, le mode ferroviaire n'est que peu utilisé sur le territoire pour se déplacer.





Gare de ÉCOUCHÉ - Zoom 5km



<b>Légende</b>	<b>Réseau cyclable local</b>
■ gare	— aménagement existant
— ligne ferroviaire	- - - aménagement en projet
TTTTT dénivelé important	<b>Réseau viaire</b>
○ aire d'influence de la gare (r=5 km)	— itinéraire impraticable à vélo
<b>Véloroute</b>	— itinéraire dangereux à vélo
— site mixte	
— site propre	
- - - - - itinéraire en projet	

Gare de ÉCOUCHÉ - Zoom 1km



<b>Légende</b>	<b>Réseau cyclable local</b>
■ gare	— aménagement existant
— ligne ferroviaire	- - - aménagement en projet
TTTTT dénivelé important	<b>Principaux pôles générateurs</b>
○ bassin versant cyclable 1 km autour de la gare	■ mairie ou intercommunalité
<b>Véloroute</b>	● groupe scolaire/college/lycée
— site mixte	● université
— site propre	● hôpital
- - - - - itinéraire en projet	

**FICHE GARE : Écouché****Données socio-économiques****Démographie**

Population (2009)	Emploi (2012)
3 200	1 000

**Mobilité Domicile-Travail**

Destinations principales	Caen	Rouen	Rennes	Le Mans	Paris
Nombre d'actifs du bassin versant gare	30	5	-	-	5
Part des actifs sur la population totale (‰)	9 ‰	1 ‰	0 ‰	0 ‰	1 ‰

\*Données INSEE sur le bassin versant gare théorique

**Offre ferroviaire**

Nb de passages par jour	Nb de lignes	Destinations principales
2	1	Paris

\*Données Région, SNCF

**Demande ferroviaire à bord des TER (montées / descentes)**

Montées (jour)	Descentes (jour)	Montées-Descentes annuelles	Montées Cycles (jour)	Descentes Cycles (jour)
-	-	820	-	-

\*Données Région sur les lignes régionales

**Accessibilité vélo**

Accessibilité cycle aux quais	Stationnement cycle	Capacité	dont Capacité sécurisée	Billettique Onygo
?	?	?	?	non

\*Données Région, collectivités locales, SNCF Mobilités

**Remarque :** Topographie favorable à la pratique du vélo, mais réseau viare parfois circulant et peu sécurisant pour les cycles

**Commentaires**

- Potentiel faible au vu du niveau d'offre et de demande ferroviaire
- Population desservie concentrée dans un rayon de 1km, relevant davantage d'un potentiel d'intermodalité

**Leviers d'action**

- Amélioration des conditions d'accessibilité cycle à la gare par la création de liaisons cyclables et la sécurisation des itinéraires empruntant le réseau routier local
- Mise en place d'une offre de stationnement cycle en gare
- Développement d'une stratégie de communication pour inciter les pratiques d'intermodalité

## c. Les transports en commun routiers : une alternative peu développée également

**Le transport scolaire**

Le transport scolaire offre un réseau relativement complet qui permet aisément aux élèves de tous âges de rejoindre les établissements scolaires de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne et des pôles alentours comme Argentan et Flers.

Le transport scolaire est organisé par les différents regroupements scolaires au sein de la Communauté de Communes.

Une ligne de cars scolaires départementale est également à noter. Il s'agit de la ligne Argentan-Carrouges qui propose des arrêts à Fleuré et Boucé.

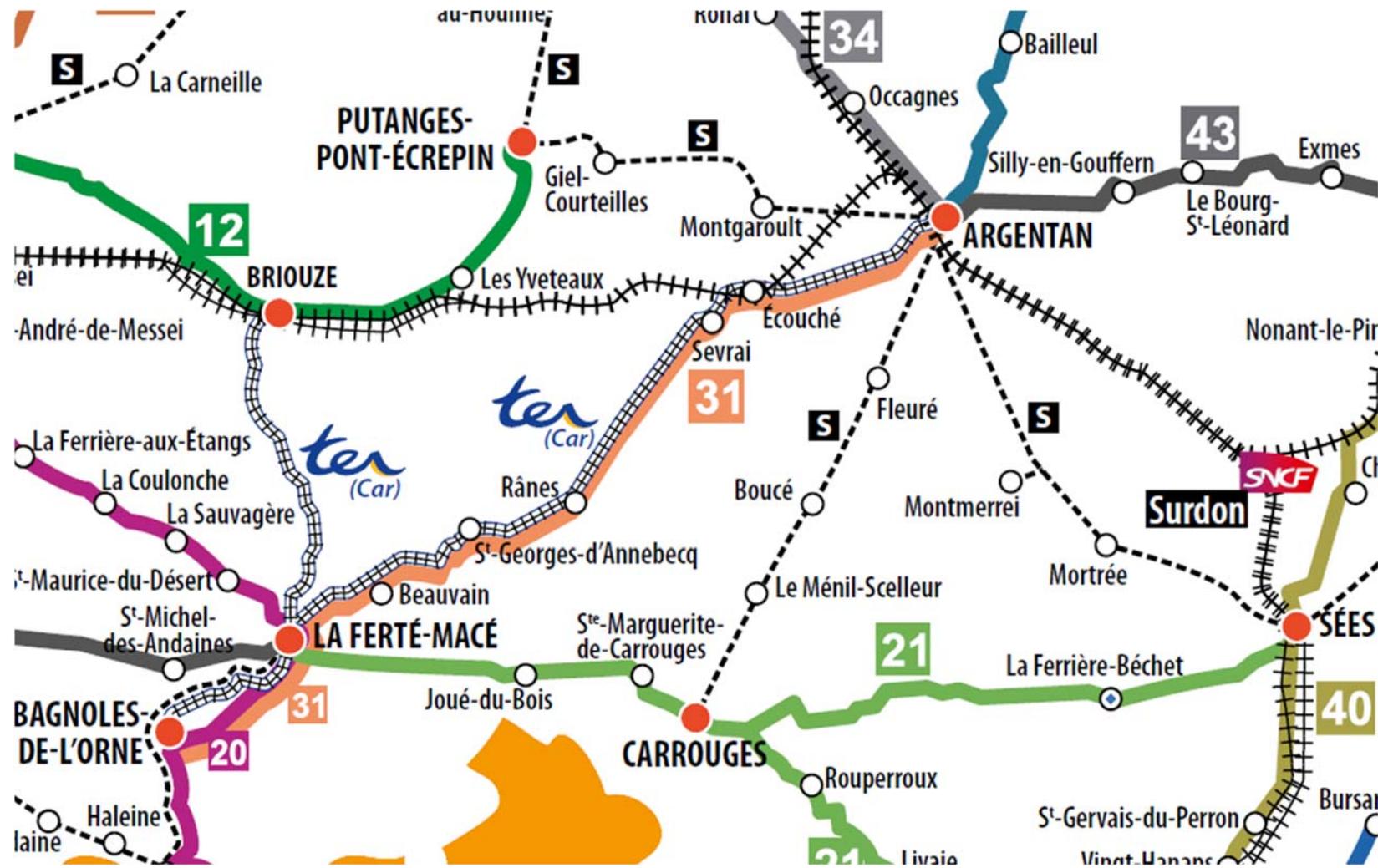
**Le transport en commun**

Le département de l'Orne a mis en place un réseau de bus. Le réseau Cap Orne est composé de 23 lignes d'autocars régulières qui s'articulent autour des cinq principaux centres urbains du département : Alençon, Flers, Argentan, Mortagne-au-Perche et L'Aigle.

Les bus départementaux permettent de relier les centres-urbains mais également les lignes ferroviaires vers Paris, Le Mans et Caen.

Une ligne dessert le territoire, il s'agit de la ligne 31 reliant Argentan à Bagnoles-de-l'Orne, vi La Ferté-Macé. Sur le territoire

des Courbes de l'Orne, la ligne dessert Ecouché, Sevrai, Rânes et Saint-Georges-d'Annebecq.



## Le transport en commun communautaire

Hormis les bus scolaires et les lignes mises en place par le département de l'Orne, aucune ligne de transport en commun propre à la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne n'est mise en place sur le territoire. Cela renforce la suprématie de la voiture pour les déplacements.

## Le transport en commun communal

Les communes peuvent mettre en place un service de transport collectif ou à la demande au sein de leurs territoires. Il s'agit d'un service de transport individuel ou collectif qui permet aux personnes qui ne disposent pas de moyens de transport de se déplacer en réservant.

Un transport à la demande a été mis en place sur le territoire d'Écouché-Les Vallées.

Ce transport à la demande permet notamment aux habitants de se rendre :

- Au marché ou dans les commerces d'Écouché,
- Dans les services administratifs (mairie, communauté de communes),
- Au pôle de santé,
- Auprès des associations,

- A la médiathèque.

Ce transport met un taxi à disposition des habitants de la commune avec une participation de 2€ par trajet. Sous réserve de justification, le transport à la demande permet aussi de rejoindre Argentan pour une participation de 4€ par trajet.

## Le covoiturage comme alternative à la voiture individuelle

Le co-voiturage est le principe d'utilisation d'une même voiture particulière par plusieurs personnes effectuant le même trajet. Cette solution de transport alternatif permet d'alléger le trafic routier et de partager les frais de transport.

Le Conseil Départemental de l'Orne a mis en place en 2007, un site dédié au covoiturage afin d'organiser ces déplacements sur le territoire. Le site permet de mettre en relation les usagers. Le site recense 4 400 inscrits et 7 267 trajets.

En parallèle, le département procède à la réalisation d'aires de stationnement dédiées au covoiturage lorsque des projets routiers sont prévus.

A ce jour, aucune aire de covoiturage du département n'est implantée sur le territoire de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne.

Afin d'organiser le stationnement lié au covoiturage, certaines communes ont réalisé les aménagements pour permettre d'accueillir les véhicules en stationnement. C'est le cas de :

- Rânes qui a mis en place un parking dédié au covoiturage dans le cœur de bourg.
- Ecouché qui a mis en place un parking de covoiturage à la gare.



*Aire de covoiturage à Rânes*

#### d. Les circulations douces comme alternative à la voiture

Il faut savoir qu'aujourd'hui, en France, 50% des déplacements de moins de 5 km sont réalisés en voiture. Il s'agit de courtes distances. D'ailleurs, d'un point de vue des mobilités en général, 7 déplacements sur 10 sont inférieurs à 5km et peuvent donc être réalisés à pieds ou en vélo.

## Les déplacements piétons

Ce mode de déplacement naturel est à nouveau considéré comme mode de transport à part entière. Le déplacement à pied, intégré de manière prioritaire dans l'aménagement de la ville, permet au piéton de profiter d'un cadre de vie plus sécurisé, agréable et convivial. L'aménagement du territoire, en milieu urbain comme rural, a un enjeu fort en matière d'intégration des circulations piétonnes. Une réflexion intégrée permet d'anticiper ces flux et proposer le développement d'autres modes alternatifs à la voiture tels que la bicyclette et les transports collectifs.

Sur le territoire des Courbes de l'Orne, seuls 6% des habitants utilisent la marche à pieds pour se rendre au travail. Ces chiffres peuvent être plus importants lorsque les emplois sont proches et rapidement accessibles comme à Ecouché où 11,7% des actifs vont travailler à pieds en 2013. Ces chiffres peuvent fortement chuter en milieu rural où l'accès aux commodités représente des distances importantes (Joué-du-Plain, Saint-Ouen-sur-Maire : 0%, Tanques : 1,5% ou encore Batilly : 3,3%).

## Les déplacements cyclistes

Les français parcourent en moyenne 85 km par an et par habitant, en vélo. Cette moyenne constatée est très basse par rapport aux autres pays européens ou la moyenne avoisine plus les 300 km. Même si les foyers sont très souvent équipés et que l'utilisation du vélo à des fins sportives est forte, cette faible moyenne française s'explique surtout par la faible utilisation du vélo dans la pratique utilitaire des déplacements du quotidien.

Trois phénomènes permettent de comprendre cette faible utilisation :

- La sécurité des déplacements lorsque les voies sont partagées,
- Le relief et la pénibilité des déplacements,
- La difficulté de stationnement pour les vélos.

La part d'utilisation de ces modes pour les déplacements quotidiens entre domicile et travail sur le territoire de la CCEMS n'est que de 1,5%.

A ce jour, la mise en place d'infrastructures spécifiques permet d'augmenter la part des déplacements cyclables, notamment en milieu urbain pour rendre accessible les points d'intérêt (les commerces, la gare, les établissements scolaires,..). Ces aménagements, qui peuvent inciter les usagers à utiliser ce mode de transport pour se rendre au travail ou dans les points d'intérêt de la communauté de communes sont quasi inexistantes.

### Les usages

Piétons, comme cyclistes, ont une vision de l'organisation routière différente des automobilistes. La capacité physique, mais également l'environnement traversé (relief, paysage, sécurité...) ont un rôle primordial sur la capacité des habitants à utiliser les cheminements doux.

Sur le territoire des Courbes de l'Orne, il existe de nombreux chemins non carrossables pouvant être utilisés par les piétons,

voire les cyclistes. Cependant, à défaut d'infrastructures spécifiques, la plupart des déplacements doux doivent partager les infrastructures avec les automobiles. Ce constat global sur l'ensemble du territoire représente un frein évident à l'utilisation des modes doux et renforce l'intérêt du déplacement automobile.

Cependant, il reste intéressant de voir que les chemins non carrossables peuvent former des itinéraires ou des boucles permettant de relier facilement des points stratégiques du territoire et des territoires voisins, notamment Argentan. Effectivement, lorsque les chemins ne permettent pas un bouclage complet d'itinéraires, ils voient leur utilité diminuer fortement, que ce soit pour les déplacements domicile-travail/études que pour les loisirs. L'accessibilité par les voies douces est un enjeu essentiel d'un développement durable du territoire dans une optique de diminution de l'utilisation de la voiture.

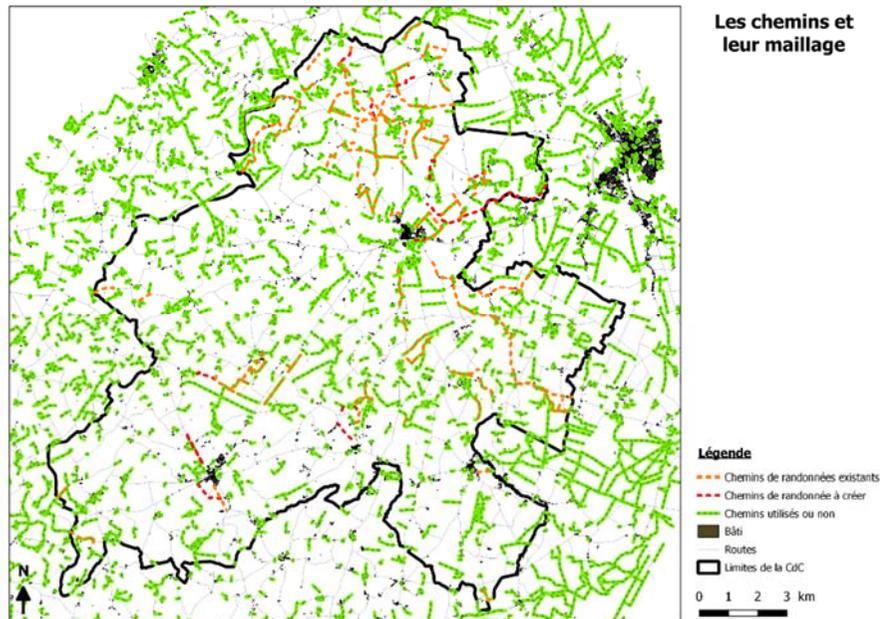
Bien évidemment, ces circulations douces, qu'elles soient utilisées à des fins de loisirs (promenade) ou des fins utiles (travail, commerce), proposent des distances très variables. Les grands itinéraires utilisés à des fins sportives peuvent constituer des itinéraires de plusieurs kilomètres, tandis que les venelles et chemins dans les bourgs permettent de relier plus efficacement les pôles attractifs des communes (commerces, zones d'emploi, arrêts de bus, gare...).

Au vu de la disparité des usages, l'analyse des circulations douces distingue les voies vertes et chemins de randonnées, des circulations piétonnes et cyclables en milieu urbain.

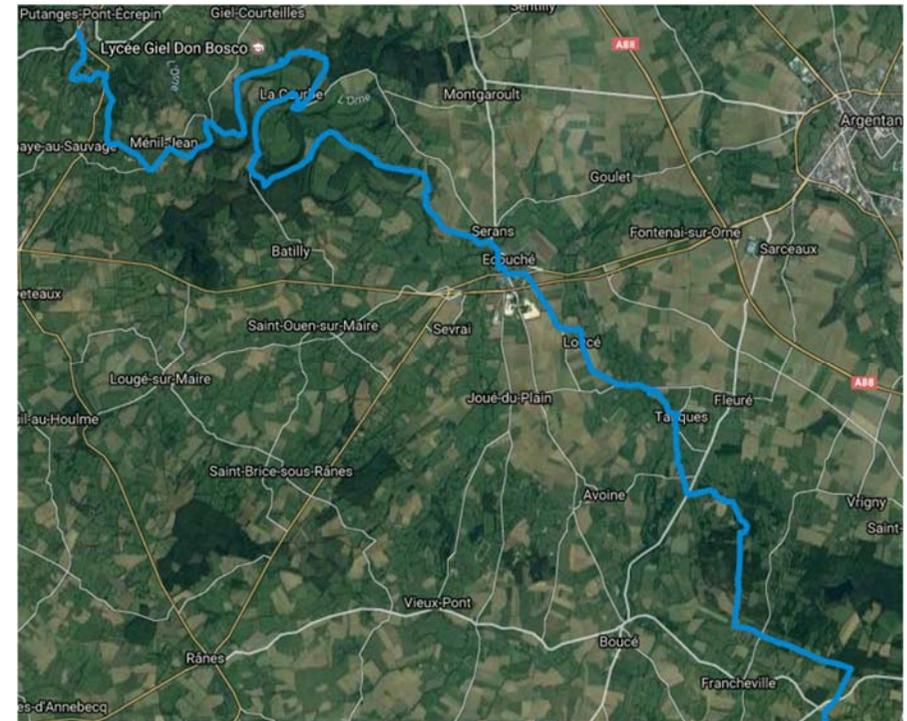
Ces circulations douces sont des itinéraires de plusieurs kilomètres essentiellement utilisés pour le sport et les loisirs (promenades ou randonnées). Ils sont parfois entièrement piétons ou peuvent proposer tout ou partie des itinéraires en voies partagées.

Il n'existe pas de véloroute ou de voie verte sur le territoire des Courbes de l'Orne.

Notons par contre que le GR36 traverse la Communauté de Communes du Nord-Ouest au Sud-Est. Le GR36 est un chemin de plus de 1000 km reliant la Manche à La Méditerranée. Il débute à Ouistreham et se termine à Bourg-Madame dans les Pyrénées orientales.



Il circule sur le territoire des Courbes de l'Orne et traverse les communes d'Ecouché-Les Vallées, Tanques et Fleuré. L'itinéraire emprunte des routes départementales et chemins communaux. Aucune portion n'est entièrement dédiée aux circulations piétonnes.



GR36

L'offre en itinéraires pour la promenade et la randonnée est donc relativement faible sur le territoire. Des portions d'itinéraires sont bel et bien présents et utilisés, d'autres sont à créer. Cependant, il faut noter que de nombreux chemins restent existants et ne sont actuellement pas ou peu utilisés pour les déplacements piétons. Il est également intéressant de voir que le maillage est constitué de petites portions discontinues mais nombreuses, contrairement au territoire voisin autour d'Argentan où des chemins piétons peuvent d'ores et déjà représenter plusieurs kilomètres de cheminements.

#### e. L'intermodalité

Etant dépourvue d'un réseau de transport en commun intercommunal et n'accueillant qu'une seule gare, le territoire est peu propice à l'intermodalité.

Toutefois, il est intéressant de noter le développement du co-voiturage ainsi que la présence d'une ligne de bus départementale assurant la liaison entre les gares d'Argentan, d'Ecouché-Les-Vallées et reliant la Ferté-Macé. Bien que coûteuses, les initiatives en matière transport à la demande à Ecouché-Les Vallées permet également d'envisager une meilleure accessibilité du territoire.

## 2. Les mobilités professionnelles

### L'analyse des mobilités professionnelles permet :

- D'identifier les flux de déplacements professionnels (migrations pendulaires)
- D'appréhender le fonctionnement du territoire et notamment les relations entre les différents espaces (résidentiels, pôles d'emplois...)
- De mettre en exergue des axes à enjeux nécessitant des aménagements, un traitement et / ou un entretien adapté aux usages qu'ils supportent
- De mieux comprendre les déplacements des actifs et d'essayer de trouver des solutions pour une diversification des modes de transport

### Le présent diagnostic apporte un regard sur les points suivants :

- La portion de flux entrants, sortants et internes à l'échelle de la Communauté de Communes
- L'orientation des principaux flux de déplacements professionnels
- Les modes de transport utilisés par les actifs

### Quelques définitions :

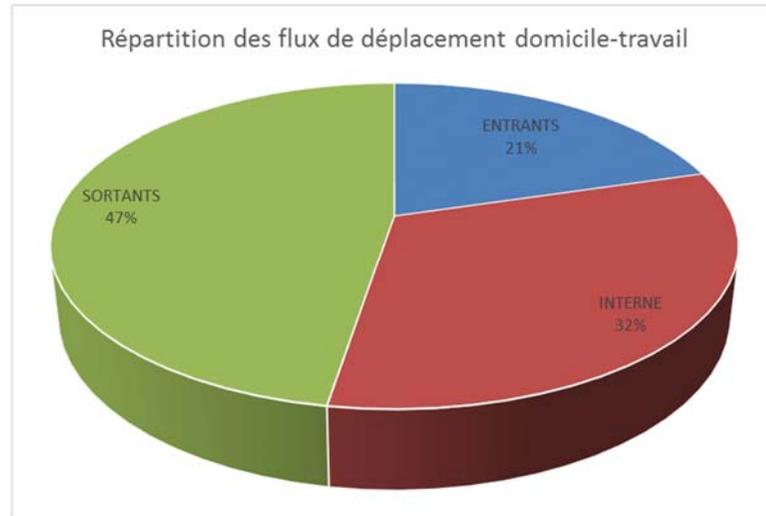
- Flux entrants : Actifs résidant hors de la Communauté de Communes et travaillant sur le territoire
- Flux internes : Actifs résidants et travaillant sur le territoire

- Flux sortants : Actifs résidants sur le territoire et travaillant à l'extérieur

### Les chiffres avancés ci-après sont à relativiser pour les raisons suivantes :

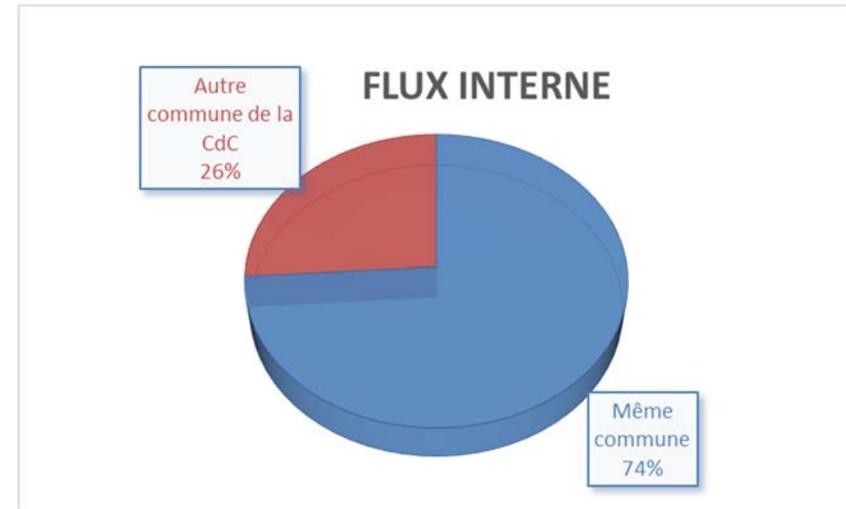
- Les données INSEE utilisées datent de 2013
- Les données sont issues d'une extrapolation statistique à partir d'un échantillon jugé représentatif. Ainsi, plus l'échantillon est large et plus l'analyse est fiable. C'est pourquoi, il conviendra de s'attacher aux grandes tendances.

## a. Répartition des flux professionnels



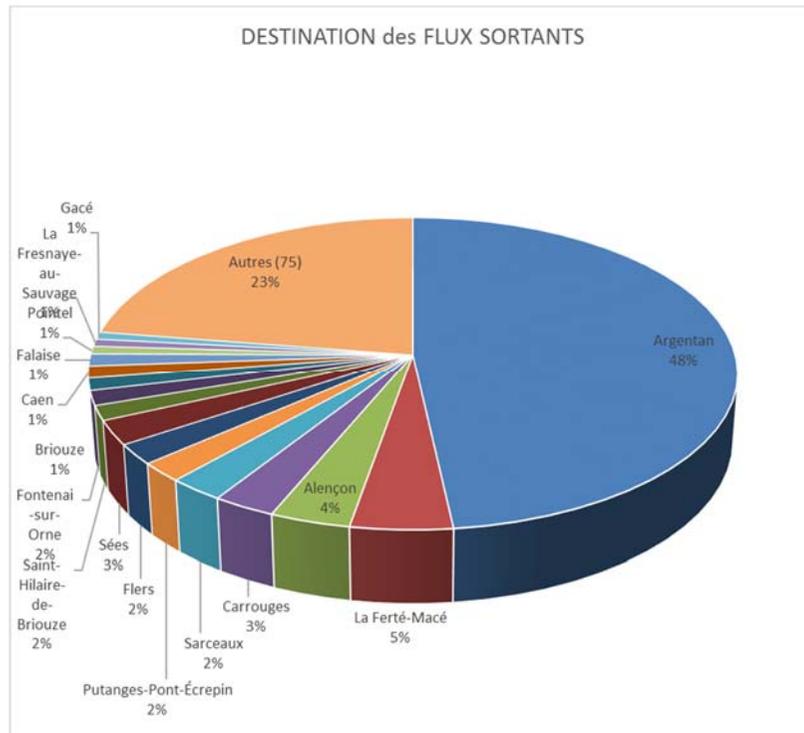
L'analyse de la répartition des flux met en évidence à l'échelle de la Communauté de Communes :

- Des flux majoritairement sortants, les emplois principalement sont en dehors de la Communauté de Communes, du fait notamment d'un pôle d'emploi important à proximité (Argentan)
- Un tiers des flux sont internes, ce qui montre une activité économique sur l'intercommunalité assez importante
- Des flux entrants minoritaires, signe que le territoire, comme une majorité de ceux ruraux sont peu attractifs en termes d'emploi



En ce qui concerne les flux internes, la majorité des déplacements domicile-travail se fait dans la même commune que celle de résidence. Cela signifie que chaque commune possède des activités économiques (pour la plupart agriculteurs, ou encore artisans, travailleurs indépendants...). Cette proportion permet de faciliter les déplacements doux.

## b. Analyse spatiale et orientation des flux

**Les flux sortants**

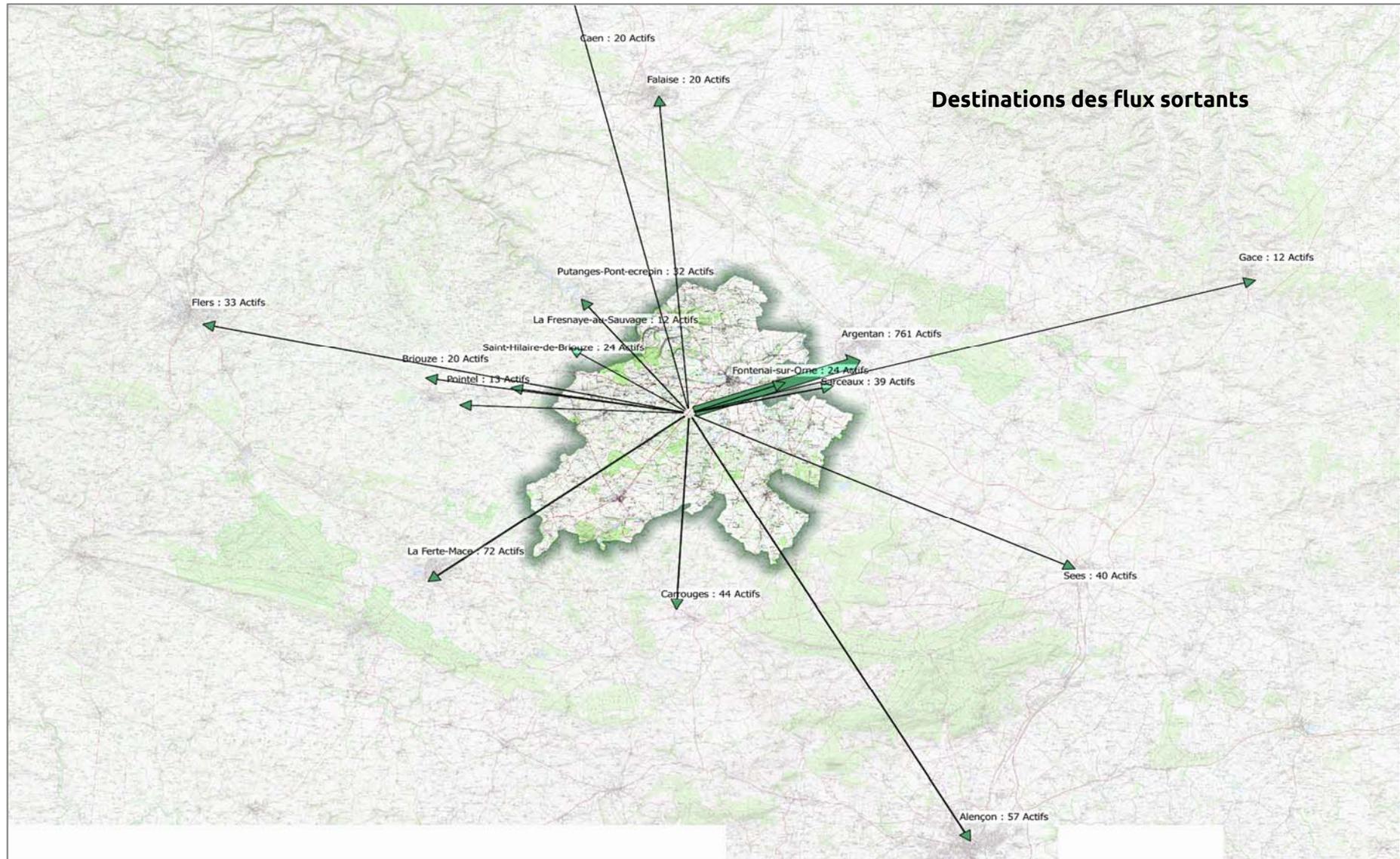
Sur les 1 586 trajets sortants, la majorité va vers Argentan (48 %), ce qui montre que la Communauté de Communes est polarisée vers cette ville. Cela a un double impact sur la Communauté de Communes :

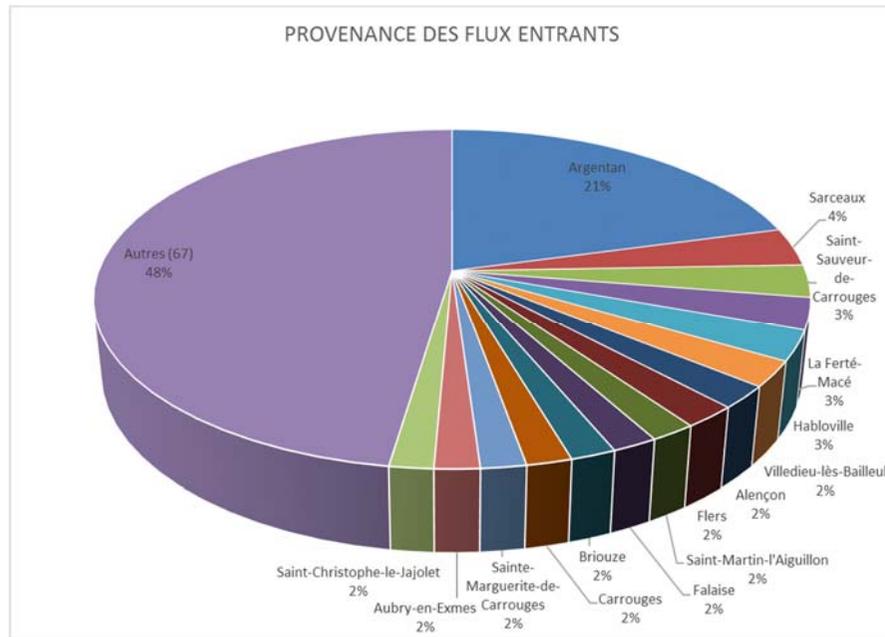
- Des flux concentrés sur les axes à destination d'Argentan, la D974 et la D771 notamment

- Un développement du territoire indexé sur celui de la sous-préfecture Ornaise

La Ferté-Macé et Alençon attirent respectivement 5 et 4 % des flux. Ce sont aussi des pôles d'emplois dans l'Orne mais ils sont plus éloignés de l'intercommunalité que l'est Argentan.

Commune de destination	Nombre de personne
<b>Argentan</b>	760,84
<b>La Ferté-Macé</b>	71,65
<b>Alençon</b>	56,59
<b>Carrouges</b>	44,24
<b>Sarceaux</b>	39,38
<b>Putanges-Pont-Écrepin</b>	31,74
<b>Flers</b>	33,13
<b>Sées</b>	39,72
<b>Saint-Hilaire-de-Briouze</b>	24,06
<b>Fontenai-sur-Orne</b>	23,95
<b>Briouze</b>	20,11
<b>Caen</b>	20,06
<b>Falaise</b>	19,96
<b>Pointel</b>	12,53
<b>La Fresnaye-au-Sauvage</b>	11,95
<b>Gacé</b>	11,79
<b>Autres (75)</b>	355,89



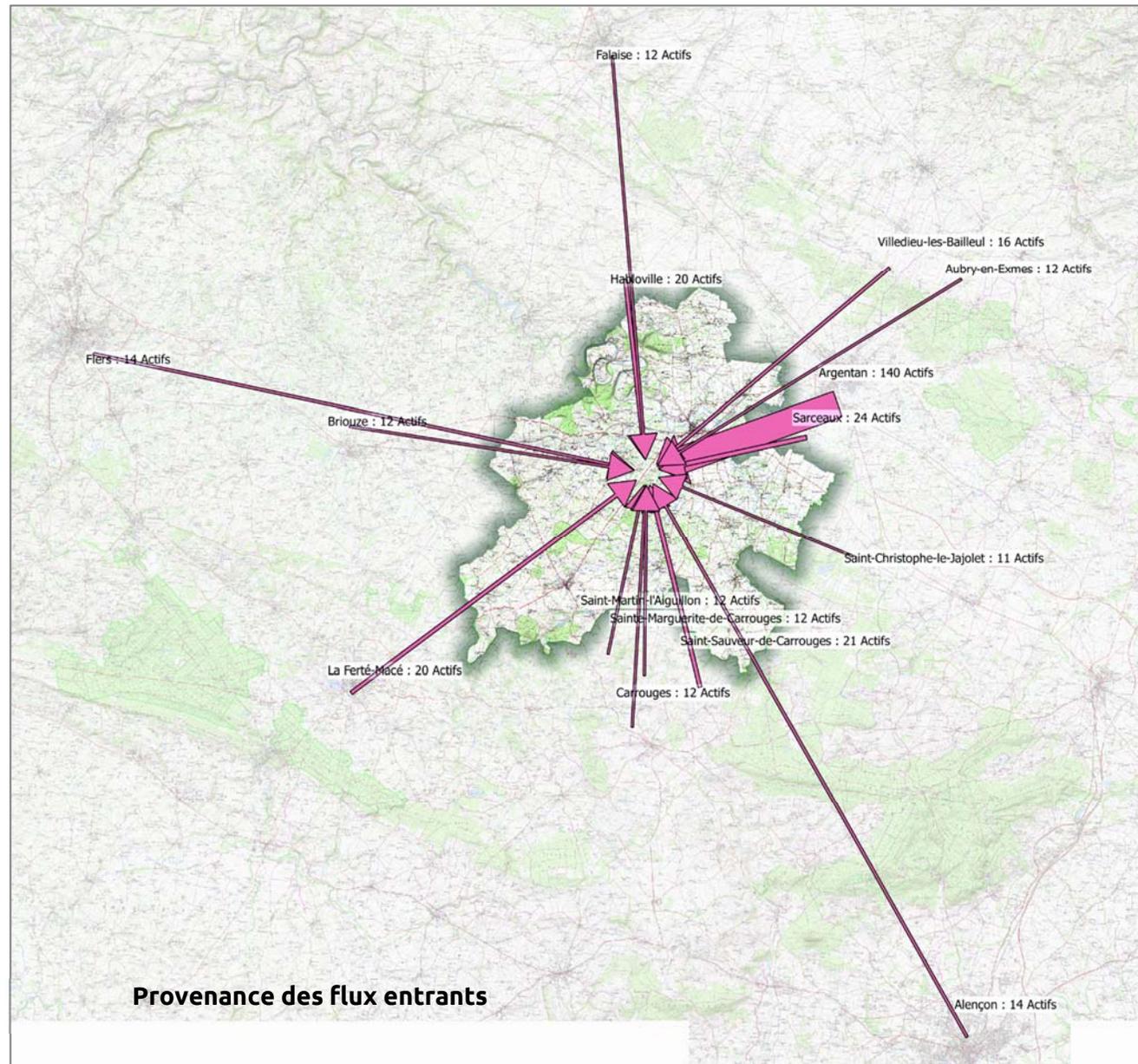
**Les flux entrants**

La répartition des flux entrants est plus disparate que ceux sortants : « seulement » 21 % de ces flux proviennent d'Argentan.

La répartition est très disparate pour les autres flux entrants : les communes concentrant moins de 1 % de flux représentent près de la moitié du total (48 %).

Ces flux sont répartis majoritairement entre les trois pôles du territoire : Ecouché, Rânes et Boucé.

Commune de destination	Nombre de personne
<b>Argentan</b>	140,47
<b>Sarceaux</b>	24,40
<b>Saint-Sauveur-de-Carrouges</b>	20,88
<b>La Ferté-Macé</b>	20,44
<b>Habloville</b>	19,51
<b>Villedieu-lès-Bailleul</b>	16,44
<b>Alençon</b>	14,45
<b>Flers</b>	14,23
<b>Saint-Martin-l'Aiguillon</b>	12,00
<b>Falaise</b>	11,96
<b>Briouze</b>	11,92
<b>Carrouges</b>	11,91
<b>Sainte-Marguerite-de-Carrouges</b>	11,84
<b>Aubry-en-Exmes</b>	11,80
<b>Saint-Christophe-le-Jajolet</b>	11,48
<b>Autres (67)</b>	321,5







# G. Les qualités paysagères et bâties



## G. Les qualités paysagères et bâties

### 1. Le contexte paysager

#### a. Éléments et définitions

La définition du paysage la plus largement utilisée est celle donnée par la Convention européenne du paysage : « le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage ne se limite donc pas à l'ensemble des éléments qui le composent, il prend également en compte la question de la subjectivité.

Le paysage est constitué de deux composantes : une composante objective (le milieu physique), qui a une réalité indéniable, palpable ; et une composante subjective, sensible, qui s'appuie sur le ressenti, le regard. Chacun construit son regard en fonction de son histoire, de sa sensibilité, de sa culture, de son humeur. A chaque regard correspond un paysage.

Les moyens que l'observateur empruntent pour observer le paysage, le climat, la vitesse de découverte sont autant de facteurs qui influencent aussi le regard et le ressenti.

Cette partie permet de présenter les grands axes de lecture du paysage en définissant les unités composant le territoire (structure, ambiance similaire), les éléments remarquables qui donnent

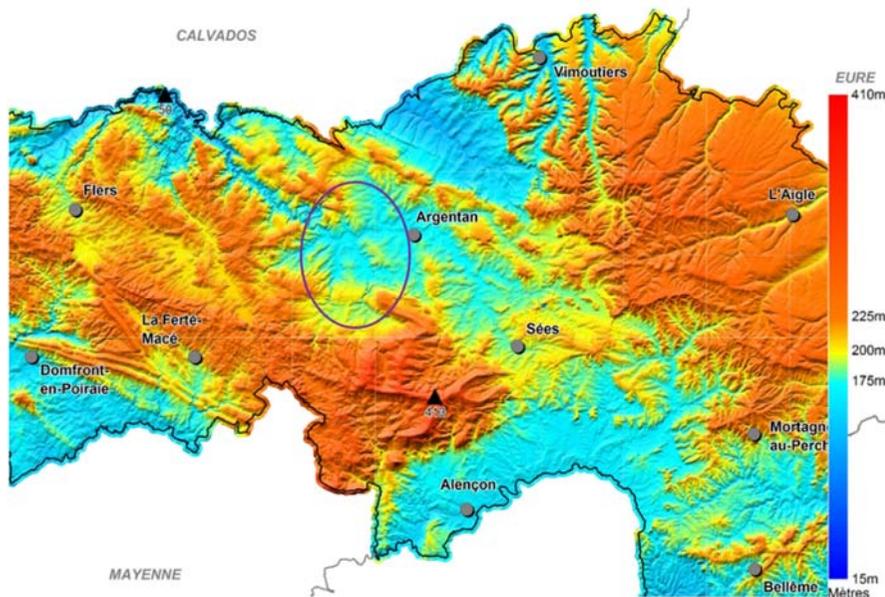
l'identité de la commune, les principaux points de vue et lignes de forcent qui structurent le paysage.

Dans cette partie, les impressions sont décryptées par le biais des outils de l'analyse paysagère, les grands ensembles homogènes, les entités paysagères, les lignes de force, les points de repère, les points de vue...

De cette première analyse ressortiront par entités, les premières impressions ressenties et la description générale des ambiances et des forces et faiblesses de ces paysagers. Ce travail s'appuie sur les relevés de terrain réalisés et sur les différents documents mis à la disposition, notamment le SCoT et l'Atlas des Paysages de Haute-Normandie.

#### b. Le socle paysager

Le socle paysager est avant tout lié aux caractéristiques physiques du territoire. Comme il l'a été présenté auparavant, le territoire des courbes de l'Orne est marqué en tout premier lieu par la présence de l'Orne qui a façonné le relief et représente un élément fort du paysage.



Les reliefs de l'Orne

Par la nature des sous-sols, le relief et la présence de l'eau, le territoire des courbes de l'Orne permet de distinguer 4 types de paysages :

- La plaine d'Argentan,
- Le Houlme occidental,
- Les abords des reliefs de la forêt d'Ecoves,
- Les abords de la Suisse normande.

Le relief constitue la principale caractéristique de ces grands ensembles mais les caractéristiques paysagères sont accompagnées de la relation des différentes parties du territoire au végétal et à la place de l'eau. Au vu de ces caractéristiques, le ressenti lorsque l'on observe le paysage diffère fondamentalement entre les différentes parties du territoire, des pentes escarpées des coteaux de l'Orne à La Courbe, aux vallons bocagers de Rânes en passant par les vastes étendus agricoles d'Ecouché.

## 2. Les grands paysages

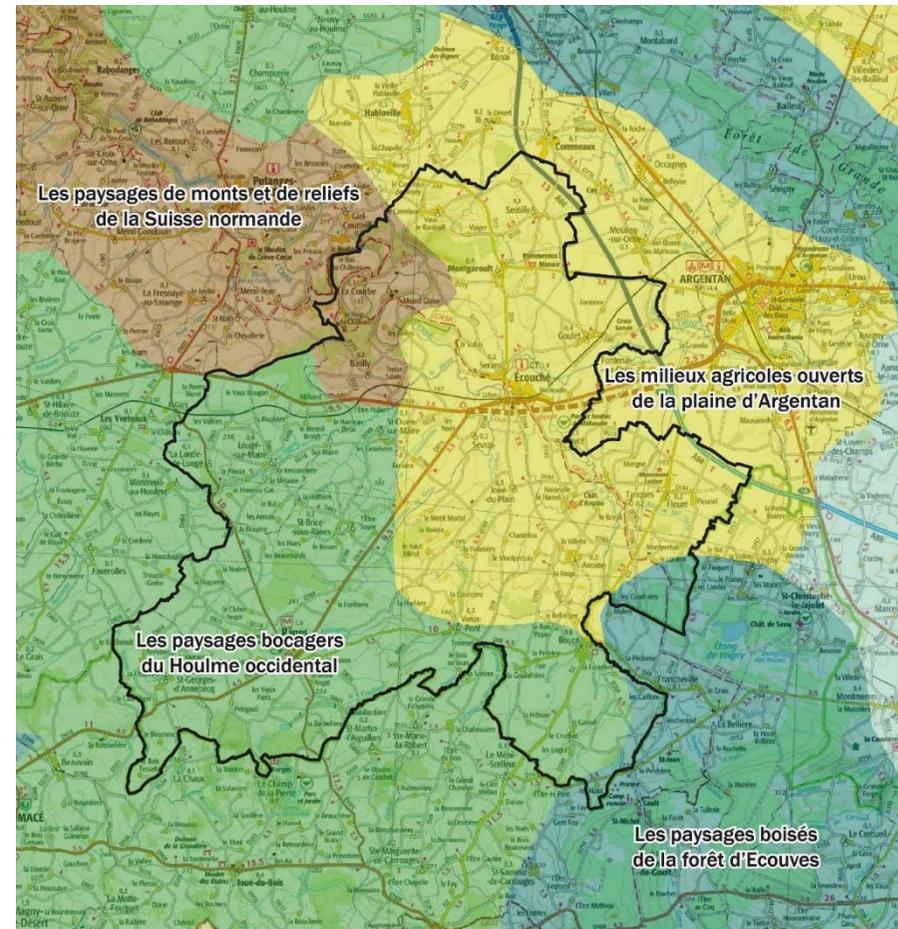
Au vu du socle paysager du territoire, les 4 grands ensembles paysagers se distinguent. Deux d'entre eux couvrent la majeure partie du territoire :

- Les espaces agricoles ouverts de la Plaine d'Argentan que l'on retrouve sur tout ou partie des territoires des communes d'Avoine, Boucé, Ecouché, Fleuré, Goulet, Joué-du-Plain, Loucé, Montgaroult, Sentilly, Sérans, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont.
- Les paysages bocagers du Houlme occidental que l'on retrouve sur tout ou partie des territoires des communes de Boucé, La Lande-de-Lougé, Lougé-sur-Maire, Rânes, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Saint-Ouen-sur-Maire et Vieux-Pont.

Par ailleurs, le territoire aborde deux autres types de paysages, au Nord-Ouest et au Sud-Est du territoire :

- Les abords de la Suisse Normande dont les paysages s'observent en tout ou partie des territoires des communes de Batilly, La Courbe, Montgaroult et Serans.
- Les abords de la forêt d'Ecouves que l'on observe à Fleuré et Tanques.

Bien que l'on ressente une nette différence de perception dans chacune de ces unités, les transitions sont relativement douces sur le territoire et se font au grès des reliefs notamment.



## a. Les vastes espaces agricoles ouverts de la plaine d'Argentan

### **Descriptif de l'unité**

L'atlas des paysages de l'Orne définit l'unité paysagère de la plaine d'Argentan comme telle : « Dans le cadre de la grande forêt de Gouffern (240 mètres) au nord et des bois de Vrigny (260 mètres) au sud, la plaine d'Argentan étale sa platitude vers 170-180 mètres d'altitude. Les vallées de l'Orne et de ses affluents (Ure, Houey, Baize, Cance, Udon) sont à peine enfoncées d'une dizaine de mètres dans cette table de calcaire bathonien, mais elles jouent un rôle essentiel dans ce paysage par l'utilisation du sol. Elles forment des couloirs d'herbage enclos de haies épaisses, où se nichent les villages aux maisons de pierres calcaires et de toits de tuiles plates. En contraste vigoureux, le reste de la plaine est occupé par des labours céréaliers en grandes parcelles rectangulaires créées par les remembrements récents. Cette opposition, dans laquelle le relief n'a pratiquement pas de rôle, n'est jamais plus forte qu'au temps des moissons.

Dès l'origine, le peuplement a mis en valeur les deux terroirs qui offraient l'un ses herbages humides, l'autre ses terres de labours en s'installant à leur contact. Le découpage ancien de la plaine en petites parcelles laniérées a été effacé par les remembrements tandis que l'évolution des systèmes agricoles faisait fluctuer les limites. Pendant la période favorable à l'élevage bovin, de la fin du XIXe siècle au lendemain du dernier conflit mondial, les prairies encloses de plantis taillés bas ont débordé sur la plaine. Depuis trente ans, telle une marée descendante, elles reculent vers les vallées, en laissant derrière elles des vestiges des haies plantées

aux lignes minces et discontinues. Ainsi, s'ouvrent à nouveau de longues profondeurs de vision au fond desquelles se profile le cadre boisé ».

Le territoire des Courbes de l'Orne s'inscrit à l'Ouest et Sud-Ouest de l'unité.

### **Les ambiances et perceptions**

Les paysages de la Plaine d'Argentan offrent des vues bien dégagées sur l'horizon sur la plupart de son emprise. Cette unité paysagère est relativement homogène, ce qui la rend très lisibles aux yeux de l'observateur. Cependant, on distingue des ambiances locales pouvant différer, notamment entre la vallée de l'Orne, peu encaissée sur cette partie du territoire et les grands espaces agricoles. Ce contraste assez marqué se lit aisément, entre les prairies et petites cultures dans la les vallées et légers reliefs et les vastes étendues de la plaine agricole ouverte. Les vallées sont alors associées à des ambiances apaisées et la plaine agricole à des impressions d'immensité.



*Milieu ouvert à Joué du Plain*



*Milieu ouvert à Avoine*

### **Les enjeux**

Il s'agit de paysages où les vues sont importantes et au sein desquels les espaces bâtis et infrastructures sont très perceptibles.

Les enjeux sont donc liés à l'intégration des constructions et au maintien des vues panoramiques qui sont nombreuses.

#### b. Les vallons bocagers du Houlme occidental

### **Descriptif de l'unité**

L'atlas des paysages de l'Orne définit l'unité paysagère du Houlme occidental comme telle : « Entre le massif granitique d'Athis, au nord (260 mètres) et la crête au sud, s'ouvre un ample couloir vallonné dont on aperçoit toujours les deux limites de son cadre. Les ondulations sont très faibles à l'ouest de la Rouvre dont l'enfoncement dans les schistes est si réduit qu'il a laissé subsister le marais du Grand Hazé avec son cortège de saules, de bouleaux, de quelques résineux et son entourage d'un bocage, relique de petites exploitations avec ses haies de chênes et frênes sur talus. Vers l'est, dans les bassins de la Maire et de l'Udon, la présence de roches plus variées (granite, calcaires très décomposés) contribue à un relief plus accidenté et à l'extension de quelques massifs boisés de feuillus.

Dans la vallée de la Maire, le paysage local s'organise même en une superposition depuis les grands herbages ceints de haies d'arbres du fond, par des labours de versants autour des hameaux qui se déclosent, jusqu'aux grandes parcelles de cultures et au bois des plateaux. L'agrandissement des exploitations et les remembrements aèrent le bocage ancien. Ils juxtaposent des espaces d'enclos à talus bas et haies de chênes, frênes, châtaigniers dominant une basse strate de prunelliers qui reste parfois seule, et de petites plaines découvertes qui ouvrent de profondes perspectives vers les fonds de tableaux de la dépression.

L'escarpement méridional est le plus remarquable par sa continuité et le caractère presque montagnard des fermes enveloppées de bois de sapins ».

Le territoire des Courbes de l'Orne s'inscrit sur la partie Nord-Est de l'unité.

### **Les ambiances et perceptions**

Contrairement à la plaine d'Argentan, le Houlme occidental se veut plus intimiste grâce à une présence beaucoup plus forte du végétal. Bien que les labours soient de plus en plus nombreux, la présence de nombreuses prairies entrecoupées de haies marque de nettes distinctions de couleurs dans le paysage. Ces dernières varient moins à l'année que lorsque les labours sont plus présents.



*Bocage et vergers à Vieux-Pont*

Les constructions traditionnelles se démarquent largement de ces coloris de vert du végétal grâce à la couleur ocre/beige des façades et le rouge des tuiles. De ce fait, le rôle des couleurs des bâtiments est primordial dans le paysage. Le fait que le végétal ait une place importante met justement le bâti en contraste. De ce fait, lorsque le rôle de masque joué par les haies et bosquets n'est plus respecté, les constructions en extension sont directement visibles depuis l'extérieur des villages et contribue sensiblement à la banalisation des paysages bocagers pourtant exceptionnel.

### **Les enjeux**

Les paysages sont vallonnés et la végétalisation importante révèle des perceptions plus refermées et intimistes.

Les enjeux sont donc liés à la préservation du maillage bocager, particulièrement autour des bourgs et à l'intégration des extensions de village vers les extérieurs dont la visibilité est particulièrement importante lorsque le végétal n'est plus maintenu dans son rôle de protection (visuelle, mais aussi pour le vent, l'eau, la neige...).

#### c. Les reliefs boisés de la forêt d'Ecouves

### **Descriptif de l'unité**

Cette unité est liée directement à la forêt d'Ecouves, qui est en comparaison avec les basses altitudes normandes, perchée à plus de 400 mètres. L'atlas des paysages complète cette description en ajoutant que la forêt « dresse ses fronts sombres 100 à 150 mètres au-dessus des plaines voisines. Elle doit cette position à son état de massif ancien haussé par des failles sur les régions de sédimentation secondaire, véritable proue du massif armoricain vers le bassin parisien ».

Le territoire des Courbes de l'Orne n'est pas directement concerné par la présence de la forêt d'Ecouves, mais sa situation en hauteur permet sa perception depuis plusieurs kilomètres aux alentours. De plus, sur ses abords, la présence de nombreux bois, dont le Bois de Goult, le bois de la Hunière et le Bois l'Evêque, ceinture le paysage des Courbes de l'Orne.

Seule la bordure Sud-Ouest du territoire permet d'observer ces paysages dans le territoire.

### **Les ambiances et perceptions**

Les abords de la forêt sont caractérisés par des reliefs qui s'accroissent et un horizon boisé composé presque exclusivement de bois.

Le rôle du végétal est ici primordial puisqu'il est quasi-omniprésent sur toutes les vues., les bois ceinturent les perceptions paysagères dans l'horizon en direction de la forêt d'Ecouves.



*Abords des grands boisements au sud de Fleuré*

### **Les enjeux**

Les paysages sont fortement végétalisés et l'horizon est marqué par les grands boisements.

Les enjeux sont donc liés à la préservation des boisements et bosquets, mais également du maillage bocager dense dans les espaces agricoles qui marque la transition entre le Houlme occidental et/ou la plaine d'Argentan, vers les grands boisements autour de la forêt d'Ecouves.

#### **d. Les abords des reliefs de la Suisse Normande**

### **Descriptif de l'unité**

La Suisse Normande est évidemment une région normande des plus emblématique. L'Atlas des paysages décrit celle-ci comme telle : « on ne trouve nulle part ailleurs en Basse-Normandie, autant de dénivellations supérieures à 150 mètres, d'abrupts rocheux, de gorges étroites rassemblées sur de courtes distances.

On comprend que les voyageurs du XIXème siècle se soient laissés entraîner à l'appeler "Petite Suisse" ou "Suisse Normande", malgré une évidente exagération. La région est celle où les élévations sont les plus fortes, dépassant parfois 300 mètres.

En même temps, elle est traversée par le fleuve principal, l'Orne qui coule au-dessous de 65 mètres d'altitude et reçoit un faisceau d'affluents. Or, ce haut pays est formé de trois bandes de roches différentes que l'Orne recoupe obliquement. Aussi, sa vallée en gorge profonde, qui est le premier caractère original de la Suisse Normande, présente-t-elle des aspects successifs différents ».

Le territoire des Courbes de l'Orne marque la porte d'entrée Sud de la Suisse Normande où l'Orne commence à s'encaisser en sortant de

la plaine d'Argentan. Ces paysages s'observent donc dans le Nord-ouest du territoire, dans les méandres de l'Orne.

### **Les ambiances et perception**

Sur le territoire, en amont de Putanges, où l'Orne commence à s'encaisser d'une cinquantaine de mètres dans le plateau, le fleuve dessine des méandres que la végétation souligne vigoureusement.

Sous le plateau, de très grandes parcelles, encloses en herbages ou nouveaux vergers autour des fermes-manoirs, les versants raides entièrement boisés de feuillus, laissent apparaître parfois les grès brun-roux lorsque la pente devient trop importante. Sur l'autre rive, au-delà de la ripisylve qui est dense sur les bords de l'Orne, on distingue des prairies encloses ou friches qui contrastent fortement.

En tout point de ce secteur, ce sont les lignes courbes dominant.



*L'Orne à la Courbe*

### **Les enjeux**

Ici, c'est l'encaissement de l'Orne qui marque tout le paysage. Ces reliefs accentués, qui contraste très fortement avec les paysages pourtant voisins de la plaine d'Argentan, sont avant tout boisés. Les fonds de vallée sur pâturés pour la plupart.

Les enjeux sont donc liés à la préservation des boisements sur les reliefs et au maintien des berges naturelles de l'Orne et de ses prairies qui accompagne le fleuve.

### 3. Les éléments identitaires communs au paysage

Quatre types d'éléments sont particulièrement importants dans la perception des paysages des Courbes de l'Orne :

- Les espaces agricoles,
- Le végétal,
- L'Eau,
- La forme bâtie traditionnelle.

Partout sur le territoire, ces quatre éléments forment les identités des paysages. Evidemment, les différents secteurs des grandes unités paysagères des Courbes de l'Orne donnent plus ou moins d'importance à ces éléments, mais ils constituent tous la base des paysages. Chaque type d'élément a également des caractéristiques différentes selon l'endroit où l'on observe le paysage au sein du territoire.

#### a. Les espaces agricoles

Qu'il s'agisse des grands espaces de champs ouverts autour d'Ecouché ou des prairies pâturées autour de Rânes, c'est l'agriculture qui façonne le paysage des Courbes de l'Orne. Grâce à ces espaces agricoles qui constituent une majeure partie du territoire de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne, les vues sont plus ou moins dégagées et les couleurs sont plus ou moins changeantes.

C'est aussi l'élément paysager qui fait le plus évoluer le paysage. En effet, dans le court terme, chaque saison génère des couleurs et textures différentes. Dans le long terme, on note particulièrement l'éclaircissement du maillage bocager tout comme le labour des prairies qui tendent à modifier profondément le territoire.

On peut distinguer plusieurs types d'espaces agricoles avec des variations annuelles et saisonnières et donc leurs perceptions sont variables :

- Les prairies de vallées, souvent humides, restent des pâtures la plupart du temps et l'élevage est donc majoritaire. Le maillage bocager joue son rôle séparatif et paysager. Ici, les vues sont plus rapprochées mais, ponctuellement, on alterne les vues fermées et vues dégagées, en fonction du relief. Les couleurs sont peu variables et le contraste entre les pelouses des pâtures et la ripisylve et le bocage apporte un contraste de vert qui rend la perception singulière.



*Prairies humides à la Courbe*

- Les grandes cultures de la plaine d'Argentan où le végétal est plus discret. La place de l'eau se ressent moins et les perceptions paysagères sont plus vastes et plus libres. Autour des grandes cultures, l'horizon est lointain et les vues sont dégagées et lumineuses. Les infrastructures et le bâti est plus facilement visible, d'autant plus que leurs abords accueillent les quelques éléments végétaux qu'on retrouve sur cette partie du territoire. Enfin, les couleurs comme les textures varient considérablement dans le temps.



*Vue ouverte agricole avec le Houlme occidental à l'horizon*

- Les espaces agricoles autour des villages sont des structures agricoles traditionnelles. Les vues sont proches et le sentiment d'intimité est plus présent. On retrouve des prairies aussi bien que des vergers mais aujourd'hui, les labours viennent modifier profondément cette organisation en clairsement sensiblement le maillage bocager qui accompagnait l'agriculture traditionnelle. Ces espaces agricoles de l'organisation traditionnelle offrent au village un écrin paysager particulier. Comme autour des rivières, les couleurs sont peu changeantes sauf lorsque les grandes cultures s'immiscent dans le paysage. Ici le contraste se fait

entre les prairies et vergers et, surtout, avec les espaces bâtis des villages qui se voient ponctuellement.



*Prairies et labours autour de Vieux-Pont*

## b. Le végétal

Qu'il s'agisse de la ripisylve de l'Orne, des abords des grands boisements autour de Fleuré ou encore du maillage bocager sur la quasi-totalité du territoire, le végétal joue un rôle primordial sur l'ensemble de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne.

Les éléments végétaux, au vu du relief relativement plat du territoire, constituent un élément de repère du paysage indéniable. Mis à part le bois de Rânes et les boisements accompagnant les reliefs de l'Orne à Batilly et La Courbe, peu de grands boisements sont présents sur le territoire, ce qui limite les coupures paysagères. Toutefois, la communauté de Communes des Courbes de l'Orne est cernée, notamment au sud, par les grands massifs autour de la forêt d'Ecouves. Dès lors, ces grands boisements jouent un rôle de cadre paysager en étant omniprésents à l'horizon.



*Le bois de Cuigny à Batilly*

Malgré toutes les vues bien dégagées sur la plupart du territoire, le végétal est un élément fort qui structure le paysage et arrête le

regard régulièrement. Ceci est d'autant plus vrai dans le Houlme occidental au sud du territoire que dans la plaine d'Argentan où le maillage bocager est plus rare.

Malgré les arrachages, le territoire est constitué d'un maillage dense de haies. Ce maillage structure également le territoire et est le caractère même du paysage type de cette partie de l'Orne. Ceci se retrouvant surtout autour des cours d'eau et des villages.



*Maillage bocager à proximité d'Avoine*

Le végétal est omniprésent sur le territoire, structure tout le paysage et renforce les impressions de relief. Il crée des ambiances parfois intimistes lorsqu'il est dense dans les méandres de l'Orne ou

dans le bocage, parfois il laisse plus de place à un sentiment de grands espaces et de liberté lorsqu'il se fait plus rare, notamment dans la plaine d'Argentan. La présence du végétal dans le territoire crée une diversité d'ambiances et de ressentis.

### c. L'eau

Le territoire ne serait-ce que par ses reliefs qui ont été façonnés par les cours d'eau, est intimement lié à l'eau.

Plusieurs éléments aquatiques font l'identité paysagère des Courbes de l'Orne. On retrouve en premier lieu le fleuve, les rivières et petits écoulements, mais également les mares et prairies humides.

Comme exprimé dans la description du milieu physique du territoire, le réseau hydrographique est dense et irrigue l'ensemble du territoire.

Les vallées de l'Orne et des plus importants cours d'eau ont une présence bien marquée dans le territoire, notamment grâce au vallonnement qu'elles engendrent, mais aussi grâce à la présence d'une ripisylve généralement bien constituée et préservée.

Les rivières et leurs abords forment donc des éléments forts du paysage qui contrastent avec les espaces agricoles ou bâtis aux alentours.

Associé aux cours d'eau, les prairies qui les accompagnent sont souvent humides et apportent une dimension aquatique non négligeable dans les paysages de fond de vallée. De ce fait, entre la

ripisylve, le bocage et les prairies, les paysages de l'eau forment des paysages contrastés.



*L'Orne à Ecouché*

Ailleurs, dans les villages, l'eau est également très présente, en plus des rivières et écoulements. Les mares jouent un rôle primordial, tant hydraulique que paysager dans les espaces bâtis et leurs abords.



*Mare à Avoine*

#### d. Les formes bâties

Le paysage est enfin intimement lié au bâti que l'on y retrouve. Bien que d'une manière générale, ce sont les espaces agricoles et naturels qui dominent dans le paysage, les formes bâties sont celles qui contrastent le plus avec ces espaces.

Il s'agit également des principaux éléments de repère dans le paysage étant donné qu'il y a peu d'éléments verticaux qui se détachent lorsque l'on observe le territoire.

## L'habitat

Ce qui fait la force du paysage des Courbes de l'Orne est la présence encore très marquée de l'habitat traditionnel. La plupart des villages laissent entrevoir dans le paysage, les matériaux traditionnels de l'architecture locale. L'association des Maisons Paysannes de l'Orne décrivent cet habitat traditionnel du territoire.



*Habitat traditionnel de la plaine d'Argentan (SDAP61)*

Dans la plaine d'Argentan, les matériaux sont multiples. On retrouve le calcaire pour le remplissage des murs (platin) et entourages des baies dans les appareillages d'ouvertures, et du granite, plus rare à l'Ouest d'Argentan. Les granges pouvant accueillir de belles et hautes portes cintrées sont encore visibles. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates. Les cheminées sont nombreuses et constituées de pierres blanches au nord ou de briques brunes plus au sud. Elles sont généralement décalées de

l'axe du toit. Enfin, les lucarnes peuvent revêtir des formes variées mais restent toujours en alignement du mur gouttereau.



*Habitat traditionnel du Houlme (SDAP61)*

Dans le Houlme, qui concerne la moitié Sud du territoire, coexistent deux manières de construire : l'une est la maçonnerie « en dur » constituée de granite, schiste, calcaire, grès et poudingue, l'autre est la technique du pan de bois et torchis.

Les murs en pierre sont montés en gros moellons souvent soigneusement taillés qu'il s'agisse de schistes pour les parements ou de granites pour les encadrements des baies. Du beige au brun

roux (le gris apparaissant vers le milieu du 18ème siècle), les moellons de granit sont également utilisés en parement et jointoyés au mortier de chaux grasse.

Le pan de bois houlmois est caractéristique pour son montage à panneaux quadrangulaires. Seuls sont visibles les poteaux principaux, les soles, les entretoises et les liens haut et bas de contreventement.

Les toitures en tuile plate semblent avoir l'ascendant sur l'ardoise. Les cheminées sont « à cheval » sur le faîtage et toujours en aplomb du pignon (très souvent en pierre). Les rives de toit ne sont jamais débordantes et les lucarnes sont indifféremment situées et de formes variées.

Outre cet habitat traditionnel, on aperçoit de nombreuses constructions contemporaines qui sont situées parfois en extension des villages et sont donc particulièrement visibles. Ces constructions pavillonnaires tendent à banaliser le paysage en se détachant des matériaux utilisés traditionnellement. Les parements et toitures marquent bien souvent des contrastes très visibles, d'autant plus lorsqu'il s'agit de constructions en lotissements qui multiplie les constructions sur un même site. Les constructions récentes sont toutefois relativement peu visibles sur le territoire, du fait, notamment, d'une végétalisation importante des abords des espaces bâtis. La perception est donc moindre que dans des territoires plus urbains, notamment autour d'Argentan.



*Constructions récentes en entrées de bourg de Rânes et Sérans*

### **Les activités économiques**

Parmi les autres éléments bâtis contemporain, on notera la présence importante des activités économiques autour d'Ecouché.

Là encore, ce sont les matériaux et les couleurs qui contrastent. Les volumes aussi sont largement différents du bâti alentours.

Il est intéressant de noter que, comme les constructions contemporaines dans les villages, les activités économiques ne sont pas très visibles dans le paysage. Il faut alors se trouver en hauteur sur les infrastructures qui bordent Ecouché pour avoir quelques vues sur ce type de bâtiments.



*Bâtiments liés à l'activité économique à Ecouché*

## 4. Une identité architecturale

### a. Les Monuments Historiques

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913, intégrée depuis 2004 dans les articles L. 621-1 à 33 et R. 621-1 à 97 du Code du Patrimoine sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires sont de deux types et concernent :

- les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Ceux-ci peuvent être classés comme monuments historiques, en totalité ou en partie, par les soins du ministre de la Culture et de la Communication.
- les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région.

Le classement ou l'inscription engendre des contraintes de construction dans un périmètre de 500 m autour du monument en question, dénommé périmètre des abords depuis la parution de la loi CAP du 8 juillet 2016. De plus, l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine stipule que « lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable... ».

Pour information, la co-visibilité entre un lieu et un monument historique classé ou inscrit peut se définir comme suit :

- si le lieu est visible du site,
- si le site est visible du lieu,
- si le site et le lieu sont visibles l'un de l'autre.

Il y a en tout 10 communes qui accueillent des Monuments historiques sur la communauté de communes, soit 14 monuments au total.

Avoine (1), Ecouché (1), Montgaroult (3), Boucé (1), Goulet (1), La Courbe (3), Loucé (1), Rânes (3)



Eglise d'Ecouché – MH classé



Eglise à Loucé – MH inscrit

Il n'y a pas de SPR sur le territoire de la communauté de communes des Courbes de l'Orne. Une AVAP sur le territoire de la commune d'Ecouché-les-vallées a été élaborée en même que le PLUi-H et entrera en application en même temps.

## Monuments historiques classés et inscrits dans la Communauté des Courbes de l'Orne

### Monuments historiques classés

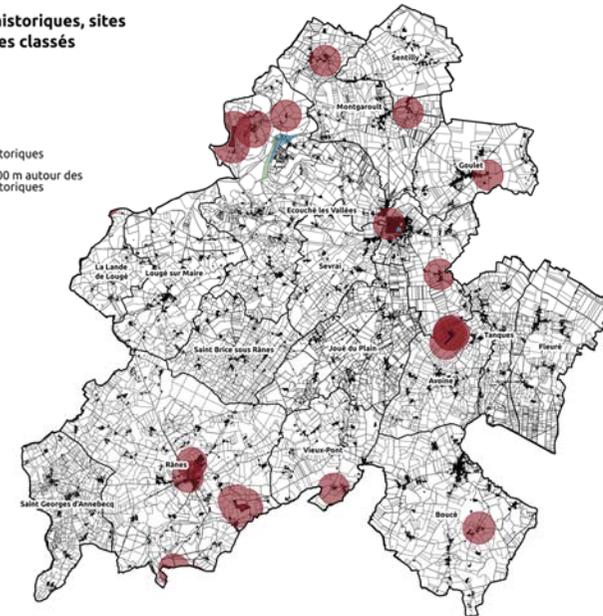
- Avoine : Château d'Avoine ; le château, les douves, les murs qui les cernent et le pont d'accès, arrêté 25/11/1991
- Ecouché : Eglise Notre-Dame, arrêté 13/04/1907
- Montgaroult : Manoir de Pommereux, façades et toiture, arrêté 02/11/1926

### Monuments historiques inscrits

- Boucé : Motte féodale, arrêté 10/06/1975
- Goulet : Croix Servin, arrêté 28/02/1955
- La Courbe : Logis de la Queurie, arrêté 02/11/1926
- La Courbe : Champ du Haut du Château, arrêté 05/03/1987
- La Courbe : Camp du Bas de la Courbe, arrêté 05/03/1987
- Loucé : Eglise Saint-Brice, arrêté 26/10/1990
- Montgaroult : Manoir de Pommereux, sauf parties classées, arrêté 04/08/1970
- Montgaroult : Eglise de Vaux-le-Bardoult, arrêté 17/07/1972
- Rânes : Chapelle funéraire des Berghes, arrêté 15/11/2010
- Rânes : Enceinte circulaire de la Couillardière, arrêté 06/09/1994
- Rânes : Château, arrêté 05/05/1975

### Monuments historiques, sites inscrits et sites classés

- Légende**
- Sites inscrits
  - Sites classés
  - Monuments historiques
  - Périmètre de 500 m autour des Monuments historiques

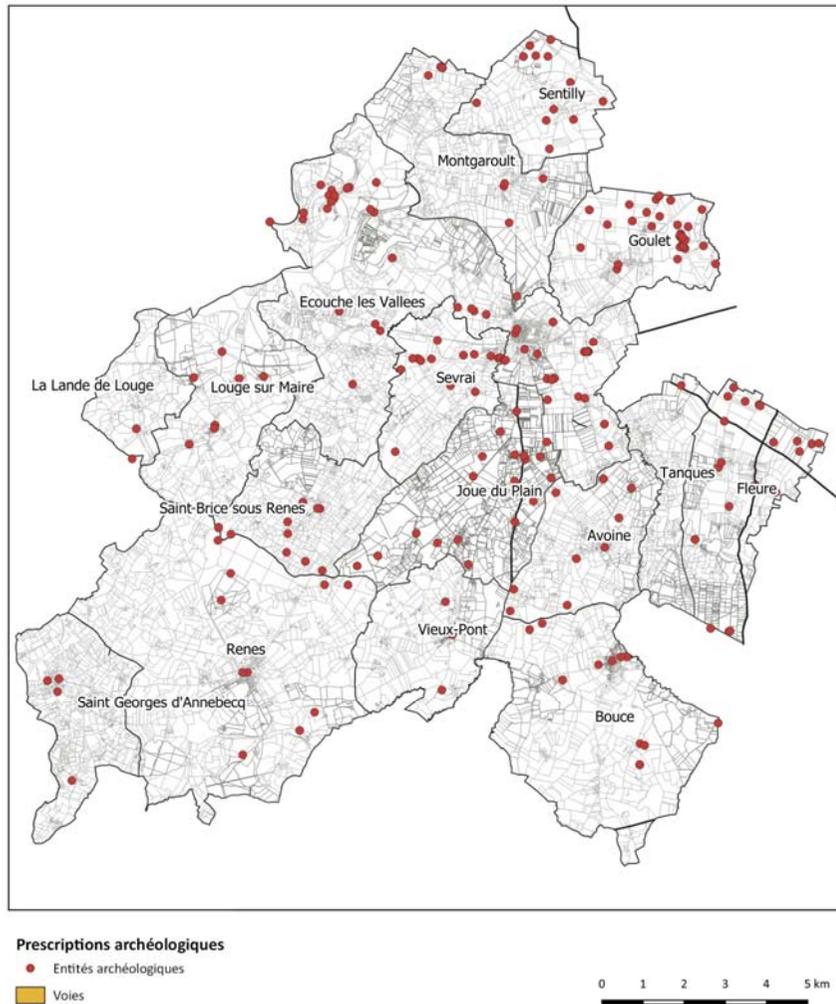


géostudio

Les communes du territoire se sont développées au nord le long des méandres de l'Orne, avec comme pôle dynamique le bourg médiéval d'Ecouché, constitué autour d'une motte médiévale.

Au sud, les bourgs structurants sont Rânes et Boucé.

## b. Les prescriptions archéologiques



## Les bourgs urbains

### Le bourg médiéval d'Ecouché



*Photo d'une maison-tour et d'une venelle à Ecouché*

### Un site au bord de l'Orne

Le centre-bourg d'Ecouché s'implante dans la partie ouest de la plaine d'Argentan, au bord de l'Orne et au carrefour de deux voies Romanes. L'Orne constitue la limite nord de l'extension communale. Le site profite aussi de la proximité à la commune d'Argentan, sous-préfecture de l'Orne.

Les premières implantations du bourg d'Ecouché se sont faites en bordure de l'Orne, à la naissance de l'affluent la Cance. Les cours d'eau, limites physiques et barrières de croissance, ont surtout un rôle défensif.

C'est en s'adossant à cette limite naturelle que le tout premier noyau urbain s'implante et se referme sur lui, autour d'une motte féodale, dont on trouve toujours les traces aujourd'hui.

La disparition de traces et l'absence de sources documentaires ne permettent que d'élaborer des hypothèses sur les limites de la ville au début du Moyen Age.



Plan de superposition du cadastre actuel et du cadastre napoléonien (XIX<sup>ème</sup>)

## ➤ Rânes

La commune de Rânes est un bourg constitué autour d'un château construit au XVII<sup>ème</sup> siècle, aujourd'hui inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

L'emprise du bourg n'a pas beaucoup évoluée depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, à part un peu d'étalement urbain en entrée de ville est. Cependant, le bourg a été profondément modifié par les bombardements de la seconde guerre mondiale, qui ont démolis une partie du bourg sud historique.



*Photos du pavillon d'entrée du château de Rânes et de l'église*



*Comparaison entre le plan du cadastre napoléonien (XIX<sup>ème</sup>) et une photo aérienne actuelle*

## ▶ L'architecture de la reconstruction



*Ecouché*

*Rânes*

Le territoire de la communauté de communes des Courbes de l'Orne a subi des destructions lors des bombardements de la seconde guerre mondiale. Des opérations de reconstructions ont eu lieu, notamment à Ecouché et à Rânes. La reconstruction d'une partie du centre bourg de Rânes est particulièrement qualitative. L'opération développe sur plusieurs îlots une architecture de la reconstruction réinterprétant les codes de l'architecture traditionnelle de Rânes.

## ▶ Les maisons bourgeoises



*Rânes*

*Loucé*

Les maisons bourgeoises des XVII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles se caractérisent leur implantation sur une parcelle plus grande, sans mitoyenneté ou d'un seul côté seulement. Elles constituent un ensemble caractéristique avec leur jardin arboré et le mur de clôture avec portail, sous en maçonnerie. Le plan est souvent rectangulaire simple, la façade est ordonnancée avec une modénature fine et souvent encadrées de cheminées en pignon. La toiture présente souvent quatre versants en ardoises. Les toitures présentaient rarement des châssis de toit à l'origine, mais ceux-ci constituent une évolution architecturale.

## Les maisons de bourg ou maisons de ville



*Ecouché*



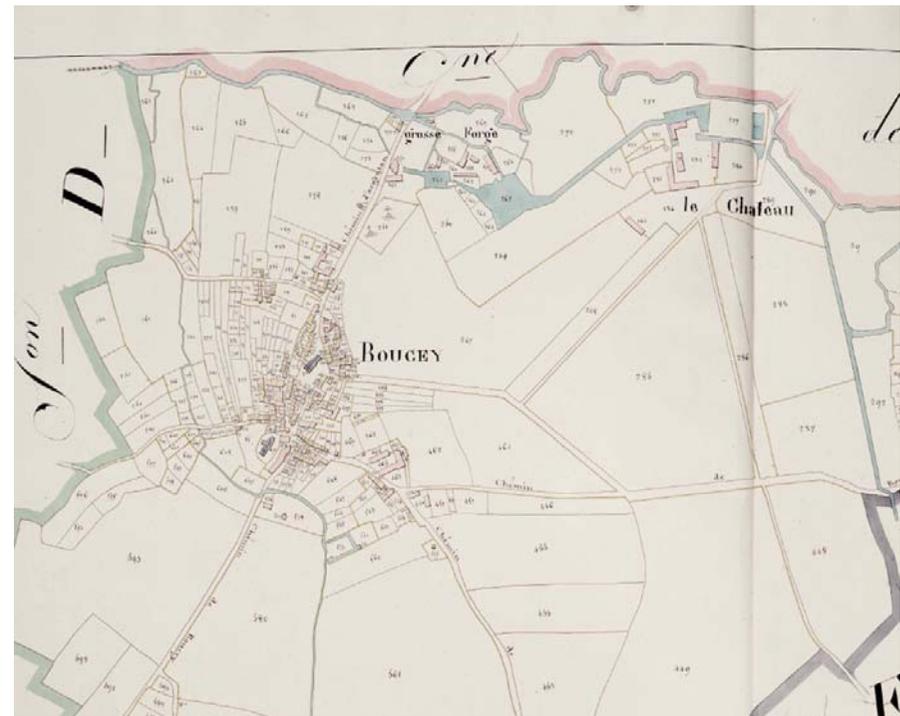
*Boucé*

La maison de bourg est mitoyenne et alignée formant la rue et la démarcation entre l'espace public et l'espace privé, souvent composé d'un jardin privé. Elle fait partie d'un ensemble urbain cohérent. Elle est généralement à trois niveaux soit rez-de-chaussée + étage + combles avec lucarnes. La toiture a souvent deux versants. La façade est ordonnancée allant de deux à cinq travées en général.

## Boucé



*Photos du bourg de Boucé*



*Plan de cadastre napoléonien de Boucé (XIX<sup>ème</sup>) – archives départementales de l'Orne*

Le bourg de Boucé se développe le long des rues, autour de l'église. La composition XIX<sup>ème</sup> du bourg est encore bien lisible. Les constructions sont principalement des maisons de bourg alignées, présentant une rue dense et minérale, et dégagant des jardins à l'arrière des parcelles.

### L'identité rurale

L'identité des villages de la communauté de communes des Courbes de l'Orne est essentiellement rurale. Ils s'inscrivent dans un écrin paysager remarquable. Les entrées de bourg sont très peu dégradées.



*La Courbe et l'entrée de ville de Saint-Brice-sous-Rânes*

### ▶ Loucé



*Extrait cadastre napoléonien de Loucé - archives départementales de l'Orne*

Située à l'entrée nord du bourg, l'église Saint-Brice est protégée au titre des Monuments Historiques.

Edifice orienté composé de quatre travées et un chœur construit dans la continuité de la nef, l'église est construite autour du XII<sup>ème</sup> siècle sur les vestiges d'une église romane primitive (probablement construite à partir du X<sup>ème</sup> siècle). L'édifice a subi de nombreuses

modifications au fil des siècles, avec des agrandissements au XIII<sup>ème</sup> siècle et la création au XVI<sup>ème</sup> siècle d'un bas-côté en correspondance de la tour clocher de base carrée. Les proportions de la tour, surmontée d'une haute flèche polygonale, en font un point de repère dans le territoire environnant. Un enclos surélevé par rapport au niveau de la rue abrite le cimetière de la commune.

Le bourg s'est constitué en grandes propriétés agricoles autour de l'église. Le bourg a très peu évolué depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, à part quelques constructions récentes en entrée de ville.



*Le bourg de Loucé et l'église Saint-Brice*

### Les églises en cœur de bourg

Les églises du territoire sont pour la plupart d'une grande qualité architecturale. Les villages se développent autour de l'église. Les églises sont pour certaines entourées de leur cimetière et d'un mur de clôture en moellons. Leurs clochers offrent un repère urbain visible depuis le grand paysage et les entrées de bourg. Seules trois églises et une chapelle sont protégées au titre des Monuments Historiques.



*Eglise de Loucé*

*Eglise de Tanques*

### Les bâtiments artisanaux/industriels



*Usine à Sevrai*

*Moulin à Ecouché*

Le territoire ne comporte pas beaucoup de bâtiments d'activité, mais il est tout de même maillé de bâtiments industriels ou artisanaux, participant au caractère rural du territoire. A noter le moulin en centre bourg d'Ecouché avec son bief, l'usine à l'entrée de ville de Sevrai, et de nombreuses exploitations agricoles.

### ▸ Les matériaux de façades

Que ce soit dans les bourgs urbains ou ruraux, les façades du territoire sont principalement constituées de pierre. On trouve également des bâtiments en briques, mais ils sont moins nombreux. Les façades peuvent être en pierres de taille, mais elles sont dans la majorité des cas en moellons, soit enduits soit jointoyés selon la typologie architecturale. Les maçonneries sont plutôt enduites en ville et sur les typologies architecturales ordonnancées, et jointoyées sur les bâtiments agricoles et plus ruraux.

Dans tous les cas, l'enduit et les joints assurent la cohésion des maçonneries et la protection contre les intempéries. Afin de conserver la perspiration des maçonneries et éviter les dégradations des supports, il est important de mettre en œuvre un mortier de chaux aérienne.

Le type de pierre utilisé n'est pas le même partout sur le territoire et dépend beaucoup du sous-sol. Au nord du territoire, c'est plutôt le calcaire qui est utilisé, notamment à Ecouché.



*Tanques et Ecouché*

Au sud, c'est plutôt le grès et le schiste, ce qui influence le style architectural des bâtiments.



*Photos de façades d'Ecouché*

### c. Les points de vigilance



*Photo entrée de bourg - Batilly*

- Limiter l'étalement urbain (privilégier les parcelles proches des zones urbanisées).
- Limiter les restaurations inadaptées du patrimoine bâti (enduit ciment sur maçonnerie en pierre...).
- Mener une réflexion sur les nouvelles clôtures et la protection de celles de qualité.
- Limiter les mises en œuvre des matériaux non adaptés.
- Enduit ciment inadapté en soubassement ou en corps de façade sur des murs en maçonnerie pierre.
  - Menuiseries et volets inadaptés à la typologie et à l'époque du bâtiment (pas de volets en Z années 70).
  - Mur en moellons non enduit et donc non protégés des intempéries.
  - Parpaings posés sur maçonnerie pierre.
  - Modifications des ouvertures sans lien avec la typologie architecturale.

#### d. Les enjeux



Photo entrée de bourg - Tanques

- Préserver la qualité de l'architecture « rurale communale ».
- Réussir la transformation des corps de ferme à l'abandon ou prochainement vides (création de logements, d'hébergement touristiques, de bureaux/activité).
- Mieux encadrer les créations de lotissements (qualité architecturale + implantation dans la parcelle).
- Préserver et aider à restaurer les murs en bauge et en pierres.
- Accompagner l'amélioration thermique de l'habitat existant (RT2012/loi de transition énergétique pas toujours compatible avec le patrimoine bâti).

#### e. Fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus

*Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs, matériaux utilisés, économie d'énergie.*

#### ➤ Implantation des bâtiments

##### Le centre ancien - Environnement construit et mitoyenneté

La forme urbaine du noyau historique est celle de fronts de rue denses, avec peu d'espaces libres et avec pour certains îlots une occupation continue du front de rue.

Ce mode d'implantation a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels :

- La mitoyenneté des constructions permet de réduire les surfaces déperditives des logements,
- Les espaces végétalisés permettent un rafraîchissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit

au confort d'été du bâtiment). Les plantations disposées sur l'espace central majeur constituent un filtre végétal qui permet également un rafraîchissement des espaces piétons en périodes chaudes.

### Le territoire agricole – Les anciennes exploitations agricoles



*Photo d'une exploitation agricole à Tanques*

En milieu agricole, l'implantation tend à optimiser les apports solaires et à réduire les déperditions :

- Façades « principales » ou de vie orientées au sud, dos au vent dominant, et façade sur voie servant d'accès mais généralement aveugles à l'origine.
- Potagers et jardins au sud directement accessibles par les pièces de vie (une partie de ces espaces a été lotie pour accueillir les ensembles pavillonnaires).
- Utilisation de la végétation pour créer des masques en été, et implantation des annexes en « espaces tampons » entre les lieux de vie et l'extérieur pour les façades nord. Le second objectif est

la préservation de l'espace de production, avec un regroupement des bâtis. Ils présentent différents modes d'implantation : parallèle ou perpendiculaire, à la voie, autour d'une cour commune. On retrouve ainsi les avantages de la mitoyenneté et la protection réciproques des différents bâtiments.

### Fonctionnement énergétique du bâti ancien

L'épaisseur des murs traditionnels de certains bâtiments peut aller de 50cm jusqu'à plus de 80cm ce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure.

Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries (bloquer la perspiration de l'eau à travers la maçonnerie)

Les bâtiments anciens étaient souvent isolés par le plancher et le comble (les combles sont généralement habités aujourd'hui).

Les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.

## Les espaces « tampons » - caves et combles

Les espaces de combles généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles. Zone utilisée pour le stockage dans les bâtiments agricoles notamment des céréales.

Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint.

Même remarque sur les espaces tampons que constituent les caves : il faut conserver les portes de caves ventilées comme cela se faisait de manière traditionnelle, et ne pas combler ces espaces.

Une cave dont le soupirail ou la porte d'accès extérieur sont condamnés devient un espace humide insalubre et dont l'effet risque de remonter le long du bâtiment.

## L'isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales et esthétiques : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose une bonne ventilation des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés

dans le bâti ancien (bois, pierre), qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, sous peine de s'humidifier et de pourrir.

Ce mode d'isolation est possible si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial et si le bâtiment n'est pas à l'alignement sur la voie.



*Photo d'un bâtiment isolé par l'extérieur partiellement à Vieux-Pont*

## Problèmes éventuels de l'isolation extérieure :

- Le débordement de la couverture, la diminution de l'ensoleillement.
- La modification de la profondeur des ouvertures qui peut dénaturer les façades.
- Des raccords parfois difficiles avec les bâtiments voisins.

## Intervention sur les vitrages

### Les verres épais :

Le maintien des menuiseries anciennes, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens, dont l'épaisseur entre 1 et 3 mm ne permet pas d'apporter de correction thermique (valeur Ug moyenne entre 5 et 7).

Plusieurs fabricants ont développé des verres plus épais, dont la valeur Ug s'approche des 3 mm au mieux. Il arrive également sur le marché des systèmes de double-vitrage très fins avec une lame de polymère entre les deux verres. Il convient de voir la pérennité de ce type de mise en œuvre et son comportement après une exposition prolongée au soleil.

Il s'agit donc d'une amélioration thermique et non d'une véritable isolation.

### Les doubles fenêtres :

Dans le cas où il est techniquement et architecturalement possible d'intégrer une double fenêtre, celle-ci permet à la fois le maintien d'une fenêtre ancienne et l'apport d'une véritable isolation thermique :

- soit par la mise en place d'une seconde fenêtre à simple vitrage,
- soit par la mise en place d'une fenêtre à double vitrage mince.

Leur mise en œuvre oblige à vérifier que les dispositifs d'ouverture soient maintenus, afin que la seconde fenêtre puisse correctement s'ouvrir et que les volets extérieurs puissent être manœuvrés.

Il est fortement souhaitable que les double-fenêtres soient intégrées en intérieur.

### Les volets (intérieurs et extérieurs) et persiennes :

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.

Les contrevents et persiennes sont à maintenir : En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleur en particulier la nuit, et sont également efficaces pour lutter contre la hausse des températures en été.

## 5. Les morphologies urbaines

Au-delà des éléments bâtis, ce sont les ensembles qui forment les paysages urbains du territoire. La morphologie des villages est donc un élément important de l'organisation traditionnelle du bâti qui se lit dans le paysage.

### a. Les villages rues

Il existe sur le territoire des Courbes de l'Orne différentes morphologies urbaines, toutes liées à l'histoire agricole du territoire.

Les villages rues se sont développés le long d'un axe de circulation. Dans ces villages, le découpage des parcelles s'est fait perpendiculairement à l'axe. Les maisons ont été implantées le plus souvent à l'alignement montrant à la rue leur façade ou leur pignon suivant l'orientation (pour préserver les jardins au sud par exemple), suivant la vue (au bord d'un cours d'eau, pour avoir une vue), ou suivant les nuisances (route bruyante, la façade principale se détourne de la rue pour ne montrer que son pignon).

L'implantation à l'alignement permet de dégager le maximum de jardin à l'arrière de la parcelle. L'implantation du bâtiment en milieu de parcelle découpe le jardin. Il est moins intime...

L'église, qui est un élément de repère du fait de son clocher, puis la mairie construite plus récemment donnent symboliquement l'équivalent d'un centre. Les commerces et les équipements publics sont généralement implantés le long de l'axe.



Exemple de Fleuré

### b. Les villages tas

Les villages-tas présentent une urbanisation très regroupée, généralement autour de l'église ou du lieu central du village. Leur structure est dense, ménageant peu de vues depuis l'intérieur du village, mais pouvant donner des silhouettes urbaines de qualité dans le grand paysage.



Exemple d'Ecouché

### c. Les villages tentaculaires

Les villages tentaculaires sont formés d'un noyau de constructions regroupées, généralement autour de l'église ou du lieu central du village, et de constructions le long de plusieurs

routes qui partent de chaque côté du noyau central, en forme d'étoiles ou de tentacules.

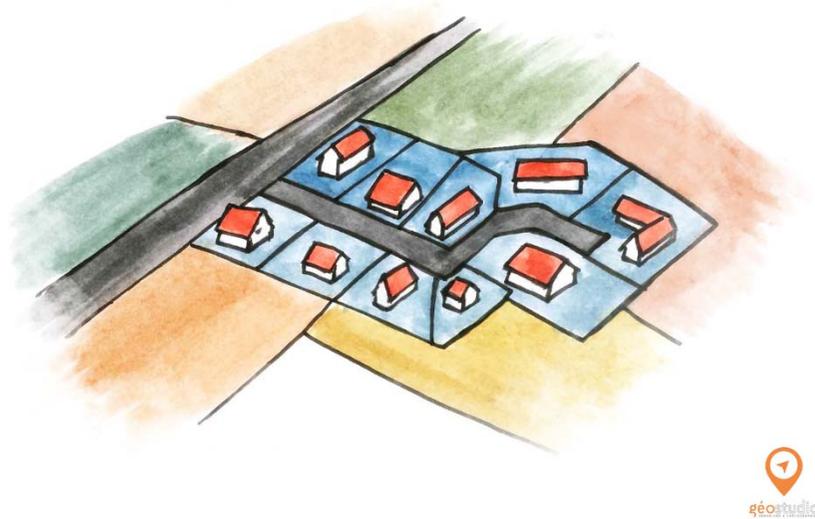
Ces formes d'habitat focalisent une part importante des enjeux de maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain actuel, en raison de leurs nombreux impacts négatifs : discontinuités urbaines, ruptures d'échelle avec les tissus anciens, fortes consommations d'espaces agricoles du fait des densités bâties et du mitage générés, banalisation et perte d'identité des paysages ruraux, fragilisation des centres-bourgs par concurrence et éloignements dans l'accueil de nouveaux habitants.



Exemple de Goulet

Au final, ces modèles de développement de l'habitat produisent des espaces bâtis, mais ne crée pas « d'urbanité » propice aux relations entre habitants, et entre les habitants et leur territoire.

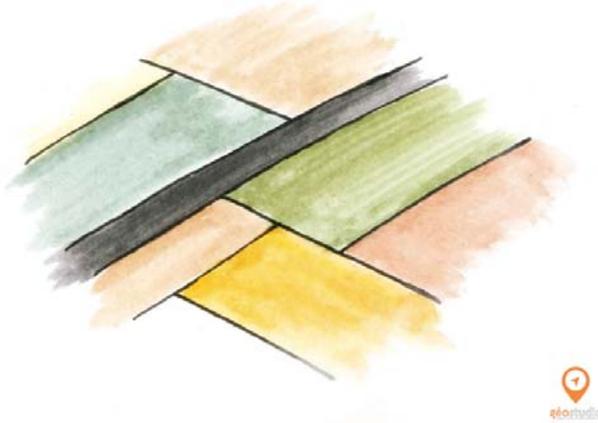
#### d. Les lotissements objets



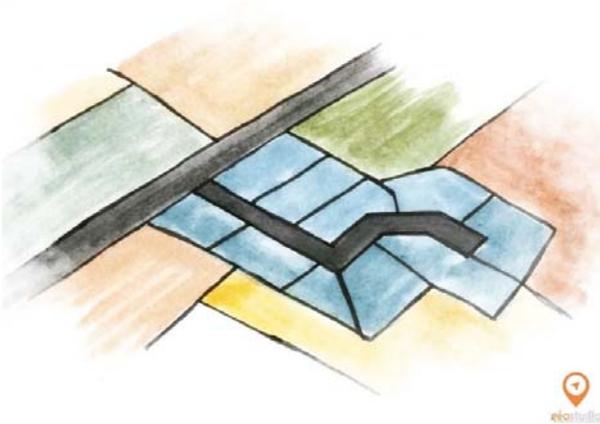
Exemple de Montgaroult

## Le mécanisme de création des lotissements objets

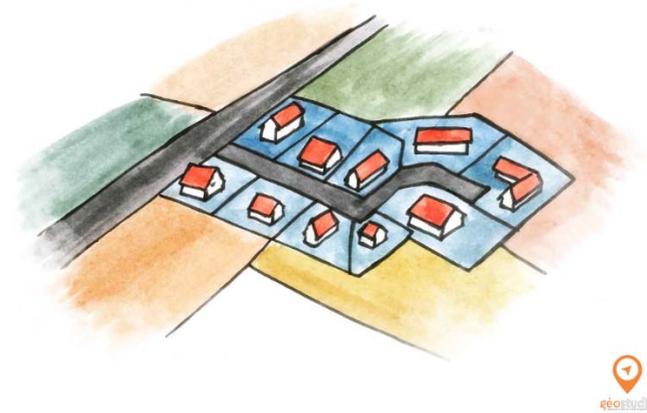
1) Le parcellaire agricole initial



2) Un aménagement « posé »



3) Un habitat isolé



4) Une collection de lotissement « objets »



### Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

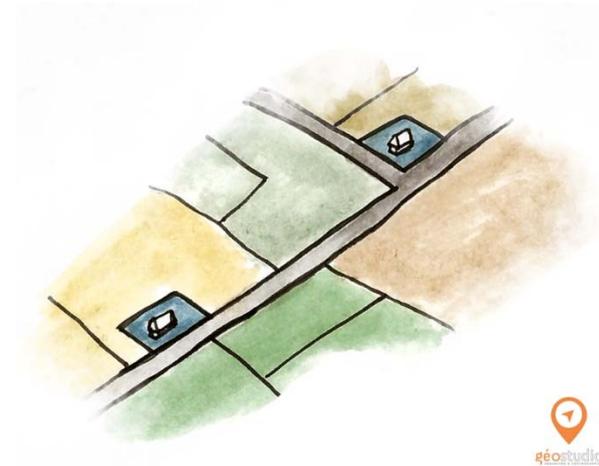
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges le plus souvent non traitées en confrontation directe avec les espaces agricoles.

Les extensions linéaires sont très fréquentes sur le territoire des Courbes de l'Orne. Elles nécessitent des coûts importants pour l'extension des réseaux pour la collectivité.

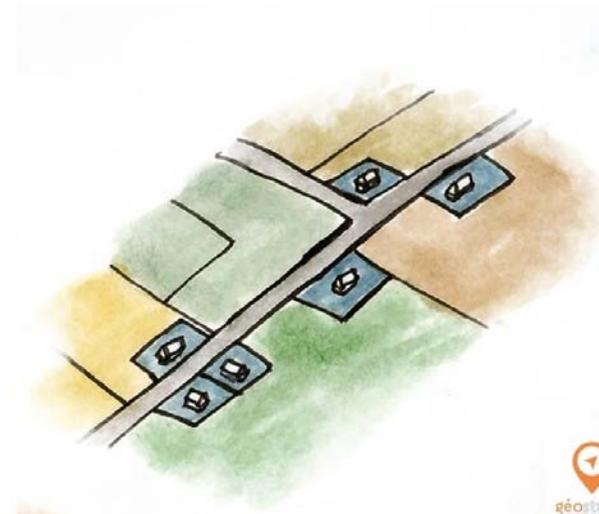


Exemple de l'étalement du centre bourg de Rânes

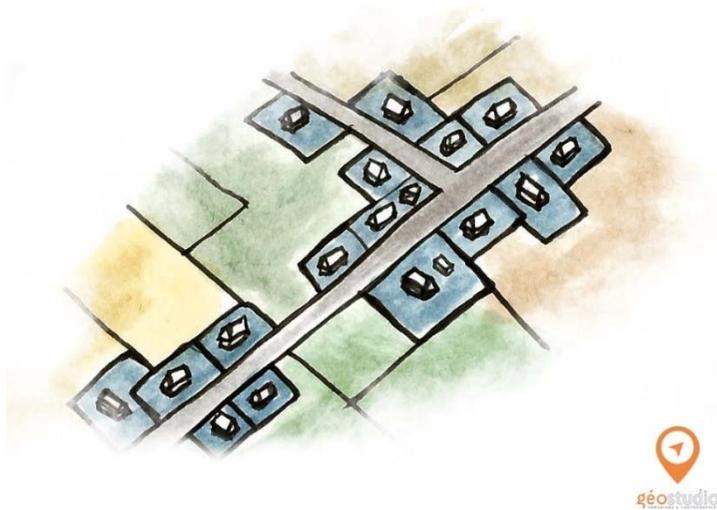
#### 1) Le site initial agricole et bâti isolé



#### 2) Un mitage « coup » par « coup »



- 3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



## 6. Evolution de l'urbanisation

### a. Tendance au mitage et à la perte d'identité

Le territoire connaît une pression foncière légèrement plus importante sur ses parties les plus proches d'Argentan.

Des années 70 à aujourd'hui, un développement massif des constructions pavillonnaires s'est observé, en rupture avec la structure villageoise héritée, « au coup par coup » ou sous forme de lotissements, entraînant :

- Des phénomènes de mitage et de perte d'identité des bourgs lié à l'étirement de l'enveloppe urbaine et à la perte d'importance du cœur de bourg historique.
- Une diminution des terres agricoles et naturelles et un risque pour l'intérêt paysager et écologique qu'elles présentent.
- Un dépeuplement des centres bourgs historiques, et l'apparition de nouvelles polarités distinctes des centres bourgs anciens.
- Une banalisation des constructions individuelles qui ne respectent pas l'identité du territoire, l'architecture normande et la qualité des paysages.

Cette tendance a ralenti depuis les années 2000, avec l'apparition de documents d'urbanisme « plus contraignants » concernant l'occupation du sol.

Il est important que le développement des villages soit pensé dans un souci d'intégration paysagère.

### 1) Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg

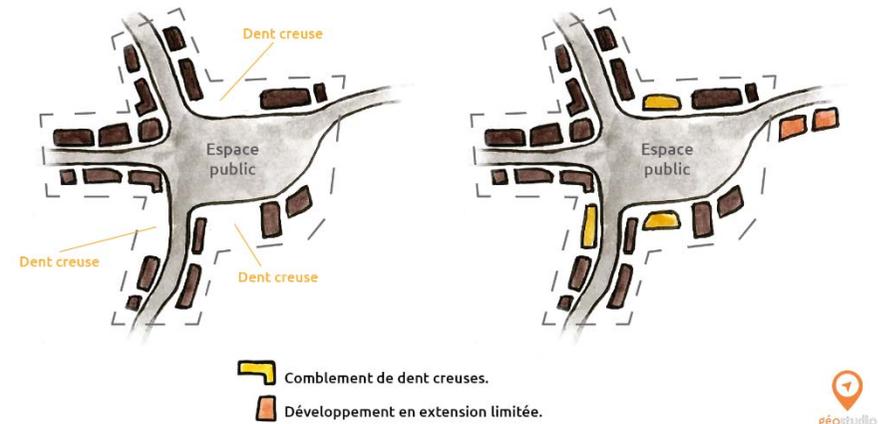


### 2) Intégration des nouvelles constructions au sein du village

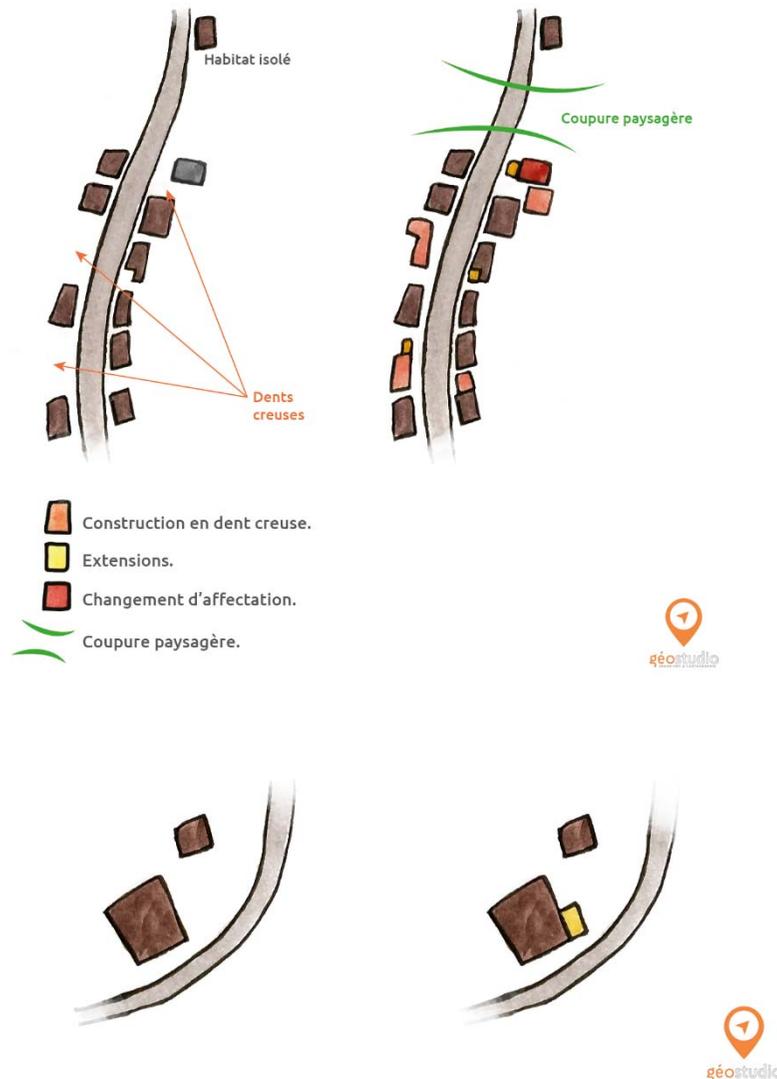


### b. Des principes de développement

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourrait être envisagée.



### c. Les lisières urbaines à protéger

Les lisières urbaines (ou franges urbaines), correspondent aux limites entre les zones urbanisées et les zones naturelles ou agricoles. Ces zones sont particulièrement sensibles de point de vue paysager, puisqu'elles constituent un changement de rythme et d'occupation de l'espace. Il s'agit donc de les traiter avec précaution afin d'éviter les ruptures paysagères, et ce notamment dans des paysages agricoles très ouverts, ou bien dans des paysages à fort relief, donnant lieu à des vues lointaines.

On distingue sur le territoire plusieurs types de lisières, correspondant à des traitements plus ou moins qualitatifs :

- **Des lisières rurales traditionnelles préservées**, correspondant à un écrin boisé autour du village. Ce sont des limites aux contours flous, dessinées par les moutonnements successifs des masses végétales. Elles donnent un caractère intime aux villages et jouent un rôle prépondérant dans la perception depuis et sur les villages. Depuis le village, cet écrin boisé cadre les vues sur l'extérieur et participe au charme de l'ambiance rurale. Enfin, il offre un caractère végétal général des bourgs, qui présentent ainsi des masses végétales aussi bien au niveau des limites, qu'en intérieur de village (parcelles non urbanisées et laissées à la qualité du paysage des bourgs, et favorisant la biodiversité). **Ces limites sont considérées comme très qualitatives et à préserver.**



Exemple de Joué du Plain

-**Les lisières en mutation**, qui correspondent à des nouvelles constructions en bordure d'enveloppe urbaine, sont à travailler pour les intégrer au paysage. Ce type de lisière est de plus en plus rependue sur certaines communes des Courbes de l'Orne avec notamment des **projets de lotissements pavillonnaires** ou de zones d'activités en extérieur de bourg.

-Ce sont des lisières qui, sous la pression urbaine, tendent à se modifier, à s'ouvrir et ce notamment par **des extensions urbaines** le long des voies routières. Depuis l'extérieur, **les contours du village sont plus brutaux**, amputés d'une partie de leur écrin

végétal. Aux lignes floues des masses végétales se substituent les lignes tendues des haies ornementales et des murets laissant à découvert des fronts bâtis qui n'ont plus rien en commun avec le bâti traditionnel (forme, matériaux, logique d'implantation...). Les ambiances villageoises s'en trouvent modifiées, entraînant une perte d'identité, mais aussi une banalisation du paysage global.

-L'intégration paysagère et urbaine des nouvelles extensions en extérieur de bourg est un enjeu pour le développement des Courbes de l'Orne.



Exemple de Rânes



Exemple de Sevrai

### Exemple de lisière urbaine intégrée dans un écrin de verdure



### Exemple de lisière urbaine peu intégrée

## 7. Le paysage à l'échelle locale : les entrées de bourg

### a. Enjeux des entrées de bourg

Les entrées de villages, bourgs et villes sont des éléments très importants dans la perception paysagère du territoire. En effet, ces entrées montrent tout simplement la première image d'une ville ou d'un village et forgent le premier jugement du visiteur sur ces lieux.

L'entrée de villages, bourgs et villes joue deux rôles distincts mais, bien évidemment complémentaires. Il s'agit tout d'abord de la porte d'entrée dans l'espace bâti, qui reflète la personnalité de la commune. Il s'agit également d'un lieu de transition entre l'espace bâti et l'environnement naturel ou agricole alentour.

Ces entrées sont donc particulièrement importantes puisqu'elles doivent réussir à rendre lisible l'espace bâti tout en essayant d'en renvoyer une image positive.

De ce fait, la qualité des entrées de villages, bourgs et villes est intimement liée à l'aménagement du territoire. La question des extensions de l'urbanisation en extension vers les extérieurs peut effacer les transitions qui sont, traditionnellement, fortes et marquées entre paysage bâti et paysages agricoles et/ou naturels.

La qualification des entrées de villages, bourgs et villes doit permettre de rendre lisible la limite entre ces deux espaces.

Trois principaux facteurs urbains tendent à banaliser voire effacer les frontières en entrée de ville :

- Le développement en extensions pavillonnaires. Ce type de développement limite la lisibilité des entrées de bourgs et, surtout, leur identité. Lorsque traditionnellement une ceinture végétale permettait de « protéger » le bourg, ce type d'extensions ont eu tendance à rendre très lisible le bâti alors que ce n'était pas le cas auparavant. Le traitement végétal des propriétés, l'hétérogénéité des façades et toitures ont eu tendance à marquer les entrées de bourgs par des espaces ni urbains ni ruraux.
- La consommation d'espaces par la création des zones d'activités, créée autour d'axes structurants généralement. Ce sont des paysages dédiés à l'activité économique. L'entrée de ville perd son échelle de lecture traditionnelle et, par les bâtiments hétérogènes et les enseignes, rend peu qualitatif les entrées de villes.
- La disparition de la ceinture végétale traditionnelle qui est la résultante d'une urbanisation en extensions notamment.

### b. Qualification des entrées de bourg sur le territoire

Au sein du territoire de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne, la forme traditionnelle des villages est constituée d'un espace bâti relativement dense et entouré d'espaces végétalisés.

Globalement, les villages de la Communauté de Communes ont maintenu leur forme traditionnelle et particulièrement le bocage qui joue un rôle primordial dans la perception paysagère des

bourgs. De ce fait, en ce qui concerne les villages, les entrées de bourgs sont de bonne qualité et représentent une image assez bonne de la forme traditionnelle du village ornais.

Seuls les pôles principaux et, en moindre mesure le pôle secondaire, ont généré de l'urbanisation en extension sur le territoire.

#### En ce qui concerne les pôles principaux :

- Ecouché propose des entrées de villes avant tout liées aux activités économiques sur la partie Sud et des entrées de villes dans des espaces pavillonnaires en partie Nord.
- Rânes dont les entrées Nord et Sud sont marquées par la présence d'activités économiques, tandis que les entrées Est et Ouest sont pavillonnaires.
- Boucé où les entrées de villes Sud sont dédiées aux activités économiques. Les extensions pavillonnaires, bien qu'existantes, n'interfèrent pas sur la perception des entrées de villes.

Concernant Lougé-sur-Maire, pôle secondaire du territoire, quelques entreprises sont installées en entrée de ville au Nord du bourg. Globalement, les autres entrées de bourg respectent la forme traditionnelle du territoire.

## 8. Les paysages remarquables et protégés

Les paysages remarquables sont reconnus par classement ou inscription. La protection des sites et monuments naturels a été instituée par la loi du 21 avril 1906. Il s'agit de sites de grande envergure ou de lieux plus localisés.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés... Il s'agit du plus haut niveau de la qualité du patrimoine paysager dans lesquels notamment tous travaux dans ces sites doivent faire l'objet d'autorisations.

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

La Communauté de Communes accueille deux sites reconnus sur son territoire : Le rocher de Mesnil-Glaise à Batilly et le Champ de foire d'Ecouché.

- a. Le rocher de Mesnil-Glaise à Batilly : site inscrit et classé

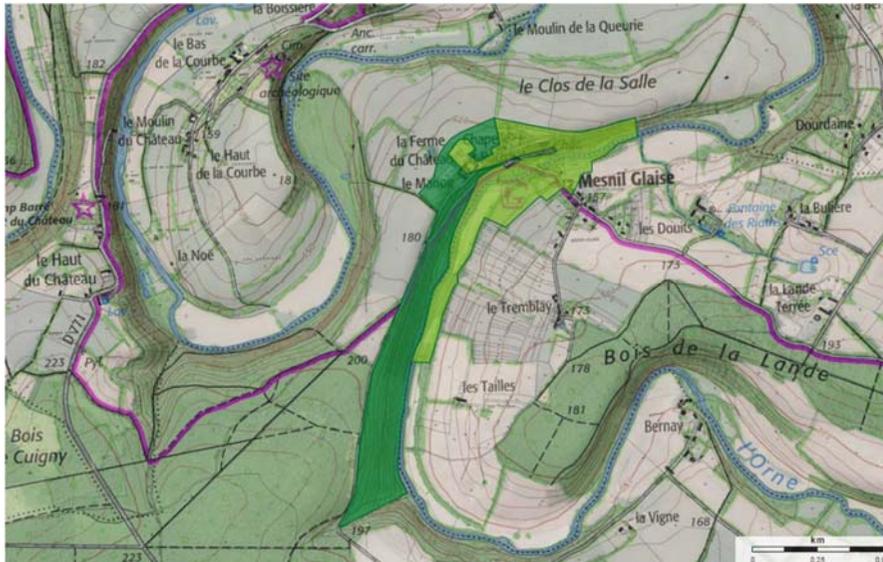
#### **Localisation et description**

Le territoire accueille un site en partie classé et en partie inscrit. Il s'agit du rocher de Mesnil-Glaise à Batilly. La partie classée du site représente une superficie de 20 ha. Le site est classé par arrêté du 12 mars 1943.

Le site occupe le versant ouest de l'Orne. Il présente, à cet endroit, une pente abrupte de rochers qui surplombe la rivière de 30 à 40 m.

A l'est le site est délimité par le cours d'eau, tandis qu'à l'ouest il longe le GR 36. Le GR36 est ici une route conduisant à la ferme

Saint-Roch et au château de Mesnil-Glaise. Le site présente des boisements constitués d'une végétation dense de feuillus (chênes, hêtres, frênes...). Le boisement recouvre le versant de la rivière et masque les vues vers celle-ci. Le site est empruntable grâce à des sentiers permettant l'accès à la rivière.



*Bois de Cuigny à Batilly*

Le GR36 est le plus grand itinéraire permettant la découverte du site. Il traverse, du Nord au Sud, le bois dense, mais permet également de passer aux abords de la ferme et du château, laissant ainsi découvrir des espaces plus ouverts marqués par la présence des grands alignements d'arbres le long de la route.



*Vue du Château depuis l'Orne*

Sur sa partie Ouest, le relief est nettement moins marqué et le site est constitué de vastes prairies qui bordent la ferme Saint-Roch. C'est sur cette partie du site que l'on trouve quelques trouées dans la végétation laissant apparaître quelques points de vue intéressants sur la rive opposée. La rive droite de l'Orne présente, elle, un relief doux et des vues plus ouvertes au vu de la présence de prairies et champs. Le caractère végétal reste néanmoins un élément principal grâce à la présence de haies et bosquets.

### ***L'avenir du site***

La DREAL Normandie étudié les possibles évolutions du site. Le PLUi devra permettre de préserver le site en l'état et limiter les facteurs pouvant aboutir à la modification du site et du paysage local.

Ainsi, il est noté que le GR 36 offre une belle traversée des sites classés et inscrits. Tous deux d'une grande qualité, ils possèdent des attraits bien différents : rochers et pentes boisées pour le site classé, rives de l'Orne et château pour le site inscrit.

Tout autour, le paysage est magnifique. L'Orne, avec ses méandres et ses versants boisés, offre ici une entrée remarquable dans une des régions les plus emblématiques de la Basse-Normandie : la Suisse Normande.

Aucun signe ne laisse supposer que le site soit l'objet de menaces, boisé et quasi impénétrable il forme la toile de fond de la vallée de l'Orne et, à ce titre, la protection mériterait d'être plus étendue.

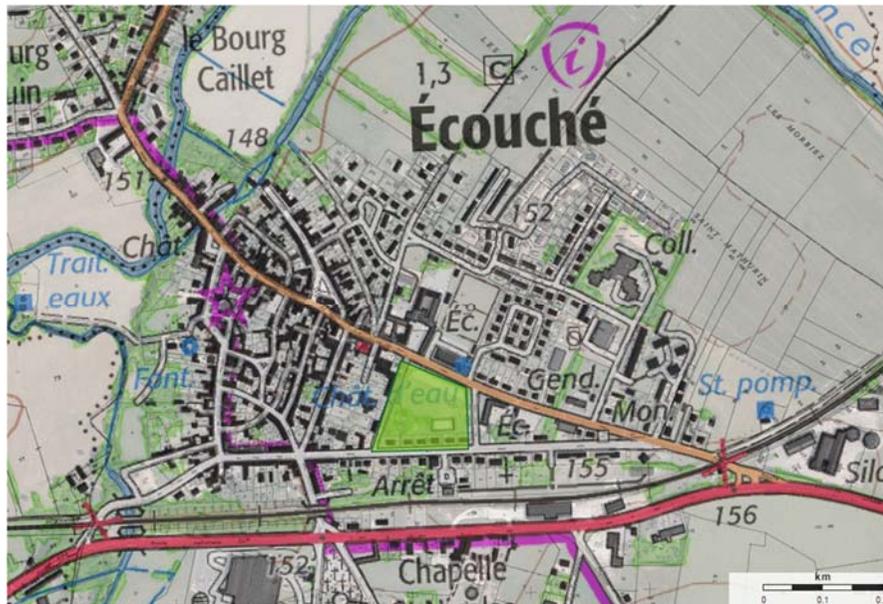
La préservation des espaces boisés dans les méandres de l'Orne est un enjeu paysager primordial pour l'avenir de ce site.



- b. Le champ de foire d'Ecouché et la triple rangée d'arbres : site inscrit

### Localisation et description

Dans le centre-ville d'Ecouché, le champ de foire prend une place particulièrement importante. Ce site, par son histoire, représente un élément paysager remarquable de la commune. Les 2 ha du champ de foire et des alignements d'arbres qui le borde, ont été inscrits par arrêté du 4 janvier 1943.



Le champ de foire est un lieu très populaire puisqu'il accueille chaque année, en septembre, la foire de l'Angevine, ancienne fête bovine. D'un point de vue historique ce site a une importance

particulière à Ecouché. Il représente également d'un point de vue paysager, un vaste espace de respiration verte au sein même du centre-ville.

Si le champ de foire existe toujours, il n'est toutefois plus ce qu'il a été dans le passé. Le long de l'avenue Léon Labbé, un talus enherbé est planté d'un double alignement de tilleuls. En contrebas, sur le champ de foire, un immense terrain de boules longe toute la rue. Au-delà, l'espace engazonné est occupé par divers espaces récréatifs : un terrain de football (au centre), des jeux pour enfants (au sud-ouest), un terrain de basket grillagé et cerné de deux haies de thuyas (centre sud). A l'est de l'espace, le monument aux morts s'élève toujours devant l'école reconstruite et les alignements de marronniers sont toujours présents le long de la rue Landais. Il n'y a plus de plantations de l'autre côté des rues qui bordent l'espace. Désormais des bâtiments et des équipements communaux occupent les environs.





*Monument aux morts et double alignement de tilleuls*

### **L'avenir du site**

Concernant l'avenir du site, il faut tout d'abord noter que les constructions les plus récentes, séparées par une haie de Thuyas et les équipements communaux sur le champ de foire fragilisent l'intérêt paysager du site.

La place du champ de foire est devenue, malgré la conservation de deux doubles alignements d'arbres, un espace récréatif du centre-ville qui ne présente plus beaucoup autant d'intérêt paysager qu'initialement.

Son rôle de jardin public où les équipements communaux sont implantés ne participe pas à la valorisation du champ de foire tel

qu'il a pu être dans sa fonction première. La multiplication des aménagements de jeux et de détente a banalisé le site.

Ce que le PLUi devra fortement contrôler, voire interdire est la construction dans les limites du site. La construction des pavillons construits en bordure sud a contribué à l'amointrissement de l'intérêt paysager du site en tant que lieu de rassemblement des habitants.

Notons tout de même que l'espace enherbé bien entretenu et les alignements d'arbres en grande partie maintenus permettent de conserver le caractère unique du site dans son environnement urbain.



*Monument aux morts et double alignement de tilleuls*

## 9. Les points de repères du paysage

La force du paysage du territoire de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne est intimement liée à la silhouette des villages. Plusieurs types de constructions participent à se repérer dans le paysage. Comme précisé auparavant, le territoire offre des belles vues dégagées sur l'horizon, ce qui rend d'autant plus important les constructions verticales dans le paysage.

### a. Les églises

Outre l'ambiance végétale aux abords des villages, le point de repère principal est le patrimoine religieux. Les églises sont les éléments que l'on aperçoit le plus. Il s'agit des bâtiments les plus hauts qui permettent de facilement repérer les villages dans le paysage. On aperçoit les clochers de plus ou moins loin, mais on retrouve aisément la silhouette des villages dans l'espace agricole alentour.



*Silhouette de l'Eglise de Joué du Plain*



*Silhouettes des Eglises de Batilly et Boucé*

## b. Les châteaux d'eau

Bien que moins visibles car moins nombreux, on notera également la présence de quelques châteaux d'eau qui participent également à se repérer dans le paysage. Il s'agit de bâtiments hauts pouvant se voir à plusieurs kilomètres lorsque les vues sont dégagées.



*Château d'eau à Boucé*



*Château d'eau à Ecouché*

### c. Les éoliennes

La présence d'éoliennes sur un territoire peut modifier considérablement les perceptions visuelles, notamment au vu des nouvelles échelles qu'elles représentent. Il s'agit d'éléments beaucoup plus haut que les bâtiments existants et qui marquent des points de repères qui n'existent pas au sein de l'espace agricole et non plus de l'espace bâti comme c'est généralement le cas actuellement.

A ce jour des projets sont en discussion. Il y a pour le moment 2 éoliennes à Tanques. En prenant évidemment en compte que le développement de l'énergie éolienne est essentiel pour réaliser la

transition énergétique initiée par le gouvernement, l'implantation d'éoliennes n'est pas anodine et leur intégration doit être finement étudiée par rapport aux paysages locaux.

Ce travail devra être réalisé pour chaque projet en réflexion. Les éléments remarquables qui seront identifiés dans le PLUi devront être pris en compte, de même que les covisibilités entre les parcs et les villages et entre les parcs entre eux.

## 10. Les points de vue

Comme expliqué tout au long de l'analyse paysagère, les points de vue sont nombreux sur le territoire. Aussi bien sur les parties planes et basses de la plaine d'Argentan que dans les reliefs des Courbes de l'Orne ou du Houlme occidental. A ce titre, le territoire est remarquable.

Ces points de vue permettent aisément d'observer le paysage en de nombreux sites sur le territoire.

Les communes ont travaillé sur les points de vue les plus importants de la Communauté de Communes.



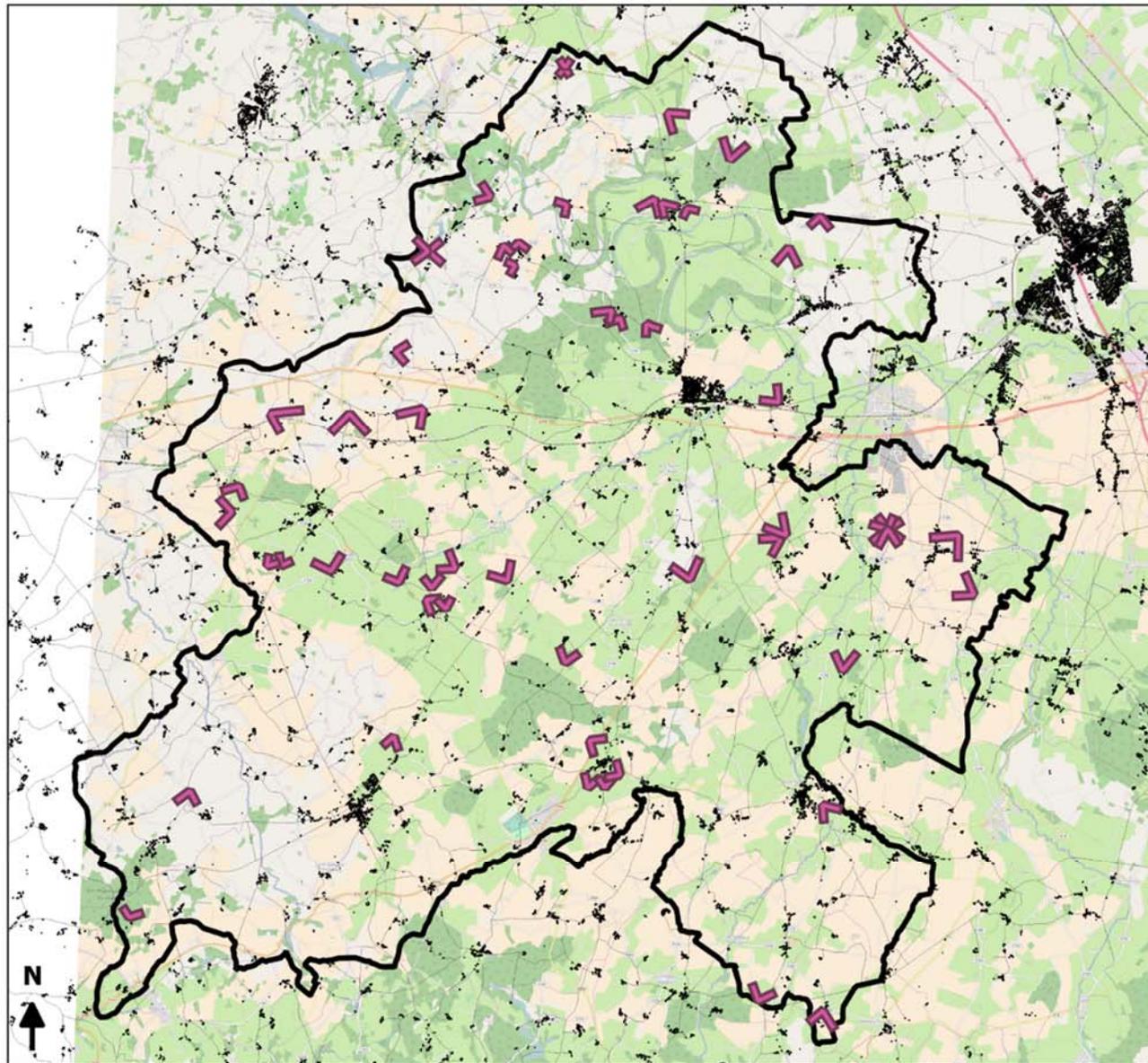
*Vue dégagée à Joué du Plain*

Il est intéressant de noter qu'une grande partie des points de vue sont notés sur une ligne Est-Ouest au centre du territoire. Il s'agit effectivement d'une ligne de crête marquant la topographie locale, à l'interface entre la Plaine et le Houlme occidental. Sur cette ligne de force du paysage, on observe de belles vues dégagées vers la plaine notamment.

Il y a enfin de nombreuses vues identifiées autour de l'Orne où le relief permet d'avoir de belles vues.

Une troisième ligne de force est à noter aux abords des reliefs de la forêt d'Ecouves, au Sud-Est du territoire.

La quasi-totalité des communes ont des points de vue remarquables qu'il s'agira de préserver.



## Les points de vue identifiés

### Légende

- points de vue
- Bâti
- Routes
- Limites de la CdC

0 1 2 3 km



# H. Consommation foncière





## H. La consommation foncière

### 1. Zoom sur le SCOT du P2AO

#### ***Une polarisation de la consommation de l'espace***

Les données DGFIP permettent de reconstituer l'historique de la consommation foncière grâce à l'information de l'année de construction des locaux. Sur le territoire du P2AO et du Pays d'Ouche, ces données permettent de dater 84,6% des parcelles concernées, et de déterminer une période de consommation pour 96,8% d'entre elles. L'évolution de la consommation foncière peut être étudiée avec précision depuis 1950.

En 2013, 8 640 ha étaient occupés par le bâti sur le territoire du Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornaïs (P2AO) et du Pays d'Ouche, soit 4,8% de leur superficie totale. 877 ha d'espaces artificialisés non bâtis peuvent être ajoutés à ce total.

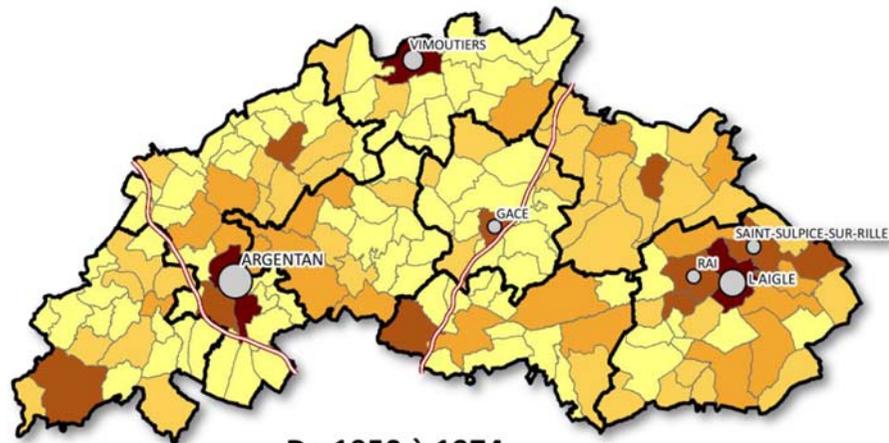
Peu soumis à la consommation par le bâti dans les années 50, le territoire accueille davantage de constructions à partir du milieu des années 60. Le rythme de la consommation foncière connaît alors une forte croissance jusqu'au début des années 80. Ces dernières ont été les plus consommatrices d'espace sur le territoire, comme sur le territoire du Perche ornaïs qui lui est limitrophe au sud-est. La demande en espace durant cette période s'est concentrée au sein des deux principaux pôles du territoire : Argentan à l'ouest et L'Aigle à l'est (voir cartes ci-après). Le reste du territoire a globalement suivi la même tendance (augmentation de la surface consommée) mais est resté très peu dynamique. Ainsi, en

1980, la consommation foncière sur les pôles d'Argentan et de L'Aigle\* (soit 6% de la surface du territoire) représente 16% de l'espace total consommé sur le territoire du SCOT.

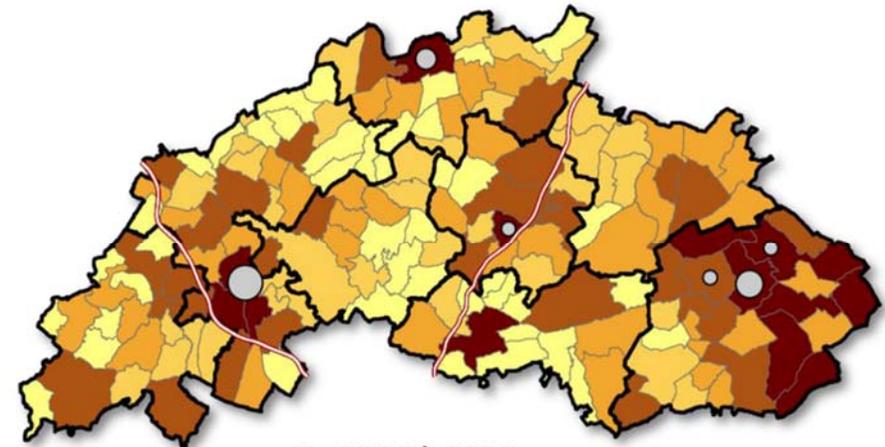
Au cours des années 80 et jusqu'à 2000, le rythme de la consommation foncière redevient modéré, autour de 40 ha par an sur l'ensemble du territoire. Les deux pôles précédemment cités comme les plus dynamiques sont particulièrement concernés par cette diminution de la construction mais restent les plus soumis à la pression foncière.

Le début des années 2000 marque pour le territoire une accélération de la consommation d'espace. L'attractivité du pôle de L'Aigle s'intensifie et s'étend à davantage de communes (voir cartes ci-après). Leurs habitants profitent de la bonne desserte de ce pôle : de sa proximité avec la N12 et de sa gare SNCF située sur l'axe Granville-Paris (L'Aigle est alors à 1h30 de Paris par cette voie). Cette intercommunalité se détache désormais du reste du territoire.

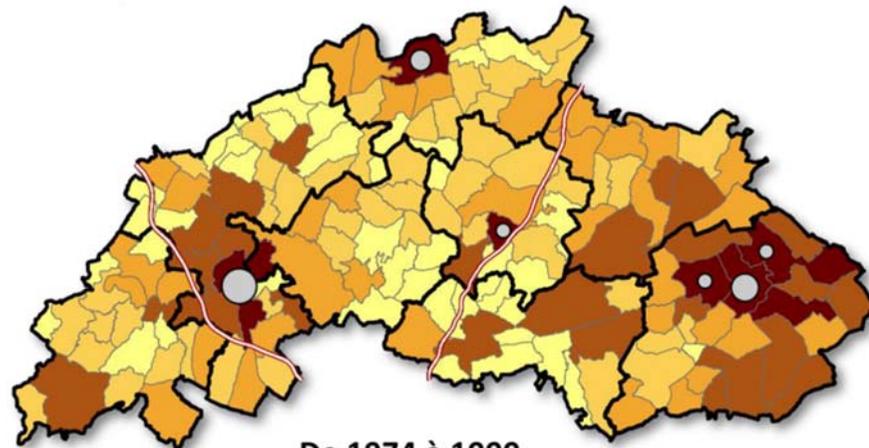
Les cartes ci-après révèlent également l'extension progressive de l'influence d'Argentan et de L'Aigle, voire de Vimoutiers, sur leurs communes voisines depuis la fin des années 60, caractéristique du phénomène de périurbanisation.



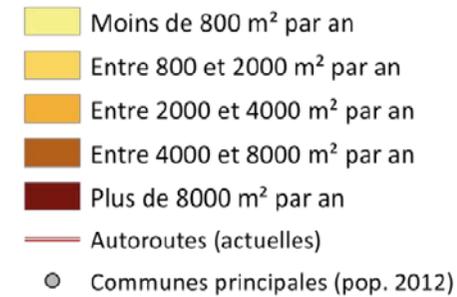
De 1950 à 1974



De 2000 à 2013



De 1974 à 1999

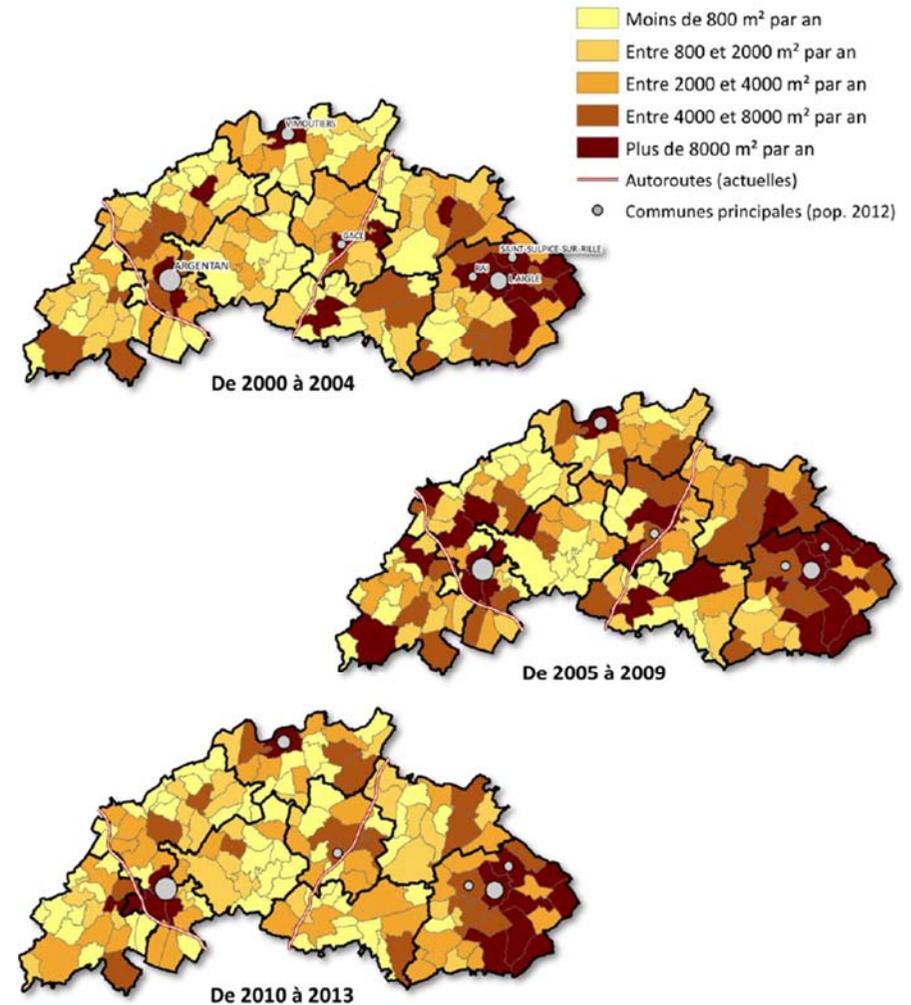


L'analyse de la consommation foncière dans les années 2000 montre de manière plus détaillée la dynamique nouvelle qu'a connue le territoire.

En dehors de l'influence du pôle de L'Aigle qui s'est étendue et renforcée durant la décennie 2000, la mise en service de l'A28 (axe Rouen-Alençon/Le Mans) en 2005 a également modifié le visage du territoire. La période 2005-2009 sur la série de cartes ci-contre met

en exergue l'augmentation de la consommation d'espace qu'ont connue les communes situées le long de cet axe. L'inauguration de l'A88 (Sées-Falaise) en 2010 a eu le même effet mais dans une moindre mesure.

L'effet de la crise nationale en 2008 sur la dynamique du Pays s'est fait ressentir plus tardivement que sur d'autres territoires, à partir de 2010. Depuis, la consommation foncière a cependant chuté d'environ 50%. La CC des Pays de L'Aigle et de la Marche a été particulièrement affectée, mais elle reste le principal espace de consommation foncière sur le territoire.



Consommation de l'espace bâti (source : SCOT P2AO)

### Consommation d'espace par le bâti (en ha) par EPCI et vocation du bâti de 2000 à 2013 :

EPCI	Maison*	Appartement	Mixte (habitat et professionnel)	Professionnel	Bâtiments et services publics	Dépendance	Total
CC Argentan Intercom	95,3 (54%)	1,1 (1%)	6,5 (4%)	55,2 (31%)	13,9 (8%)	4,8 (3%)	176,9 (100%)
CC de la Région de Gacé	38,0 (59%)	0,2 (<1%)	5,9 (9%)	12,7 (20%)	2,8 (4%)	4,5 (7%)	64,2 (100%)
CC des Courbes de l'Orne	55,1 (83%)	0,2 (<1%)	0,3 (<1%)	7,2 (11%)	2,4 (4%)	1,1 (2%)	66,2 (100%)
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	157,4 (68%)	2,0 (1%)	2,7 (1%)	54,6 (23%)	8,5 (4%)	7,2 (3%)	232,4 (100%)
CC des Vallées du Merlerault	27,1 (67%)	0,2 (1%)	0,5 (1%)	10,2 (25%)	1,4 (3%)	1,2 (3%)	40,6 (100%)
CC du Canton de la Ferté Fresnel	49,9 (85%)	0,2 (<1%)	3,3 (6%)	2,4 (4%)	1,6 (3%)	1,2 (2%)	58,6 (100%)
CC du Pays de Camembert	48,9 (73%)	0,8 (1%)	2,1 (3%)	11,6 (17%)	1,2 (2%)	2,7 (4%)	67,3 (100%)
CC du Pays du Haras du Pin	35,9 (79%)	0,8 (2%)	1,7 (4%)	3,7 (8%)	2,1 (5%)	1,3 (3%)	45,5 (100%)
<b>PAPAO - Pays d'Ouche</b>	<b>507,7 (68%)</b>	<b>5,6 (1%)</b>	<b>23,0 (3%)</b>	<b>157,6 (21%)</b>	<b>33,8 (4%)</b>	<b>24,1 (3%)</b>	<b>751,8 (100%)</b>

## 2. La consommation foncière sur les Courbes de l'Orne

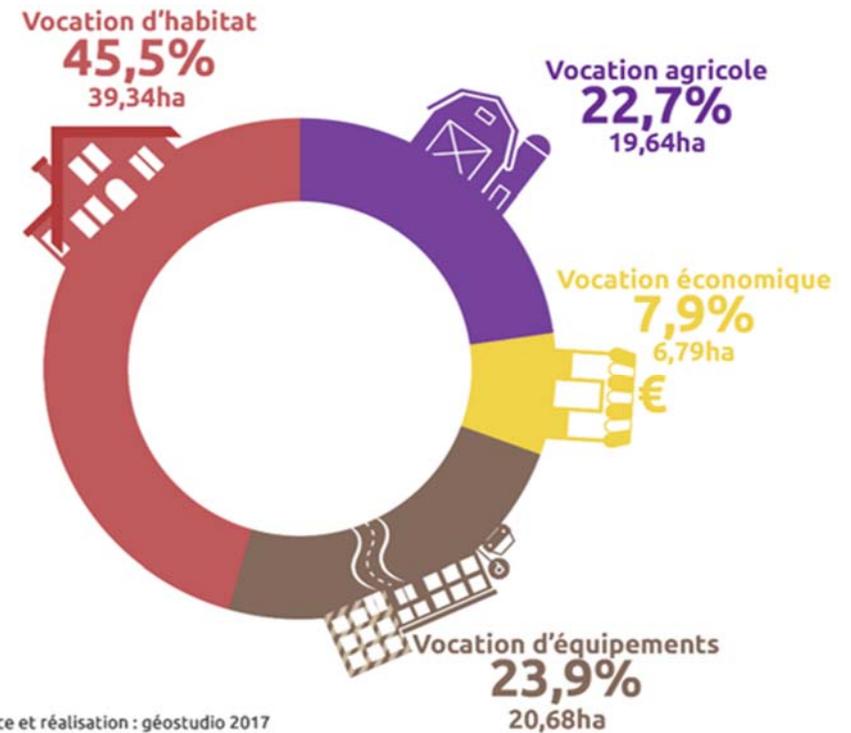
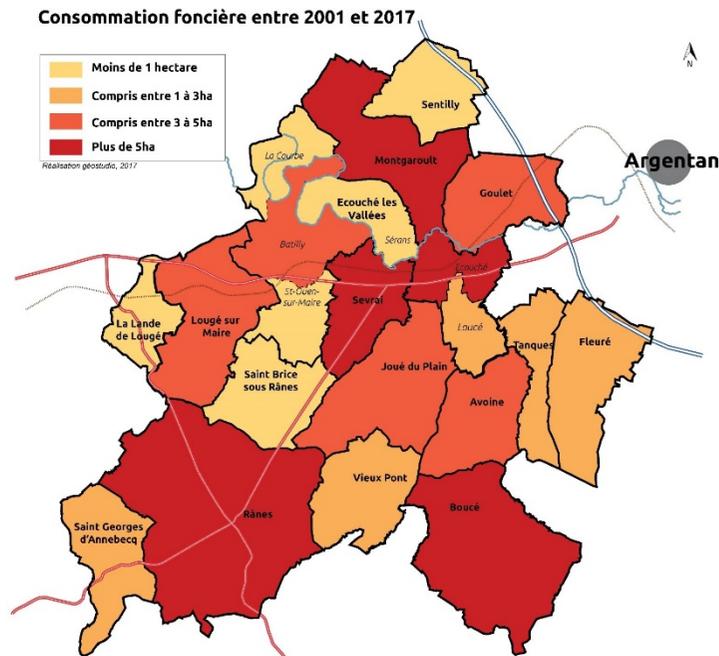
L'analyse de la consommation foncière de terre agricole, naturelle et forestière permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés. Les résultats de cette analyse contribueront à l'estimation et au recalibrage des besoins d'urbanisation dans les années à venir.

L'analyse de la consommation foncière du territoire des Courbes de l'Orne est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2001 et celle de 2017. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home ou box de chevaux.

Sur l'ensemble du territoire, 85,78ha ont été consommés au cours des seize dernières années, dont :

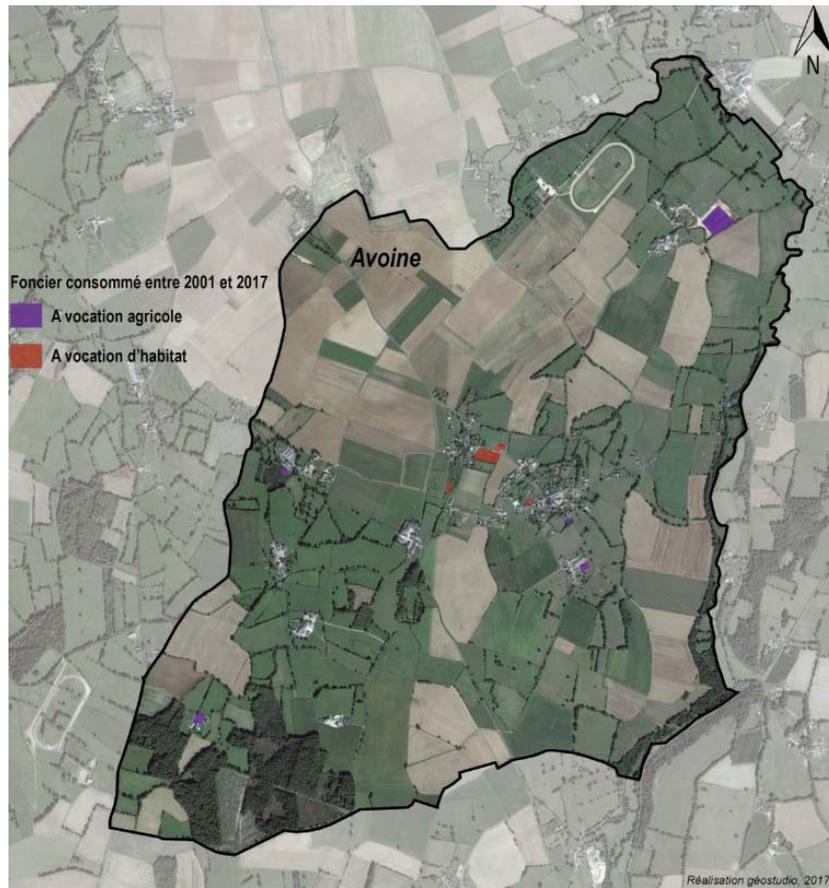
- 39,34ha consommés destinés à l'habitat,
- 19,64ha consacrés à l'activité agricole,
- 6,79ha accueillant des activités économiques,
- Et 20,02ha d'équipements publics.

La consommation d'espace n'est pas homogène sur le territoire. Les deux communes présentant la plus faible consommation sont La Courbe et La Lande du Lougé avec respectivement 700m<sup>2</sup> (soit 0,07ha) et 800m<sup>2</sup> (soit 0,08). A l'inverse, les communes de Sevrail et d'Ecouché présentent les plus fortes consommations d'hectares, avec 17,58ha pour Ecouché et 13,20ha pour Sevrail. Cela s'explique par la réalisation de la déviation d'Ecouché : 18,34ha ont été nécessaires dont 8,1ha sur Ecouché et 10,18ha sur Sevrail. Si l'on fait abstraction de cette infrastructure routière, Ecouché, Rânes, Montgaroult et Boucé enregistrent les consommations d'espace les plus élevées (Ecouché 9,48ha, Rânes 8,13ha, Montgaroult avec 6,94ha et Boucé 5,99ha). Trois d'entre d'elles sont identifiées comme pôles principaux, proposant services, commerces, équipements.



Source et réalisation : géostudio 2017

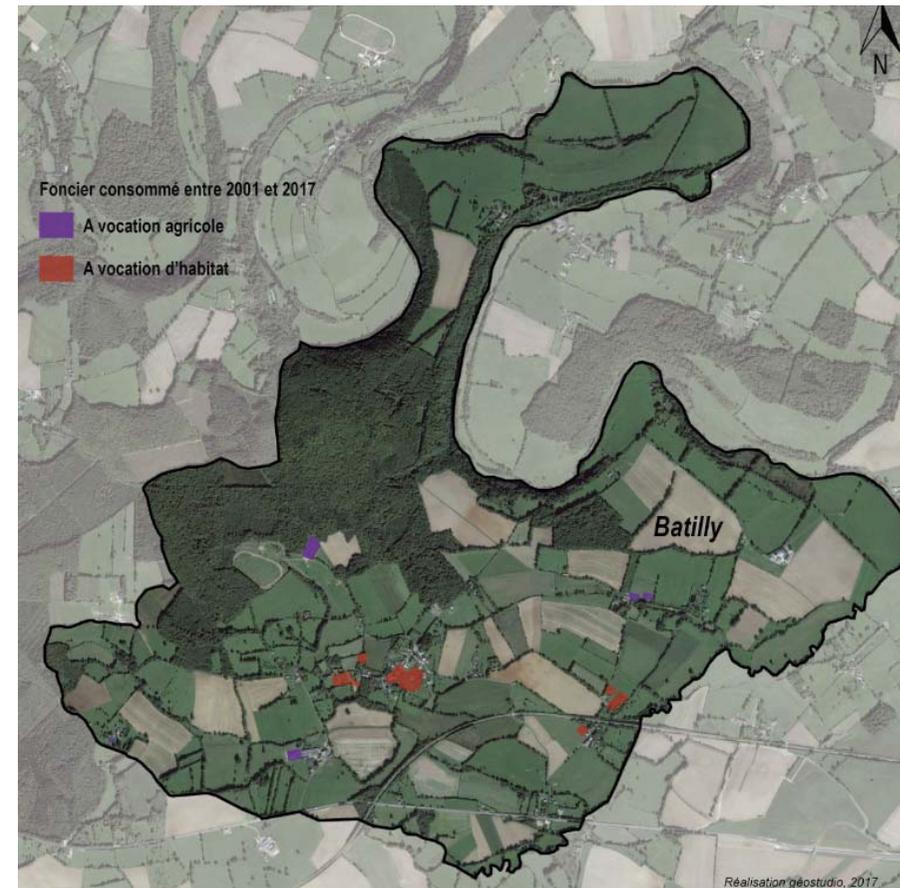
	Consommation foncière en ha	A vocation agricole	A vocation économique	A vocation d'équipements	A vocation d'habitat
Avoine	3,00	1,89			1,11
Boucé	5,99	2,21	2,28		1,5
Ecouché les Vallées	26,1	1,8	4,51	8,76	11,04
<i>Batilly</i>	4,27	1,07			3,20
<i>Ecouché</i>	17,58		4,51	8,1	4,97
<i>La Courbe</i>	0,07				0,07
<i>Loucé</i>	2,39			0,66	1,73
<i>Saint-Ouen-sur-Maire</i>	0,96	0,63			0,33
<i>Sérans</i>	0,84	0,1			0,74
Fleuré	1,71	0,95			0,76
Goulet	4,58	0,52		0,56	3,50
Joué du Plain	4,57	1,29			3,28
La Lande du Lougé	0,08	0,08			
Lougé sur Maire	3,93	1,94		0,27	1,72
Montgaroult	6,94	1,16			5,78
Rânes	8,13	1,98			6,15
Saint-Brice sous Rânes	0,51	0,39			0,12
Saint-Georges d'Annebecq	1,21	1,07		0,14	
Sentilly	0,57	0,38			0,19
Sevrai	13,20	0,29		10,18	2,73
Tanques	2,38	1,69			0,69
Vieux Pont	2,88	2		0,11	0,77
<b>Total</b>	<b>85,78ha</b>	<b>19,64ha</b> <i>Soit 22,8%</i>	<b>6,79ha</b> <i>Soit 7,9%</i>	<b>20,02ha</b> <i>Soit 23,3%</i> <i>Dont 18,34 pour la déviation d'Ecouché</i>	<b>39,34ha</b> <i>Soit 45,8%</i>

**Avoine**

Consommation à vocation agricole : 1,89 ha

Consommation à vocation d'habitat : 1,11ha

**CONSOMMATION TOTALE : 3ha**

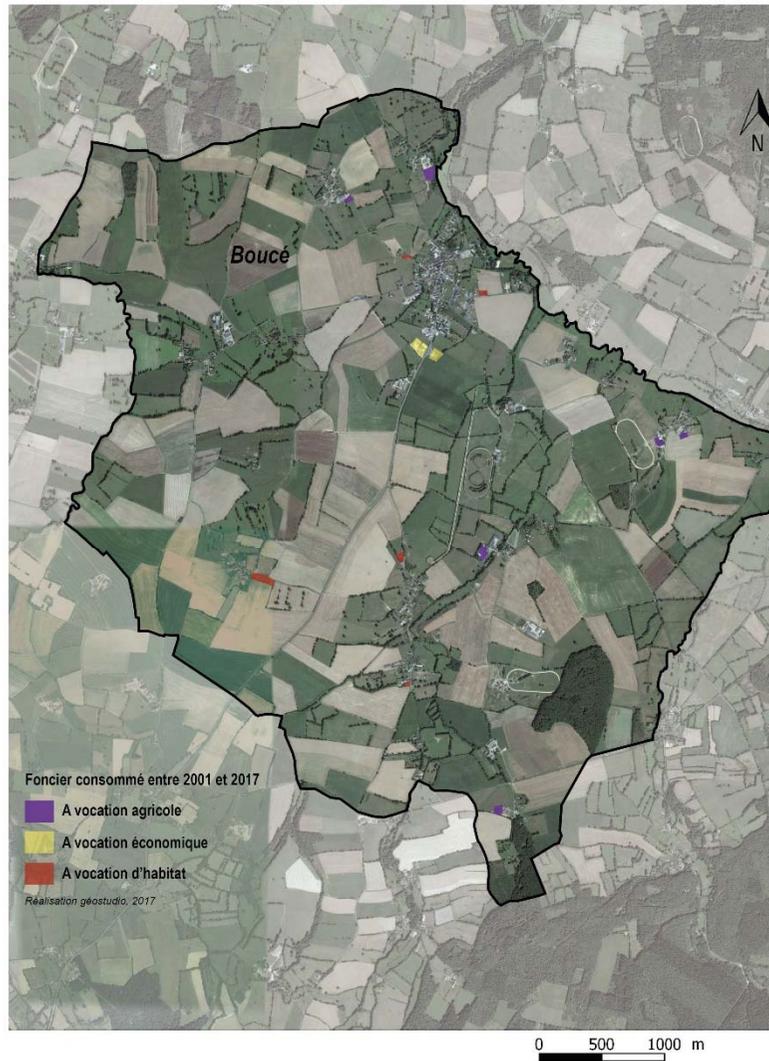
**Batilly**

Consommation à vocation agricole : 1,07 ha

Consommation à vocation d'habitat : 3,2 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 4,27ha**

## Boucé

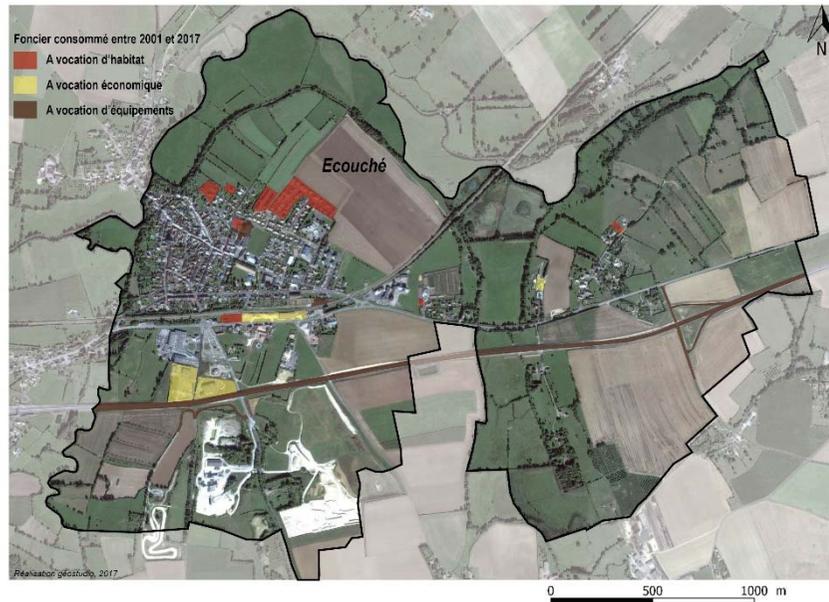


Consommation à vocation agricole : 2,21 ha

Consommation à vocation économique : 2,28 ha

Consommation à vocation d'habitat : 1,5 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 5,99ha**

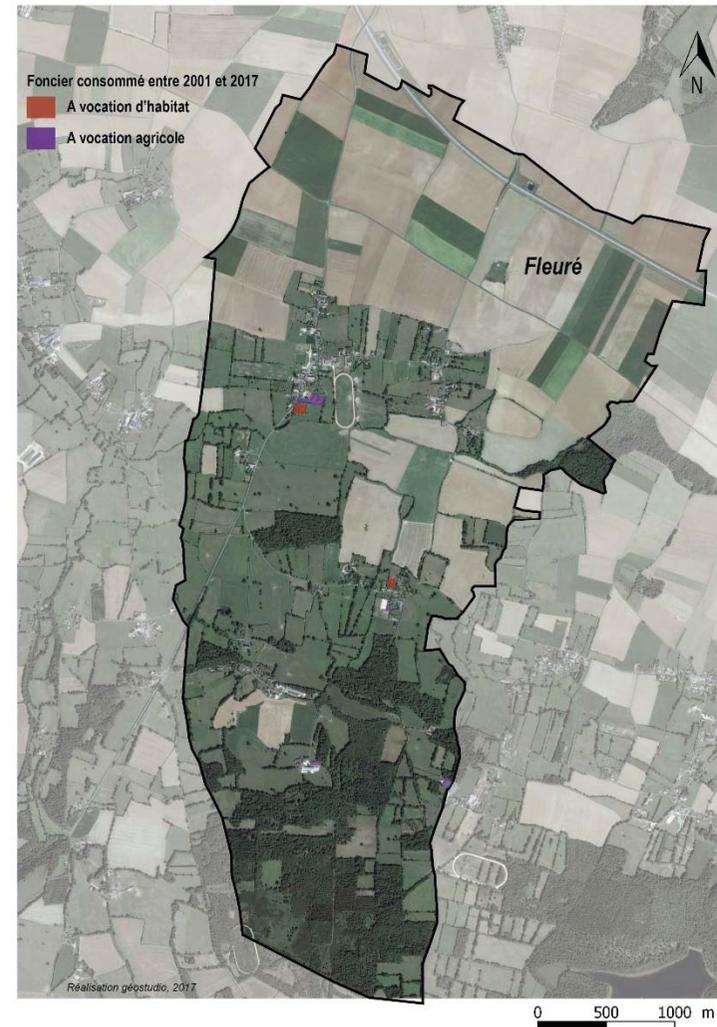
**Ecouché**

Consommation à vocation d'équipements : 4,97 ha

Consommation à vocation économique : 4,51 ha

Consommation à vocation d'habitat : 8,1 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 17,58ha**

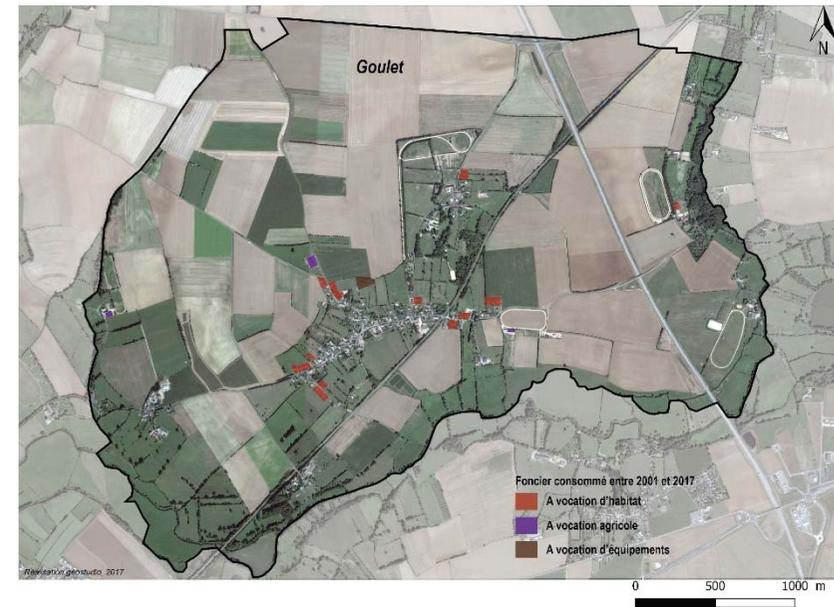
**Fleuré**

Consommation à vocation agricole : 0,95 ha

Consommation à vocation d'habitat : 0,76 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 1,71 ha**

### Goulet



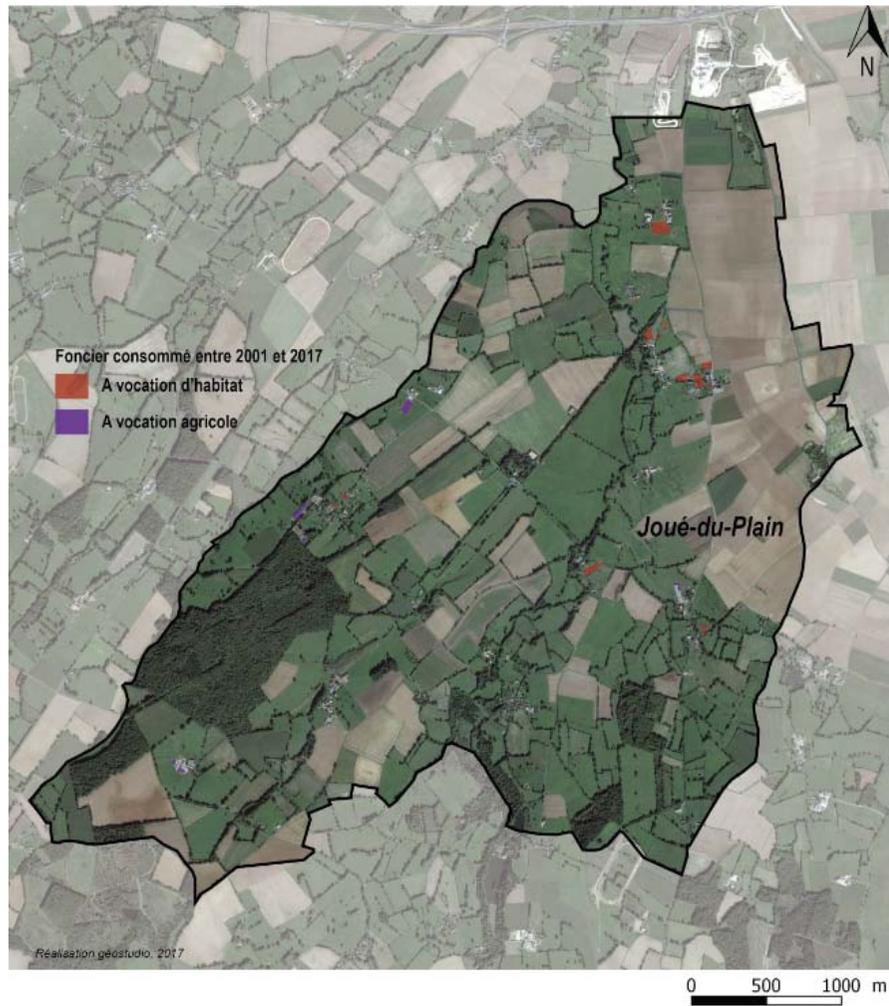
Consommation à vocation agricole : 0,52 ha

Consommation à vocation d'habitat : 3,5 ha

Consommation à vocation d'équipements : 0,56 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 4,58 ha**

## Joué du Plain



Consommation à vocation agricole : 1,29 ha

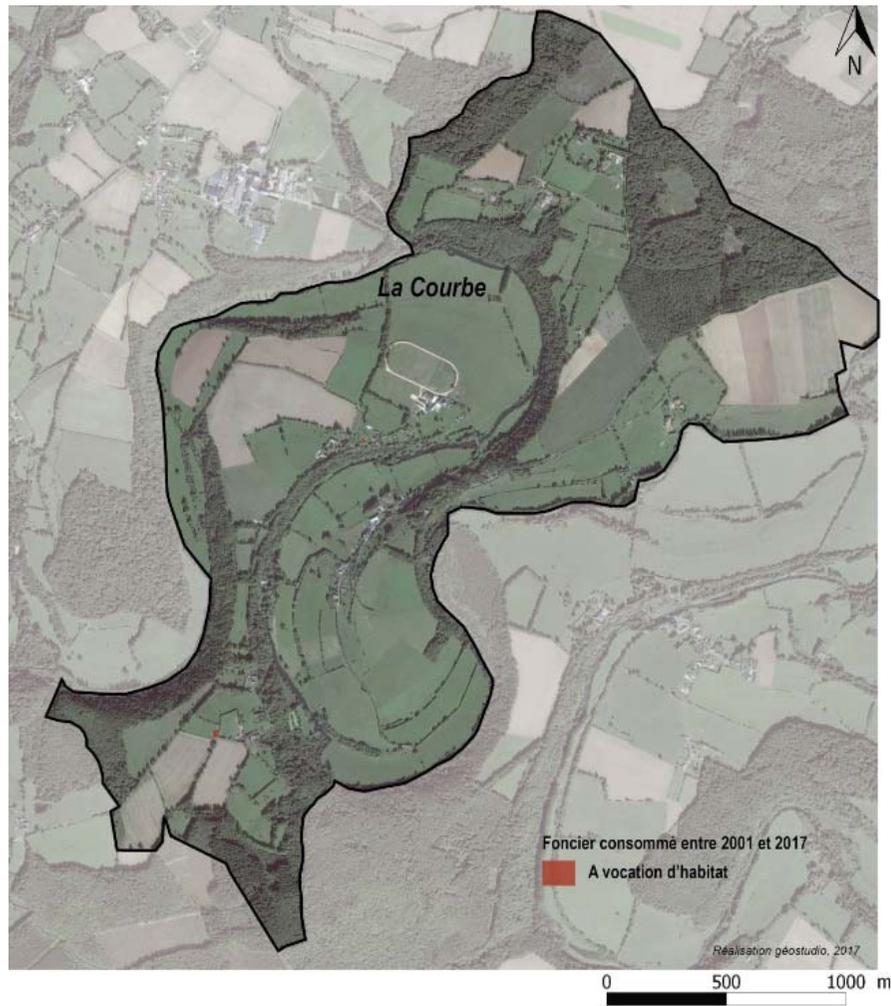
Consommation à vocation d'habitat : 3,28 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 4,57 ha**

## La Courbe

Consommation à vocation d'habitat : 0,07 ha

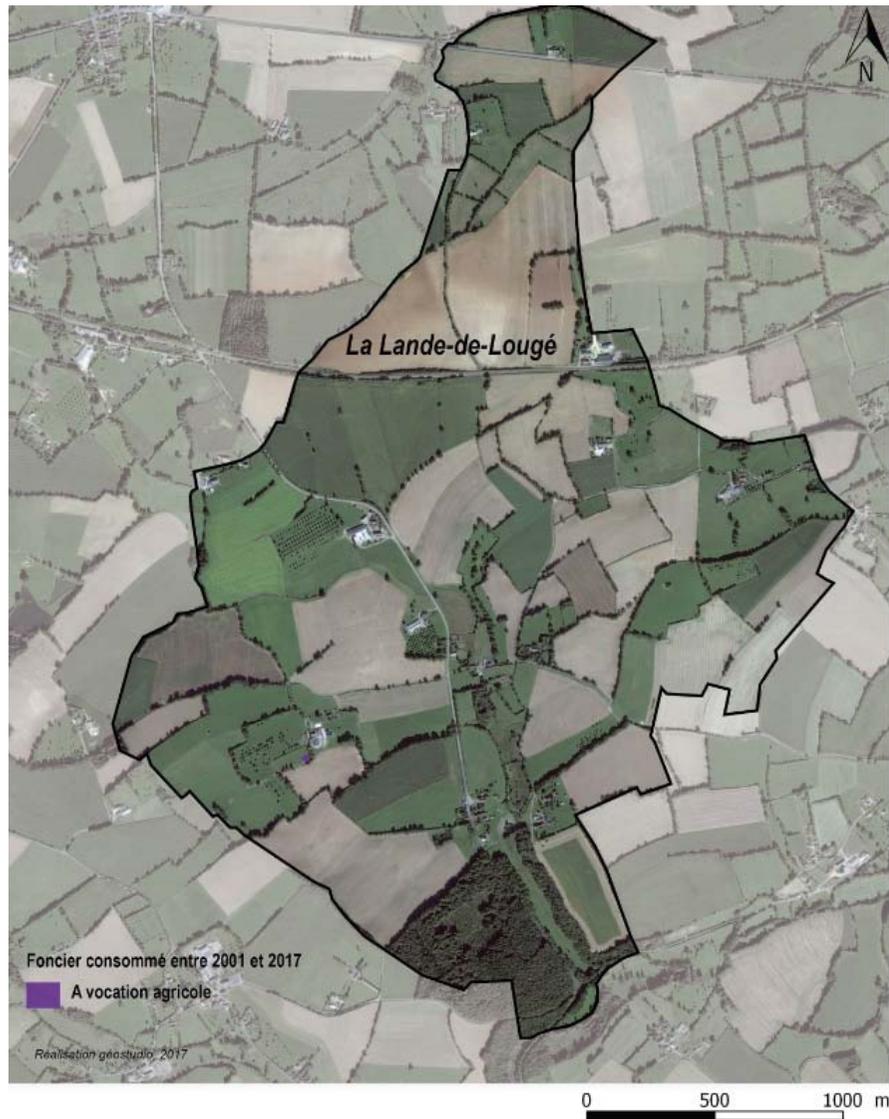
**CONSOMMATION TOTALE : 0,07 ha**



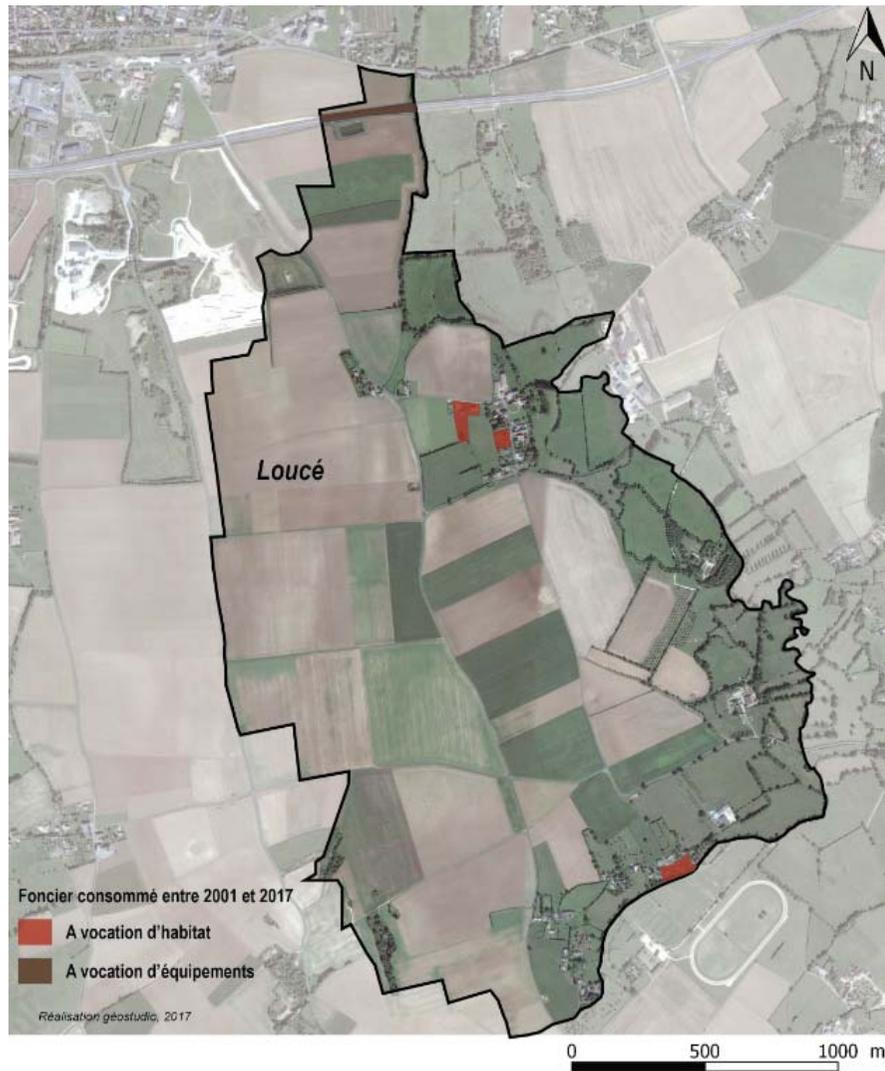
### La Lande de Lougé

Consommation à vocation agricole : 0,08 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 0,08 ha**



## Loucé

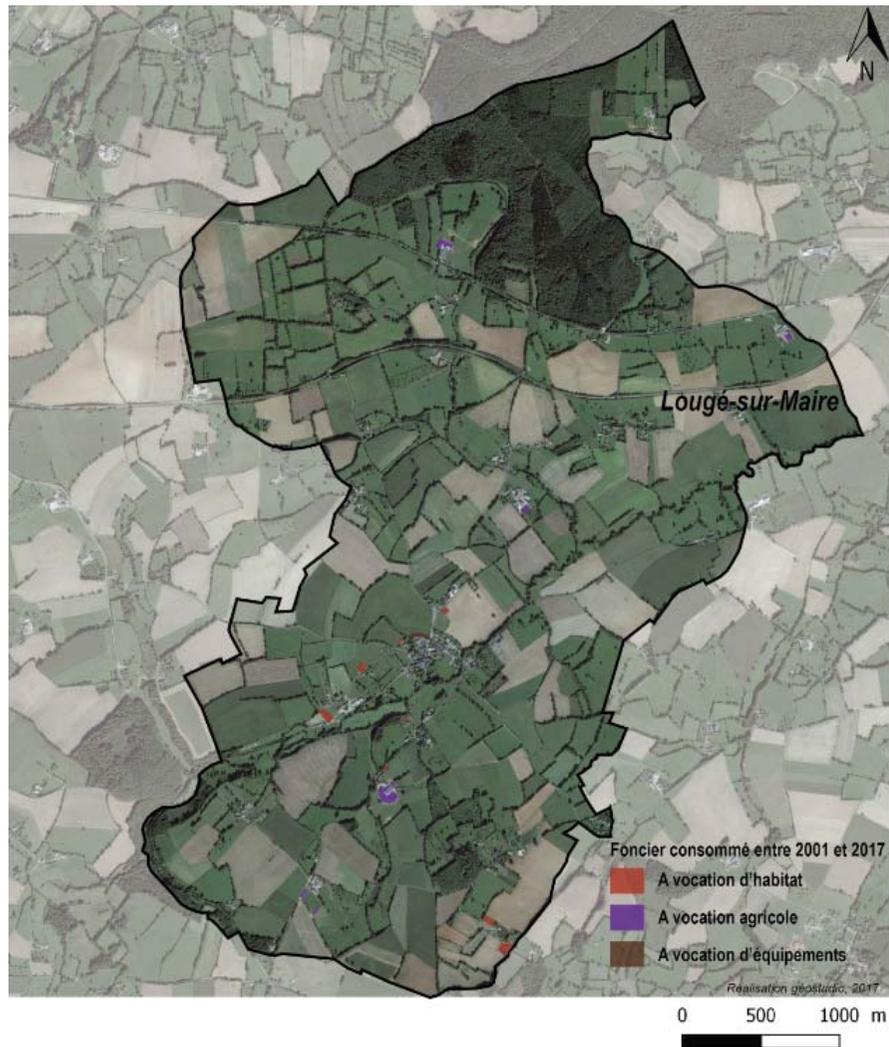


Consommation à vocation d'équipements : 0,66 ha

Consommation à vocation d'habitat : 1,73 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 2,39 ha**

### Lougé sur Maire



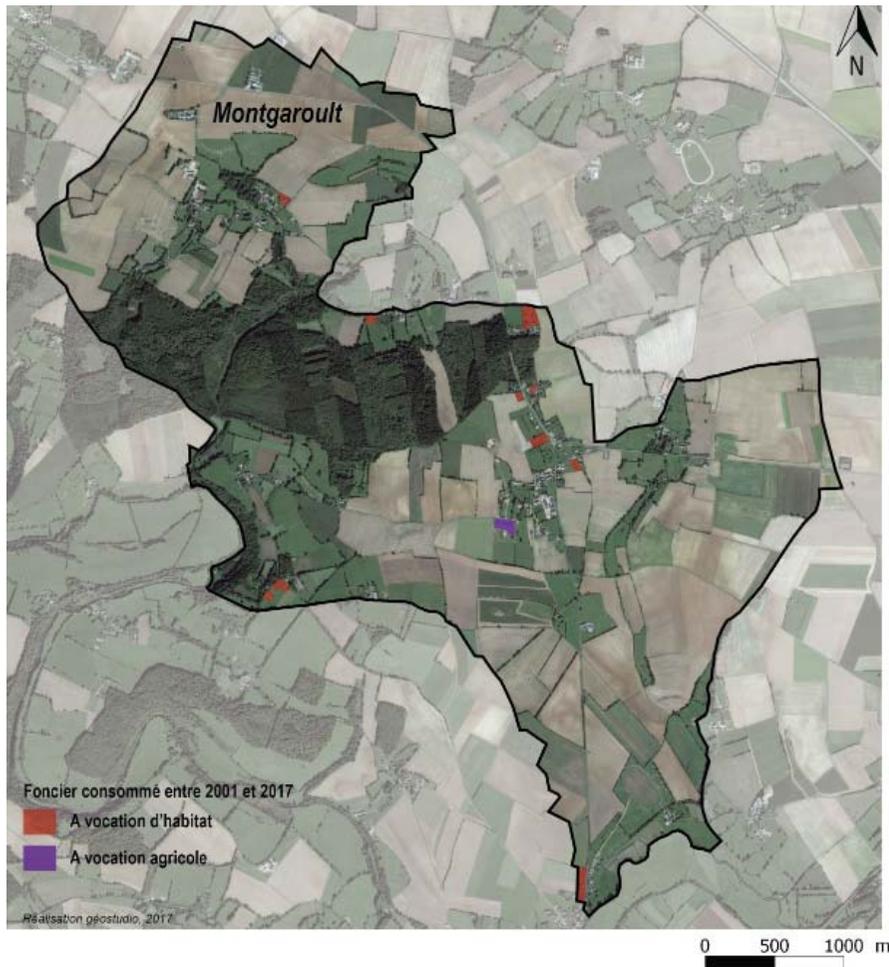
Consommation à vocation d'habitat : 1,72 ha

Consommation à vocation agricole : 1,94 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 3,93 ha**

Consommation à vocation d'équipements : 0,27 ha

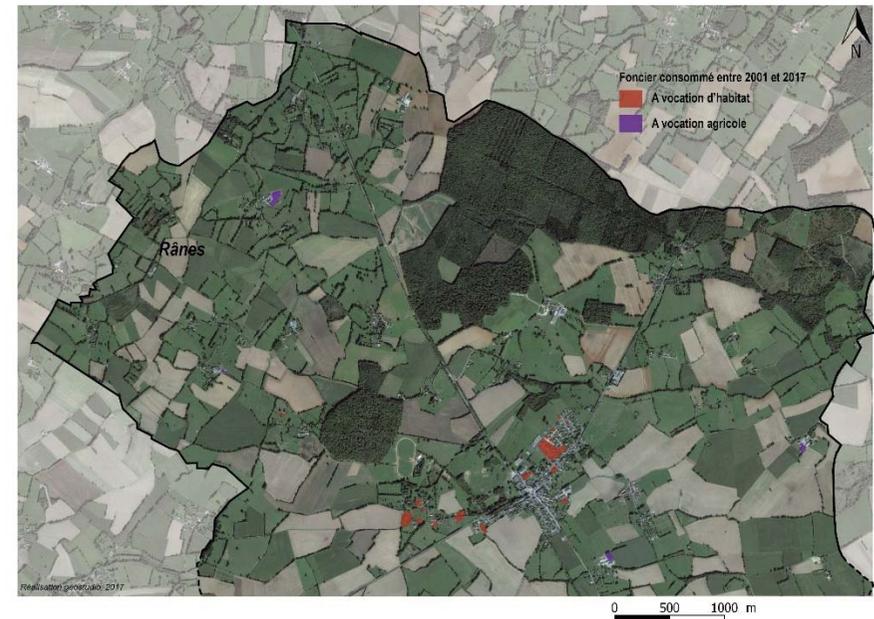
## Montgaroult



Consommation à vocation d'habitat : 5,78 ha

Consommation à vocation agricole : 1,16 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 6,94 ha**

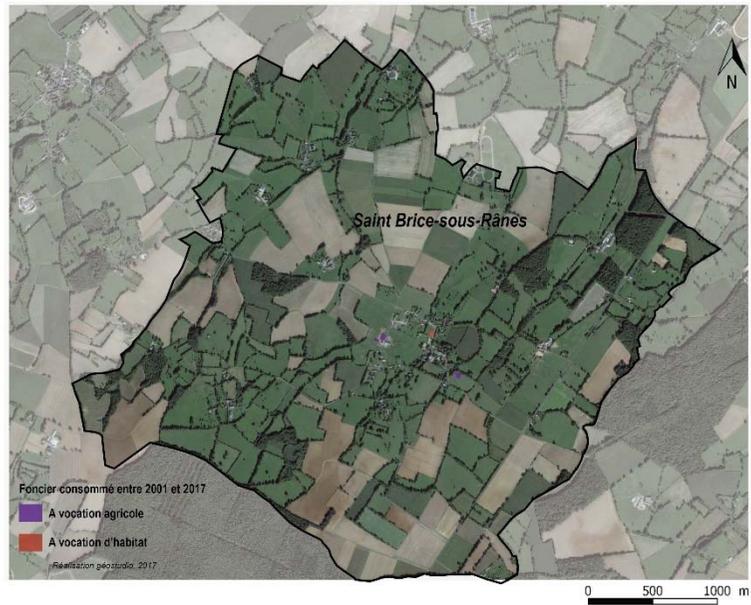
**Rânes**

Consommation à vocation d'habitat : 6,15 ha

Consommation à vocation agricole : 1,98 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 8,13 ha**

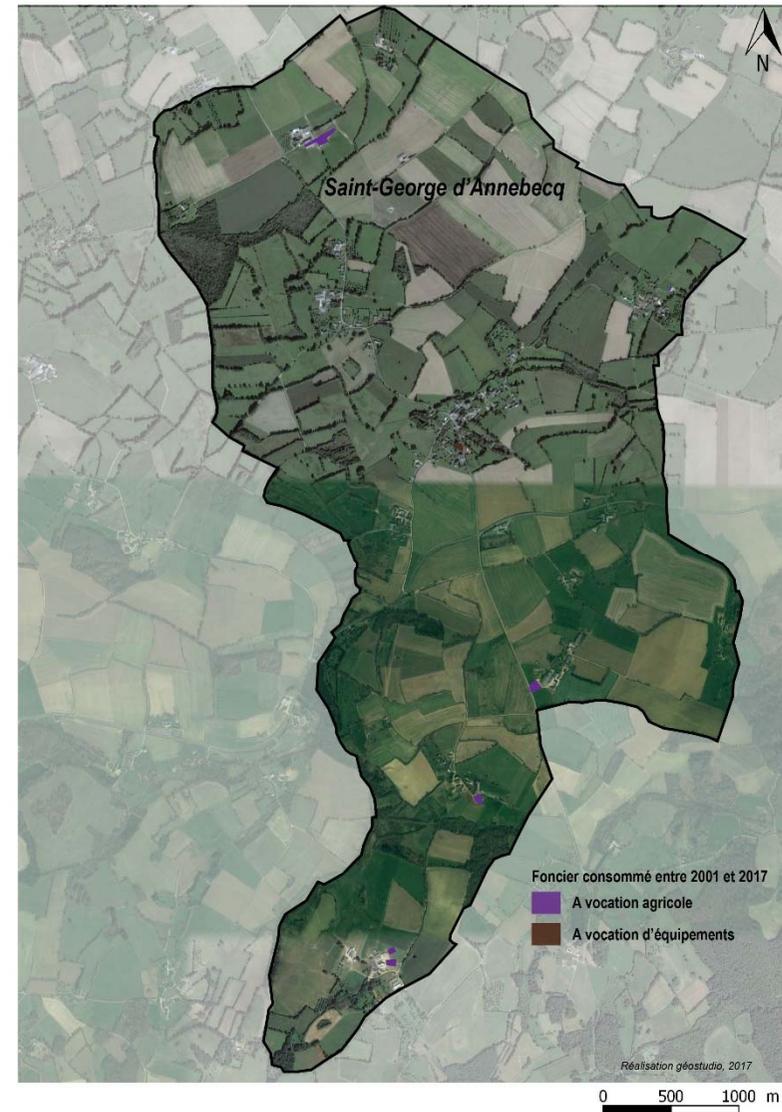


**Saint Brice sous Rânes**

Consommation à vocation d'habitat : 0,12 ha

Consommation à vocation agricole : 0,39 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 0,51 ha**

**Saint Georges d'Annebecq**

Consommation à vocation d'équipements : 0,14 ha

Consommation à vocation agricole : 1,07 ha

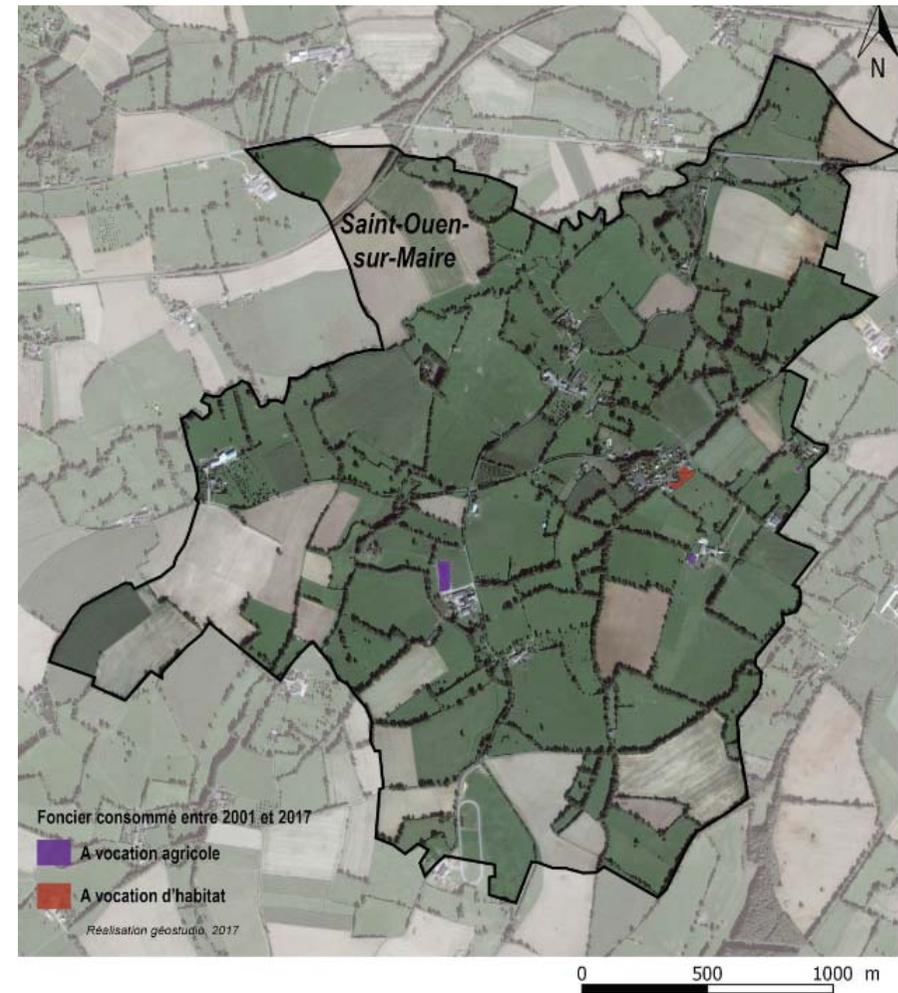
**CONSOMMATION TOTALE : 1,21 ha**

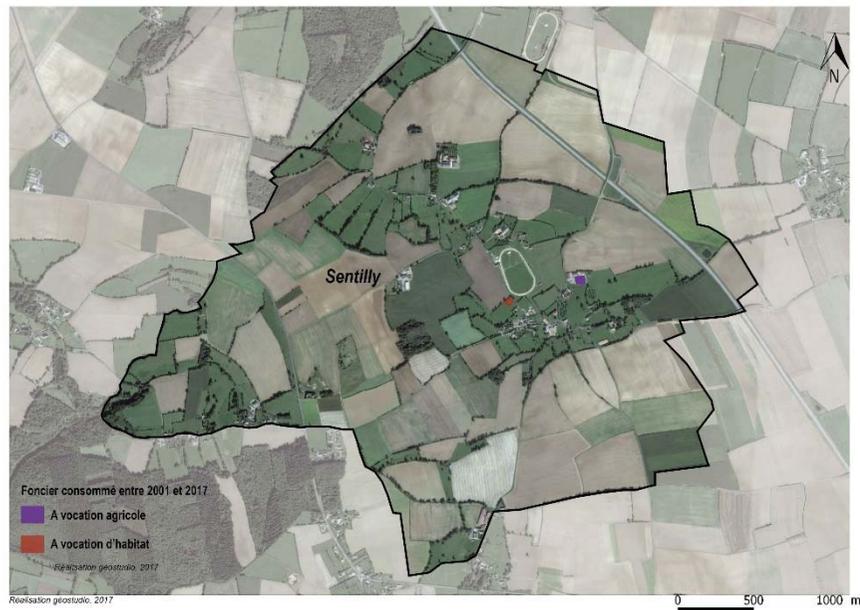
Consommation à vocation d'habitat : 0,33 ha

Consommation à vocation agricole : 0,63 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 0,96 ha**

### **St Ouen sur Maire**

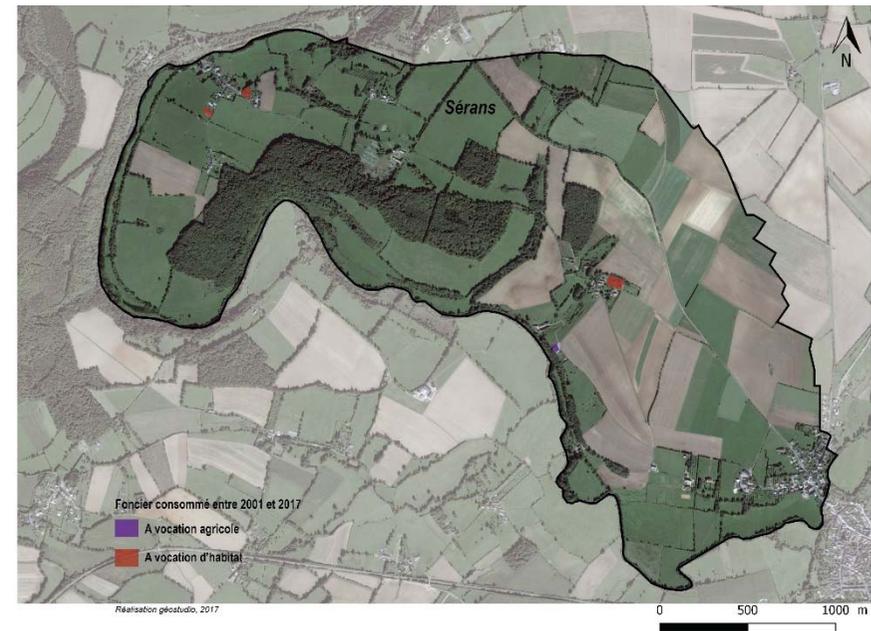


**Sentilly**

Consommation à vocation d'habitat : 0,19 ha

Consommation à vocation agricole : 0,38 ha

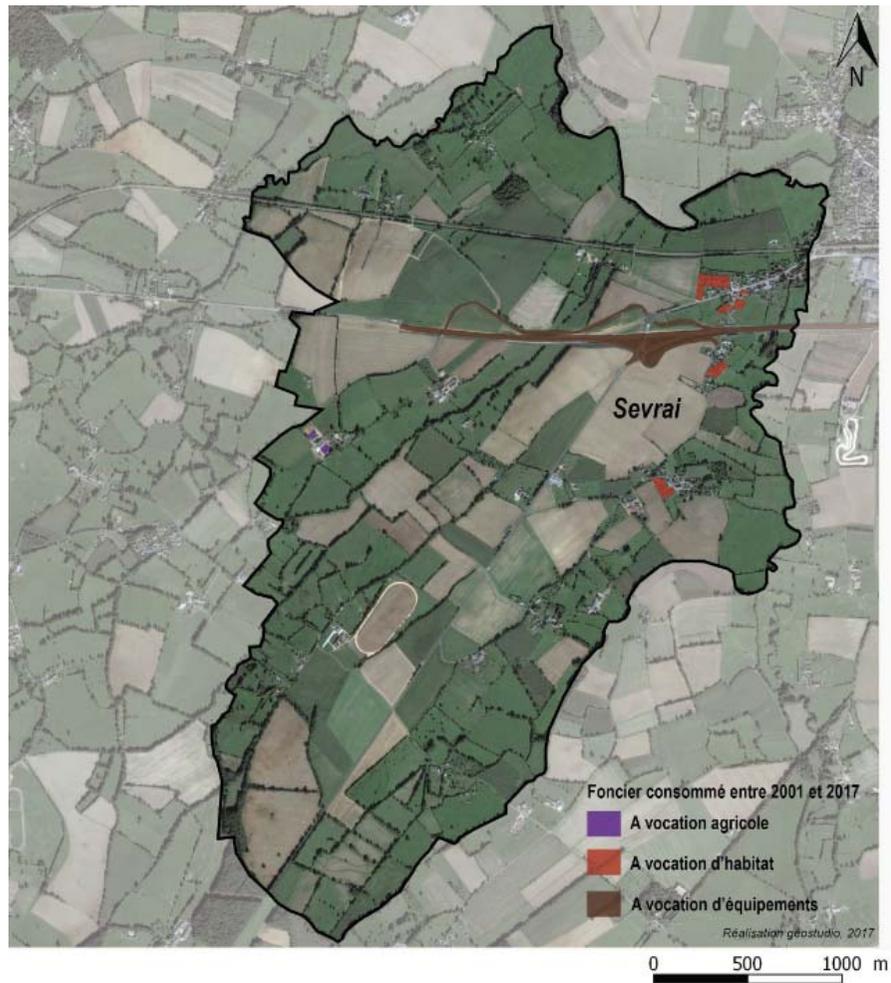
**CONSOMMATION TOTALE : 0,57 ha**

**Sérans**

Consommation à vocation d'habitat : 0,74 ha

Consommation à vocation agricole : 0,10 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 0,84 ha**

**Sevrai**

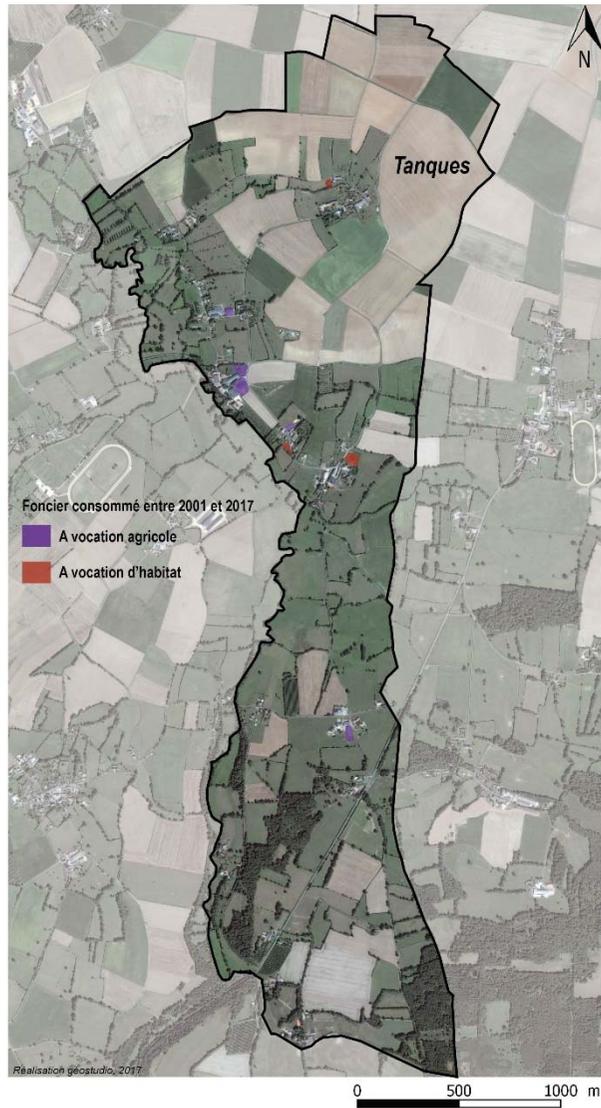
Consommation à vocation agricole : 0,29 ha

Consommation à vocation d'équipements : 10,18 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 13,20 ha**

Consommation à vocation d'habitat : 2,73 ha

### Tanques

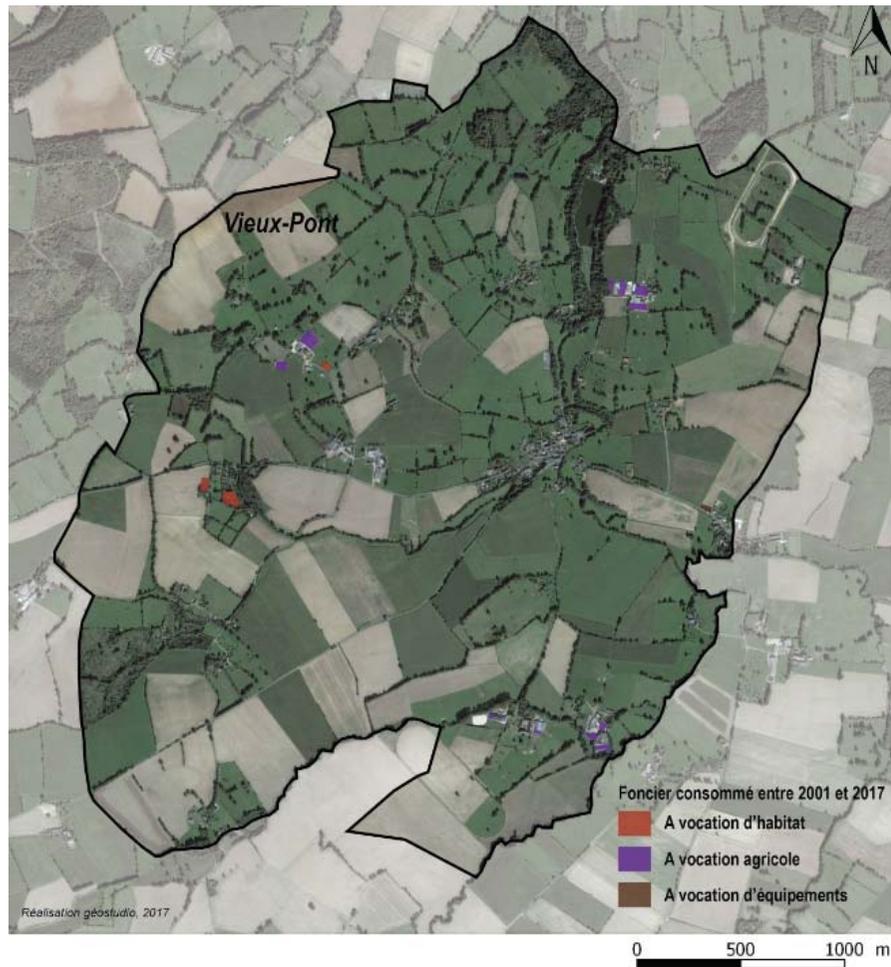


Consommation à vocation d'habitat : 0,69 ha

Consommation à vocation agricole : 1,69 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 2,38 ha**

### Vieux-Pont



Consommation à vocation agricole : 2,00 ha

Consommation à vocation d'équipements : 0,11 ha

**CONSOMMATION TOTALE : 2,88 ha**

Consommation à vocation d'habitat : 0,77 ha





# I. Potentiel foncier



## I. Le potentiel foncier

L'analyse du potentiel foncier a été réalisée via un travail d'analyse de photos aériennes et par une sortie terrain avec les élus. Ce potentiel foncier a servi de base de réflexion pour élaborer la stratégie foncière annoncée dans le PADD permettant ainsi d'évaluer les besoins en extensions en lien avec le projet démographique porté par le SCOT et les élus.

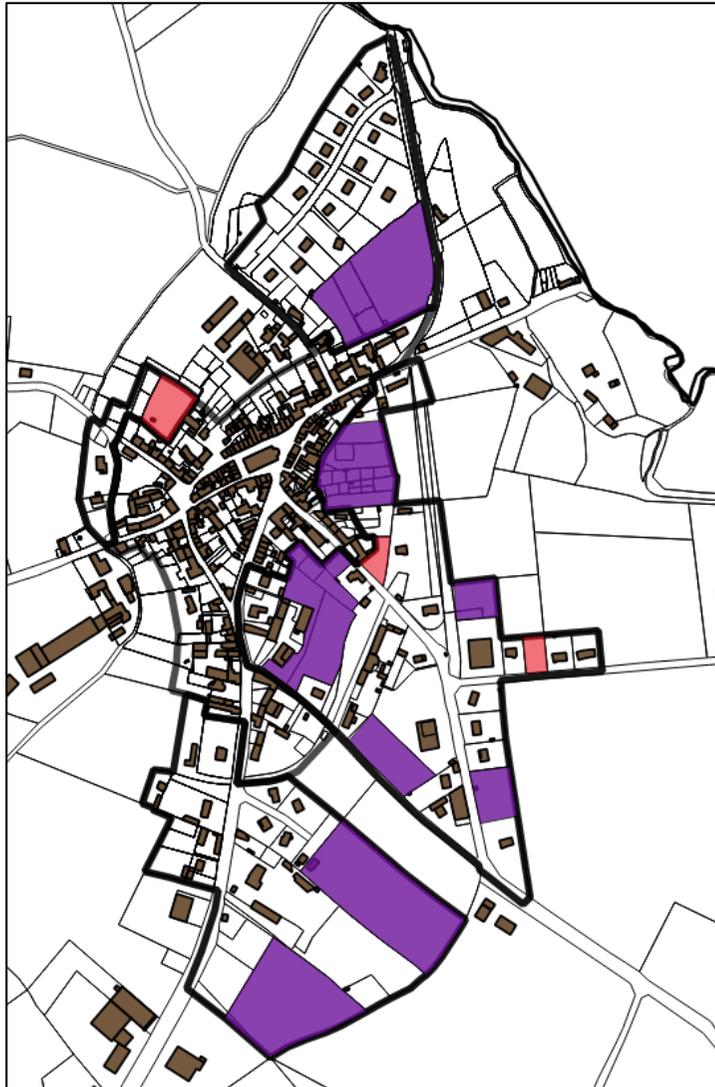
Les cartes ci-dessous sont constituées des parcelles mutables et les dents creuses présentes au cœur des zones U du PLUi permettant ainsi d'évaluer finement le potentiel réel suite à l'approbation du PLUi.

La rétention foncière joue un rôle important dans l'estimation des besoins fonciers. Elle est estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables. Le potentiel a été ensuite calculé par rapport à des terrains moyens d'environ 1000m<sup>2</sup>.

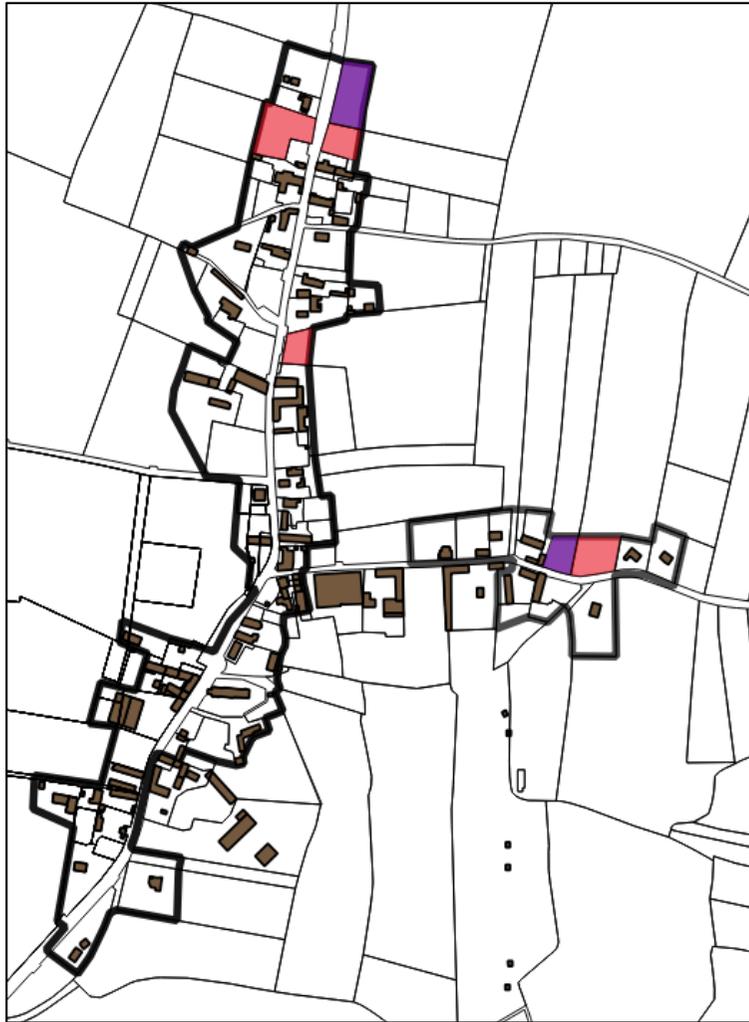


Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	3,2	22
Parcelles mutables	3,4	17
<b>Total</b>	<b>6,6</b>	<b>39</b>

Avoine

**Boucé**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,4	3
Parcelles mutables	5,8	29
<b>Total</b>	<b>6,2</b>	<b>32</b>

**Fleuré****Fleuré (Montpertuis)**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,8	6
Parcelles mutables	0,8	4
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>10</b>

**Goulet**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,6	4
Parcelles mutables	0,7	4
<b>Total</b>	<b>1,3</b>	<b>8</b>

**Joué du Plain**

**Joué du Plain (Chantelou)**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0	0
Parcelles mutables	0,9	4
<b>Total</b>	<b>0,9</b>	<b>4</b>

**Lougé sur Maire**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0	0
Parcelles mutables	1,3	6
<b>Total</b>	<b>1,3</b>	<b>6</b>

### Montgaroult



### Montgaroult (Dourdaïne)





Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	1,3	9
Parcelles mutables	0,7	4
<b>Total</b>	<b>2,0</b>	<b>13</b>

## Rânes



Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,9	6
Parcelles mutables	1,8	9
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>15</b>

## St Brice sous Rânes



Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,3	2
Parcelles mutables	0,1	1
<b>Total</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>

## St Georges d'Annebecq

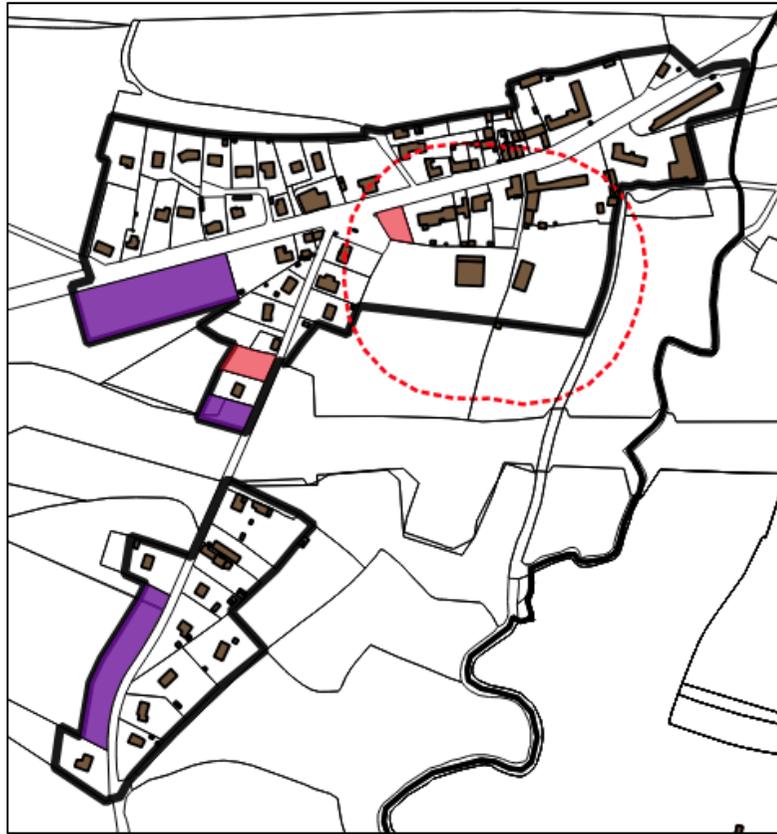


Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,6	4
Parcelles mutables	1,2	6
<b>Total</b>	<b>1,8</b>	<b>10</b>

**Sentilly****Sentilly (Vloger)**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,8	6
Parcelles mutables	0,6	3
<b>Total</b>	<b>1,4</b>	<b>9</b>

**Sevrai****Sevrai (la Licière)**

**Sevrai (Udon)**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,2	1
Parcelles mutables	1,8	9
<b>Total</b>	<b>2,0</b>	<b>10</b>

**Tanques**

**Tanques (la Métairie)**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,5	4
Parcelles mutables	0,3	2
<b>Total</b>	<b>0,8</b>	<b>6</b>

**Vieux Pont**

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	0,8	6
Parcelles mutables	0,8	4
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>10</b>

### Vieux Pont (les Hayes)



### Ecouché les Vallées

Ecouché



### Méheudin



### Loucé



### Noiseville



### Mesnil Glaise



Batilly



St Ouen sur Maire



Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	1,1	7
Parcelles mutables	6,7	35
<b>Total</b>	<b>7,8</b>	<b>41</b>

### Sur l'ensemble des Courbes de l'Orne

Le potentiel foncier au sein des zones U, Ah et Nh dans le PLUi des Courbes de l'Orne est d'environ **38,4ha**. Il est estimé environ **214 logements** potentiels au sein de ce tissu bâti.

Type d'espace	Superficie (ha)	Estimation logements
Dents creuses	11,5	80
Parcelles mutables	26,9	134
<b>Total</b>	<b>38,4</b>	<b>214</b>

