

1.2

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - Diagnostic complet -

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

SOMMAIRE

Annexe au rapport de présentation – diagnostic et EIE

PRÉAMBULE

1. <u>POPULATION ET OFFRE RÉSIDENTIELLE</u>	p.09
1.1 <u>Analyse socio-démographique</u>	p.10
1.2 <u>Habitat</u>	p.43
1.3 <u>Équipements</u>	p.93
1.4 <u>Mobilités</u>	p.101
2. <u>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</u>	p.112
2.1 <u>Actifs et emplois</u>	p.113
2.2 <u>Le tissu économique</u>	p.131
2.3 <u>Aménagements économiques</u>	p.144
2.4 <u>Synthèse et enjeux.</u>	p.153
2.5 <u>Activités touristiques.</u>	p.155
3. <u>PAYSAGES ET PATRIMOINE</u>	p.163
3.1 <u>Composantes paysagères</u>	p.164
3.2 <u>Morphologies villageoises et urbaines</u>	p.192
3.3 <u>Patrimoine bâti</u>	p.205

SOMMAIRE

Annexe au rapport de présentation – diagnostic et EIE

4. ANALYSE FONCIÈRE

4.1 <u>Foncier agricole</u>	p.222
4.2 <u>Propriété publique</u>	p.235
4.3 <u>Consommation d'espaces</u>	p.240
4.4 <u>Marché foncier</u>	p.251
4.5 <u>Potentiel agronomique des sols</u>	p.266

PRÉAMBULE

Annexe au rapport de présentation – diagnostic et EIE

Sources et périodicité des données

Plusieurs sources de données seront mobilisées afin d'étudier les différentes thématiques composant le diagnostic du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. Pour ce premier volet sur la démographie, la population et l'habitat, le principal contributeur de données sera **l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques)**, la périodicité des données exploitées étant 2008, 2013 et 2019.

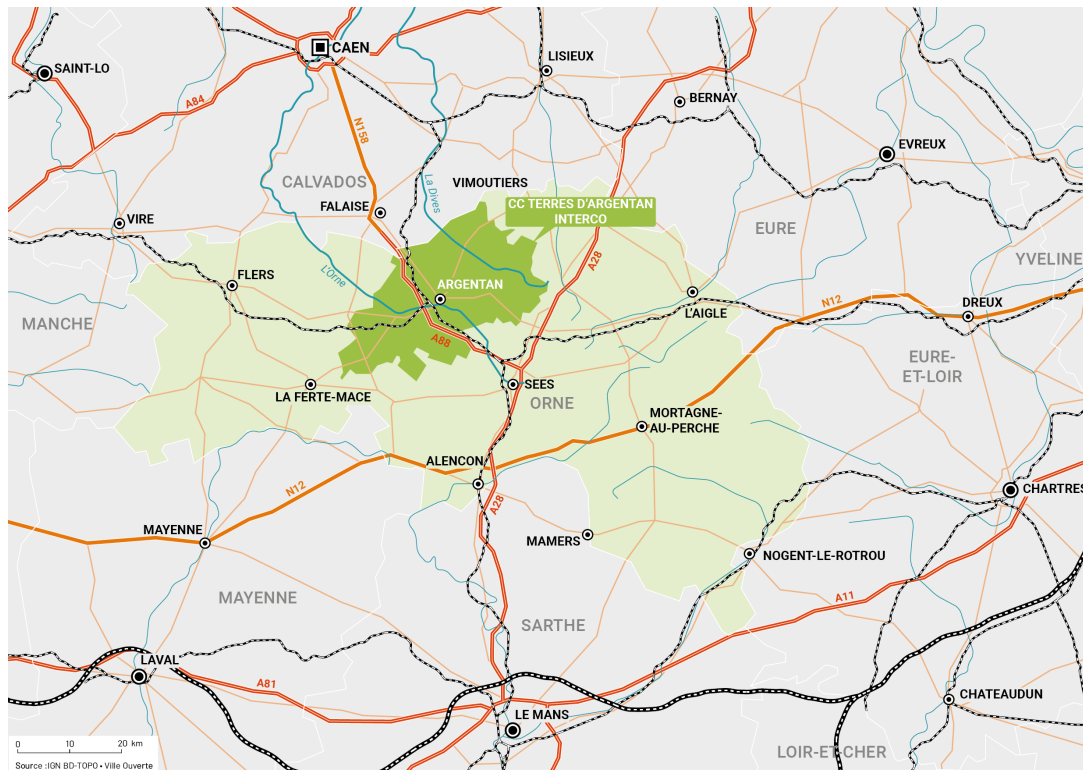
La **base Sitadel** (données sur les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme) sera, pour sa part, mobilisée afin d'étudier les évolutions de l'offre résidentielle du territoire.

Jeux d'échelles : une approche multi-scalaire, des groupes territoriaux au grand territoire

Plusieurs échelles seront convoquées afin de présenter les graphiques, schémas et analyses :

- des indicateurs **d'échelle intercommunale** (moyenne d'une variable statistique pour les 49 communes du territoire),
- des indicateurs pour **chacun des comités de suivis communaux** (moyenne d'une variable statistique par comité de suivi),
- des indicateurs **d'échelle communale**
- des indicateurs liés aux **territoires de référence** mobilisés pour le diagnostic, soit les EPCI du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (Vallées d'Auge et du Merlerault, des Pays de l'Aigle), voisins (Pays de Falaise, du Val d'Orne), ou proche (Flers Agglo) et le département de l'Orne.

Terres d'Argentan Interco dans son territoire



PRÉAMBULE

La répartition des communes au sein des comités de suivis communaux



Comités de suivis communaux	Communes
Groupe vert (1)	Ginai, Gouffern en Auge (et ses communes déléguées), Le Pin-au-Haras
Groupe rouge (2)	Coudehard, Coulonces, Écorches, Louvière-en-Auge, Merri, Mont-Ormel, Montreuil-la-Cambe, Neauphe-sur-Dive, Saint-Gervais-des-Sablons, Saint-Lambert-sur-Dive, Tournai-sur-Dive, Trun, Villedieu-lès-Bailleul
Groupe bleu marine (3)	Argentan, Aunou-le-Faucon, Bailleul, Boischampré (et ses communes déléguées), Juvigny-sur-Orne, Moulins-sur-Orne, Sai, Sarceaux, Sévigny
Groupe violet (4)	Brioux, Commeaux, Fontaine-les-Bassets, Guêprei, Merri, Montabard, Nécý, Occagnes, Ommoy, Ri, Ronai
Groupe bleu ciel (5)	Avoine, Boucé, Écouché-les-Vallées (et ses communes déléguées), Fleuré, Joué-du-Plain, La Lande-de-Lougé, Rânes, Lougé-sur-Maire, Monts-sur-Orne (et ses communes déléguées), Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Sevrai, Tanques, Vieux-Pont

PRÉAMBULE

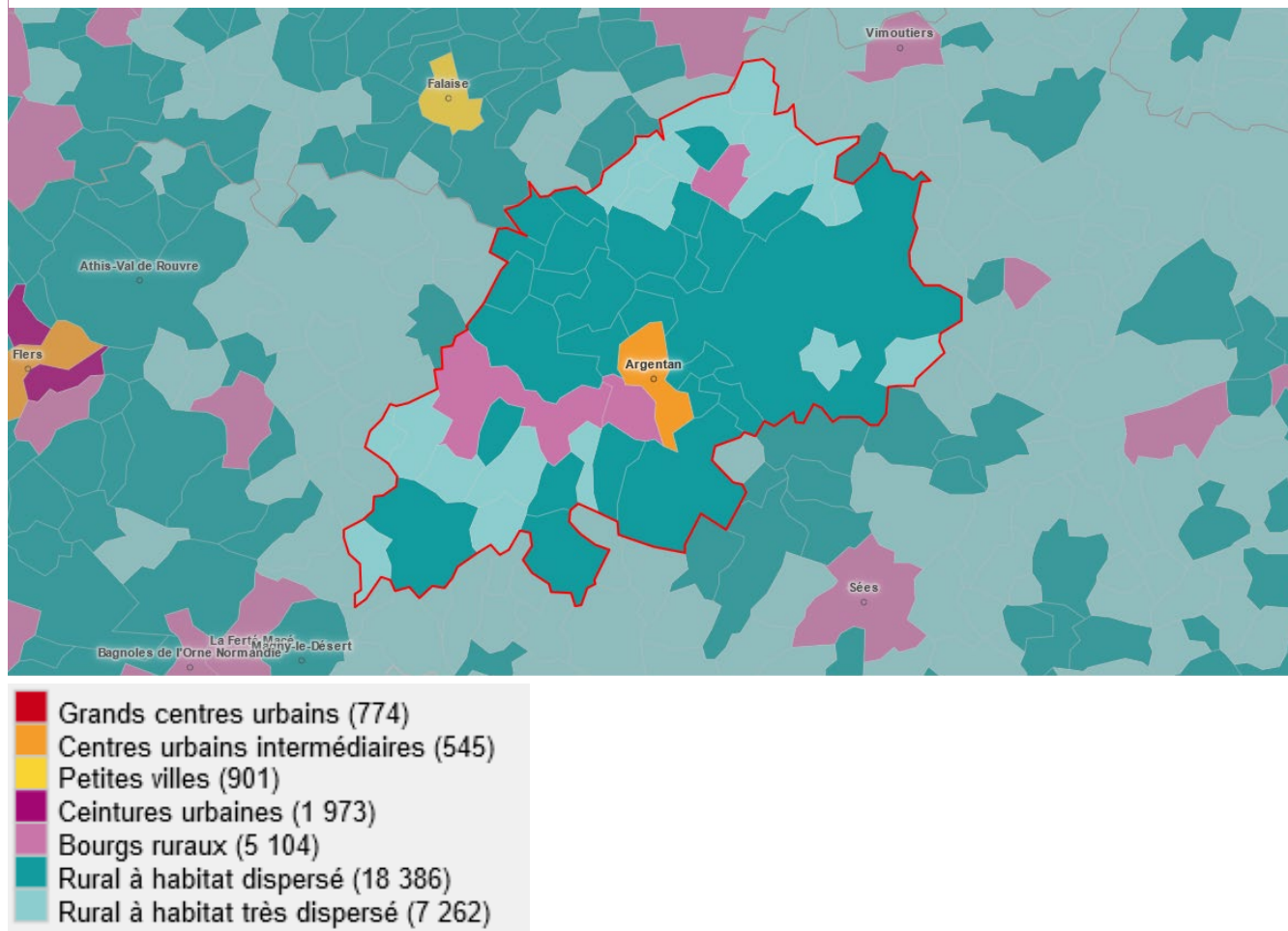
Un territoire à dominante rurale

Un territoire autonome dans son fonctionnement

À l'échelle de la Communauté de communes on note que les principales polarités extérieures (Alençon au sud, Caen au nord, Flers à l'ouest, Evreux à l'Est) n'ont que peu d'influences directes sur le territoire. Si ces polarités sont proches dans l'espace-temps, elles demeurent éloignées d'un point de vue fonctionnel.

En effet, les bassins de vie, qui correspondent aux espaces d'usages et de consommation des services publics de la population locale, restent dans leur majeure partie internes au territoire.

Grille d'analyse des densités communales en 7 niveaux. Source, ANCT 2023.



PRÉAMBULE

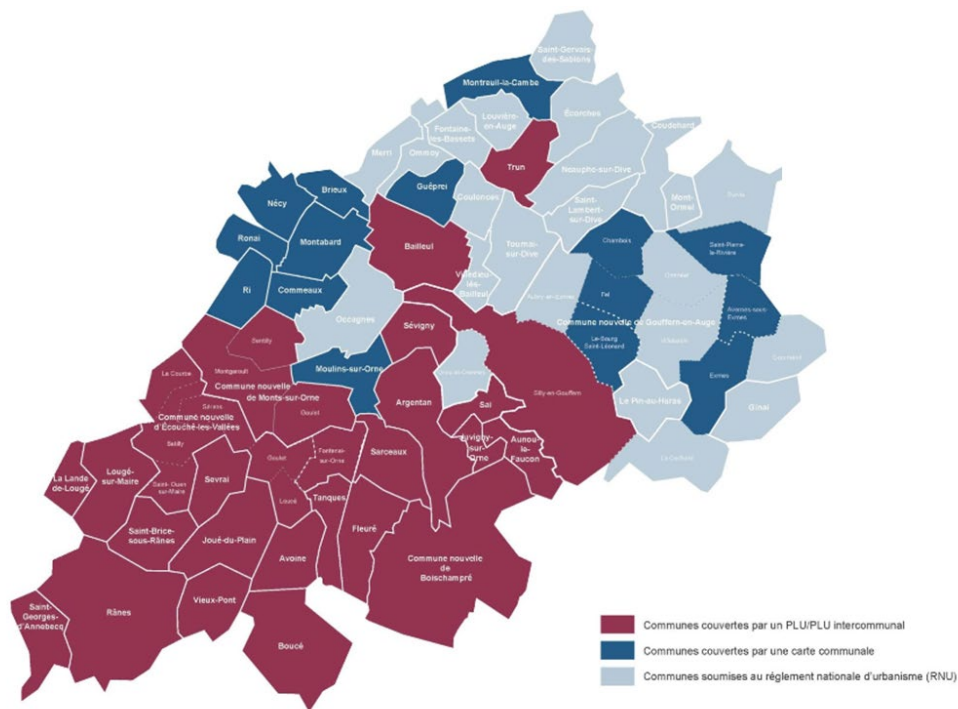
Des situations réglementaires initiales différentes selon les communes

Le territoire de **Terres d'Argentan Interco** est couvert par différents documents en lien avec la planification urbaine :

- 9 des 49 communes du territoire (Argentan, Aunou-le-Faucon, Bailleul, Bois Champré, Fontenai-sur-Orne, Juvigny-sur-Orne, Sai, Sarceaux et Sévigny) sont couvertes par le **PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Pays d'Argentan**
- 14 des 49 communes du territoire (Avoines, Boucé, Écouché-les-Vallées, Fleuré, Joué-du-Plain, la Lande-de-Lougé, Lougé-sur-Maire, Monts-sur-Orne, Rânes, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont) sont couvertes par le **PLUi couvrant l'ancienne Communauté de communes des Courbes de l'Orne 2013-2019**
- Les communes de Trun et la commune déléguée de Silly-en-Gouffern (Gouffern en Auge) sont couvertes par un **PLU**
- 15 communes sont couvertes par une **carte communale**
- Le reste des communes est soumis au **règlement national d'urbanisme**

La planification urbaine à Terres d'Argentan Interco en 2021

Source : Terres d'Argentan Interco



A une plus grande échelle, le territoire est également couvert par le **SCOT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche** (qui couvre Terres d'Argentan, Vallées d'Auge et du Merlerault et Pays de l'Aigle) qui lui-même répond aux objectifs du **SRADDET de la Normandie**. Le prochain PLUi-H devra prendre en compte l'ensemble de ces documents pour assurer la compatibilité des orientations et objectifs.

PRÉAMBULE

Un territoire à dominante rurale

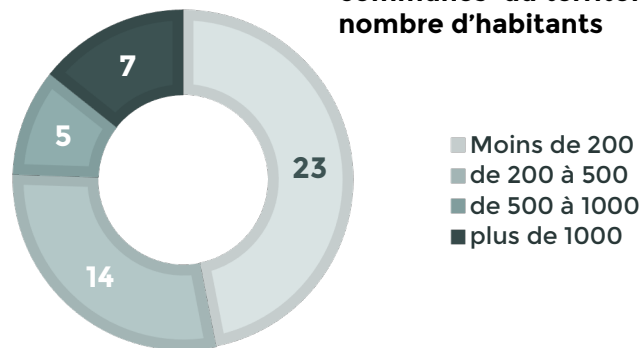
Un territoire de « ruralité périurbaine » structuré autour de la ville centre d'Argentan, qui représente le pôle majeur du territoire

Une forte différence en termes de nombre d'habitants, une population isolée à Argentan vis-à-vis du reste du territoire. Avec 13 395 habitants, la ville centre représente 40,1% de la population du territoire. De fait, les 48 communes restantes représentent 60% de la population.

En termes de densité, le comité de suivi bleu marine (qui comprend Argentan et les communes voisines) agglomère 121,9 hbts/km² en moyenne et fait office d'exception vis-à-vis des autres communes de la CC. Cela représente plus du quadruple de la densité de population des autres groupes : aucun des autres comités de suivi ne dépasse les 30 hbts/km².

Avec la création, depuis 2015, des communes nouvelles de Boischampré, Écouché-les-Vallées, Gouffern en Auge et Monts-sur-Orne, le territoire compte désormais 7 communes de plus de 1 000 habitants et 37 communes de moins de 500 habitants. Malgré ces changements administratifs (et donc ici comptables), le territoire reste structuré par de (très) petites communes, elles-mêmes souvent composées de plusieurs hameaux, qui fondent le caractère rural du territoire.

Graphique 1 : Répartition des communes du territoire selon le nombre d'habitants



A88 à travers Terres d'Argentan Interco. Source : Ouest-France



POPULATION ET OFFRE RÉSIDENTIELLE



1.1

Analyse socio-démographique

1.1.1

POPULATION ET MENAGES

POPULATION ET MENAGES

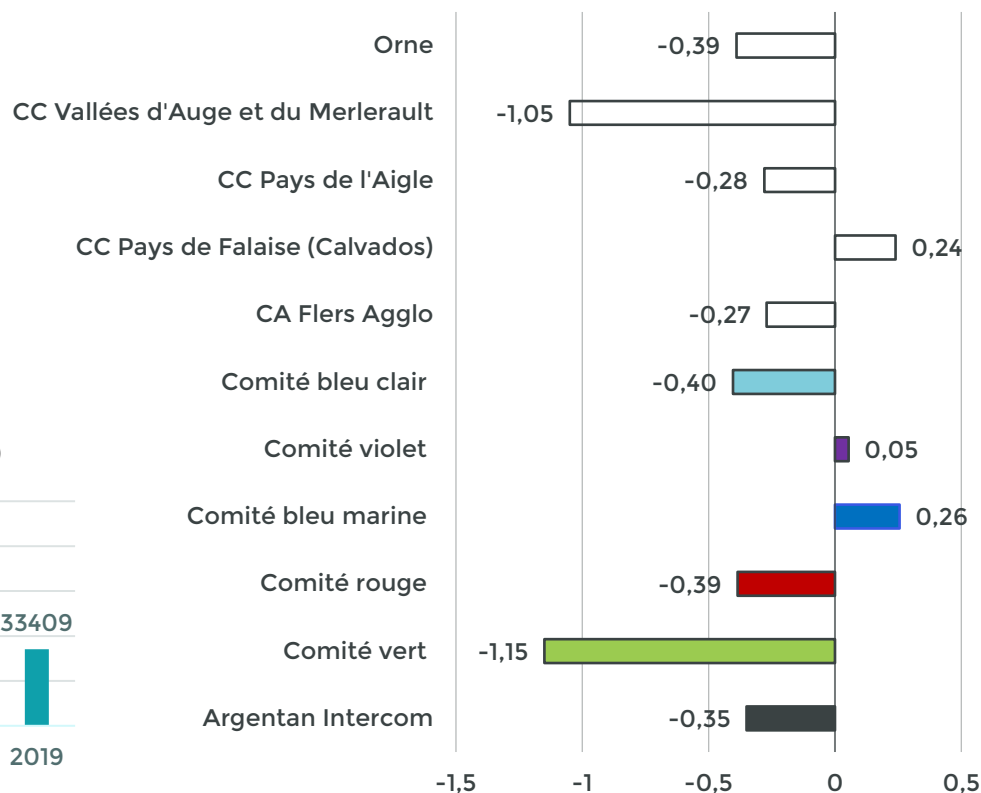
L'évolution de la population

Une évolution démographique négative continue qui s'inscrit dans une dynamique territoriale plus large

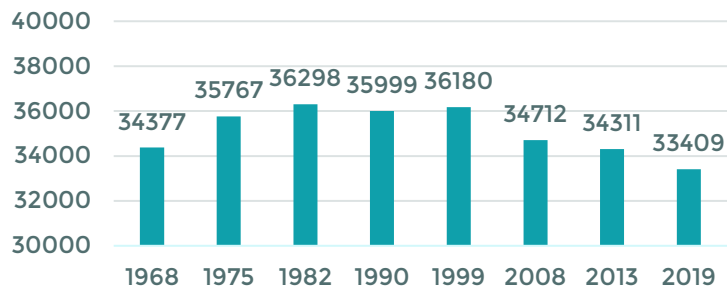
Terres d'Argentan Interco connaît une situation de décroissance démographique depuis le début des années 2000, après une relative stagnation entre 1982 et 1999. Cette dynamique n'est pas isolée. Elle se rapproche de la situation d'autres territoires du sud de la Normandie, et s'inscrit dans la tendance départementale. Malgré un retour à la stabilité au tournant des années 2010, cette baisse a repris entre 2013 et 2019, se situant à une moyenne annuelle de 0,44%.



Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2019 • Comparaison entre les groupes territoriaux de Terres d'Argentan Interco et les territoires de référence



Évolution de la population à Terres d'Argentan Interco entre 1968 et 2019



POPULATION ET MENAGES

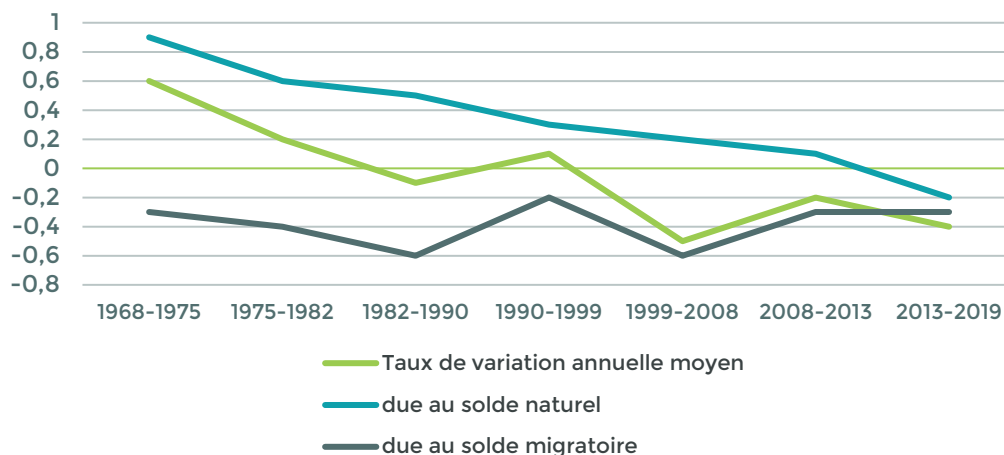
L'évolution de la population

Une fin de la croissance démographique qui provient de la baisse du solde naturel

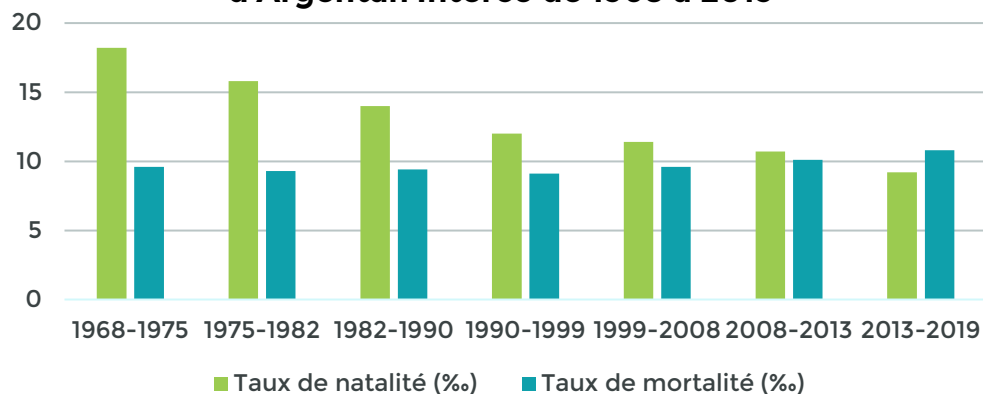
Cette dynamique décroissante repose sur le changement de tendance du solde naturel, puisque le solde migratoire est certes toujours négatif mais relativement stable : son taux est en 2019 le même que dans les années 1970 (-0,3%).

La baisse du solde naturel est due à une décroissance continue du taux de natalité, qui rejoint le niveau du taux de mortalité au début des années 2010. Celui-ci au contraire, augmente depuis les années 1990 et dépasse maintenant le taux de natalité. Ce croisement des courbes, à l'origine de la baisse du solde naturel, est à mettre en lien avec le vieillissement de la population.

Évolution des facteurs de la croissance démographique à Terres d'Argentan Interco de 1968 à 2019



Détail de l'évolution du solde naturel à Terres d'Argentan Interco de 1968 à 2019



POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

Des dynamiques d'évolutions différentes selon les communes du territoire

Des disparités démographiques s'observent néanmoins sur le territoire dans les dynamiques récentes (moyenne de 2013 à 2019) : les communes les plus rurales, au nord-est et au sud de l'EPCI, affichent les plus importantes diminutions de population. C'est notamment le cas à Guèprei (-2,28%), comme à Ginai (-4,41%) et Montreuil-la-Cambe (-4,49%). A contrario, les communes situées près des centres urbains, commerciaux et d'emplois plus importants (Argentan, Falaise) et à proximité de l'autoroute, sont les plus dynamiques. C'est en particulier le cas de Ronai (2,49%) et Commeaux (2,09%), mais également Occagne, Moulins-sur-Orne ou Juvigny-sur-Orne. La croissance de ces communes correspond à une forme de périurbanisation vis-à-vis des pôles d'emplois, et en particulier d'Argentan qui, elle perd des habitants (-0,62%).

D'autres communes rurales montrent une augmentation de la population, c'est le cas par exemple de Saint-Gervais-des-Sablons ou de La-Lande-de-Lougé, qui peuvent traduire une forme de renouvellement de la population avec l'arrivée de familles dans des logements précédemment occupés par des personnes âgées décédées ou ayant déménagé, comme l'ont indiqué plusieurs élus communaux.

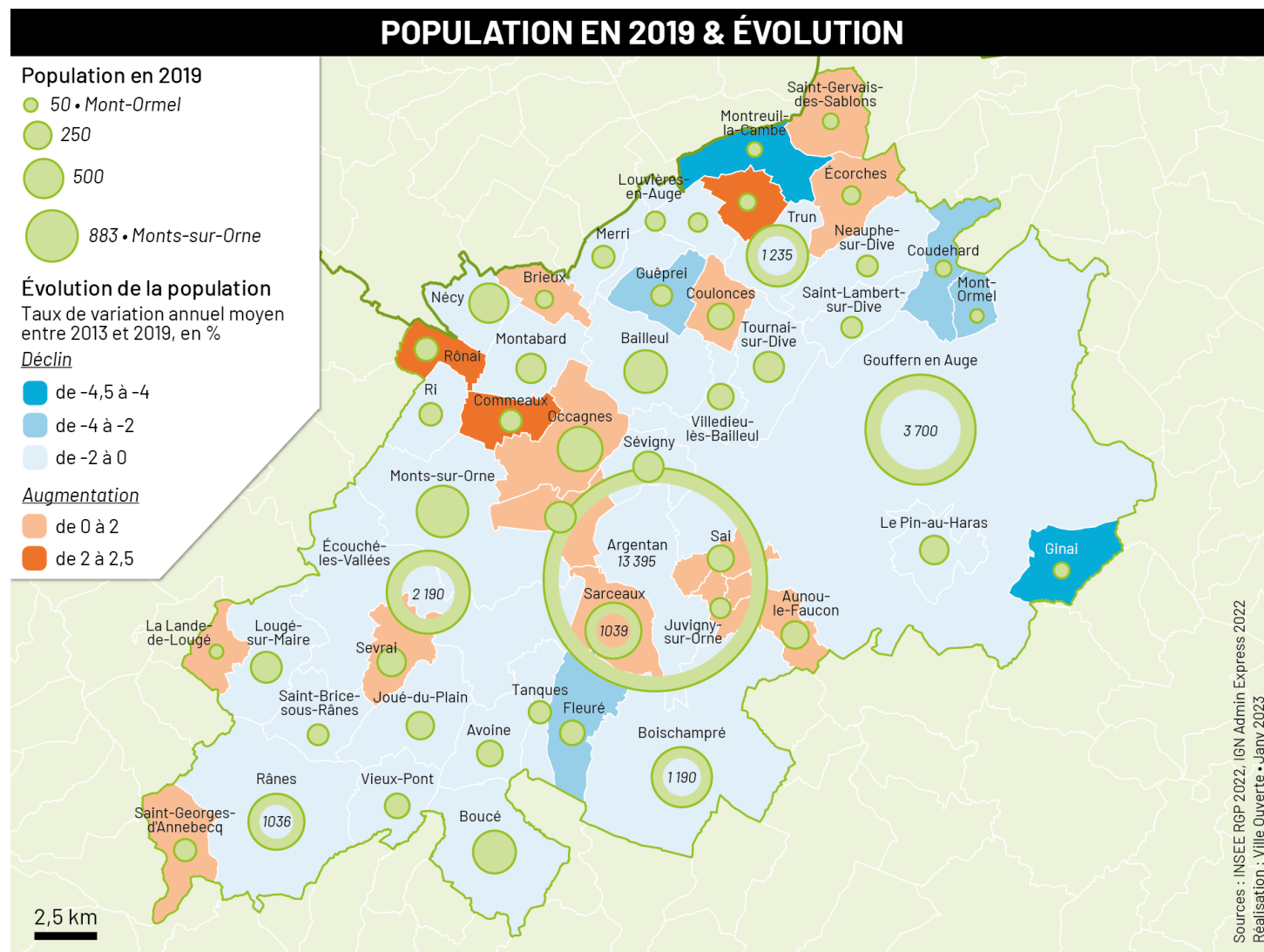
Néanmoins, au vu des faibles chiffres de la population et de l'importance proportionnelle que recouvre un ménage, ces chiffres doivent être pris avec prudence.

Au contraire, **les plus grandes communes, Argentan et Trun en tête, connaissent une situation de décroissance démographique.** En effet, si ces communes constituent des pôles d'emplois (voir infra) importants à l'échelle du territoire, elles connaissent *a contrario* une baisse de leur population. Ces dynamiques de décroissance des polarités sont relativement fréquentes.

Ces évolutions de la période 2013-2019 montrent des tendances fortes. Sur une plus longue période (2008-2019), les tendances sont moins importantes (voir graphiques et tableaux pages suivantes). Cela montre un renforcement récent de ces tendances sur la période récente.

POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

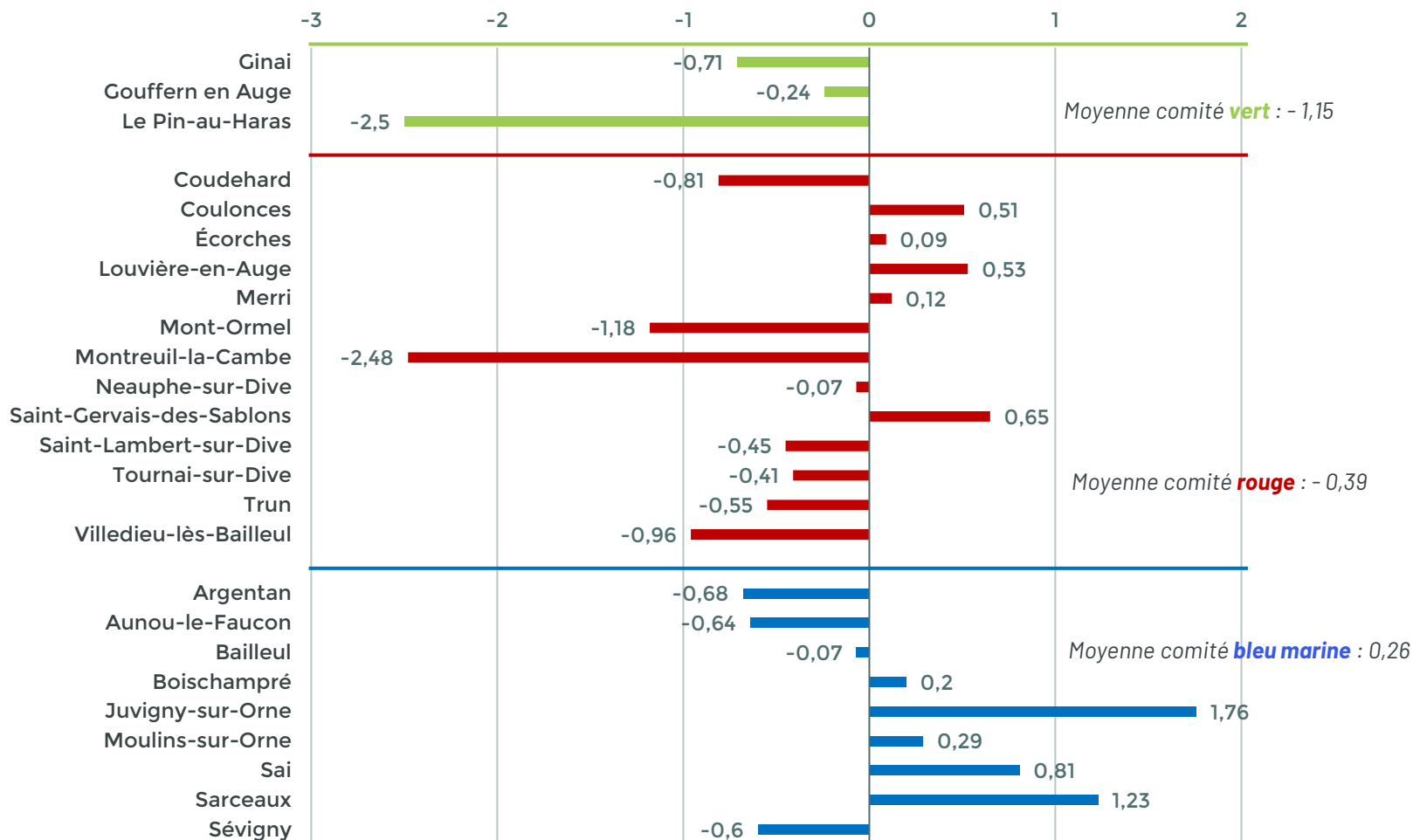


POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

Taux de croissance moyen annuel à Terres d'Argentan Interco entre 2008 et 2019
par comité de suivi et par commune

-0,35
en moyenne
à l'échelle
de Terres
d'Argentan
Interco

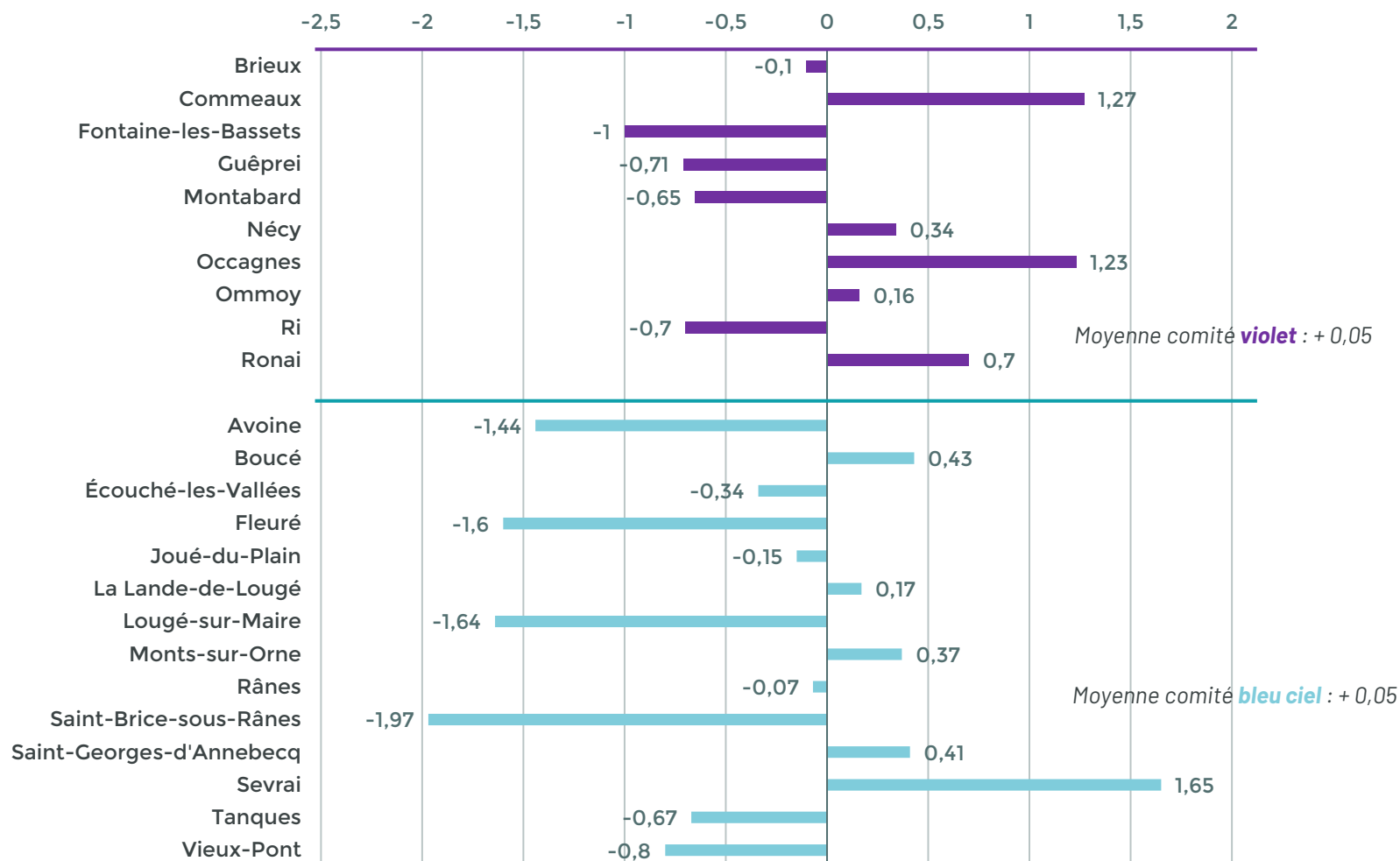


POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

Taux de croissance moyen annuel à Terres d'Argentan Interco entre 2008 et 2019
par comité de suivi et par commune

-0,35
en moyenne
à l'échelle
de Terres
d'Argentan
Interco



POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

Commune	Population en 2008	Population en 2019	Taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2019	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Argentan	14439	13395	-0,68	-72	-972
Aunou-le-Faucon	265	247	-0,64	7	-25
Avoine	251	214	-1,44	0	-37
Bailleul	616	611	-0,07	20	-25
Boucé	586	614	0,43	2	26
Briex	92	91	-0,1	3	-4
Commeaux	134	154	1,27	5	15
Coudehard	82	75	-0,81	-2	-5
Coulonces	209	221	0,51	8	4
Écorches	97	98	0,09	6	-5
Écouché-les-Vallées	2273	2190	-0,34	-169	86
Fleuré	234	196	-1,6	2	-40
Fontaine-les-Bassets	115	103	-1	0	-12
Ginai	80	74	-0,71	10	-16
Monts-sur-Orne	848	883	0,37	32	3
Guêprei	146	135	-0,71	7	-18
Joué-du-Plain	252	248	-0,15	13	-17
Juvigny-sur-Orne	104	126	1,76	8	14
La Lande-de-Lougé	52	53	0,17	-6	7
Lougé-sur-Maire	379	316	-1,64	11	-74
Louvière-en-Auge	83	88	0,53	-1	6
Merri	154	156	0,12	0	2
Montabard	304	283	-0,65	19	-40
Mont-Ormel	57	50	-1,18	-2	-5
Montreuil-la-Cambe	83	63	-2,48	3	-23
Moulins-sur-Orne	304	314	0,29	22	-12
Neauphe-sur-Dive	137	136	-0,07	1	-2
Nécy	498	517	0,34	7	12
Occagnes	585	669	1,23	-149	233
Ommoy	113	115	0,16	7	-5
Le Pin-au-Haras	354	268	-2,5	6	-92
Rânes	1044	1036	-0,07	12	-20

POPULATION ET MENAGES

L'évolution de la population

Commune / EPCI	Population en 2008	Population en 2019	Taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2019	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Ri	174	161	-0,7	14	-27
Ronai	162	175	0,7	9	4
Sai	206	225	0,81	12	7
Saint-Brice-sous-Rânes	168	135	-1,97	-5	-28
Boischampré	1164	1190	0,2	86	-60
Saint-Georges-d'Annebecq	151	158	0,41	6	1
Saint-Gervais-des-Sablons	68	73	0,65	5	0
Saint-Lambert-sur-Dive	145	138	-0,45	1	-8
Sarceaux	908	1039	1,23	44	87
Sévigny	326	305	-0,6	12	-33
Sevrai	223	267	1,65	15	29
Gouffern en Auge	3798	3700	-0,24	117	-215
Tanques	169	157	-0,67	3	-15
Tournai-sur-Dive	316	302	-0,41	-2	-12
Trun	1312	1235	-0,55	-337	260
Vieux-Pont	214	196	-0,8	-13	-5
Villedieu-lès-Bailleul	238	214	-0,96	8	-32
Terres d'Argentan Interco	34712	33409	-0,35	-215	-1088
<i>Comité de suivi vert</i>	4232	4042	-1,15	133	-323
<i>Comité de suivi rouge</i>	2981	2849	-0,39	-312	180
<i>Comité de suivi bleu marine</i>	18332	17452	0,26	139	-1019
<i>Comité de suivi violet</i>	2323	2403	0,054	-78	158
<i>Comité de suivi bleu clair</i>	6844	6663	-0,40	-97	-84
<i>CC Pays de Falaise (Calvados)</i>	27012	27724	0,24	757	-45
<i>CC Pays de l'Aigle</i>	26450	25658	-0,28	-262	-530
<i>CC Vallées d'Auge et du Merlerault</i>	16120	14353	-1,05	-1153	-614
<i>CA Flers Agglo</i>	55172	53555	-0,27	-380	-1237
<i>Orne</i>	292282	279942	-0,39	-4407	-7933

POPULATION ET MENAGES

Les classes d'âge

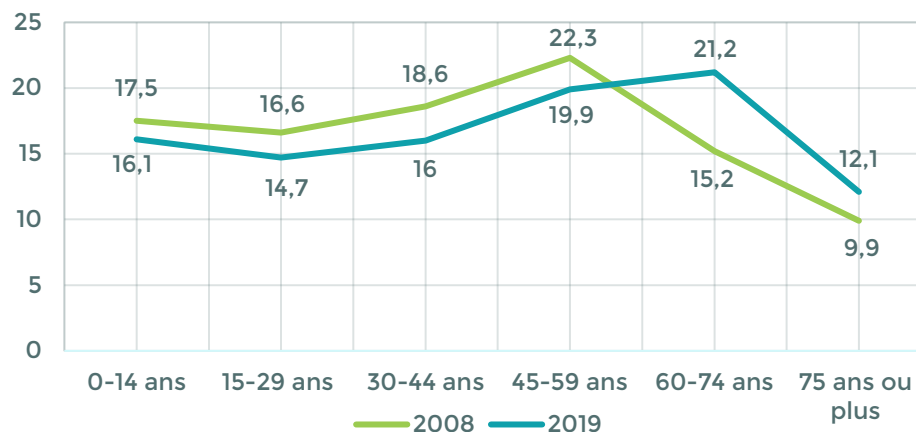
Un vieillissement de la population, cause et effet de la baisse du solde naturel de Terres d'Argentan Interco

Le vieillissement de la population du territoire s'observe dans l'augmentation de la population âgée de plus de 60 ans et plus entre 2008 et 2019 (de 25,1% à 33,3% de la population totale). A l'inverse, les classes d'âges les plus jeunes décroissent toutes, comme le montre le graphique.

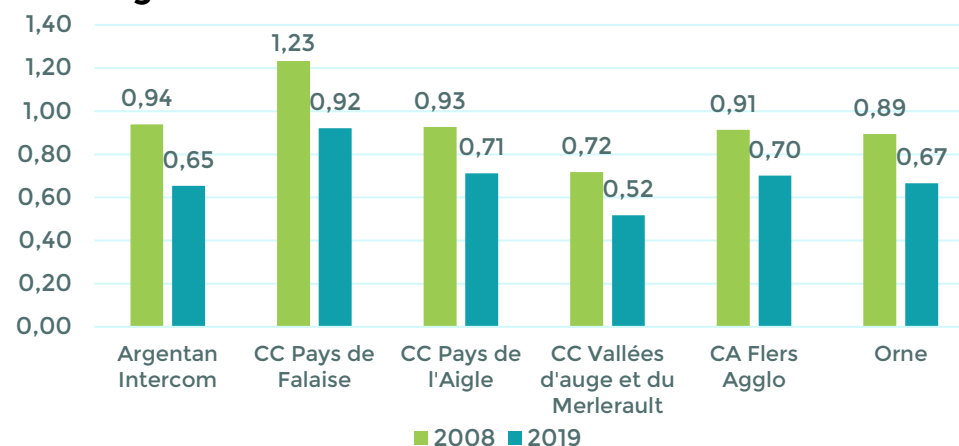
Ce vieillissement se traduit par un indice de jeunesse fortement décroissant au sein de Terres d'Argentan Interco, passant de 0,94 à 0,65. Cette dynamique est proche de celle des intercommunalités voisines et territoires de référence, où l'indice de jeunesse est partout à la baisse. Cependant, si Terres d'Argentan Interco disposait d'une population plus jeune que dans la plupart des territoires de référence, c'est le territoire où la baisse a été la plus forte (-0,29) entre 2008 et 2019, faisant passer le territoire sous la moyenne départementale (0,65 contre 0,67 dans l'Orne).

Indice de jeunesse :
Nombre de personnes
de moins de 20 ans
pour 1 personne 65 ans
et plus.

Évolution de la répartition de la population par grandes classes d'âges à Terres d'Argentan Interco entre 2008 et 2019



Évolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019 à Terres d'Argentan Interco et dans les territoires de référence



POPULATION ET MENAGES

Les classes d'âge

La CC Terres d'Argentan Interco dispose d'une démographie statique qui se retrouve dans la répartition de ses classes d'âge.

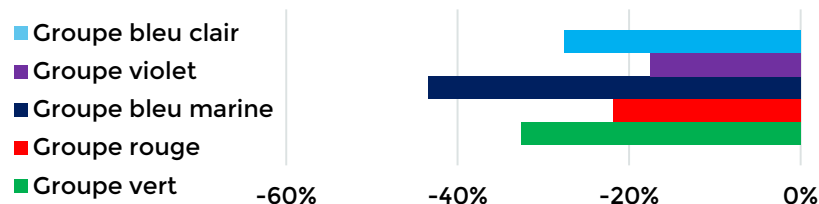
Comme en témoignent divers indicateurs, la Communauté de communes a assisté à un vieillissement de sa population au cours des dernières années.

Sa répartition de la population par âges présente une importante majorité d'habitants âgés de 60 à 75 ans témoignant d'une population qui vieillit mais dont le renouvellement reste, en partie, assuré par une certaine natalité. Malgré la diminution générale de la population du territoire et des habitants de plus de 60 ans, la baisse de l'indice de jeunesse, qui montre le rapport entre les populations les plus jeunes et les plus âgées, vient confirmer cette tendance.

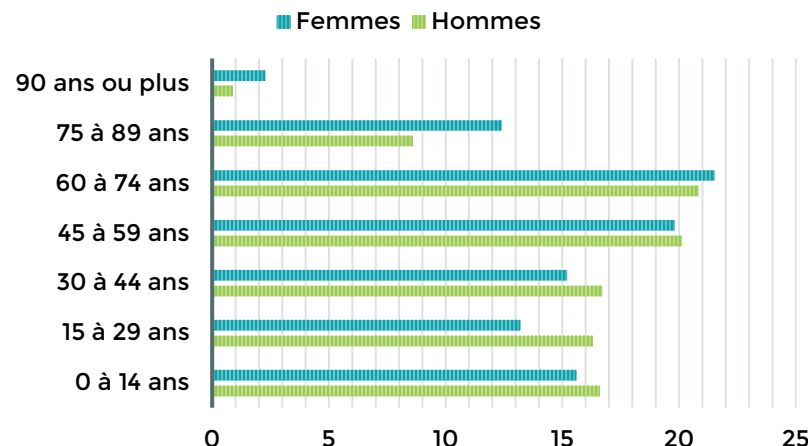
Environ 31% de la population du territoire de Terres d'Argentan Interco a moins de 30 ans. Tandis que 35% des habitants sont âgés de plus de 60 ans. Ces proportions qui sont respectivement inférieures aux moyennes nationales (35% de moins de 30 ans et 27% de plus de 60 ans) viennent renforcer l'hypothèse d'une démographie atone qui tend au vieillissement de la population.

Le vieillissement est plus marqué dans les petites villes (les plus de 60 ans représentent 39,4% à Trun, 34,6% à Rânes) et dans les communes plus rurales (45,2% à La-Lande-de-Lougé, 43% à Sévigny, 37,7% à Ecorches).

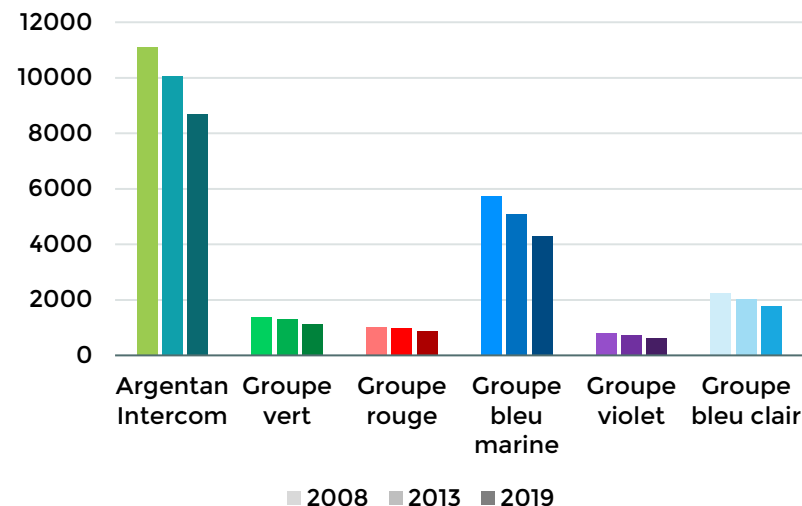
Évolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019



Répartition de la population par âge et par genre en 2019

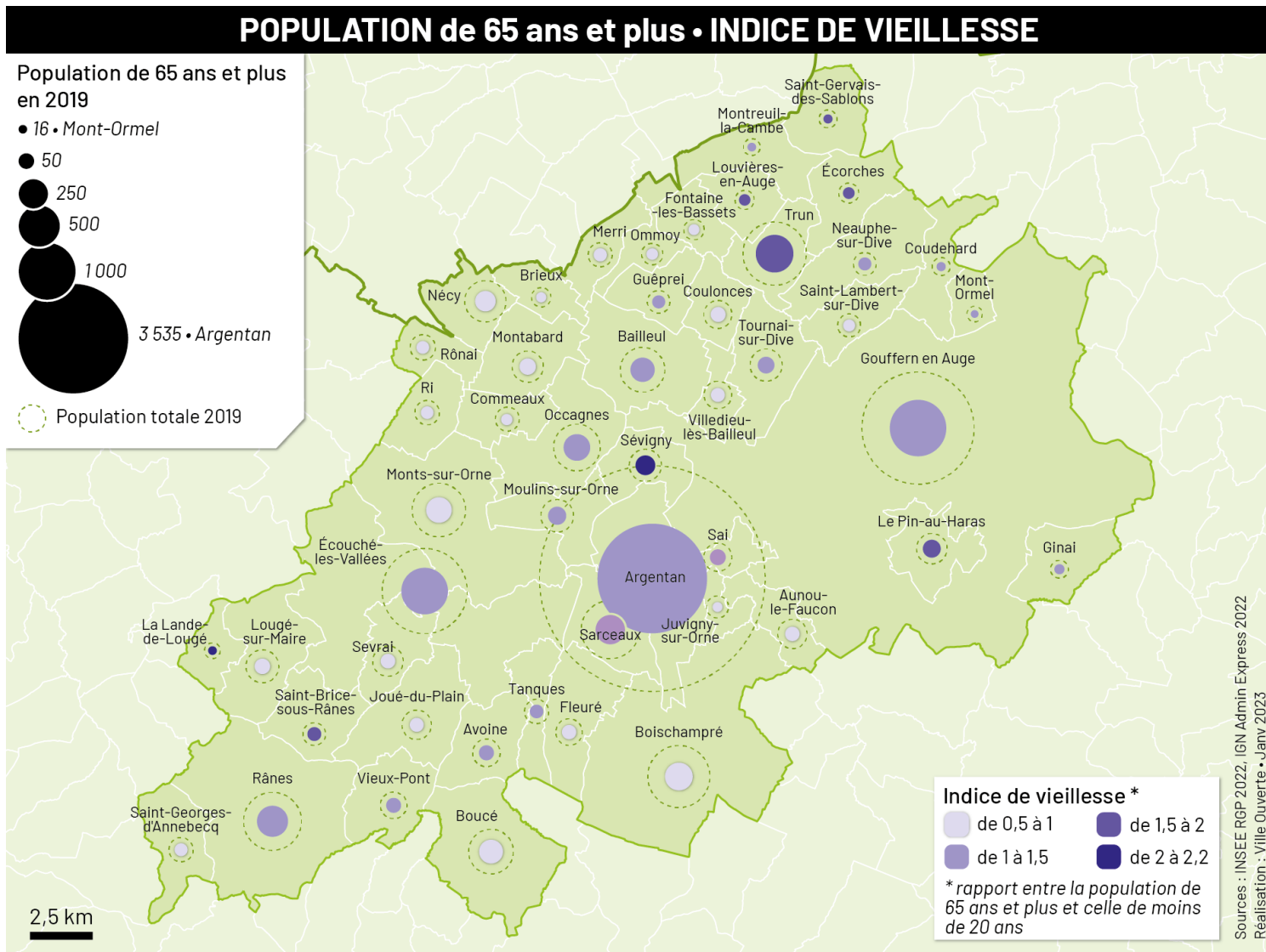


Évolution de la population de plus de 60 ans entre 2008 et 2019



POPULATION ET MENAGES

Les classes d'âge



POPULATION ET MENAGES

Structure des ménages

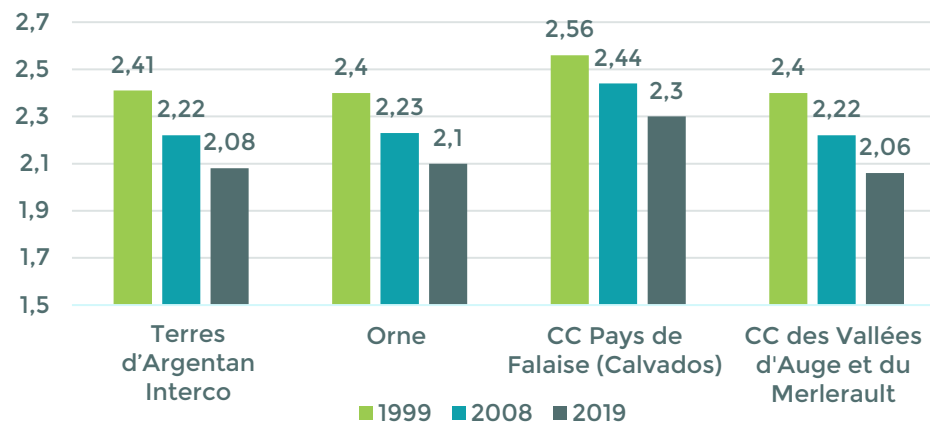
Des ménages de plus en plus petits qui traduisent les évolutions démographiques de Terres d'Argentan Interco comme de l'ensemble des territoires de référence

Terres d'Argentan Interco, comme l'ensemble des territoires de référence, connaît une baisse continue de la taille des ménages, c'est-à-dire du nombre moyen de personnes vivant dans le même logement. Cette dynamique nationale et même européenne, est qualifiée de desserrement des ménages. Elle s'explique par de multiples facteurs qui traduisent différentes évolutions sociales : vieillissement de la population, la baisse du nombre d'enfants, l'augmentation du célibat, des divorces etc.

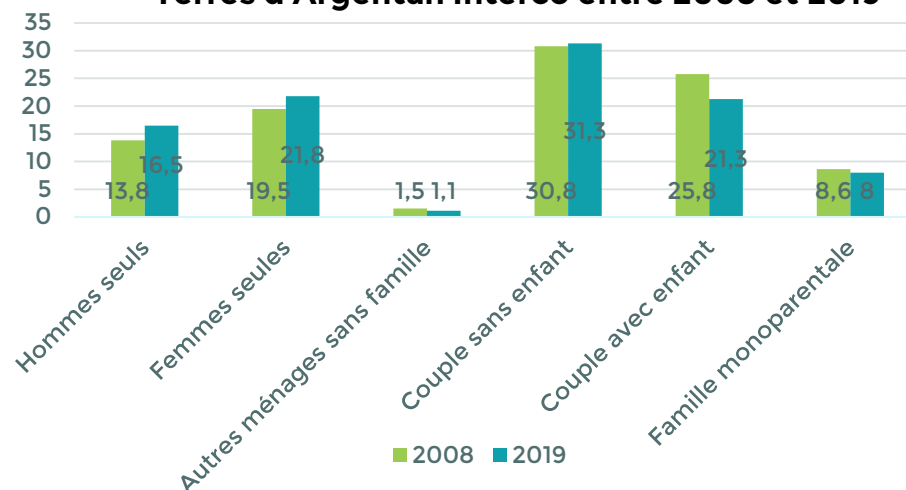
Avec 2,08 personnes par ménage en 2019, la baisse est de 0,3 personnes depuis 1999 (2,41 personnes) et même de 1,23 personnes depuis 1968 (3,41 personnes). Dans la ville d'Argentan, le nombre moyen de personnes par ménage est même de 1,86 (2019).

La baisse de la natalité et le vieillissement de la population s'observe dans l'évolution de la composition des ménages à Terres d'Argentan Interco à travers l'augmentation des couples ou personnes seules sans enfants, en particulier au détriment des couples avec enfant.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage entre 1999 et 2019 à Terres d'Argentan Interco et dans les territoires de référence



Evolution de la composition des ménages à Terres d'Argentan Interco entre 2008 et 2019



POPULATION ET MENAGES

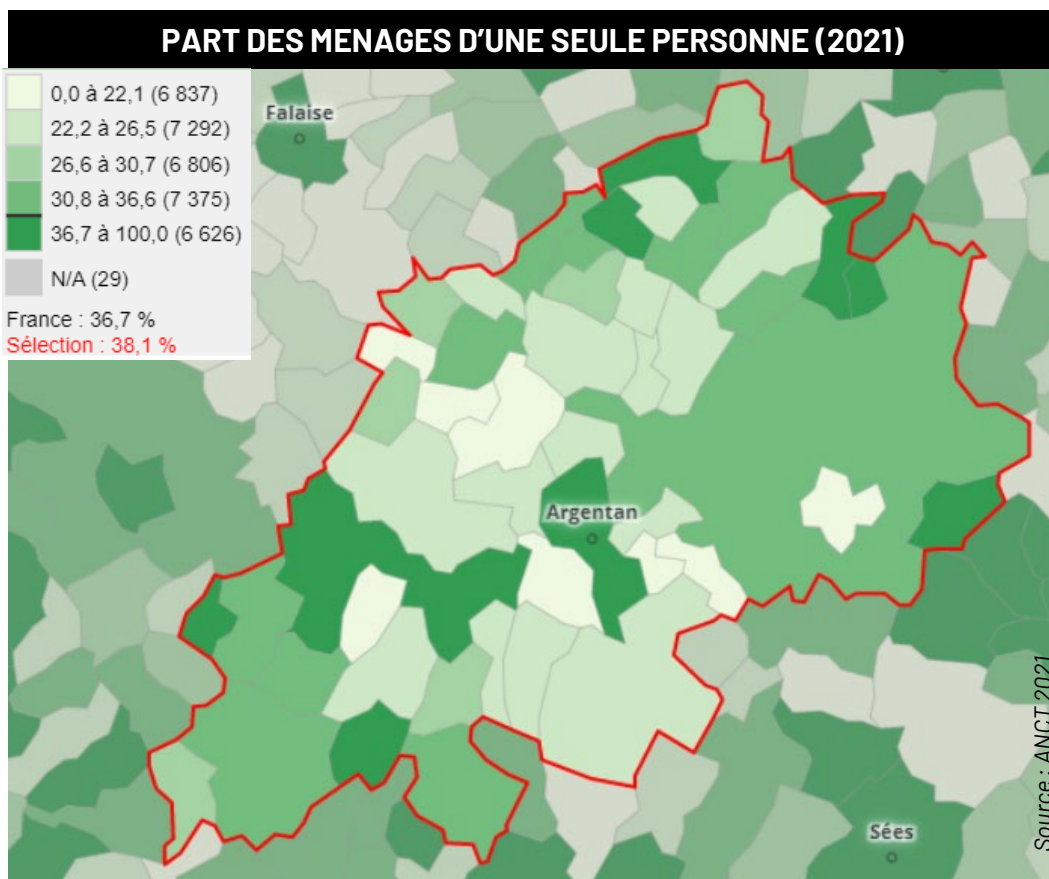
Structure des ménages

Des petits ménages particulièrement marqués à Argentan et dans les petites communes rurales.

Si l'EPCI est essentiellement composé de petits ménages, les dynamiques territoriales sont différentes pour les ménages d'une personne et les couples sans enfant.

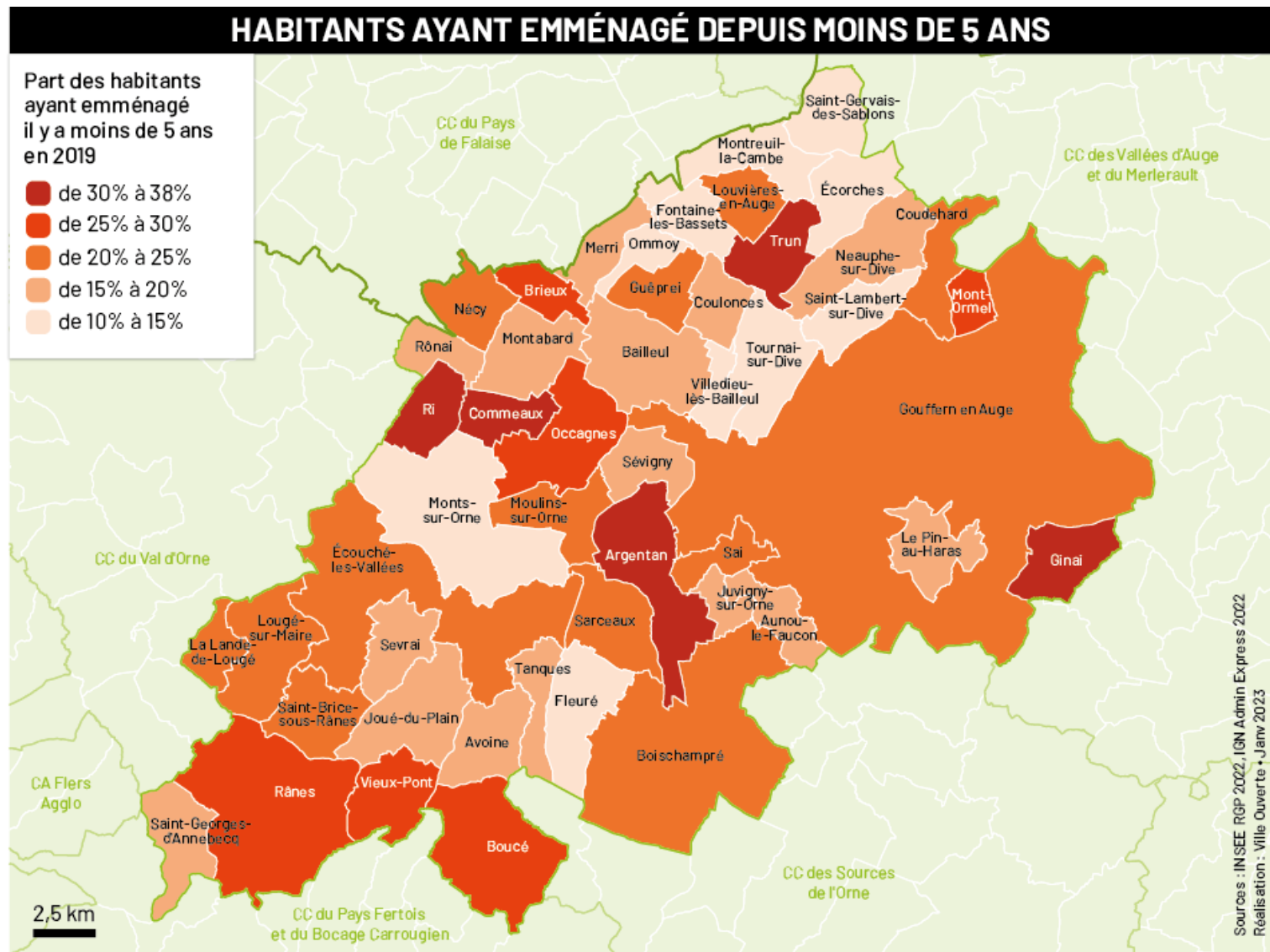
En effet, les petits ménages sont sur-représentés à Argentan (pôle urbain) et dans les communes très rurales, ce qui met en lumière un risque d'isolement social de ces personnes.

D'autres communes peuvent également afficher des taux élevés de petits ménages, telles que Ginai ou Montreuil-la-Cambe. Toutefois, ces communes sont en proie à des déprises démographiques très importantes faisant face à des enjeux différents.



POPULATION ET MENAGES

Mobilités résidentielles



POPULATION ET MENAGES

Mobilités résidentielles

Des mobilités importantes dans de nombreuses communes du territoire

La carte sur la page précédente traduit la dynamique de croissance démographique des communes proches des pôles d'emplois d'Argentan et le long de l'autoroute, à travers une part importante de la population ayant emménagé il y a moins de 5 ans, en particulier à Ri et à Commeaux (plus de 30%) mais aussi Brieux ou Occagnes (plus de 25%).

De tels chiffres sont également observables dans les polarités du territoire, à Rânes, mais surtout à Trun et Argentan (plus de 30% chacun), malgré une baisse de la population dans ces communes. Ils montrent le rôle que jouent ces communes dans l'accueil des populations déjà présentes sur le territoire, ou bien venant de l'extérieur. Cela peut s'expliquer du fait de leur offre diversifiée de logements (petites typologies, logements sociaux ou adaptés) et de la proximité des emplois, qui en font des maillons importants des parcours résidentiels sur le territoire.

Également, des communes rurales du territoire connaissent des taux de renouvellement de la population importante. C'est en particulier le cas à Ginai, Vieux Pont, Mont-Ormel ou Guêprei. Si ces chiffres peuvent s'expliquer par la rotation induite par la part importante de population âgée, il est important de garder à l'esprit que le faible nombre d'habitant dans ces communes rend proportionnellement fortement visible les mobilités de quelques ménages.

Des mobilités résidentielles importantes depuis d'autres communes de Terres d'Argentan Interco et les territoires voisins

À l'échelle intercommunale, les chiffres des mobilités résidentielles montrent l'importance des déménagements de courtes distances.

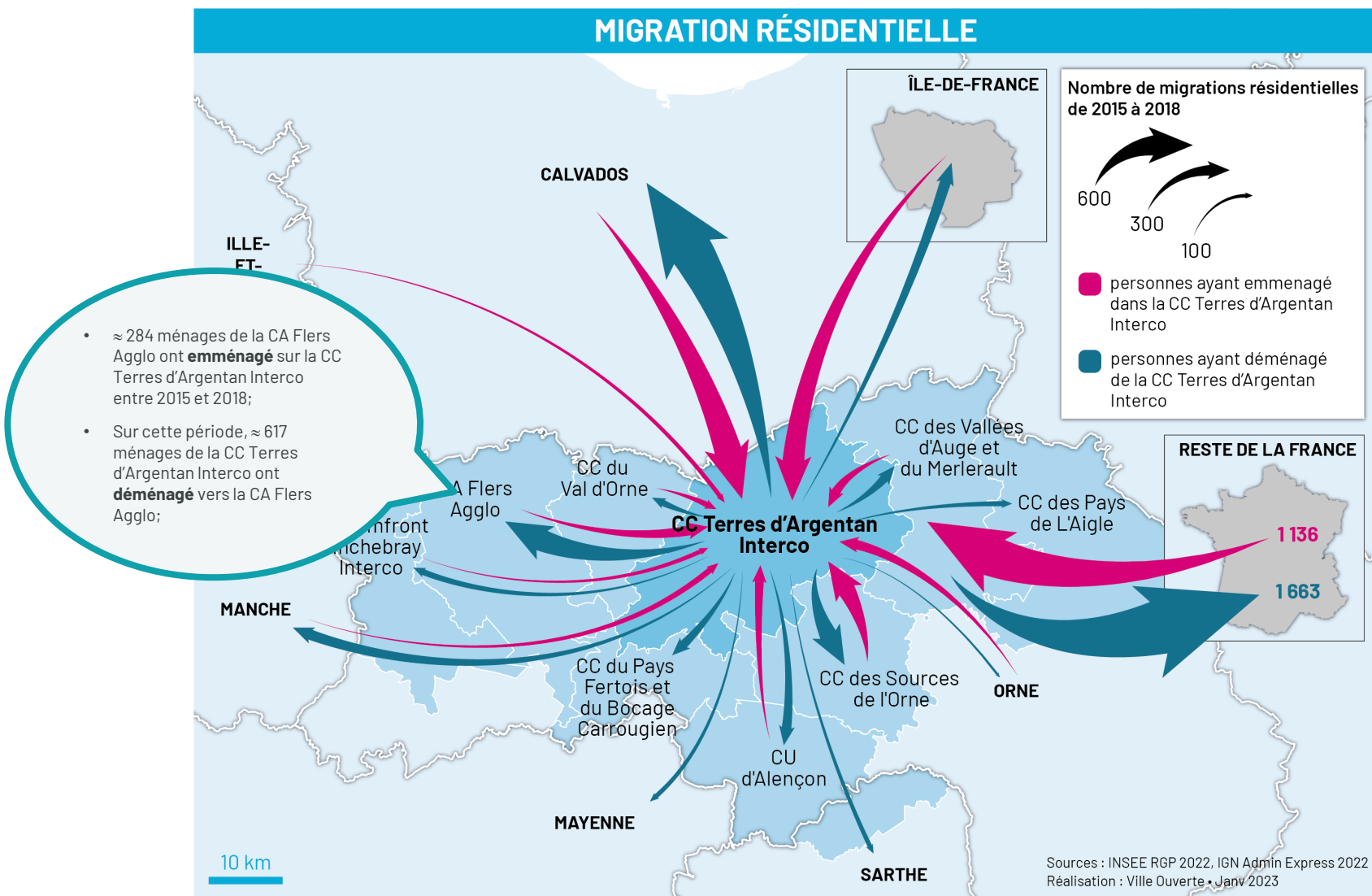
Les chiffres des mobilités internes à la Communauté de communes, qui représentent plus de 30% des déménagements, montrent l'importance des flux résidentiels et l'importance du parcours résidentiel au sein du territoire.

Les mobilités résidentielles avec des EPCI voisins sont particulièrement importantes. Avec ces derniers, on observe des flux équilibrés, à l'exception de la CA Flers Agglo, où les flux sortants sont plus de deux fois plus importants que les flux entrants. À noter le nombre plus important d'emménagements que de déménagement vers les autres EPCI du département de l'Orne, qui correspondent aux EPCI très ruraux les plus éloignés.

Avec le département voisin du Calvados, ainsi qu'avec le reste de la France, à l'exception de l'Île de France, on note que davantage de personnes quittent le territoire que n'y emménagent.

POPULATION ET MENAGES

Mobilités résidentielles



POPULATION ET MENAGES

Mobilités résidentielles

Depuis une commune de...	Ont emménagé dans une commune de Terres d'Argentan Interco
Terres d'Argentan Interco	2617
CC des Sources de l'Orne	530
CA Flers Agglo	284
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	254
CU d'Alençon	213
CC du Val d'Orne	165
CC Domfront Tinchebray Interco	111
Orne (autre)	257
Calvados (autre)	764
Manche	153
Ille-et-Vilaine	112
Ile-de-France	598
Reste de la France	1136

Ont quitté une commune de Terres d'Argentan Interco	Vers une commune de ...
3275	Terres d'Argentan Interco
521	CC des Sources de l'Orne
617	CA Flers Agglo
238	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault
197	CU d'Alençon
174	CC du Val d'Orne
164	CC Domfront Tinchebray Interco
244	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien
150	CC des Pays de l'Aigle
61	Orne (autre)
1237	Calvados
279	Manche
214	Ille-et-Vilaine
122	Mayenne
190	Sarthe (hors CU d'Alençon)
303	Ile-de-France
1603	Reste de la France

POPULATION ET MENAGES

Effets post-Covid

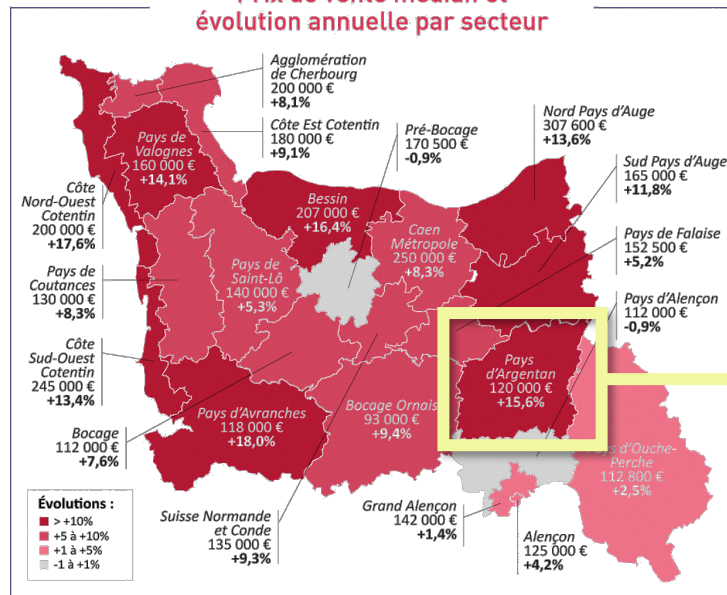
Parmi les premiers effets perceptibles de la crise du Covid-19 sur le territoire de Terres d'Argentan Interco figure l'augmentation du prix des maisons individuelles, un phénomène déjà attesté avant 2020, qui s'est renforcé depuis la pandémie.

Les recensements disponibles ne permettent pas encore de mesurer les flux de population issus de l'évolution des choix résidentiels des ménages depuis 2020. Pour autant, les résultats contenus un rapport récent (POPSU, 2022 : « L'exode urbain ? Petits flux, grands effets ») contredisent l'idée d'un exode urbain et nuancent le phénomène de « renaissance rurale » parfois annoncé suite à l'arrivée de nouvelles populations (néo-ruraux...).

Certains constats de l'étude sont intéressants à relever en ce qui concerne Terres d'Argentan Interco :

- Pas de bouleversement territorial mais **une accélération et un renforcement des tendances préexistantes à la pandémie** (périurbanisation, desserrement urbain, littoralisation, renaissance démographique de certains territoires ruraux attractifs). L'armature urbaine française se rééquilibre de plus en plus.
- Le terme d'exode, associé à un mouvement massif de population, ne caractérise pas les mobilités observées depuis 2020 : **on observe plutôt l'augmentation de « petits flux »**.
- **Il n'y a pas de portrait-robot unique de « l'exodeur » qui quitte la grande ville pour la petite ville ou la campagne**, mais une myriade de ménages, marqués par des capitaux sociaux, culturels et économiques très divers (du CSP+ au pré-retraité, à la personne en situation de précarité, etc).

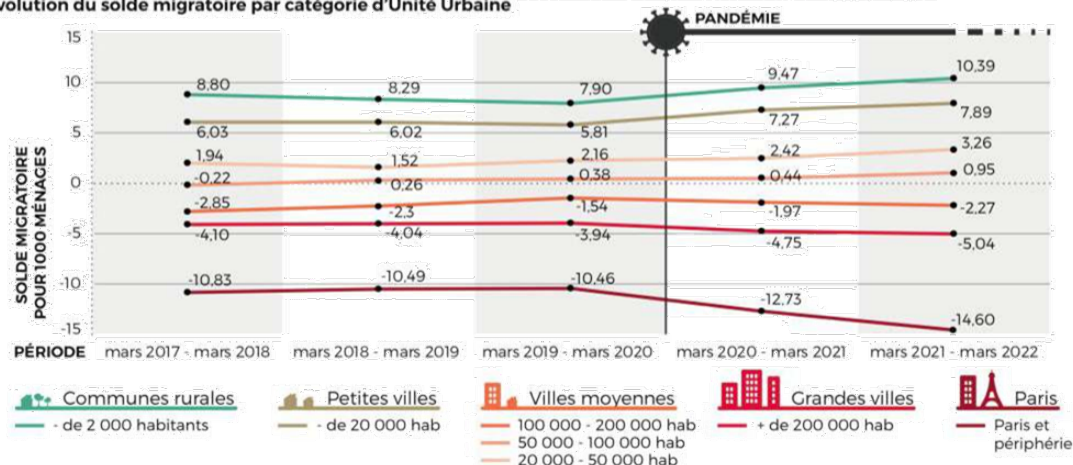
Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



Le prix de vente médian des maisons anciennes a augmenté de 15,6% sur 2020-2022 dans le Pays d'Argentan (découpage immobilier)

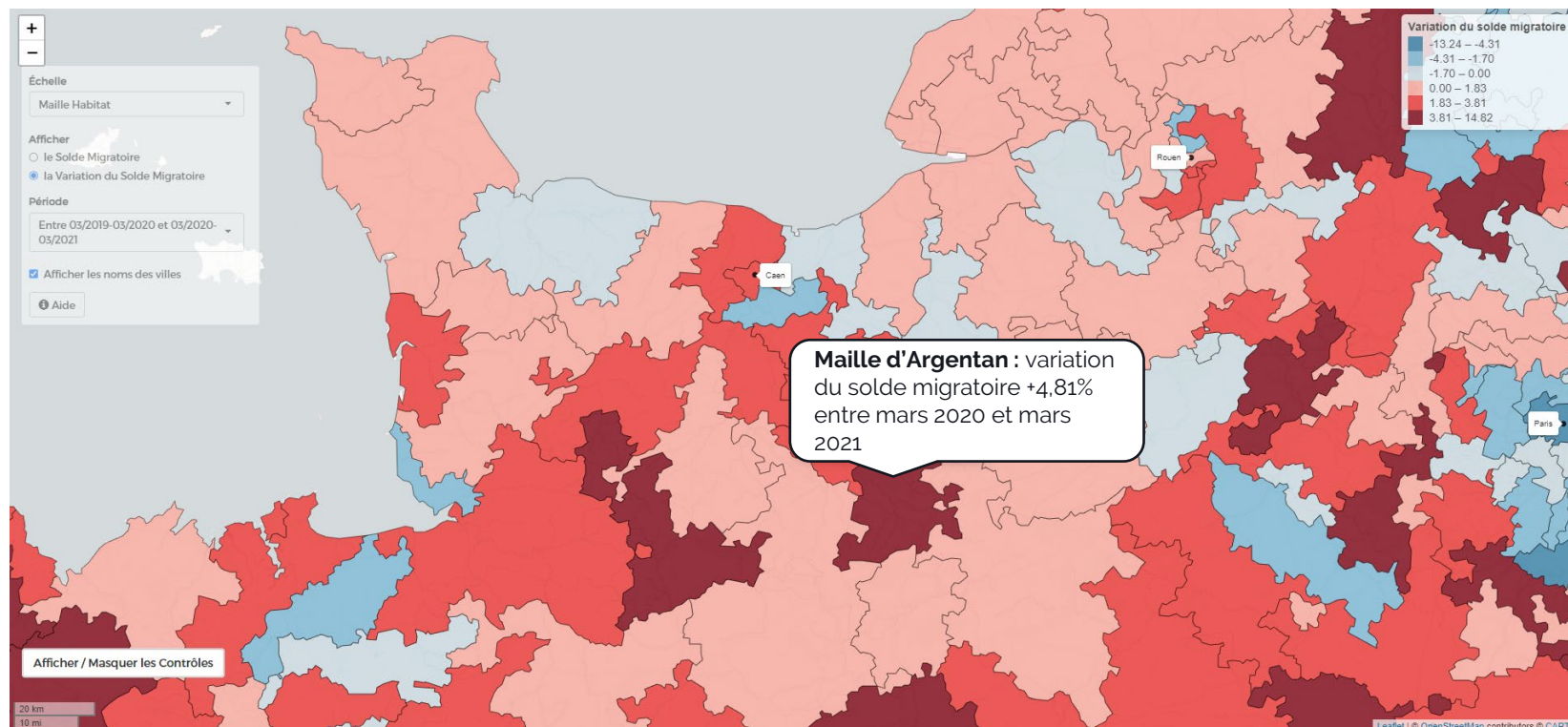
DYNAMIQUE DE POPULATION :
UNE RELATION INVERSE ENTRE LA TAILLE DE LA VILLE ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Évolution du solde migratoire par catégorie d'Unité Urbaine



POPULATION ET MENAGES

Effets post-Covid



Une approche par les soldes migratoires (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année) **permet de documenter les trajectoires démographiques des territoires avant et après le début de la crise**

La plateforme Popflux, outil interactif pour visualiser les soldes migratoires et les flux de mobilité résidentielle entre territoires, **donne des signaux pour estimer ces trajectoires. Pour le territoire de Terres d'Argentan Interco, on observe une augmentation du solde migratoire entre 2020 et 2021 (+4,81), qui montre un retournement de la tendance par rapport aux dynamiques négatives des dernières années d'avant crise.** Ce changement relatif est néanmoins à relativiser et à mettre en lien avec le taux de variation de la population, qui s'inscrit dans la moyenne des territoires (de 0 à 5,5%). L'échelle d'analyse (maille habitat) ne permet pas de disposer de données à l'échelle de l'intercommunalité mais renseigne sur l'attractivité renouvelée des espaces périurbains et ruraux autour des centres urbains de petite taille (profil du territoire de Terres d'Argentan Interco).

POPULATION ET MENAGES

Effets post-Covid

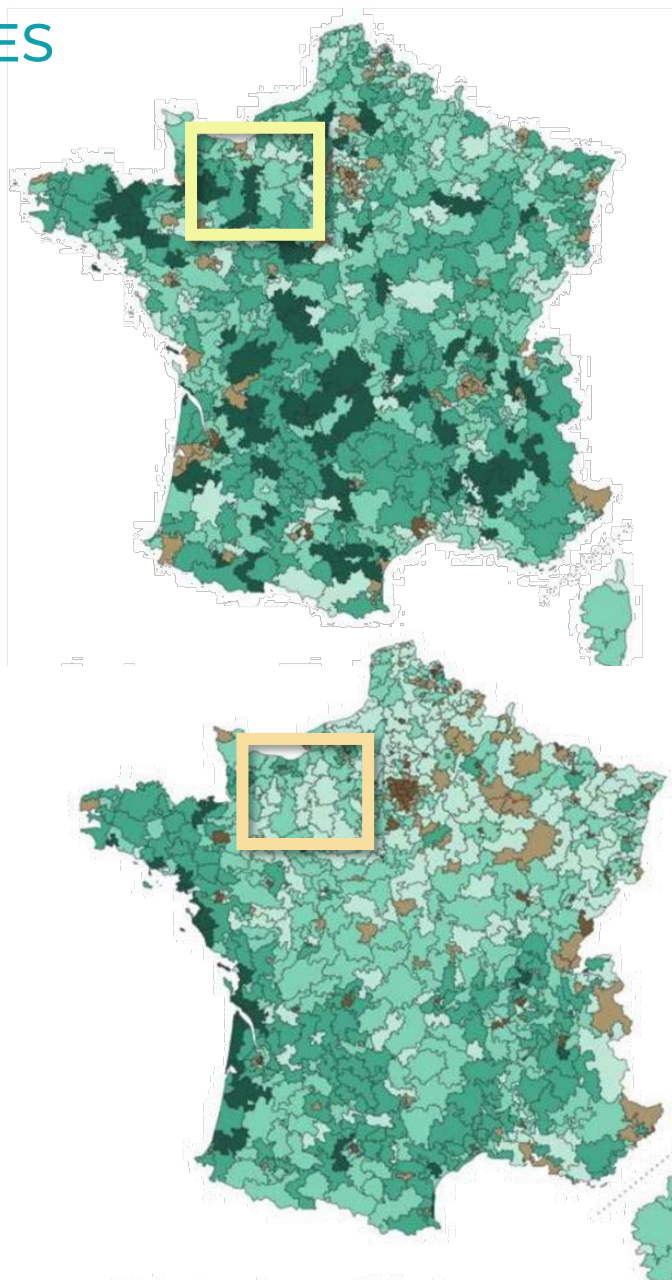
Quelques cartes issues du rapport précité (POPSU, 2022 : « L'exode urbain ? Petits flux, grands effets ») permettent de resituer à l'échelle nationale les tendances post-Covid à l'œuvre sur le territoire de Terres d'Argentan Interco.

La carte du haut montre la **variation du solde migratoire entre avant et après la pandémie**. Le territoire a connu une forte progression de cet indicateur, ce qui témoigne d'un retournement de tendance par rapport à la période avant-Covid 19.

Cependant la carte du bas, qui montre le solde migratoire des territoires depuis mars 2020, amène à **relativiser cette progression**.

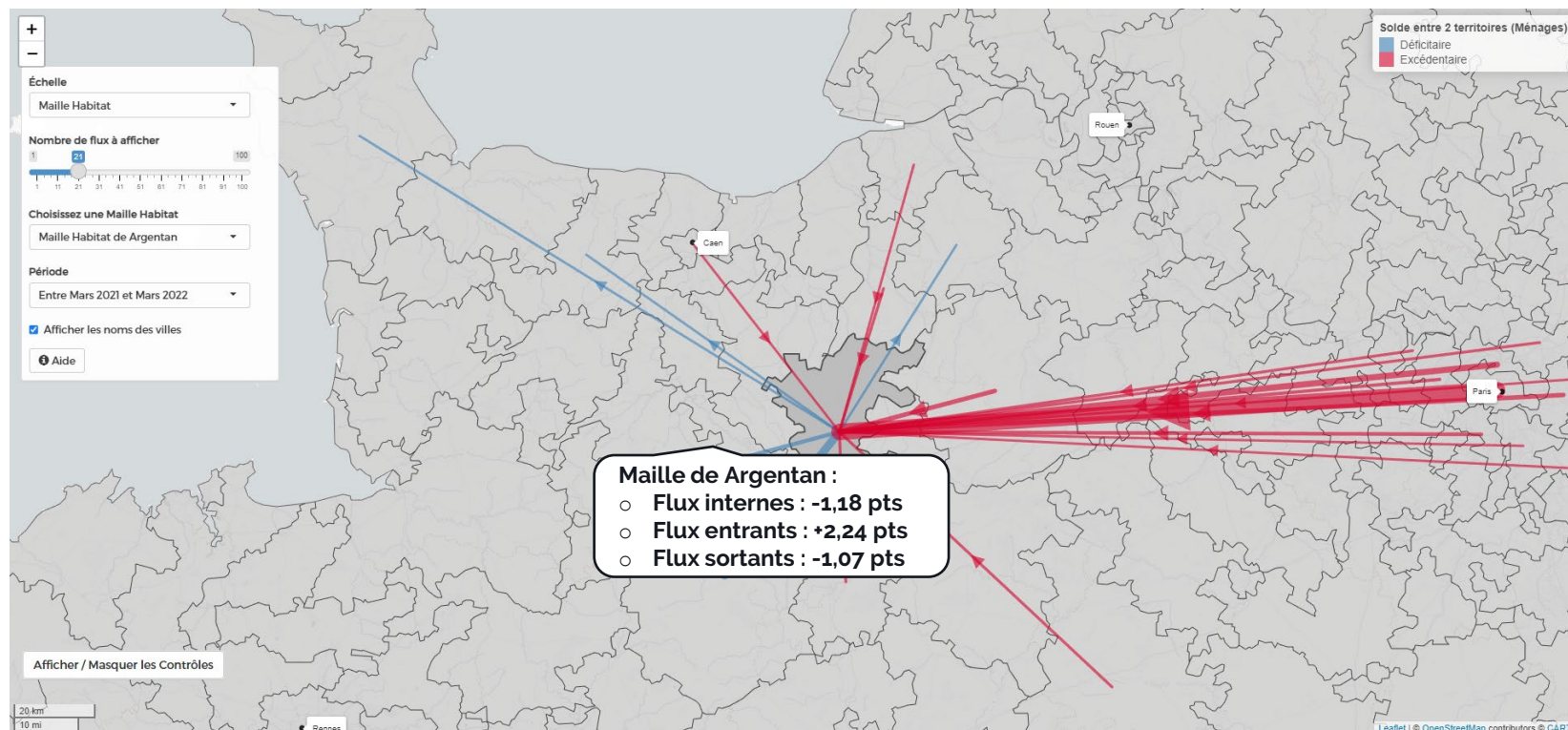
En effet, si le solde migratoire de Terres d'Argentan Interco s'est rétabli, il s'inscrit dans une moyenne basse à l'échelle nationale (0 - 5,4). Signal favorable, sur les deux dernières années le solde migratoire de la maille habitat d'Argentan se situe davantage autour d'un indice 3 qui se rapproche d'une situation médiane à l'échelle nationale.

L'observation des tendances des prochaines années permettra de confirmer le retournement de tendance des deux dernières années ou de relativiser davantage la simple situation de « retour à l'équilibre » de la démographie et de l'attractivité du territoire.



POPULATION ET MENAGES

Effets post-Covid



Une approche par les soldes migratoires (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année) **permet de documenter les trajectoires démographiques des territoires avant et après le début de la crise**

La plateforme Popflux documente également les déménagements effectifs des Français depuis la crise avec les données de réexpédition définitive de courrier et **permet d'estimer les flux internes, entrants et sortants d'un territoire (et l'origine des flux)**. Pour Terres d'Argentan Interco, sur 2021-2022, on observe une augmentation des flux entrants (+2,24 pts), majoritairement issus de la région parisienne, et une diminution des flux sortants (-1,07 pts). L'échelle d'analyse (maille habitat) ne permet pas de disposer de données précises à l'échelle de l'intercommunalité mais renseigne sur l'attractivité renouvelée des espaces périurbains et ruraux autour des centres urbains de petite taille (profil du territoire de Terres d'Argentan Interco).

DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Synthèse

CONSTATS

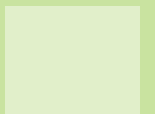
- Une évolution négative de la population, ancienne et continue avec un taux d'évolution de la population moyen de -0,35% entre 2008 et 2019, qui continue les dynamiques des périodes précédentes :
 - Ceci est notamment dû à un déclin du solde naturel, induit par un vieillissement accéléré de la population.
 - On observe également des disparités territoriales vis-à-vis de ces dynamiques : les communes les plus rurales et les principales polarités urbaines sont les plus touchées par la décroissance démographique, au contraire des communes proches d'Argentan et le long des axes de transports, notamment l'A88.
 - On note des ménages de plus petites tailles à Argentan et dans les communes les plus rurales.
- Le territoire est marqué par une mobilité résidentielle négative depuis les années 1960, qui se poursuit.
 - On note l'importance des mobilités résidentielles entre la CC et les territoires voisins, ainsi qu'au sein de Terres d'Argentan Interco,

ENJEUX

- Concentration des destinations des migrations résidentielles qui se concentrent dans certaines communes de la CC au détriment des autres.
- Vieillissement et décohabitation qui se traduisent par un nombre moins important de personnes par ménages, font évoluer le besoin en logement.
- Décroissance des polarités menace le rôle même de ces dernières, notamment dans le maintien des aménités et de leur rôle de rayonnement.

1.1.2

REVENUS



ACTIFS ET REVENUS

Revenu des ménages

Avec un revenu médian de 20 300€, les ménages du territoire de Terres d'Argentan Interco se situent en 2019, sous la moyenne du niveau de vie médian en France métropolitaine (22 040 € par ménage). Ils s'inscrivent cependant dans la moyenne des territoires de référence.

Les revenus des ménages de Terres d'Argentan Interco (20 300€) sont proches de la moyenne départementale (20 350€) et de Flers Agglo (20 270€).

Cependant, ils sont inférieurs à ceux de la CC Pays de Falaise (20 770€) ainsi que de la région Normandie en général (21 820€).

A contrario, le niveau de vie médian des ménages de Terres d'Argentan Interco est supérieur à celui des CC du SCoT (CC des Vallées d'Auge et du Merlerault = 19 370€, et CC des Pays de l'Aigle = 20 190€).

Le revenu médian est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (le 1^{er} adulte vaut 1, les autres adultes de plus de 14 ans valent 0,5 et les enfants de moins de 14 ans 0,3).

Exemple : Pour une famille composée 2 enfants de moins de 14 ans et de 2 adultes, dont le revenu net total (avant impôt) est de 3000€, le revenu médian annuel est calculé ainsi : $(3000 \times 12 = 36\,000) \div (1+0,5+0,3+0,3 = 2,1) = 17\,142\text{€}$

Le niveau de vie / revenu est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Au sein du territoire, des disparités importantes

La répartition des niveaux de revenus au sein du territoire et entre les groupes territoriaux est relativement hétérogène et marquée géographiquement. Le niveau de vie médian de la grande majorité des communes du territoire est de 20 300€. Néanmoins, comme on peut le voir sur la carte (voir *page suivante*), des écarts sont perceptibles.

Les communes situées en périphérie de la ville d'Argentan et le long des axes routiers principaux reliant le territoire aux grandes agglomérations (D958 et A88) disposent des revenus les plus élevés. A l'inverse, les communes les plus éloignées ont les revenus les moins élevés. Les ménages d'Argentan ont également des revenus médians plus faibles : ce chiffre médian cache des différences entre les ménages au sein de la ville. Cependant, il traduit des dynamiques nationales d'évolutions des villes petites et moyennes face à leurs périphéries.

Les communes dont les revenus des ménages sont les plus faibles

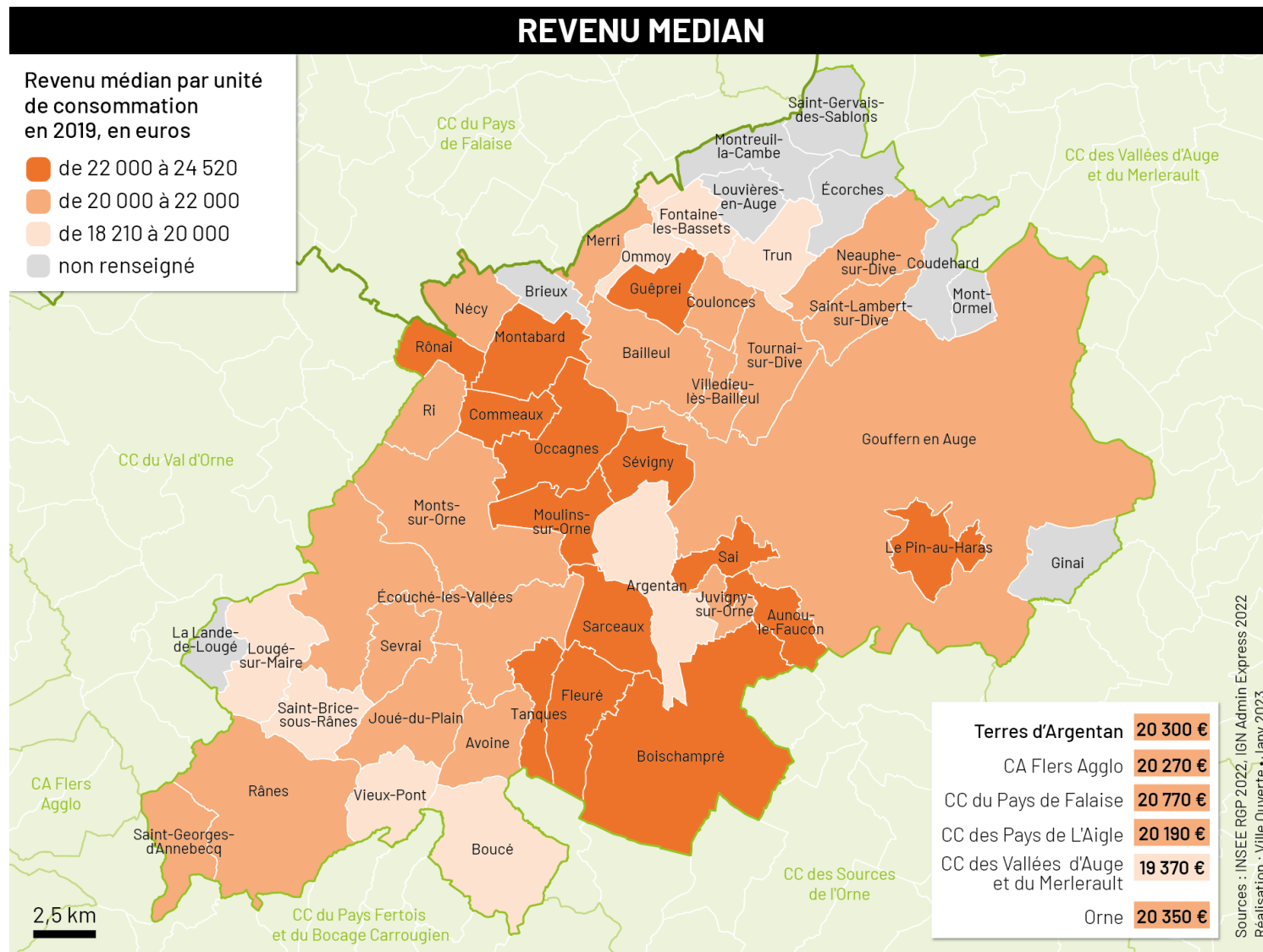
Fontaine-les-Bassets (18 210€, -10,3% à la moyenne),
Argentan (18 390 €, -9,4% à la moyenne),
Ommoy (18 630 €, -8,2% à la moyenne),
Trun (18 930 €, -6,7% à la moyenne)

Les communes dont les revenus des ménages sont les plus élevés

Aunou-le-Faucon (24 520€, +20,8% à la moyenne)
Tanques (24 250€, +19,5% à la moyenne)
Sai (23 950 €, +18% à la moyenne)

ACTIFS ET REVENUS

Revenu des ménages



ACTIFS ET REVENUS

Revenu des ménages

Une précarité élevée mais similaire aux territoires de référence

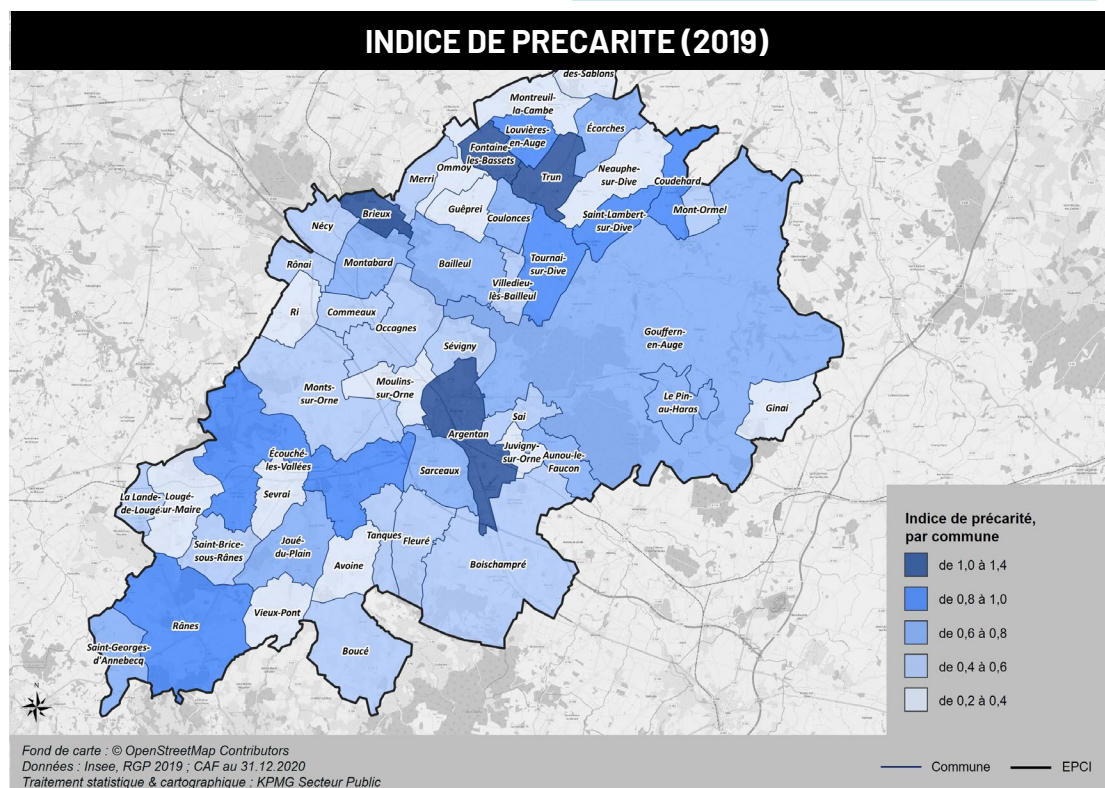
Avec un rapport interdécile de 2,8 (différence entre les ménages les plus pauvres et les plus aisés), Terres d'Argentan Interco affiche des disparités de revenus similaires à l'échelle départementale (2,8) et légèrement inférieures à l'échelle régionale (2,9).

Malgré un taux de pauvreté sur son territoire plus faible que la moyenne nationale (12,5%, contre 14,6% en France métropolitaine), ce chiffre reste plus élevé que dans l'Orne (12%) et en Normandie (11,4%). Toutefois, ces données ne doivent pas masquer des phénomènes de précarités isolés sur le territoire. En effet, des **territoires concentrent davantage de situations de précarité**, comme la commune d'Argentan dont l'indice de précarité est le plus élevé du territoire (1,34), Fontaine-les-Bassets (1,29), Trun (1,15) et Brieux (1,13).

De plus, les communes en proie à des déprises démographiques importantes doivent également faire l'objet d'une attention particulière. En effet, même si ces communes n'affichent pas toujours les taux de pauvreté les plus élevés, un enjeu sera de garantir le maintien dans le logement des habitants et un parcours résidentiel adapté (compte tenu de la perte d'habitants et du vieillissement de la population important que connaît ces communes).

Enfin, avec la volonté de répondre aux besoins des publics précaires, la commune d'Argentan a engagé des démarches pour ouvrir une nouvelle aire d'accueil pour les gens du voyage.

L'indice de précarité permet d'appréhender le poids des ménages en situation de précarité à travers 3 variables : la part de la population de moins de 65 ans, la part des familles monoparentales et la part des allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestation CAF



ACTIFS ET REVENUS

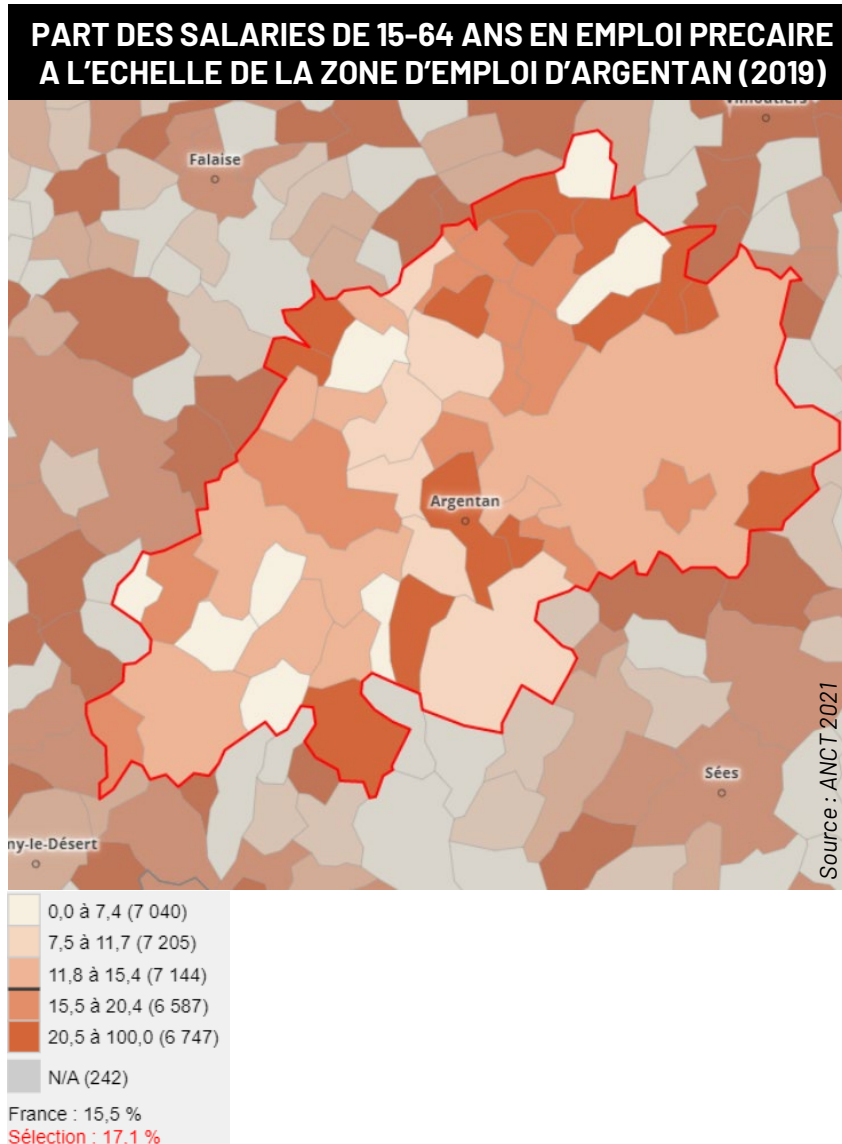
Revenu des ménages

Une précarité importante mais qui semble diminuer avec l'arrivée de nouvelles populations

Si le territoire accueille une population assez modeste (1/4 des actifs sont ouvriers, près d'1/3 employés) voire précaire (taux de chômage élevé chez les jeunes, pauvreté marquée etc.), un phénomène de diversification est à l'œuvre (voir infra).

Cet état de fait conduit à une plus forte mixité sociale à l'échelle du territoire. Néanmoins cela doit s'accompagner d'une vigilance à plusieurs niveaux :

- L'impact sur le marché immobilier (ex : renchérissement des prix) et la concurrence induite entre les nouveaux résidents et les "locaux" présentant des niveaux de ressources plus faibles.
- Le renforcement à l'échelle infracommunautaire de dynamique de spécialisation résidentielle.



ACTIFS ET REVENUS

Revenu des ménages

Une population jeune, en début de parcours résidentiel, particulièrement touchée par la pauvreté

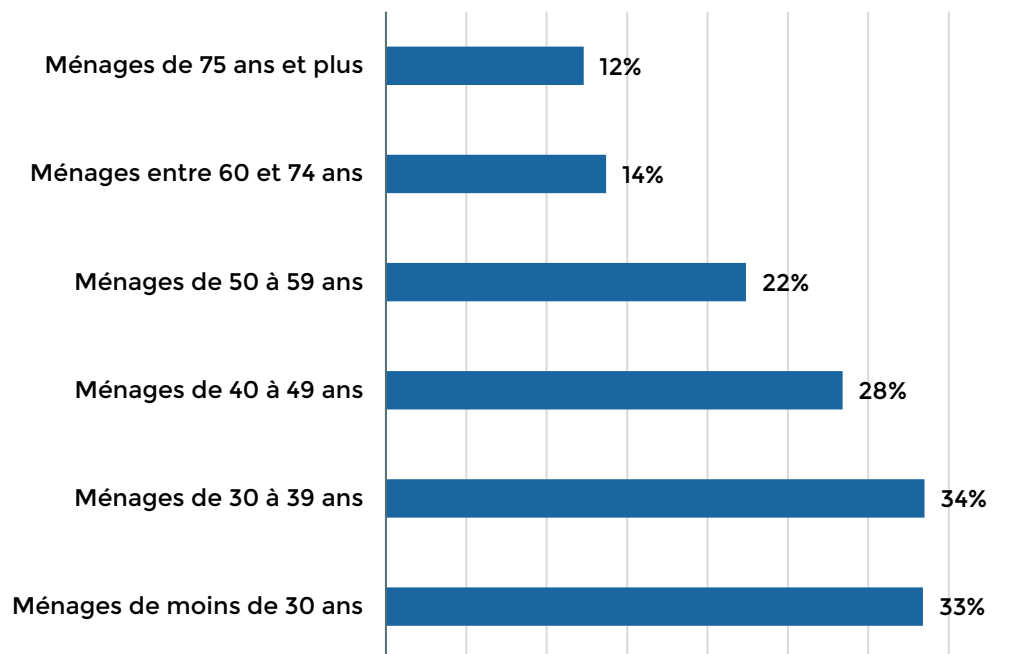
Les **jeunes ménages** (moins de 30 ans) sont **particulièrement touchés par la pauvreté** sur le territoire de Terres d'Argenta Interco n à hauteur de 33 %, contre 20,5% à l'échelle de l'Orne et 19,9% à l'échelle de la Normandie.

Le même constat est observé pour les ménages âgés entre 30 et 39 ans en début de parcours résidentiel (34% à l'échelle de Terres d'Argentan contre 19,3% à l'échelle de l'Orne et 16,7% à l'échelle de la Normandie).

A l'inverse, les ménages vieillissant (plus de 60 ans) affichent les taux de pauvreté les plus bas du territoire (14% pour les 60-74 ans et 12% pour les 75 ans et plus à Terres d'Argenta). Toutefois, le taux de pauvreté reste élevé en comparaison à l'échelle de l'Orne (6,2% pour les 60-74 ans et 5% pour les 75 ans et plus) et à l'échelle de la Normandie (5,7% pour les 60-74 ans et 5% pour les 75 ans et plus).

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur à 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population du territoire.

Taux de pauvreté selon l'âge des ménages
Source : Filosofi 2020



ACTIFS ET REVENUS

Revenu des ménages

Une population jeune, en début de parcours résidentiel, particulièrement touchée par la pauvreté

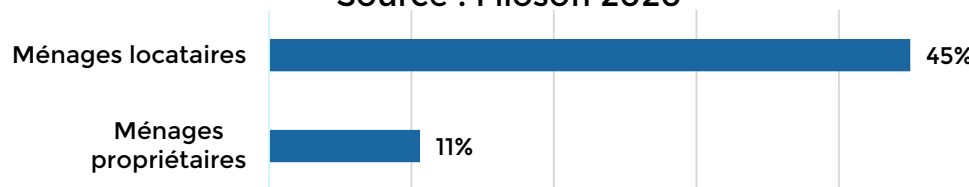
Les ménages locataires affichent également un taux de pauvreté beaucoup plus important que les ménages propriétaires (45% contre 11%). Ce constat est encore plus vrai pour les locataires du parc social avec un taux de pauvreté atteignant 56%.

La pauvreté est plus marquée sur le territoire de Terres Argentan qu'à l'échelle de l'Orne (5% des propriétaires, 29% des locataires du parc privé et 40% du parc social) et à l'échelle de la Normandie (5% des propriétaires, 26,5% des locataires du parc privé et 35% des locataires du parc social).

Ainsi, compte tenu des taux de précarité élevé, une attention particulière devra être portée sur l'accès et le maintien dans le logement des ménages modestes voire très modestes. De plus, une vigilance devra être portée dans l'accompagnement des jeunes en début de parcours résidentiels pour favoriser leur ancrage sur le territoire. Cela pourrait s'opérer via la création et à la diversification d'une offre abordable, correspondant aux besoins et attentes résidentiels des jeunes (logements proches des lieux d'emplois, des transports en communs, aménités urbaines, etc.).

Taux de pauvreté selon le type d'occupation

Source : Filosofi 2020



Pauvreté des ménages locataires du parc privé : 34%

Pauvreté des ménages locataires du parc social : 56%

ACTIFS ET REVENUS

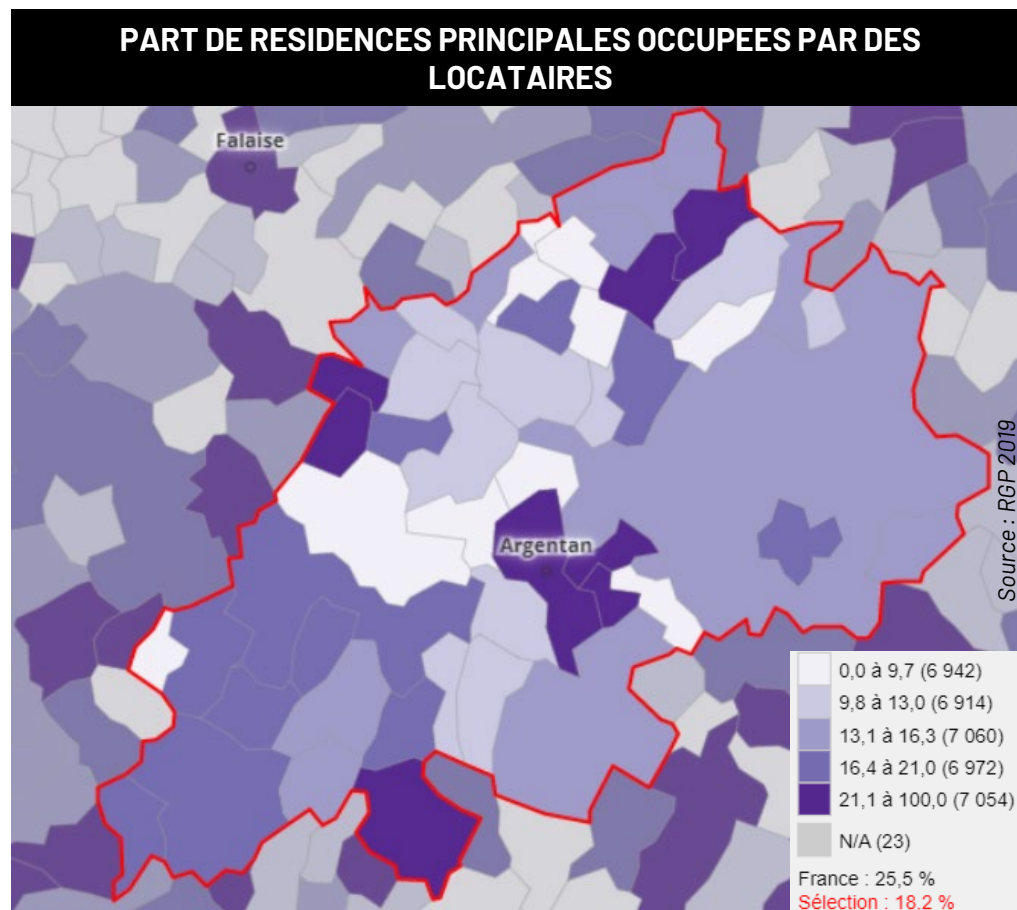
Revenu des ménages

Des locataires (du parc privé et du parc social) plus exposés à la pauvreté que les propriétaires

En 2019, le territoire de Terres d'Argentan Interco est composé à 59% de propriétaires de résidences principales contre 64% dans l'Orne et 58% en Normandie. Il est à noter que la commune d'Argentan affiche le plus faible taux de ménages propriétaires (seulement 33% contre une moyenne de 81% pour le reste des communes de Terres d'Argentan).

A l'échelle de l'EPCI, **la part des propriétaires précaires est relativement faible puisqu'elle est autour de 7,2%** et témoigne d'enjeux d'intervention sur le parc existant. En revanche, **la part des locataires précaires est quant à elle, relativement élevée, en particulier sur la commune d'Argentan, avec un taux de pauvreté atteignant 32% et 29,8% à l'échelle intercommunale.** Ces chiffres interrogent la systématisation du repérage d'un « parc social de fait »

Compte tenu de la précarité économique des habitants, la précarité énergétique –liée au logement comme à la mobilité des habitants-, est un sujet qui peut s'avérer important (cf. infra), en particulier dans un contexte de crise énergétique, que la collectivité semble prendre en considération au vu du déploiement des deux OPAH (classique et renouvellement urbain) sur son territoire.



CONSTATS

- Un revenu médian (22 300 €) en-dessous du revenu médian pour la France métropolitaine, Une précarité également importante mais à mettre en perspective avec d'autres territoires voisins.
- Des populations jeunes majoritairement touchées par la précarité, 33% pour les moins de 30ans et 34% pour les 30-39ans, renforçant ainsi les difficultés d'accession à un premier logement.
- Une répartition inégale des richesses au sein du territoire : on observe une concentration des ménages les plus aisés dans les communes en périphérie d'Argentan et le long des axes de transports (A88 et D958). A l'inverse, Argentan est la 3^e commune la plus pauvre du territoire.

ENJEUX

- Difficulté d'accession des jeunes populations à un premier logement.
- Pérennité du parc locatif accessible pour les populations les plus précaires.
- Spécialisation de l'offre de résidentielle dans certains secteurs du territoire ou certaines communes.



1.2

Habitat

INTRODUCTION

La politique de l'habitat sur le territoire

Le territoire connaît une situation réglementaire inégale entre les communes, ce qui a une incidence sur les possibilités de productions de logements.

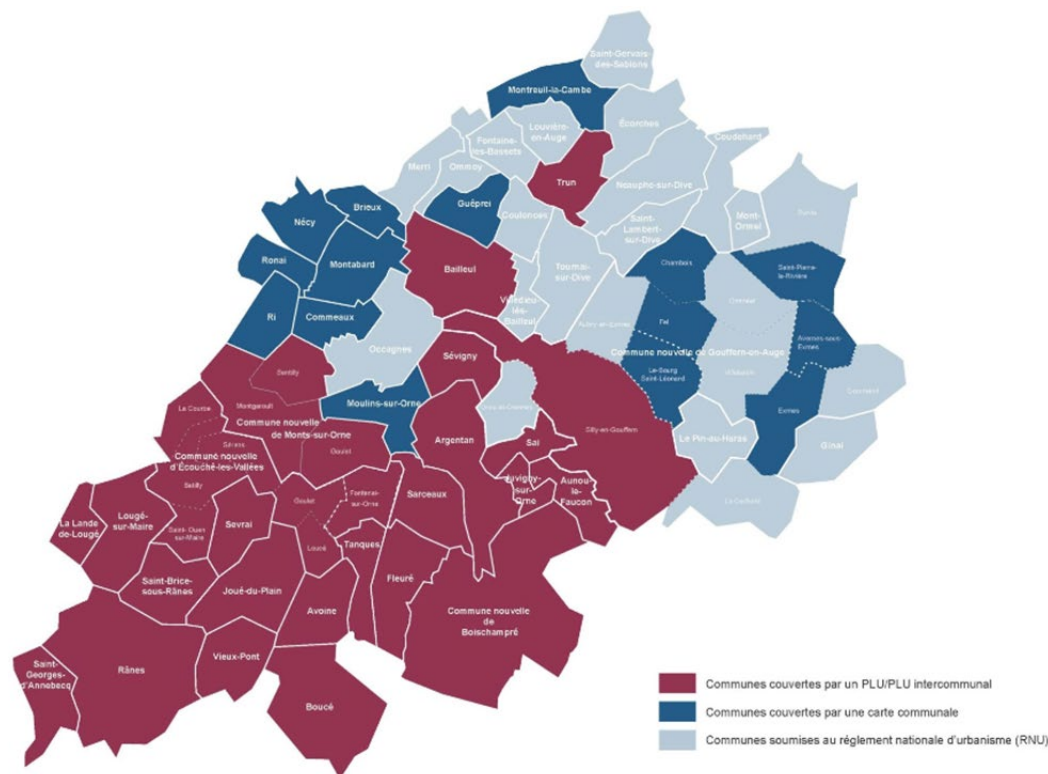
Ces dernières années, la Communauté de communes a mis en place plusieurs actions thématiques en lien avec l'Habitat :

- Mise en place en 2022 d'une convention intercommunale du logement (**CIL**) et sa convention intercommunale d'attribution (**CIA**) est en cours d'élaboration
- Mise en place d'une **OPAH** sur l'ensemble du territoire et d'une **OPAH RU** sur le centre-ville d'Argentan en 2018

A une plus grande échelle, le **SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche** donne des orientations dans la production de logements, en particulier des objectifs de développement selon les typologies de communes liées à des objectifs de production au sein de l'enveloppe urbaine et de densité. Le prochain PLUi-H devra prendre en compte l'ensemble de ces documents pour assurer la compatibilité des orientations et objectifs.

La planification urbaine à Terres d'Argentan Interco en 2021

Source : Terres d'Argentan Interco



1.2.1

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ATONE

DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Constructions nouvelles

Une dynamique de construction limitée et concentrée sur certaines communes

Le PLUi de l'ancien EPCI du Pays d'Argentan, qui couvre 9 des 49 communes du territoire (Argentan, Aunou-le-Faucon, Bailleul, Bois Champré, Fontenai-sur-Orne, Juvigny-sur-Orne, Sai, Sarceaux et Sévigny), prévoyait un objectif de production de 65 logements par an, pour un objectif de croissance démographique de +0,3%/an. Le PLUi de la CC des Courbes de l'Orne (approuvé en 2019) visait quant à lui un objectif annuel de construction annuelle de 25 logements jusqu'en 2033 pour une évolution démographique de +0,25%/an, avec une répartition de la production comme indiquée dans le tableau ci-contre.

La comparaison des objectifs de production avec la réalisation annuelle enregistrée dans la base de données SITADEL fait part d'un décalage. La construction neuve a été limitée avec en moyenne 40 logements construits annuellement entre 2016 et 2020, avec une accélération depuis 2019. Les objectifs de production de logements sont donc atteints à 44,2% sur la période. Afin de répondre aux objectifs initiaux, la CC Terres d'Argentan Interco devrait doubler ses efforts de constructions, en priorité dans les principaux pôles urbanisés, le SCoT prévoyant à minima 30% de l'urbanisation future dans les parties actuellement urbanisées, hors réhabilitation.

Néanmoins, l'analyse de la croissance démographique démontre un taux d'évolution annuel de la population de -0,45% entre 2014 et 2020, loin des objectifs démographiques des deux PLUi. Par conséquent, les objectifs de production de logements semblent en adéquation avec l'évolution démographique réelle du territoire.

Le futur PLUi-H doit donc prendre en considération les dynamiques démographiques à l'œuvre pour estimer au mieux la production en logement nécessaire.

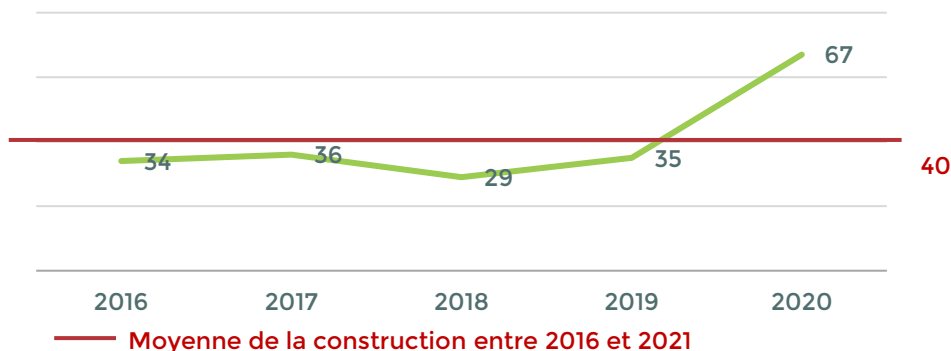
Répartition des objectifs de production de logements

Source : PLUi du Pays d'Argentan et PLUi des Courbes de l'Orne

		Objectifs annuels (2017-2033)	Réalisation annuelle
CC du Pays d'Argentan	Argentan	48	~40,2 entre 2016 et 2020
	Sarceaux	7	
	10 autres communes	11	
	<i>Sous-total</i>	65	
CC des Courbes de l'Orne	Pôles principaux : Écouché, Rânes, Boucé	11	
	Pôles secondaires : Lougé-sur-Maire, Avoine, Goulet, Montgaroult	6	
	Communes rurales	8	
	<i>Sous-total</i>	25	
Total		91	

Evolution de la construction à l'échelle de Terres d'Argentan Interco

Source : SITADEL 2021



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Constructions nouvelles

Une faible dynamique de construction mais consommatrice de foncier – des logements individuels de grande taille

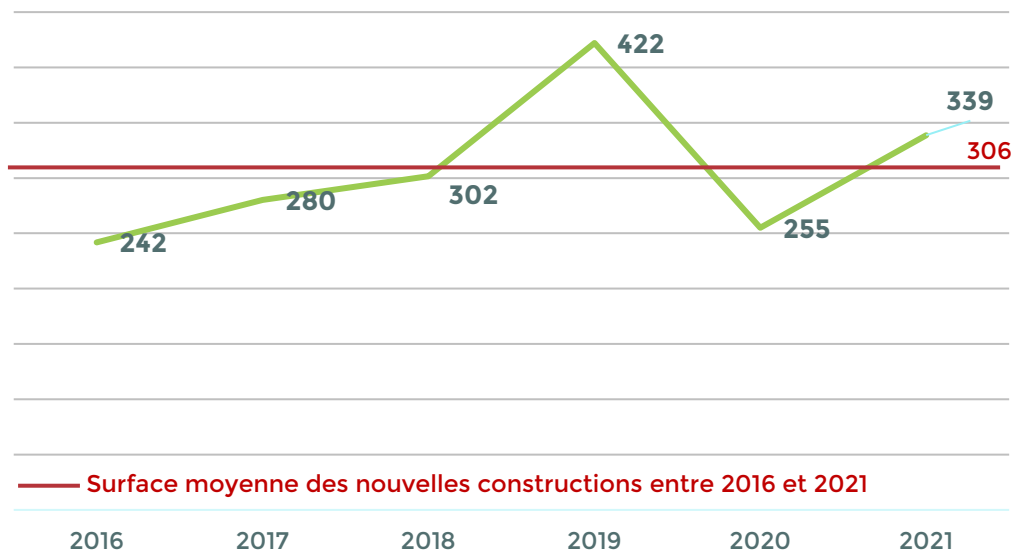
Les logements produits entre 2016 et 2021 concernent encore en grande partie des logements individuels (74% des logements construits sur cette période). Les communes d'Argentan, d'Écouché-les-Vallées et Rânes font exception car elles produisent en majorité des logements collectifs.

Avec 306 m² en moyenne par opération, les nouvelles constructions sont particulièrement consommatrices de foncier. En outre, le taux de surface artificialisée à Terres d'Argentan est supérieur à la moyenne départementale (0,5 contre 0,4 dans l'Orne) mais inférieure à la moyenne régionale (0,5 contre 0,8 en Normandie sur la période 2009-2021).

A l'intérieur de l'EPCI, de fortes disparités s'observent : le taux d'artificialisation des sols est particulièrement important à Argentan et sur les communes situées à l'ouest d'Argentan, témoignant d'un phénomène de périurbanisation. Ce phénomène s'explique en partie par un prix du foncier relativement accessible (bien qu'en augmentation cf. slide 36) et une impulsion des documents d'urbanisme (notamment du PLUi 2012-2018, cf slide 29). En effet, pour atteindre les objectifs de production de logements, le précédent PLUi a identifié des volumes de terrain à acquérir pour y développer des logements : environ 35 hectares à Argentan ; environ 7 hectares à Sarceaux et environ 13 hectares au sein des 10 autres communes du territoire.

Surface moyenne des nouvelles constructions entre 2016 et 2021

Source : SITADEL 2021



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Constructions nouvelles

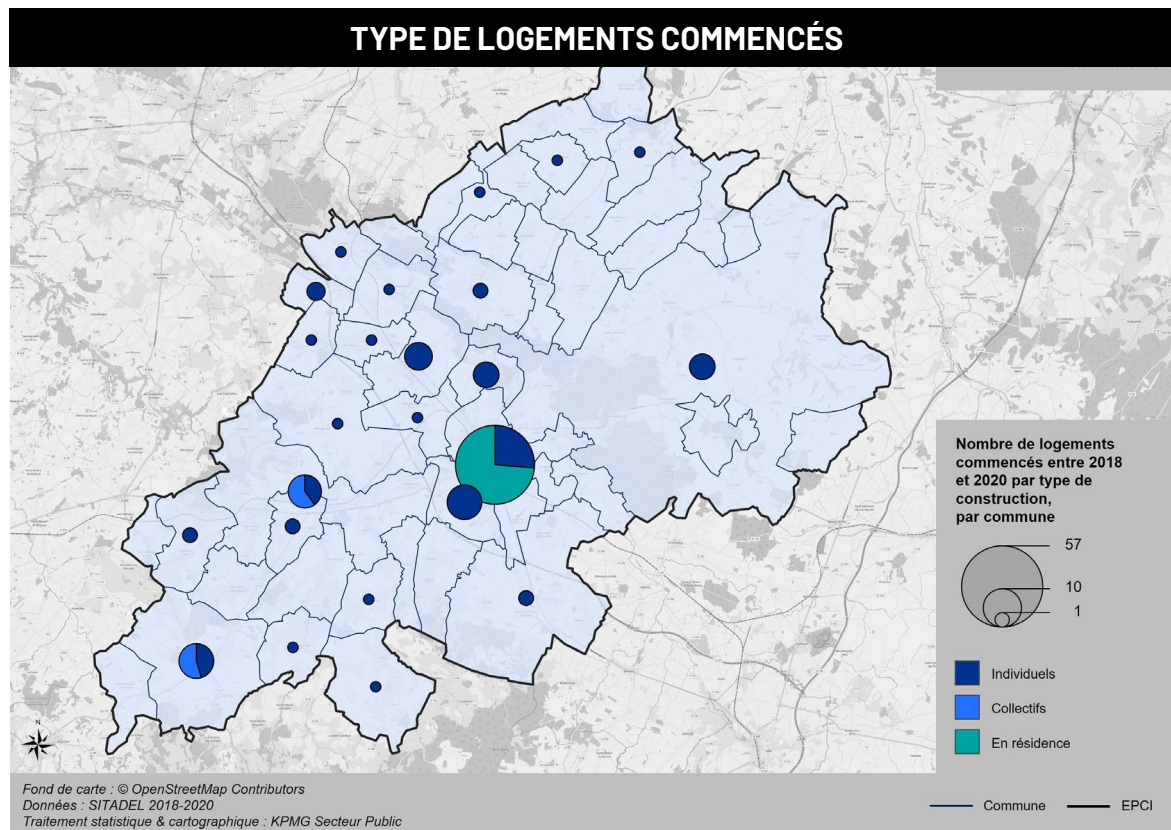
Une construction orientée vers les logements individuels qui questionne au regard des évolutions règlementaires

Au regard de ces constats, le territoire devra construire une stratégie en lien avec la législation (loi Climat et Résilience) qui prévoit de réduire par deux le rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers à 2030, et une artificialisation nulle à horizon 2050.

Cela pose donc des questions de :

la répartition de la consommation foncière visant à trouver le juste équilibre entre les objectifs environnementaux et les objectifs de développement résidentiel et commercial pour attirer et fidéliser les ménages

De nouveaux modèles résidentiels à développer (densification, réhabilitation de logements existants etc.).



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Constructions nouvelles

Le développement significatif d'une offre à destination des ménages de petite taille

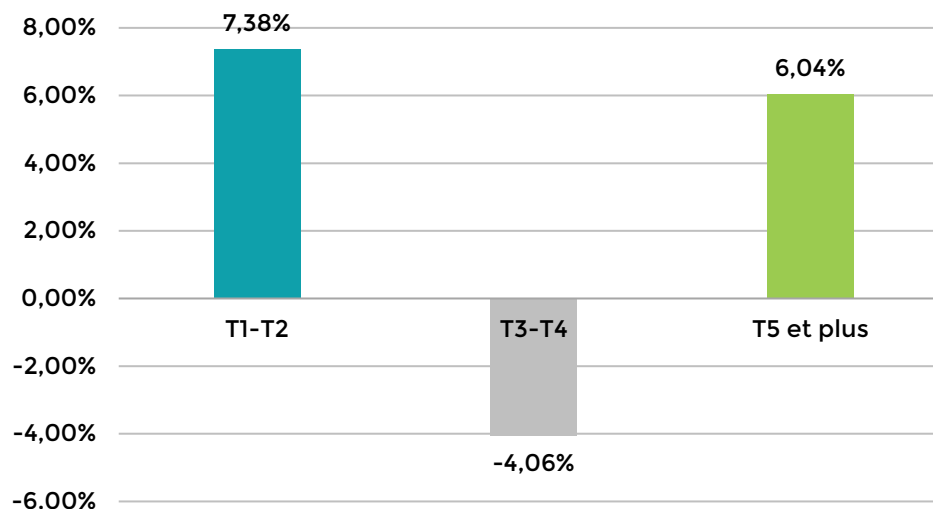
L'évolution des typologies entre 2013 et 2019 confirme une volonté de prendre en compte les évolutions socio-démographiques du territoire avec une augmentation de 7,38% des petites typologies (T1-T2) adaptées au public vieillissant.

Toutefois, le développement des typologies familiales reste important. En effet, bien que l'offre de T3-T4 ait diminué, l'offre de très grands logements (T5 et plus) a augmenté de 6,04% entre 2013 et 2019. Ce développement est néanmoins cohérent avec les objectifs du précédent PLUI 2012-2018 qui préconisait la construction de maisons de type T4 / T5 sur des parcelles de préférence de 600 à 800 m².

→ Un enjeu de diversification des typologies au sein du parc de logements vers les petites typologies

Evolution des typologies entre 2013 et 2019

Source : Insee 2019



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Une dynamique à la hausse des prix de l'immobilier

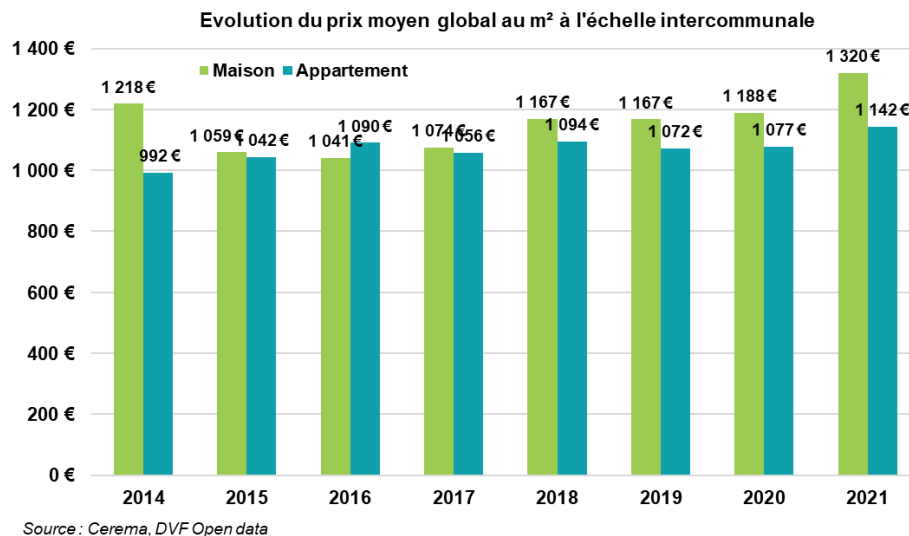
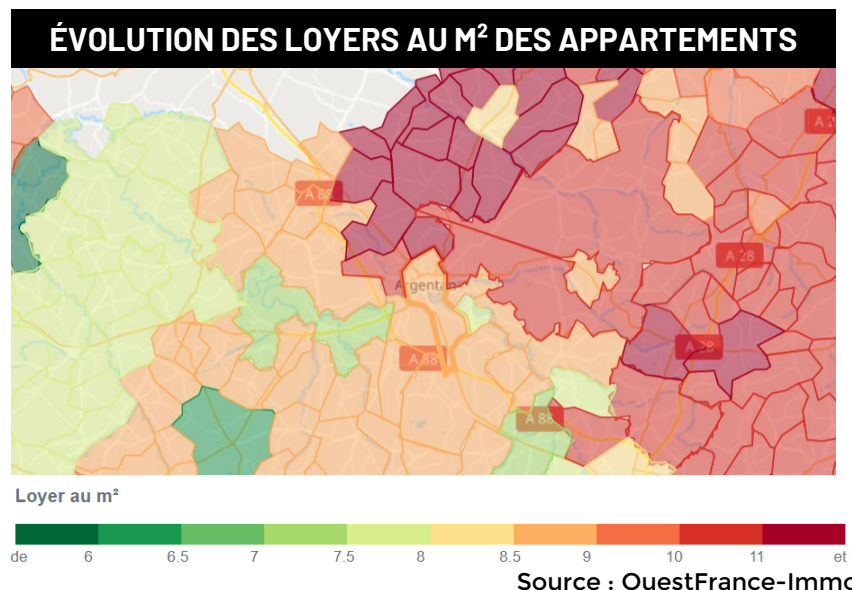
Une augmentation des prix immobiliers du parc privé pouvant exclure les populations précaires

Le territoire enregistre des augmentations importantes des prix de location (+17% des prix des loyers pour les appartements à Argentan) dans le neuf comme dans l'ancien. Ce phénomène est particulièrement prégnant sur la partie nord et à l'est de l'EPCI (en rouge sur la cartographie des loyers), comme à Occagnes ou Sévigny où les loyers sont à plus de 11,40€/m².

Comme pour l'augmentation des prix de ventes, l'augmentation des loyers s'explique par l'arrivée de nouvelles populations, disposant de ressources financières plus élevées.

Le territoire enregistre des augmentations importantes des prix de vente des appartements (+9,6 entre 2016 et 2021) **et des maisons** (+24,6% entre 2016 et 2021). Les prix des maisons ont donc connu une plus importante augmentation des prix que les appartements.

Cette augmentation des prix de l'immobilier peut s'expliquer par l'effet d'aubaine créée par la crise sanitaire voyant arriver de nouvelles populations souhaitant accéder à la propriété et bénéficiant de ressources financières plus élevées que les habitants du territoire.



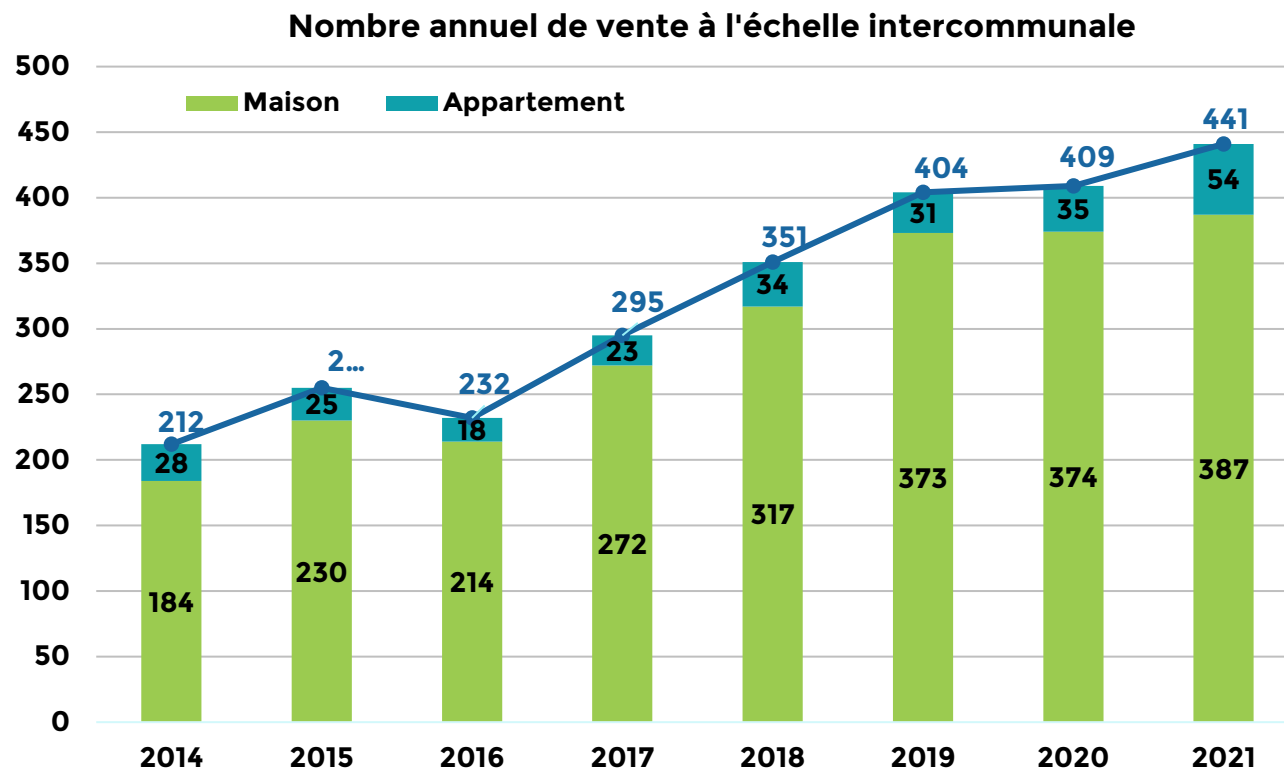
DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Une dynamique à la hausse des prix de l'immobilier

Une augmentation des prix immobiliers du parc privé pouvant exclure les populations précaires

Le nombre de vente de logements a significativement augmenté entre 2016 et 2021 : +80% pour les maisons et +200% pour les appartements.

Malgré une augmentation très forte de la vente des appartements, la vente des maisons reste majoritaire sur le territoire de Terres d'Argentan Interco. Les projets sur le territoire ont d'ailleurs accompagné cette dynamique. C'est notamment le cas à Trun, commune attractive en raison de sa proximité avec la commune de Falaise et Caen, deux lotissements ont été construits et rapidement vendus. Sur cette commune, les élus évoquent une volonté d'accueil de nouvelles populations mais un manque avéré de disponibilités immobilières, en vente, comme en location, confortant l'augmentation des prix*.



Source : Cerema, DVF Open data

*D'après les entretiens communaux menés par Ville Ouverte

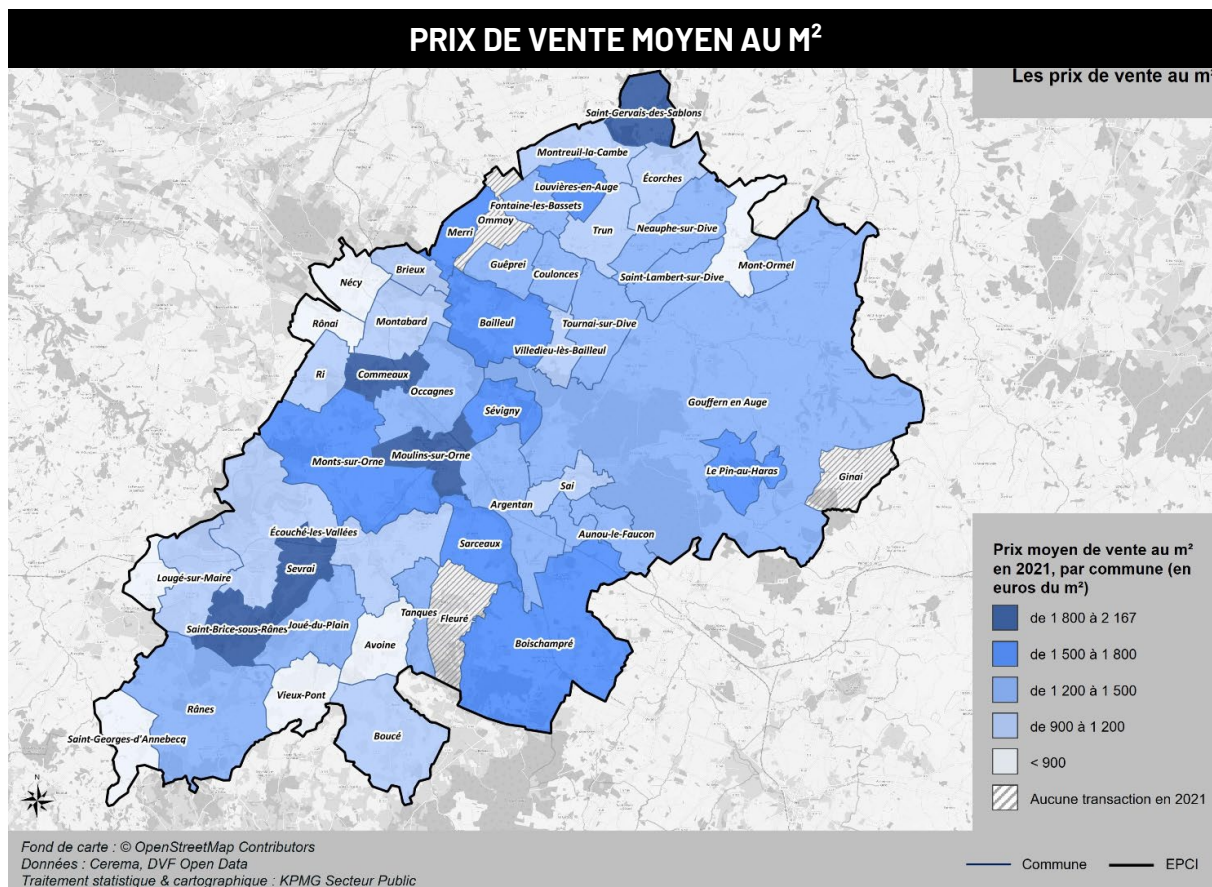
DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Une dynamique à la hausse des prix de l'immobilier

Une augmentation des prix immobiliers du parc privé pouvant exclure les populations précaires

Les prix de l'immobilier et du foncier ont fortement augmenté, conséquence notamment de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, rendant l'accession à la propriété plus difficile pour les nombreux ménages précaires du territoire.

Une nouvelle offre d'accession sociale à la propriété (5 logements en PSLA) est en développement dans le cadre du NPRNU d'Argentan situé sur les Quartiers Politique de la Ville Saint-Michel et Vallées d'Auge. Toutefois, le développement d'une offre supplémentaire d'accession sociale à la propriété pour faciliter le parcours résidentiel des ménages du territoire n'est pas à l'ordre du jour en raison des difficultés à trouver des acheteurs.



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Synthèse

CONSTATS

- Une certaine attractivité du territoire (augmentation des ventes de biens immobiliers depuis 2016), renforcé par l' « effet covid » ayant pour effet l'augmentation du prix du foncier et de l'immobilier, sur un territoire très abordable
- Un modèle de maison individuelle consommatrice de foncier ancrée sur les territoires ruraux mais une diversification de l'offre sur les polarités urbaines
- Une moyenne de 40 logements construits par an entre 2016 et 2021 (soit au-dessous des objectifs du PLUi 2012-2018 qui prévoyait 65 logements construits par an).
- Un vieillissement de la population qui doit être accompagné pour permettre le bien-vieillir sur le territoire via l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou via le déploiement de petites typologies
- Une paupérisation de la population qui n'arrive pas toujours à se loger dignement, en lien avec l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier

ENJEUX

- Anticipation de la réglementation nationale qui fixe une limitation et une réduction de la consommation foncière (Objectif ZAN 2050)
- Limitation de la consommation foncière via le réinvestissement des habitations anciennes
- Diversification des typologies au sein du parc de logements vers les petites typologies
- Sensibilisation des ménages aux nouvelles formes d'habiter (urbanisation des dents creuses, densification des logements, réinvestissement des bâtis via l'acquisition-amélioration etc.)
- Accompagnement des ménages dans leurs parcours résidentiels (accès au logement, accès aux droits etc.)

1.2.2

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIÉS

DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

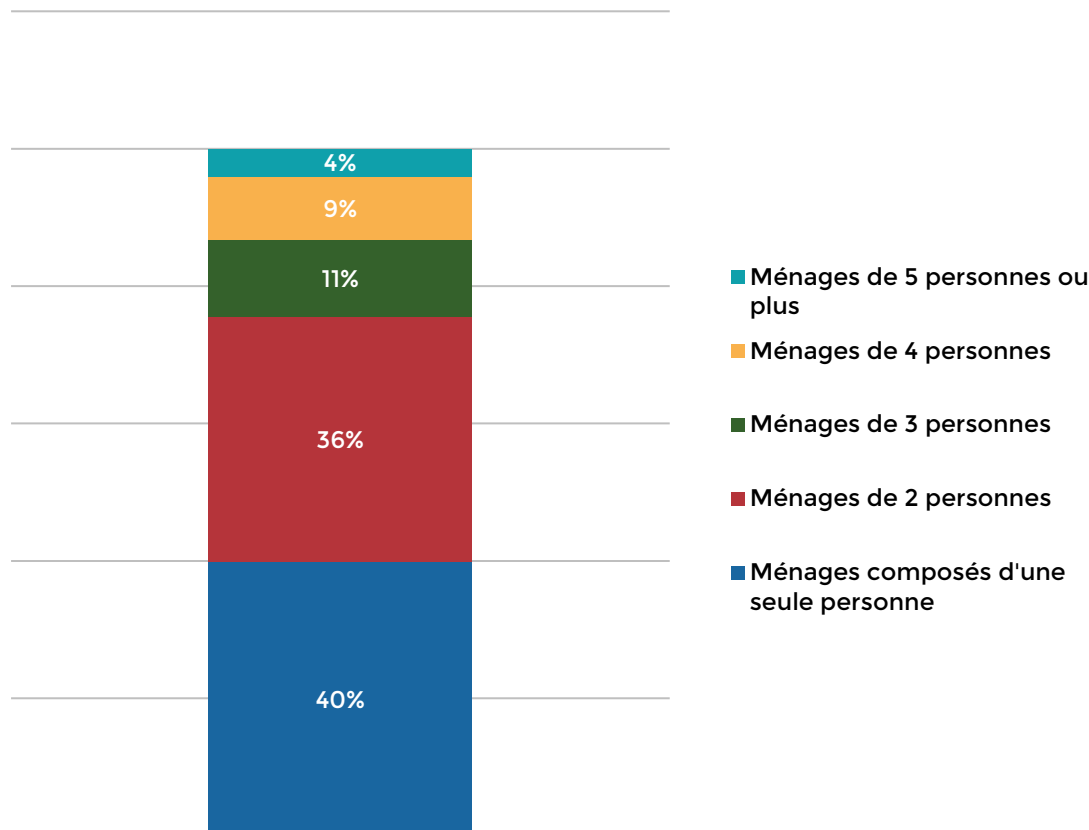
Une nécessaire diversification du parc de logement

Des petits ménages concentrés dans les principaux pôles urbains du territoire, et à l'est de l'EPCI

La CC Terres d'Argentan Interco accueille de nombreux ménages de petite taille (1 à 2 personnes), qui représentent 76% de l'ensemble des ménages du territoire. Ceux-ci sont en majorité concentrés sur Argentan, et à l'ouest du territoire, correspondant pôles secondaires comme à Écouché-Vallées. Certains territoires très ruraux possèdent également une moyenne de taille de ménages très petits, comme à Vieux-Pont, au sud-ouest de l'EPCI. Dans les communes environnant Argentan, la taille des ménages est plus importante et témoigne d'un phénomène de périurbanisation.

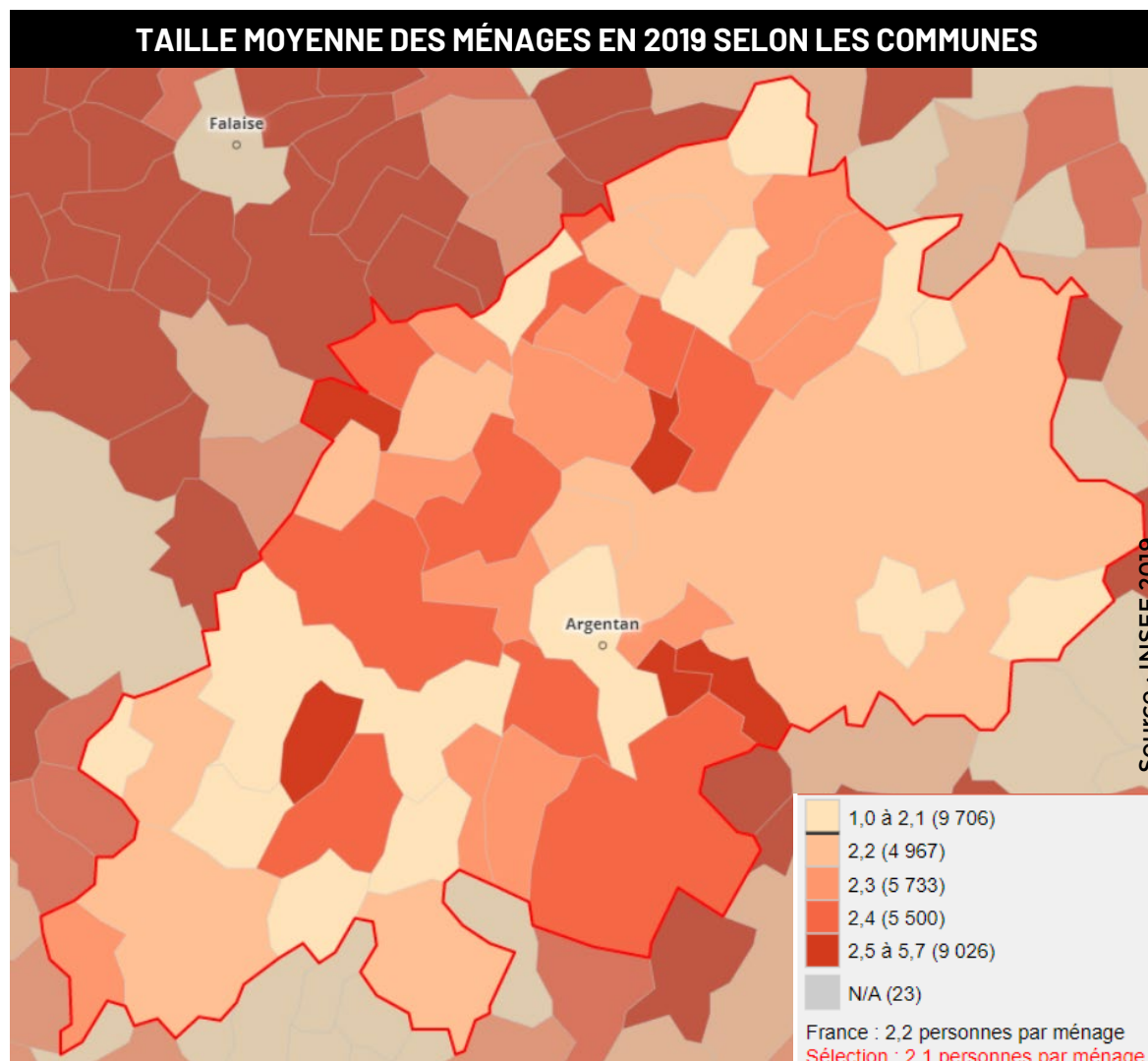
Répartition des ménages en fonction de leur composition familiale

Source : Insee 2019



DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Une nécessaire diversification du parc de logement



DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Une nécessaire diversification du parc de logement

Des familles nombreuses sur Argentan, en raison du parc immobilier ?

Avec plus de la moitié des résidences principales qui sont des appartements, Argentan concentre les ménages de petite taille sur son périmètre. En outre, les familles monoparentales sont particulièrement nombreuses à Argentan puisqu'elles représentent 20,5% de l'ensemble des ménages, un taux supérieur à l'échelle intercommunale (13,3%), départementale (12,8%), régionale (14,5%) et nationale (15,9%). Leur surreprésentation peut s'expliquer par un prix du foncier et de l'immobilier particulièrement faible sur la ville-centre (cf. supra), en lien avec un niveau de ressources plus faibles, en lien avec l'unicité de la source de revenus.

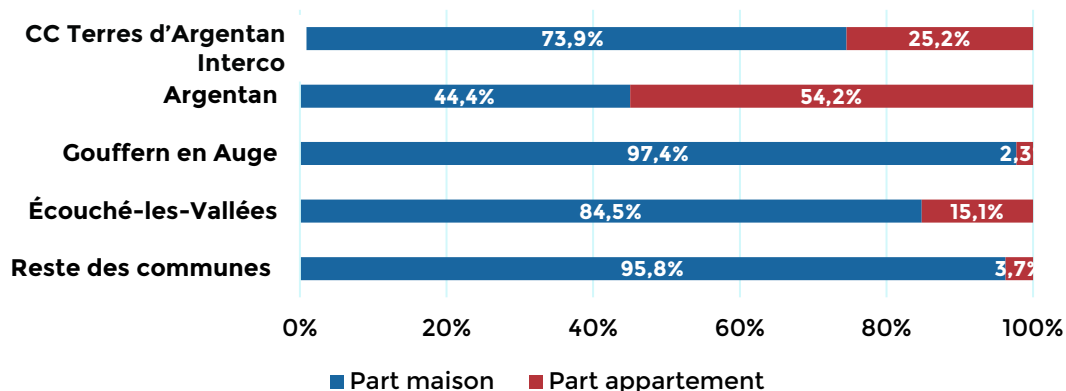
Les familles nombreuses (trois enfants ou plus), sont également bien représentées sur la ville-centre puisqu'elles concernent 9,8% des ménages, un taux également supérieur aux différentes échelles de références (respectivement 8,1%; 8,4%; 8,7% et 9%). Leur nombre a progressé puisqu'entre 2013 et 2019, Argentan enregistre une hausse de 2,1% de familles nombreuses, soit 264 familles.

Autour de la ville centre, et particulièrement à l'ouest, d'autres territoires plus ruraux ont vu l'arrivée de familles nombreuses sur leur territoire entre 2013 et 2019, avec +4,4% à Aunou-le-Faucon, +2,8% à Avoine, +12,6% à Saint-Georges-d'Annebecq ou encore +16% à Merri.

Cette arrivée peut s'expliquer par un prix du foncier et de l'immobilier plus abordable (cf. supra) ou encore par des aménités et services présents comme au sud-ouest de l'EPCI, sur la commune de Ferté-Macé à seulement 10 minutes en voiture de Saint-Georges-d'Annebecq, ou encore en raison de l'offre de logement disponible sur le territoire.

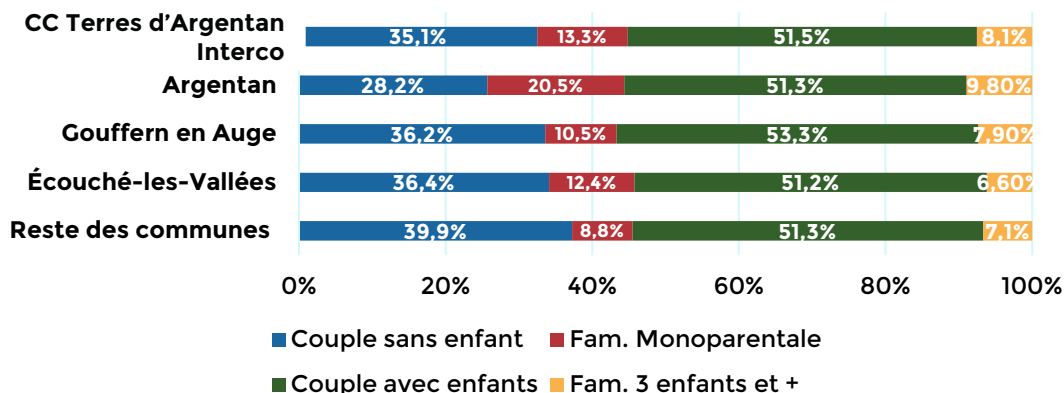
Répartition des résidences principales selon leur type en 2019

Source : Insee 2019



Répartition des familles selon la taille du ménage en 2019

Source : Insee 2019



DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Une nécessaire diversification du parc de logement

En raison du caractère rural du territoire et du vieillissement de la population, de nombreuses personnes seules vivent dans des grands logements, parfois inadaptés à leurs besoins, en particulier si la personne est en perte d'autonomie, ou si les charges et l'entretien sont trop élevés pour un revenu.

A titre d'exemple à Argentan, 35% des ménages d'une seule personne vit dans un T5 ou plus, en maison comme en appartement. La commune de Sai enregistre la deuxième part la plus haute avec 31 % de personnes seules vivant dans un grand logement.

Communes	Part des ménages d'1 personne vivant dans T5 ou+ (en %)
Argentan	35
Aunou-le-Faucon	11
Avoine	10
Bailleul	10
Boucé	14
Brioux	/
Commeaux	/
Coudehard	11
Coulonces	13
Écorches	7
Écouché-les-Vallées	18
Fleuré	7
Fontaine-les-Bassets	11
Ginai	13
Monts-sur-Orne	9
Guêprei	12
Joué-du-Plain	10
Juvigny-sur-Orne	/
La Lande-de-Lougé	/
Louvières-en-Auge	13
Merri	11
Montabard	11
Mont-Ormel	10
Montreuil-la-Cambe	7
Montsecret-Clairefougère	15
Mortagne-au-Perche	25
Moulins-sur-Orne	8

Communes	Part des ménages d'1 personne vivant dans T5 ou+ (en %)
Neauphe-sur-Dive	13
Nécy	11
Occagnes	9
Ommoy	18
Le Pin-au-Haras	9
Rânes	17
Ri	11
Rônai	11
Sai	31
Saint-Brice-sous-Rânes	10
Saint-Georges-d'Annebecq	12
Saint-Gervais-des-Sablons	/
Saint-Lambert-sur-Dive	7
Sarceaux	12
Sévigny	9
Sevrai	11
Gouffern en Auge	11
Tanques	/
Tournai-sur-Dive	9
Trun	23
Vieux-Pont	15
Villedieu-lès-Bailleul	13

DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Une nécessaire diversification du parc de logement

Une surreprésentation des grands logements, en lien avec la ruralité du territoire

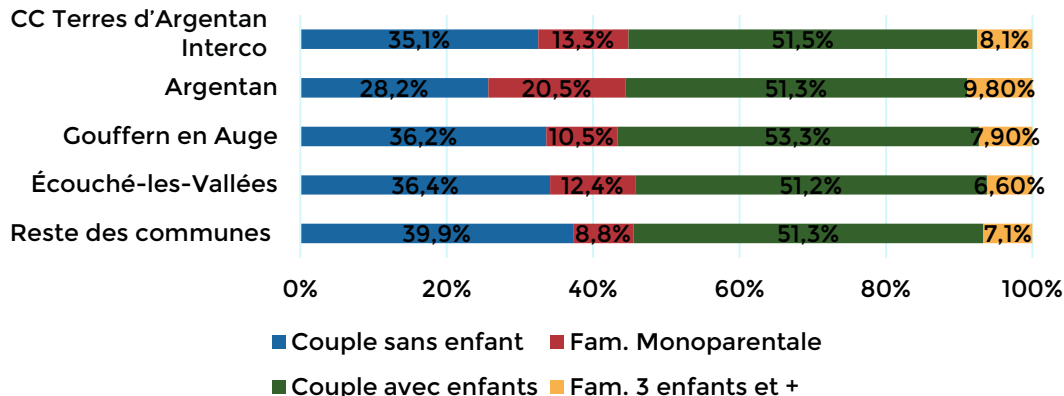
Avec 40% de la population de l'EPCI concentrée sur la ville d'Argentan, cette dernière dispose d'un parc de logement plutôt en adéquation avec la taille des ménages. Effectivement, elle enregistre le plus fort taux de petits ménages sur son territoire, parallèlement au plus grand taux de petits logements (20,1%) de T1 et T2, un taux particulièrement important, par rapport à l'EPCI (11,3%), l'Orne (11,5%) et la Normandie (14,4%).

En outre, entre 2013 et 2019, la part des grands logements augmente (+1,7%, soit 134 nouvelles résidences principales de 5 pièces ou plus), une évolution qui suit les tendances démographiques, avec l'arrivée de familles nombreuses sur le territoire.

D'autres secteurs du territoire au contraire ont un parc de logement en inadéquation avec l'évolution démographique des populations. Ainsi, certains territoires ruraux concentrent de nombreux ménages d'une seule personne (retraités agricoles, seniors etc.) alors même que la très grande majorité des résidences principales sont des maisons de grand volume. Par exemple, sur la commune de Saint-Lambert-sur-Dive (136 habitants), plus de 68% des résidences principales sont composées de 5 pièces ou plus en 2019, alors même qu'il n'y a plus de familles nombreuses (3 enfants ou plus) recensées en 2019.

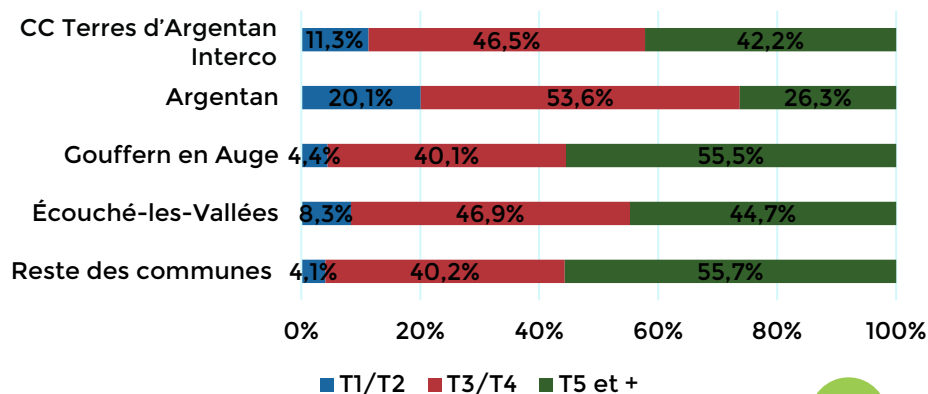
Répartition des familles selon la taille du ménages en 2019

Source : Insee 2019



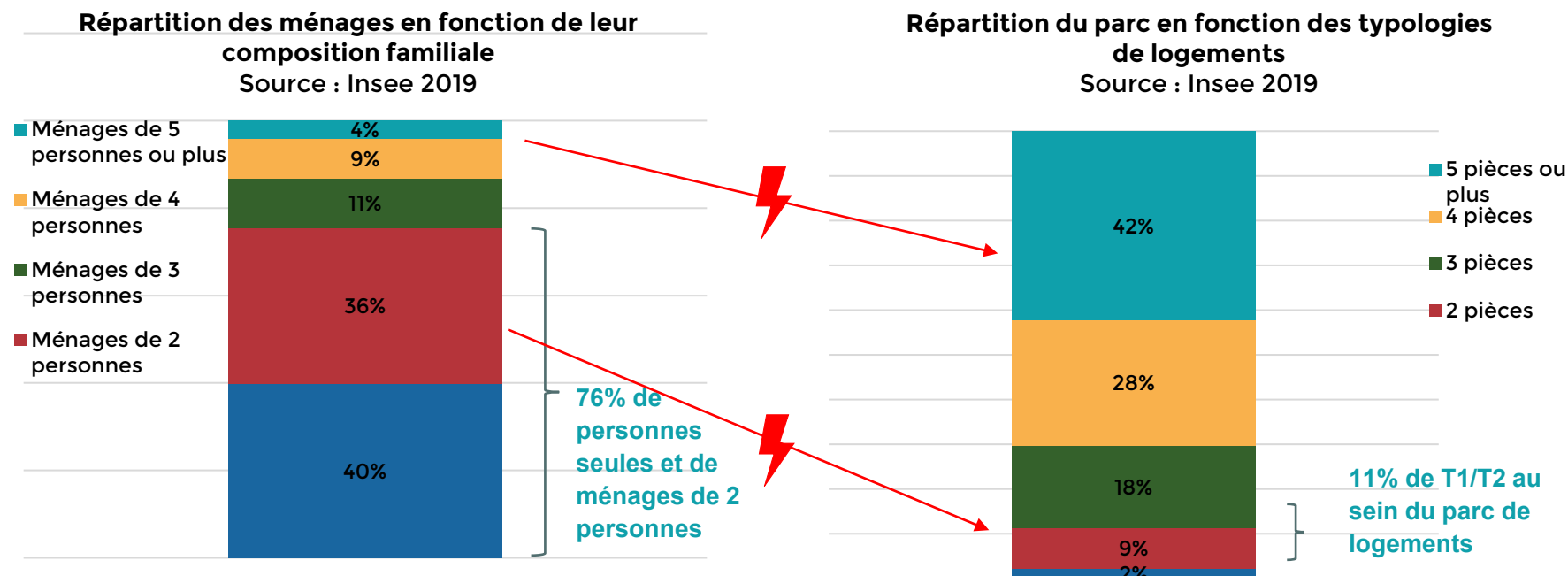
Répartition des résidences principales selon la taille du logement en 2019

Source : Insee 2019



DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Une nécessaire diversification du parc de logement



Une surreprésentation des grands logements, en lien avec la ruralité du territoire

Dès lors, à l'échelle intercommunale, le territoire enregistre une sous-représentation des petits logements au sein du parc global (privé et social) puisque seulement 11% du parc est composé de T1 et de T2, alors même que 76% des ménages sont composés d'une ou 2 personnes. A l'inverse, on note une surreprésentation des grands logements : 70% des logements comptent 4 pièces ou plus alors que les ménages de 4 personnes ou plus ne représentent que 13% de la population.

Néanmoins, entre 2013 et 2019, la part des petits logements a augmenté de 0,7%, tandis que la part des moyennes typologies (T3/T4) a baissé, passant de 49% en 2013 à 46,5%. Il y a donc une volonté intercommunale de développer des logements plus petits, en lien avec l'évolution démographique du territoire et des besoins des ménages.

L'OFFRE SOCIALE

Une concentration du parc social qui fragilise le territoire

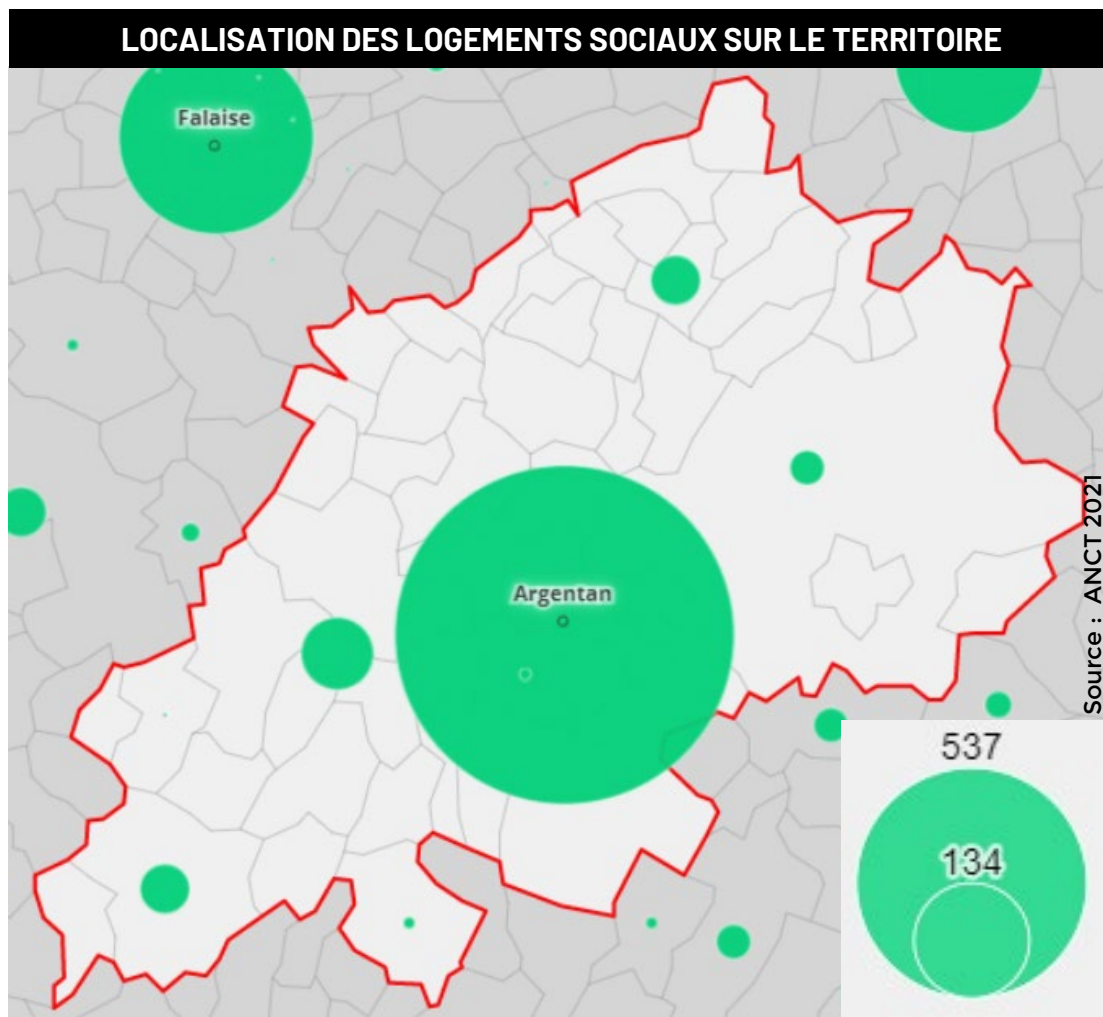
Un parc social localisé en quasi-totalité à Argentan

Avec un total de 3 461 logements en 2021, la part des logements sociaux représente 19% des résidences principales.

Sur l'EPCI, 8 communes comptent des logements sociaux sur leur territoire (Argentan, Boucé, Écouché-les-Vallées, Lougé-sur-Maire, Nécy, Rânes, Sarceaux et Trun). Néanmoins, 60% du parc de logement social est concentré au sein des QPV d'Argentan, en lien avec la concentration globale de la population de l'intercommunalité. Avec 42,1% de locataires du parc social à Argentan vivant dans leur logement en moyenne 12 ans, la rotation du parc social est faible, et témoigne d'une captation subie de populations précaires sur la commune.

Dès lors, cette concentration dans les quartiers prioritaires de la ville a pour effet la fragilisation économique et sociale des ménages.

→ Un enjeu de déconcentration de l'offre sociale des quartiers prioritaires de la ville pour limiter la paupérisation et fragilisation de la population des quartiers.



L'OFFRE SOCIALE

Une concentration du parc social qui fragilise le territoire

Une volonté de l'intercommunalité de diversifier l'offre sociale

La collectivité a pour ambition de déconcentrer l'offre de logement social sur les QPV d'Argentan. Ainsi, sur 188 logements démolis, seulement 68 devraient être reconstruits.

De plus, dans une logique de diversification de l'offre de logement social, et pour répondre aux objectifs de mixité fixés par le précédent PLUI (2014-2019) du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Pays d'Argentan, le territoire envisage également de développer une offre en accession à la propriété. Dans ce contexte, Logis Familial a prévu de construire 5 logements en accession sociale sur les QPV Saint-Michel et Vallée d'Auge (cf. tableau ci-contre). La commune de Trun a également été choisie par la collectivité pour accueillir une partie des logements reconstruits, en particulier des logements très sociaux (10 PLAI et 6 PLUS) pour permettre le relogement des ménages les plus précaires.

Enfin, dans le cadre de la Convention Intercommunale du Logement, le territoire a rappelé que le programme Action cœur de ville présent sur la commune centre constitue un levier en faveur de la diversification de l'offre sociale en impulsant, avec les bailleurs sociaux, une offre locative sociale dans le centre-ville d'Argentan et centres-bourgs, en particulier à Écouché-les-Vallées. A ce jour, la ville d'Argentan a prévu d'acquérir une friche pour proposer une nouvelle offre foncière visant à accueillir un lotissement de maison de ville en accession libre.

Objectifs de reconstruction après démolition et programmation résidentielle

Source : Accord Cadre CIL CC Terres d'Argentan Interco

	QPV Saint Michel	QPV Vallée d'Auge	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PSLA
Orne Habitat	20	0	4	14	0
Logis Familial / SAGIM	10	38	10	33	5
Total	30	38	14	49	5

La commune de Rânes a également accueilli du **logement social et intermédiaire** (impasse des rainettes), par l'opérateur Orne Habitat. De plus, des **logements adaptés pour les personnes âgées ont été construits**, avec des habitations de plain-pied, pour répondre aux besoins des seniors et des personnes aux mobilités réduites.

L'OFFRE SOCIALE

Une concentration du parc social qui fragilise le territoire

Une faible tension du parc social, multi causale

Malgré une concentration de l'offre sociale sur la commune centre d'Argentan et une offre en baisse, la tension du parc social est faible sur l'intercommunalité (à 1,9 en 2021) puisqu'une tension élevée est estimée à partir de 4 demandes pour 1 attribution.

Celle-ci peut s'expliquer par des non-recours, une inadéquation de l'offre par rapport aux attentes et besoins des habitants (par exemple, une volonté de vivre dans un logement individuel alors que les logements sociaux concernent à 77% des logements collectifs), une localisation inadaptée aux demandes (par exemple, dans des territoires non desservis en transport en commun) ou en raison d'un mauvais état du parc (non réhabilité, non adapté à la perte d'autonomie, énergivores et pouvant entraîner des surcoûts liés aux dépenses énergétiques) (cf. infra). Ce dernier point peut ainsi expliquer l'importante vacance du parc social d'Argentan, ou celui de Boucé.

Tension sur le parc social

Source : RPLS 2021

Demandes	Attributions	Tension
905	480	1,9

Taux de vacance des logements sociaux

Source : RPLS 2021

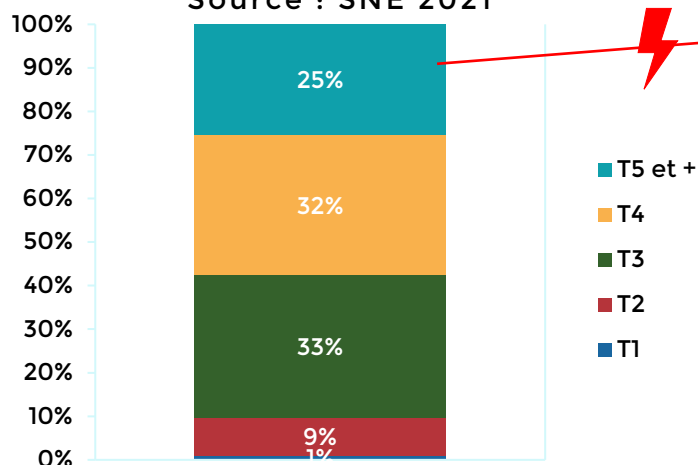
Communes	Taux de vacance au 1 ^{er} janvier 2022
Argentan (61)	8,0
Boucé (61)	25,0
Écouché-les-Vallées (61)	1,8
Lougé-sur-Maire (61)	-
Nécy (61)	-
Rânes (61)	5,6
Sarceaux (61)	-
Trun (61)	1,4

L'OFFRE SOCIALE

Un parc social qui répond plutôt bien aux besoins de la population

Répartition des demandes en cours selon le type de logement recherché

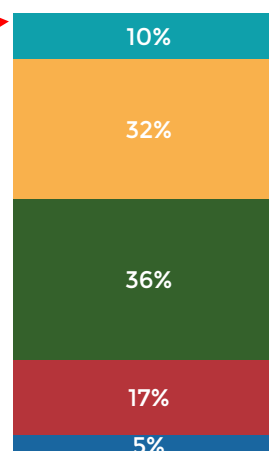
Source : SNE 2021



Quid des demandes non exprimées ?

Répartition des typologies du parc social

Source : SNE 2021



Une sous-représentation des grandes typologies dans l'offre sociale

Un parc social qui répond plutôt bien aux demandes des habitants

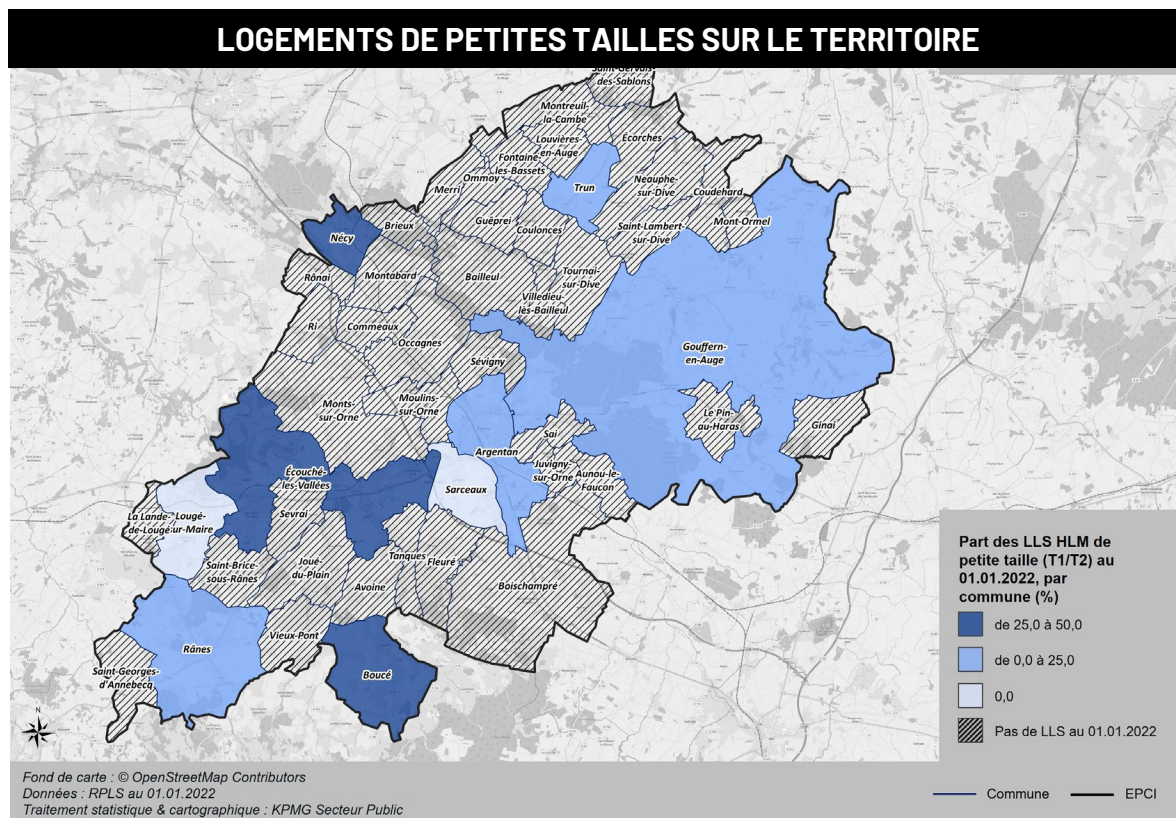
En 2021, 78% des logements sociaux sont des typologies moyennes à familiales (T3-T5 et +), tandis que les petites typologies représentent moins de 22% de l'offre du parc social. Ces dernières sont en particulier présentes sur les communes de Nécý, Boucé et Écouché-les-Vallées mais ne représentent que 10% de la demande. A contrario, les moyennes et grandes typologies, sont les plus demandées sur le territoire (90%). L'offre du parc social semble en adéquation avec la demande locale. Néanmoins, au vu de l'analyse démographique, les petits ménages de plus en plus nombreux concernent davantage les personnes âgées et/ou isolées. Dès lors, des situations de non-recours en raison d'illectronisme, de complexité administrative, de non-mobilité etc. peuvent invisibiliser une potentielle demande en petite typologie plus importante pour ces profils.

L'OFFRE SOCIALE

Un parc social qui répond plutôt bien aux besoins de la population

Un parc social qui répond plutôt bien aux demandes des habitants

Il existe néanmoins un décalage concernant les grandes typologies familiales qui, si elles représentent le quart des demandes de logements sociaux, ne représentent que 10% de l'offre. Cette part importante de demandes est à mettre en lien avec l'augmentation des familles nombreuses sur la commune d'Argentan. Dès lors, des situations de suroccupation du logement social peuvent apparaître. Dans d'autres cas, des familles nombreuses peuvent, si elles ne trouvent pas de logements grands, se tourner vers le parc privé qui propose de nombreux grands logements (cf. supra) mais dont le loyer est parfois deux fois plus cher (cf. slide suivante), contribuant à la paupérisation des ménages. Dès lors, un enjeu de diversification du parc social semble opportun. En outre, le développement de logements adaptés est également un enjeu important sur le territoire pour permettre aux personnes âgées de bien vieillir, à domicile.



→ Un enjeu de diversification (grandes et petites typologies) et d'adaptation du parc social.

L'OFFRE SOCIALE

Un parc social qui répond plutôt bien aux besoins de la population

Un parc privé qui peut faire office de parc « social de fait » mais qui reste peu accessible

La comparaison des loyers (sans charges) du parc social et du parc privé met en évidence le caractère très abordable des produits les plus sociaux, en appartement comme en maison.

Néanmoins, l'offre sociale type PLUS après 1977 trouve parfois son équivalent dans le parc privé, notamment dans les locations de maisons comme à Boucé, Écouché-les-Vallées ou encore à Rânes. Dès lors, le parc privé peut accueillir des ménages précaires qui ne trouveraient pas de logement dans le parc social, jouant un rôle de parc « social de fait ».

Commune (DEP)	Loyer moyen par financement (au m ²)						
	PARC SOCIAL (Source : RPLS2021)					PARC PRIVE (Source : La « carte des loyers » Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, l'ANIL, Groupe SeLoger et Leboncoin)	
	PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	PLI	Appartement	Maison
Argentan (61)	4,57	4,69	4,99	10,86	5,29	8,2	7,6
Boucé (61)	-	-	5,56	-	-	7,1	5,6
Écouché-les-Vallées (61)	4,44	3,61	5,52	-	-	7,2	5,7
Lougé-sur-Maire (61)	4,11	-	-	-	-	6,8	5,9
Nécy (61)	-	-	-	-	9,04	7,2	6,6
Rânes (61)	4,71	3,32	5,44	-	-	7,2	5,6
Sarceaux (61)	-	-	5,52	-	-	8,1	7,1
Trun (61)	-	4,11	5,53	-	-	8,1	6,4
Moyenne	4,46	3,93	5,43	10,86	7,17	7,49	6,3

*D'après les entretiens communaux menés par Ville Ouverte

L'OFFRE SOCIALE

Un parc social qui répond plutôt bien aux besoins de la population

Une offre très sociale surreprésentée

L'offre très sociale est particulièrement bien représentée sur le territoire puisqu'elle constitue 50% de l'offre totale (2% PLAI et 48% PLUS avant 1977).

Néanmoins, l'offre très sociale est également concentrée sur quelques communes : à Argentan, en particulier dans les QPV Saint Michel et Vallée d'Auge, Trun, Écouché-les-Vallées, Lougé-sur-Maire. Il y a donc une concentration de l'offre très sociale sur quelques communes du territoire. Se pose donc la question de l'accessibilité des autres territoires pour cette population très précaire et qui ne dispose pas toujours des moyens et ressources nécessaires pour utiliser une voiture individuelle.

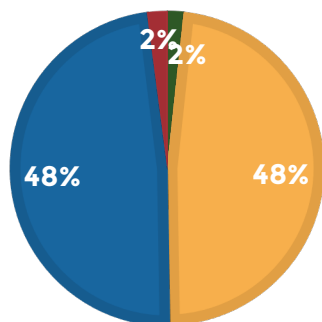
Part de logements sociaux locatifs, par financement

■ PLAI

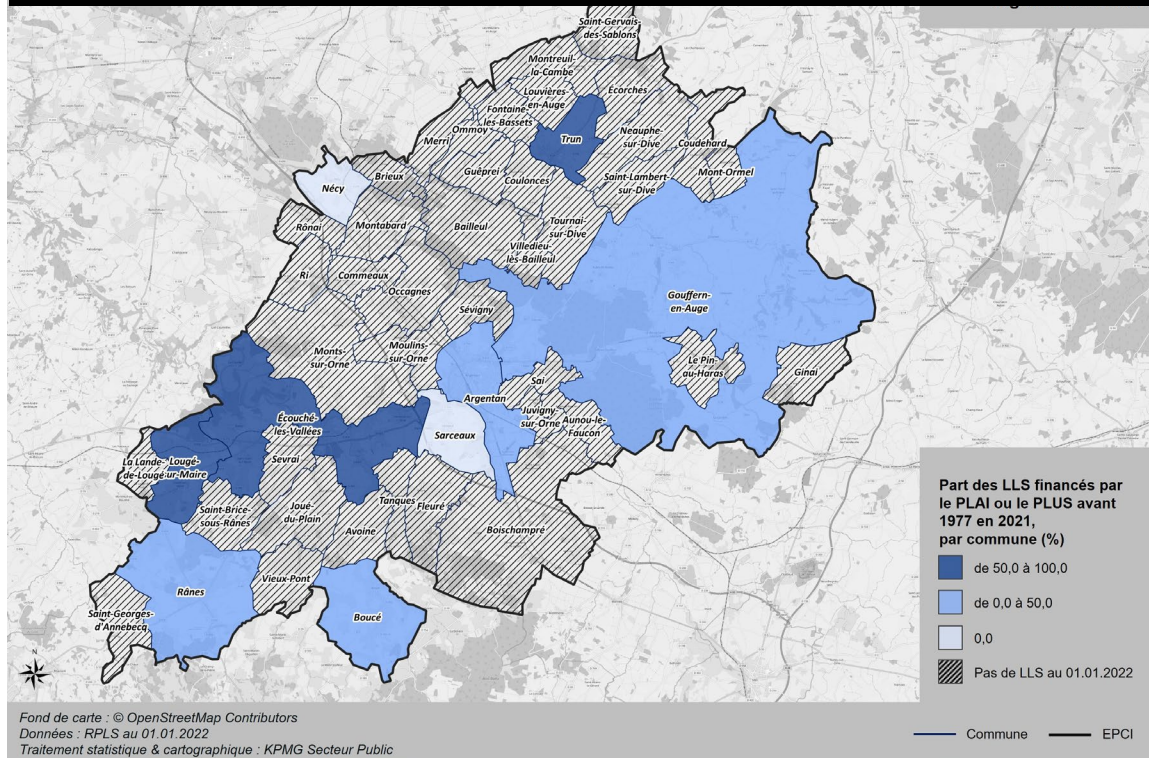
■ PLUS avant 1977

■ PLUS après 1977

■ PLS/PLI



LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE DE FINANCEMENTS



CONSTATS

- **Une tension entre la typologie des ménages et la répartition de l'offre de logements au sein du territoire :**
 - Une majorité de petits ménages (1 à 2 pers), 76% de la population de ménages.
 - Une prépondérance de grands logements (4 pièces ou plus) en contradiction avec la typologie des ménages prépondérante dans le territoire.
 - 11% de T1 / T2 dans le parc de logements.
- **Un parc social adapté et en cours de déconcentration :**
 - Une concentration de l'offre sociale dans les polarités du territoire, et en particulier à Argentan, notamment du parc très sociale.
 - Une politique de déconcentration du parc de logements sociaux mise en œuvre.
 - Un parc social qui n'est pas sous tension, sujet à de la vacance malgré son adéquation avec les demandes.
 - Une partie du parc locatif privé est au même prix que le parc social PLUS après 1977.

ENJEUX

- Décalage entre la typologie des logements et la typologie des ménages. Des logements grands, pour de petits ménages.
- Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population qui induit une réduction du nombre de personnes par ménage et des logements adaptés.
- Marginalisation possible des populations fragiles par la relocalisation du parc très social, qui peut induire un éloignement de populations fragiles **des aménités et des secteurs d'emploi** due à la dépendance à la voiture des habitants.es du territoire.

1.2.3

UNE VACANCE RÉSIDENTIELLE À RÉSORBER

VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle élevée

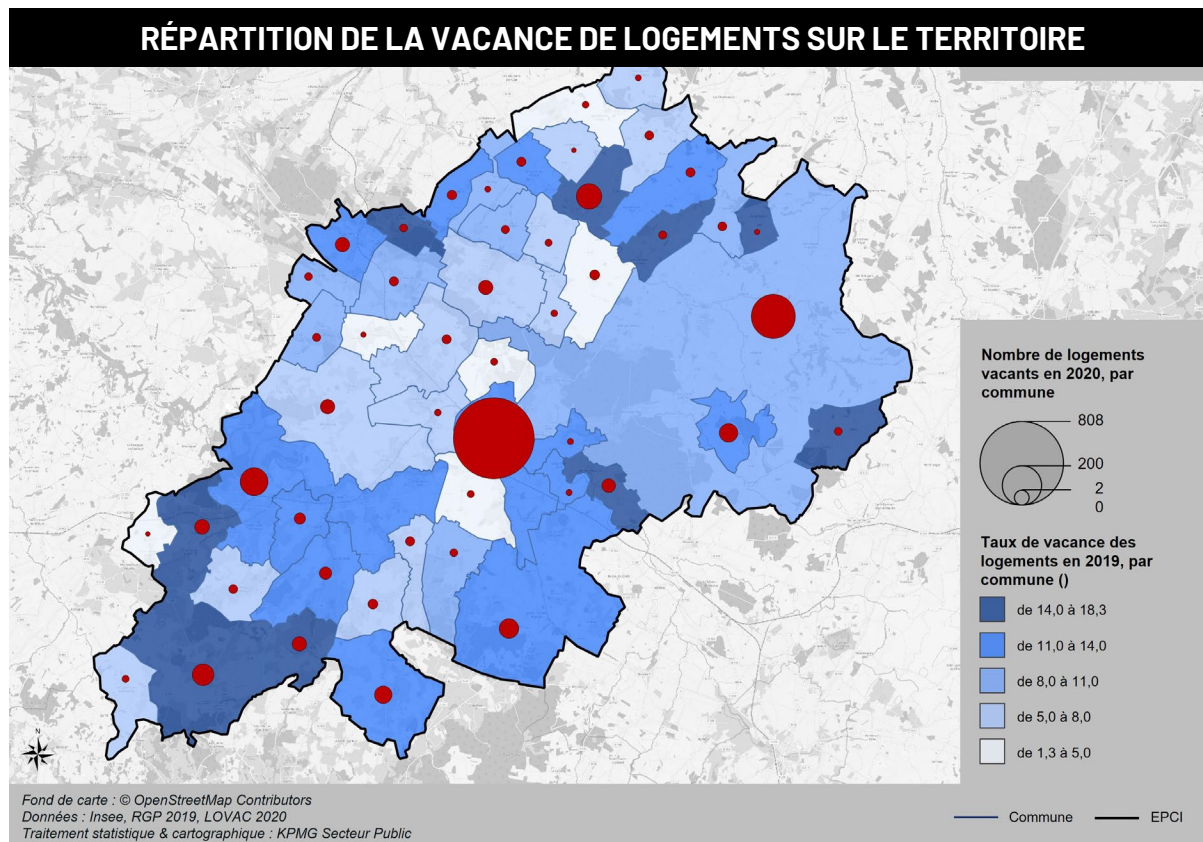
Une vacance résidentielle particulièrement prégnante sur les pôles principaux d'habitats

Le territoire se caractérise par un taux de vacance résidentielle particulièrement élevé, de 10,7% en 2019. Celle-ci fait écho à la vacance départementale (11,2%), la plus importante de la région Normandie (8,2%).

La vacance résidentielle est de 11,1% sur Argentan (soit près de 810 logements vacants), un taux particulièrement important compte tenu de la concentration de l'offre en logement sur la commune centre. Argentan concentre ainsi 43,3% des logements vacants du territoire.

Les pôles de seconde zone comme Gouffern en Auge et Écouché-les-Vallées concentrent respectivement 12,8% et 5,2% des logements vacants du territoire.

Certaines communes rurales, de bien moindre ampleur, comptabilisent un fort niveau de vacance, en particulier à l'ouest du territoire, par exemple à Vieux-Pont où elle atteint près de 17%.



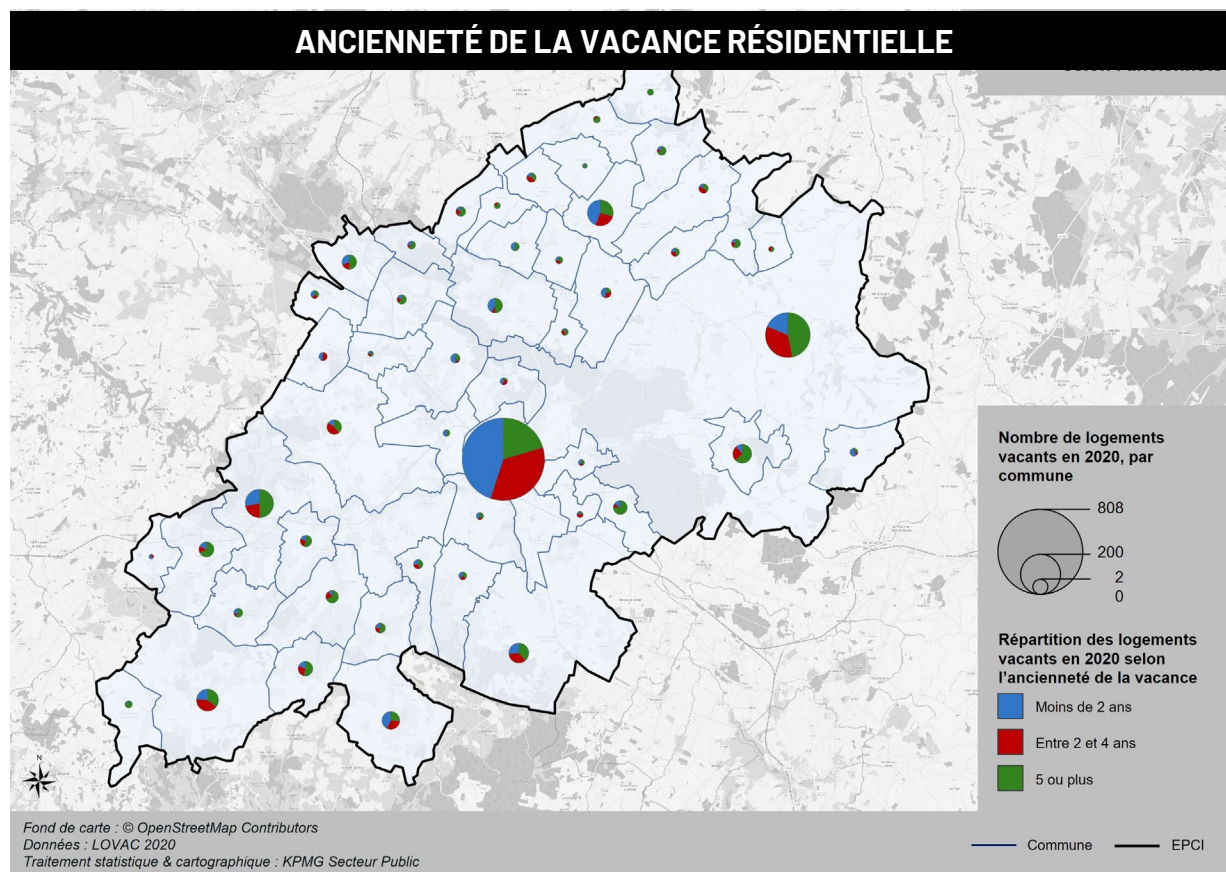
VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle élevée

Une vacance structurelle, difficile à résorber

Deux types de vacance sont présents sur l'EPCI :

- Une vacance de moins de 2 ans, dite « de courte durée » appelée « vacance conjoncturelle », en bleu sur le graphique. Il s'agit souvent d'une période de transition d'un logement, en lien avec la conjoncture du marché (attente de location, relocation, mise sur le marché d'un logement neuf, rapides travaux d'entretien, vacance saisonnière etc.). Celle-ci est particulièrement importante à Argentan puisqu'elle représente 45% des logements vacants d'Argentan et 34,1% à l'échelle de l'EPCI. Elle peut s'expliquer par la rotation entre les différents actifs s'installant sur la commune pour travailler.
- Une vacance de plus longue durée (> 2 ans), problématique car plus difficilement résorbable. Elle est multi-causale (voir slide ci-après). Elle est particulièrement importante sur le territoire puisqu'elle représente 55% des logements vacants sur la commune centre, 65,9% à l'échelle intercommunale et peut dépasser 80% comme à Gouffern en Auge, deuxième commune du territoire.



VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle élevée

Les causes multiples de la vacance structurelle



Raisons techniques

- Qualité intérieure (état, performance énergétique, confort)
- Logement dégradé ou insalubre
- Travaux en cours ou à réaliser avant la remise sur le marché
- Obsolescence / vétusté au regard des critères de sélection et des besoins des ménages
- Travaux d'adaptation (perte autonomie etc.)



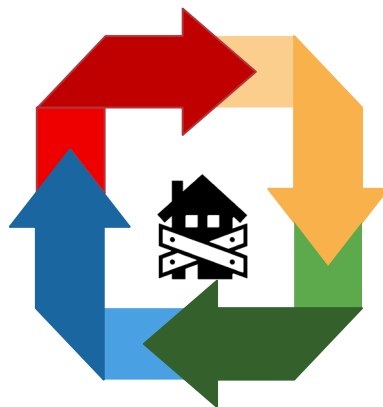
Difficultés juridiques

- Successions difficiles, transmission de patrimoine
- Propriétaires non souverains, inactifs ou découragés.



Inadéquation avec les besoins

- Prix de vente ou de mise en location trop élevé pour les populations locales voire externes
- Logement peu attractif (localisation, aménagement intérieur, superficie...)
- Environnement à faible attractivité résidentielle (équipements, services et transports insuffisants)
- Faiblesse de la demande



Situations des propriétaires

- Âge avancé (difficulté de gestion ou départ en maison spécialisée)
- Difficulté de gestion (démarches administratives, méconnaissance des dispositifs incitatifs existants)
- Logement réservé pour soi/un proche / une location/revente ultérieure
- Mauvaise expérience locative locale
- Vacance volontaire
- Difficultés de vente / partage entre héritiers

VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle à résorber

Une inadéquation de l'offre existante expliquant en partie la vacance résidentielle – des logements vacants de moyennes typologies

A l'échelle de l'EPCI, la majorité des logements vacants sont des maisons individuelles (60%); Cette part atteint près de 88% sur les autres communes, plus rurales, en lien avec l'omniprésence de maisons individuelles sur le territoire.

Argentan fait figure d'exception puisque la ville concentre des appartements vacants en très grande majorité, en lien avec les typologies d'habitations dominantes sur son territoire.

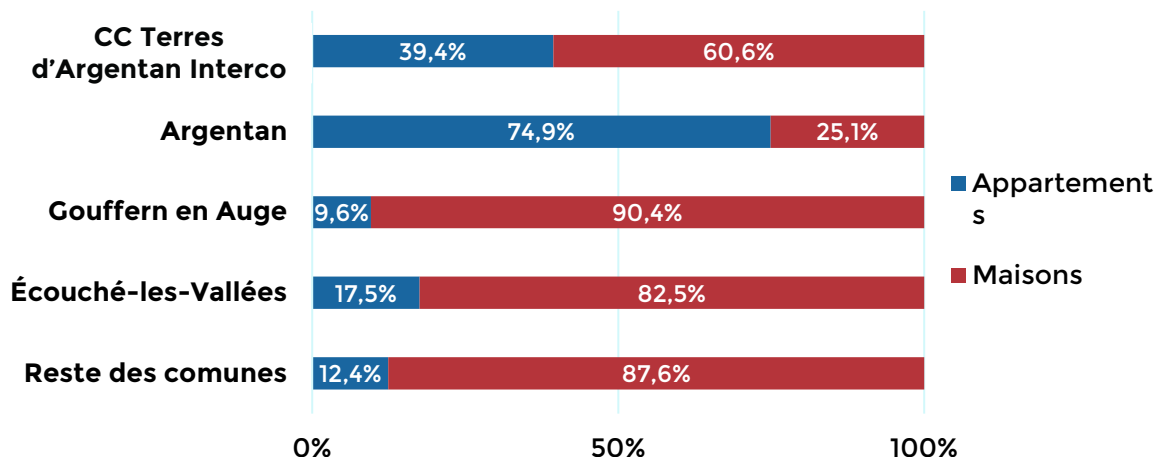
L'analyse de la taille des logements, met en exergue -mais dans une moindre mesure- une plus grande vacance pour les typologies moyennes (T3/T4), également en lien avec leur omniprésence sur le territoire.

Compte tenu de la taille moyenne des ménages –en très grande majorité petits- (cf. supra) la taille des logements vacants semble inadaptée aux besoins des populations.

De plus, la grande taille de logement peut engendrer des difficultés économiques et la précarisation de populations fragiles, liées à l'entretien des bâtis (chauffage de grandes surfaces, électricité, consommation d'eau, etc.).

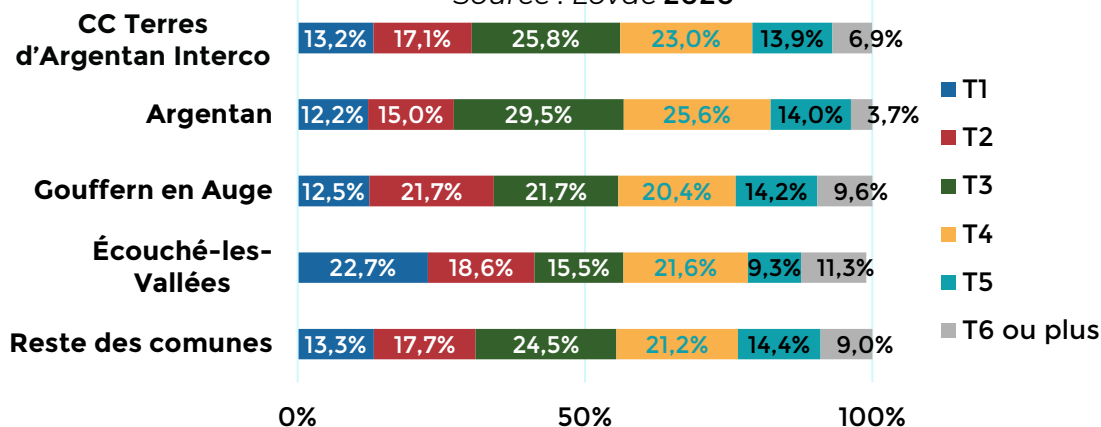
Répartition des logements vacants selon le type de logements en 2020

Source : Lovac 2020



Répartition des logements vacants selon la taille du logement en 2020

Source : Lovac 2020



VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle à résorber

Une inadéquation de l'offre existante expliquant en partie la vacance résidentielle – l'ancienneté des logements

Le logement ancien construit avant les premières réglementations énergétiques (années 1970), est omniprésent sur la collectivité et représente 77% des logements vacants. Sur les communes rurales en particulier, le logement très ancien, privé représente la quasi-totalité des logements vacants.

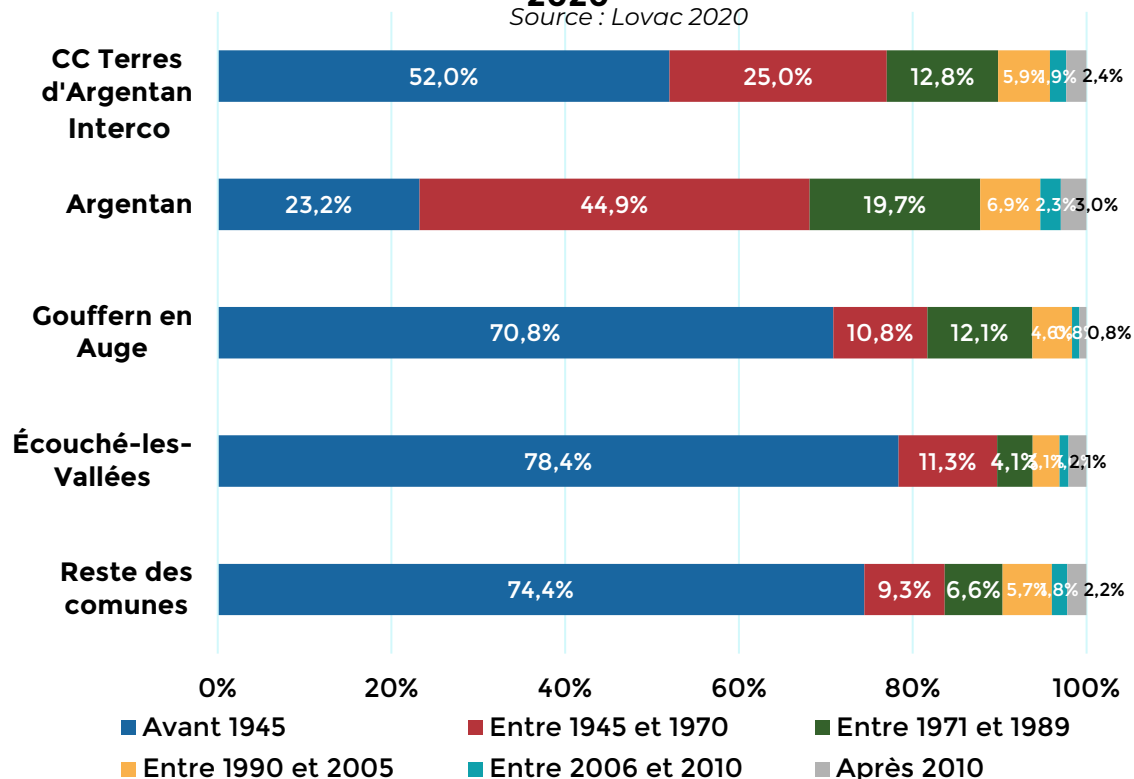
Ainsi, les logements anciens, véritables passoires thermiques, pèsent davantage sur les taux d'effort des populations, déjà précaires (coûts d'énergie).

Dès lors, l'ancienneté des résidences principales entraîne des enjeux de réhabilitation importants, parfois inaccessibles voire impossibles pour les propriétaires (coûts élevés des travaux de réhabilitation malgré les aides publiques, augmentation des prix des matières premières, indisponibilité des entreprises et artisans pour mener à bien les projets de réhabilitation ...).

En outre, certains logements sont inadaptés en raison de mauvais raccordement avec les réseaux communaux. C'est notamment le cas à Ommoy où 2/3 des maisons ne seraient pas occupées car inhabitables (non connectées aux réseaux d'eaux/électricité), en zones inondables et/ou sur des terrains agricoles.

Répartition des logements vacants selon l'ancienneté de construction du logement en 2020

Source : Lovac 2020



VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle à résorber

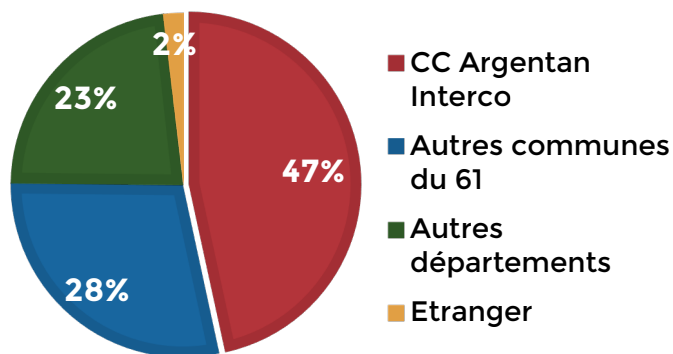
Des propriétaires de logements vacants, habitant en grande majorité sur l'intercommunalité

A l'exception d'Argentan qui concentre une part importante de logements vacants dont les propriétaires sont des organismes HLM (47,3% des logements vacants) – à mettre en relation avec l'importance de leur présence sur cette commune- la plupart des logements vacants de l'EPCI appartiennent à des personnes physiques (à 60%).

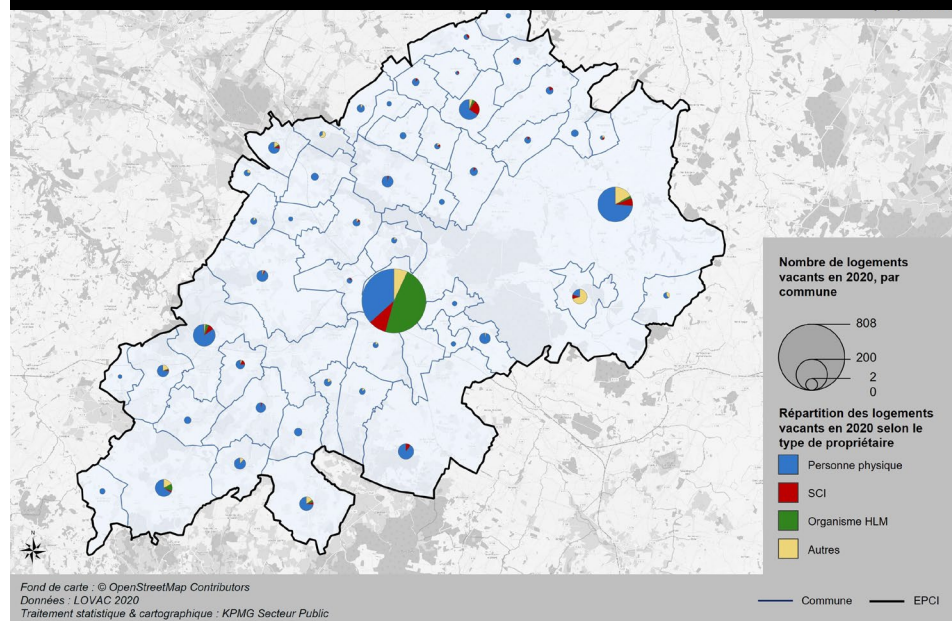
Près de la moitié des propriétaires de logements vacants habitent sur l'EPCI et 28% dans l'Orne. Près d'un quart des propriétaires de ces logements habitent quant à eux à l'extérieur du département (23%) ou à l'étranger (2%).

Répartition des logements vacants selon le lieu de résidence du propriétaire en 2020

Source : Lovac 2020



LOGEMENTS VACANTS SELON LE TYPE DE PROPRIÉTAIRE



VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle à résorber

Une vacance résidentielle encouragée par le développement de la production neuve

Cette vacance de logement peut donc être liées aux situations des propriétaires :

- Aux **difficultés de succession liées à des problèmes de gestion** (craintes liées aux démarches administratives, méconnaissance des dispositifs, départ en maison spécialisée en lien avec le vieillissement etc.). C'est notamment le cas à Fleuré où 6 maisons sont vacantes depuis plusieurs années en raison de successions difficiles.
- Aux **difficultés des propriétaires bailleurs à trouver un locataire**, en particulier pour les ménages les plus âgés (faible maîtrise de l'informatique, manque de lisibilité de l'offre, etc.).
- Pour les organismes HLM, compte tenu de la faible performance énergétique du parc social, en particulier sur Argentan (cf. supra), **cette vacance s'explique par l'ampleur des travaux et leur durée.**

→ Ainsi, la **vacance de désintérêt économique** semble également possible sur le territoire : il s'agit d'un **désintérêt (voulu ou subi généralement) de la part du propriétaire à s'occuper de son bien** (par exemple en raison de mauvaises expériences locatives, ou alors en raison de non capacités financières pour l'entretien du logement, voire sa réhabilitation pour les logements les plus dégradés).

Mais également **au parc de logement** lui-même :

- En raison de **difficultés de gestion du logement** pouvant entrainer des taux d'efforts importants des ménages (factures énergétiques élevées...)
- En raison **de l'ancienneté du parc**, en particulier du parc privé, qui nécessite des travaux importants de la part des propriétaires (travaux de rénovation important, démarches administratives pour l'installation des nouveaux outils), qui n'ont pas forcément les ressources financières (7,8% des propriétaires sont sous le seuil de pauvreté)

→ Le territoire enregistre également une **vacance dite « d'obsolescence ou de dévalorisation »**, en raison de logements obsolètes, inadaptés à la demande, dévalorisés ou en attente de destruction...

→ **Un enjeu d'accompagnement des propriétaires bailleurs et des organismes HLM dans le réinvestissement de leur parc vacant (dispositifs de repérage, sensibilisation et d'incitation à la réalisation de travaux...).**

VACANCE RÉSIDENTIELLE

Une vacance résidentielle à résorber

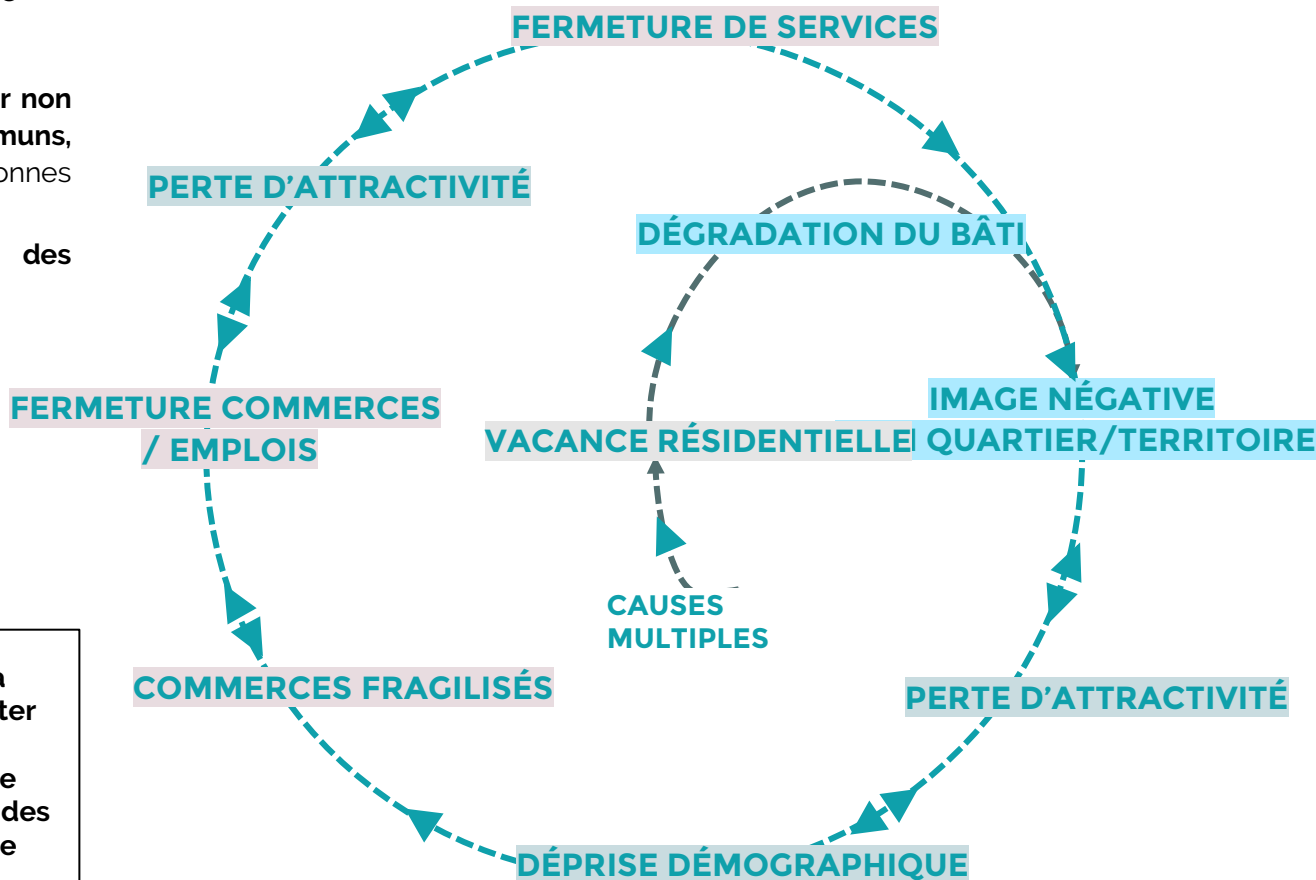
Une résorption qui ne peut se faire sans la revitalisation du territoire

Et liée à l'environnement territorial :

- Une **localisation non optimale** car **non desservie en transports en communs**, en particulier pour des personnes précaires
- Des **commerces fermés** et des **services inexistants**
- Un **manque d'emplois locaux**

→ Un enjeu de résorption de la vacance résidentielle pour lutter contre la dégradation des bâtiments et l'image négative associée, la perte d'attractivité des territoires et in fine, la déprise démographique.

La spirale de la dévitalisation territoriale



VACANCE RESIDENTIELLE

Synthèse

CONSTATS

Une **vacance résidentielle** :

- De **longue durée**, « structurelle » diffusée sur l'ensemble du territoire intercommunal
- De plus courte durée sur la commune d'Argentan, en lien avec la rotation des locataires, appelée « vacance conjoncturelle »

Celle-ci s'explique par :

- **L'inadéquation du parc de logement existant** aux besoins, attentes et ressources des ménages locataires (typologie, localisation, loyer...)
- L'ancienneté des constructions, entraînant des déperditions énergétiques et coûts associés pour les locataires, comme les propriétaires
- De **difficultés voire d'incapacité des propriétaires** à engager des travaux pour remettre sur le marché immobilier les logements

ENJEUX

- **Réhabilitation du parc existant** pour :
 - o Répondre aux attentes des populations en matière de logement (remise en marché de logements sociaux par exemple)
 - o Soulager les locataires particulièrement sujets à la précarité énergétique liée au logement
 - o Soulager financièrement les propriétaires vulnérables, via la remise des logements sur le marché immobilier
- **Accompagnement** (information, conseils, montage des dossiers) **aux propriétaires** (physiques et organismes HLM) pour la réhabilitation de leurs patrimoines
- **Revitalisation territoriale** en favorisant davantage le lien habitat-habiter

1.2.4

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

Une vacance résidentielle encouragée par le développement de la production neuve

En parallèle d'une importante vacance résidentielle, le territoire continue d'enregistrer des taux d'artificialisation de ses sols, en lien avec les constructions neuves (cf. supra). En effet, les communes qui affichent les plus forts taux de surfaces artificialisées sont également celles qui affichent les plus forts taux de vacance. **Le développement de la production neuve se fait donc au détriment du réinvestissement de l'ancien**

Une réglementation nationale à anticiper :

- **Plan national de lutte contre les logements vacants (2021)**
 - Participation à la redynamisation des territoires détendus
 - Constitution d'une offre abordable complémentaire au parc social (surtout dans les territoires tendus)
 - Substitution à la construction neuve : moindre artificialisation des sols
- **Loi Climat & Résilience (2021)**
 - Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN 2050)
 - Eradication des passoires thermiques par interdiction de mise en location / d'augmentation et indexation du loyer
 - Financement du reste à charge des travaux de rénovation
- **Plan de Relance économique (2020-2022)**
 - Amplification de la dynamique de rénovation des logements
 - Éradication des passoires thermiques
 - Elargissement de l'aide de l'Etat MaPrimeRénov

Ainsi, dans un objectif de limitation de la vacance et d'anticipation des effets liés aux réglementations nationales, la collectivité, soutenue par ses partenaires (dont l'Etat), est engagée dans des dispositifs visant à favoriser la sortie de vacance des logements, comme l'OPAH-RU d'Argentan (voir infra).

C'est une dynamique positive qui doit être renforcée à l'aune des nouvelles exigences réglementaires, mais également face à la nécessaire adaptation du territoire au changement climatique (zones inondables) et à la préservation du cadre de vie.

→ **Un enjeu de sortie de vacance comme véritable levier de développement résidentiel, en complémentarité avec une construction neuve limitée mais qualitative et cohérente avec les enjeux de réduction de la consommation foncière**

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Un parc de logements à réhabiliter

Un parc privé ancien, qui échappe aux premières réglementations thermiques

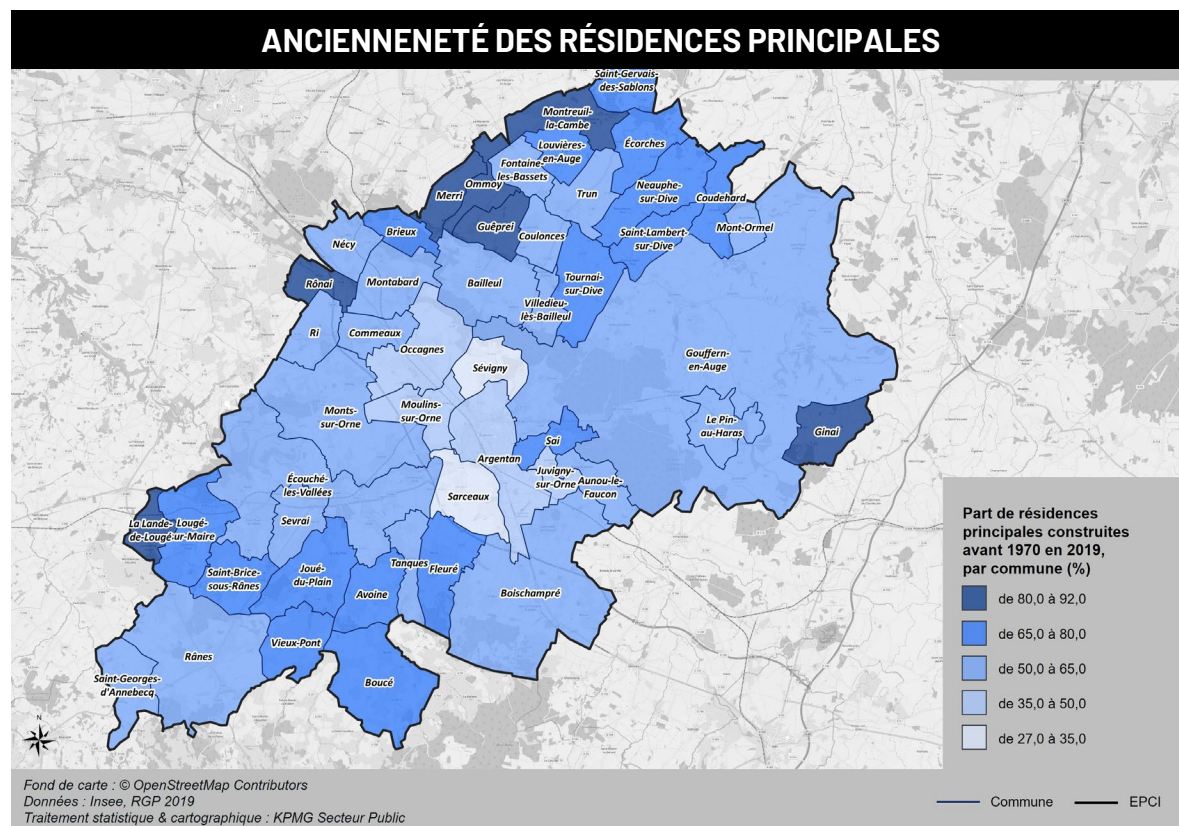
Historiquement, le parc de logements s'est beaucoup développé entre les années 1960 et 1970, échappant en partie aux premières réglementations thermiques (1974). Ainsi, les logements construits avant 1970 sont concernés par des niveaux de qualité et d'isolation moindres et des niveaux de consommation énergétique plus élevés.

Or, la part des résidences principales très anciennes, construites avant 1919 est particulièrement importante sur l'EPCI (22,4%) et plus généralement dans l'Orne (26,4%). A titre de comparaison, elle est bien inférieure à l'échelle régionale (-11 points) et nationale (9,1%).

Le logement très ancien, est particulièrement important dans les secteurs très ruraux, au nord et au sud de l'EPCI (cf. cartographie ci-contre).

Pour exemple, les trois quarts des résidences principales de Rônai ont été construites avant 1919.

La ville centre d'Argentan aussi possède du logement ancien mais dans une moindre mesure : 47,5% avant 1970, puisque les opérations de logements sociaux ont été réalisées plus tardivement, dans les années 1980.



VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

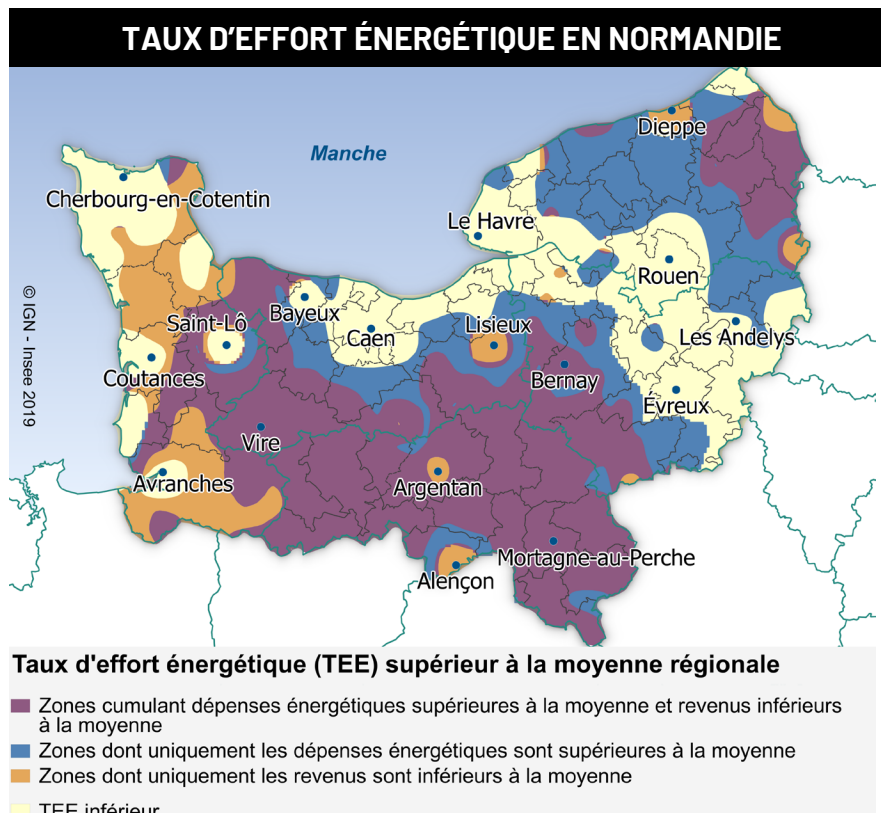
Un parc de logements à réhabiliter

Un parc privé ancien difficilement réhabilitable

L'ancienneté du parc est un indicateur important à prendre en compte dans le cadre des politiques de l'habitat car elle peut être à l'origine de multiples problématiques :

- Des surcoûts liés aux consommations énergétiques (mauvaise isolation, grand bâti), pour les ménages précaires, qui, captifs, peuvent se précariser davantage en raison de taux d'efforts énergétiques plus importants. La CC Terres d'Argentan Interco n'échappe pas à la règle puisque au moins 14,15%* logements sont classés en étiquette de diagnostic de performance énergétique (DPE) « F » ou « G », représentant des logements particulièrement énergivores, et qui plus est, seront interdits à la vente et à la location 2023 pour le dernier et 2028 pour la classe F.
- Une inadéquation de logement à la perte d'autonomie et/ou aux situations de handicap. Pour exemple, toujours sur la petite commune de Rônai (175 habitants) où 75% des résidences principales ont été construites avant 1919 : 41,7% des personnes de 80 ans vivent seules en 2019. Près de 70% des résidences principales disposent au minimum de 5 pièces. Ainsi, l'adaptation de certaines maisons semblent nécessaires pour favoriser le bien-vieillir, mais les coûts d'adaptation et de réhabilitation des bâtisses est le premier frein des ménages propriétaires. A Argentan, de nombreux logements au-dessus des commerces restent vacants en raison de coûts de réhabilitation et d'adaptation des logements anciens, importants (disposition d'un accès extérieur au commerce...)

**Chiffres obtenus à partir des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisées entre 2013 et 2021 et référencées par l'ADEME. Ils représentent 7 795 logements sur Terres d'Argentan Interco, soit 42,4% de l'ensemble des logements du territoire.*



Source : Insee 2019

→ Un enjeu de réinvestissement des logements anciens, d'accompagnement des propriétaires précaires dans la mise en place de travaux d'amélioration des performances énergétiques et un accompagnement des ménages pour prévenir les impayés liés aux charges énergétiques.

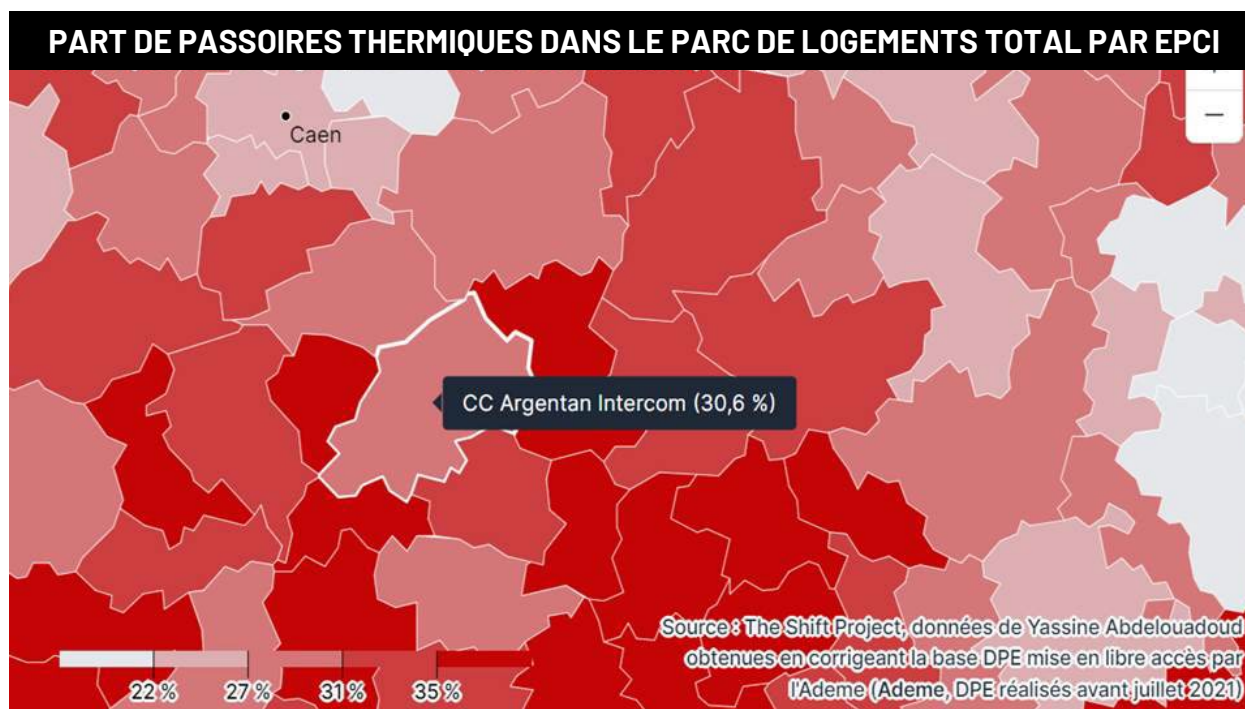
VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Un parc de logements à réhabiliter

Une importante précarité énergétique sur le territoire

Ainsi, plus **d'un quart des ménages ornaïs** (près de 31 700 ménages en 2019) sont touchés par la vulnérabilité énergétique dans le département de l'Orne et **24,3% à l'échelle de la Communauté de communes**, contre 16,9% à l'échelle de la Normandie et 16% pour la France hors Ile-de-France.

Plus généralement, **les secteurs ruraux cumulent les difficultés** : un parc de logements plus ancien, une population vieillissante et des niveaux de revenus plus faibles. **Les problématiques de rénovation des logements et d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées** y sont donc particulièrement prégnantes. A celles-ci s'ajoute la **précarité énergétique liée aux surcoûts de mobilités** (transport en commun, essence etc.) qui résonnent particulièrement dans un contexte d'inflation et d'augmentation du prix des matières premières.



VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Une précarité énergétique importante sur le territoire

Des enjeux de rénovation appréhendés par la politique locale de l'habitat

Le PLUi en vigueur sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Pays d'Argentan* (préconise des actions en faveur du réinvestissement de l'existant et une meilleure prise en compte du vieillissement de la population, conformément aux attentes de la stratégie du Conseil Régional de Normandie.

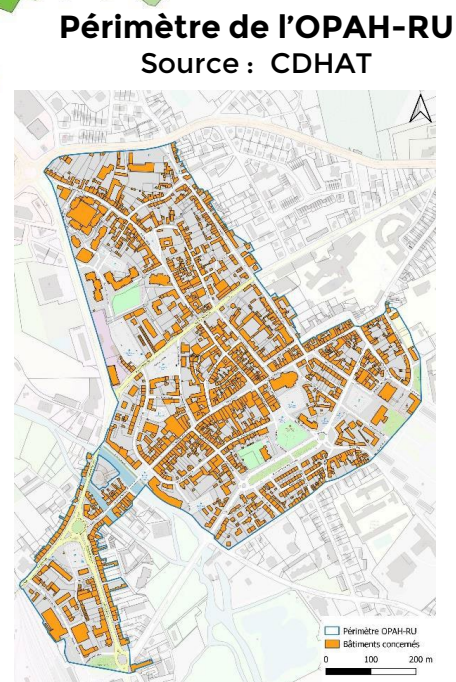
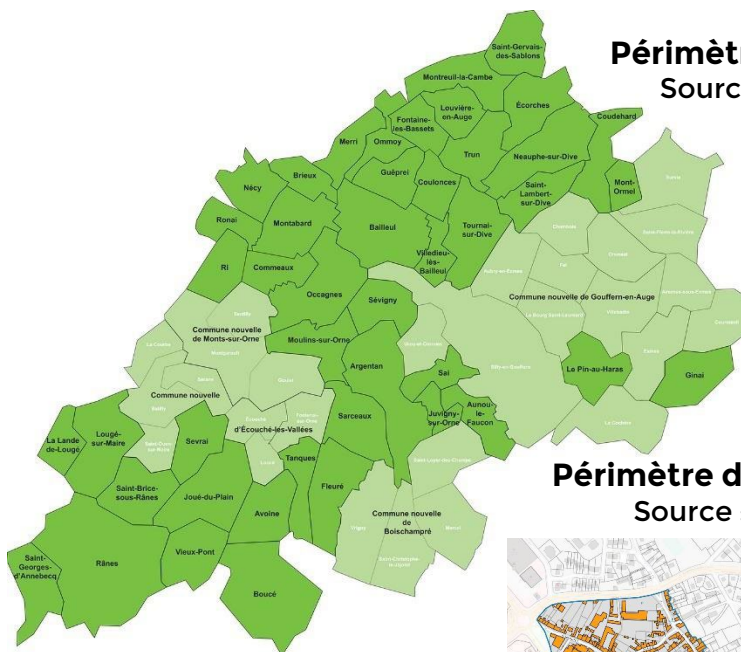
Ainsi, la CC Terres d'Argentan Interco met en place deux nouvelles Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2021-2026 :

- Une OPAH sur l'ensemble du territoire à destination des propriétaires, bailleurs comme occupants.
- Une OPAH-RU sur le centre-ville d'Argentan, qui s'inscrit dans une volonté de reconfigurer le centre-ville en engageant des travaux parfois lourds sur des logements en déshérence depuis longtemps.

Ces deux opérations sont essentiellement à destination des propriétaires modestes et très modestes, en particulier occupants, nombreux sur le territoire. Depuis peu, un travail est engagé sur les copropriétés fragiles – peu nombreuses sur le territoire – qui peuvent maintenant prétendre à des aides de l'ANAH.

Celles-ci prévoient la rénovation de 588 logements à 2026, en partenariat avec l'ANAH, la Région Normandie, le Conseil Départemental de l'Orne, Action Logement, la Banque des Territoires et la ville d'Argentan. Dès lors, les propriétaires privés (occupants comme bailleurs) peuvent bénéficier d'aides financières exceptionnelles, de conseils et d'un accompagnement personnalisé gratuit, à travers la structuration d'un « guichet de l'habitat » via le CDHAT, opérateur Habitat mandaté par Terres d'Argentan Interco.

**12 communes d'Argentan, de Sarceaux, de Fontenai-sur-Orne, de Sévigny, de Bailleul, de Juvigny-sur-Orne, de Sai, d'Aunou-le-Faucon, de Marcei, de Saint-Loyer des Champs, de Saint Christophe-le-Jajolet et de Vrigny)*



VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Une précarité énergétique importante sur le territoire

Une collectivité engagée dans le réinvestissement du patrimoine – zoom sur les objectifs de l'OPAH

Objectifs quantitatifs de réhabilitation de l'OPAH

Source : CDHAT

Objectifs d'Argentan Intercom OPAH		
Propriétaire occupant	Aides	Objectifs 2021 - 2026
		
Habitat Indigne / très dégradé	10%	9
Logements Sécurité Salubrité	10%	5
Autonomie de la personne	10%	22
Prime Habiter Mieux	1600 € ou 1200€	149
Prime Sortie de passoire thermique	500€	75
Prime Basse Consommation	500€	15
Total Réserve Logements PO		275
Total Réserve crédits PO		336 600 €
Propriétaire bailleurs		
Logements Indigne ou très dégradés	10%	8
Autonomie de la personne	5%	1
Logements moyennement dégradés	5%	3
Lutte contre la précarité énergétique	5%	3
Prime Basse Consommation	1500€	3
Total Réserve Logements PB		18
Total Réserve crédits PB		39 000€
TOTAL LOGEMENTS d'Argentan Intercom		293
TOTAL CREDITS d'Argentan Intercom		375 600 €

Objectifs Anah OPAH		
Propriétaire occupant		Objectifs 2021 - 2026
		
Habitat Indigne / très dégradé	Modestes et très modestes	9
Logements Sécurité Salubrité	Modestes et très modestes	5
Autonomie de la personne	Très modestes	40
	Modestes	25
Lutte contre la précarité énergétique	Très modestes	90
	Modestes	50
Total Réserve Logements PO		219
Propriétaire bailleurs		
Logements très dégradés		8
Autonomie de la personne		1
Logements moyennement dégradés		3
Lutte contre la précarité énergétique		3
Total Réserve Logements PB		15
TOTAL LOGEMENTS Anah		234
TOTAL CREDITS Anah		2 621 375 €
Logements Habiter Mieux		
Propriétaires Occupants		149
Propriétaires Bailleurs		3
Logements PB – Sortie de passoire thermique		8
TOTAL LOGEMENTS HABITER MIEUX		160

Deux thématiques principales des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants

Des aides accordées pour l'amélioration de la performance énergétique des logements

Une collectivité particulièrement engagée dans la lutte contre la précarité et contre l'indécence des logements

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Une précarité énergétique importante sur le territoire

Une collectivité engagée dans le réinvestissement du patrimoine – zoom sur les objectifs de l'OPAH -RU

Objectifs quantitatifs de réhabilitation de l'OPAH-RU

Source : CDHAT

Objectifs d'Argentan Intercom OPAH-RU		
Propriétaire occupant	Aides	Objectifs 2021 - 2026
Habitat Indigne / très dégradé	10%	10
Autonomie de la personne	30%	30
Lutte contre la précarité énergétique	15%	35
Total Réserve Logements PO		75
Total Réserve crédits PO		176 750 €
Propriétaire bailleurs		
Logements très dégradés	5%	20
Logements moyennement dégradés ou autonomie	30 %	21
Changement d'usage	30%	1
Lutte contre la précarité énergétique	10%	37
Total Réserve Logements PB		79
Total Réserve crédits PB		194 500 €
Copropropriété et monopropriété de plusieurs logements (CMPL)		
Structuration des copropriétés	50%	9
Etude de faisabilité sur les parties communes	50%	9
Travaux sur les parties communes	50%	9
Ravalement des façades visibles depuis l'espace public	50%	14
Ravalement des autres façades sous réserve du traitement des façades visibles depuis l'espace public	50%	5
Total Réserve Lots Copro		46
Total Réserve crédits Copro		117 000 €
TOTAL LOGEMENTS d'Argentan Intercom		200
TOTAL CREDITS d'Argentan Intercom		488 250 €

Objectifs Anah OPAH-RU		
Propriétaire occupant		Objectifs 2021 - 2026
Habitat Indigne / très dégradé	Modestes et très modestes	10
Autonomie de la personne	Modestes et très modestes	30
Lutte contre la précarité énergétique	Modestes et très modestes	35
Total Réserve Logements PO		75
Propriétaire bailleurs		
Logements très dégradés		20
Logements moyennement dégradés et/ou aide pour l'autonomie de la personne et/ou transformation d'usage		21
Logements avec transformation d'usage		1
Lutte contre la précarité énergétique		37
Total Réserve Logements PB		79
TOTAL LOGEMENTS Anah		154
TOTAL CREDITS Anah		2 103 700 €
Logements Habiter Mieux		
Propriétaires Occupants		30
Propriétaires Bailleurs		47
Logements PB – Sortie de passoire thermique		32
TOTAL LOGEMENTS HABITER MIEUX		109

Deux thématiques principales des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants

Des aides principalement accordées pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Une action de la collectivité sur la location, la copropriété et la monopropriété de plusieurs logements pour remettre sur le marché des logements

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

La sensibilisation des populations locales (habitants / techniciens / élus)

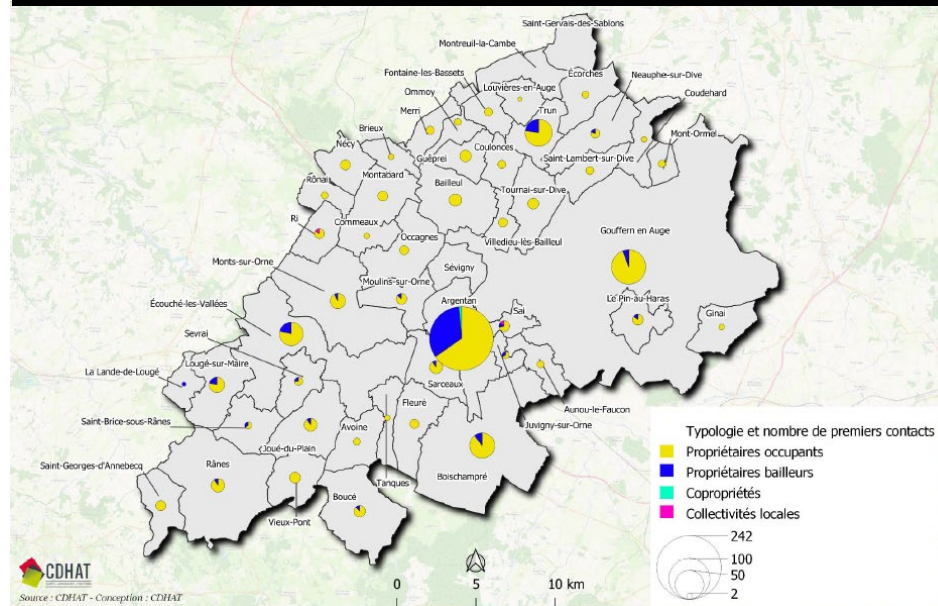
Chaque OPAH travaille avec des opérateurs qui accompagnent les ménages (montage des dossiers, conseils, etc.) et communiquent sur ces aides :

- Des **permanences** existent à Argentan, Trun, Écouché-les-Vallées et Gouffern en Auge
- Les **locaux** du CDHAT à Hérouville-Saint-Clair accueillent le public
- Des **visites de logements**, en particulier avec les propriétaires sont faites. Dans le cadre de l'OPAH-RU, le repérage d'ilot insalubre est fait par ilot.
- L'ADIL met également en place **des formations** auprès des copropriétés

L'information circule via :

- Les sites internet du CDHAT, le site de la CC Terres d'Argentan Interco et l'Anah,
- Les réseaux sociaux,
- Les bulletins communaux
- La presse locale (Ouest France, Tendance Ouest...)
- L'organisation d'événements : signature et lancement des OPAH en 2021, réunion publique en janvier 2022,
- Des dépliants / flyers / affiches / CR d'activités, signalétiques sur les chantiers
- Journée de sensibilisation des propriétaires sur l'autonomie
- La sensibilisation des artisans et professionnels de l'immobilier et des visites de chantier.

RÉPARTITION DES PREMIERS CONTACTS PAR COMMUNE (OPAH / OPAH-RU)



Les opérateurs diffusent et conseillent les propriétaires volontaires, mais **des actions d' « aller-vers » informelles sont mises en place pour sensibiliser les propriétaires** réticents ou non informés, via la mobilisation de travailleurs sociaux par exemple, ou encore par l'envoi de courrier spécifique aux propriétaires de logements dégradés et/ou de logements vacants.

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

Les premiers résultats

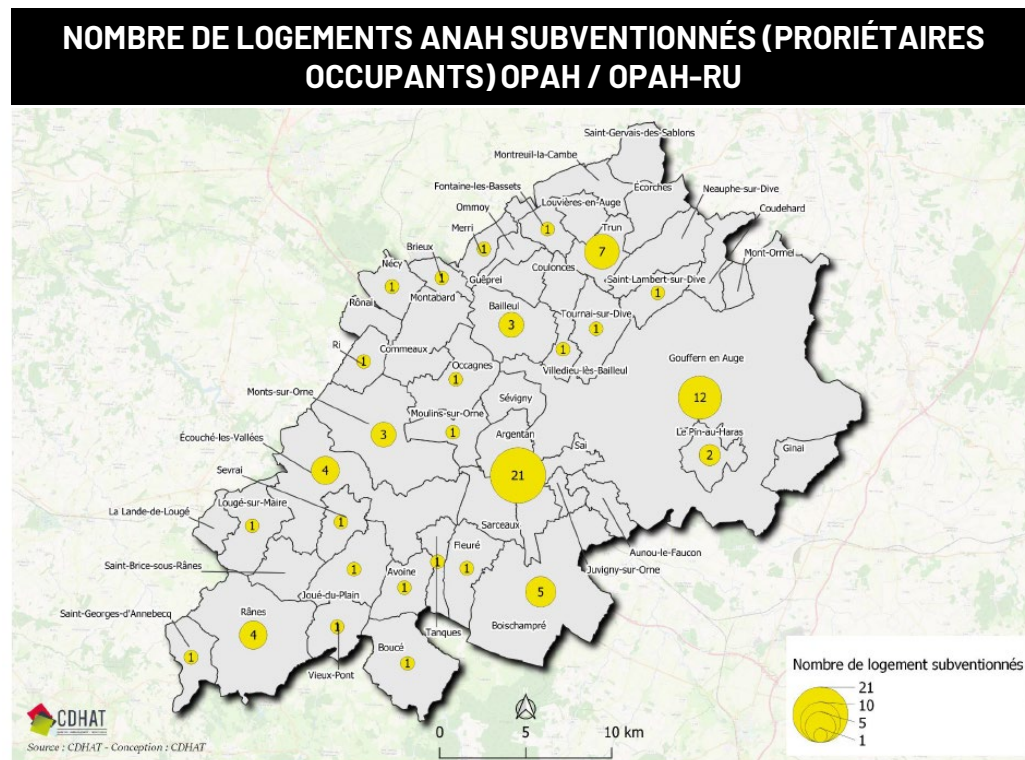
En 2021, première année de mise en place des OPAH, la CDHAT a renseigné pour les deux opérations, 646 porteurs de projets dont :

- 549 en OPAH
- 97 en OPAH-RU

Parmi eux, 81% sont des propriétaires occupants (523), 118 propriétaires bailleurs, 3 copropriétés et 2 collectivités.

La grande majorité des demandes de dossier concerne **l'adaptation à la perte d'autonomie**, en particulier grâce à une campagne de sensibilisation menée en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Les **travaux d'amélioration des performances énergétiques concernent tous les ménages intéressés**, en particulier les propriétaires bailleurs et les nouveaux arrivants qui souhaiteraient investir dans une bâtisse à réhabiliter.



Des **territoires présentant des grands bâtis abandonnés, anciens corps de ferme ou maisons industrielles vacantes ont alors vu certains de leur patrimoine être investis :**

- À Boucé, plusieurs granges ont été rénovées et la commune enregistre plusieurs demandes d'acquisition-amélioration
- A Sai, les anciens corps de ferme font l'objet de discussion avec la Chambre d'Agriculture pour une programmation résidentielle.
- A Occagnes, la CDHAT abonde des aides pour l'adaptation des logements pour les personnes âgées

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

Zoom sur le parc social

Tout comme le parc privé, le parc social est également sujet à la précarité énergétique. En effet, 25,6% des logements sociaux ont une classe DPE « E », énergivores, et peuvent engendrer des surcoûts de dépenses pour les ménages résidents, déjà fragiles.

En outre, face au futur gel de location et de vente de logements ayant une DPE « E », « F » et « G », en lien avec la loi Climat et Résilience et la loi 3DS, un fort enjeu de réinvestissement des logements sociaux pour l'amélioration des performances énergétiques se distingue.

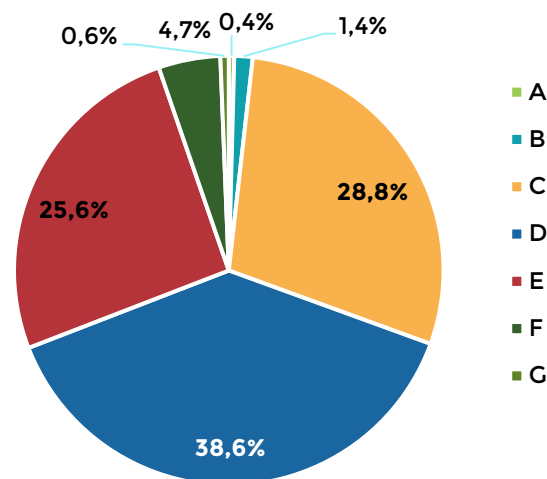
Conscients des enjeux, les principaux bailleurs engagent des travaux d'amélioration de leur patrimoine :

- Des actions de démolition et de reconstruction, dans le cadre de l'ANRU 2, programme NPNRU (cf. supra)
- Des actions de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et baisser les charges des locataires, comme la mise en place de laine de verre dans les combles des appartements (2016-2018), l'isolation des caves, le remplacement de chaudières à gaz par des chaudières à condensation ou encore le calorifugeage des réseaux pour l'opérateur Orne Habitat.
- Des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie

De plus, depuis 2023, le Fond National d'Aide à la Pierre (FNAP) finance l'association Foncière Logement qui autorise la démolition-reconstruction sur site, via l'apport d'un montant revalorisé, pour les bailleurs sociaux. Sur le département de l'Orne, cette aide est passée de 3 000 à 4 500 euros et devrait être reconduite pour les années à venir, un levier non négligeable pour les bailleurs sociaux pour mener des opérations de réhabilitation de logement.

Répartition des DPE réalisés

Source : RPSL 2021



VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

Des difficultés qui perdurent

Néanmoins, des difficultés sont à remonter :

- Il est parfois difficile d'accompagner les propriétaires occupants comme bailleurs dans la réalisation de travaux qui n'ont parfois pas d'autres endroits où loger pendant la durée des travaux (estimée en moyenne à 6-7 mois), et qui doivent parfois loger chez leur proche, en caravane provisoire et à proximité de leurs lieux de travail. Les travaux se font alors sous occupation du propriétaire occupant ou du locataire.
- Les logements d'habitat indigne et dégradé sont davantage concentrés sur les territoires ruraux et parfois en zone inondables et/ou agricoles. Les opérateurs font part de leur incapacité à solutionner certains dossiers qui nécessitent beaucoup de travaux (raccordement en eau, à l'électricité, etc.), et ne disposent pas de financements suffisants pour des ménages très modestes.
- Des financements encore insuffisants pour des ménages particulièrement précaires.

Pour éviter que ces situations ne se reproduisent dans le futur, outre l'utilisation de matériaux plus performants, il a été acté lors de la mise en place des OPAH, **la quasi-interdiction de l'ANAH –sauf exception- d'aider les propriétaires bailleurs de logements situés dans des communes en totale déprise, dépourvue de commerces**, de services etc. Il ne s'agit en effet de ne pas précariser des ménages déjà fragiles, via une installation dans un logement, les rendant particulièrement dépendant de la voiture (et des coûts associés), et/ou les isoleraient. La collectivité entend **redynamiser son territoire en favorisant en priorité les communes stratégiques** : commune-centre, pôles secondaires, etc.

→ Des enjeux liés à l'Habiter (services, aménités urbaines, transports en commun, mise en valeur du patrimoine,...).
→ Des enjeux de revitalisation du territoire, concentrés en priorité sur les espaces stratégiques (enveloppe urbaine existante, ville-centre et pôles secondaires...).

VERS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE

Des actions d'amélioration des logements

Une nécessaire revitalisation territoriale globale

Consciente de ces enjeux, la collectivité a mis en place plusieurs dispositifs de revitalisation du territoire, pour rendre plus attractif son territoire, garantir un cadre de vie de qualité pour les populations résidentes et in fine, attirer des nouveaux ménages (jeunes, familles, actifs), dans un but de mixité sociale et générationnelle :

- Depuis 2018, la commune d'Argentan bénéficie du dispositif « Action Cœur de Ville » afin de redynamiser son territoire
- La Collectivité est également concernée par le programme « Petites Villes de Demain » pour les communes d'Ecouche-les-Vallées et Trun qui cumulent des difficultés sociodémographiques importantes, afin de valoriser et de rendre ces bourgs plus dynamiques. La collectivité et l'Etat entendent faire du commerce le « nerf de la guerre » (DDT) de la revitalisation territoriale. Un travail de recensement des bâtiments qui nécessiteraient une réhabilitation ou démolition est en cours, afin d'évaluer la pertinence d'action RHI ou THIRORI sur certains îlots.
- Plusieurs communes (Boucé, Chambois-Fel, Nécy, Occagnes, Exmes et Rânes) ont également été sélectionnées par Terres d'Argentan Interco pour l'Appel à Projets du Conseil Départemental de l'Orne, dans un but de revitalisation des centres-bourgs.
- Un travail est en cours entre les services de l'Etat (DDT) et la collectivité pour travailler à l'implantation de commerces et services pour les communes de troisième niveau.

L'EPCI suit la tendance départementale puisque le territoire dispose également de dispositifs tels qu' « Action Cœur de Ville » qui bénéficie à 3 000 ménages, avec une préparation du second volet d'Action Cœur de Ville, et 2 000 ménages pour « Petites Villes de Demain ».

DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Synthèse

CONSTATS

- Des logements anciens qui posent des problèmes pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs de précarité énergétique, de coûts de réhabilitation et de travaux importants, de travaux conséquents d'adaptation à la perte d'autonomie, enjeu majeur sur le territoire.
- La collectivité, avec ses partenaires (ANAH, ADIL, Etat) est engagée pour l'amélioration des logements existants via la mise en place d'action d'amélioration de logements (OPAH/OPAH-RU) mais également via le déploiement de programmes de revitalisation territoriale (ACV/PVD).

Ces actions doivent permettre :

- Le bien-vivre en amoindrissant les dépenses liées aux consommations énergétiques des ménages, propriétaires comme locataires
- Le bien- vieillir via le soutien aux travaux d'adaptation des logements
- La revitalisation de certains territoires stratégiques en soutenant le réinvestissement de logements dans l'enveloppe urbaine et dans les pôles principaux, l'attractivité de territoires (ravalement de façade, mise en visibilité du patrimoine architectural, soutien aux petits commerces...).

ENJEUX

- Renforcement des actions menées par l'ANAH/la Collectivité et le CHDAT
- Renforcement des actions de communication et de sensibilisation des propriétaires aux travaux essentiels
- Massification des opérations de réinvestissement (parc privé comme social) pour l'amélioration des performances énergétiques des logements pour anticiper le futur gel de logements qu'il ne sera plus possible de louer au vu des réglementations nationales (Loi Climat et Résilience...)

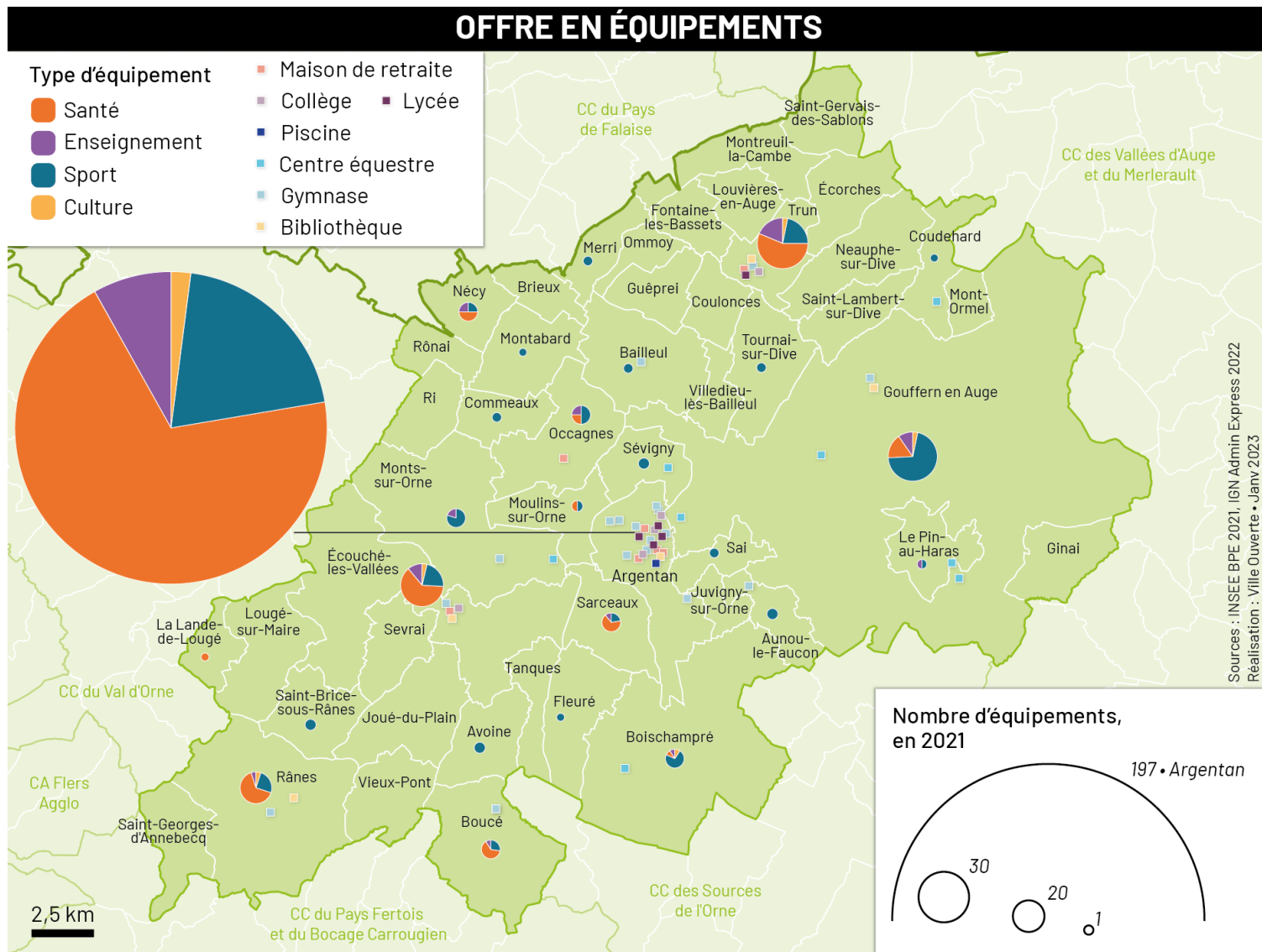


1.3

Équipements

ÉQUIPEMENTS

Offre en équipements



ÉQUIPEMENTS

Offre et maillage

Une offre d'équipements concentrée en grande majorité à Argentan et, dans une moindre mesure, dans les pôles secondaires

L'offre en équipements du quotidien est un facteur d'attractivité résidentielle, tout particulièrement en contexte périurbain et rural où les enjeux d'accessibilité sont accentués.

La carte en page précédente montre que **l'offre en équipements se concentre en premier lieu à Argentan avec près de 200 équipements (toute catégorie confondue).**

La centralisation des équipements de proximité comme de plus fort rayonnement au sein de la ville d'Argentan crée un déséquilibre à l'échelle intercommunale.

Les communes de Trun, Écouché-les-Vallées et Rânes, le long de la D916 et D924, s'inscrivent comme des pôles d'équipement secondaires, qui accueillent en moyenne chacun 30 équipements, notamment des fonctions de santé et d'enseignement. La commune nouvelle de Gouffern en Auge ne fait pas figure de pôle du fait de sa dimension particulière (agrégation de 14 anciennes communes). *Ces chiffres de l'INSEE sont à manier avec précaution, ils restent cependant une indication de la situation réelle.*

Le territoire possède une offre culturelle significative, concentrée dans sa ville-centre (conservatoire, cinéma, Quai des arts, deux musées) et sur les pôles (réseau de médiathèques, salon des Artistes d'Écouché-les-Vallées, etc). Le site web de Terres d'Argentan Interco recense 69 associations sur le territoire, dont 14 associations de culture/danse/musique, 17 associations sociales et 23 associations sportives



Conservatoire Intercommunal de Musique, Danse et Théâtre du Pays d'Argentan (Argentan)



Médiathèque Stéphane Hessel (Trun)

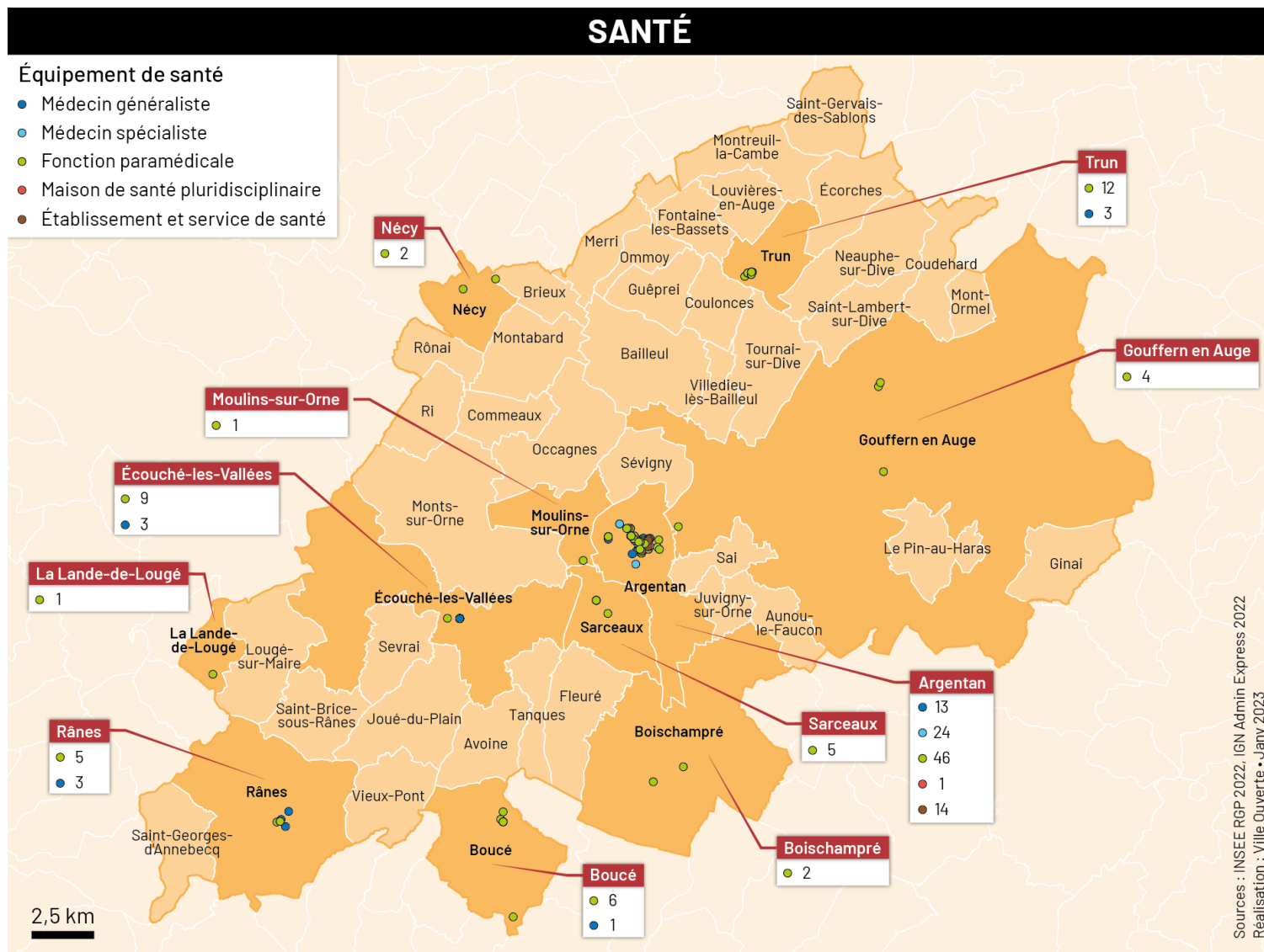


Logo du centre aquatique d'Argentan, géré par la CC Terres d'Argentan Interco



ÉQUIPEMENTS

Équipements de santé



ÉQUIPEMENTS

Équipements de santé

Un territoire vieillissant confronté à une démographie médicale en tension

Dans un Département connaissant une situation tendue sur ce sujet, la question de l'offre de santé et de l'accès aux soins est une problématique majeure du territoire de Terres d'Argentan Interco.

En 2019, ce dernier connaît une part de population de plus de 60 ans élevée (33%) avec un nombre de médecins généralistes pour 100 000 habitants (64,1) se situant en dessous de la moyenne régionale (91) et nationale (101,7).

L'enjeu du vieillissement des praticiens de santé se pose avec acuité puisque 73% des médecins généralistes du territoire ont 55 ans ou plus (contre 49% en moyenne régionale et nationale). La densité de médecins spécialistes est aussi faible sur le territoire avec 49 pour 100 000 habitants contre 67,2 (Région) et 94,2 (France). Néanmoins, la densité des infirmiers est dans la moyenne régionale, ainsi que celle de certaines spécialités (chirurgien-dentiste, ophtalmologue, gynécologue...).

Comme dans la plupart des territoires ruraux, de nouveaux modes de pratiquer s'organisent sur la CC Terres d'Argentan Interco. Le territoire compte désormais 2 pôles de santé libéraux ambulatoires (PSLA) sur son territoire permettant un regroupement et une mise en communs de moyens pour les professionnels de santé. Le premier ayant ouvert en 2017 à Écouché-les-Vallées et le deuxième en 2019 à Argentan. Le territoire expérimente également l'ouverture de deux « Maisons France Services », nouveau modèle d'accès aux services publics, notamment de santé. La première est située à Argentan et la deuxième, itinérante, est située à Gouffern en Auge. Un système de permanences existe à Trun et à Boucé.

Deux « Maisons France Services » sont implantées sur le territoire de Terres d'Argentan Interco, une à Argentan et une itinérante à Gouffern en Auge (avec un système de permanence sur plusieurs sites)



Deux pôles de santé libéraux ambulatoires (PSLA) sont désormais présents sur le territoire

ÉQUIPEMENTS

Équipement scolaire

Un maillage en équipements scolaires concentré à Argentan et dans les pôles secondaires, encore présent dans les communes plus rurales

Le territoire intercommunal est équipé d'un maillage d'écoles primaires et maternelles majoritairement réparti entre Argentan et les pôles secondaires. Il existe également des formes de mutualisation d'équipements scolaires entre petites communes ou entre communes déléguées :

- Le regroupement pédagogique intercommunal de Vrigny, Marcei et Montmerrei (Boischampré),
- Le regroupement pédagogique intercommunal du Pays d'Exmes, Silly en Gouffern, Le Bourg St Léonard, Exmes

A partir de l'enseignement secondaire, les équipements scolaires diminuent très fortement : on compte trois collèges à Argentan (dont un groupe privé), un à Écouché-les-Vallées et un à Trun, et trois lycées (tous à Argentan, incluant le groupe privé cité ci-dessus).

Le territoire de Terres d'Argentan Interco dispose, au titre de sa compétence dans ce domaine, d'une carte scolaire intercommunale qui définit la répartition des élèves (des dérogations existent), par secteurs, dans les écoles publiques élémentaire et pré-élémentaire du territoire.



ÉQUIPEMENTS

Petite enfance et accueil des personnes âgées

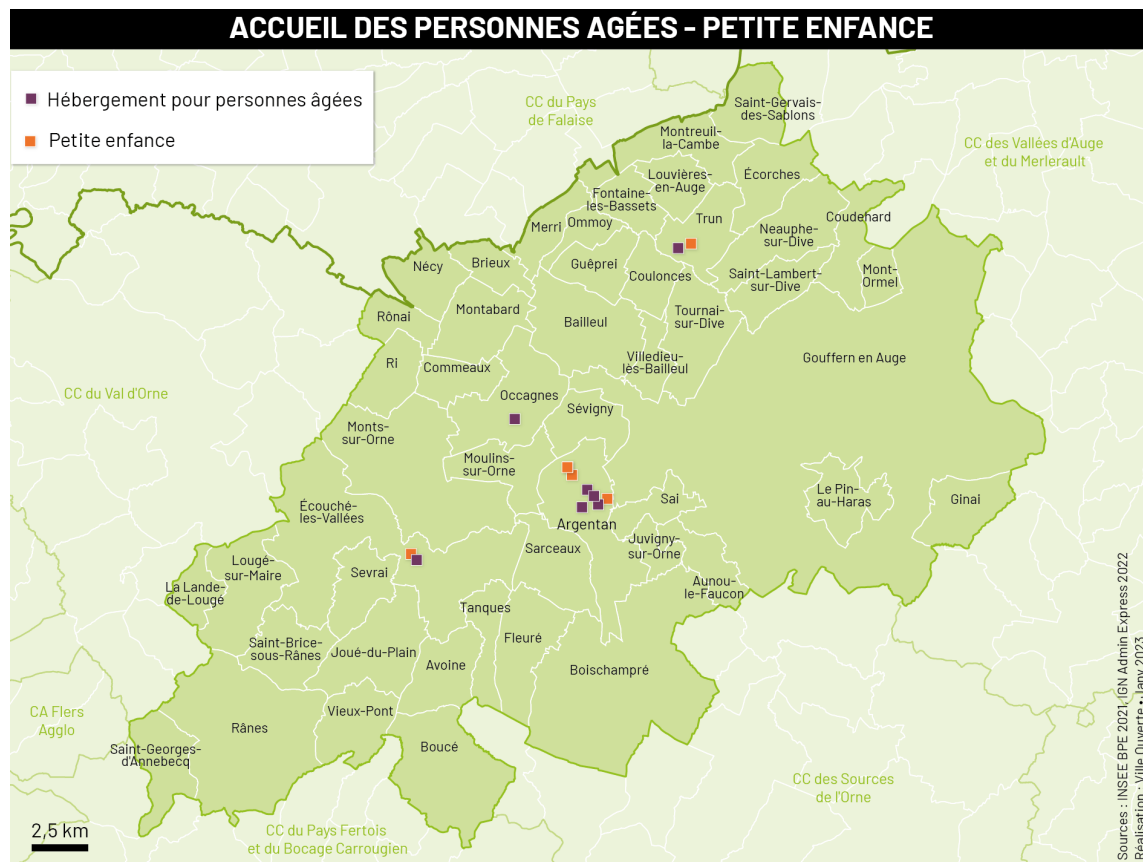
La prise en charge des populations spécifiques (jeunes enfants, personnes âgées plus ou moins dépendantes) est un enjeu sur le territoire, d'autant plus compte-tenu de sa démographie

Le territoire comporte plusieurs structures d'accueil des personnes âgées :

- 3 résidences services seniors ou résidence autonomie, toutes situées à Argentan,
- 4 EHPAD : 1 à Argentan, 1 à Trun, 1 à Écouché-les-Vallées, 1 à Occagnes.

L'enjeu de développer des offres pour le maintien de cette population à domicile est important pour un territoire rural comme la communauté de communes Terres d'Argentan Interco, d'autant plus que le parcours résidentiel au moment de la vieillesse s'effectue généralement depuis les bourgs ou hameaux vers les pôles secondaires comportant plus de services. L'adaptation de l'habitat est un axe de travail au sein du PLUi-H.

Au-delà de l'offre en crèches, garderies et structures multi-accueil, Terres d'Argentan Interco a développé dans le cadre d'une convention territoriale globale dédiée à l'enfance et la jeunesse signée avec les communes d'Argentan, Écouché-les-Vallées, Trun, et Monts-sur-Orne et la CAF de l'Orne, un relais petite enfance itinérant qui a pour but d'attirer des jeunes couples sur le territoire et de soutenir l'implantation des assistantes maternelles en milieu périurbain et rural.



DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Synthèse

CONSTATS

- Il existe actuellement une offre en équipements diversifiée, répartie inégalement sur le territoire. Argentan et les pôles secondaires (Trun, Rânes, Écouché en particulier) regroupent la grande partie des équipements de la CC.
- Le territoire est également marqué par un déficit de service de santé entrant en tension avec les besoins de plus en plus importants induits par le vieillissement progressif de la population.
- L'enseignement primaire est présent dans l'ensemble du territoire. L'enseignement secondaire est quant à lui centralisé dans la ville d'Argentan.

ENJEUX

- Proximité entre les populations concernées et les équipements à destination de la petite enfance et des personnes âgées en milieu périurbain et rural.
- Accessibilité aux équipements et de professionnels de santé dans les communes les plus éloignées des pôles urbains.
- Rapprochement des personnes les plus dépendantes de ces équipements au sein des communes qui en disposent.

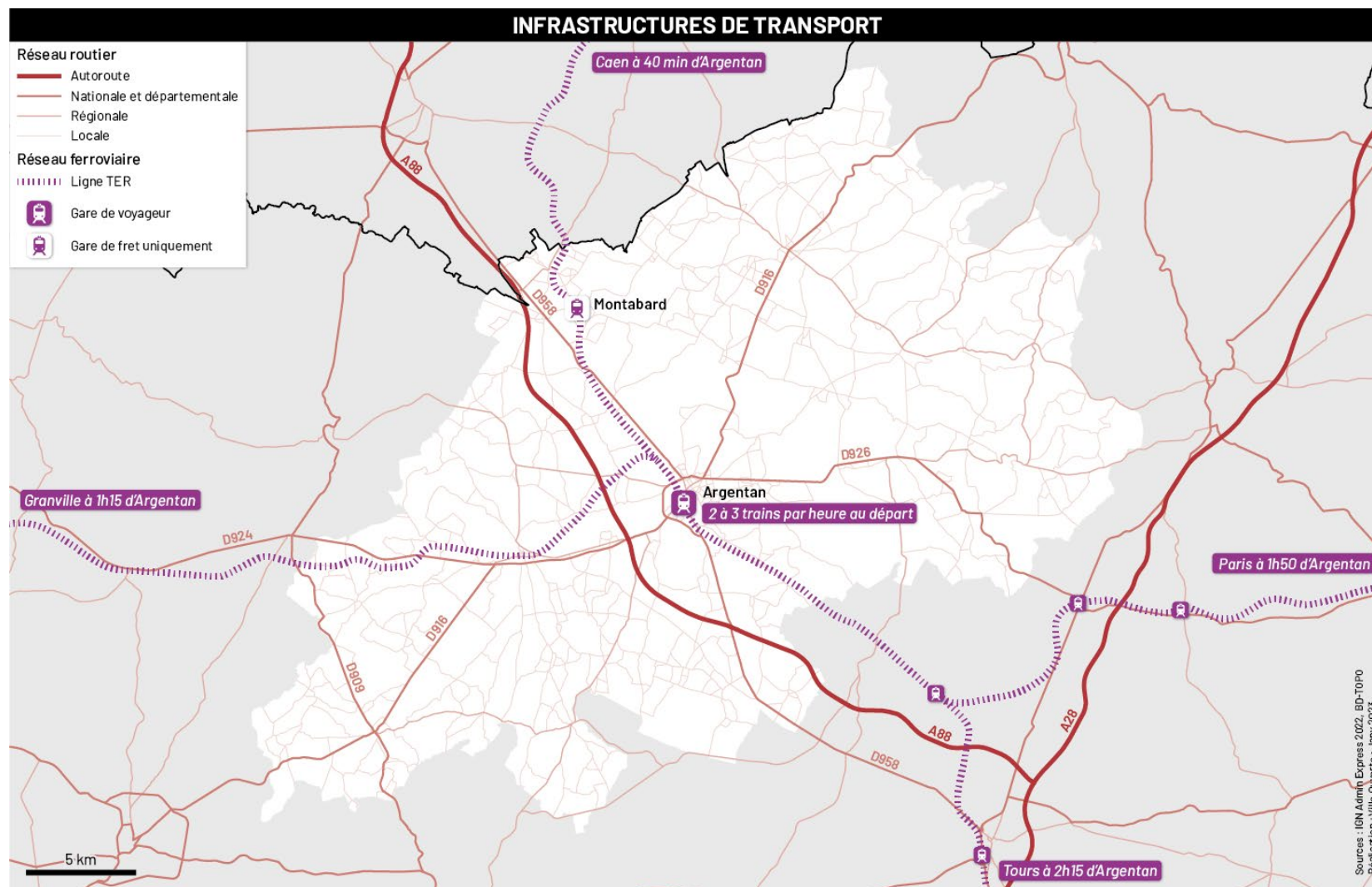


1.4

Mobilités

MOBILITÉS

Infrastructures de transport



MOBILITÉS

Structuration du réseau de déplacements

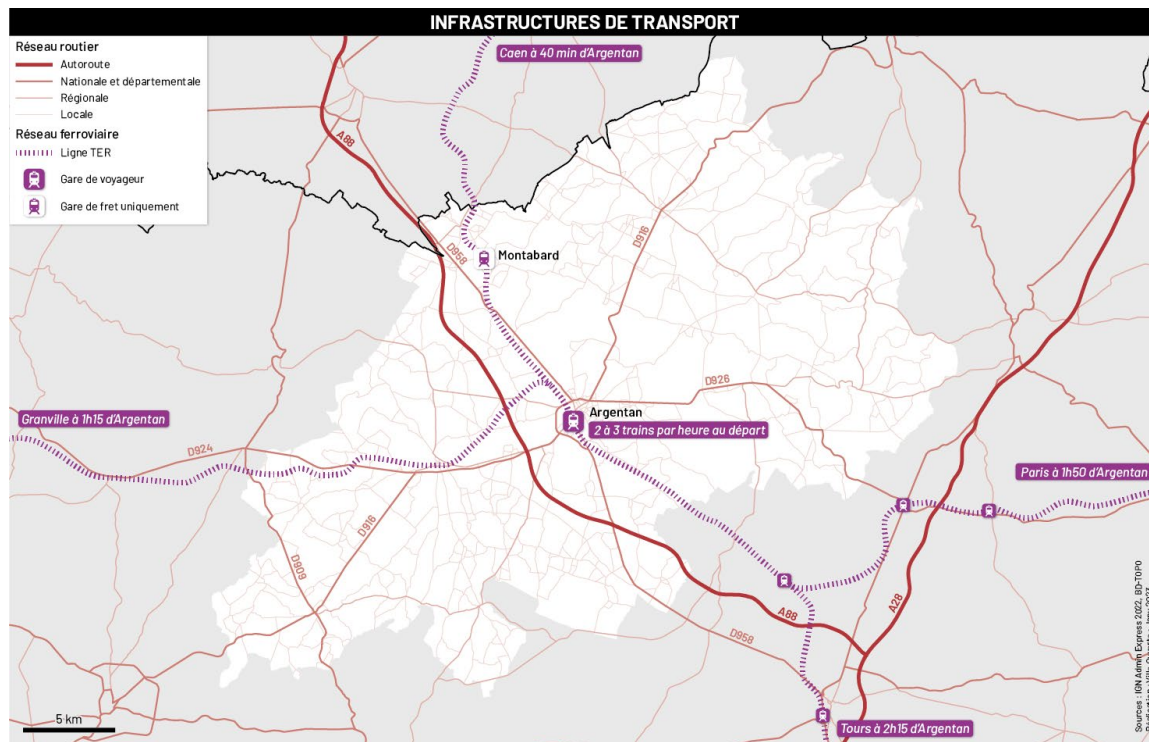
Une intercommunalité bien desservie et connectée aux grandes polarités alentour

Le maillage en voies routières de l'intercommunalité s'appuie sur un réseau dense composé de 2 axes autoroutiers convergeant vers Tours : l'A88 depuis Caen/Falaise et l'A28 depuis Abbeville passant par Rouen.

Les déplacements s'appuient également sur le réseau de routes départementales, notamment la D924 vers Ecouché-les-Vallées et les D916/D113/D926 vers Gouffern-en-Auge alors que la desserte locale est assurée par les routes de campagne. Ce maillage, lié aux spécificités du développement du territoire.

La lecture des voies historiques persiste avec l'ex-RN24 (route royale Paris-Granville), désormais D924-926, qui relie Argentan à Flers et traverse le territoire d'est en ouest. Également historique, l'actuelle RD958 relie Argentan à Falaise puis Caen via la RN128. Plus récente, la D916 (Trun<->Argentan<->Rânes) est moins empruntée mais traverse le territoire du nord au sud.

Le territoire bénéficie d'une desserte ferroviaire (TER) en gare d'Argentan. Avec 294 000 voyageurs en 2019 (14 trains par jour sur la liaison avec Paris Montparnasse, 8 par jour avec Caen), la seule gare de voyageurs du territoire est un point nodal des mobilités, notamment pour les actifs.



MOBILITÉS

Flux routiers

Un trafic important sur les axes structurants, qui tend à diminuer

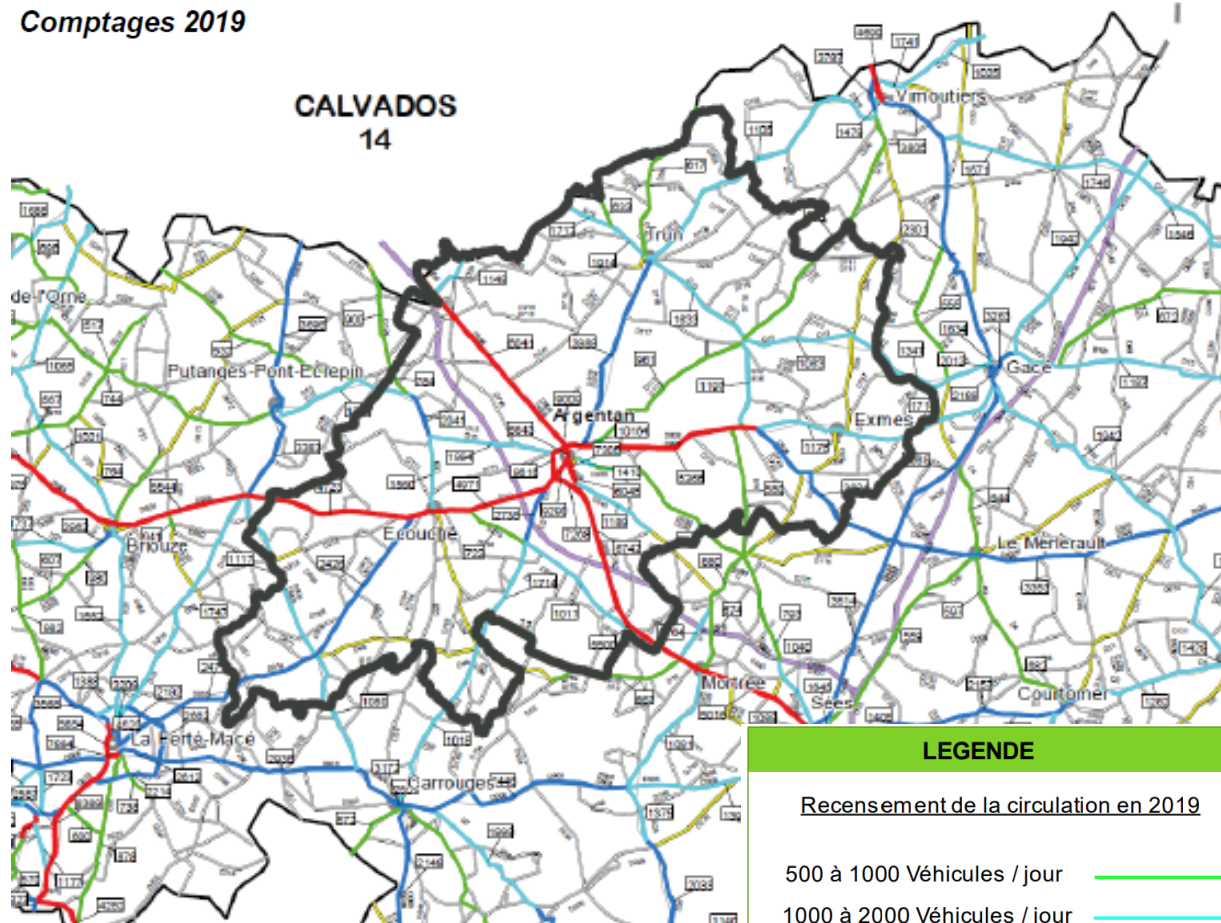
Avec 9 616 véhicules/jour dans sa partie nord (route d'Écouché <> route de Falaise), la RD958 est la déviation d'agglomération (rocade d'Argentan) la plus empruntée de l'Orne.

Dans la continuité des dernières années, le trafic poids lourds diminue sur les itinéraires concurrencés par les autoroutes A 28 et A 88.

Au sein d'Argentan, des problèmes de dessertes entre centre-ville et quartiers périphériques sont à noter.

TRAFIC ROUTIER DANS L'ORNE

Comptages 2019



LEGENDE

Recensement de la circulation en 2019

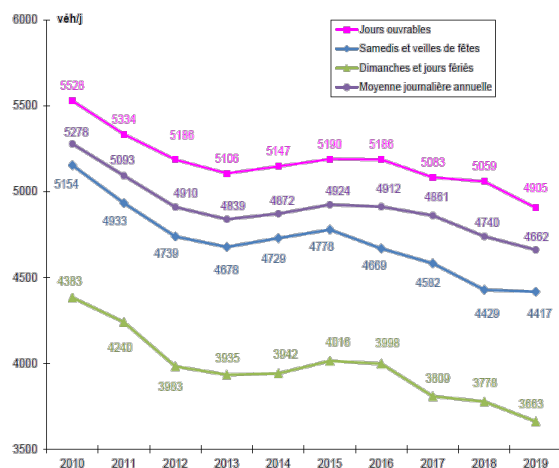
- 500 à 1000 Véhicules / jour
- 1000 à 2000 Véhicules / jour
- 2000 à 4000 Véhicules / jour
- > à 4000 Véhicules / jour

14

Kilomètres

Réalisation : PIT/DGR/EEPR - CD61 - Février 2020

Evolution pluriannuelle du trafic tous véhicules

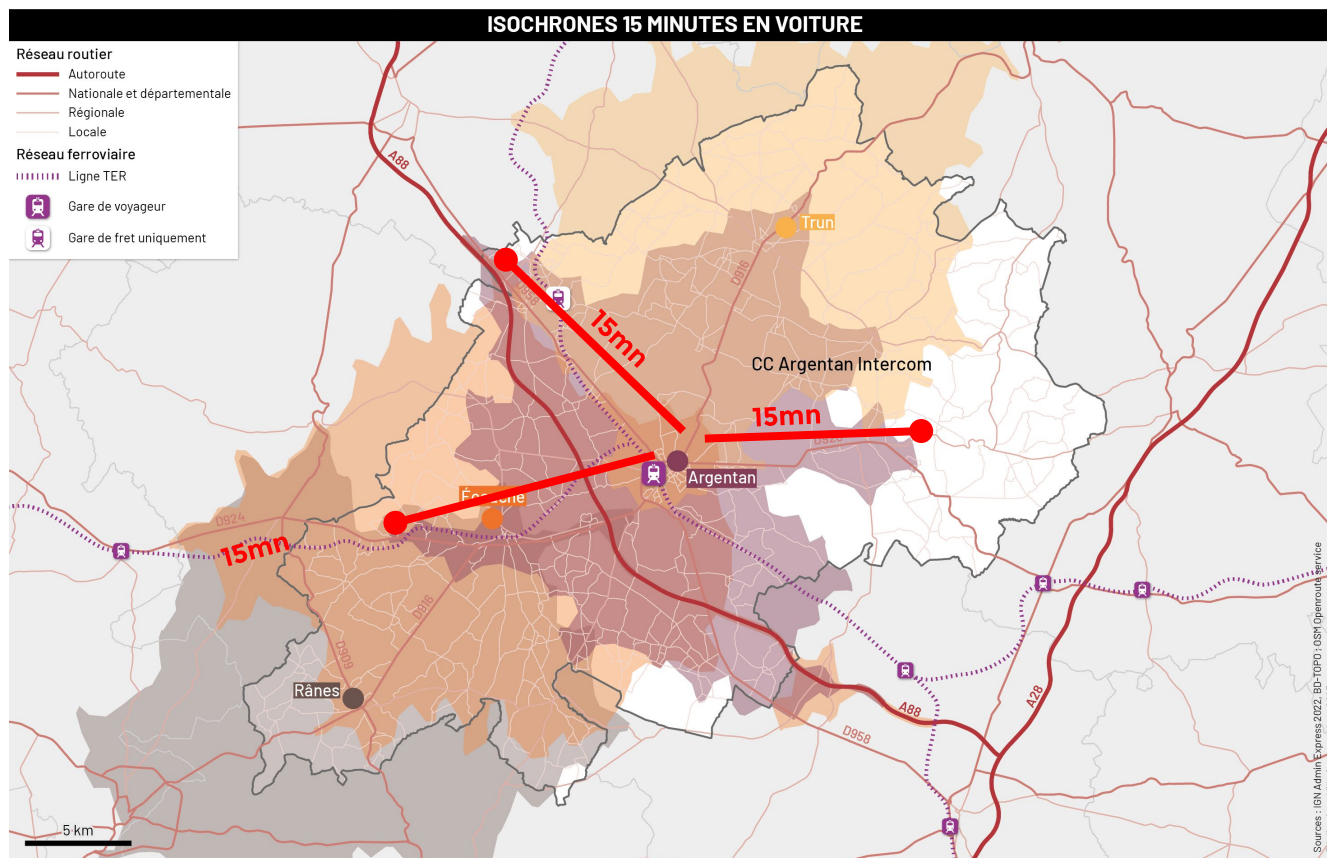


MOBILITÉS

Accessibilité viaire dans le territoire intercommunal

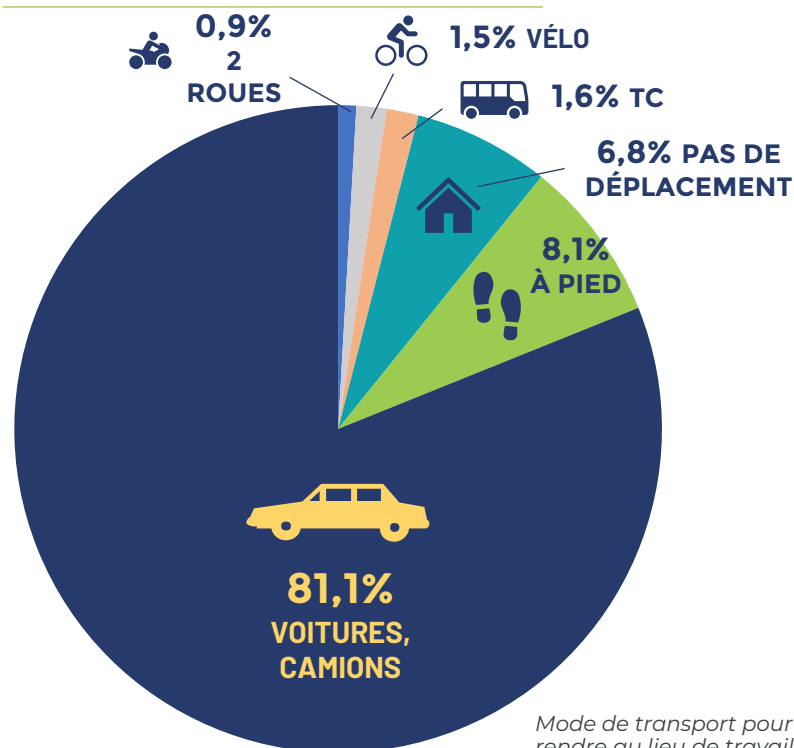
Une bonne connexion aux polarités locales et régionales, des trajets rapides le long des voies majeures mais une accessibilité interne beaucoup plus hétérogène, notamment à l'est du territoire

Si l'intercommunalité est bien connectée aux polarités locales et régionales (Caen, Rouen, Flers, Alençon, Le Mans, ...), la mobilité interne est plus hétérogène. Aisée le long des voies majeures et notamment des départementales structurantes vers l'ouest d'Argentan (Écouché, Rânes) ou au nord (vers Trun), elle est plus difficile vers l'est (petites voies locales). Les déplacements depuis l'est sont peu fluides et longs, et entraînent une forme de déconnexion avec le reste du territoire. Argentan fait figure de pôle principal. Elle n'est jamais éloignée de plus de 25 minutes de voiture en tout point du territoire.

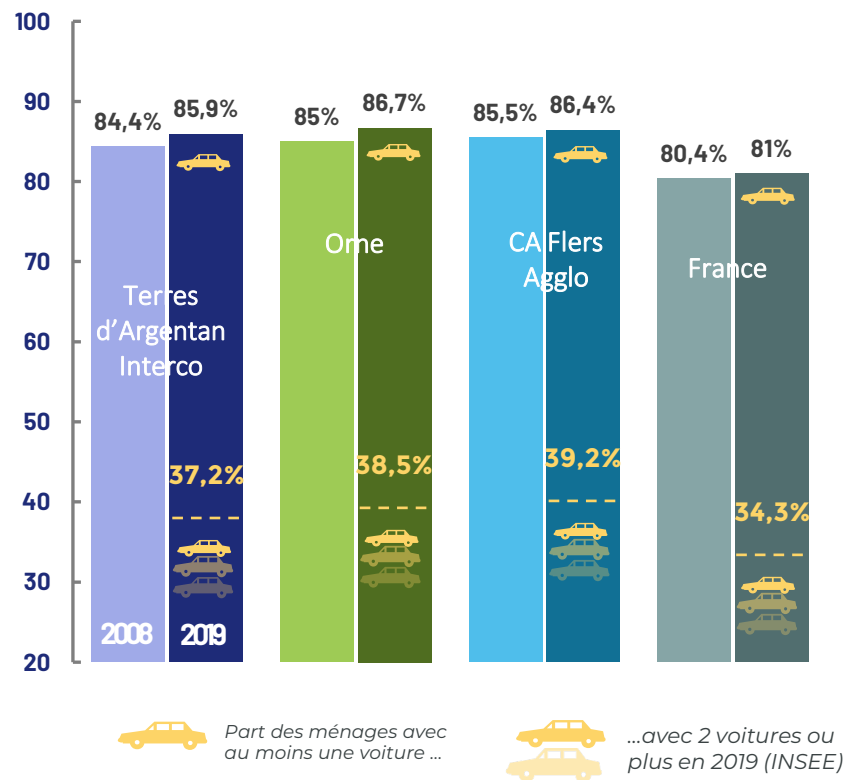


MOBILITÉS

Pratiques de mobilité (part modale, etc.)



Mode de transport pour se rendre au lieu de travail (INSEE 2019)



Part des ménages avec au moins une voiture ...



...avec 2 voitures ou plus en 2019 (INSEE)

Une mobilité quotidienne basée essentiellement sur l'automobile

La bonne desserte routière du territoire et son modèle de développement périurbain impliquent de nombreux déplacements pendulaires, notamment des actifs en emploi pour qui la voiture reste le mode de transport prépondérant. À Argentan 76% d'entre eux sont motorisés, ce chiffre montant à 95% dans les petites communes de la CC. Les ménages de Terres d'Argentan Interco sont toutefois un peu moins nombreux à posséder une voiture que dans la CA Flers Agglo ou dans le Département de l'Orne (85% contre 86%). Le poids de la ville centre d'Argentan dilue un peu la place de la voiture individuelle dans les mobilités de l'intercommunalité au profit de la marche ou des transports en commun davantage mobilisés par les citoyens. En toute logique, la voiture est le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail : elle est utilisée par 81% des actifs occupés. Vient ensuite la marche à pied (8%), les transports collectifs et le vélo n'occupant qu'un poids marginal (1,6% et 1,5%).

MOBILITÉS

Réseau ferroviaire

Argentan : un nœud ferroviaire

Le territoire est desservi par le train (réseau TER) en gare d'Argentan. Il existe également une gare de fret (pas de desserte voyageurs) sur la commune de Montabard.

Argentan est un nœud ferroviaire situé au croisement des lignes Le Mans <> Alençon <> Caen et Paris <> Granville. Elle dessert la métropole régionale de Caen, la capitale parisienne, l'ouest normand vers Granville et le sud de l'Orne avec Alençon et Le Mans au-delà.

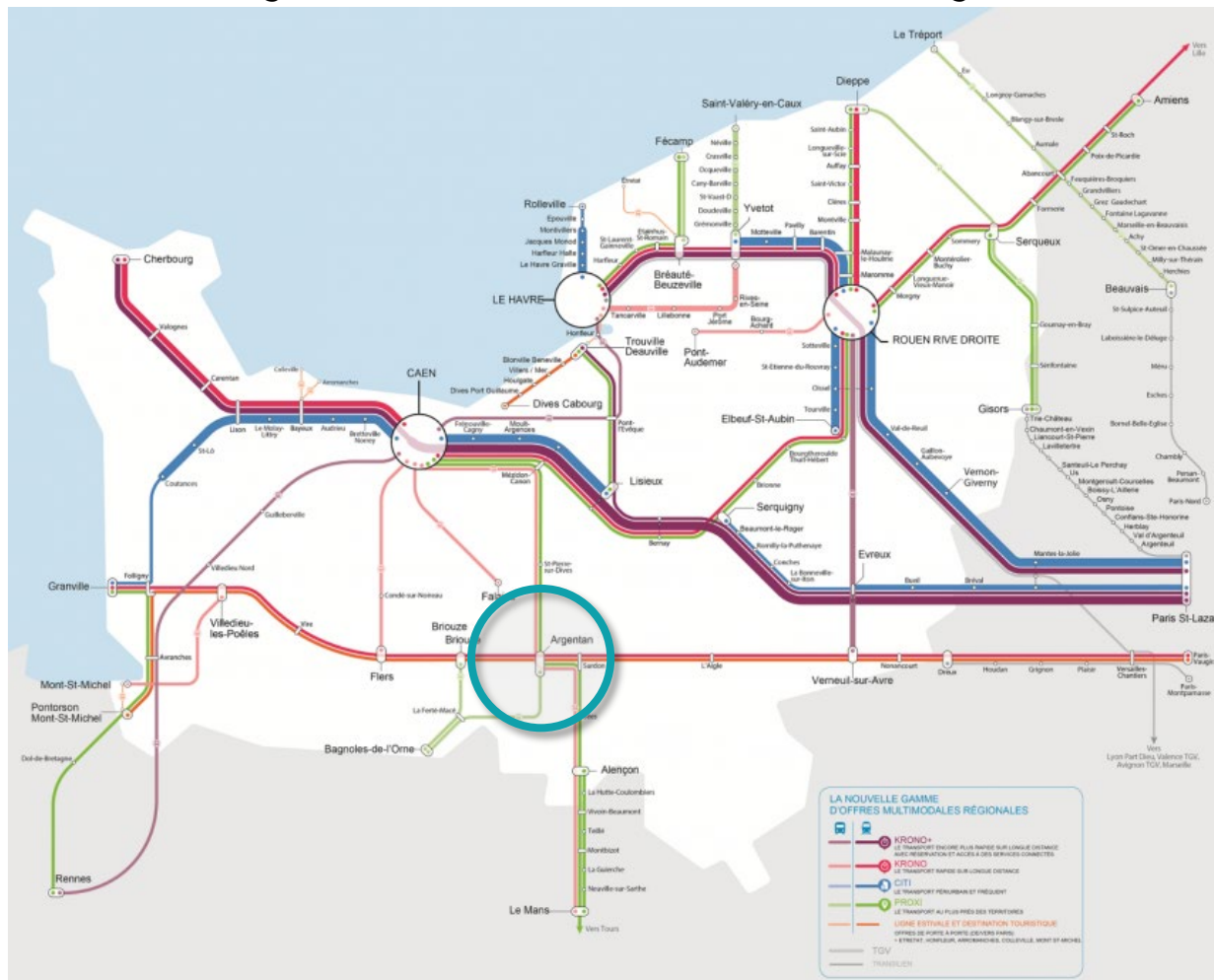
Rénovée en 2008, la gare d'Argentan est desservie par deux lignes du réseau SNCF (TER) :

- Paris <> Granville
- Caen <> Tours

La gare offre ainsi des allers-retours quotidiens vers Caen (40mn), Alençon (30mn), Le Mans (1h), Granville (1h15) et Paris (1h45). Les temps de trajet, en particulier vers Caen, Alençon et le Mans, sont identiques ou plus courts que par la route.

Avant sa fermeture en 2016, la commune d'Écouché-les-Vallées disposait d'une halte ferroviaire desservie par le réseau TER (ligne Dreux<>Argentan <>Granville). En remplacement, la commune est desservie par la ligne L407 du réseau de bus Nomad.

Terres d'Argentan Interco dans le réseau ferroviaire régional (TER)



MOBILITÉS

Offre de mobilités collectives (bus)

4 lignes de car interurbains du réseau Nomad qui irriguent le territoire de Terres d'Argentan Interco

En complément du réseau de transports urbains d'agglomération (Terres d'Argentan Interco Mobilité) qui dessert les communes d'Argentan et de Sarceaux, le grand territoire de Terres d'Argentan Interco est desservi par 4 lignes de bus interurbains du réseau Nomad :

Ligne 407 : Bagnolles-de-l'Orne – La Ferté-Macé – Argentan ;
Ligne 408 : Falaise – Argentan ;
Ligne 410 : Vimoutiers – Trun – Argentan ;
Ligne 411 : Gacé – Gouffern en Auge – Argentan.

LIGNES RÉGULIÈRES QUOTIDIENNES	
L401	Putanges-le-Lac – Briouze – Flers
L402	Tinchebray-Bocage – Landisacq – Flers
L403	Alençon – Pré-en-Pail-St-Samson – Bagnolles de l'Orne Normandie – La Ferté-Macé – Flers
L404	La Ferté-Macé – Carrouges – Alençon
L405	Domfront-en-Poiraie – Champsecret – La Ferté-Macé
L406	Lonlay-l'Abbaye – Domfront-en-Poiraie – Saint-Bomer-les-Forges – Flers
L407	Bagnolles de l'Orne Normandie – La Ferté-Macé – Argentan
L408	Falaise – Argentan
L409	Vimoutiers – Gacé – Sées – Alençon
L410	Vimoutiers – Trun – Argentan
L411	Gacé – Gouffern-en-Auge – Argentan
L412	Gacé – Ste-Gauburge-Ste-Colombe – L'Aigle
L413	Vimoutiers – Le Sap-en-Auge – La Ferté-en-Ouche – L'Aigle
L414	Mortagne-au-Perche – Tourouvre-au-Perche – L'Aigle
L415	L'Aigle – Courtomer – Moulins-la-Marche – Alençon
L416	Saint-Maurice-les-Charencey – L'Aigle
L417	Nogent-le-Rotrou – Mortagne-au-Perche – Alençon
L418	Nogent-le-Rotrou – Bellême – Mamey – Alençon
L419	Coton – Val-au-Perche Le Theil – Bellême – Mortagne-au-Perche
L420	Igé – Belforêt-en-Perche – Bellême
L421	Serigny – Mamey
L422	Mortagne-au-Perche – Longny-les-villages – La Loupe
L423	Bagnolles de l'Orne Normandie – La Ferté-Macé – Briouze



Terres d'Argentan Interco dans le réseau « Nomad » de cars interurbains du Département de l'Orne



Occagnes



Nécy

MOBILITÉS

Offre de mobilités collectives (co-voiturage, transport à la demande)

Le transport à la demande, une offre en cours de déploiement sur le territoire intercommunal

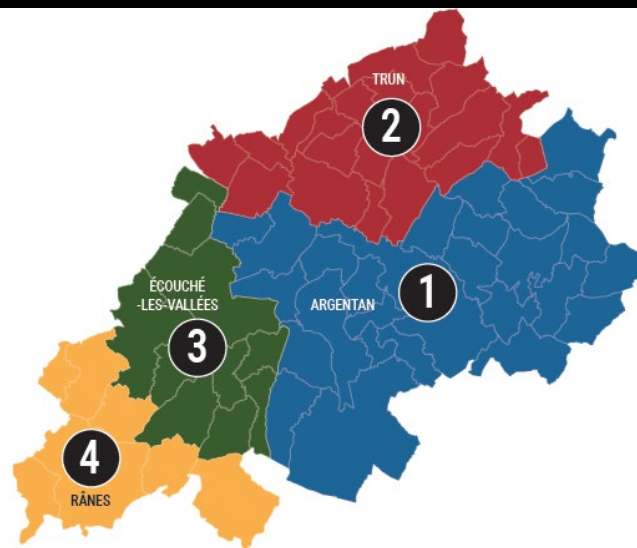
Pour répondre aux besoins de mobilité des personnes non-motorisées ou qui rencontrent plus globalement des difficultés à se déplacer et à accéder aux principaux lieux de vie du territoire, un service de « transport à la demande » (TAD) est expérimenté depuis le premier semestre 2023 par Terres d'Argentan Interco, sur la base de secteurs bien définis de l'intercommunalité. Un passage hebdomadaire permet de se rendre les jours de marché dans les polarités du territoire. Depuis les différentes communes. Des lieux d'accueils et d'attentes ont été aménagés dans les polarités desservies.

Les aires de co-voiturage, des aménagements pour créer une alternative à l'autosolisme

Plusieurs aires de covoiturage sont recensées sur le territoire. Elles se situent le long des principaux axes de déplacements, notamment à Argentan (3), Écouché-les-Vallées (2), Occagnes (1), Trun (1), Rânes (1), Gouffern-en-Auge (1).

Elles permettent une répartition équilibrée de l'offre et de répondre aux attentes des automobilistes travaillant sur des territoires extérieurs à la communauté de communes. Certaines de ces aires sont équipées d'appui-vélos.

SECTEURS DE DEPLOIEMENT DU TRANSPORT A LA DEMANDE



Aire de covoiturage à l'est d'Argentan, le long de la D926

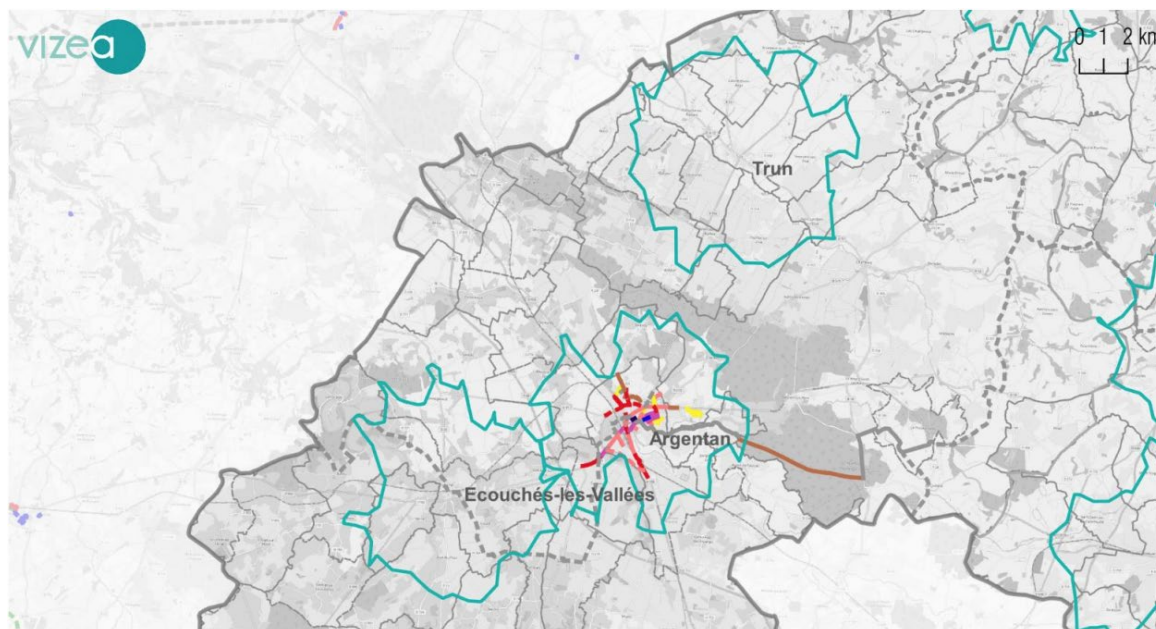


MOBILITÉS

Offre de mobilités douces (aménagements cyclables, etc.)

Une mobilité cyclable encore faiblement structurée, à ancrer dans les aménagements comme dans les pratiques

- Terres d'Argentan Interco élabore son Plan Vélo en parallèle de son PLUi-H en traduisant l'étude à l'échelle du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche. L'enjeu de mettre en cohérence le document avec les liaisons cyclables projetées
- Un territoire peu dense et vallonné ponctuellement : un défi à relever pour l'usage du vélo
- Un jalonnement émergeant mais insuffisant des itinéraires vélotouristiques : un axe de projet
- Des aménagements et itinéraires cyclables quasi uniquement présents sur la ville d'Argentan, dont certains en projet et en cours de réalisation
- Une « culture vélo » à développer pour ancrer les mobilités actives dans les déplacements du quotidien ou de loisirs et questionner la place de la voiture individuelle dans les aménagements (stationnement, etc.)



Itinéraires cyclables en existant, en projet et réflexion (Recollement de données, Vizea, 2020)

Catégorie des aménagements		Chemins multi-usages sauf motorisés en projet	Itinéraire cyclable au niveau du trottoir en projet
Voie verte en projet	Zone 30 en projet		Itinéraire conseillé en projet
Bande cyclable en projet	Zone de rencontre en projet		Accessibilité 20 minutes à vélo
Piste cyclable en projet	Vélorue en projet		



Argentan, boulevard Koenig



D958 vers Occagnes



D916 vers Rânes

CONSTATS

- Un territoire bien connecté avec les grands pôles urbains avec un réseau dense de routes départementales et les autoroutes A88 et A28, mais aussi grâce au TER qui relie Argentan à Paris et à Caen notamment.
- Une hétérogénéité dans la desserte, les trajets les plus rapides se concentrant le long des axes structurants, quand les petites localités sont difficilement desservies efficacement.
- La voiture est le principal mode de transport dans le territoire avec une progression du nombre de ménages possédant une voiture. La CC est également parcourue par 4 lignes de bus interurbaines.
- Des nouveaux modes de transports sont en développement comme le TAD répondant aux besoins des personnes sans véhicules, ou encore des espaces dédiés au co-voiturage.
- La place du vélo dans le territoire reste marginale avec une présence faible d'infrastructures.

ENJEUX

- Renforcement la place du covoiturage dans les migrations pendulaires,
- Développement les mobilités cyclables à l'échelle du territoire par le développement d'une infrastructure cyclo-touristique type Réseau Points Nœuds.
- Amélioration du réseau de transports en commun afin de mieux mailler le territoire pour couvrir les communes les moins bien desservies.
- Réductions des besoins en mobilités par les choix d'aménagement.

2

ATTRACTIVITÉ ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



2.1

Actifs et emplois

ACTIFS ET EMPLOI

Composition des actifs

Au sein du territoire, **41,4% des habitants sont considérés comme actifs** (13 846 en 2019, dont 1 820 en recherche d'emploi) pour 39,9% en France métropolitaine. Ce taux important s'explique en partie du fait du plus faible nombre de jeunes de moins de 15 ans, qui tire naturellement ce chiffre à la baisse.

Au sein des 15-64 ans, ce taux atteint les 71% (74% en France métropolitaine). Si il est en hausse, il augmente moins vite qu'au niveau national. Ici, c'est le taux de chômage, les autres inactifs (personnes au foyer, personnes en incapacités de travail...) mais surtout le taux de retraités ou préretraités (10% à Terres d'Argentan Interco pour 6,4% au niveau national) qui est à l'origine de ce différentiel.

A l'inverse, le taux d'élèves, étudiants et stagiaires est plus faible (8,1%) qu'au niveau national (10,6%).

Répartition de la population de Terres d'Argentan Interco de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2019
Ensemble	22 056	21 028	19 380
Actifs en %	68,6	69,6	71,4
Actifs ayant un emploi en %	60	60	62,1
Chômeurs en %	8,7	9,7	9,4
Inactifs en %	31,4	30,4	28,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,1	7,6	8,1
Retraités ou préretraités en %	11,5	12	10
Autres inactifs en %	11,7	10,8	10,5

* Actifs, taux d'activité, population active

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Le taux d'activité représente la part des personnes en emploi ou en recherche d'emploi.

ACTIFS ET EMPLOI

Composition des actifs

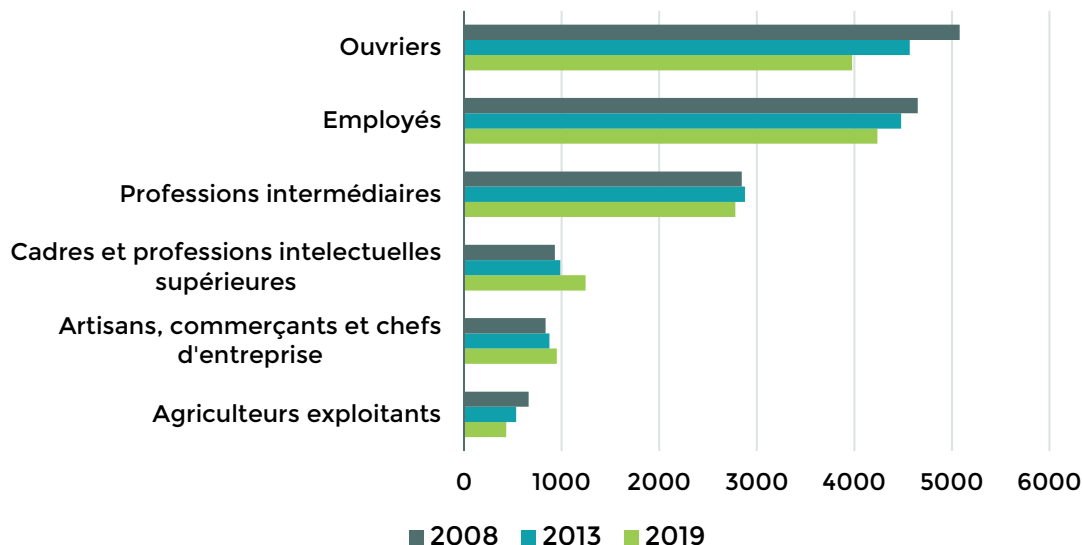
En une dizaine d'années, la structure des actifs résidents à Terres d'Argentan Interco a évolué.

La baisse du nombre d'actifs en chiffre absolue et en part de la population totale s'explique par la décroissance démographique ainsi que le vieillissement de la population (la part de retraités est passé de 31 à 35,3% entre 2008 et 2019).

- Dans la même période, le nombre d'ouvriers actifs a fortement décru (-1103), tout comme les agriculteurs exploitants (-228). Si le nombre total d'employés est en baisse sur le territoire, leur part augmente légèrement au sein de la répartition de la population active.
- A l'inverse, la part des cadres a fortement augmenté en part, ainsi qu'en nombre absolu (+313, soit une hausse de 34% entre 2008 et 2019). Un chiffre qui reste bien en-dessous de la moyenne nationale (19%) mais supérieur à celle du département (8,9%) Le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises est également en augmentation.

	2008	2019
Nombre total d'actifs	15 147	13 848
En part de la population totale	43,6%	41,4%

Evolution du nombre d'actifs par catégories socio-professionnelles en 2008, 2013 et 2019



Evolution de la répartition des actifs par catégories socio-professionnelles entre 2008 et 2019

	2008	2019
Agriculteurs exploitants	5,2	3,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	6	7,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7,6	10
Professions intermédiaires	20,3	21,6
Employés	30,2	30,8
Ouvriers	30,8	26,4

ACTIFS ET EMPLOI

Composition des actifs

Commune	% Agriculteurs en 2019	% Arti., comm., chefs d'en. 2019	% Cadres et prof. Intel. sup. 2019	% Professions int.2019	% Employés 2019	% Ouvriers 2019
Argentan	0,5	5,5	8,3	17	35	30,9
Aunou-le-Faucon	0	4,5	13,6	50	13,6	18,2
Avoine	16,3	0	0	20,7	42,4	20,7
Bailleul	0	1,9	3,8	23,1	36,5	34,6
Boucé	15,4	11	6,6	19,4	28,2	19,4
Briex	0	10,9	0	21,7	21,7	43,5
Commeaux	11,8	0	5,9	29,4	35,3	17,6
Coudehard	0	13,2	13,2	23,7	36,8	13,2
Coulonces	0	19,2	9,6	28,8	28,8	14,4
Écorches	9,1	9,1	9,1	0	36,4	36,4
Écouché-les-Vallées	2,4	7,1	15,7	23,4	22,2	29,3
Fleuré	8,4	4,7	8,4	21,5	43,9	13,1
Fontaine-les-Bassets	0	0	0	0	58,8	29,4
Ginai	20,4	38,8	10,2	10,2	10,2	10,2
Monts-sur-Orne	5,7	2,3	10,3	30,7	31,7	19,3
Guêprei	0	8,5	0	33,9	25,4	33,9
Joué-du-Plain	4,1	16,4	8,2	19,7	23,8	27,9
Juvigny-sur-Orne	0	8,2	0	32,8	0	59
La Lande-de-Lougé	0	0	0	100	0	0
Lougé-sur-Maire	3	15,2	3	21,2	12,1	45,5
Louvière-en-Auge	20	0	20	20	0	40
Merri	6,8	0	27	13,5	27	27
Montabard	10,3	3,4	3,4	3,4	48,3	31
Mont-Ormel	0	0	0	20	40	40
Montreuil-la-Cambe	0	25,7	0	25,7	0	51,4
Moulins-sur-Orne	0	6,3	6,3	28,3	25,2	31,4
Neauphe-sur-Dive	18,2	9,1	0	27,3	27,3	18,2
Nécy	2,2	11,1	6,7	28,9	22,2	28,9
Occagnes	0	7,5	7,5	17	32,1	34
Ommoy	30	20	0	0	10	40
Le Pin-au-Haras	0	7,5	3,8	15	33,1	41,4
Rânes	4,6	6,9	11,5	28,6	26,5	21,9

ACTIFS ET EMPLOI

Composition des actifs

Commune / EPCI	% Agriculteurs en 2019	% Arti., comm., chefs d'en. 2019	% Cadres et prof. Intel. sup. 2019	% Professions intermédiaires 2019	% Employés 2019	% Ouvriers 2019
Ri	14,7	0	19,6	19,6	35,3	4,9
Ronai	0	0	0	36,6	12,2	48,8
Sai	4,2	0	4,2	29,4	29,4	33,6
Saint-Brice-sous-Rânes	8,5	16,9	0	8,5	16,9	50,8
Boischampré	0,9	10,8	6,3	26,1	21,6	34,2
Saint-Georges-d'Annebecq	6,7	0	20	13,3	26,7	33,3
Saint-Gervais-des-Sablons	14,3	28,6	0	14,3	14,3	28,6
Saint-Lambert-sur-Dive	7,7	7,7	7,7	15,4	38,5	23,1
Sarceaux	0	7	9	31	28	20
Sévigny	0	11,1	7,4	18,5	51,9	11,1
Sevrai	13,9	13,9	8,7	36,5	18,3	8,7
Gouffern en Auge	7,3	10	13	15,3	26,6	27,2
Tanques	18,2	9,1	9,1	9,1	45,5	0
Tournai-sur-Dive	0	4,4	13,2	17,5	43	21,1
Trun	1,1	2,2	4,5	15,4	35,5	37,9
Vieux-Pont	11,8	0	23,5	17,6	29,4	17,6
Villedieu-lès-Bailleul	0	0	11,1	22,2	38,9	27,8
Terres d'Argentan Interco	3,1	6,9	9	20,1	30,6	28,7
CC Pays de Falaise (Calvados)	2,4	6,9	8,9	23,2	28	29,6
CC Pays de l'Aigle	3,4	6,6	5,7	20,6	30,7	31,1
CC Vallées d'Auge et du Merlerault	5,9	9,2	4,5	14,4	28,8	35,2
CA Flers Agglo	2,6	5,5	7,3	21,2	27,9	34,1
Orne	3,9	6,9	7,7	20,6	28,9	30,6

ACTIFS ET EMPLOI

Composition des actifs

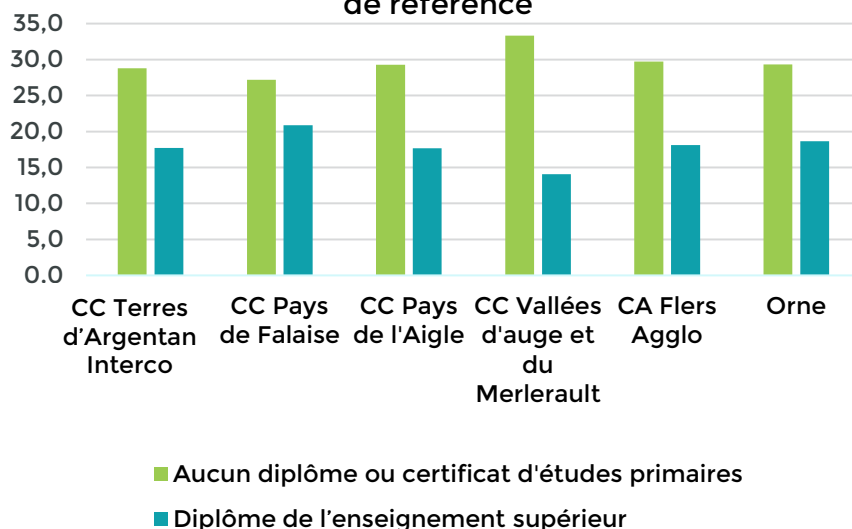
Le niveau de formation moyen des populations de la CC Terres d'Argentan Interco correspond à celui des territoires voisins et de la moyenne départementale.

La part des personnes ne disposant d'aucun diplôme ou le certificat d'études est en nette diminution, passant de 33% à 41% entre 2008 et 2019. La hausse la plus nette concerne les diplômés d'un CAP, BEP ou équivalent (de 26,9% à 30,9%).

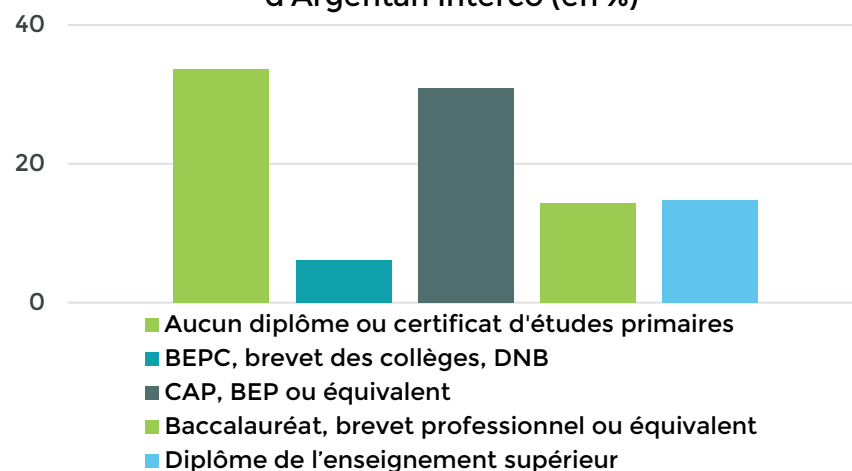
De son côté, la part des diplômés de l'enseignement supérieur a augmenté de 3 points (de 11,7% à 14,8%).

Ces évolutions attestent à la fois de l'augmentation générale du niveau de diplôme de la population résidant en France métropolitaine et d'effets plus localisés de changements des profils de population sur la Communauté de communes.

Répartition des diplômes dans les populations de Terres d'Argentan Interco et les territoires de référence



Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2019 à Terres d'Argentan Interco (en %)



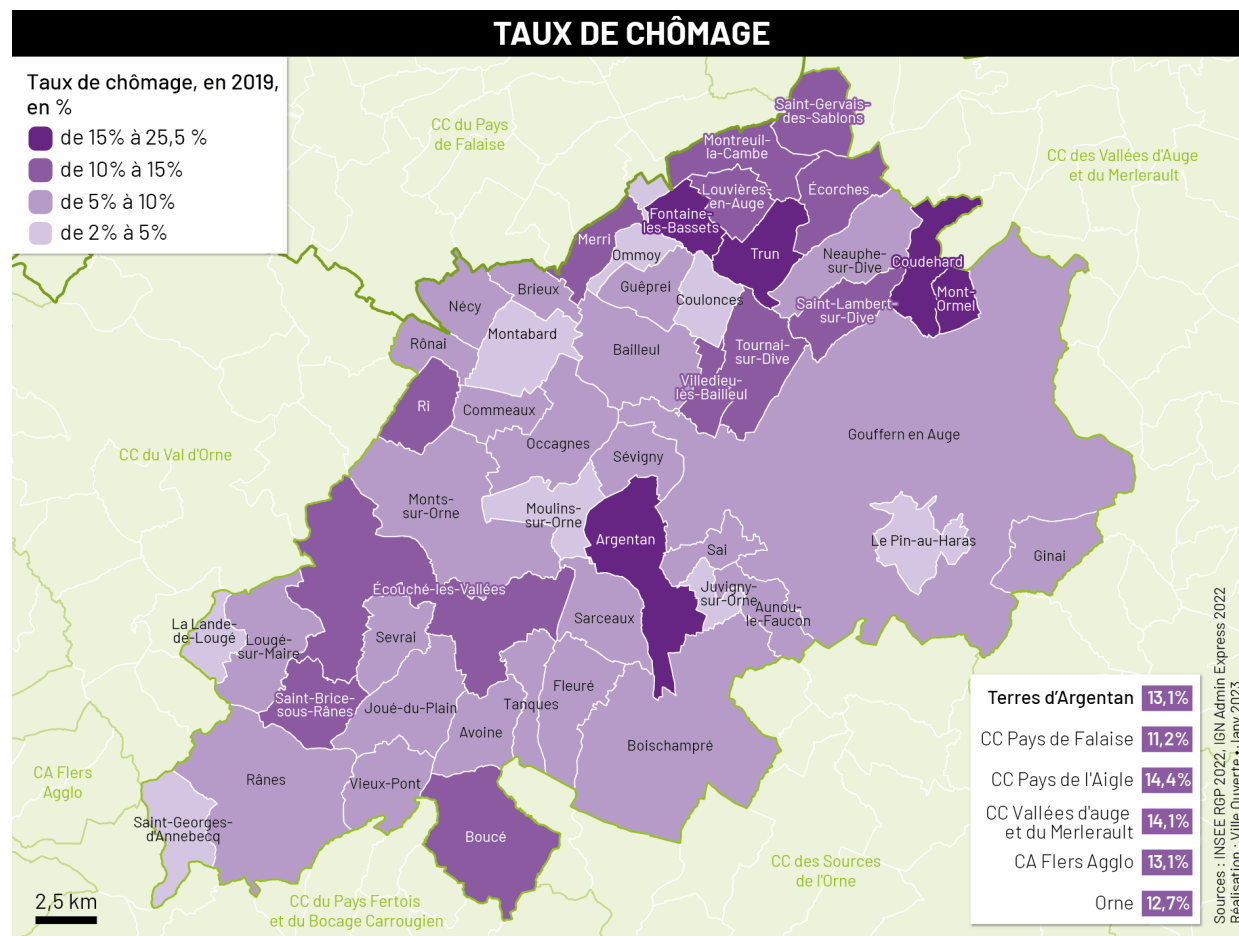
ACTIFS ET EMPLOI

Chômage

La Communauté de communes est confrontée à un chômage important (13,1% en 2019) en comparaison du niveau de la France métropolitaine (9,9% en 2019), mais s'inscrit en cela dans les dynamiques des territoires de références. Si ces chiffres ont évolué depuis cette date, ils permettent néanmoins d'éclairer la structure socio-économique du territoire.

A l'image des revenus des ménages, le taux de chômage de Terres d'Argentan Interco est légèrement supérieur à la moyenne départementale, et proche de la situation de Flers Agglo. La situation est plus favorable que dans les autres territoires du SCoT. A l'inverse, la CC du Pays de Falaise montre un dynamisme plus important (11,2% de chômage).

Au sein du territoire, on retrouve une situation plus favorable dans les communes de la proche périphérie d'Argentan, et plus difficile au nord-est du territoire, à Argentan et dans une moindre mesure, dans le sud-ouest du territoire.



ACTIFS ET EMPLOI

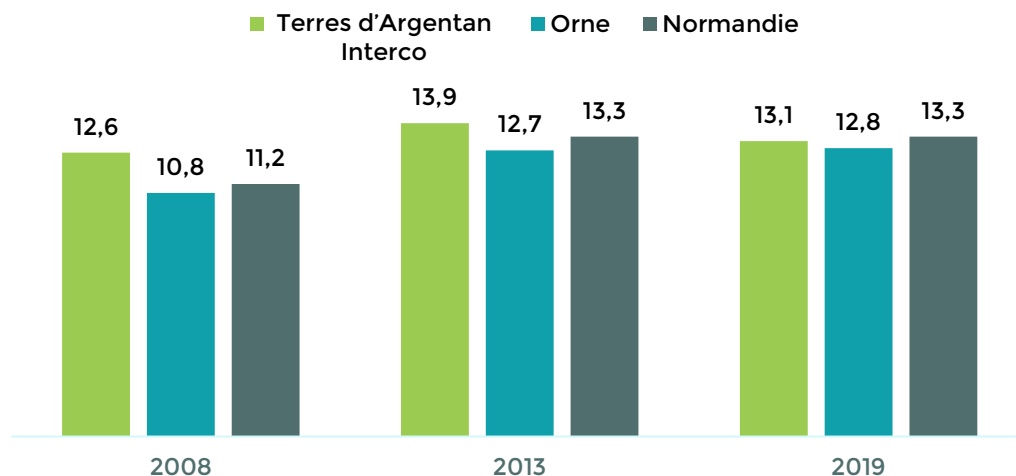
Chômage

Un taux de chômage dans une dynamique positive qui se rapproche des niveaux départementaux et régionaux

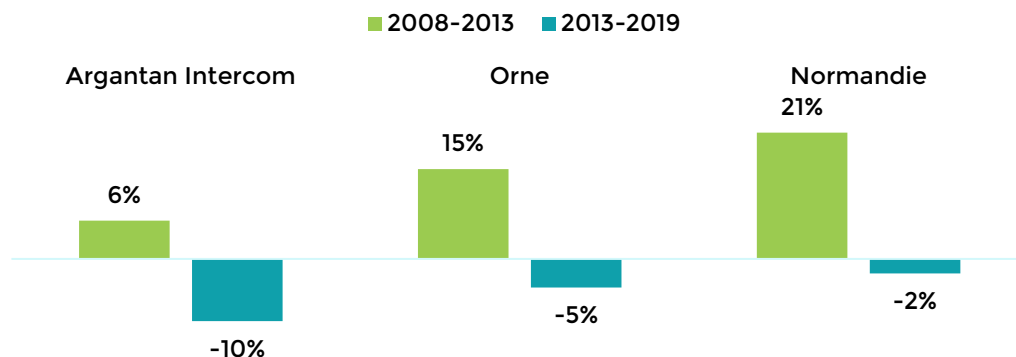
Structurellement Terres d'Argentan Interco voit son nombre de demandeurs d'emploi diminuer notamment depuis 2013. Ce rythme de baisse est 2 à 5 fois plus rapide que la baisse pour le département de l'Orne et la région Normandie.

Au 3ème trimestre 2022, 2 270 demandeurs d'emploi étaient inscrits à l'échelle de la CC Terres d'Argentan Interco dont 1 210 n'exerçant aucun emploi (catégorie A) en baisse par rapport au 3ème trimestre 2021 (-7,0%, -9,7% pour la catégorie A).

Taux de chômage comparée (source INSEE RP 2019)



Évolution du nombre de chômeurs entre 2008 et 2019 (source: INSEE RP 2019)



ACTIFS ET EMPLOI

Chômage

Un chômage particulièrement important pour les ouvriers et employés

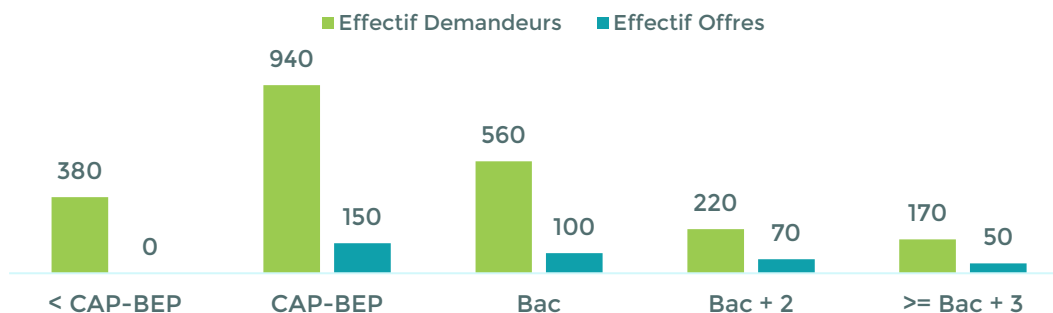
Les métiers les plus recherchés par les recruteurs sont la comptabilité, des conducteurs de transports de marchandises, des techniciens de maintenance industriels, des préparateurs de commandes. Les demandeurs d'emplois eux recherchent de métiers de préparateurs de commandes, de mise en rayon, de nettoyage de locaux, d'aménagement d'espaces verts d'assistance auprès d'enfants.

Au-delà de l'inadéquation des profils des actifs et des emplois, il y a donc une inadéquation entre la demande du tissu économique et les attentes, les profils d'expériences des demandeurs d'emplois.

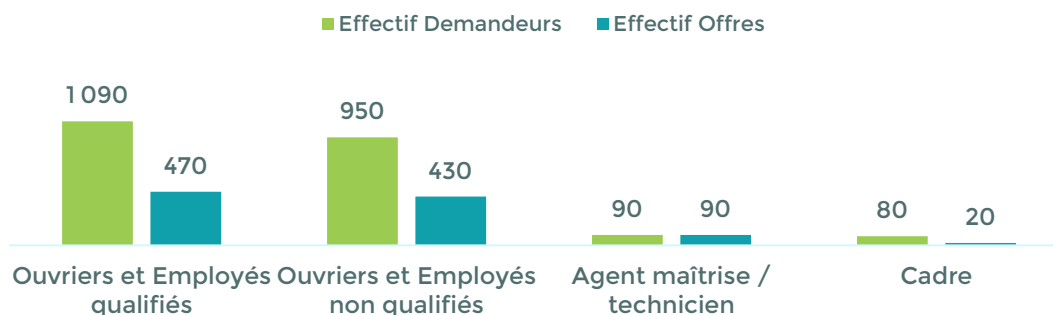
Les demandeurs mettent en avant les éléments explicatifs suivants : les conditions de travail, la durabilité de l'emploi (48% des embauches se font sur des contrats en CDD de moins d'un mois), l'intensité d'embauche, plus marginalement l'inadéquation géographique ou la formation.

Les recruteurs, eux mettent en avant les questions de la formation et du manque global de main d'œuvre.

Adéquation des profils entre les demandeurs d'emploi (A, B et C) et les offres diffusées par les recruteurs par niveau de diplôme (source: pôle emploi 2022)



Adéquation des profils entre les demandeurs d'emploi (A, B et C) et les offres diffusées par les recruteurs par niveau de qualification (source: pôle emploi 2022)



ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi

Un territoire proportionnellement bien doté en emplois, malgré une baisse de la base active

Avec 12 588 emplois dans la zone en 2019, le territoire de Terres d'Argentan Interco réunit:

- **11,93% de la population** du département de l'Orne
- **11,74 % des actifs** (13 848 pour un total de 117 951 sur le département)
- **11,91% de l'emploi** (12 588 pour un total de 105 692 à l'échelle départementale)

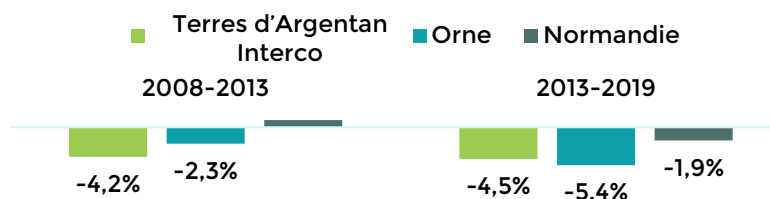
Le nombre d'emplois dans la communauté de communes est en baisse depuis 2008. Néanmoins, cette baisse est plus mesurée, et elle est moins importante que celle du nombre d'actifs (départ à la retraite, déménagements et moins de jeunes). De ce fait, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs sur un même territoire) augmente légèrement sur la Communauté de communes.

Ces deux baisses concomitantes sont plus rapides qu'aux échelles départementale et régionale.

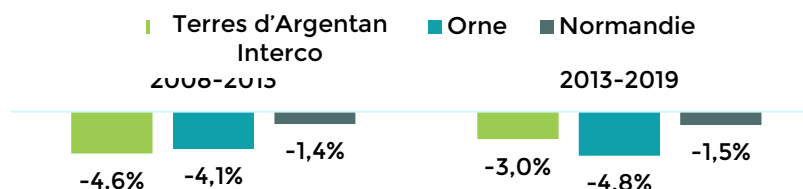
Cette tendance témoigne d'un déclin démographique et économique qu'il convient d'interroger en termes d'attractivités résidentielles et économiques pour a minima en limiter l'ampleur.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois	13 607	12 981	12 588
Actifs ayant un emploi résidant	13 362	12 794	12 267
Indicateur de concentration d'emploi (Nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs)	101,8	101,5	102,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,3	52,2	50,3

Évolution comparée de la population active (source: INSEE RP 2019)



Evolution comparée de l'emploi (source: INSEE RP 2019)



ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi

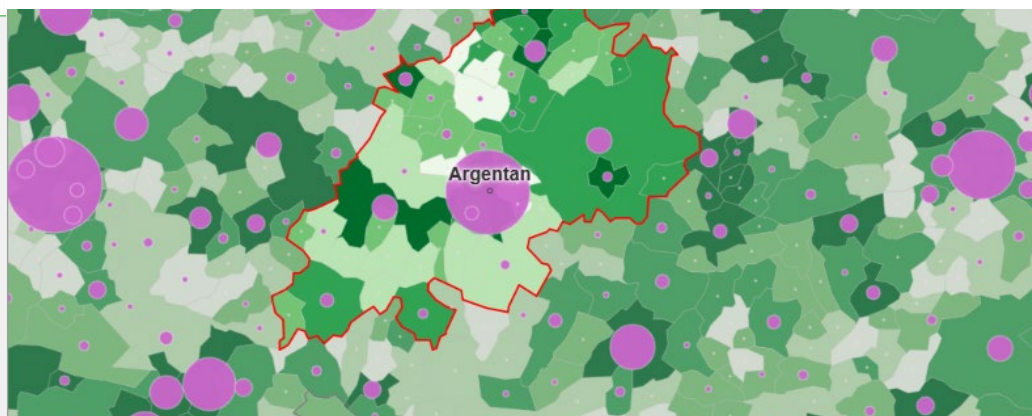
Une concentration de la quantité d'emploi dans la ville d'Argentan

Au sein de la CC, l'emploi est particulièrement concentré dans les plus grandes communes. Argentan recouvre les 2/3 de l'emploi total. Les pôles d'Écouché-les-Vallées, Trun et Rânes sont également d'importants pôles d'emplois, mais de manière inégale, comme on le voit à leur indice de concentration d'emplois (134 pour Trun, 109 pour Écouché-les-Vallées, 56 pour Rânes). La commune nouvelle de Gouffern en Auge est également pourvoyeuse de nombreux emplois du fait de sa taille importante, à mettre en relation avec sa démographie (3600 habitants), mais sa concentration d'emplois est plus faible.

Commune	Nombre d'emplois	Part dans l'emploi total de la CC	Indice de concentration d'emploi* de la commune
Argentan	8099	64,3%	194
Écouché-les-Vallées	876	7%	109
Gouffern en Auge	810	6,4%	53
Trun	503	4%	134
Sarceaux	266	2,1%	62
Rânes	226	1,8%	56
Nécy	219	1,7%	107

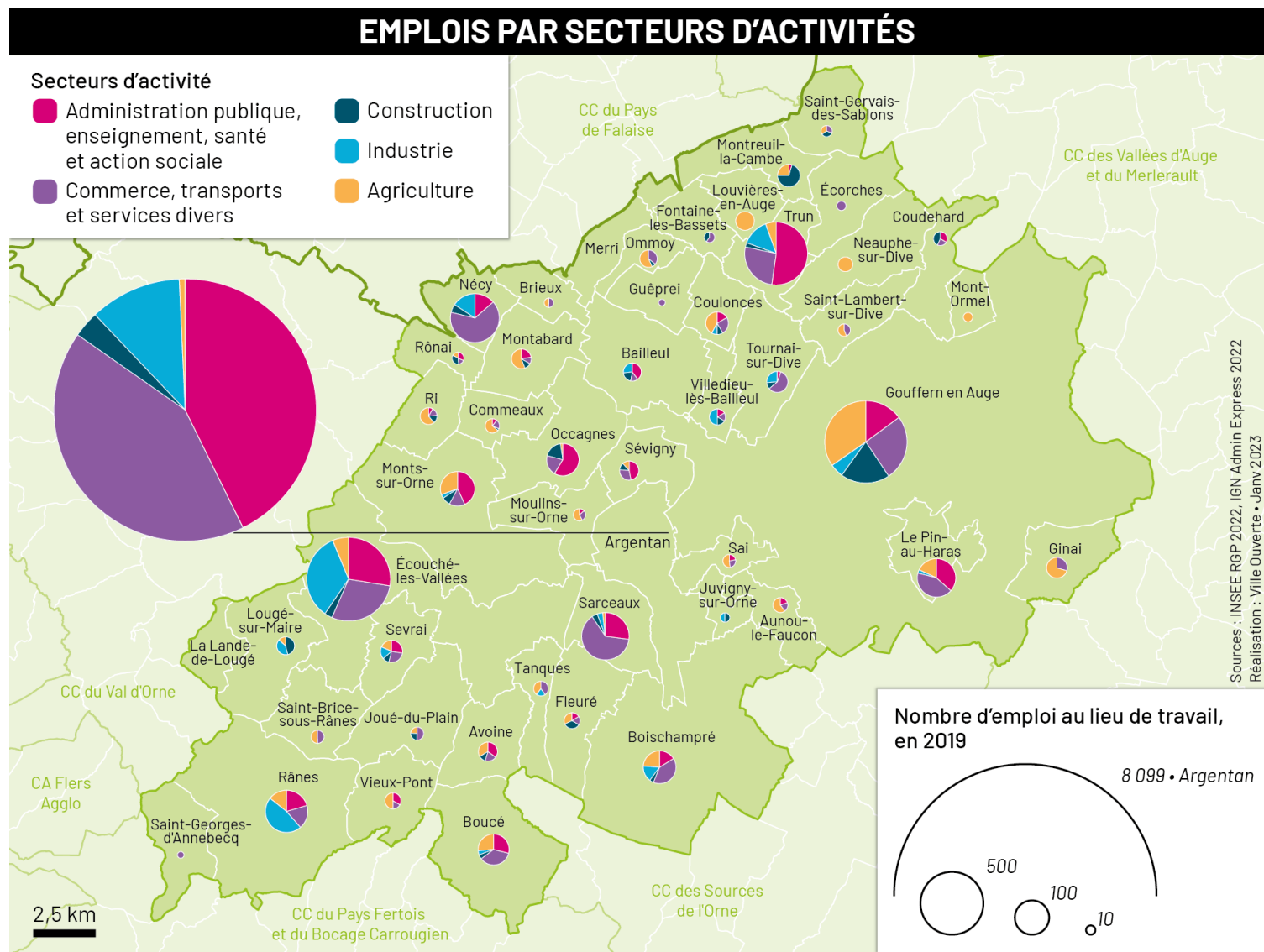
Nombre d'emplois au lieu de travail (2019) et indice de concentration de l'emploi (emplois pour 100 actifs occupés)

Source : Insee, RP 1975-2018



ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi



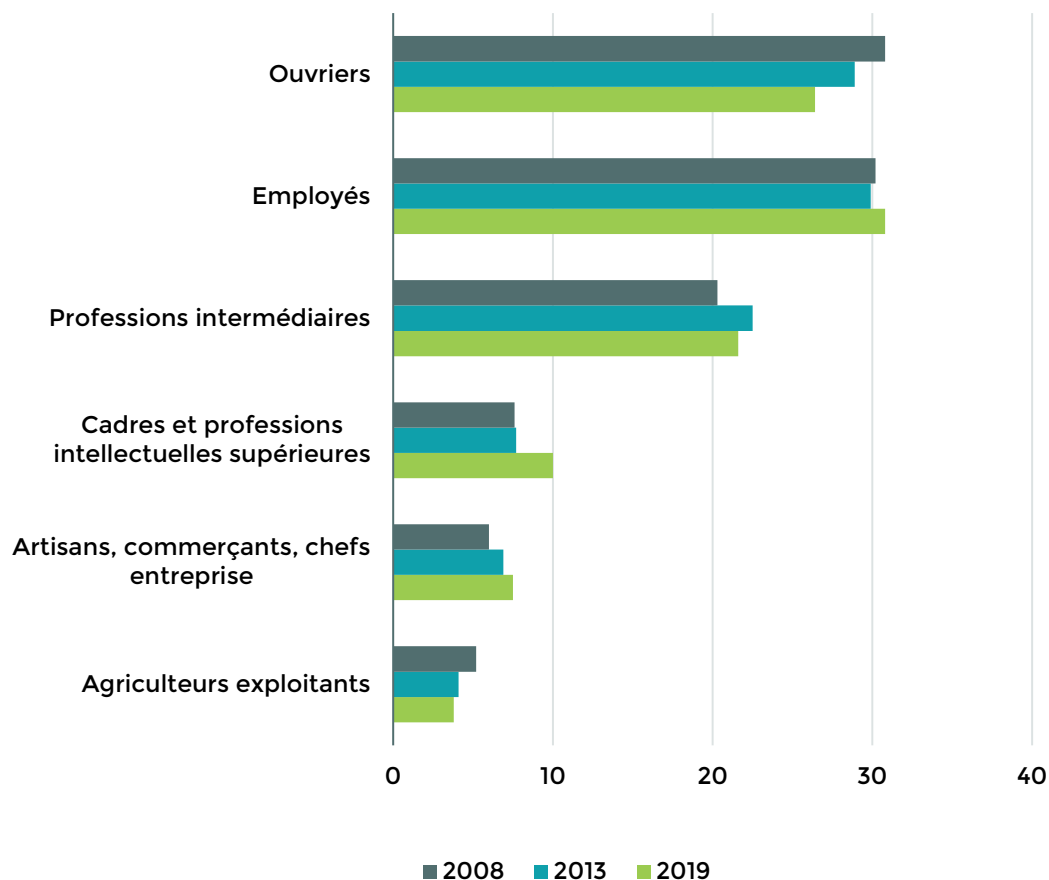
ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi

Évolution de la répartition des emplois par catégories socio-professionnelles entre 2008 et 2019

Des évolutions perceptibles de l'emplois de Terres d'Argentan Interco.

Celles-ci reflètent les évolutions de la structure économique de la France en général, et du territoire de la Communauté de communes en particulier. Ainsi, la part du nombre d'emplois ouvriers a fortement diminué, en passant de 30,8% à 26,4% (de 22,5% à 19,7% en France sur la même période). Les emplois d'agriculteurs exploitants suivent la même courbe, avec une baisse plus mesurée (de 5,2% à 3,8%). A l'inverse, le nombre de professions intermédiaires et d'employé ont légèrement augmenté. De même, les emplois de cadres et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont en fortes hausses.



ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi

Un décalage entre profils des actifs et emplois disponibles particulièrement défavorable aux ouvriers et employés

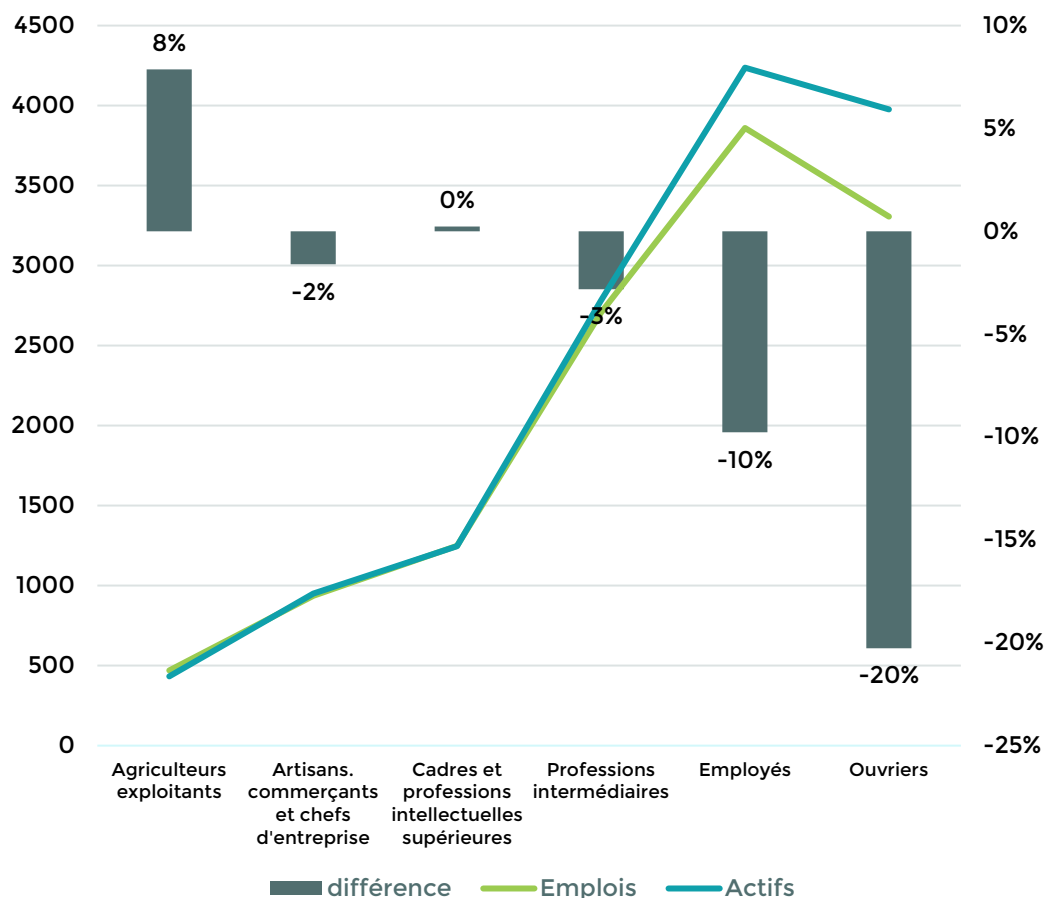
Les évolutions de la structure économique ont créé un décalage entre les emplois disponibles et la structure de la population active de Terres d'Argentan Interco. Si le territoire propose suffisamment d'emplois pour le nombre d'actifs occupés, nous constatons un décalage en nature d'emplois proposés au regard du profil des actifs de l'intercommunalité.

Si pour les catégories d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises ainsi que les cadres et professions intermédiaires comme intellectuelles supérieures le volume d'emploi correspond à peu près au nombre d'actifs de l'intercommunalité (différence inférieure à 3%). Pour les ouvriers et les employés, les emplois disponibles sont 10 à 20% inférieurs aux nombres d'actifs.

Ces différences peuvent expliquer une partie du chômage subsistant et les difficultés de recrutement des entreprises.

A noter la particularité du territoire qui propose plus d'emplois agricoles que d'actifs présents sur le territoire.

Rapport entre les actifs et les emplois disponibles selon les CSP sur le territoire de Terres d'Argentan Interco (source: INSEE RP 2019)



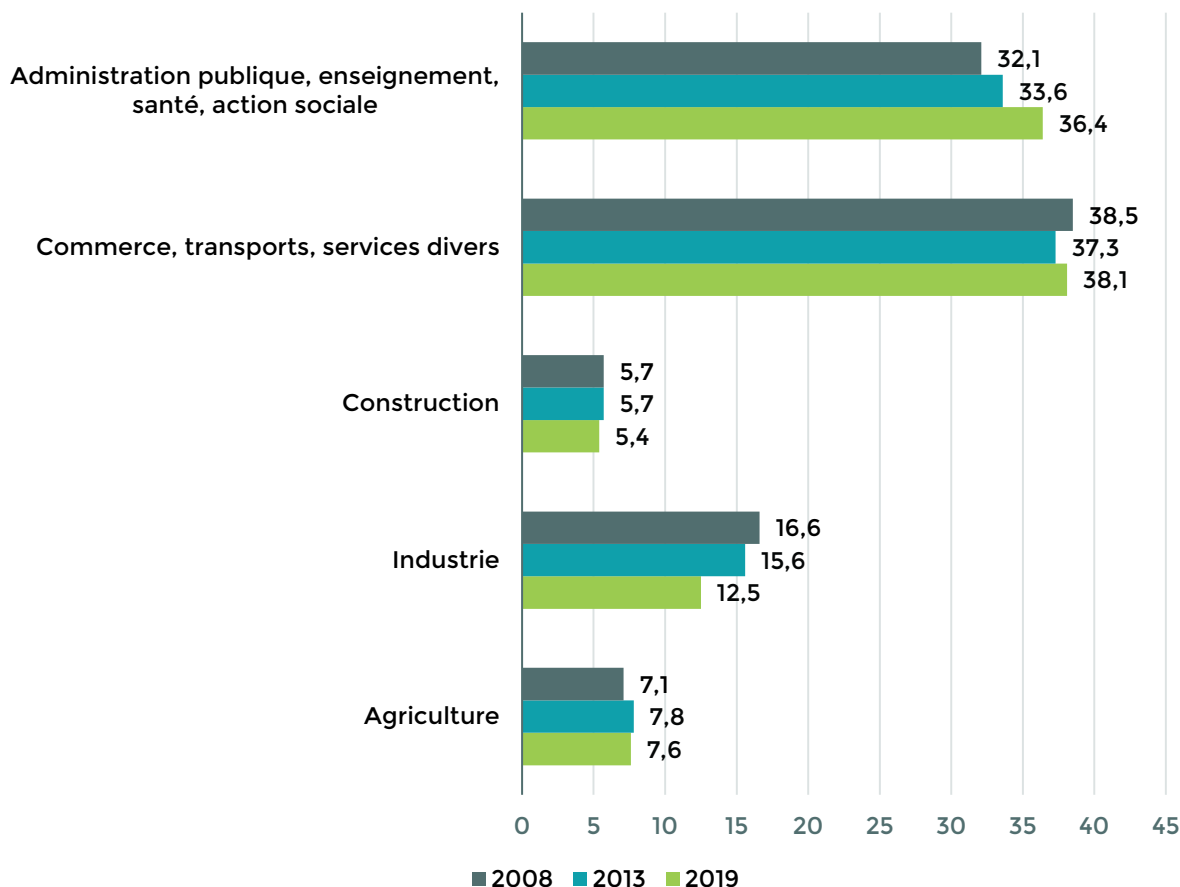
ACTIFS ET EMPLOI

Évolution et répartition de l'emploi

Ces chiffres d'évolutions sont à mettre en lien avec la baisse de la part de l'industrie dans le nombre d'emploi total (de 16,6% à 12,5% entre 2008 et 2019). *A contrario*, le secteur administration publique, enseignement, santé et action social est en hausse (+221 emplois). Ils expliquent également l'évolution de la répartition des catégories sociales au sein de la population du territoire.

Ces évolutions sont cependant à observer avec un certain recul du fait de la nécessaire simplification qu'opère la catégorisation de l'INSEE. Certaines activités similaires peuvent être classées différemment du fait de la nature de l'entreprise (un manutentionnaire de la logistique ne sera pas considéré comme un ouvrier mais comme un employé d'une entreprise de services). Également, le passage en entreprises individuelles mène souvent à une classification autre pour une activité similaire à celle occupée avant au sein d'une entreprise.

Évolution de la répartition des emplois par secteur d'activité entre 2008 et 2019



ACTIFS ET EMPLOI

Mobilités professionnelles

Des actifs qui travaillent majoritairement sur le territoire

Au sein de la CC, 12 084 personnes occupaient un emploi en 2019.

Parmi eux, 73% travaillaient en 2019 dans une commune de Terres d'Argentan Interco (8822). Ce chiffre très important montre le caractère très autonome du territoire.

De ce fait, moins de 30% des actifs travaillant sont employés en dehors de la Communauté de communes. Dans ce cas, c'est majoritairement dans les EPCI voisins. Seuls 3,7% des actifs travaillent dans la CU Caen La Mer et 2,4% dans la CU d'Alençon.

L'attractivité du pôle d'emploi d'Argentan

Si les actifs travaillent majoritairement dans la Communauté de communes, c'est surtout dans la ville centre qu'ils ont un emploi.

En effet, 45,7% des actifs (5530 personnes) de la CC ayant un emploi travaillent à Argentan. C'est le cas de 70% des argentanais actifs en emploi (2898 personnes) et de 32,6% des actifs en emploi résidant dans les autres communes (2632 personnes).

Où vivent ceux qui travaillent à Terres d'Argentan Interco ?	Nombre	% des emplois occupés
Terres d'Argentan Interco	8822	70%
CC du Pays de Falaise	602	4,8%
CC des Sources de l'Orne	589	4,7%
Flers Agglo	386	3,1%
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	347	2,8%
CC du Val d'Orne	331	2,6%
CU Caen La Mer	244	1,9%
CU d'Alençon	235	1,9%

Où travaillent les actifs de Terres d'Argentan Interco ?	Nombre	% des actifs
Terres d'Argentan Interco	8822	73%
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	454	3,8%
Flers Agglo	451	3,7%
CU Caen La Mer	406	3,7%
CC du Pays de Falaise	358	3%
CC des Sources de l'Orne	327	2,7%
CU d'Alençon	286	2,4%
CC du Val d'Orne	211	1,7%

Les EPCI où travaillent moins de 200 actifs ne sont pas listés

ACTIFS ET EMPLOI

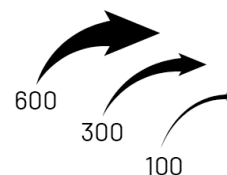
Mobilités professionnelles

MIGRATION PROFESSIONNELLE

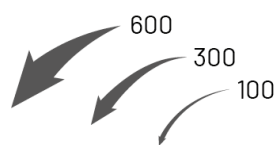
- 406 actifs résidents dans la CC Terres d'Argentan Interco **travaillent** dans la CU Caen la Mer
- 244 actifs résidents dans la CU Caen la Mer **travaillent** dans la CC Terres d'Argentan Interco

Nombre de migrations professionnelles en 2019

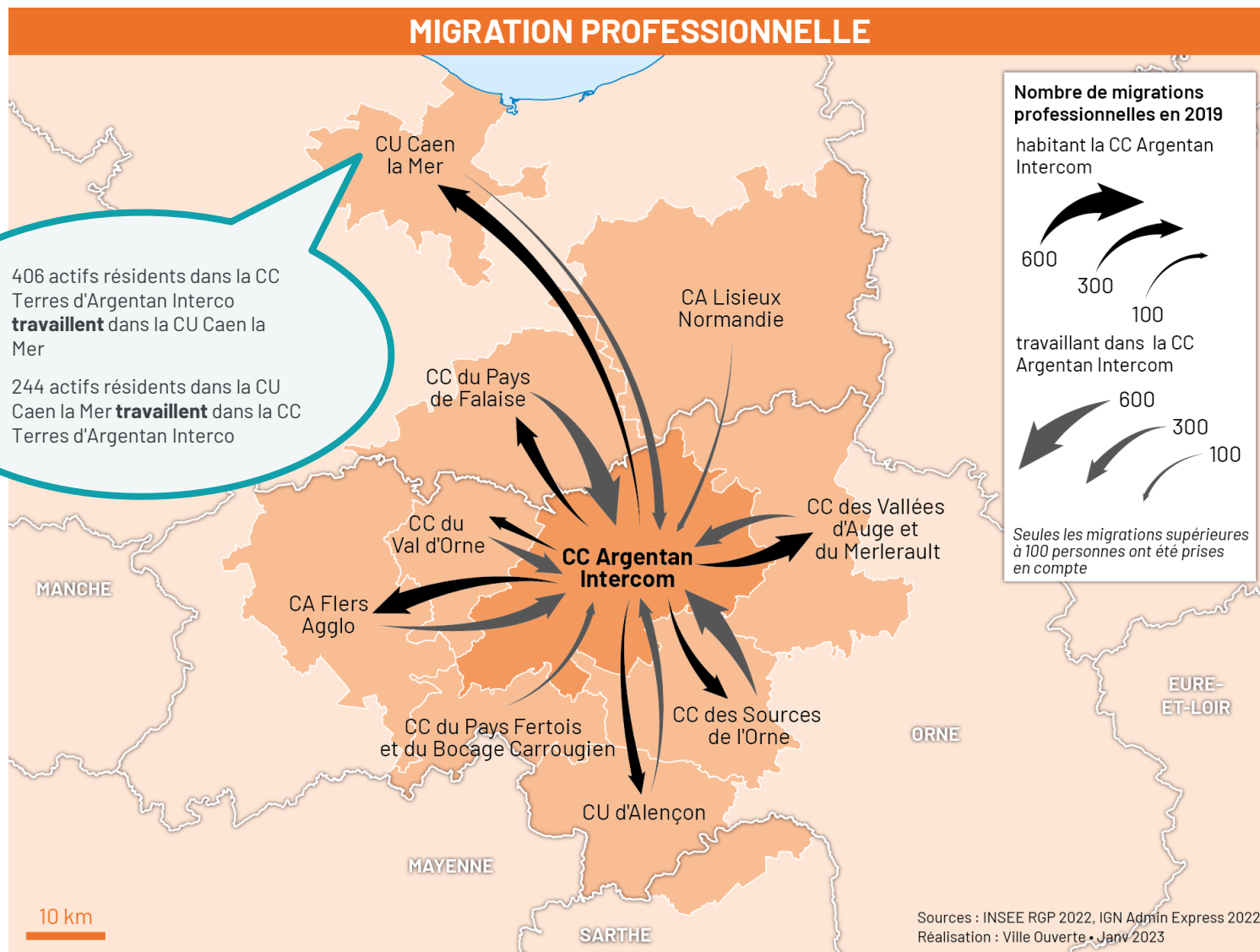
habitant la CC Argentan Intercom



travaillant dans la CC Argentan Intercom



Seules les migrations supérieures à 100 personnes ont été prises en compte



Sources : INSEE RGP 2022, IGN Admin Express 2022
Réalisation : Ville Ouverte • Janv 2023

Actifs et emplois

Synthèse

CONSTATS

- Une importante part d'actifs même si la valeur absolue baisse. On observe par ailleurs une recomposition des actifs avec une forte diminution de la part des ouvriers et une forte augmentation de la part de cadres. Ceci, coïncide avec une augmentation du niveau de diplôme au sein de la population.
- Le taux de chômage est important, 13,1% en 2019, touchant principalement les ouvriers et les employés, même si le nombre absolu de chômeurs est en baisse.
- La CC est bien dotée en emplois puisque 73% des personnes travaillent sur le territoire contre seulement 27% de personnes travaillant dans les territoires voisins. On note cependant que les offres d'emplois ne correspondent pas aux qualifications des demandeurs : peu d'emplois ouvriers ou employés créés.
- Une forte concentration de l'emploi sur la ville d'Argentan avec deux-tiers de l'emploi total du territoire.
- Une baisse continue de la part d'emploi dans l'industrie, qui traduit la dynamique de désindustrialisation du territoire.

ENJEUX

- Encouragement de la création d'emplois en adéquation avec les profils présents sur le territoire (ouvriers, employés)
- Rapprochement des actifs de leur lieu de travail, et en particulier d'Argentan, qui concentre les emplois.
- Accompagnement dans la formation vers les nouvelles compétences demandées par les entreprises récemment créées.



2.2

Le tissu économique

LE TISSU ÉCONOMIQUE

Une économie qui se tertiarise

Un secteur tertiaire largement dominant

Terres d'Argentan Intercom compte près de 4000 établissements sur son territoire, pour l'essentiel des petits établissements agricoles et de commerces (moins des 10 salariés).

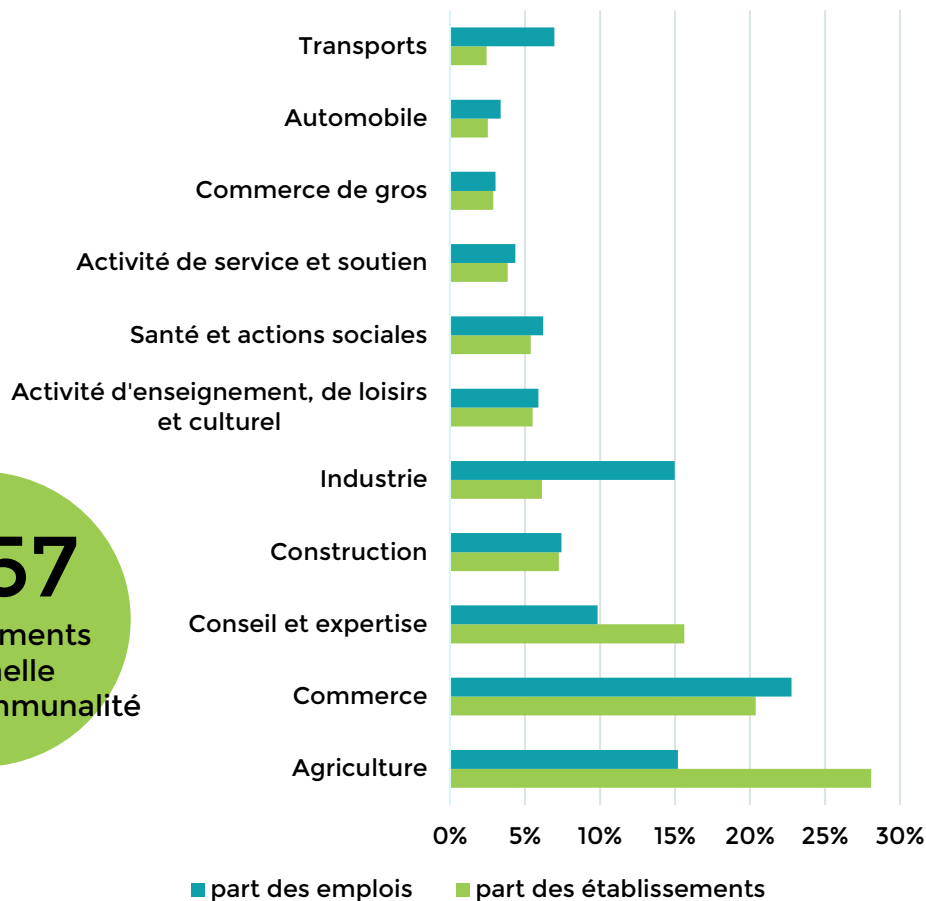
Le secteur tertiaire (commerce, services, administration, santé, enseignement...) est le principal employeur.. Cette domination du secteur tertiaire s'accroît même depuis 20 ans.

Le développement tertiaire est particulièrement lié au rôle de centralité d'Argentan dans le bassin de vie, elle concentre les commerces, services et équipements, avec notamment une forte présence des emplois publics (hôpital, gendarmerie, sous-préfecture...) impliquant une dépendance vis-à-vis des décisions de l'Etat en matière d'implantation de ses services,

Une volonté de s'orienter vers la logistique dont une partie des activités sont comptabilisées dans les commerces et services divers mais qui représente encore peu d'emplois (7% des emplois privés).

3957
Établissements
à l'échelle
de l'intercommunalité

Répartition des secteurs d'activités des entreprises de Terres d'Argentan Interco (source : INSEE-Sirene 2022, traitement Creaspace)

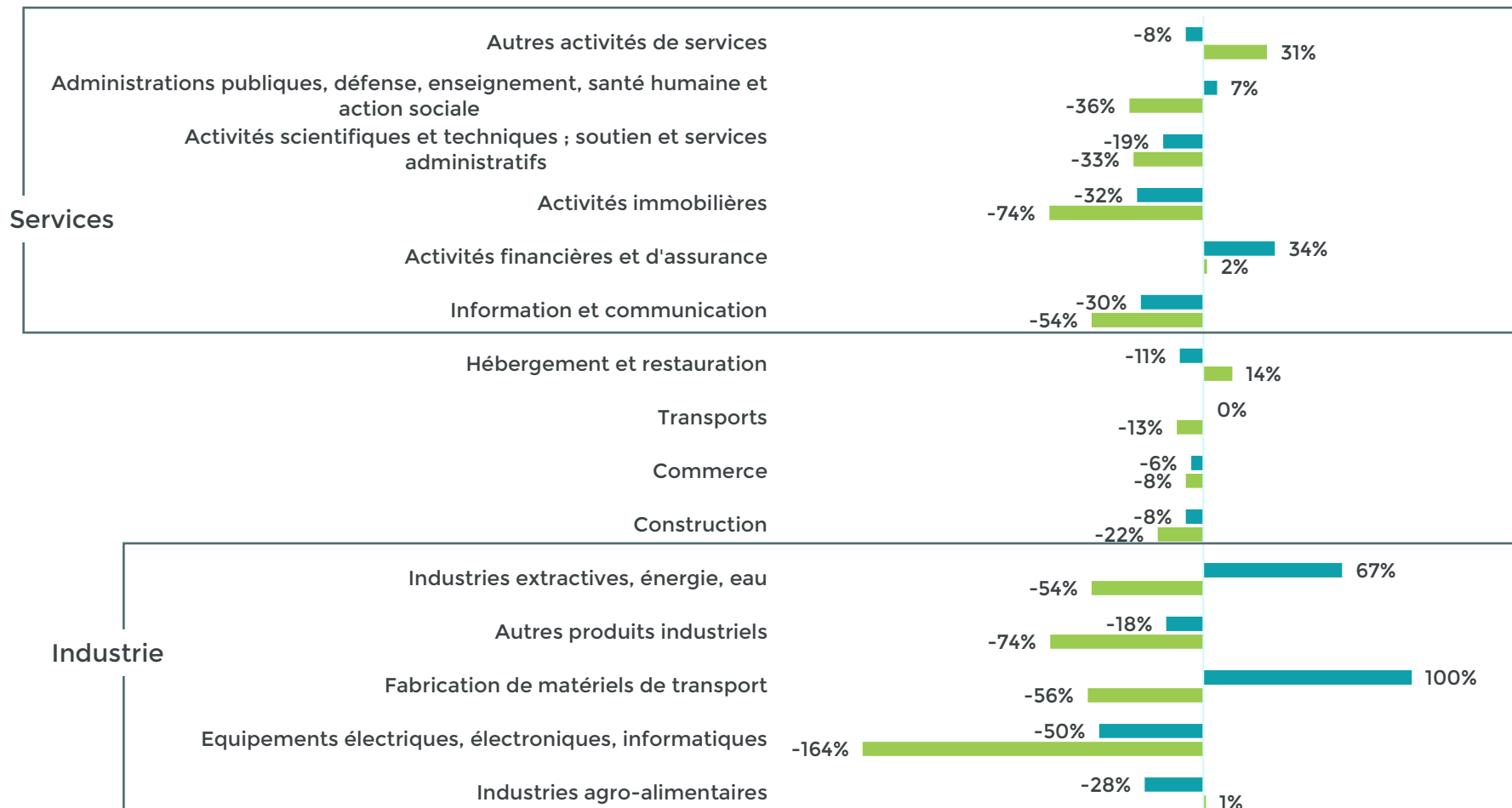


LE TISSU ÉCONOMIQUE

Une économie qui se tertiarise

Évolutions de l'emploi salariés privés (%) entre 2006 et 2021

■ Nbre d'établissements ■ Nbre de salariés



(source : Acoess-Urssaf)

LE TISSU ÉCONOMIQUE

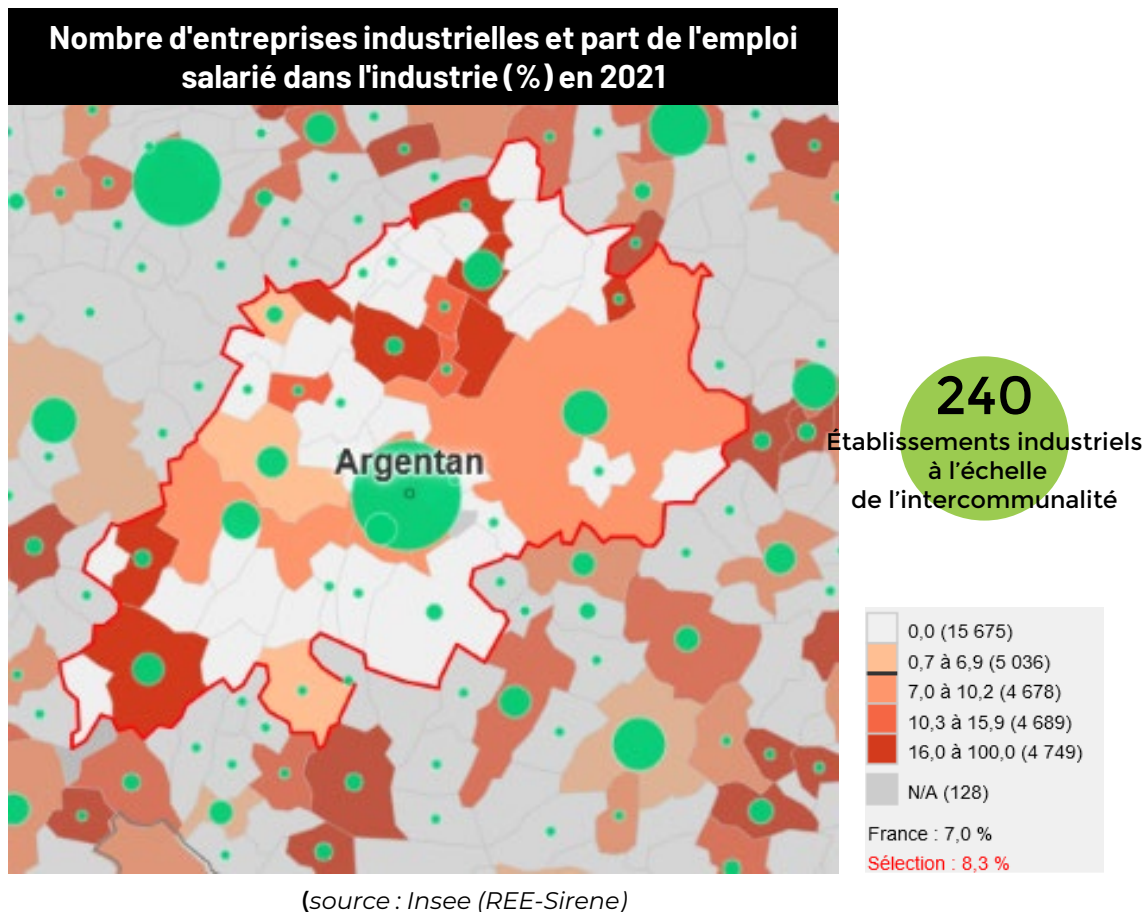
Un ADN industriel toujours présent mais en mutation

Un secteur industriel en perte de vitesse

L'industrie regroupe près de 15% des emplois. Depuis 20 ans, le secteur industriel a perdu plus de la moitié de ses emplois, soit environ 1 500, suite à la fermeture de gros établissements (Moulinex, Meubles Suffren, Cogetex, Soudure Moderne, MIC, APM) et à d'importantes restructurations.

L'industrie reste cependant un secteur important. Le tissu productif est diversifié et les entreprises industrielles comme les équipementiers automobile, enroulement filamenteux, flaconnage en verre, agroalimentaire... représentent une part importante des grands employeurs de l'intercommunalité entreprises Ysco (fabriquant de crème glacée), MF Tech (constructeur de machine d'enroulement filamenteux) ou Magneti Marelli (équipementier automobile).

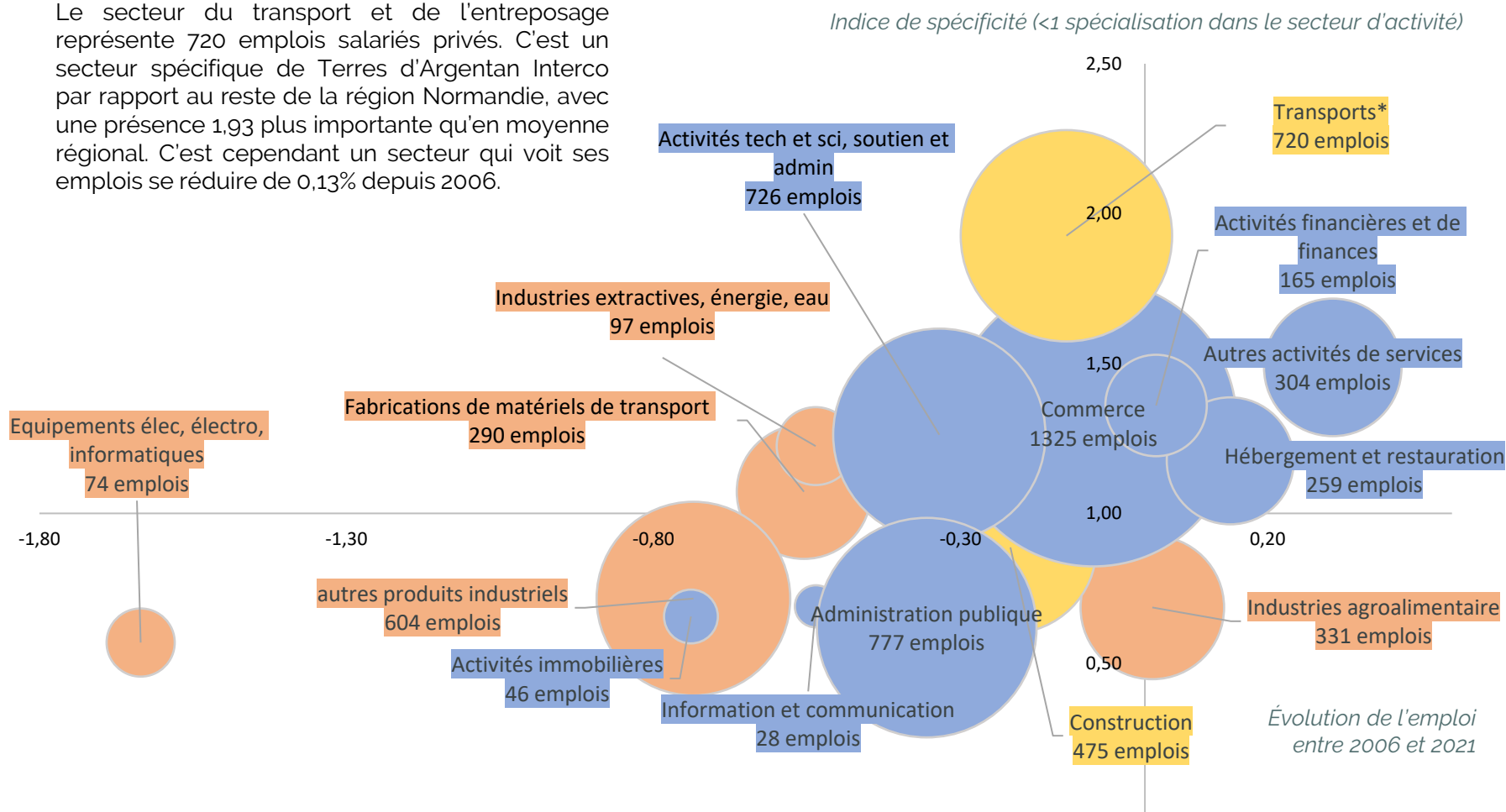
Force et locomotive pour le territoire c'est également un risque de dépendance à leur santé économique pour des entreprises s'inscrivant dans des secteurs hyper concurrentiels.



LE TISSU ÉCONOMIQUE

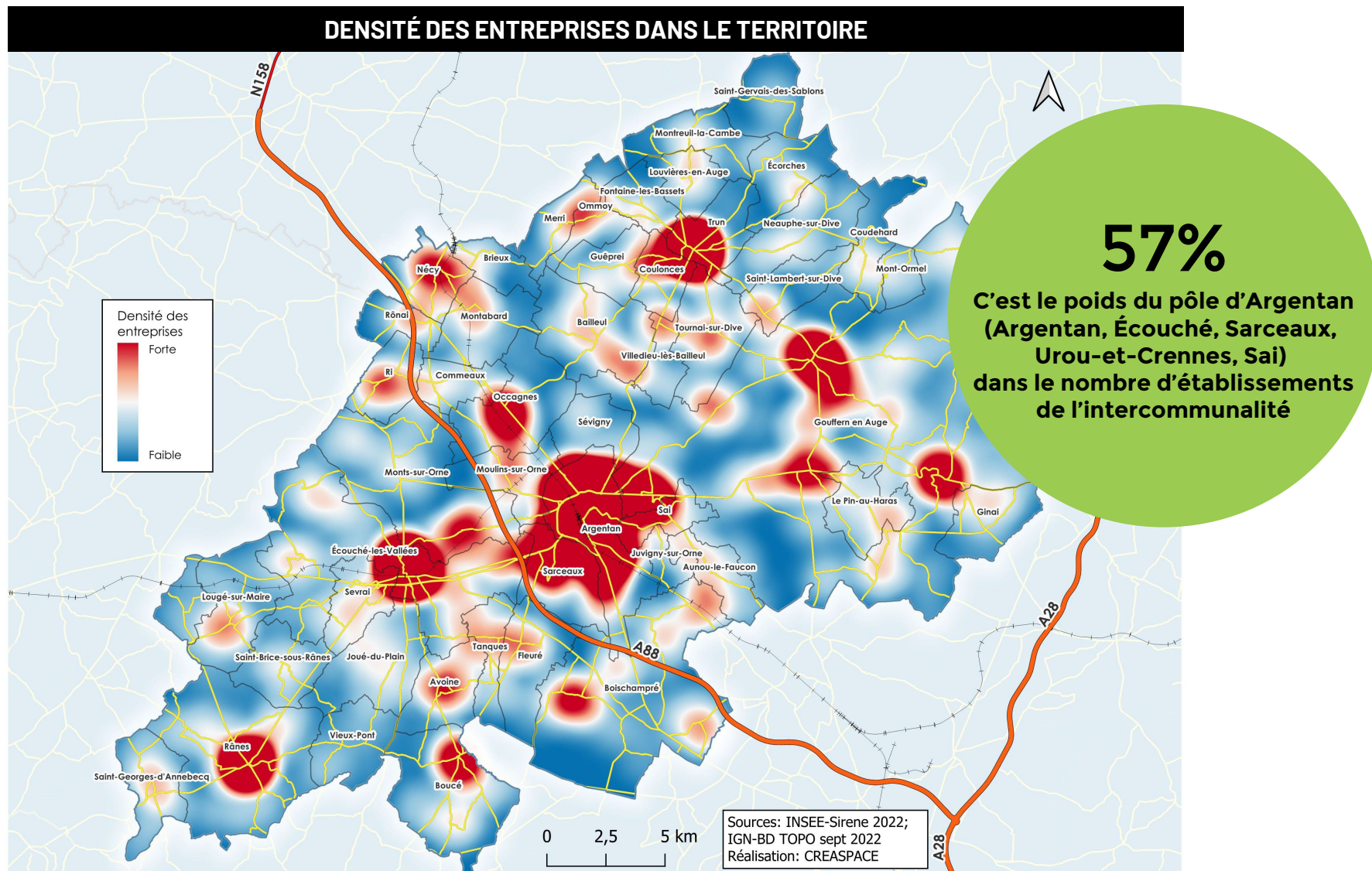
Spécialisation et évolution des secteurs d'activités

Le secteur du transport et de l'entreposage représente 720 emplois salariés privés. C'est un secteur spécifique de Terres d'Argentan Interco par rapport au reste de la région Normandie, avec une présence 1,93 plus importante qu'en moyenne régionale. C'est cependant un secteur qui voit ses emplois se réduire de 0,13% depuis 2006.



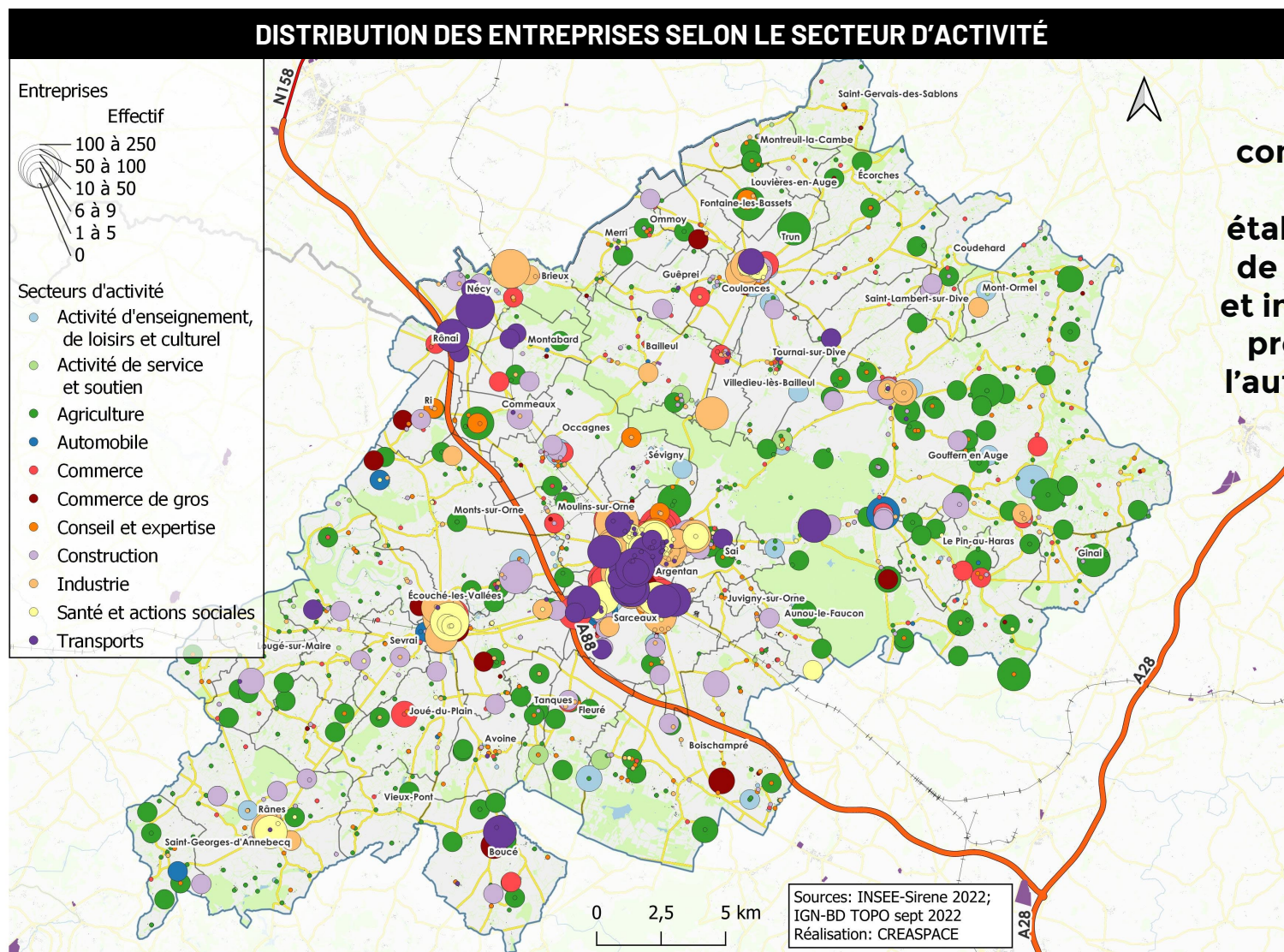
LE TISSU ÉCONOMIQUE

Une géographie marquée par le poids d'Argentan



LE TISSU ÉCONOMIQUE

Une géographie marquée par la place d'Argentan



Une concentration des établissements de logistiques et industriels en proximité de l'autoroute A88

LE TISSU ÉCONOMIQUE

Des grands employeurs industriels et de services

Une part importante des emplois industriels portés par de PMI-ETI

Les entreprises industrielles comme les équipementiers automobile, enroulement filamenteux, flaconnage en verre, agroalimentaire... représentent une part importante des grands employeurs de l'intercommunalité.

Force et locomotive pour le territoire c'est également un risque de dépendance à leur santé économique pour des entreprises s'inscrivant dans des secteurs hyper concurrentiels.

Nom de l'établissement	Nombre de salariés	Type d'entreprise	Secteur d'activités
MARELLI ARGENTAN FRANCE	200 à 249	ETI	Fabrication d'autres équipements automobiles
VERESCENCE ORNE	200 à 249	ETI	Fabrication de verre creux
SA ARGENTAN DISTRIBUTION	200 à 249	PME	Hypermarchés
SA DUFRA	100 à 199	ETI	Hypermarchés
SAMSIK II	100 à 199	GE	Autres activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel
YSCO FRANCE	100 à 199	ETI	Fabrication de glaces et sorbets
ORGAN ENSEIGNEMENT JEANNE D'ARC NOTRE DAME	100 à 199	PME	Enseignement secondaire général
ASSOCIATION SOINS SANTE	50 à 99	PME	Activités hospitalières
ASSOCIATION LOCALE ADMR ECOUCHE ARGENTAN	50 à 99	PME	Aide à domicile
LA POSTE	50 à 99	GE	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
CAISSE DE REASSURANCE MUTUELLE AGRICOLE DU CENTRE MANCHE	50 à 99	GE	Autres assurances
LABORATOIRE DE BIOLOGIE MEDICALE DU VAL D'ORNE	50 à 99	ETI	Laboratoires d'analyses médicales
SOC DES CARRIERES DE VIGNATS	50 à 99	ETI	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin
PROGRESSIS GE	50 à 99	PME	Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire
SNCF VOYAGEURS	50 à 99	GE	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
BARIAU LECLERC SAS	50 à 99	ETI	Transports routiers de fret interurbains
ADAPEI DE L'ORNE	50 à 99	ETI	Aide par le travail

LE TISSU ÉCONOMIQUE

Une stagnation accidentée de l'emploi salarial privé depuis 15 ans

L'évolution du nombre d'établissements et de l'effectif salarial

Depuis 2006 l'intercommunalité a connu une relative stagnation de son tissu économique, tant en nombre d'établissements que d'effectifs salariés.

Cette stagnation s'est décomposée par le recul continu des secteurs productifs en nombre d'emplois salariés (en orange dans le graphique page suivante) : secteurs industriels à l'exception du secteur industriel agroalimentaire qui a vu ses effectifs augmenter de 1%.

Certaines activités de services ont vu leur activité augmenter comme les activités financières.

A contrario les activités de services type commerce ont vu leurs effectifs stagner.

Les activités de soutien, comme le transport et la construction ont vu leurs effectifs stagner entre 2006 et 2021.

Evolution du nombre d'établissements privés et de leurs effectifs salariés sur le territoire de Terres d'Argentan Interco (source: Acoess-Urssaf base 100 en 2006)



LE TISSU ÉCONOMIQUE

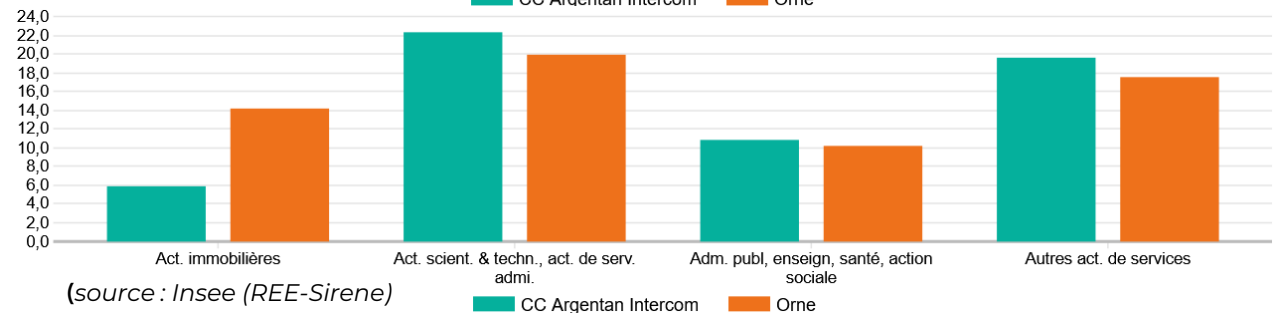
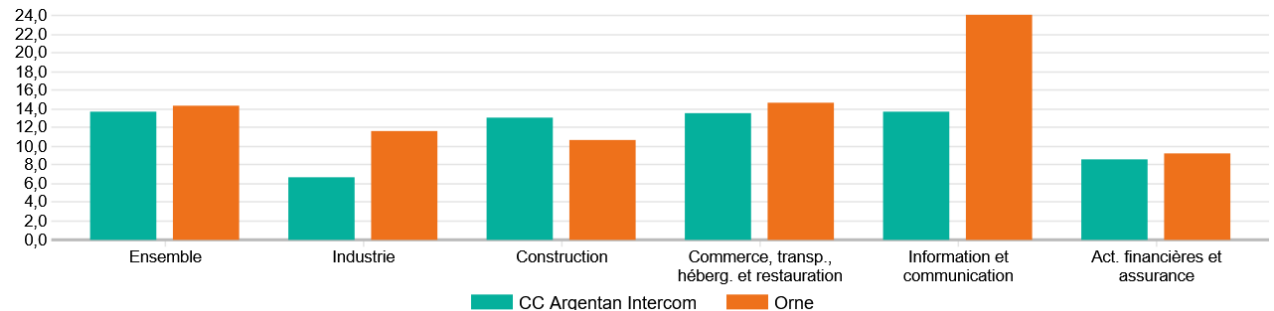
Une dynamique entrepreneuriale réelle mais en deçà des moyennes régionale et départementale

Terres d'Argentan Interco développe son rythme de création d'entreprises...

Malgré un rattrapage en 2019, les dynamiques sont plus faibles que dans le reste du département.

La création est globalement similaire que la tendance à l'échelle départementale à l'exception du secteur industriel, avec une appétence particulièrement faible des porteurs de projets du territoire. Pour l'essentiel les entreprises créées sont des micro-entreprises qui ne sont pas prévus pour créer des emplois mais plutôt répondre aux mutations des chaînes de valeurs.

Ces dynamiques entrepreneuriales ne permettent donc pas, aujourd'hui de compenser les pertes d'effectifs des entreprises existantes.



(source : Insee (REE-Sirene))

LE TISSU ÉCONOMIQUE

Un équipement commercial complet...

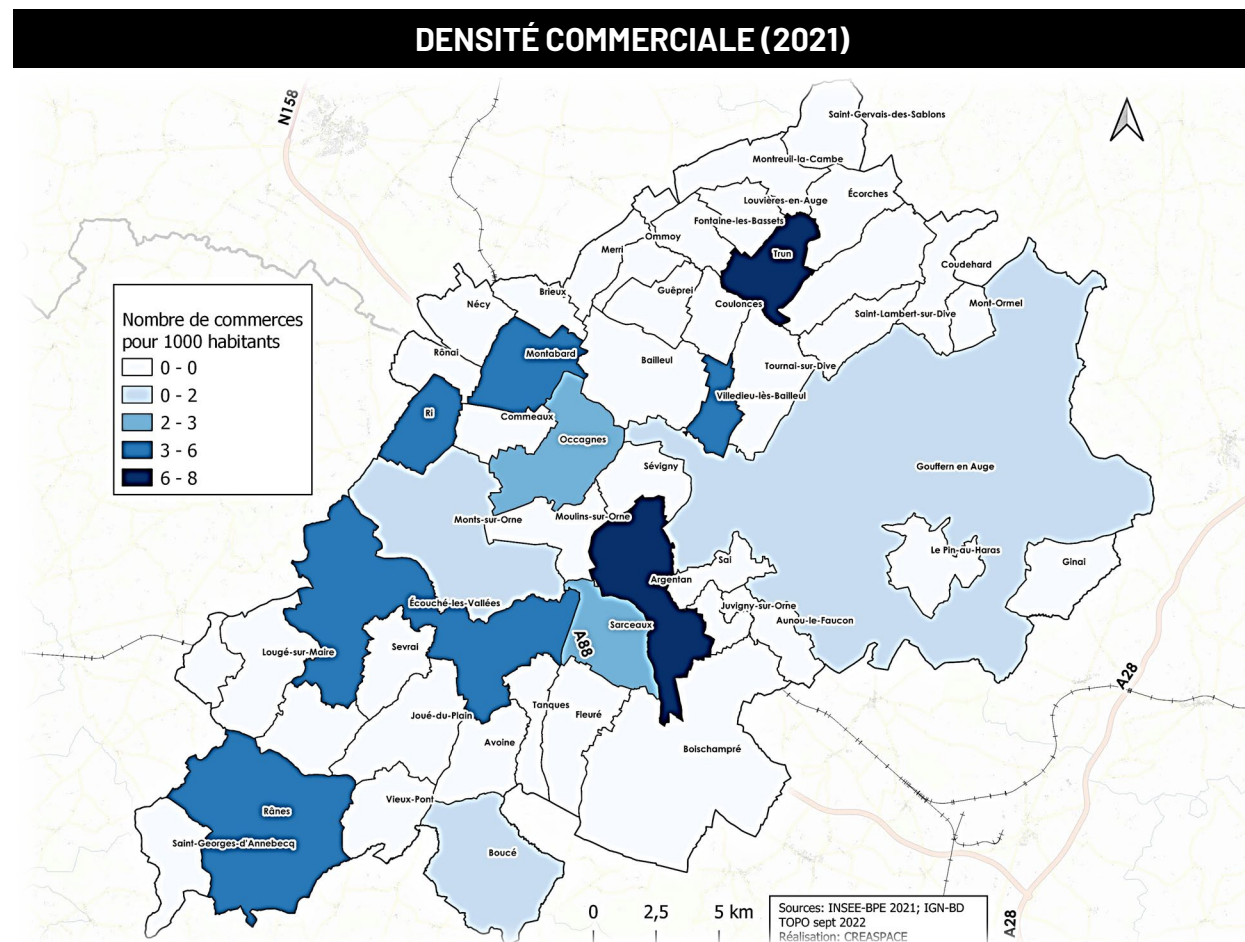
.... mais concentré sur Argentan, Trun et Écouché

L'offre en équipements commerciaux et services associés est primordiale pour améliorer l'attractivité du territoire et soulève des enjeux de positionnement de l'offre face au développement des nouvelles formes de consommation et de commerce et de l'équilibre entre les polarités et les bourgs pour maintenir une population active sur la totalité du territoire et répondre aux enjeux de proximité notamment pour la population moins mobile.

L'intercommunalité bénéficie de 2 dispositifs pour pérenniser son offre commerciale, Action Cœur de Ville pour Argentan et Petite Ville de Demain pour Écouché et Trun.

Ces dispositifs visent à pérenniser l'offre commerciale en centre-ville / centre-bourg par rapport aux offres périphériques (dans les zones d'activités) tout garantissant leurs rôles de polarité pour les communes alentours.

Argentan concentre les grandes enseignes commerciales du territoire, qui ont tendance à se développer hors du centre-ville.



LE TISSU ÉCONOMIQUE

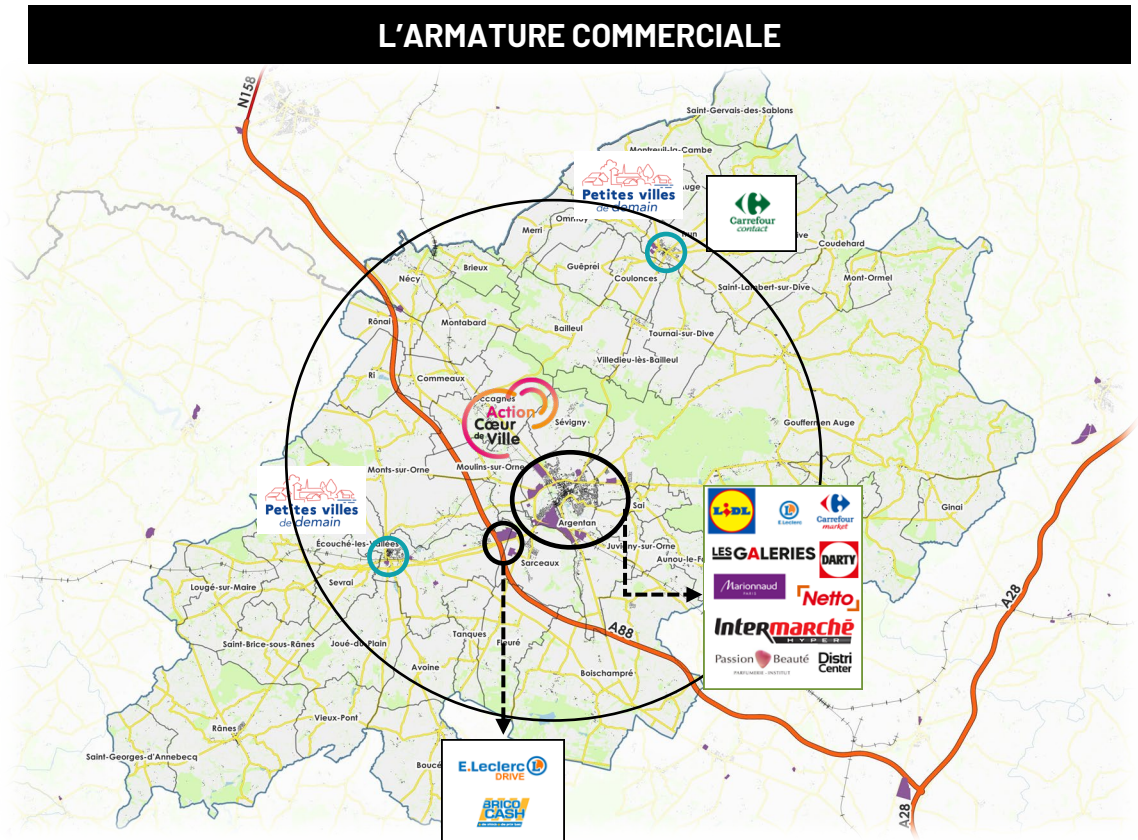
Une armature commerciale concentrée sur la périphérie d'Argentan

Une recherche d'équilibre entre commerces de centralités et de périphérie

L'intercommunalité bénéficie de trois dispositifs pour pérenniser son offre commerciale, Action Cœur de Ville pour Argentan, Petite Ville de Demain pour Écouché et Trun, revitalisation de centre-bourg pour 7 communes (Boucé, Gouffern en Auge, Monts-sur-Orne, Nécy, Occagnes, Rânes et Sévigny).

Ces dispositifs visent à pérenniser l'offre commerciale en centre-ville / centre-bourg par rapport aux offres périphériques (dans les zones d'activités) tout garantissant leurs rôles de polarité pour les communes alentours.

Argentan concentre les grandes enseignes commerciales du territoire, qui ont tendance à se développer hors du centre-ville, le centre commercial E.Leclerc a une zone dédiée, d'autres commerces comme Netto, Leclerc Drive, Brico Cash se déploient dans des zones d'activités mixtes.



CONSTATS

- Une place croissante du secteur tertiaire qui s'explique par une perte de vitesse de l'industrie. Celle-ci reste cependant un secteur important, et représente une grande partie des emplois tenus par les PMI-ETI.
- Les activités se concentrent principalement dans les centres urbains mais aussi autour de ces derniers.
- Une stagnation de l'emploi salarial et de la dynamique entrepreneuriale qui ne permet de compenser les pertes d'effectifs des entreprises existantes.
- Une répartition inégale des équipements commerciaux, qui se structurent autour de la ville centre d'Argentan.

ENJEUX

- Protection du tissu commercial dans les centres-bourgs.
- Mobilisation des dispositifs existants comme Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain afin de préserver le rôle structurant des polarités.
- Soutien au maintien des activités productives sur le territoire.



2.3

Aménagement économique

AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

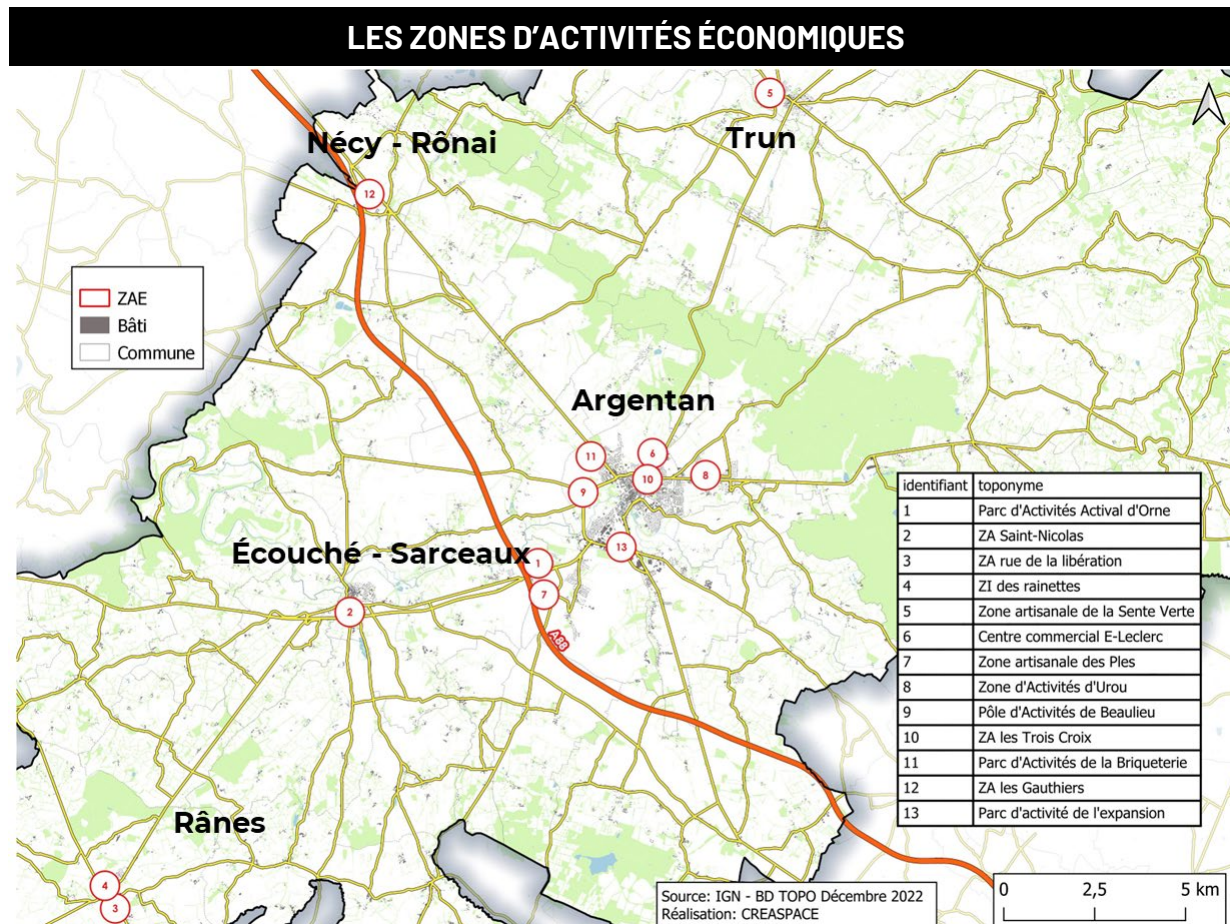
Des zones d'activités concentrées à Argentan et proches de l'A88

La Communauté de communes compte 13 zones d'activités économiques (ZAE) sur 405 hectares, dont 21 hectares (ha) disponibles et 29 ha d'extensions potentiels.

Pour l'essentiel, l'offre foncière en zone d'activités se concentre autour d'Argentan et l'axe Argentan – Écouché. Les développements immobiliers récents (voir carte page suivant) se structurent sur cet axe.

A l'exception de la zone sud de la ZAE Actival (25 ha), les ZAE sont quasiment remplies et n'offrent pas de possibilité d'extension.

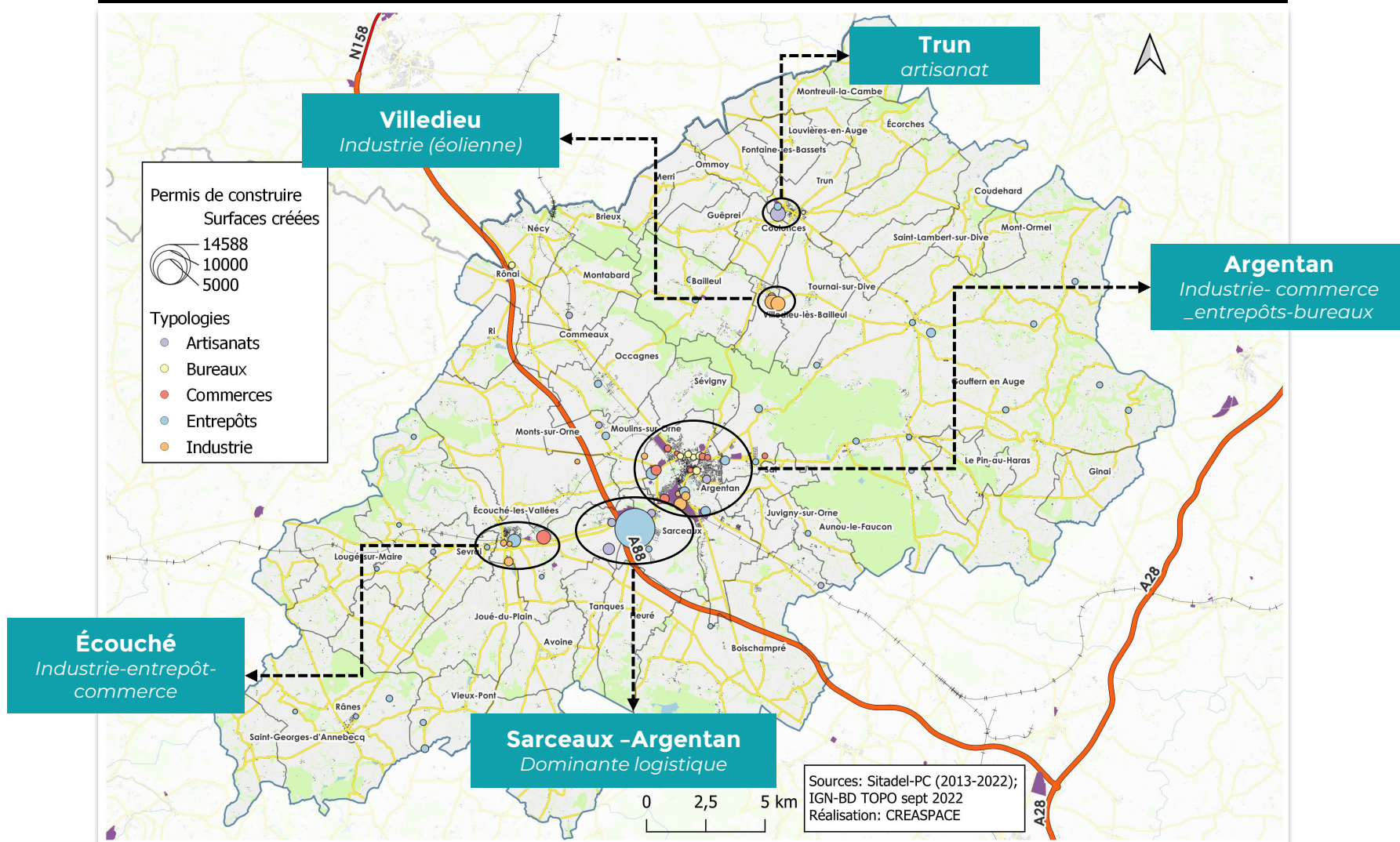
Globalement, ces zones d'activités sont situées en périphérie des communes, à proximité des axes routiers, peu structurées, apportant peu de services, avec un système d'implantations des bâtiments en milieu de parcelles peu optimisées. Elles pourraient bénéficier d'une optimisation de l'utilisation foncière et d'une amélioration de leur insertion paysagère.



AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

Les développements récents concentrés sur l'axe Argentan - Écouché

SPECIALISATION ÉCONOMIQUES DES ESPACES



AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

Des zones d'activités mixtes peu spécialisées

Le tableau page suivante présente les caractéristiques de ces zones d'activités. Nous pouvons cependant en distinguer plusieurs par leur importance et leurs activités :

- **Le parc d'activité (PA) de l'Expansion, créé en 1970**, est la plus ancienne zone d'activité du territoire. Située en sortie de ville connectée par la rocade d'Argentan et la voie ferrée elle est également facilement accessible depuis l'A 88. Elle accueille une mixité d'activités entre industrie, logistique et commerce. **C'est la seule zone qui est embranchée fer et pourrait dans ce cadre est porteuse de projets logistiques multimodaux.**
- **Plusieurs zones d'activités accueillent principalement des activités industrielles**, c'est le cas pour les zones Saint-Nicolas, de la libération, des Rainettes et de la Briqueterie. Particulièrement la zone de la Briqueterie part son insertion dans le tissu urbain d'Argentan et son évolution vers des activités de services, mais qui accueille des activités industrielles (notamment Magneti Marelli) et artisanales denses en emplois est **un exemple de l'enjeu de préservation de fonciers économiques à destination d'activités non compatibles avec un tissu urbain mixte (résidentiel notamment).**
- Plusieurs zones accueillent principalement des activités commerciales (zone du cc E.Leclerc, ZAE de l'Urou) sont particulièrement dense en activités, en services et en emploi mais dont le développement doit être regarder à l'aune des stratégies de revitalisations commerciales.
- **La zone Actival d'Orne, créée en 2008** est une zone mixte à vocation industrielle, logistique et commerciale située à proximité immédiate d'un échangeur A88. **Sa zone sud (ZAE des Plès), accueille particulièrement des activités logistiques, peu dense en emplois.**

ZAE		Dominante activité
1	Parc d'Activités Actival d'Orne	Commerces, services, équipements
2	ZA Saint-Nicolas	Industrie, artisanat
a	ZA rue de la libération	Industrie, équipements
4	ZI des rainettes	Industrie, équipements
5	Zone artisanale de la Sente Verte	Industrie, artisanat, commerce
6	Centre commercial E.Leclerc	commerces
7	Zone artisanale des Plès	logistique
8	Zone d'Activités d'Urou	Commerces et artisanat
9	Pôle d'Activités de Beaulieu	Commerces, services équipement,
10	ZA les Trois Croix	
11	Parc d'Activités de la Briqueterie	Commerce, industrie
12	ZA les Gauthier	Transports
13	Parc d'activité de l'expansion	Industrie, transports, commerce

AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

Les ZAE concentrent 50% des immobiliers d'entreprises...

Les zones d'activités de la communauté de communes des Terres d'Argentan représentent 50% de l'offre immobilière du territoire sur moins d'1% de sa superficie.

L'analyse par typologie d'immobiliers nous montre que pour les activités industrielles, la logistique, les ZAE concentrent plus de 70% de l'offre.

En parallèle, pour l'offre immobilière commerciale et d'artisanat, c'est plus marginal pour la première et plus équilibrée pour la deuxième. C'est la mixité des fonctions que nous retrouvons aux cœurs des center-villes et centre-bourg.

Cette organisation spatiale, fonctionnelle doit être globalement maintenue. **Cependant pour absorber les futurs besoins fonciers économiques, deux pistes semblent émerger la limitation du développement des centre-commerciaux en ZAE (50% des centre-commerciaux sont aujourd'hui en ZAE) et en développant l'activité artisanale dans le tissu mixte.**

Typologies des immobiliers d'entreprises	surface en ZAE en m ²	surface totale	Part des ZAE en %
Ateliers	49 100	87 268	56,26
Boutique et magasin sur rue de surface inférieur à 400 m ²	3 097	42 756	7,24
Bureaux	25 046	90 933	27,54
Dépôts à ciel ouvert	23 983	51 799	46,30
Dépôts couverts	130 590	184 062	70,95
Établissements industriels	24 343	28 459	85,54
Hotels	849	10 057	8,44
Centres commerciaux	55 181	109 643	50,33
Santé		17 936	0,00
Total général	312 189	622 913	50,12

AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

... marquées par l'entreposage et les grandes surfaces commerciales

Typologies des immobiliers d'entreprises	surface totale	Part en %
Ateliers	87 268	14
Boutique et magasin sur rue de surface inférieur à 400 m ²	42 756	6,86
Bureaux	90 933	14, 6
Dépôts à ciel ouvert	51 799	8,31
Dépôts couverts	184 062	29,54
Établissements industriels	28 459	4,57
Hotels	10 057	1,61
Centres commerciaux	109 643	17,6
Sante	17 936	2,87
Total général	622 913	100

AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

Une capacité de « l'enveloppe » actuel (disponibilités, extension, optimisation)

Si la communauté de communes bénéficie d'une capacité d'absorption de nouveaux fonciers grâce aux 21 hectares disponibles et 29 ha d'extensions potentiels. Elle peut également envisager des optimisations de ses ZAE actuelles au regard des coefficient d'emprise au sol des bâtiments. Aucune zone ne dépasse le coefficient de 0,3. Certaines zones les coefficients sont particulièrement bas (Za les Gauthier, ZA des Plès, ZA de la libération).

Des projets de requalification, optimisation doivent s'étudier au cas par cas pour mettre en cohérence besoins fonciers des entreprises (actuels et futurs), nature des besoins (bâtiment, stockage aérien, parking etc.) le fonctionnement des zones, les qualités environnementales et paysagères, éviter des implantations sous-optimales et de la rétention foncière.

	ZAE	CES moyens	Surface	Extension	disponibilités
1	Parc d'Activités Actival d'Orne	0,10	32 ha		14 ha
2	ZA Saint-Nicolas	0,08	15 ha		0,4 ha
a	ZA rue de la libération	0,05	7 ha		1 ha
4	ZI des rainettes	0,15	12 ha		
5	Zone artisanale de la Sente Verte	0,21	49 ha	3,6 ha	
6	Centre commercial E.Leclerc	0,28	9 ha		
7	Zone artisanale des Plès	0,03	15 ha	25,4 ha	
8	Zone d'Activités d'Urou	0,15	29 ha		
9	Pôle d'Activités de Beaulieu	0,08	26 ha		3 ha
10	ZA les Trois Croix	0,19	8 ha		
11	Parc d'Activités de la Briqueterie	0,20	36 ha		
12	ZA les Gauthier	0,01	5 ha		2,4 ha
13	Parc d'activité de l'expansion	0,17	162 ha		
Total				29 ha	20,8 ha

AMÉNAGEMENTS ÉCONOMIQUES

Estimation des besoins immobiliers et fonciers par la production

Une première projection qui indiquerait des besoins fonciers à hauteur de 21 ha à 2030 (scénario tendanciel) et 42 ha à 2038 cohérent avec les projections du SCOT (-3ha)

- 21 ha de besoins théoriques à horizon 2030 avec l'hypothèse d'une densité bâtie de 0,2 similaire à celles pratiquée sur le territoire (13,2 en cas de CES de 0,3)
- Des besoins fonciers théoriques qui diminueront (à besoin immobilier égal) si le CES augmente de 0,2 à 0,4.
- Des disponibilités foncières à court terme à éclaircir pour bien calibrer le temps théorique d'écoulement de l'offre
- Un ressenti terrain d'être « à court » de foncier, qui pose le défi d'identifier des perspectives de développement foncier au sein des ZAE du territoire
- Un réel enjeu d'augmentation du CES pour limiter et rationaliser l'étalement foncier économique.

Méthodologie : une estimation des besoins foncier (en ha) sur la base des m² commencées sur les 10 dernières années (SITADEL 2001-2020)

	Moyenne annuelle de la production immobilière 2011-2020	Projection immobilière à 2030	Hypothèse de CES	Projection foncière à 2030
BUREAUX	570 m ²	6 000 m ²		
ENTREPÔTS	4 007 m ²	32 000 m ²	0,3	10 ha
INDUSTRIE	443 m ²	3 500 m ²	0,3	1,1 ha
ARTISANAT	258,3 m ²	2 000 m ²	0,5	0,4 ha
COMMERCE	854 m ²	7 000 m ²	0,4	1,7 ha
TOTAL	6 132 m ²	50 500 m ²		13,2 ha

CONSTATS

- Les ZAE sont au cœur de la vie économique de Terres d'Argentan Interco, avec 13 ZAE qui concentrent 50% de l'immobilier d'entreprise au sein du territoire.
- Le foncier destiné aux ZAE n'est pas complètement exploité et offre ainsi des opportunités de développement en limitant les extensions urbaines.
- Le foncier aujourd'hui disponible coïncide aux besoins théoriques du territoire dans les années à venir.

ENJEUX

- Identification des opportunités foncières qui sont aujourd'hui non exploitées afin d'anticiper une future pénurie quand les extensions possibles auront été consommées.
- Développement de nouvelles formes urbaines en imaginant le développement économique sans étalement.
- Intensification de l'usage afin de limiter la consommation foncière.



2.4

Synthèses et Enjeux

ATTRACTIVITÉ ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Synthèse des enjeux

1	Une dynamique d'emplois en baisse depuis plusieurs années (-3% entre 20013 et 2019, après -4% entre 2008 et 2013 soit une perte totale de plus de plus de 1000 emplois en 10 ans) à l'image de l'Orne et la Normandie.
2	Un territoire pourvoyeur d'emplois pour ses habitants (1,027 emploi pour un actif à l'échelle de Terres d'Argentan Interco (contre 1,006 dans l'Orne et 0,968 en Normandie) mais un taux de chômage élevé qui, même s'il baisse, touche particulièrement les actifs ouvriers et employés
3	Un tissu économique à dominante tertiaire (68,9% des établissements et 73,5% des emplois) et composé majoritairement de petites et moyennes entreprises (84% ont moins de 10 salariés).
4	Une industrie encore pourvoyeuse d'emplois (15% des emplois et 7,9% des établissements du territoire) malgré le déclin du secteur amorcé depuis les années 90. Le territoire accueille aujourd'hui une industrie de pointe et de nombreuses entreprises de l'agro-alimentaire.
5	Le secteur du BTP composé de petites entreprises constitue une filière à fort potentiel sur le territoire notamment en lien avec la rénovation énergétique
6	Un positionnement stratégique d'Argentan pour la logistique et le transport, mais une filière fortement consommatrice de foncier, particulièrement peu disponible sur le territoire
7	Un patrimoine naturel, historique (châteaux et autres monuments) et agricole (identité équestre forte liée à la présence du Haras National du Pin) qui constitue un facteur d'attractivité pour l'activité touristique et un levier de développement pour le tourisme durable
8	Des réserves foncières dans les zones d'activités limitées, des capacités de densification, mais inadaptées pour accueillir des projets de grandes tailles.
9	Des démarches de revitalisation (ACV, PVD) qui doivent questionner l'extension des surfaces commerciales en périphérie

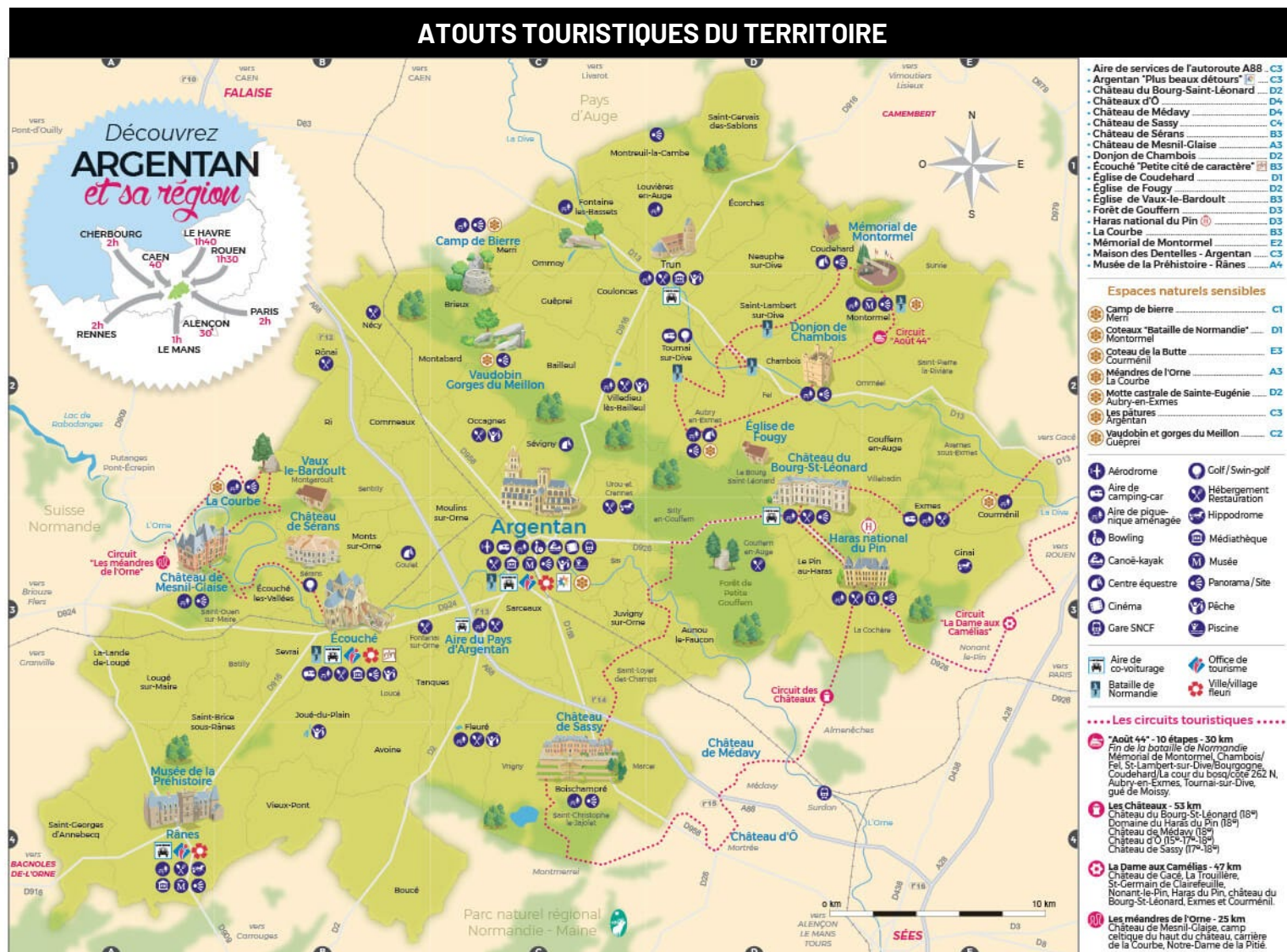


2.5

Activité touristique

ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Les sites touristiques



ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Offre touristique du territoire



ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Offre touristique du territoire

Un potentiel varié de sites et d'attraits valorisable pour le tourisme

Le territoire intercommunal est riche d'une diversité d'éléments qui peuvent faire l'objet d'une valorisation touristique.

La présence de nombreux monuments historiques protégés (classés ou inscrits) se double de la présence d'un patrimoine vernaculaire, petit patrimoine ou du quotidien, qui égrène la totalité du territoire (manoirs, bâtisses remarquables, croix, calvaires...).

Territoire relativement préservé, la Communauté de communes offre un cadre agréable préservé avec des villages démontrant une variété architecturale authentique, qu'illustre tout particulièrement les Petites cités de Caractère d'Écouché et d'Exmes (en cours d'élaboration). Plus généralement, les paysages variés du territoire et son caractère rural apaisé en font un cadre valorisable pour le tourisme de plein air.

La présence de chemins de randonnée, en particulier le GR36 qui traverse l'ouest du territoire par la vallée de la Cance et les courbes de l'Orne, et les chemins ruraux du territoire offrent des parcours qui gagneraient néanmoins à être complétés, aménagés et répertoriés. Enfin, les nombreux sites protégés sont autant d'atouts valorisables pour découvrir le territoire. Parmi eux, on note de nombreux sites remarquables comme le site de Sainte-Eugénie (vestiges médiévaux et flore à Gouffern en Auge), les carrières des Monts et Sablonettes (fossiles du jurassique à Monts-sur-Orne), la vallée et les méandres de l'Orne, le Vaudobin et les gorges du Meillon (Guêprei), le coteau de la butte (Courménéil).



ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Offre touristique du territoire

Entre mise en valeur de la nature, des paysages et du patrimoine culturel, les atouts touristiques du territoire sont nombreux

La présence de trois musées (Musées Fernand Léger et André Mare, de la Dentelle à Argentan, musée de la Préhistoire à Rânes) constitue une offre de tourisme culturelle et historique, qui n'est pas incompatible avec d'autres formes de tourisme.

Le tourisme équestre, autour du Haras du Pin, surnommé le Versailles du cheval, plus ancien haras de France, constitue une forme de spécialisation du territoire, qui s'accompagne de la présence de très nombreux haras sur l'ensemble du territoire.

Avec la présence du Grand Site Normandie 44 du Couloir de la Mort, situé au nord-est, la Communauté de communes s'inscrit dans le tourisme mémoriel, avec en particulier le mémorial de Mont-Ormel.

Enfin, le territoire jouit d'une certaine réputation gastronomique avec la présence de plusieurs AOP (Pays d'Auge notamment), qui offre un atout supplémentaire au territoire.



ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Fréquentation touristique

Une fréquentation touristique du territoire plus faible que celle des autres départements normands

La CC Terres d'Argentan Interco possède un fort potentiel touristique grâce à des sites très variés mais évolue dans un environnement régional concurrentiel en matière de destinations touristiques.

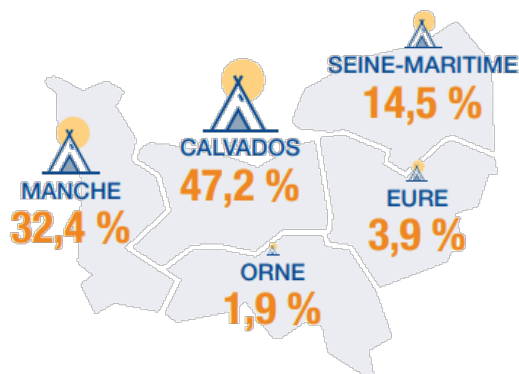
Comme le montrent les chiffres ci-contre, la répartition des nuitées (plein air, hôtels, gîtes de France) en Normandie révèle le poids marginal du département ornaï face aux vitrines touristiques régionales.

À Terres d'Argentan Interco, la clientèle est de passage pour en moyenne 1,47 nuit. Elle est composée de 90% de français. On compte un total de 860 lits sur le territoire. Nous pouvons relever 52 établissements de restauration, dont un étoilé (source : CRTE Terres d'Argentan Interco).

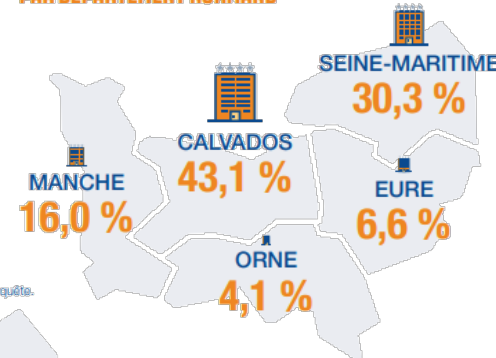
La situation du secteur hôtelier à Argentan préoccupe puisque la ville a perdu une bonne partie de sa capacité hôtelière, passant de 140 chambres à 70. D'autant que la fréquentation hôtelière est plutôt liée aux affaires qu'au tourisme, avec un enjeu de captation et d'accueil notamment des groupes touristiques.

Il y a donc un enjeu fort d'activation de la filière touristique afin d'améliorer les chiffres de fréquentation, en mobilisant à la fois les vitrines du territoire et d'autres leviers (cyclotourisme, tourisme vert...).

RÉPARTITION DES NUITÉES DE PLEIN AIR PAR DÉPARTEMENT NORMAND

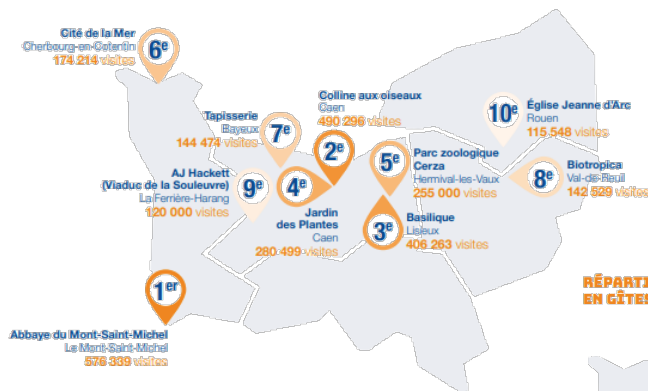


RÉPARTITION DES NUITÉES HÔTELIÈRES PAR DÉPARTEMENT NORMAND

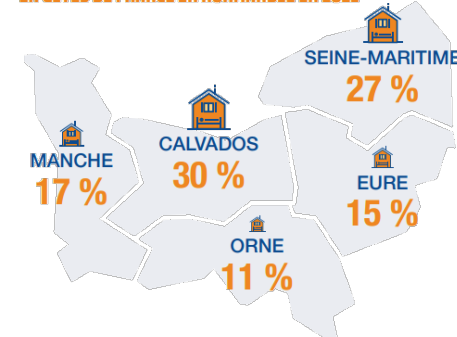


TOP 10 DES SITES LES PLUS VISITÉS EN 2021

Sur la base des sites disposant d'un système de billetterie ou de comptage et répondants à l'enquête.



RÉPARTITION DÉPARTEMENTALE DES NUITÉES EN GÎTES DE FRANCE EN NORMANDIE EN 2021



Source : CRT Normandie
Tourisme, Chiffres-clés 2019

ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Enjeux et positionnement politique

Une activité touristique au potentiel insuffisamment développé sur le territoire

L'offre d'hébergements de tourisme sur la CC Terres d'Argentan Interco est majoritairement concentrée sur la Ville d'Argentan.

La présence de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes dans les communes plus rurales ne permet pas de tirer pleinement parti du potentiel touristique de la CC au regard du patrimoine culturel comme naturel riche, qui pourrait constituer un facteur d'attractivité plus important. La moyenne des séjours dans les établissements d'hébergement du territoire est de 1,47 nuit (source : CRTE 2021).

Le territoire concentre ainsi une dizaine d'hôtels, majoritairement à Argentan, une quarantaine de gîtes ruraux, notamment situés sur les versants est et nord du territoire, une cinquantaine de chambres d'hôtes, 5 gîtes de groupes et 6 campings.

Le CRTE note un déficit d'hébergement, et en particulier d'hébergements insolites, qui permettrait d'attirer de nouveaux publics.

Les objectifs et politiques en matière de tourisme

Le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche porte pour objectif de faire du tourisme un des axes de développement économique pour les deux décennies à venir. Pour cela, il cherche à développer le cyclotourisme (en lien avec la réduction des mobilités carbonnées)

La CC Terres d'Argentan Interco porte une « stratégie touristique territoriale » centrée autour de trois axes de développement complémentaires :

- le tourisme vert et sportif,
- le patrimoine culturel
- la gastronomie.



CONSTATS

- Le territoire est marqué par une grande diversité de patrimoines, d'éléments historiques et naturels, et ceci à plusieurs échelles:
 - Des paysages variés, propices au développement d'un tourisme de plein air.
 - Un patrimoine urbain important grâce à des villages préservés
 - Et des éléments ponctuels qui maillent le territoire et qui offrent une grande richesse patrimoniale.
- Malgré tout, le potentiel touristique est peu exploité au regard notamment des autres territoires. Une sous-exploitation accentuée par un déficit d'hébergements qui ne permet pas de développer une activité touristique.
- Un territoire qui souffre de son éloignement du littoral et des grands sites touristiques de la région Normandie.

ENJEUX

- Développement d'une offre d'hébergement suffisante afin de supporter une activité touristique variée.
- Structuration de l'offre touristiques autour de grands itinéraires, notamment au travers du développement du cyclo-tourisme.
- Intégration des futurs circuits touristiques aux réseaux plus larges, notamment de la région Normandie.
- Mise en avant la richesse patrimoniale du territoire, en particulier les labels AOP afin de faire la promotion de la CC.
- Valorisation de nouvelles formes de tourisme (tourisme vert, de randonnée...), reposant sur le caractère rural et préservé du territoire.



PAYSAGES ET PATRIMOINE



3.1

Composantes paysagères

COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Paysage(s), vous avez dit paysage ?

La Convention Européenne du Paysage adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe le 19 Juillet 2000 définit, dans son premier article, le paysage comme « *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* ».

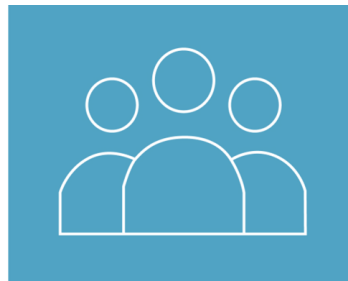
En ce sens, cette Convention reconnaît le paysage comme un patrimoine commun et culturel, partagé par une société. Un paysage ne se définit donc pas comme la somme des conditions géographiques réunies sur un territoire, mais bien comme la transcription, par un observateur, d'émotions que le territoire procure. En ce sens, le paysage est un objet infiniment subjectif, qui interroge aujourd'hui le cadre de vie des habitants et des acteurs d'un territoire, ainsi que l'insertion qualitative des projets territoriaux dans l'espace.

Par ailleurs, la Convention établit que le paysage n'est pas une donnée figée. Il évolue au gré des saisons, mais aussi sur le long terme. Le paysage est un support dynamique révélateur des politiques de territoire et des grands équilibres d'occupation du sol.

La morphologie du territoire



Le vécu des habitants



La découverte du territoire



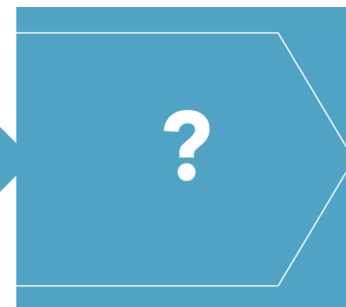
Hier



Aujourd'hui



Demain



3.1.1

CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

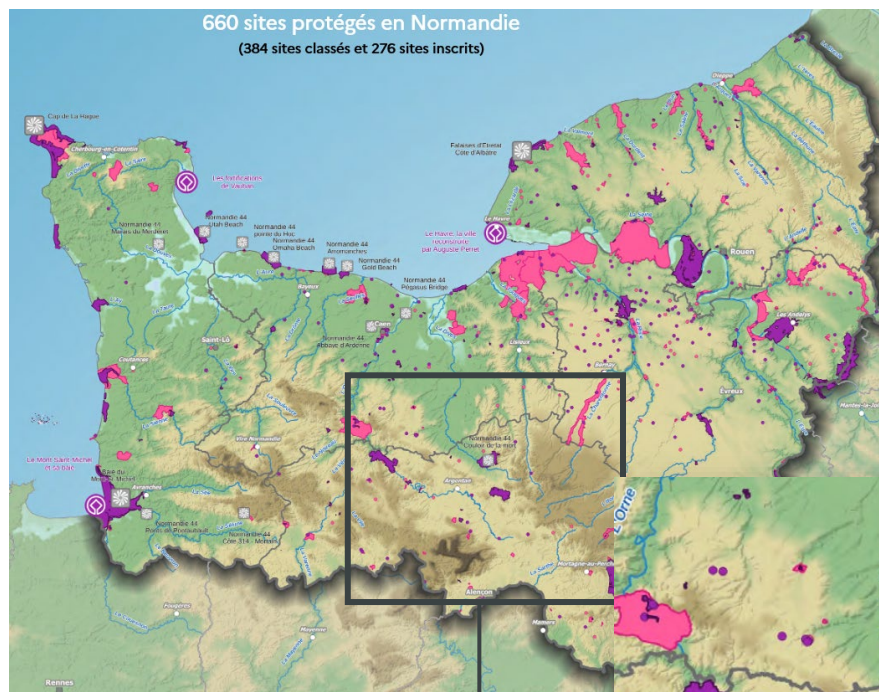
Règlementation nationale

Le paysage et les lois

- La loi française du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque permet **le classement des paysages les plus exceptionnels au titre des sites** (sites inscrits ou sites classés)
- Le paysage est reconnu patrimoine commun de la nation avec la Loi 79-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature : « La protection des paysages est d'intérêt général »
- Loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture : « Le respect des paysages naturels ou urbains est d'intérêt public »
- Les lois de décentralisation affirment les responsabilités des collectivités publiques en matière de paysage : Loi 83-8 du 7 Janvier 1983 sur la répartition des compétences entre les communes, départements, régions et état donnant naissance au ZPPAU
- La Loi Paysage 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. Les ZPPAU deviennent ZPPAUP
- La loi SRU 2000-1208 du 13 décembre 2000 sur notamment la préservation des espaces naturels, des sites et paysages naturels ou urbains.
- Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi LCAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial
- La loi du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages dont l'ambition est de protéger et de valoriser notre patrimoine naturel dans une vision dynamique et renouvelée de la biodiversité.
- Création de l'agence française pour la biodiversité (AFB) le 1er janvier 2017

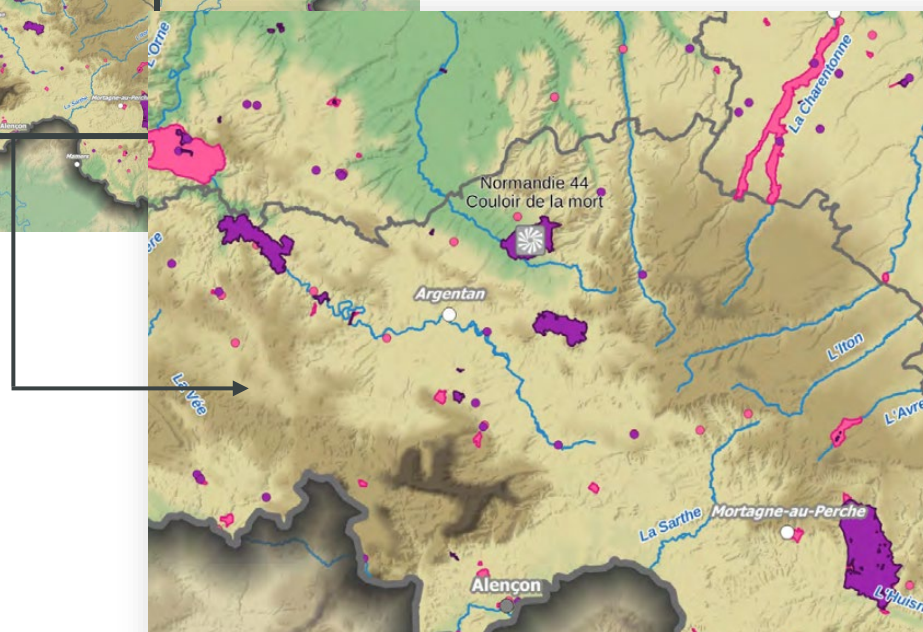
CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

Les sites protégés en Normandie et dans Terres d'Argentan Interco



Sur le territoire de la Communauté de communes, 6 sites sont classés et 3 sont inscrits au titre du Code de l'environnement pour un intérêt général au « point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ». Leurs évolutions paysagères sont encadrées par les articles L 341-1, L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement.

En site classé ou inscrit « tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département et ce, qu'il y ait ou non procédure d'urbanisme. »



Protections réglementaires

Sites inscrits (276)

- Site de superficie supérieure à 10 ha
- Site de superficie inférieure à 10 ha

Sites classés (384)

- Site de superficie supérieure à 10 ha
- Site de superficie inférieure à 10 ha

Opérations Grands Sites

- Monosite
- Multisite

Patrimoine Mondial de l'UNESCO

- Site classé au patrimoine mondial

Echelons administratifs

- Préfecture de région
- Préfecture
- Sous-préfecture
- Limites des départements

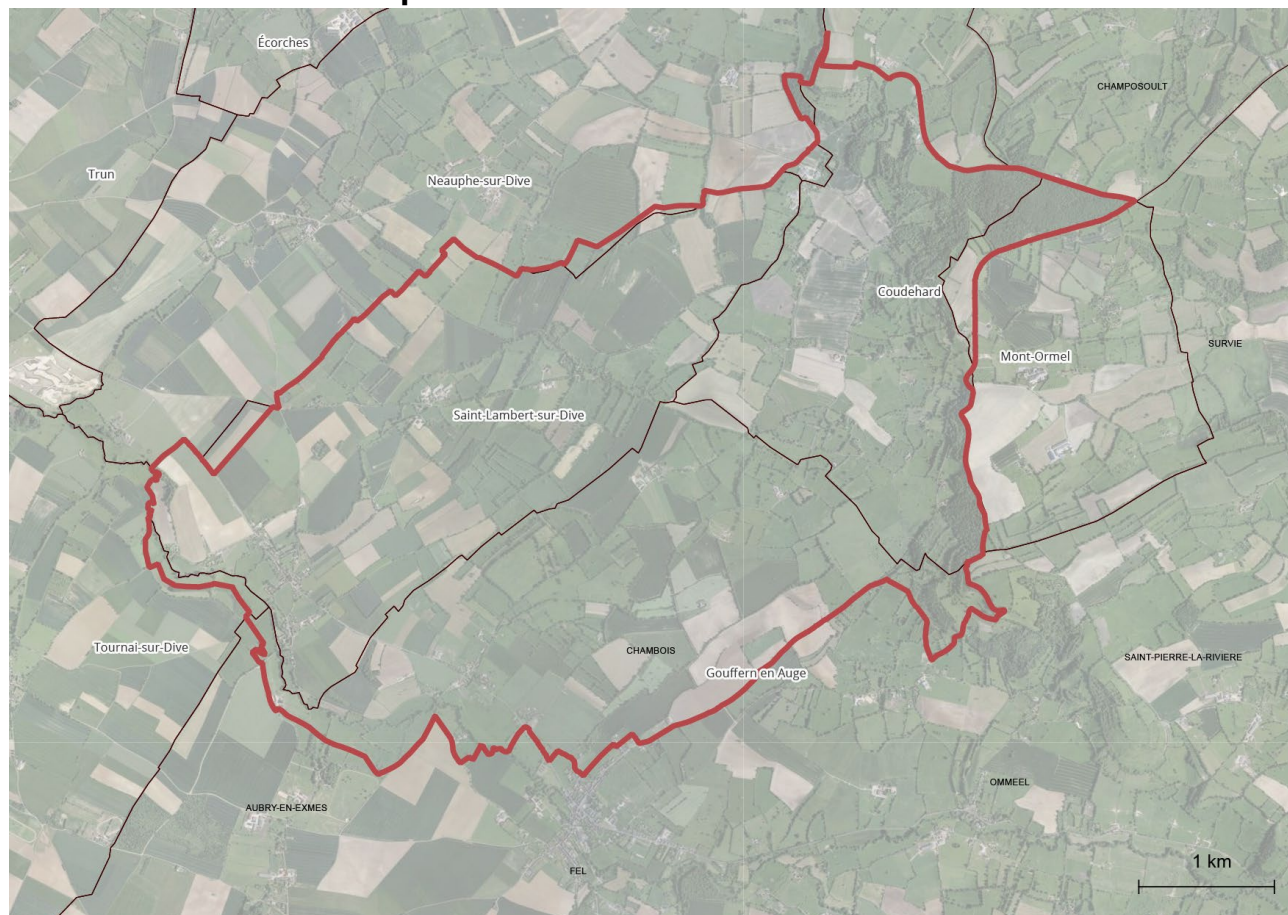
CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

Opération Grand Site Normandie 44 - Le couloir de la mort

Le « couloir de la mort », site classé établissant un périmètre de protection sur 6 communes

L'opération Grand Site Normandie 44 a identifié 11 secteurs marquant de la bataille de Normandie. A l'instar notamment des plages du débarquement, le « Couloir de la mort » de la poche d'îles de Falaise-Chambois, a fait partie des sites sélectionnés. A ce titre, le périmètre concerné est soumis depuis 2011 à un encadrement des évolutions paysagères, afin de préserver le cadre dans lequel se sont déroulés les événements de la seconde guerre mondiale, et participer à une forme de mémoire paysagère des lieux.

Périmètre du site du couloir de la mort de l'Opération Grand Site Normandie 44



CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

Les sites classés de Terres d'Argentan Interco

**Périmètre du site inscrit d'Écouché-les-Vallées
(Batilly)**



**Périmètre du site classé du camp de Bierre
(Merri)**



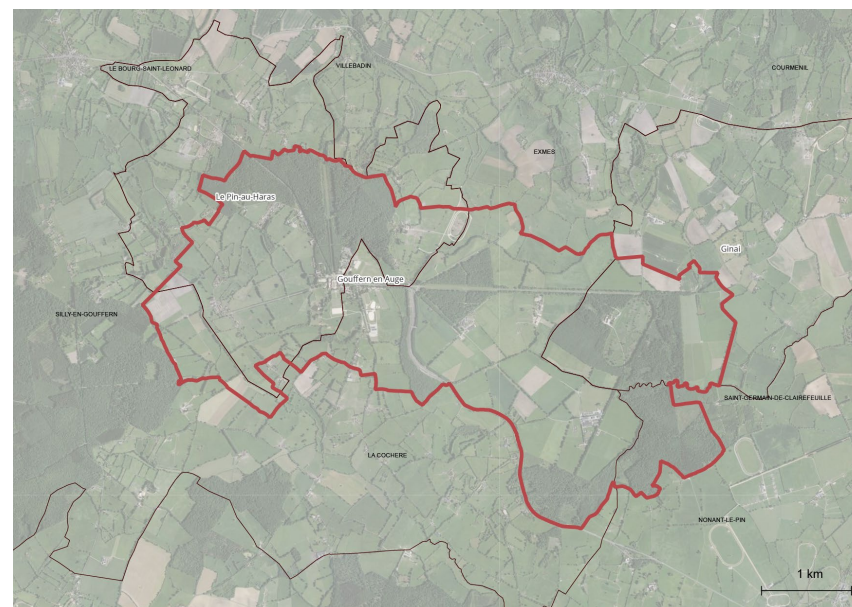
CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

Les sites classés de Terres d'Argentan Interco

**Périmètre des sites classés de Boischampré
(Saint-Christophe-le-Jajolet), autour du Château
de Sassy et du Vieux-Bourg**



Périmètre du site classé du Haras du Pin, qui s'étend sur 4 communes



3.1.2

LE(S) GRAND(S)
PAYSAGE(S)

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Définition

Le paysage, un objet multiple

Le paysage ne se limite pas à une composante, mais est constitué de la somme des éléments présents sur un territoire. La topographie, à l'image de l'agriculture ou des infrastructures, structure ce que l'on définit comme le paysage.

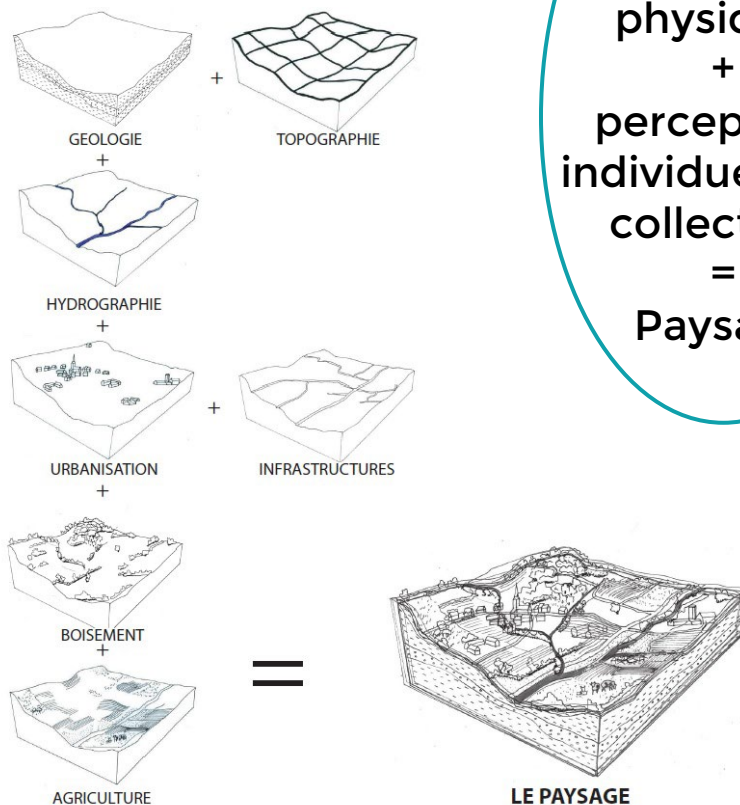
Petit ou grand paysage, la multiplicité des points de vue possibles fait du paysage un objet divers, qui se combine selon les endroits, les saisons, la lumière...

Le paysage, un objet perçu

Si il est affaire de vue, il est également affaire de perception. Tout le monde ne perçoit pas le paysage de la même façon. Les habitudes, connaissances et intérêts font se porter le regard et l'attention sur différents éléments. Découvrir un espace ou le pratiquer au quotidien mène à des perceptions divergentes.

Le paysage, un objet construit

S'il est la résultante de facteurs « naturels » (topographie, hydrographie...), il dépend également des aménagements des espaces (choix de plantations, entretiens, coupes...), du lien avec l'urbanisation et les infrastructures... De ce fait, les paysages sont avant tout construits par l'action humaine.

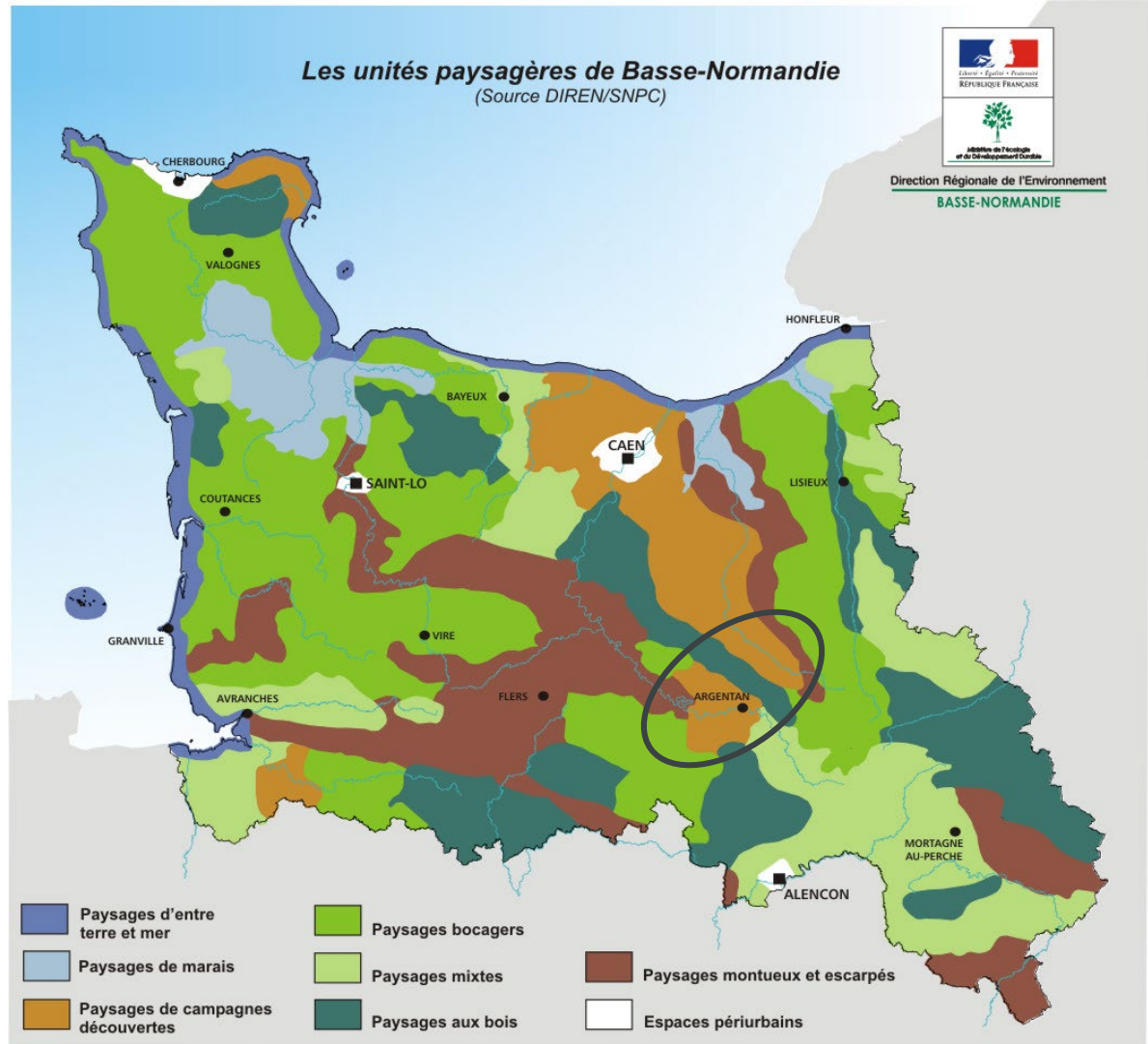


LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les unités paysagères de Basse-Normandie

Des unités paysagères multiples cartographiées dans un atlas

L'ancienne région Basse-Normandie a fait l'objet d'un inventaire de ces paysages variés. Etabli et publié en 2001 pour le compte du Conseil Régional de l'ancienne région et de l'Etat par P. Brunet, avec la collaboration de P. Girardin, celui-ci définit plusieurs familles de paysages distinctes. Représentées sur cette carte, elles regroupent différents sous-espaces et unités paysagères, qui marquent les spécificités locales.



Atlas des paysages de Basse-Normandie, 2001

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Un territoire de rencontres paysagères

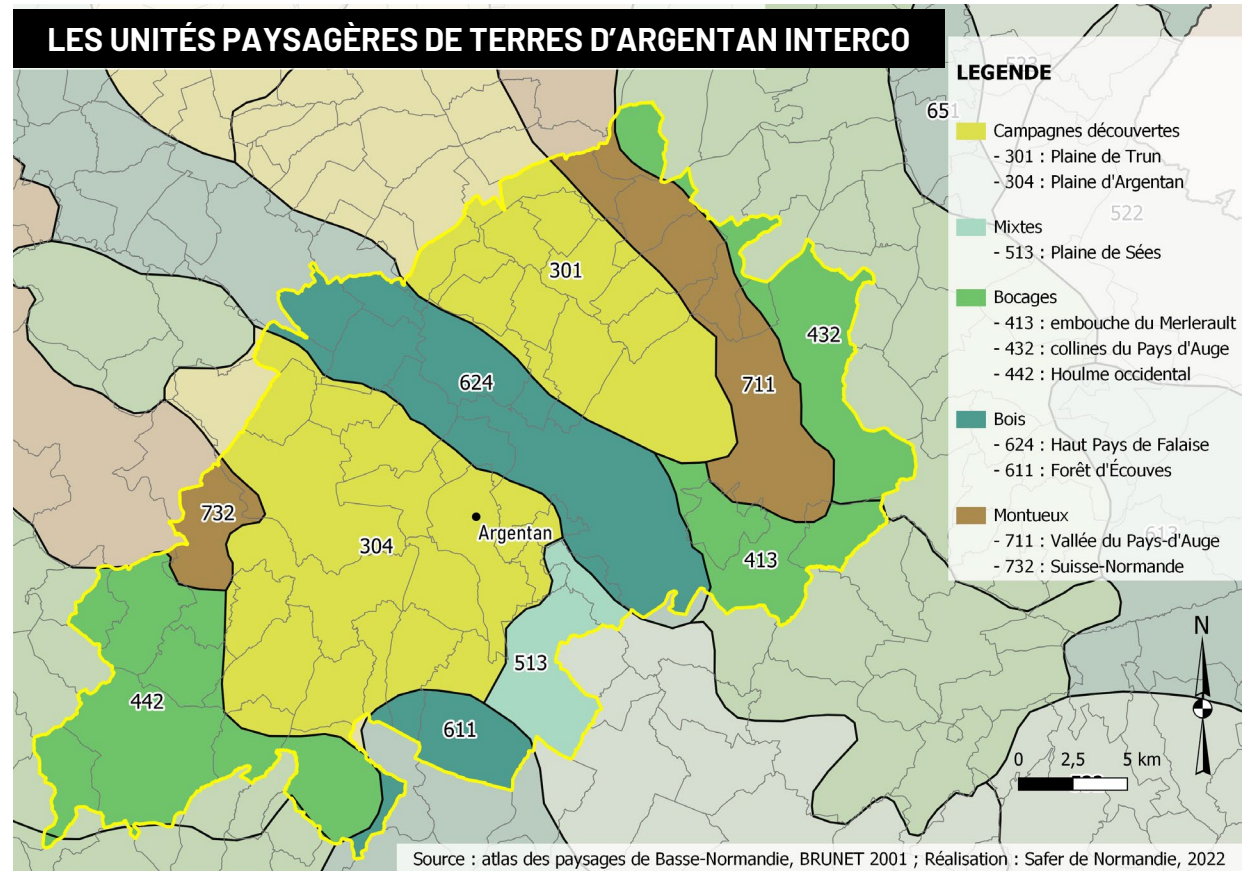
Terres d'Argentan Interco, un territoire de rencontre de différentes unités paysagères à l'échelle régionale

Le territoire de la CC s'inscrit à la rencontre de plusieurs unités paysagères définies dans la première version de l'atlas des paysages.

Le territoire est marqué par une alternance entre différents types de paysages :

- Des espaces de collines, de plateaux et de vallées, marqués par le bocage ou la forêt.
- Des campagnes découvertes dans lesquelles coulent les deux fleuves du territoire (l'Orne et la Dive) et où on retrouve des plaines agricoles ouvertes ou bocagères, ainsi que les communes les plus importantes du territoire, et les grandes infrastructures du territoire.

Cette alternance rapprochée, en particulier du fait de la topographie, produit des points de vue structurants sur les plaines ou les coteaux, qui créent des repères et permettent une identification au territoire selon son inscription paysagère.



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les paysages de bocage

Le bocage, paysage symbolique normand

« Les parcelles très vastes, de cinq à douze hectares, ont des formes irrégulières, résultat des acquisitions qui ont été nécessaires pour les composer, ou adaptation aux nuances du relief et de l'hydrographie. Les haies, qui les cernent, ont des silhouettes variées, le plus souvent assez basses avec quelques arbres çà et là. Combinés aux mouvements de terrain, ces caractères créent des tableaux profonds, bien charpentés, de lignes fermes et sans monotonie. Des pistes d'entraînement ajoutent leurs ellipses claires à proximité des bâtiments de pierres calcaires et de tuiles plates des grandes fermes dispersées. » Atlas des paysages de Basse-Normandie.



La-Lande-de-Lougé. Source : Google 2021.

Selon la topographie, le paysage bocager la vue des étendues de molles collines, ou délimitent le champ de vision en clairières, voir rendent invisibles les parcelles agricoles depuis les routes et chemins.

L'élevage bovin et équin s'inscrit dans la topographie vallonnée des espaces bocagers, peu propices à l'agriculture céréalière.



Ginai. Source : Ville Ouverte 2023.



Vue sur le bocage de Gouffern en Auge (depuis Exmes). Source : Ville Ouverte 2023.

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les paysages de plaines ouvertes

Les plaines entre agriculture productiviste, infrastructures et cours d'eau structurants

Dans la plaine de Trun comme dans celle d'Argentan, une impression de « campagne cadrée » domine. *« A l'inverse des paysages classiques d'openfield, dans lesquels la vue porte jusqu'à un horizon sans cesse repoussé, les limites sont ici toujours présentes de part et d'autre et seules les vues axiales ouvrent des perspectives lointaines. »* (Atlas des paysages de Basse-Normandie). Ici, en l'absence de hautes haies, la ripisylve des vallées de la Dive et de l'Orne, les forêts de Gouffern et d'Écouves, ainsi que les pentes bocagères voisines produisent les principaux écotones. Ils offrent des limites identifiables et des points de repère dans ces longues languettes principalement dédiées à l'agriculture céréalière.

La topographie mesurée rend visible au lointain les bourgs, hameaux et petites villes, souvent enserrés d'une ceinture végétale laissant paraître les habitations et d'où dépassent les clochers. Ces plaines sont également marquées par les grands équipements et infrastructures humaines. En complément d'une structure agricole dédiée à l'agriculture intensive, la présence de l'autoroute ainsi que d'éoliennes et d'unité de méthanisation montre la vocation productive de ces espaces.



Entre Ommoy et Fontaine-les-Bassets.
Source : Ville Ouverte 2023.



Joué-du-Plain. Source : Google 2019.



Moulins-sur-Orne. Source : Google 2019.

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les paysages montueux

Les vallons rythmés de la périphérie du territoire

« L'escarpement occidental du Pays d'Auge possède une double valeur paysagère. Localement, son relief, sa hauteur, son habit bocager et boisé lui confèrent une originalité. Et pour la Campagne de Caen, la plaine de Trun et les marais de la Dive, il forme un fond de tableau plus ou moins lointain mais toujours présent. » Atlas des paysages de Basse-Normandie.

Les pentes du Pays d'Auge offrent des points de vue sur les coteaux dessinés par l'usage agricole des prairies encloses par des haies ou des clôtures. Ponctuées de fermes ou petits hameaux, elles forment un cadrillage irrégulier selon la topographie, la taille des parcelles et le type d'activités qu'on y retrouve (vergers, élevage, cultures fourragères ou céréalières...).



Mont-Ormel. Source : Ville Ouverte 2022.



Montreuil-la-Cambe. Source :
Ville Ouverte 2022.



Gouffern en Auge (Saint-Pierre-la-Rivière).
Source : Google 2019.

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les paysages de bois

La colonne vertébrale bleutée du territoire

Principalement représentés par les différentes parties de la forêt de Gouffern, mais également la naissance de la forêt d'Écouves au sud, les paysages boisés apportent une structuration à la Communauté de communes en délimitant les plaines. Les reflets d'un bleu sombre visibles depuis les plaines ne font pas oublier la diversité des espèces et qu'on y trouve.

Ils sont également des espaces qui diffèrent du reste du territoire. Plus refermé au sein des clairières et gorges mais également le long des routes qui traverses ces espaces.



Occagnes. Source : Google 2019.



Merri. Source : Ville Ouverte 2022.

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Les unités paysagères de Basse-Normandie

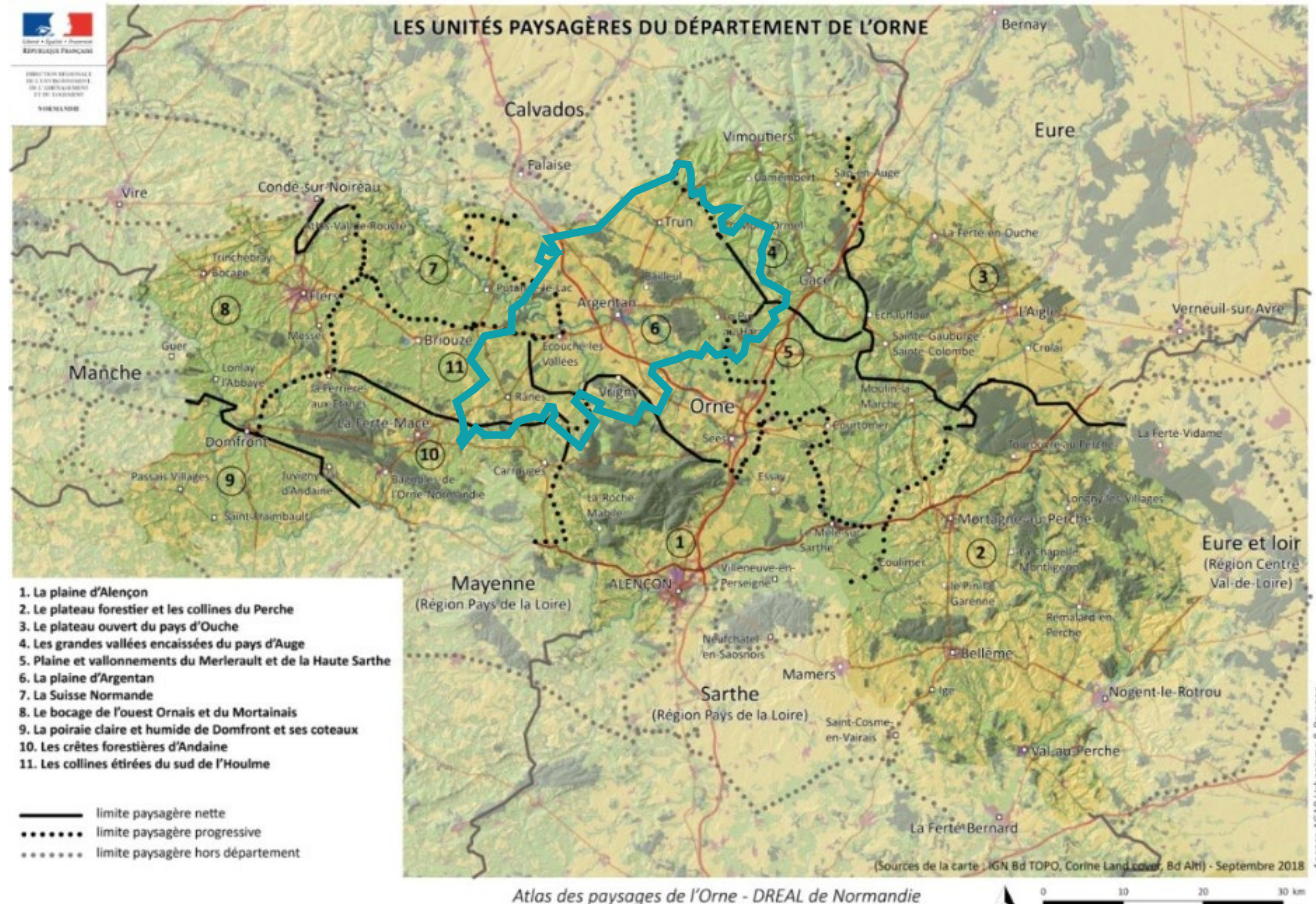
En 2019, une actualisation a été publiée pour le département de l'Orne.

Ce nouvel atlas a été élaborée en collaboration avec différentes structures d'expertises et d'intervention dans le domaine de l'aménagement, de l'environnement et du paysage. Il a cherché à davantage intégrer les effets de l'urbanisation, les interrelations entre différentes unités paysagères, ainsi que la perception et les usages des espaces par les habitants.

En retravaillant les unités paysagères de la première version, des unités perçues ont été détachées. Au sein de celles-ci, différents éléments paysagers montrent des différences locales, des traits structurant de ces unités, et participent des transitions, plus ou moins nettes entre chacune d'entre elles.

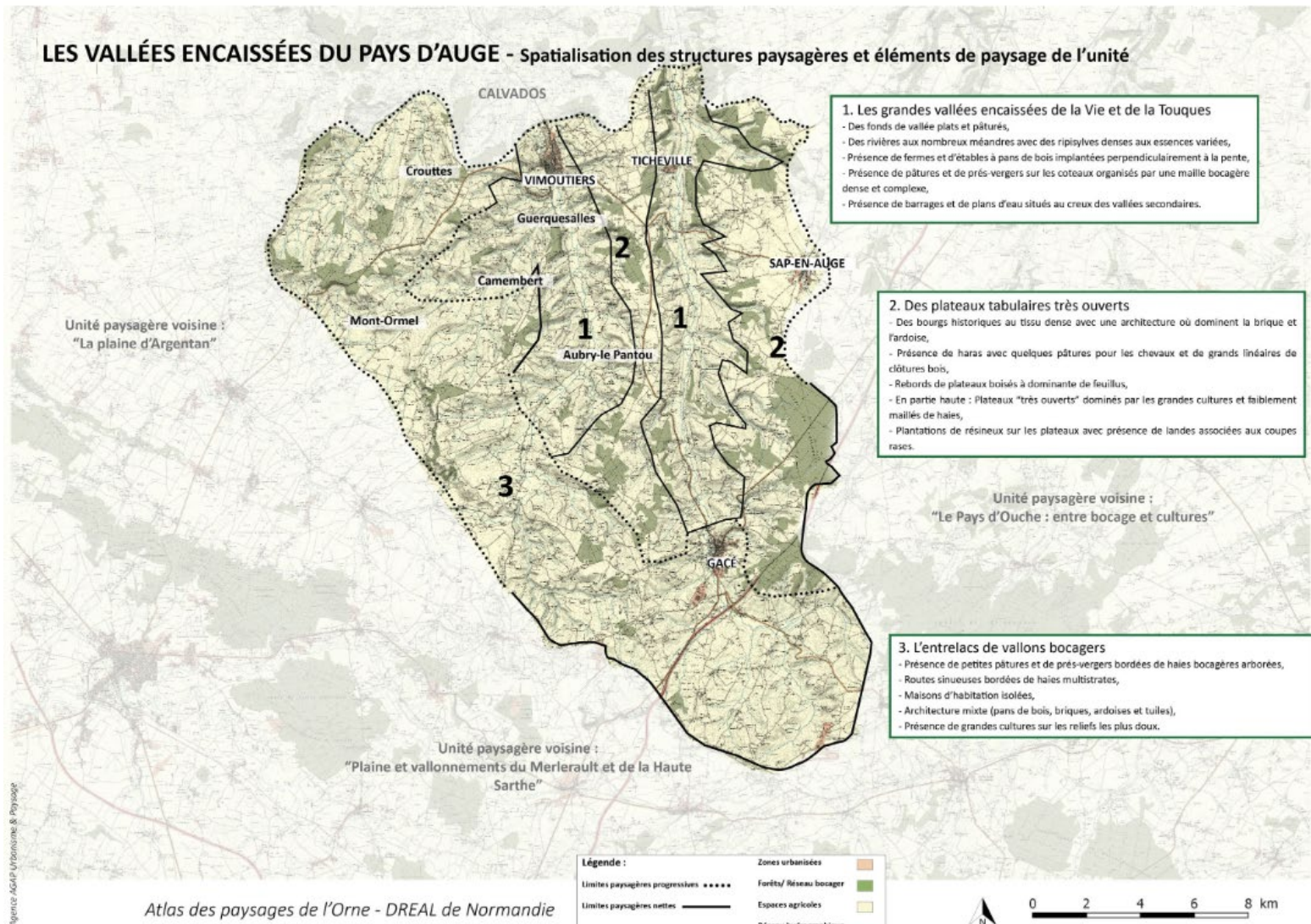
On retrouve quatre d'entre elles sur le territoire :

- le tiers ouest des Grandes vallées encaissées du pays d'Auge (4)
- Le nord-ouest des plaines et vallonement du Merlerault et de la Haute-Sarthe (5)
- le cœur de la plaine d'Argentan (6)
- la naissance orientale de la Suisse normande (7)
- la partie est des collines du sud de l'Houlme (11)



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

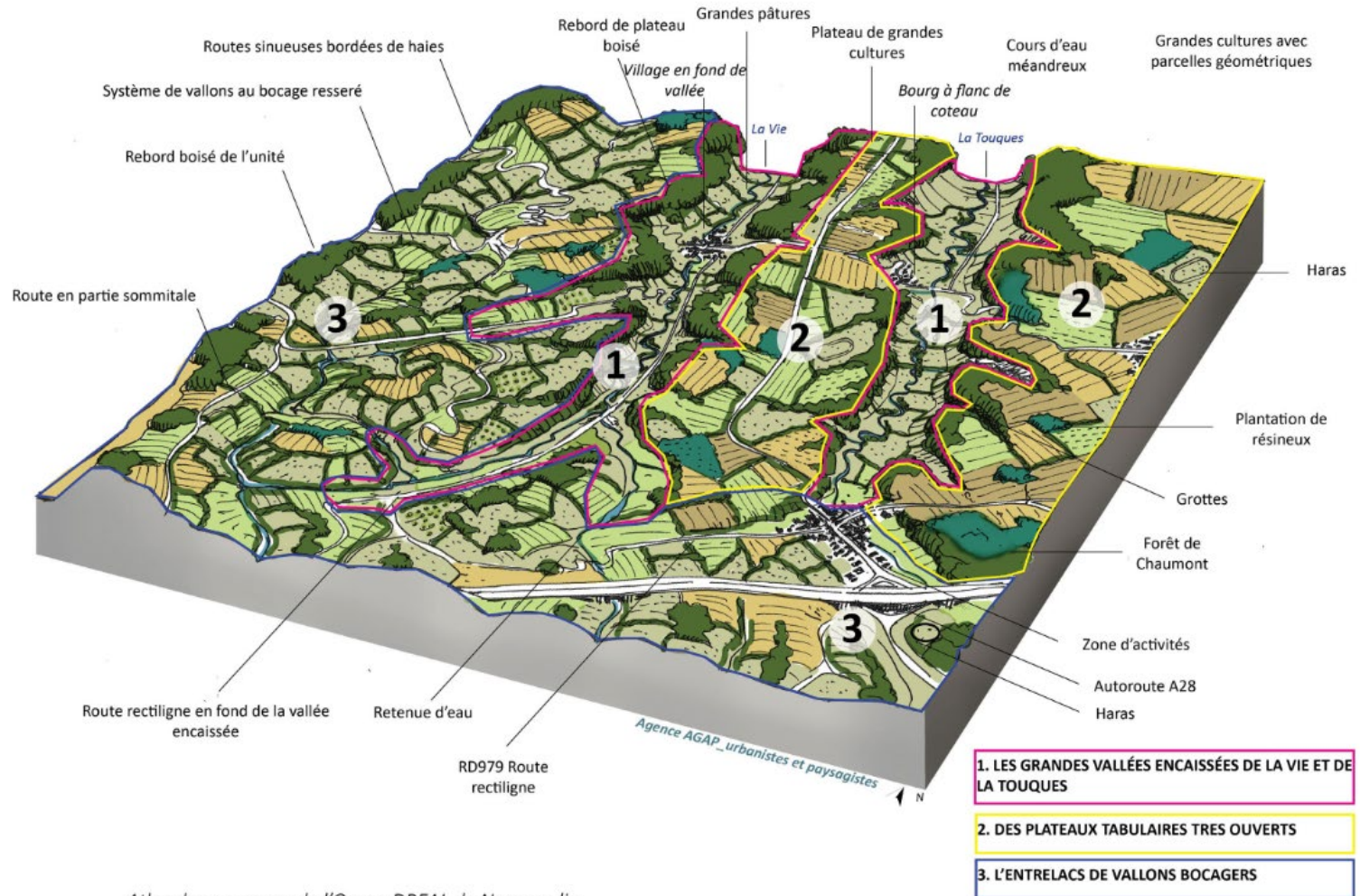
Le Pays d'Auge, les vallées du bord du territoire



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Le Pays d'Auge, les vallées du bord du territoire

LES GRANDES VALLÉES ENCAISSÉES DU PAYS D'AUGE - Caractérisation

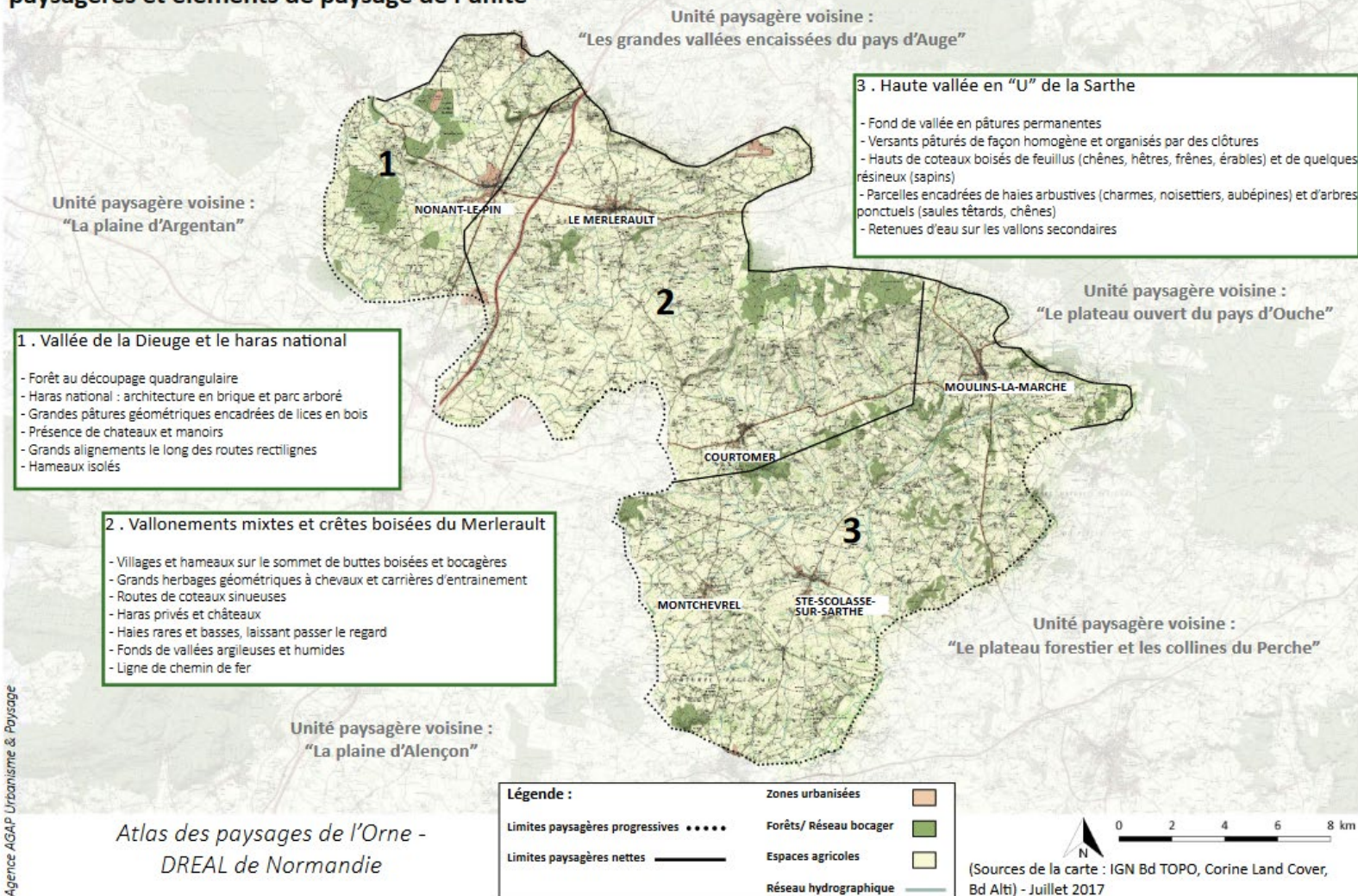


Atlas des paysages de l'Orne - DREAL de Normandie

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Le Merlerault, les colines du sud-ouest du territoire

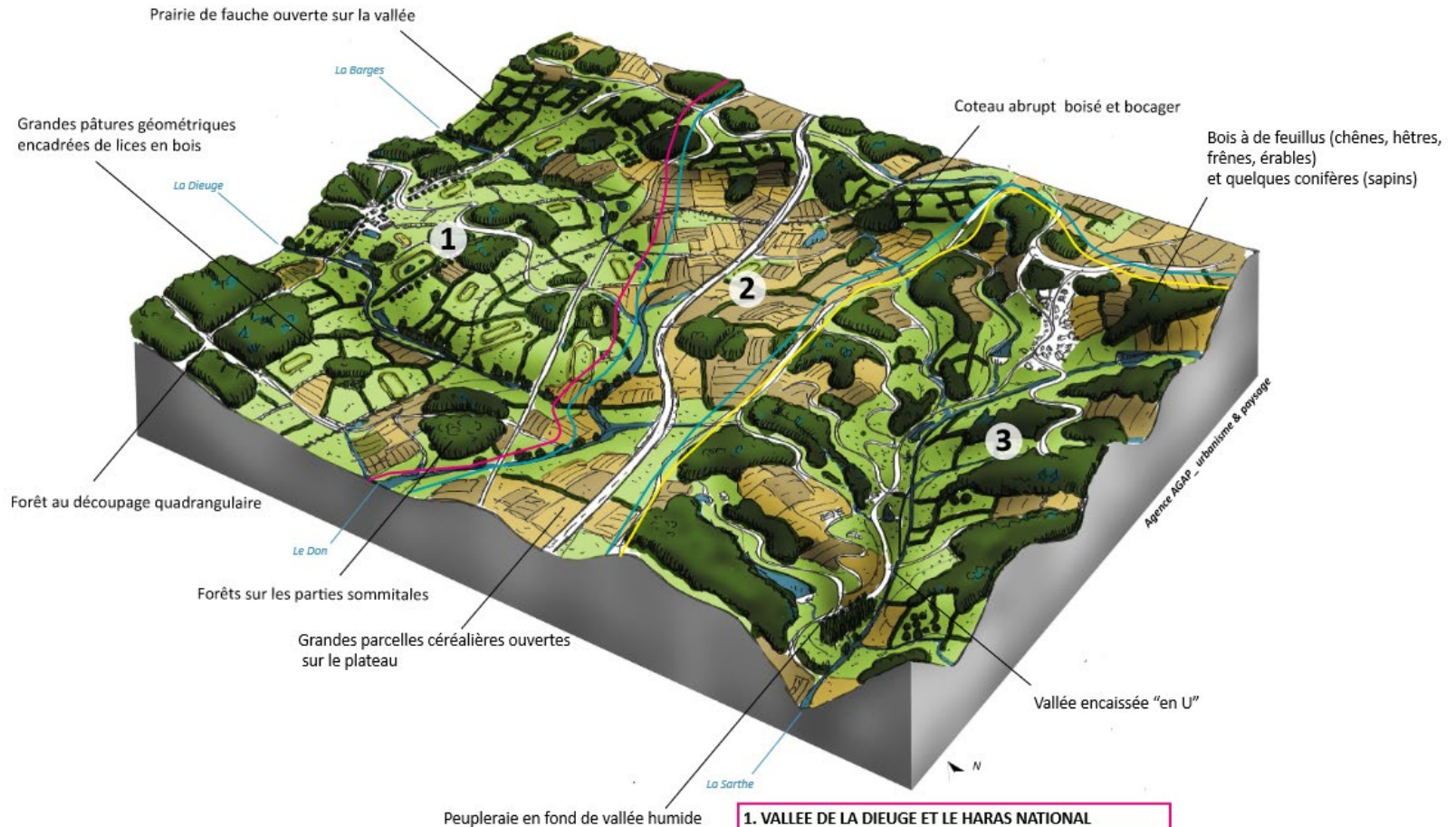
“Plaines et vallonements du Merlerault et de la Haute vallée de la Sarthe” - Spatialisation des structures paysagères et éléments de paysage de l'unité



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Le Merlerault, les collines du sud-ouest du territoire

PLAINES ET VALLONNEMENTS DU MERLEAULT ET HAUTE VALLEE DE LA SARTHE - Caractérisation



Atlas des paysages de l'Orne - DREAL de Normandie

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

La plaine d'Argentan, un espace unifié

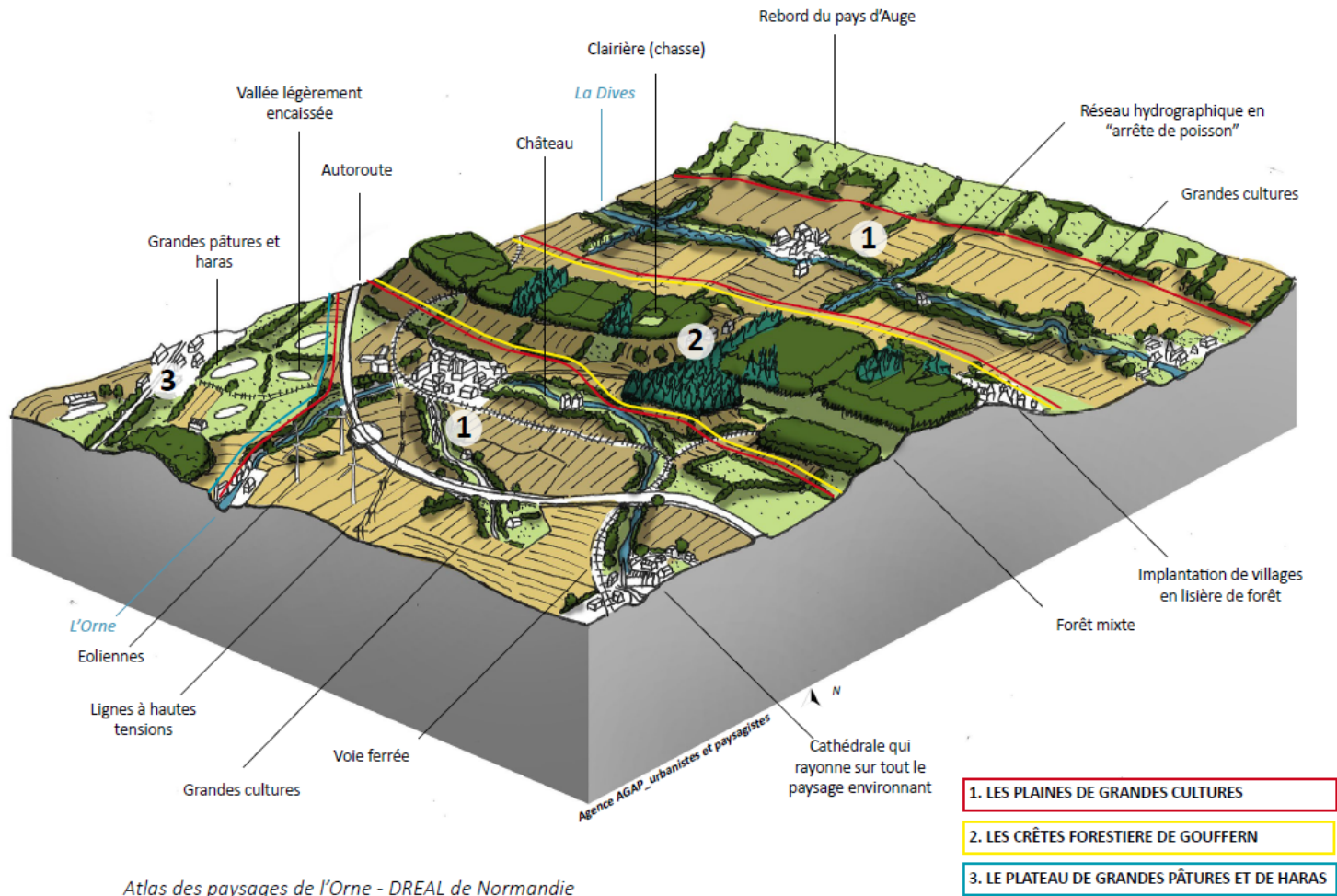
LA PLAINE D'ARGENTAN - Spatialisation des structures paysagères et éléments de paysage de l'unité



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

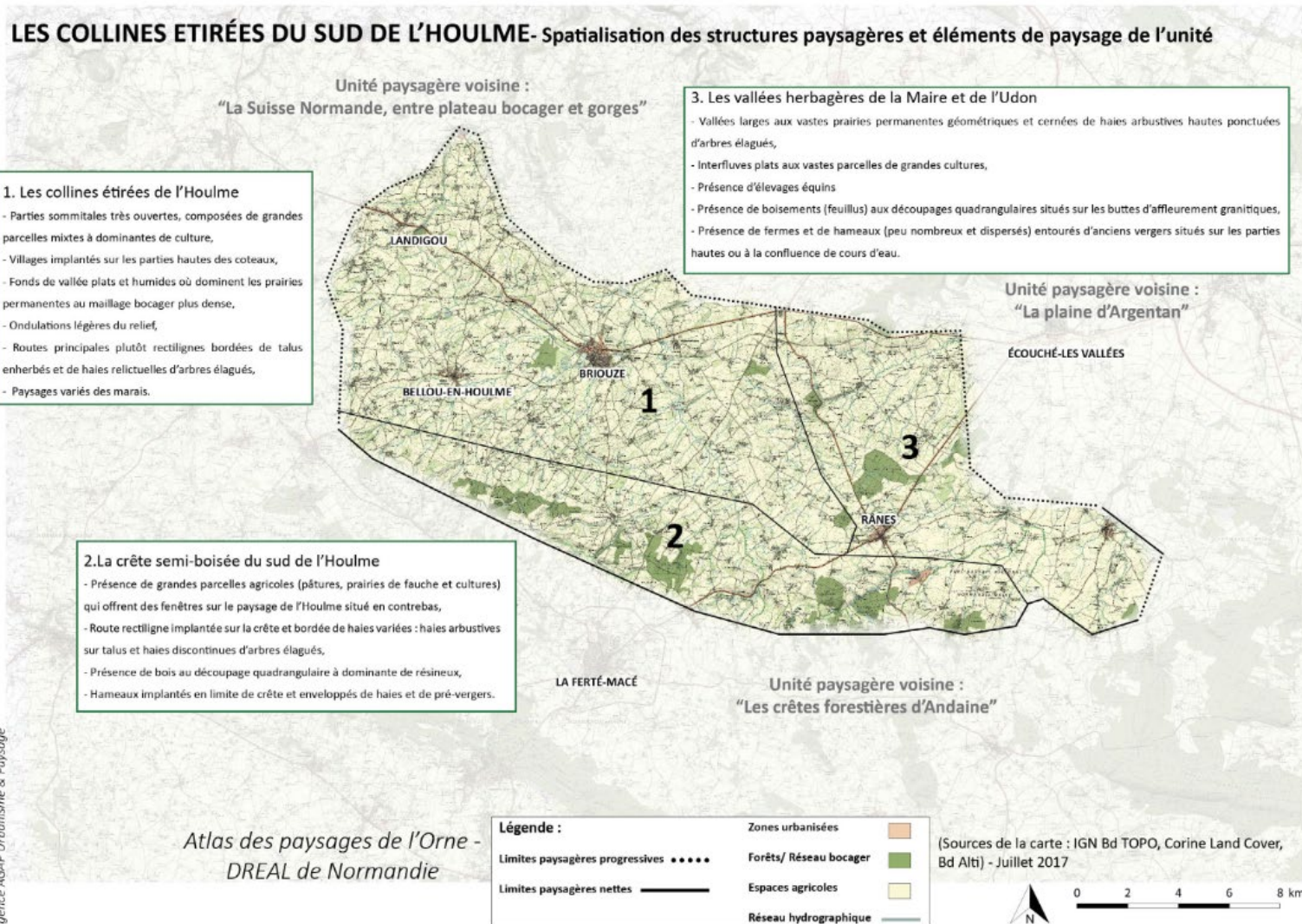
La plaine d'Argentan, un espace unifié

LA PLAINE D'ARGENTAN - Caractérisation



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

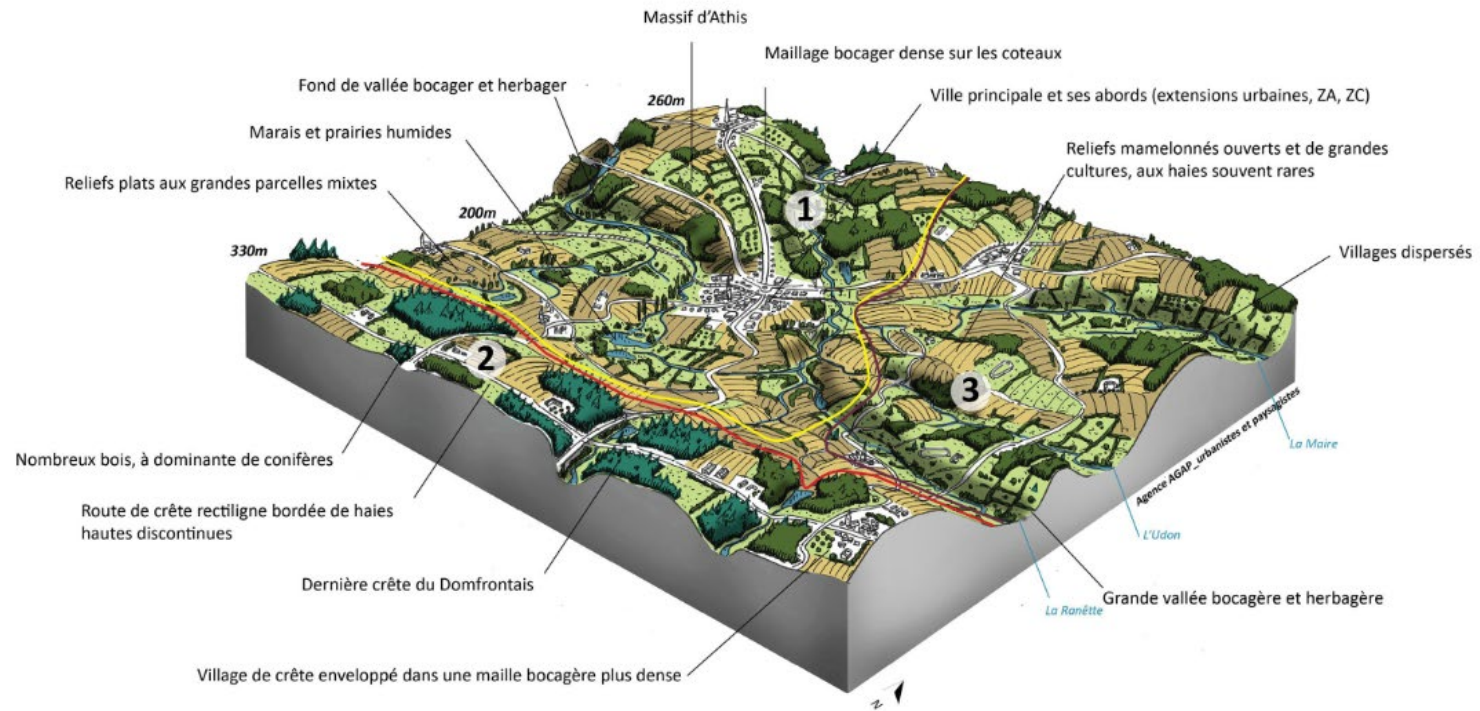
Les collines du sud de l'Houlme, des ondulations qui délimitent la plaine



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Le Pays d'Auge, un espace au bord du territoire

LES COLLINES ETIRÉES DU SUD DE L'HOULME - Caractérisation



1. LES COLLINES ETIRÉES DE L'HOULME

2. LA CRÊTE SEMI-BOISÉE DU SUD DE L'HOULME

3. LES VALLÉES HERBAGÈRES DE LA MAIRE ET DE L'UDON

Atlas des paysages de l'Orne - DREAL de Normandie

LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Dynamiques paysagères

Des dynamiques agricoles impactant les paysages



Un recul de la structure bocagère est observable sur le temps long qui est celui du paysage, en corrélation avec les agrandissements des parcelles agricoles (en lien avec le remembrement), et les évolutions des pratiques du secteur, ainsi que l'urbanisation et les projets d'aménagement (Ici à Trun, Fontaine-les-Bassets, Montreuil-la-Cambe, Saint-Gervais-des-Sablons).



LE(S) GRAND(S) PAYSAGE(S)

Dynamiques paysagères

Des dynamiques urbaines impactant les paysages



Le développement pavillonnaire produit des franges urbaines abruptes, n'offrant pas de rapport singulier entre paysage urbain et paysage agricole. L'urbanisation n'entretient pas de dialogue avec l'espaces rural.



Les dynamiques d'urbanisation en extension génèrent parfois des entrées de bourg peu identifiables.



La présence de Zones d'Activités dégrade et standardise les paysages. Généralement en entrée de ville, elles n'évoquent pas les spécificités du territoire et leur intégration paysagère est faible.



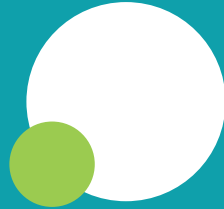
Les alignements d'arbres le long des axes routiers permettent une meilleure intégration paysagère de ces infrastructures.

CONSTATS

- Un territoire qui jouit d'une grande diversité de paysages qui constituent l'identité de Terres d'Argentan Interco:
 - Montueux
 - Mixtes
 - Bocages
 - Campagnes découvertes
- Une activité agricole productive qui impacte des éléments paysagers typiques.
- Une production urbaine qui a un impact sur le paysage, notamment à la frontière entre urbain et non-urbain.

ENJEUX

- Diversité du paysage qui offre une richesse au territoire.
- Dégradation paysagère progressive et lente.
- Protection et mise en avant du paysage comme un élément patrimonial et identitaire de Terres d'Argentan Interco

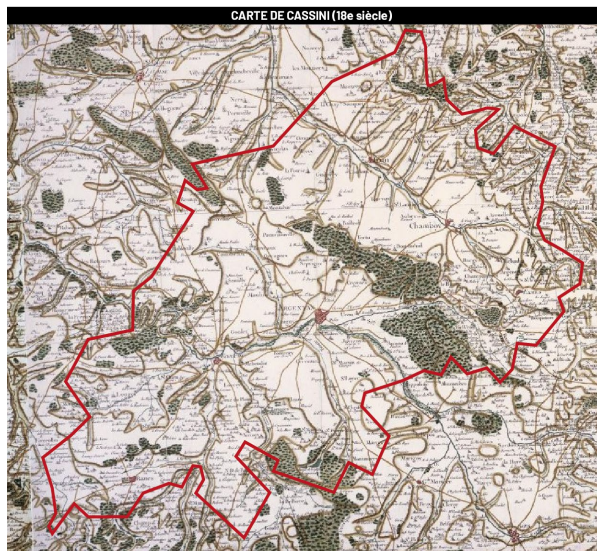


3.2

Morphologies villageoises et urbaines

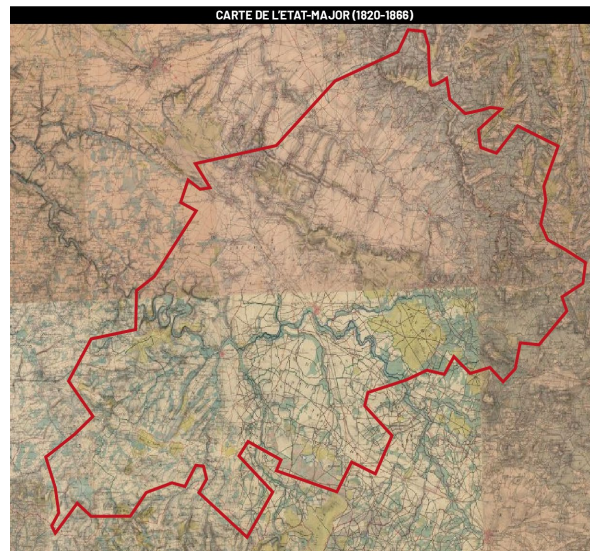
MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Constitution et évolution de l'armature urbaine



Les polarités principales de la CC aujourd'hui sont historiquement inscrites dans le territoire : les villes d'Argentan, Rânes, Écouché, Trun et Chambois sont identifiées sur la carte de Cassini datant du XVIIIe siècle.

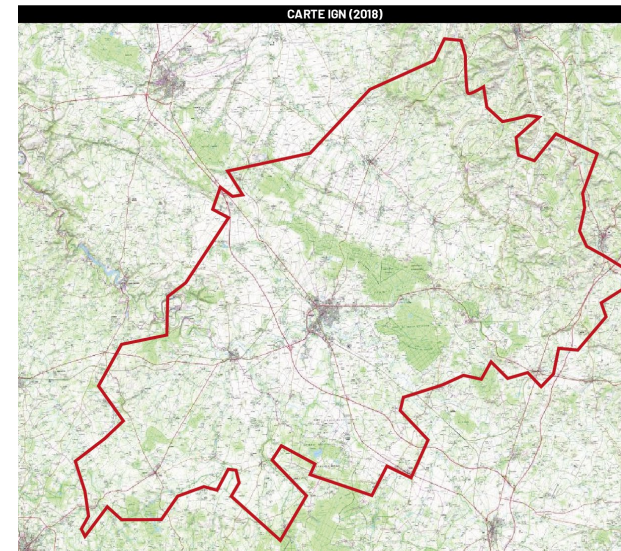
Les forêts structurantes sont déjà visibles. Le réseau de voies reliant les communes les plus importantes est déjà en place. Les routes départementales structurant le territoire aujourd'hui se trouvent aux mêmes emplacements.



La carte de l'Etat-major donne à voir les éléments importants de structuration des réseaux du territoire.

On observe les représentations visibles du réseau hydrographique structurant du territoire autour de l'Orne, la Dive et de leurs affluents.

En plus de l'arrivée du chemin de fer qui traverse le territoire d'est en ouest en passant notamment par Argentan et Écouché, le développement d'un maillage plus fin de routes est également observable à cette époque.



Depuis les années 1970, le développement du territoire est à mettre en lien avec le renforcement des axes routiers qui relient les communes entre elles ainsi qu'à d'autres pôles situés en dehors du territoire.

L'arrivée de l'autoroute et la modernisation des voies principales ont mené à un développement économique et démographique consommateur en foncier, qui mène à un agrandissement de la tâche urbaine des plus grandes communes.

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains historiques du territoire

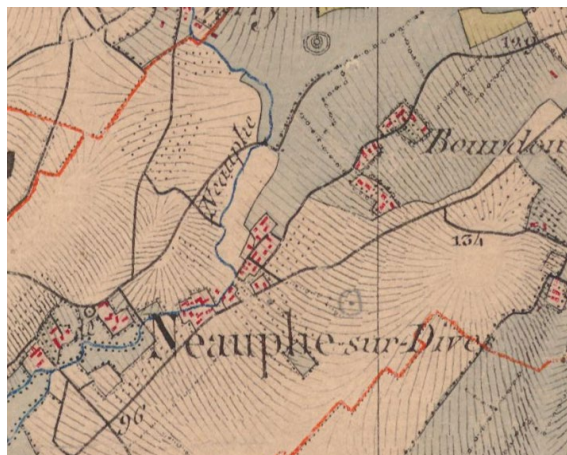
On recense quatre systèmes historiques d'urbanisation sur le territoire, liés à sa géographie. Ces systèmes sont encore visibles dans les structures urbaines actuelles :

1 - Les bourgs linéaires

Ces bourgs se développent le long d'une voie, en continuité de l'axe tracé par les routes. Le maillage parcellaire est généralement perpendiculaire à l'axe de circulation. Soit le bâti est implanté sur l'alignement de la voie principale, soit un espace-retrait vient séparer la voie du bâti. Rarement mitoyenne, cette implantation permet d'avoir des interstices entre les constructions et de visualiser la frange urbaine. Les trottoirs y sont très rares et sont souvent utilisés pour du stationnement temporaire.

2 - Les bourgs compacts

En général ces bourgs sont caractéristiques d'une géographie de plaine. Ils sont structurés autour d'un cœur de bourg au noyau traditionnel classique : église, mairie, place de village. Les rues sont organisées de manière orthogonale ou en cercles concentriques. Elles sont révélatrices du développement historique du village.



Urbanisation linéaire le long d'un axe routier puis d'une rivière (Le Foulbec)
Neauphe-sur-Dive



Urbanisation compacte autour de l'église à Écouché



MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains historiques du territoire

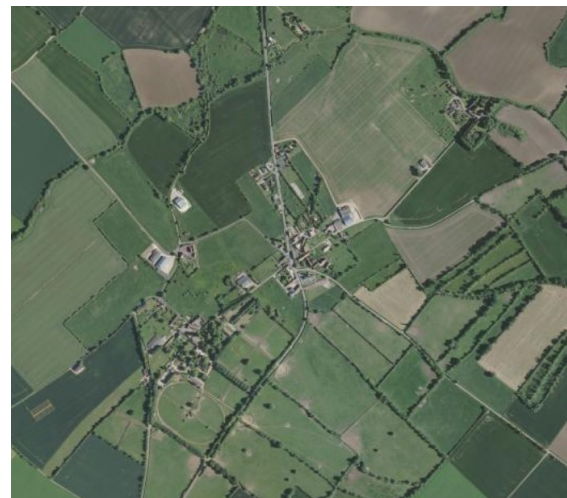
3 – L'urbanisation en forme de « tâche d'huile »

Ce type de développement des bourgs est issu du processus continu d'étalement urbain. Ces petites tâches urbanisées autour de croisements de voies sont autant de points sur lesquels peuvent se greffer de l'habitat, qu'il soit pavillonnaire diffus, compact autour d'un mas agricole, ou en lotissement dans le cas de constructions contemporaines. Le réseau de voirie secondaire sert de liaison entre les différentes « tâches ».

En l'absence d'équipements publics, ce sont souvent les églises ou les paroisses qui servent de lieu de rassemblement public.

4 - Les bourgs en étoile

Ce type d'urbanisation s'est mis en place à la croisée de plusieurs voies, entraînant un développement linéaire suivant différentes directions. Un maillage de petites parcelles orthogonales aux voies, avec une implantation uniforme et mitoyenne des bâtiments, compose cette morphologie, à la façon des faubourgs. Ce type d'implantation est souvent de l'époque du classicisme où la création des bourgs suivait celles de châteaux.



Urbanisation diffuse autour de fermes à Louvières-en-Auge



Urbanisation en étoile autour de plusieurs axes routiers au Bourg-Saint-Léonard (Gouffern en Auge)

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains historiques du territoire

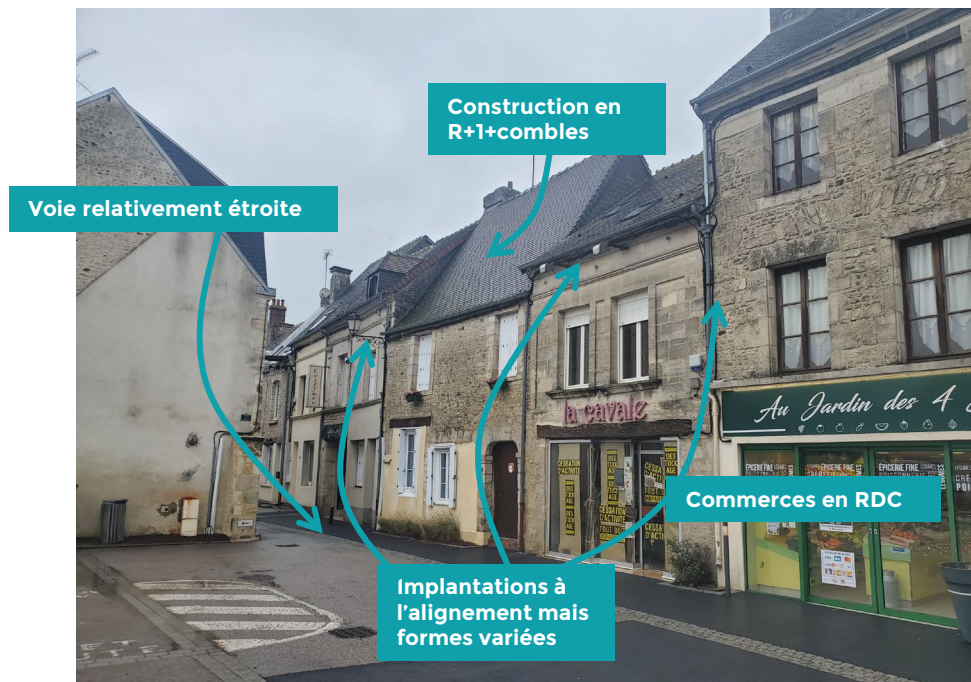
Au sein des bourgs et des hameaux, l'implantation historique du bâti fabrique deux types de tissus urbains au sein du territoire de la CC Terres d'Argentan Interco

1 - Le tissu urbain dense

Cette implantation est typique d'Argentan et des bourgs les plus anciens du territoire : elle est notamment visible à Rânes Écouché, Trun, Chambois, Exmes, Boucé... Le tissu urbain en résultant est dense et compact, fait de bâtiments mitoyens d'une homogénéité variable, constituant des îlots avec des jardins en cœur, et des rues étroites.

Ces tissus sont caractéristiques des cœurs de bourg : ils accueillaient généralement des activités ou commerces en rez-de-chaussée et de l'habitat dans les étages, comme c'est parfois toujours le cas.

Enjeux : Requalification des espaces publics et de circulation – rénovation énergétique des logements – résorption de la vacance – maintien des cellules commerciales en rez-de-chaussée – adaptation des typologies de logements, notamment aux besoins des personnes âgées (seules) souhaitant y vivre



Évolution d'un tissu urbain dense à Écouché

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains historiques du territoire

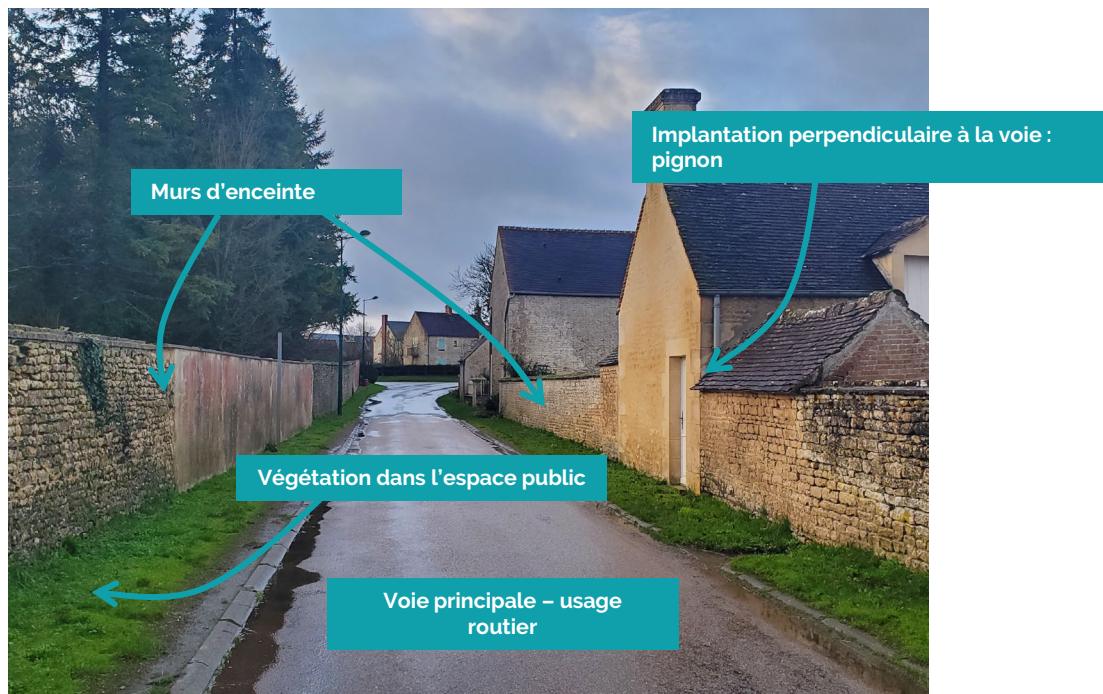
Au sein des bourgs et des hameaux, l'implantation historique du bâti fabrique deux types de tissus urbains au sein du territoire de la CC.

2 – Le tissu de fermes

Hérité des installations agricoles historiques, on retrouve ce type de tissu dans de nombreux hameaux, en particulier dans la plaine d'Argentan. Il produit une structure urbaine typique, constituée de bâtiments installés linéairement par rapport à la voirie, installant un paysage de grands murs d'enceinte ou pignons maçonnés en moellon de pierre calcaire. On parle alors d'habitat dit « dispersé » car les bâtiments au sein d'une unité ne sont pas mitoyens.

A l'échelle de l'unité agricole, la forme historique est faite de grandes fermes, isolées ou non, bâties sur un principe de cour carrée autour de laquelle s'organisent les bâtiments.

Enjeux : Linéarité – alignement – séquence



Tissu de fermes traditionnelles à Ri

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains contemporains du territoire

Depuis 1945, plusieurs phases et types de production urbaines sont identifiables. Si elles ne sont pas forcément perçues comme contenant une valeur patrimoniale, elles constituent une partie du tissu des communes.

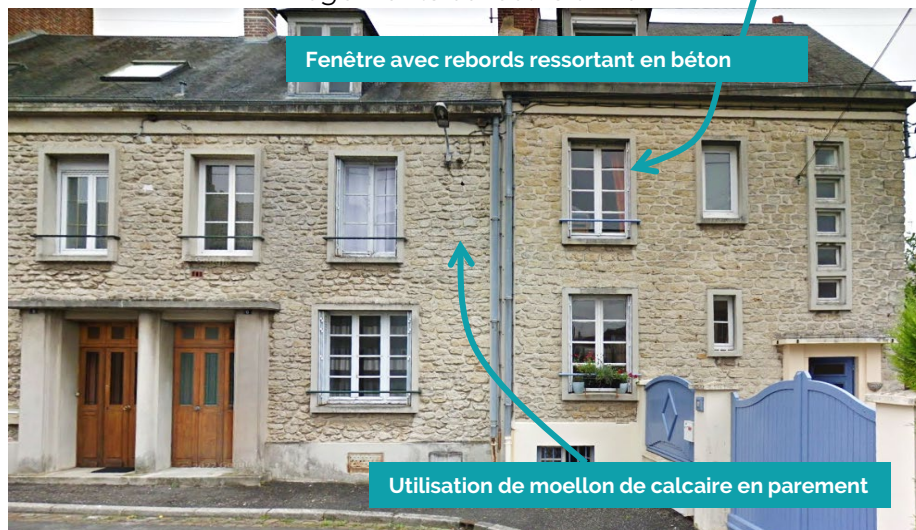
1 – Le tissu de la reconstruction

Particulièrement présent à Argentan, à Rânes et à Trun, les bâtiments de la période de la reconstruction, érigées à la place des bâtiments détruits ou endommagés, ne visaient pas à reproduire l'ancien. Si on retrouve parfois, comme ici sur les maisons d'Argentan, des matériaux traditionnels (moellon de calcaire à Argentan ou Trun, granit à Rânes) ils sont utilisés en parement. De nouveaux matériaux, en particulier le béton, sont particulièrement présents. Logements collectifs ou individuels sont construits dans le tissu urbain en formant des voies plus larges, adaptées au développement des mobilités et visant à lutter contre l'insalubrité des tissus anciens.

Enjeux : rénovation énergétique des bâtiments, adaptation aux nouveaux besoins, aménagement des espaces publics.



Logements collectifs à Trun



Fenêtre avec rebords ressortant en béton

Utilisation de moellon de calcaire en parement

Maisons groupées à Argentan

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains contemporains du territoire

2 – Les tissus collectifs des grands ensembles

Issus de la période de la reconstruction tardive et de la forte croissance d'après-guerre d'Argentan, liée à la décentralisation industrielle, les grands ensembles correspondaient à plusieurs logiques d'urbanisation. Répondant aux besoins de construire vite et à moindre coût un grand nombre de logements, ils s'appuyaient sur les logiques de la charte d'Athènes de distinction des fonctions. Les logements sont ainsi entourés d'espaces verts et, comme ici dans le quartier Saint-Michel, les commerces sont centralisés sur une place. La place importante de la voiture se traduit par l'importance des voiries et des espaces de stationnement.

Enjeux : rénovation énergétique des bâtiments, adaptation aux nouveaux besoins, aménagement et gestion des espaces publics



*Logements collectifs dans le quartier Saint-Michel à
Argentan*



*Tissus de grands ensembles dans le quartier Vallée d'Auge à
Argentan*

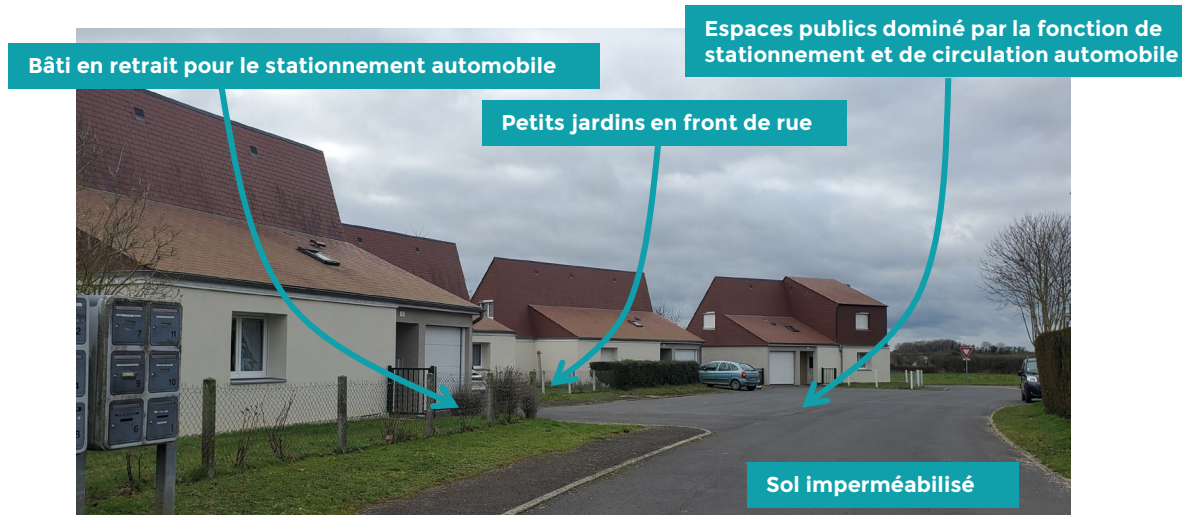
MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains contemporains du territoire

3 – Le lotissement

La caractéristique de ce type d'opération est d'être souvent aménagée en périphérie des bourgs et d'étendre les franges de ces derniers. Le quartier de lotissement pavillonnaire structure un secteur monofonctionnel à vocation résidentielle. Ce type d'opération a généralement pour effet d'être consommatrice d'espaces agricoles et naturels et d'augmenter la dépendance des résidents qui s'y installent à la mobilité individuelle pour les déplacements. Le lotissement pavillonnaire est la forme privilégiée du développement de l'habitat individuel à partir des années 1960, moteur de la périurbanisation.

Enjeux : densifier/mutualiser le stationnement, améliorer les qualités paysagères, écologiques, architecturales de ces secteurs – veiller à la bonne insertion paysagère des lotissements – travailler la conception des espaces publics, etc.



Lotissement pavillonnaire récent à Chambois, cité Edouard Portier



Souvent peu dense, l'urbanisation en lotissement est constituée d'impasse ou d'urbanisation « en raquette » (boucles). Avec des constructions situées en avant au sein de grands jardins, on observe une forme de cœur d'îlots et des fonds de parcelles végétalisés.

MORPHOLOGIES VILLAGEOISES ET URBAINES

Tissus urbains contemporains du territoire

Si le rythme d'urbanisation du territoire a été maîtrisé et ce dernier relativement préservé, on recense quand même plusieurs principes d'extension urbaine parmi celles réalisées depuis les années 1960.

Les extensions linéaires

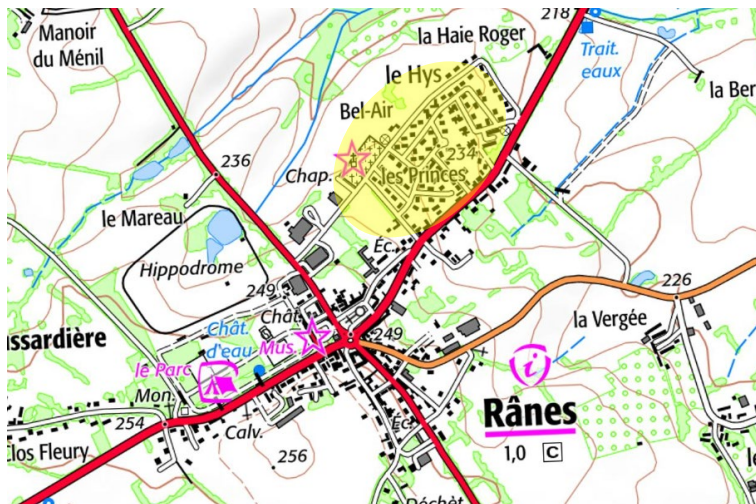
Ce développement se fait le long des voies existantes, qui sont par ailleurs porteuses des réseaux d'assainissement. S'il est assez naturel dans les structures historiquement constituées de manière linéaire, il favorise l'étalement urbain, et comporte un risque d'urbanisation continue et de disparition des coupures vertes entre bourgs.

Les extensions structurantes

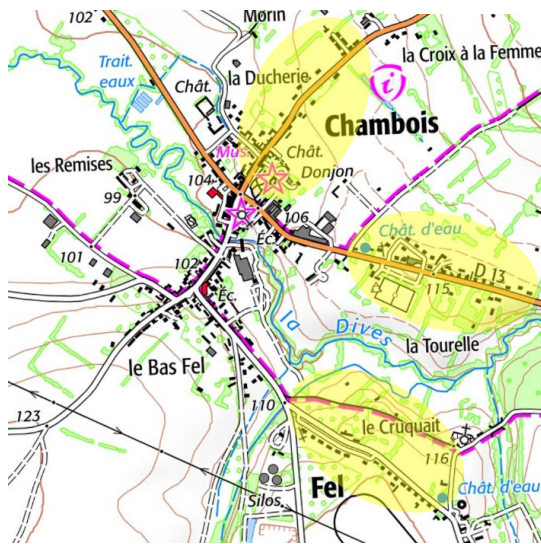
Ces extensions contribuent à l'extension des bourgs, en créant de nouvelles voies se connectant sur le réseau existant. Elles sont de nouvelles franges pour le bourg.

Les extensions isolées

Ces extensions créent du mitage : elles sont créées en marge des bourgs installés, sans continuité avec les structures urbaines existantes.



Extension structurante



Extension linéaire



Extension isolée

LE PAYSAGE URBAIN

Matériaux traditionnels et contemporains

Les constructions traditionnelles mettent généralement en œuvre des matériaux et savoir-faire locaux, reflets de ressources géologiques ou végétales. *A contrario*, les bâtiments construits après-guerre sont majoritairement fabriqués avec des matériaux industrialisés et mondialisés. Les enjeux de transition écologique et énergétique remettent sur le devant de la scène les techniques traditionnelles et les matériaux locaux, avec des filières qui restent généralement à reconstruire.

Le territoire de Terres d'Argentan Interco est riche d'une diversité de formes architecturales et de matériaux utilisés dans les bâtiments anciens, qui fondent l'identité des différentes communes. Cela est notamment dû à des différences géologiques et topographiques au sein du territoire. On retrouve notamment :

- **Des constructions en granit** dans le sud-ouest du territoire, sur les communes situées en limite du massif armoricain.
- **Des constructions en moellon de pierre calcaire**
- **Des constructions à colombage**, principalement dans le Nord-Est au plus proche du Pays d'Auge
- **L'usage de la brique** pour partie ou la totalité de certaines constructions, principalement à l'est du territoire

La tuile et l'ardoise sont indifféremment utilisées comme matériaux de couverture.



La diversité des formes architecturales et matériaux utilisés sur le territoire. De gauche à droite et de haut en bas : Écouché, Vieux-Pont, Exmes, Montormel.



Constructions contemporaines et nouveaux matériaux

LE PAYSAGE URBAIN

Matériaux traditionnels et contemporains

Les constructions traditionnelles mettent généralement en œuvre des matériaux et savoir-faire locaux, reflets de ressources géologiques ou végétales. *A contrario*, les bâtiments construits après-guerre sont majoritairement fabriqués avec des matériaux industrialisés et mondialisés. Les enjeux de transition écologique et énergétique remettent sur le devant de la scène les techniques traditionnelles et les matériaux locaux, avec des filières qui restent généralement à reconstruire.

Le territoire de Terres d'Argentan Interco est riche d'une diversité de formes architecturales et de matériaux utilisés dans les bâtiments anciens, qui fondent l'identité des différentes communes. Cela est notamment dû à des différences géologiques et topographiques au sein du territoire. On retrouve notamment :

- **Des constructions en granit** dans le sud-ouest du territoire, sur les communes situées en limite du massif armoricain.
- **Des constructions en moellon de pierre calcaire**
- **Des constructions à colombage**, principalement dans le Nord-Est au plus proche du Pays d'Auge
- **L'usage de la brique** pour partie ou la totalité de certaines constructions, principalement à l'est du territoire

La tuile et l'ardoise sont indifféremment utilisées comme matériaux de couverture.



La diversité des formes architecturales et matériaux utilisés sur le territoire. De gauche à droite et de haut en bas : Écouché, Vieux-Pont, Exmes, Montormel.



Constructions contemporaines et nouveaux matériaux

CONSTATS

- Une armature urbaine qui s'est renforcée au fil du temps et de ses évolutions
- Une diversité dans les formes d'urbanisation, mais aussi dans le tissu entre tissu « dense » et « de fermes ».
- Une présence d'un tissu plus récent allant de l'époque de la reconstruction à celle des lotissements en passant par les grands ensembles.
- Trois grands types d'extensions urbaines: linéaires, structurantes, isolées.
- Le territoire possède plusieurs types de formes architecturales qui témoignent des spécificités au sein du territoire, néanmoins les constructions récentes ne suivent pas les procédés et n'utilisent pas les matériaux traditionnels, mais mondialisés

ENJEUX

- Conciliation entre l'urbain et le paysage.
- Evolution des formes architecturales en cohérence avec les formes traditionnelles.
- Positionnement des matériaux et procédés traditionnels dans la construction à l'avenir au sein du territoire

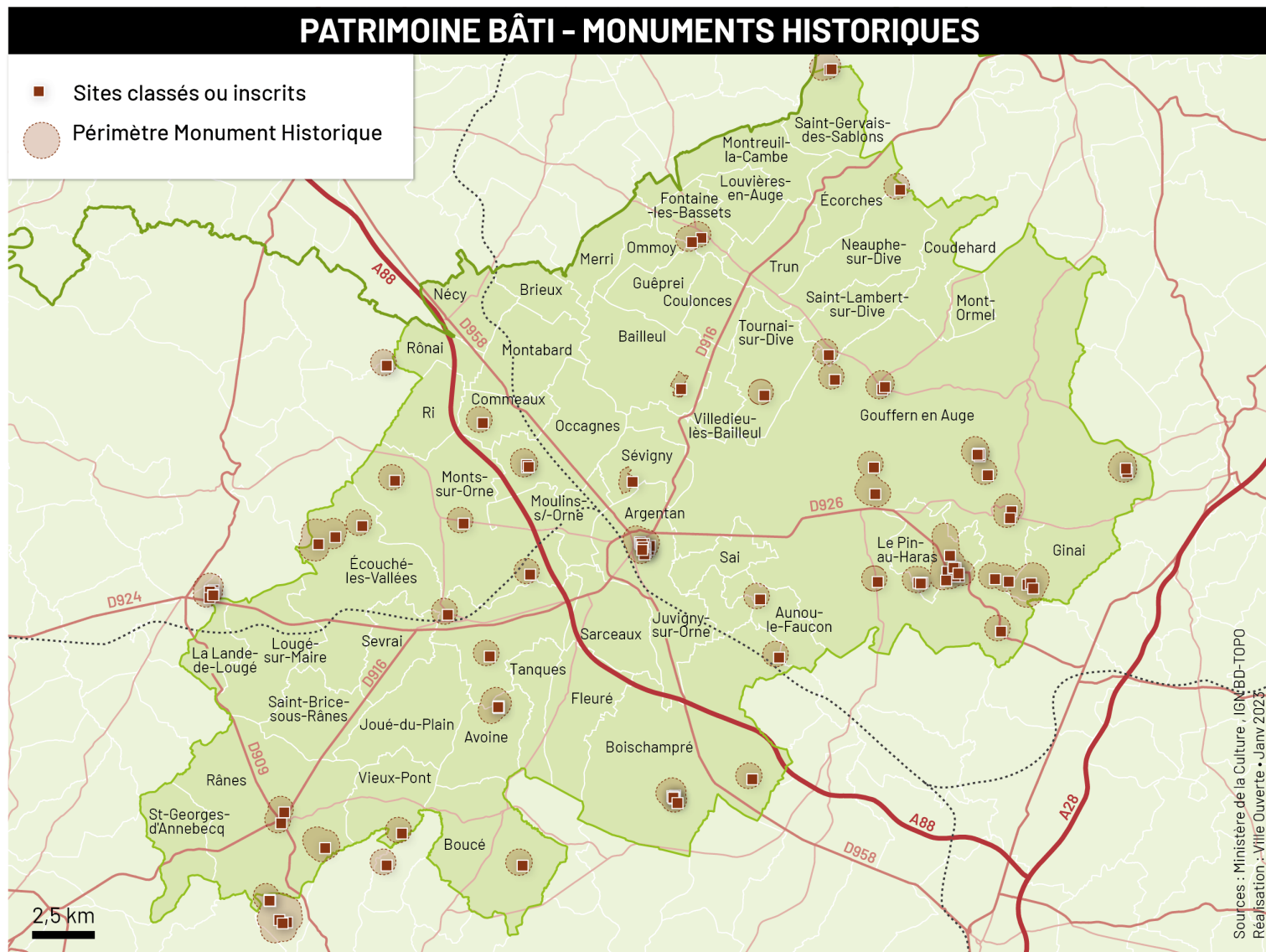


3.3

Patrimoine bâti

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection



PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Le territoire est riche de la présence d'une soixantaine de monuments, bâtiments et autres éléments de patrimoine bâti protégés (inscrits ou classés) au titre des « Monuments historiques » (DRAC)

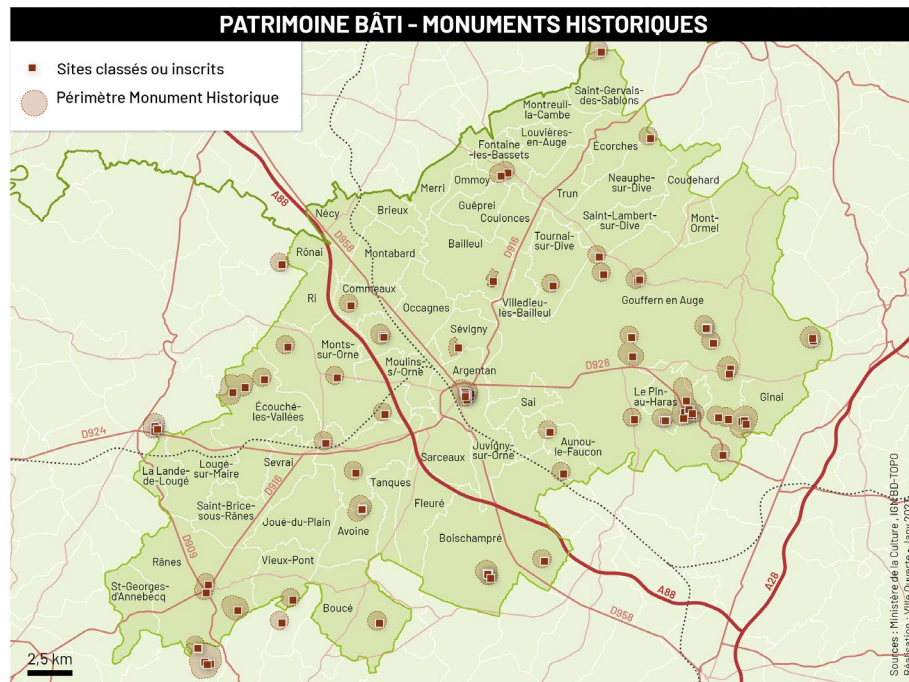
Ces éléments témoignent de la diversité des types de patrimoine et des vestiges présents sur le territoire : une architecture religieuse, domestique, industrielle, équestre, militaire ou funéraire, mais aussi plusieurs sites archéologiques (menhir, motte féodale etc.).

La carte ci-contre montre les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et le périmètre de protection des 500 mètres qu'ils génèrent.

On constate un maillage assez homogène de bâtis protégés pour leur caractère historique et remarquable sur tout le territoire, avec une concentration à Argentan (centre urbain à l'époque médiévale) et autour du Haras national du Pin, au Pin-au-Haras et dans ses communes voisines, au sud-est du territoire.

Si la densité est effectivement plus forte dans la ville-centre et autour des grands marqueurs patrimoniaux, le territoire dans sa globalité possède des éléments à valoriser.

Les tableaux présents aux pages suivantes précisent le niveau et la date de protection de chaque élément, sa vocation et renseignent un descriptif pour chacun.



Château d'Aubry-en-Exmes



Moulin de Tercey à Boischampré

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Argentan	Eglise Saint-Germain	architecture religieuse	classement le 18/04/1914	Construite du XVème au XVIIème Siècle. Majestueux porche au nord. Nef et transept gothiques, chevet Renaissance. Tour lanterne à la normande sur la croisée du transept. Grand clocher couronné en 1631 par l'architecte Maurice Gabriel. 15 chapelles en son sein. Située au 10 rue Saint-Germain.
Argentan	Eglise Saint-Martin	architecture religieuse	classement le 18/04/1914	Église est de style gothique flamboyant. Clocher octogonal, à flèche ajourée. La construction commence au xve siècle et s'achève au xviie siècle. Les vitraux sont posés entre 1540 et 1550. L'église est construite sur pilotis, car la zone était marécageuse à l'époque. Située au 35 rue Saint-Martin.
Argentan	Tour Marguerite	architecture militaire	classement le 09/09/1965	Datant du 12e siècle, cette tour est, avec le donjon, le seul vestige des fortifications qui entouraient la ville. Elle s'articule autour d'un escalier à vis. Le chemin de ronde offre une vue imprenable sur la ville d'Argentan. Située au 40 rue de la République.
Argentan	Château des Ducs (ancien)	architecture domestique	classement le 18/04/1914	Demeure, du 14e siècle, bâtie sur l'emplacement d'un ancien château fort du 12e siècle, qui se dresse sur le territoire de la commune française d'Argentan dans le département de l'Orne, en région Normandie. Il fut le centre de la vicomté d'Argentan. Situé au 6 rue des Anciens Combattants.
Argentan	Maison dite de Henri IV	architecture domestique	classement le 23/01/1946	Demeure située à l'angle des rues du Griffon et Saint-Germain, à 30 m à l'ouest de l'église Saint-Germain d'Argentan. Les façades sont classées depuis le 23/01/1946.
Argentan	Habitation de l'Abbesse des Bénédictines (ancienne)	architecture domestique	inscription le 04/11/1982 ; classement le 18/05/1932	Le prieuré bénédictin dépendait de l'abbaye d'Alménèches. Il fut édifié en 1623 autour de l'ancienne chapelle Notre-Dame de la Place. Il était destiné à recevoir des novices qui étaient envoyées après leur profession à Alménèches pour remplacer les anciennes religieuses qui décédaient et qui s'étaient opposées à l'instauration des nouveaux usages de la Réforme. Située au 2 rue de l'Abbaye.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Argentan	Donjon (ancien)	architecture militaire	inscription le 11/05/1945	Le donjon d'Argentan est un ancien élément des fortifications de la ville qui se situe au 16 place Mahé.
Argentan	Chapelle du château (ancienne) ou chapelle St-Nicolas	architecture religieuse	inscription le 19/07/1926	Édifice catholique, du 14e siècle située au 17 rue Latour Labroise.
Argentan	Statue de la Vierge et sa niche	édicule	inscription le 20/11/1934	Statue monumentale située au 33 rue de la Chaussée à Argentan. Elle date de 1648.
Argentan	Eglise Notre-Dame-de-la-Place (ancienne)	architecture religieuse	inscription le 21/03/1986	Eglise médiévale de pèlerinage, convertie au XVIIe siècle en église abbatiale dépendante du prieuré des Bénédictines d'Almenèches, elle fut vendue en 1820 et convertie en maison d'habitation. Les bombardements de 1944 écrasèrent le prieuré, mais épargnèrent une grande partie des murs de l'église ainsi que la charpente du XVe siècle. Cet édifice est le seul témoignage architectural de l'époque romane à Argentan et les vestiges sont très représentatifs de l'art roman normand. Située au 23 rue Saint-Martin.
Argentan	Hôtel du Moulin de Fontenelle	architecture domestique	inscription le 23/11/2004	L'édifice, qui possède l'organisation classique d'un hôtel particulier, est daté du milieu du 18e siècle, situé au 12 rue Aristide Briand.
Argentan	Maison normande	architecture domestique	inscription le 29/11/1948	La maison a été établie sur un plan carré, par derrière un autre élément carré renfermant l'escalier rond. Le mode de construction utilisé est celui du système à bois superposés. Les poteaux ont la hauteur d'un étage et sont séparés par les sommiers et la sablière largement travaillés. Deux travées présentent la particularité de l'encorbellement des étages supérieurs sur les étages inférieurs. Située au 7 rue des Fosses Tanares.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Argentan	Hôtel Ango-de-la-Motte	architecture domestique	inscription le 27/09/1948	Ancien hôtel particulier situé à Argentan, situé au 1 rue de la Vicomte.
Argentan	Hôtel du comte de Lonlay (ancien)	architecture domestique	inscription le 27/09/1948	Édifice situé au 7 rue Saint-Martin. Le portail d'entrée et la lucarne sont inscrits au titre des MH.
Argentan	Hôtel Servain (ancien)	architecture domestique	inscription le 29/11/1948	La construction se termine par un fronton porté par deux pilastres encadrant l'ouverture. La porte est en bois de chêne, ornée d'une série de plaques rectangulaires dans le style Louis XIII. Situé au 2 rue de la Vieille Prison.
Argentan	Hôtel d'Aumont-de-la-Vente (ancien)	architecture domestique	inscription le 29/11/1948	Cette porte faisait partie de l'ancien hôtel d'Aumont de la Vente où était descendu Jacques II d'Angleterre en 1692, chassé de son pays par la Révolution. Par la suite, l'édifice a été partagé en deux parties. La porte présente deux pilastres doriques, au fût appareillé, supportant un entablement classique, surmonté lui-même d'un fronton demi circulaire. Les battants sont faits de panneaux ajourés, contrastant avec les panneaux pleins du bas. Situé au 17 rue Pierre Ozenne.
Aubry-en-Exmes	Château (Vieux)	architecture domestique	classement le 17/04/1968	Demeure datant du règne de Henri IV, bâtie sur un donjon probablement du XIVe siècle. Le dernier était un bastion fortifié faisant partie, au Moyen Age, du système défensif de la forteresse d'Exmes. Cette dernière était entourée d'une ceinture de petites places fortes dont Aubry-en-Exmes faisait partie.
Aunou-le-Faucon	Manoir dit Tour aux Anglais (ancien)	architecture domestique	inscription le 11/05/1981	Bâtiment rectangulaire flanqué d'une tour d'escalier ronde à l'angle sud-ouest. Il se prolongeait autrefois par un bâtiment qui devait être l'ancienne chapelle. A l'étage se distingue une série d'arcades en plein cintre, et dans les combles une petite fenêtre en arc brisé. La façade principale a été remaniée au XVIIe siècle.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Avoine	Château d'Avoine	architecture domestique	classement le 25/11/1991 ; inscription le 27/11/2007 ; inscription le 28/12/1979	Château construit par Jacques Gabriel dans les années 1598-1601 pour Maurice Droullin. Le plan du château primitif affectait un U entouré de douves en eau avec pont dormant. Vendu comme bien national à la Révolution, le corps principal du château est détruit.
Bailleul	Motte castrale	site archéologique	inscription le 27/09/1989	Ancien château à motte situé sur la commune de Bailleul, au lieu-dit <i>Le Vieux Château</i>
Boischampré	Domaine du château de Sassy	architecture domestique	classement le 06/11/1986 ; classement le 30/12/1994 ; inscription le 11/05/1932 ; inscription le 27/01/2006 ; inscription le 31/08/1993	Cet imposant château du XVIIIe s., construit en pierre et en brique surplombe trois étages de terrasses. Toujours habité, il abrite la riche bibliothèque du Chancelier Pasquier qui comporte 25 000 volumes et en fait l'une des plus importantes bibliothèques privées de France.
Boischampré	Moulin de Tercey	architecture industrielle	inscription le 01/06/1995	Reconstruit en 1811 par Frin-Cormeray, ce moulin a été réglementé par arrêté préfectoral du 7 juin 1830. Une seconde roue a été installée en 1832 et le moulin a été à nouveau réglementé en 1860. Il produisait en 1888 15 quintaux de farine par jour et a cessé de fonctionner vers 1950. Il a conservé l'une de ses deux roues hydrauliques, de type par en dessous, ses engrenages et ses meules. Il a été transformé en maison d'habitation.
Boischampré	Manoir de la Baronnie	architecture domestique	inscription le 23/03/1972	Au XIe siècle, Marcei était un prieuré bénédictin dépendant de l'abbaye de Cerisy-la-Forêt dont les religieux conservaient la baronnie. Plus tard, le logis d'époque romane fut loué par les moines à des gentilshommes. Les moines percèrent de grandes fenêtres Renaissance à meneaux et prolongèrent le bâtiment primitif vers l'est. A la jonction des deux bâtiments fut construite une tour à pans coupés. En 1792, la baronnie fut vendue comme bien national.
Boucé	Motte féodale	site archéologique	inscription le 10/06/1975	Motte du 10e ou XIIe siècle, d'une circonférence à la base de 180 mètres, haute de 8 à 9 mètres au-dessus du fond du fossé, lui-même profond de 2, 80 mètres et large de 2 à 6 mètres.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Bourg-Saint-Léonard	Château	architecture domestique	classement le 25/02/1942	Dans un parc à l'anglaise entouré d'une forêt de 400 hectares, le château du Bourg-Saint-Léonard (18 ^e siècle) offre son architecture néoclassique à ce magnifique cadre de verdure.
Bourg-Saint-Léonard	Eglise Saint-Gilles de Fougy	architecture religieuse	inscription le 15/07/1971	Eglise du XII ^e siècle composée d'une nef rectangulaire précédée d'une tour dont la partie haute sert de clocher et la partie basse de porche. A l'intérieur, une fresque décore la voûte. Des pots de grès ont été retrouvés à l'intérieur des murs, servant à renforcer l'acoustique.
Chambois	Eglise	architecture religieuse	classement le 18/04/1914	L'église se termine par une abside carrée. Le clocher est situé entre le chœur et la nef, et est surmonté d'une flèche percée de quatre fenêtres. A l'exception de la cathédrale de Sées, il n'existe pas de flèche en pierre antérieure au XV ^e siècle dans le département de l'Orne.
Chambois	Château-fort	architecture domestique	classement le 22/06/1901	Le château de Chambois est un ancien château fort du XII ^e siècle, dont il subsiste un donjon carré à tourelles d'angles, de type normand.
Cochère	Château de la Roche	architecture domestique	inscription le 01/10/1974	Edifice construit vers 1780, jouant sur la brique et la pierre blanche. La façade principale présente en son centre un élément en saillie avec un tympan triangulaire. Le parc n'a subi aucune transformation dans son aspect général depuis la fin du XVIII ^e siècle.
Commeaux	Manoir	architecture domestique	classement le 05/12/1963	Manoir bâti en équerre. Deux tours rondes flanquent les angles nord-est et nord-ouest. Une petite tour d'escalier marque l'angle rentrant de l'équerre. La tour occidentale servit quelques temps de chapelle.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Courménéil	Château de Courménéil	architecture domestique	inscription le 26/08/1991	Ce château est représentatif des grands domaines de la fin du XVIIIe siècle en Normandie. Un ancien château fort existait en 1422. En 1482, l'édifice fut agrandi et doté d'une chapelle adossée à une tour de défense, toutes deux disparues. Le château actuel fut reconstruit entre 1780 et 1785 sur l'ancienne gentilhommière.
Écorches	Eglise Saint-Saturnin-des-Lignerits	architecture religieuse	inscription le 29/11/1948	Du XIIe siècle, date de fondation de l'église, il ne subsiste rien. La partie la plus ancienne est la fenêtre du chevet (XIIIe siècle). Réparations importantes au 15e et XVIe siècle. Edifice de plan rectangulaire. Un petit bâtiment en colombage, servant de sacristie, est accolé au nord. Le clocher de forme pyramidale, est posé sur une base carrée. Le baptistère est un bloc de calcaire de forme octogonale, décoré de nervures ogivales du XVe siècle.
Écouché-les-Vallées	Eglise Notre-Dame	architecture religieuse	classement le 13/04/1907	L'église se compose d'une nef paraissant remonter au XIIIe siècle, accostée de deux bas-côtés. De la tour ne reste qu'un pan de muraille. Le pignon occidental est ajouré de fenêtres et meneaux flamboyants. Le chœur a été démoli au XVIe siècle pour être remplacé par un transept et une abside dont l'axe a été rejeté vers le nord.
Écouché-les-Vallées	Logis de la Queurie	architecture domestique	inscription le 02/11/1926	L'édifice présente un corps de logis accompagné d'une tour hexagonale. Un bandeau de pierre court le long des murs, séparant le rez-de-chaussée du premier étage, encadrant de larges fenêtres à meneaux. Au premier étage, deux grandes chambres possèdent des cheminées monumentales. De chaque côté montent des pilastres et chapiteaux ornés d'une guirlande. De l'extérieur, le manoir semble inachevé, comme le laisse penser l'amorce d'un mur en attente.
Écouché-les-Vallées	Camp du Haut du Château	site archéologique	inscription le 05/03/1987	Camp du Haut du Château, y compris les talus et les fossés, à l'exclusion des bâtiments (cad. A 24 à 38, 119, 121 à 123) : inscription par arrêté du 5 mars 1987
Écouché-les-Vallées	Camp du Bas de la Courbe (éperon barré)	site archéologique	inscription le 05/03/1987	<i>idem</i>

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Écouché-les-Vallées	Eglise de Loucé	architecture religieuse	inscription le 26/10/1990	Les vestiges d'une église romane primitive (10e ou XIe siècle) sont conservés sur la façade nord. Reconstruction et agrandissement au XIIIe siècle. Aux 15e et XVIe siècles, création d'une nef latérale supplémentaire à la suite de la tour et ouvrant sur la nef primitive. Aux 17e et XVIIIe siècles, agrandissement de la plupart des fenêtres.
Exmes	Château médiéval (ancien)	architecture domestique	classement le 07/09/1979	Aux 10e et XIe siècles, la ville d'Exmes devint une place forte. Les guerres de Religion eurent pour conséquence la destruction du château fort et de ses murailles. Le rôle d'Exmes comme ville forte était fini.
Exmes	Eglise	architecture religieuse	classement le 10/02/1933	L'église se compose de deux parties de style différent. La grande nef d'architecture romane remonte au XIe siècle, peut-être au 10e. L'église, bâtie en 1060, est incendiée par les Anglais pendant la guerre de Cent ans. La porte romane d'origine est remplacée par une autre porte de style 12e et XIIIe siècle, avec archivolt entourée d'un cordon mouluré. Le chœur est reconstruit au XVIe siècle, mais les guerres de Religion arrêtent les travaux et la cathédrale envisagée n'est jamais construite. Le chœur est ajusté aux parties subsistantes, les bas-côtés sont relevés et la voûte de la nef rétablie. Cette voûte, avec ses sablières sculptées, ses entrails, poinçons, ses épaulements et ses bardeaux, remonte à la Renaissance. Deux chapelles forment les transepts actuels.
Fontaine-les-Bassets	Dolmen dit Pierre-Levée	site archéologique	classement le 24/04/1934	La propriété du dolmen (anciennement propriété de l'Etat, ministère de la culture) a été transférée à la commune le 27 août 2007
Fontaine-les-Bassets	Château	architecture domestique	inscription le 29/08/1984	Le château était à l'origine une petite forteresse. Au début du XVIIIe siècle, le nouveau propriétaire décida de construire un nouvel édifice en pierre de taille. Il s'agit d'une demeure classique flanquée à l'ouest d'un petit pavillon. La façade nord présente un avant-corps en légère saillie, surmonté d'un fronton triangulaire. Deux pilastres encadrent les baies cintrées de l'étage. A l'intérieur, l'escalier de pierre possède une rampe en fer forgé. Le grand salon est entièrement orné de boiseries sculptées, en pitchpin naturel. L'inspiration du décor est de style Louis XVI.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Ginai	Haras national du Pin Ecuries et logement	architecture équestre	inscription le 15/12/1995	Le Haras du Pin est une création de Louis XIV, suite à l'Edit de 1665. A cet effet, le domaine du Pin fut acheté par la couronne. Les travaux ont été exécutés de 1716 à 1724 sous la direction de Pierre Le Mousseux, architecte du Roi. La composition du XVIIIe siècle de l'architecte Robert de Cotte a été conservée dans son intégralité. Le château est bâti à l'extrémité d'un terre-plein supportant les écuries, distribuées sur deux lignes symétriques et parallèles, encadrant une cour gazonnée dont l'accès se fait par une grille monumentale, prolongée par des douves sèches transformées en jardin. Le grand manège a été mis en place entre 1785 et 1790. L'ensemble est devenu haras impérial par décret du 4 juillet 1806. On note la qualité des aménagements du XIXe siècle.
Ginai	Haras national du Pin Hippodrome Tribune construite en 1875	architecture équestre	inscription le 15/12/1995	<i>idem</i>
Ginai	Haras national du Pin Hippodrome	architecture équestre	inscription le 15/12/1995	<i>Idem</i>
Goulet	Croix de carrefour	architecture religieuse	inscription le 28/02/1955	Croix de carrefour dite croix Servin, entre Argentan et Écouché. Croix en calcaire portée par une haute colonne cylindrique.
Mont-garoult	Eglise de Vaux-le-Bardoult	architecture religieuse	inscription le 17/07/1972	Eglise rurale comprenant un chœur du XIVe siècle. La nef a été rebâtie en 1761. Dans l'axe de la nef, à l'ouest, fut élevée une tour carrée formant porche.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Mont-garoult	Manoir de Pommereux	architecture domestique	classement le 04/08/1970 ; inscription le 02/11/1926	Demeure en pierres blanches, à plan rectangulaire, construite vers la fin du XVe siècle, vraisemblablement sur les vestiges d'une gentilhommière du XIIIe siècle. Elle est flanquée, au sud, d'une tour à six pans et d'une tourelle en encorbellement. Subsistent encore fenêtres à meneaux avec coussièges, cheminées royales, gargouilles... La tour est occupée par un escalier à vis avec rampe hélicoïdale et, au sommet, par un oratoire Renaissance. La tourelle abrite l'escalier menant à l'oratoire.
Occagnes	Château de Cuy	architecture domestique	inscription le 14/12/1936	Château 17 ^e siècle. Façades, toitures et grilles d'entrée du château inscrites.
Occagnes	Eglise de Cuy	architecture religieuse	inscription le 14/10/1970	Église 11 ^e siècle. En 1330, Jean de Tillié, seigneur de Fontaine-la-Henri, confirmait à l'abbaye d'Ardennes la possession de l'église de Cuy et de ses dépendances. A partir de 1802, l'église est utilisée comme simple oratoire. Le portail roman et l'appareillage en épis des murs du clocher pourraient indiquer une construction du XIe siècle. Cet édifice est caractéristique du premier art roman.
Pin-au-Haras	Haras national du Pin	architecture agricole	classement le 15/02/1949 ; inscription le 15/12/1995 ; inscription le 06/12/1948	Le Haras national du Pin a été édifié sur des terres d'élevage du cheval, dans le département de l'Orne en Normandie, dont la renommée remonte au moyen-âge. Le Haras national du Pin a été construit entre 1715 et 1730. C'est le 1 ^{er} Haras Royal voulu par Louis XIV pour organiser la production de chevaux dans son royaume. Baptisé « Le Versailles du Cheval », c'est un ensemble architectural et paysager magnifique qui s'étend sur un domaine de 1100 hectares traversé par de magnifiques allées symétriques.
Rânes	Enceinte circulaire de la Couillardière	architecture militaire	inscription le 06/09/1994	Enceinte circulaire médiévale des XIe-XIIe siècles mesurant 19 mètres de diamètre, présentant une basse-cour ovale limitée par un fossé sec précédé d'un talus au sud.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Rânes	Château	architecture domestique	inscription le 05/05/1975	Le château de Rânes prit la relève de la vieille citadelle d'Asnebecq. En 1404, le manoir fut transformé en une importante construction dont la tour est la pièce maîtresse. Endommagé par un incendie en 1719, le château subit d'importantes restaurations effectuées jusqu'en 1730. La forteresse a conservé son donjon couronné de créneaux et de mâchicoulis. Il possède un escalier en pierre dont l'ampleur est à souligner. La façade principale se termine, à chaque extrémité, par un pavillon. A l'intérieur subsistent deux salons, l'un de style grand siècle, l'autre aux boiseries Louis XV.
Rânes	Chapelle funéraire des Berghes	architecture funéraire - commémorative - votive	inscription le 15/11/2010	La construction de la chapelle funéraire de la famille de Berghes, propriétaire du château de Rânes, est liée au décès de Pierre de Berghes, blessé à la bataille de Sedan. L'architecte Victor Ruprich-Robert est chargé, en 1873, de la conception et de la réalisation de la chapelle familiale. Il s'agit d'un édifice monumental qui s'apparente davantage à une petite église. L'extérieur de la chapelle, bâti en granit, est de style néo-roman avec l'emploi généralisé du profil en plein cintre. L'intérieur, construit en pierre calcaire, évoque, par l'utilisation de l'arc en tiers point, le 13ème siècle. La très belle voûte est maçonnée et contenue par de puissants contreforts. Le mobilier, prie-Dieu et chaises, a été dessiné par l'architecte avec un soin particulier et demeure, à ce jour, visible. Cet édifice laisse apparaître le style architectural de Ruprich-Robert, combinaison entre la structure médiévale et une ornementation très libre issue de ses recherches personnelles.
Saint-Lambert-sur-Dive	Eglise	architecture religieuse	inscription le 29/11/1948	L'église est composée de deux parties mal raccordées. Une tour massive à plusieurs étages est percée de baies géminées romanes. La tour et le chœur ont été bâtis en une seule fois. La nef doit être une construction antérieure, car à la jonction des deux parties, l'entrait de la dernière travée a été scié et les deux moignons sont encore encastres dans les murs.
Sévigny	Tuilerie de la Maison Neuve	architecture industrielle	inscription le 09/06/1995	Etablie en 1812 par Michel-Martin Guillaumet, la tuilerie Sans-Pareil comprend un four et sa pièce de séchage. Agrandie vers 1854, elle a cessé son activité avant 1900. Le four est un four intermittent à flamme directe, à laboratoire voûté, avec deux foyers et quatre canaux de chauffe. Construite en moellons de calcaire et couverte d'un toit à croupe en tuile plate, la pièce de séchage, seul exemple recensé en Basse-Normandie, est pourvue de deux rangées d'ouvertures régulièrement ménagées sur chacune de ses élévations et équipées de volets en bois permettant de moduler l'aération. Le four est à l'état de ruines.

PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques et périmètres de protection

Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Type	Libellé et date de la protection	Description
Silly-en-Gouffern	Menhir	site archéologique	classement le 18/04/1914	Menhir dit la Pierre Levée (période néolithique).
Tournai-sur-Dive	Menhir	site archéologique	classement le 27/10/1938	Menhir dit la Pierre au Bordeu (période néolithique).
Vieux-Pont	Manoir dit Le Désert	architecture domestique	inscription le 14/03/1995	Demeure fortifiée en granit, construite à la limite des XVI ^e et XVII ^e siècles, se composant de deux pavillons saillants aux deux angles opposés, et d'une tourelle d'angle en surplomb. Cinq cheminées d'époque sont encore en place, mais trois ont été chemisées au XIX ^e siècle dans des coffrages. Le logis est complété par des bâtiments de ferme et des dépendances, dissociés du logis, mais formant avec lui une cour rectangulaire fermée. Pendant la révolution, ce manoir fut un lieu de rendez-vous pour la chouannerie.
Villebadin	Château	architecture domestique	inscription le 01/02/1978	Manoir construit à la fin du règne d'Henri IV, agrémenté d'un groupe important de communs dans la seconde moitié du XVIII ^e siècle. De plan en équerre, le bâtiment se compose de deux étages. Au milieu du corps principal, l'entrée est marquée par un jeu de pilastres classiques.
Villebadin	Manoir d'Argentelles	architecture domestique	inscription le 02/11/1926 ; classement le 20/10/1966	Argentelles fut, au Moyen-Age, un poste avancé de défense du château fort et de la ville d'Exmes. Il se composait alors d'une tour ou d'une palissade circulaire plantée sur une motte entourée de fossés. Cette motte subsiste encore et la tour de défense a été transformée en colombier. Pendant l'occupation anglaise de 1417 à 1449, le manoir tomba aux mains d'officiers anglais. Henri IV y fit un séjour en 1591. Au point de vue architectural, le manoir présente cette particularité, rare dans les manoirs normands, d'avoir été conçu et exécuté d'une seule traite. La seule adjonction fut celle des deux grandes lucarnes de pierre du couronnement sculptées en 1632.

PATRIMOINE BÂTI

Valorisation du patrimoine local

Terres d'Argentan Interco possède un patrimoine hérité de son histoire locale qui ne se réduit pas aux édifices protégés par le régime des monuments historiques.

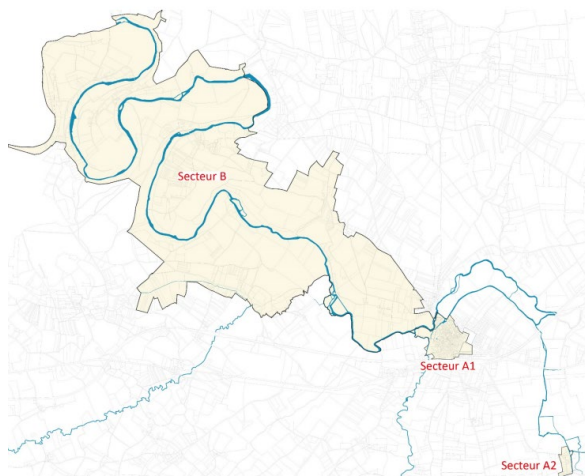
Le territoire est aussi riche d'un « petit patrimoine » constitué de l'ensemble des éléments qui composent l'identité historique, urbaine et rurale du territoire. Cet ensemble comprend à la fois des ouvrages de gestion et d'exploitation de l'espace rural (canal d'irrigation, pont, bassin, lavoir, four à pain, etc) mais aussi des éléments architecturaux liés à la vie des villages (chapelles, oratoires, croix, calvaires, etc). Le territoire a engagé ou accompagné une série d'actions pour l'identifier, protéger et valoriser ce petit patrimoine.

Le PLUi offre l'occasion d'intégrer et de poursuivre ce travail d'inventaire et de protection.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) existe sur la commune d'Écouché-les-Vallées. Cette protection a été mise en œuvre dans le cadre des engagements de la commune au titre des Petites Cités de Caractère. Un SPR est en cours d'élaboration sur la commune d'Exmes.

Les SPR sont des servitudes d'utilité publique qui se substituent aux anciens dispositifs de protection et emportent une obligation de prise en compte de leurs prescriptions par les documents d'urbanisme afférents.

Périmètre de l'AVAP / SPR d'Écouché-les-Vallées



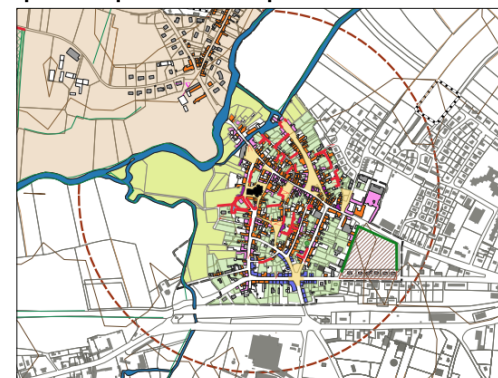
Le territoire de l'AVAP comprend 3 secteurs qui ont été définis en fonction de leur identité et de leur spécificité propres définis et justifiés dans le diagnostic et le rapport de présentation :

- **Secteur A1** : centre bourg de la commune de Ecouché-les-Vallées
- **Secteur A2** : centre-bourg de la commune de Loucé
- **Secteur B** : couvre les entités paysagères remarquables sur le territoire (la plaine aux abords d'Ecouché et de Serans, le vallon de la Harmanière, le bocage autour de Battilly, les méandres du Mesnil-Glaize et les méandres de la Courbel)



Exemples de bâtiments identifiés et protégés par le biais de prescriptions/préconisations particulières : ici les « maisons tours » (2 photos de gauche) et le patrimoine de la Reconstruction (2 photos de droite)

Carte des qualités pour le secteur A1. Elle est un relais du règlement qui permet la localisation d'éléments faisant l'objet de prescriptions complémentaires.



LEGENDE

- Périmètre de l'AVAP
 Mur à protéger
 Batiment remarquable
- Espace bâti
 Haies à préserver
 Batiment de la reconstruction
- Parcellaire
 Enjeux faibles
 Batiment non repéré
- Cours d'eau
 Enjeux forts
 jardin privé
- Courbes de niveau
 Patrimoine protégé
 Batiment sans intérêt patrimonial
- Prescriptions ponctuelles**
 Rayons d'abord de protection des MH
 Batiment sans intérêt patrimonial
- Arbre remarquable à préserver
 MH inscrits ou classés
 Espace public
- Motte féodale, vestiges
 Site inscrit
 Ecrin naturel
- Mère de vue à préserver
 Prescriptions surfaçiques
 Cane
- Percée visuelle
 OAP
 Parc et domaine
- Batiment d'accompagnement
 Venelle
- Prescriptions linéaires**
 Batiment MH
 prairies bocagères en fond de vallée
- alignement d'arbres à conserver
 Batiment d'intérêt patrimonial
- 0 100 200 300 mètres

CONSTATS

- Un territoire riche de patrimoines:
 - Une diversité d'architectures
 - Un maillage homogène de bâtis protégés et remarquables sur le territoire
 - 55 monuments historiques protégés
- Une présence d'un « petit patrimoine » qui compose l'identité historique, urbaine et rurale du territoire.
- Des dispositifs réglementaires existent ou sont en cours de réalisation (AVAP à Écouché-les-Vallées et un SPR en cours de réalisation à Exmes)

ENJEUX

- Protection du patrimoine comme un élément clé de l'identité du territoire.
- Inscription du patrimoine et notamment de la diversité des formes qu'il prend dans le territoire.
- Constitution d'une dimension réglementaire de la préservation du patrimoine et de son inscription dans l'évolution du tissu urbain dans lequel il s'insère.



ANALYSE FONCIÈRE



4.1

Foncier agricole

DIAGNOSTIC FONCIER

Données remobilisées depuis le diagnostic PAT

MÉTHODE

La base de données des îlots d'exploitations PAC

C'est une base de données gérée par l'ASP et sert à instruire les aides à la PAC. Celle-ci est construite à partir des déclarations faites par les agriculteurs pour obtenir des aides financières européennes, communément appelées « aides PAC ». Ainsi, tous les ans, chaque agriculteur peut établir une déclaration des îlots qu'il exploite.

Aussi, il y a quelques limites à l'utilisation de cette base de données. Premièrement, celle-ci fournit des données non exhaustives. En effet, toutes les exploitations agricoles professionnelles ne font pas de déclaration PAC (par choix ou par contrainte de date de la déclaration) et, *a contrario*, des retraités agricoles peuvent avoir des îlots dits « de subsistance » et les déclarer à la PAC (ils ne sont alors pas considérés comme exploitants agricoles professionnels). Cette base de données est gérée par l'ASP dont la partie graphique est la propriété des exploitants (cartographie des îlots). On l'appelle le Registre Parcellaire Graphique (RPG). Elle est mise à jour par l'IGN.

L'analyse des îlots d'exploitations PAC sur Terres d'Argentan Interco

Dans le cadre de l'étude menée sur Terres d'Argentan Interco, la base de données utilisée pour produire l'ensemble des éléments statistiques est celle des îlots d'exploitations agricoles déclarés à la PAC en 2019 (pour des données arrêtées au 31/12/2018).

Données de cadrage

L'analyse des données PAC de 2019 montre que 760 exploitations agricoles professionnelles valorisent des surfaces sur Terres d'Argentan Interco et déclarent près de 83 000 ha à la PAC, dont un peu plus de 50 150 ha sur le territoire intercommunal. Ainsi, ces exploitations valorisent près de 70 % du territoire de Terres d'Argentan Interco, soit environ 60 % de leur SAU.

Les valorisations agricoles du territoire en dehors des déclarations PAC

Les déclarations PAC ne couvrent pas l'ensemble des espaces à caractère agricole dans la mesure où ils dépendent de la qualité de l'exploitant (professionnel ou non) et de la volonté ou non et solliciter les aides financières PAC.

Il peut s'agir d'espaces à caractère agricole valorisés soit par des exploitations agricoles professionnelles ne souhaitant pas solliciter des aides PAC, soit par des particuliers pratiquant une agriculture dite d'agrément ou de loisirs, le plus souvent pour y faire pâture d'animaux, soit des parcelles dont les exploitants changent annuellement (vente d'herbe), soit des parcelles de subsistance conservées par des retraités agricoles (il peut s'agir de parcelles non éligibles à la PAC car il existe un seuil de surface et de chiffre d'affaire).

Perspectives

L'objectif est d'apporter des éléments de diagnostic sur le foncier, en particulier agricole. Il s'agit de mettre en lumière des îlots qui sont potentiellement intéressants directement ou indirectement, par voie d'échange(s) foncier(s), pour maintenir et développer une agriculture de proximité, en circuit-court et ou en agriculture biologique sur le territoire de Terres d'Argentan Interco. En sus, il s'agit d'apporter des éléments d'aide à la décision à l'échelle communale afin de permettre aux élus d'engager, ou non, une politique foncière fonction des éléments de diagnostic.

Les analyses produites serviront de bases à la collectivité, qui pourra par la suite opérer des choix dans les prospections à mener, et ceci en corrélation avec les objectifs poursuivis dans le PLUi. Terres d'Argentan Interco pourra engager des mesures concernant l'urbanisme afin de préserver son agriculture en limitant les risques de convoitise locale sur les parcelles libres, en prenant en compte l'aménagement et les nouvelles activités agricoles nécessitant des zonages A ou encore en limitant la pression foncière sur les terres à fort potentiel agronomique par exemple.

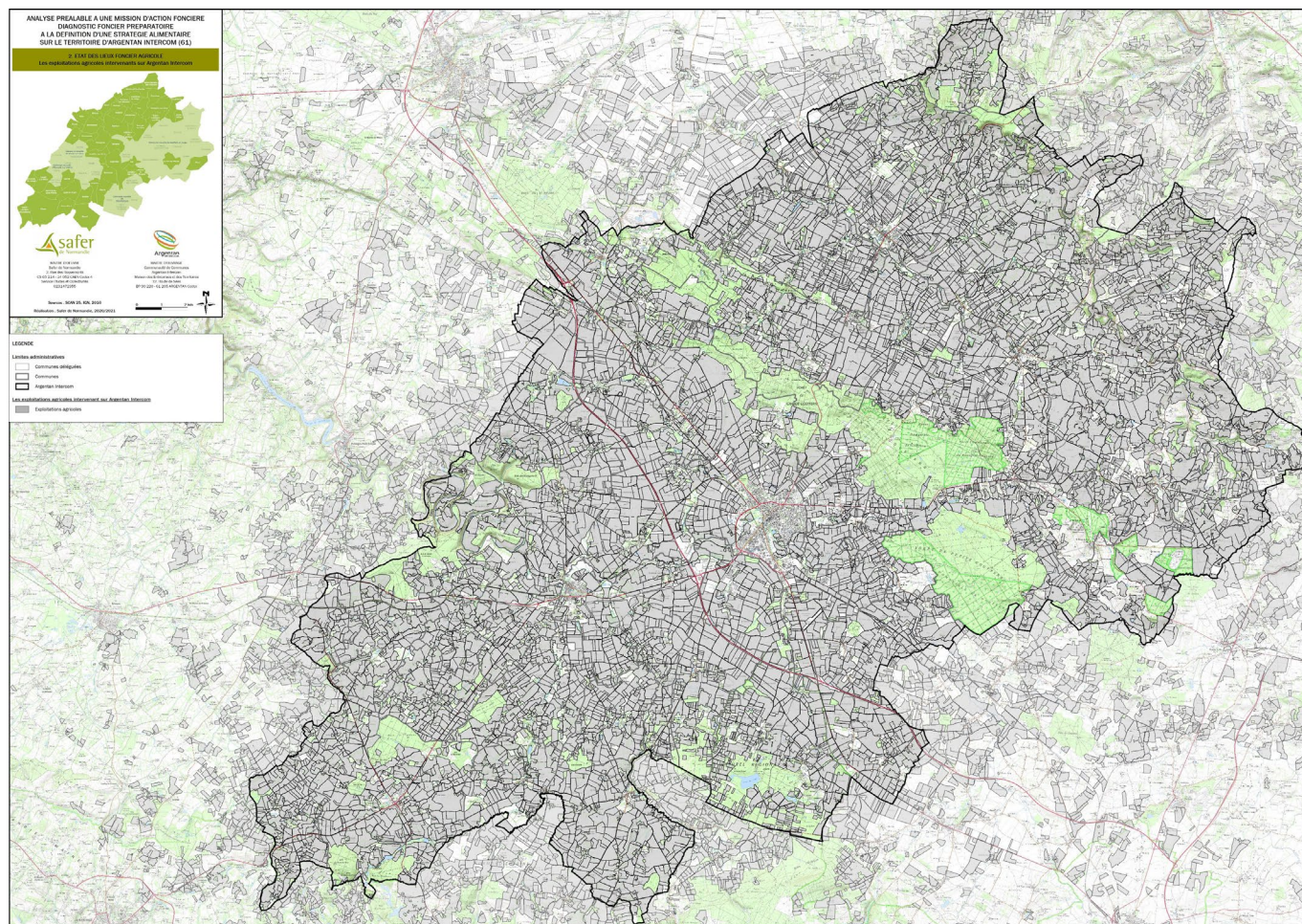
DIAGNOSTIC FONCIER

Données remobilisées depuis le diagnostic PAT

DONNEES DE CADRAGE

D'après la PAC de 2019 :

- **760 exploitations agricoles professionnelles**
- 83 000 ha déclarés, dont un peu plus de **50 150 ha sur Terres d'Argentan Interco**
- **70 % du territoire** valorisé
- **60 % de la SAU des exploitations** sur Terres d'Argentan Interco



DIAGNOSTIC FONCIER

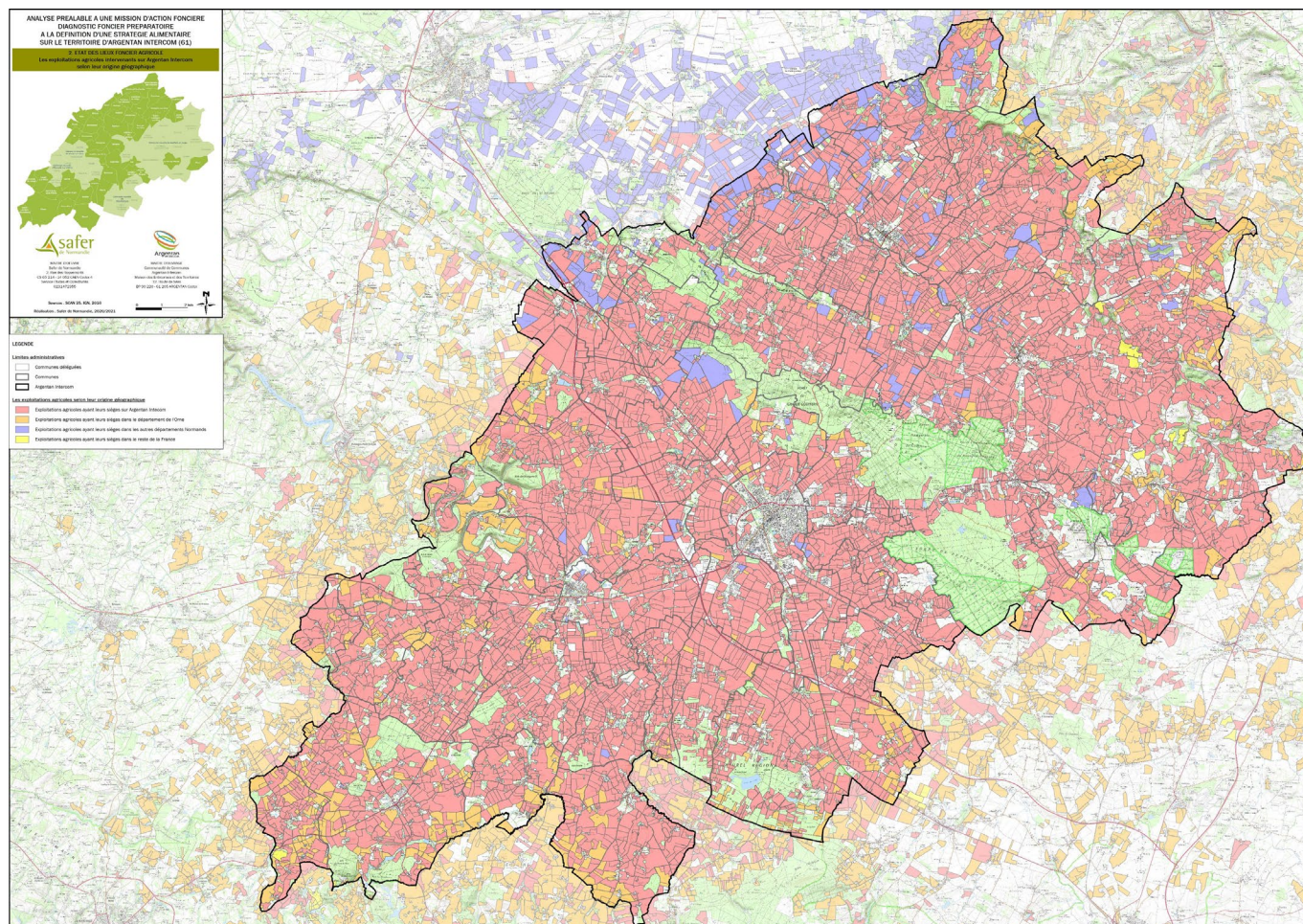
Origines géographiques des exploitations agricoles

- **2/3 des exploitations ont leur siège sur Terres d'Argentan Interco :**

- 504 exploitations
- 43 800 ha
- 87 % de la SAU du territoire

- **1/3 des exploitations agricoles n'ont pas leur siège sur Terres d'Argentan Interco :**

- 256 exploitations
- 3/4 sont originaires de l'Orne
- Valorisent 6 370 ha sur Terres d'Argentan Interco
- Valorisent 12,7 % de la SAU du territoire



DIAGNOSTIC FONCIER

Origines géographiques des exploitations agricoles

**Tableau de synthèse des exploitations agricoles intervenant sur Argentan Intercom
selon l'origine géographique de leurs sièges d'exploitation**

LOCALISATION DU SIEGE D'EXPLOITATION	NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES	% EXPLOITATIONS AGRICOLES	SAU TOTALES DECLAREES	% SAU TOTALES DECLAREES	SAU MOYENNE / EXPLOITATION	SAU VALORISEE SUR ARGENTAN INTERCOM	% SAU VALORISEE SUR ARGENTAN INTERCOM	% SAU VALORISEE SUR ARGENTAN INTERCOM PAR RAPPORT A LA SAU TOTALE
ARGENTAN INTERCOM	504	66 %	48 791 ha	59 %	97 ha	43 783 ha	87,3 %	90 %
DEPARTEMENT DE L'ORNE	180	24 %	23 362 ha	28 %	130 ha	4 379 ha	8,7 %	19 %
AUTRES DEPARTEMENTS NORMANDS	68	9 %	9 835 ha	12 %	145 ha	1 854 ha	3,7 %	19 %
FRANCE	8	1 %	1 004 ha	1 %	126 ha	137 ha	0,3 %	14 %
ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS	760	100 %	82 992 ha	100 %	109 ha	50 153 ha	100 %	60 %

FOCUS SUR LES EXPLOITATIONS DONT LE SIEGE D'EXPLOITATION EST TRÈS ELOIGNÉ

DEPARTEMENT DU SIEGE D'EXPLOITATION	STATUT JURIDIQUE	TRANCHE D'AGE DU PLUS JEUNE CHEF D'EXPLOITATION	SAU	SAU VALORISEE SUR ARGENTAN INTERCOM	% SAU VALORISEE SUR ARGENTAN INTERCOM	NOMBRE D'ÎLOTS SUR ARGENTAN INTERCOM
Bouches-du-Rhône	Sociétaire (SCEA)	60 ans et +	103 ha	47,2 ha	46 %	2
Mayenne	Sociétaire (GAEC)	49 ans ou -	230 ha	16,5 ha	7 %	2
Mayenne	Individuel	60 ans et +	124 ha	2,2 ha	2 %	1
Mayenne	Sociétaire (GAEC)	49 ans ou -	92 ha	5,8 ha	6 %	3
Rhône	Sociétaire (SCEA)	60 ans et +	29 ha	17,9 ha	62 %	2
Sarthe	Sociétaire (EARL)	55 à 59 ans	238 ha	11,1 ha	5 %	1
Yvelines	Individuel	60 ans et +	103 ha	12,7 ha	12 %	1
Val-de-Marne	Individuel	60 ans et +	84 ha	23,9 ha	28 %	4
ENSEMBLE	-	-	1 004 ha	137,2 ha	14 %	16

8 exploitations agricoles ; 137 ha sur Terres d'Argentan Interco, ; 16 îlots d'exploitation
3 individuelles et 5 sociétaires ; 5 dont le chef est âgé de 60 ans et plus

DIAGNOSTIC FONCIER

Âges des exploitants agricoles

55 % des surfaces valorisées par des chefs d'exploitations âgés de moins de 55 ans

- **Exploitations agricoles conduites par des 60 ans et plus :**

40 % des exploitations agricoles

28 % des surfaces

23 600 ha

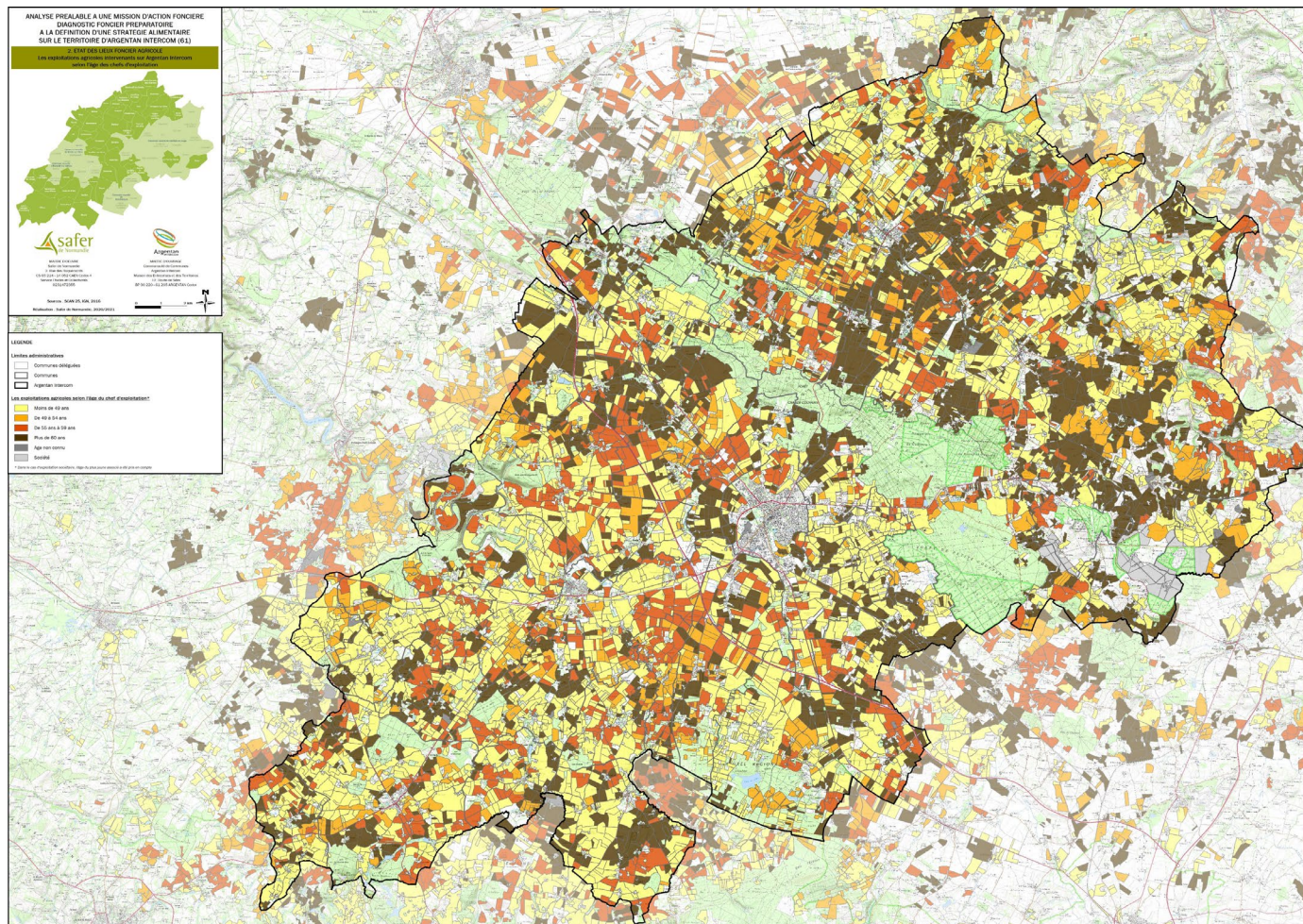
- **Exploitations conduites par des 49 ans ou moins :**

32 % des exploitations agricoles

41 % des surfaces

34 000 ha

SAU moyenne/exploitation = 140 ha (contre 109 ha pour l'ensemble des exploitations)



DIAGNOSTIC FONCIER

Âges des exploitants agricoles

FOCUS SUR LES EXPLOITATIONS CONDUITES PAR DES PLUS DE 60 ANS

304 exploitations agricoles

23 624 ha dont 14 400 ha sur
Terres d'Argentan Interco

29 % du territoire

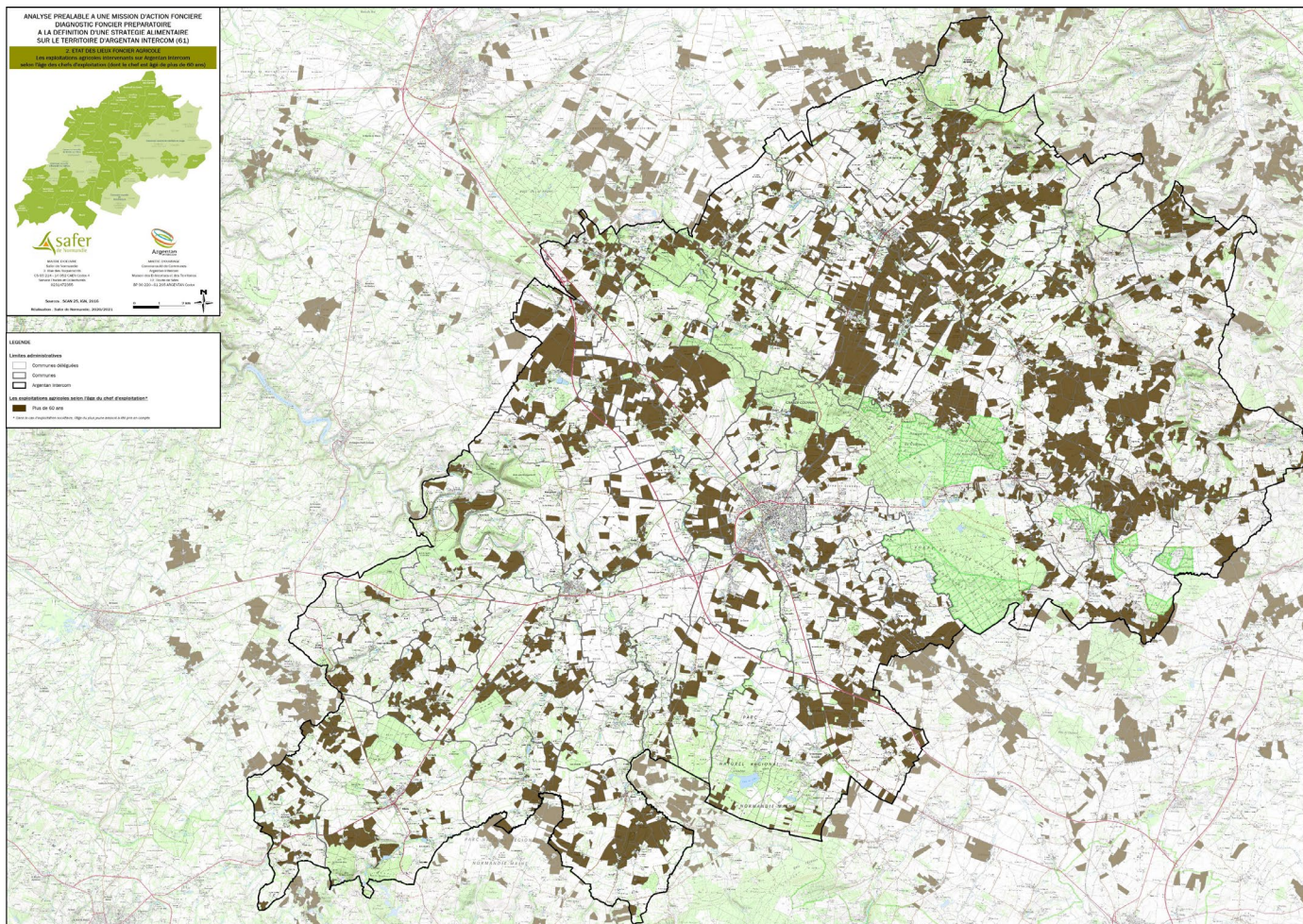
2/3 individuelles pour 8 594 ha

Dont 161 valorisent 100 % de
leur SAU sur Terres d'Argentan
Interco,

soit 7 091 ha

Dont 66 déclarent SAU < 10 ha

**Dont 153 ont un chef
d'exploitation âgé de 66 ans
et +**



DIAGNOSTIC FONCIER

Structures foncières des exploitations agricoles

ÎLOTS ISOLÉS DES EXPLOITATIONS

107 îlots repérés

Soit 745 ha

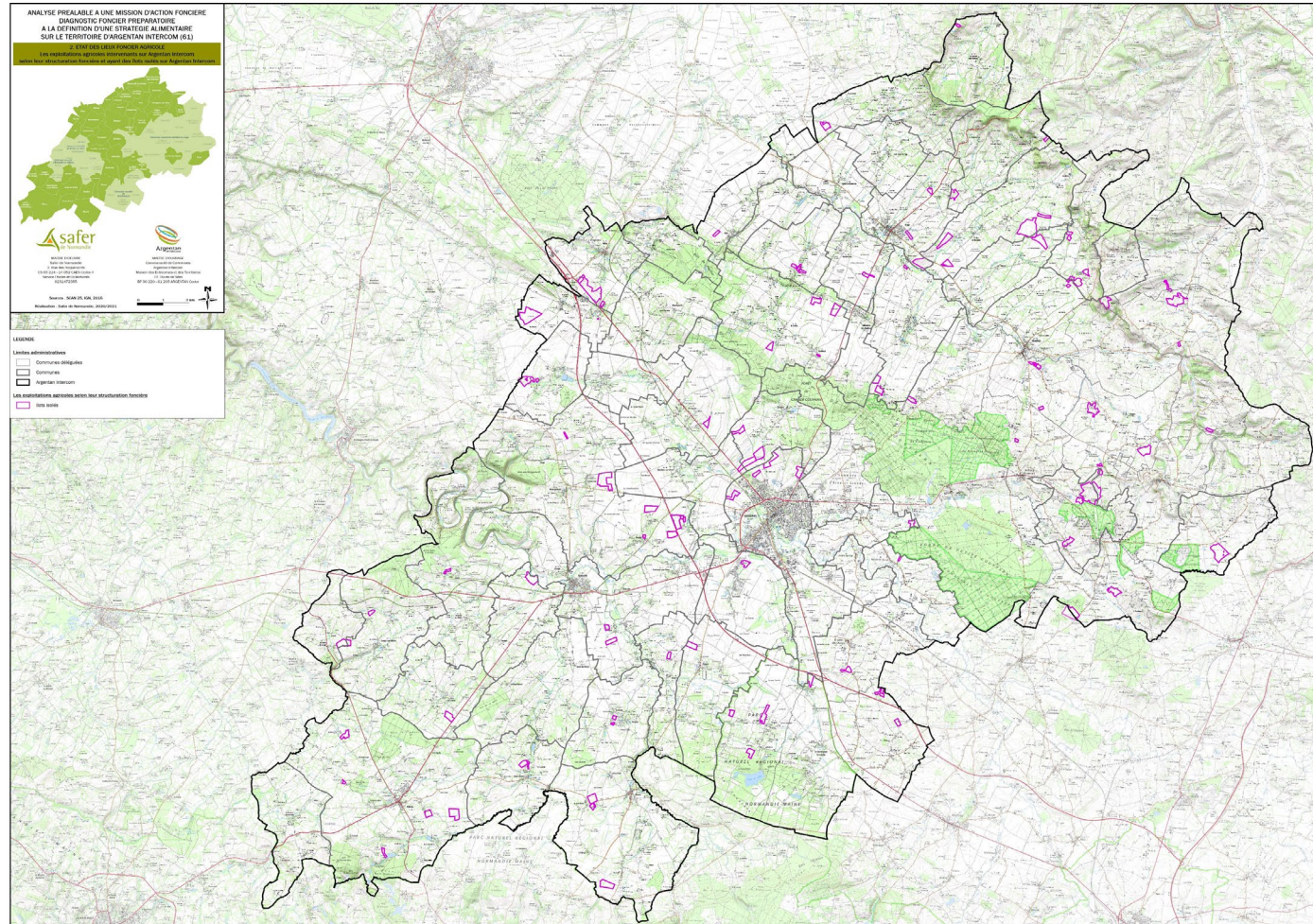
= 1 % du territoire

= 1,5 % de la SAU

Superficie moyenne = 7 ha

Présence sur 37 / 49 communes

Valorisés par 76 exploitations agricoles



DIAGNOSTIC FONCIER

Superficies agricoles utiles

83 000 ha déclarés

par 760 exploitations agricoles

60 % valorisés sur Terres d'Argentan Interco

43 800 ha déclarés sur Terres d'Argentan Interco

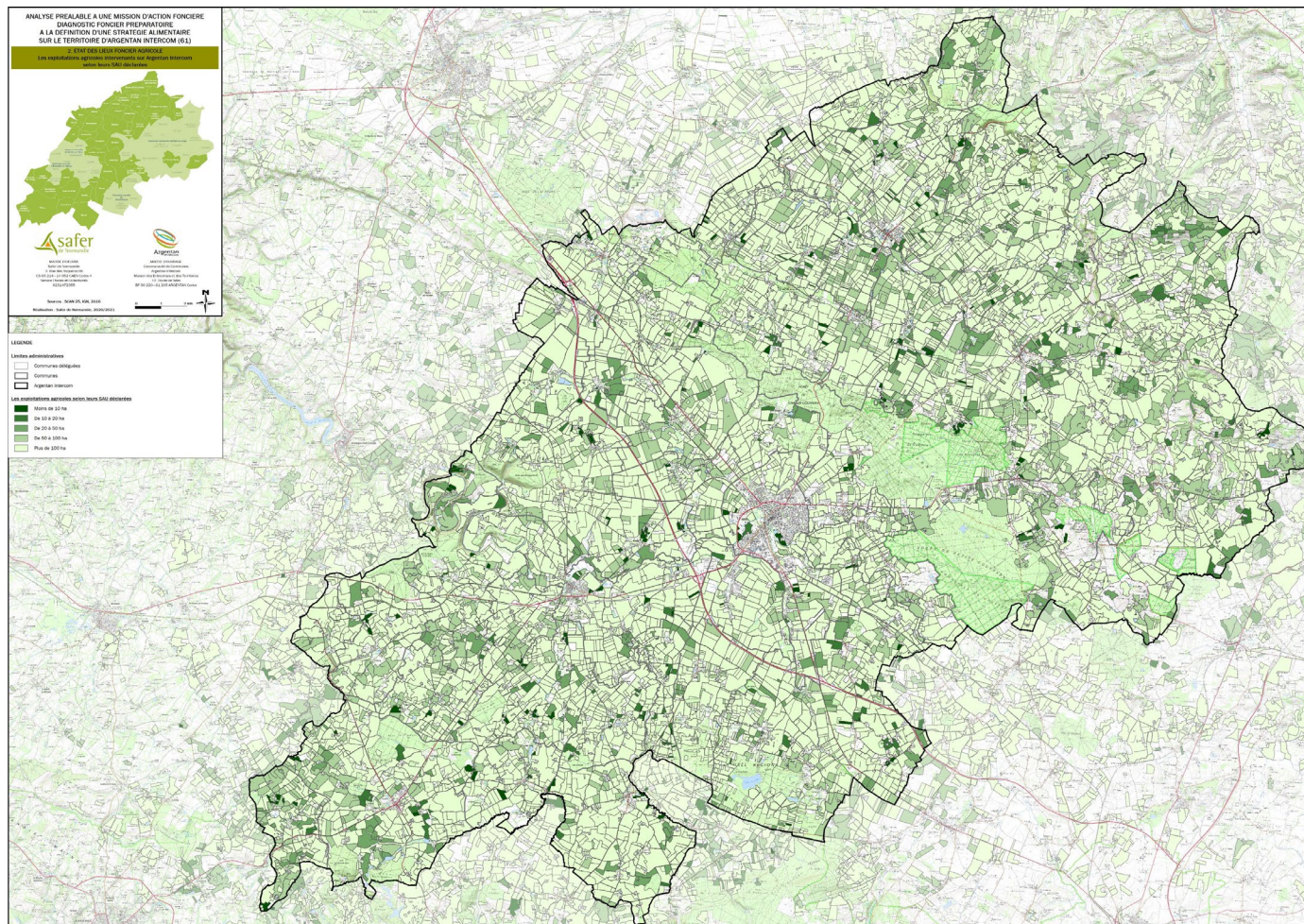
**SAU moyenne/exploitation
= 109 ha**

50 % des exploitations agricoles valorisent une SAU > 100 ha

→ 375 exploitations agricoles

→ 80 % de la SAU du territoire

→ 60 % de leur SAU



DIAGNOSTIC FONCIER

Superficies agricoles utiles

FOCUS SUR LES EXPLOITATIONS DECLARANT SAU < 10 HA

94 exploitations agricoles

95 % conduites en individuel (89)

70 % chef d'exploitation âgé de +
60 ans (66), déclarent 261 ha sur
Terres d'Argentan Interco

88 % ont leur siège sur Terres
d'Argentan Interco (83)

82 % valorisent 100 % de leur SAU
sur Terres d'Argentan Interco, soit
358 ha

SAU = 454 ha

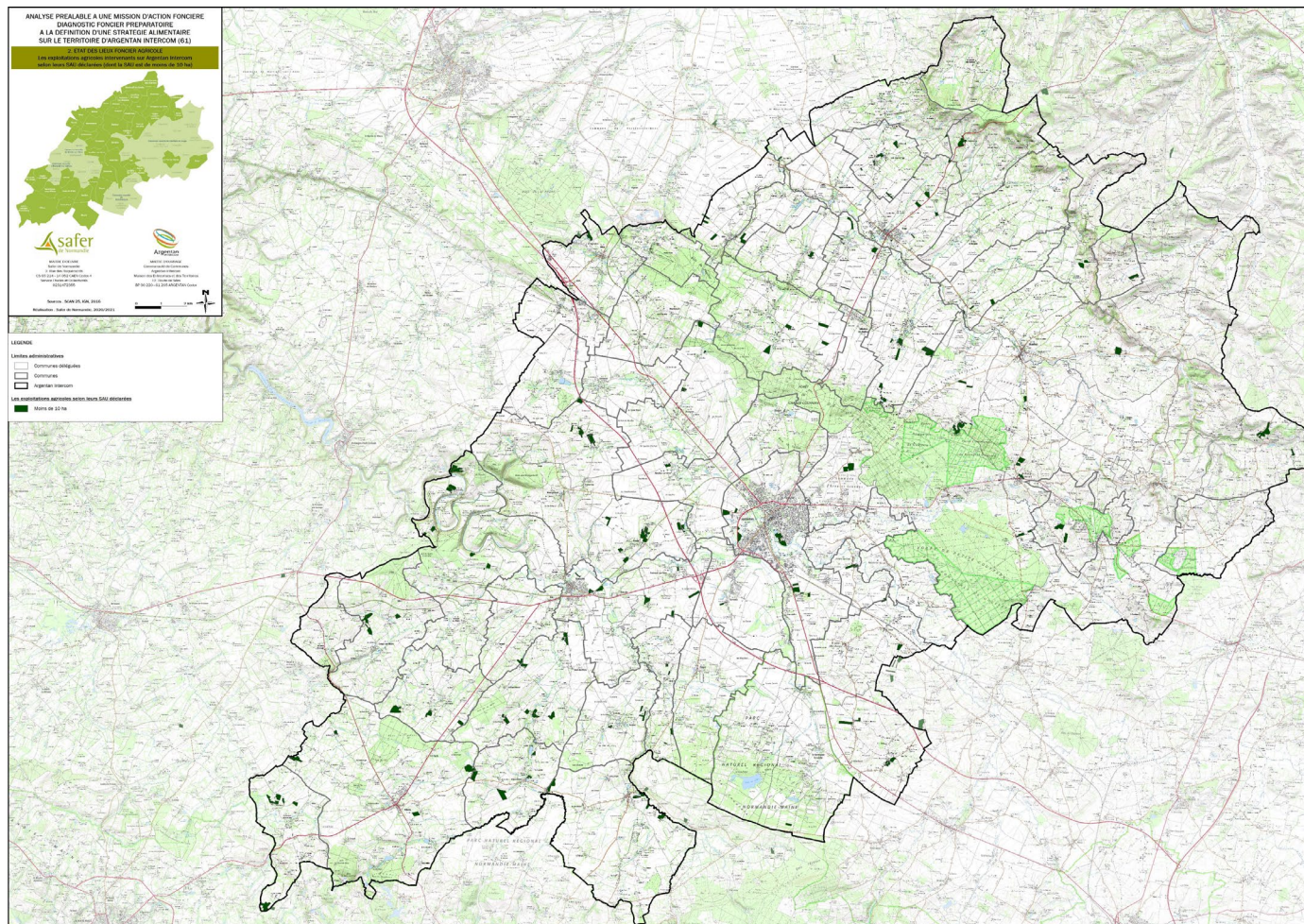
dont 410 ha sur Terres d'Argentan
Interco

**SAU moyenne / exploitation = 5
ha**

201 îlots

Localisés sur 36 / 49 communes

Superficie moyenne = 2 ha



En majorité sur les communes de Mont-Sur-Orne, Gouffern-En-Auge et
Écouché-Les-Vallées

DIAGNOSTIC FONCIER

Superficies agricoles non déclarées à la PAC

MÉTHODE

Repérage de potentielles friches agricoles à partir :

Des parcelles cadastrales classées en prés, terres ou vergers

Non déclarées à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles

De l'orthophotoplan, IGN, 2019

RÉSULTATS

73 pistes repérées

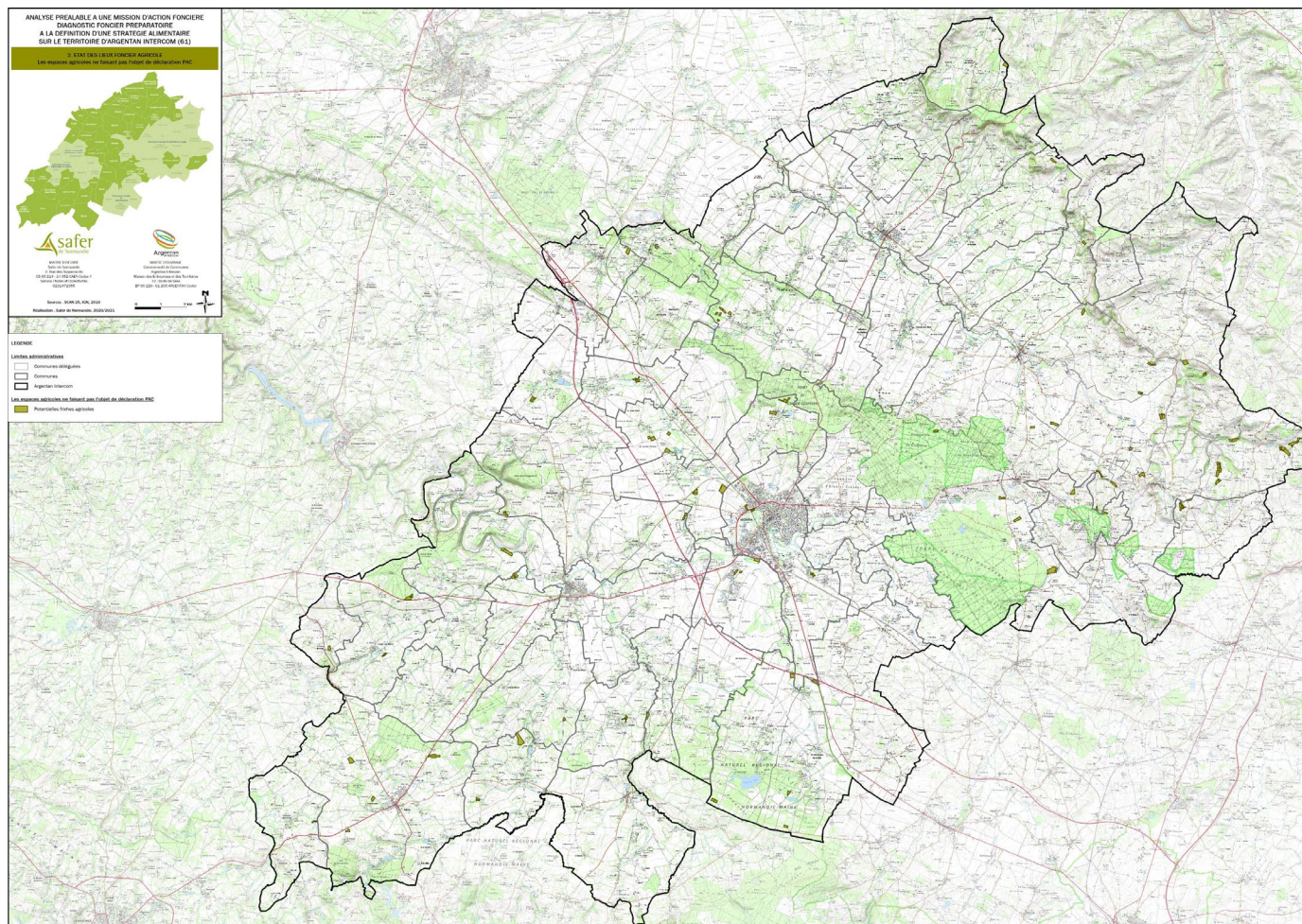
130 parcelles cadastrales

158,85 ha

Dont 1/3 sur Gouffern-En-Auge
(55,45 ha)

26 / 49 communes

1 à 22 pistes par commune



DIAGNOSTIC FONCIER

Synthèse des enjeux fonciers agricoles

Recoupement de certaines pistes

EXEMPLE :

Exploitation dont le chef est âgé de 60 ans ou + et déclarant une SAU inférieure à 10 ha

Combinaison des pistes liées au traitement des données PAC

EXEMPLE :

Nombre de « pistes cumulatives »

Nombre de pistes « combinées »

PISTES « CUMULATIVES »

Siège sur Argentan Intercom	Siège en dehors d'Argentan Intercom	Exploitant âgé de - 60 ans	Exploitant âgé de + 60 ans	Ilot isolé	Pas d'ilot isolé	SAU < 10 ha	SAU > 10 ha	Nombre d'exploitations agricoles concernées
								0
								0
								1
								2
								3
								7
								9
								11
								13
								24
								35
								54
								67
								128
								151
								242

Les pistes foncières les plus intéressantes sont :

les exploitations dont le chef est âgé de 60 ans ou + et déclarant une SAU inférieure à 10 ha (exploitations dites de « subsistance »)

les friches agricoles

les propriétés publiques à caractère ou à vocation agricole non déclarées à la PAC

PISTES « COMBINEES »

Nombre d'exploitations agricoles	Siège sur Argentan Intercom	Siège en dehors d'Argentan Intercom	Exploitant âgé de - 60 ans	Exploitant âgé de + 60 ans	Ilot isolé	Pas d'ilot isolé	SAU < 10 ha	SAU > 10 ha
Siège sur Argentan Intercom	504		279	216	25	479	83	421
Siège en dehors d'Argentan Intercom		256	164	88	51	205	11	245
Exploitant âgé de - 60 ans	279	164	443		49	394	25	418
Exploitant âgé de + 60 ans	216	88		304	25	279	66	238
Ilot isolé	25	51	49	25	76		6	70
Pas d'ilot isolé	479	205	394	279		684	88	596
SAU < 10 ha	83	11	25	66	6	88	94	
SAU > 10 ha	421	245	418	238	70	596		666

CONSTATS

- 760 exploitations agricoles présentent sur le territoire, soit 83 000 ha déclarés dont un peu plus de 50 150 ha sur le territoire.
- 504 exploitations ont leur siège sur Terres d'Argentan Interco
- 40% des exploitations agricoles sont conduites par des 60ans et plus quand 32% des exploitations sont conduites par des 49 ou moins.
- Néanmoins les 60ans et plus conduisent en tout 28% des surfaces quand les 49 ou moins conduisent 41% des surfaces.

ENJEUX

- Vieillesse de la population chez les agriculteurs. Avec des agriculteurs âgés nombreux qui conduisent plus d'exploitations mais moins de surfaces et des agriculteurs plus jeunes moins nombreux qui conduisent plus de surfaces mais moins d'exploitations.
- Baisse de manière générale du nombre d'agriculteurs qui correspond à la baisse du nombre d'exploitations et à l'augmentation de la moyenne des surfaces agricoles par exploitations.



4.2

Propriété publique

DIAGNOSTIC FONCIER

Données remobilisées depuis le diagnostic PAT

MÉTHODE

La **propriété foncière publique** est la propriété de biens, à caractère mobilier ou immobilier, incorporels (droits) ou corporels (matériels), appartenant à une personne morale de droit public que sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. Par opposition, la propriété privée est la propriété de personnes privées qu'elles soient physiques (particuliers) ou morales (sociétés, entreprises, associations, etc.).

La base de données mobilisée pour extraire la propriété publique sur Terres d'Argentan Interco, est issue de la base de données littérale et vectorisée (graphique) du cadastre de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) de l'année 2019 (pour des données arrêtées au 31/12/2018)

Ainsi, sur Terres d'Argentan Interco, les analyses ont été effectuées à partir de la propriété foncière cadastrée recouvrant environ 69 500 ha du territoire, soit 97 % de sa superficie totale. Un peu plus de 2 100 ha, soit environ 3 % du territoire, ne sont pas cadastrés et correspondent essentiellement à des routes, voies communales et chemins communaux, places, cours d'eau, etc.

La segmentation de la propriété publique

Dans le cadre de l'étude menée sur Terres d'Argentan Interco, les parcelles appartenant à des organismes publics ou ayant des missions de services publics ont été regroupées par type de propriétaire, en 8 catégories, selon la segmentation suivante:

- L'État et ses ministères
- La région
- Le département
- Terres d'Argentan Interco
- Les Communautés de Communes (hors Terres d'Argentan Interco)
- Les communes
- Les syndicats d'eau
- Les autres organismes de missions de services publics (CEN, SNCF, EPFN, Safer, centres hospitaliers, etc.)

Les natures cadastrales des parcelles en propriété publique

Dans le cadre de l'étude menée sur Terres d'Argentan Interco, la propriété publique à usage ou à vocation agricole a été mise en évidence. Ainsi, parmi toutes les parcelles détenues par des organismes publics ou ayant des missions de service public, les natures cadastrales suivantes ont été conservées : terres, prés et terrains à bâtir.

La superposition avec l'orthophotoplan de l'IGN (de 2016) a permis d'effectuer des vérifications. Par exemple, ont été enlevées les parcelles cadastrales qui correspondent à des emprises linéaires de très petite largeur (de type haies, routes ou chemins, etc.), aux emprises de la 2x2 voies Argentan – Flers, à des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation (habitat, bassins de rétention des eaux pluviales, délaissés autoroutiers ou routiers, etc.) ou encore à des zones boisées.

Des vérifications manuelles ont été nécessaires dans la mesure où le cadastre est avant tout un moyen de prélèvement de l'impôt foncier. De ce fait, les natures cadastrales ne correspondent pas toujours à la réalité du terrain (il n'y a pas forcément de mise à jour dès lors qu'un changement de nature cadastrale n'entraîne pas d'incidence fiscale) et les découpes liées à des subdivisions cadastrales ne sont pas forcément connues (une parcelle peut être subdivisée en plusieurs natures cadastrales).

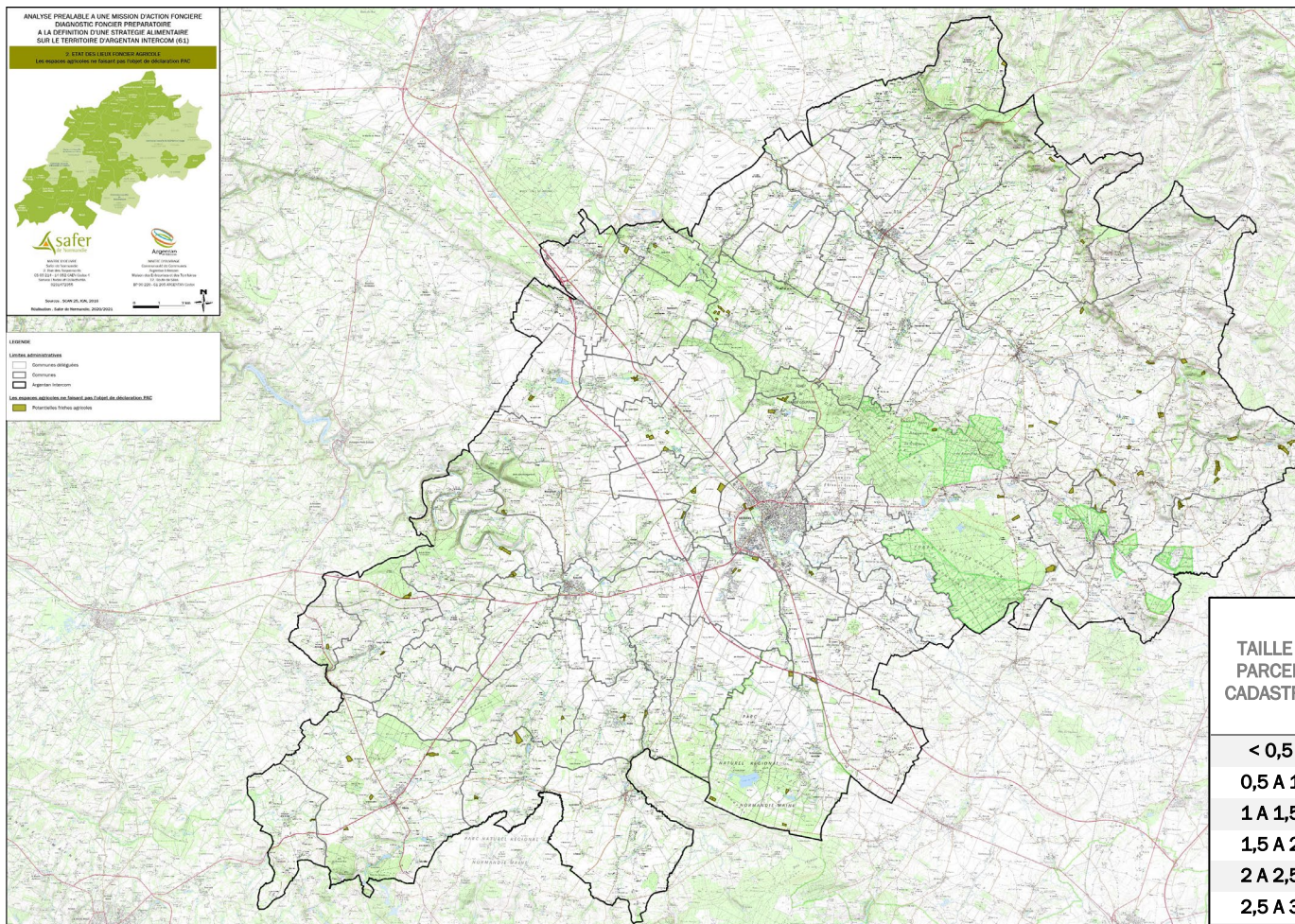
La connaissance de la propriété publique sur Terres d'Argentan Interco

Les objectifs de l'analyse de la propriété foncière publiques, appartenant à des organismes publics ou ayant des missions de service public sur le territoire de Terres d'Argentan Interco sont :

- de connaître précisément la localisation et la contenance (surface) des parcelles ;
- de connaître précisément les propriétaires fonciers ;
- de mettre en évidence les parcelles à usage ou à vocation agricole ;
- de mettre en évidence les parcelles à usage ou à vocation agricole et qui ne sont pas déclarées à la PAC.

DIAGNOSTIC FONCIER

Propriété publique à vocation agricole



1 450 ha recensés

Environ 35 % de l'ensemble de la propriété publique sur Terres d'Argentan Interco

2 % de la superficie totale
cadastrée

Détenus par 132 comptes de propriété

627 parcelles cadastrales

Surface moyenne = 2,3 ha

45 / 49 communes
concernées

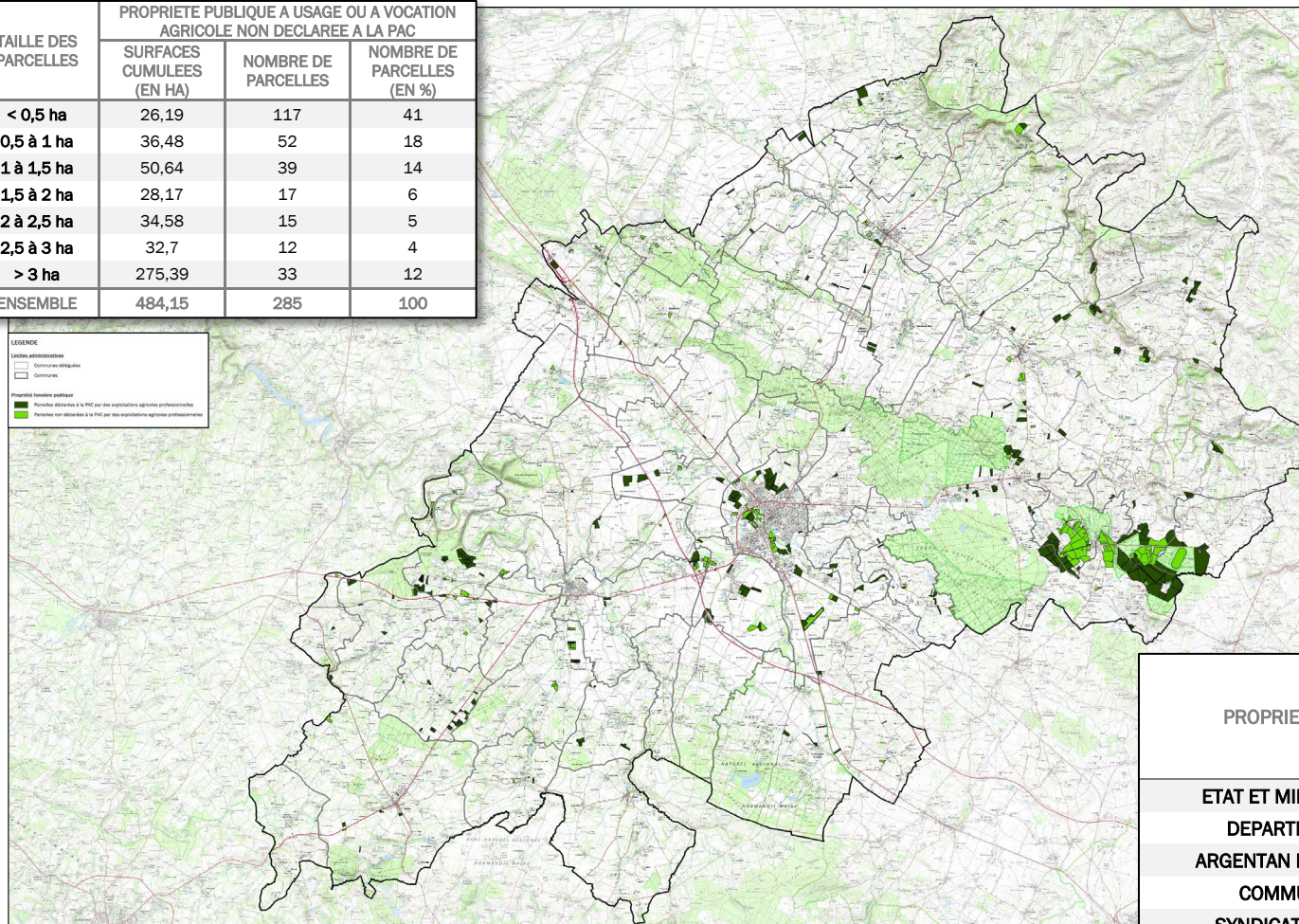
TAILLE DES PARCELLES CADASTRALES	PROPRIETE PUBLIQUE A USAGE OU A VOCATION AGRICOLE		
	SURFACES CUMULEES (EN HA)	NOMBRE DE PARCELLES	NOMBRE DE PARCELLES (EN %)
< 0,5 HA	41,5	180	29
0,5 A 1 HA	79,3	108	17
1 A 1,5 HA	123,2	98	16
1,5 A 2 HA	112,8	67	11
2 A 2,5 HA	70,7	31	5
2,5 A 3 HA	68,2	25	4
> 3 HA	950,5	118	19
ENSEMBLE	1 446,1	627	100

DIAGNOSTIC FONCIER

Propriété publique à vocation agricole

TAILLE DES PARCELLES	PROPRIETE PUBLIQUE A USAGE OU A VOCATION AGRICOLE NON DECLAREE A LA PAC		
	SURFACES CUMULEES (EN HA)	NOMBRE DE PARCELLES	NOMBRE DE PARCELLES (EN %)
< 0,5 ha	26,19	117	41
0,5 à 1 ha	36,48	52	18
1 à 1,5 ha	50,64	39	14
1,5 à 2 ha	28,17	17	6
2 à 2,5 ha	34,58	15	5
2,5 à 3 ha	32,7	12	4
> 3 ha	275,39	33	12
ENSEMBLE	484,15	285	100

LEGENDE	
	Lignes administratives
	Communes déléguées
	Communes
Propriété foncière publique	
	Parcelles déclarées à la PAC par des exploitants agricoles professionnels
	Parcelles non déclarées à la PAC par des exploitants agricoles professionnels



1 450 ha recensés

950 ha déclarés à la PAC

par 116 exploitations agricoles

485 ha non déclarés à la PAC :

285 parcelles cadastrales

Près de 100 ha et 81 parcelles localisés dans un rayon de 5 km à vol d'oiseau autour de Terres d'Argentan Interco

¼ des surfaces détenues par des communes (120 ha)

33 parcelles > 3 ha (50 % surfaces)

PROPRIETAIRES	PROPRIETE PUBLIQUE A USAGE OU A VOCATION AGRICOLE NON DECLAREE A LA PAC	
	SURFACE (EN HA)	SURFACE (EN %)
ETAT ET MINISTERES	7,57	2
DEPARTEMENT	23,75	5
ARGENTAN INTERCOM	4,98	1
COMMUNES	121,42	25
SYNDICATS D'EAU	3,73	1
AUTRES ORGANISMES DE MISSIONS DE SERVICE PUBLIC	322,7	67
ENSEMBLE	484,15	100

DIAGNOSTIC FONCIER

Spatialisation de la propriété publique

On observe une forte densité de propriétés publiques sur la commune centre, Argentan, ainsi que ses communes limitrophes Ouest et Sud. Sont également présents 3 grands ensembles de propriétés publiques, correspondant respectivement au Domaine du Haras du Pin, à la Forêt Domaniale de Gouffern et à la Forêt Communale du Bourg-Saint-Léonard. Sont également visibles : la voie ferrée, en propriété de la SNCF, qui traverse le territoire en son centre dans un axe Sud-Est / Nord-Ouest et dans un axe Est-Ouest depuis une bifurcation située sur la commune de Moulins-sur-Orne, tout comme l'autoroute A88, appartenant à l'Etat qui traverse le territoire en son centre dans un axe Sud-Est / Nord-Ouest, ainsi que la 2x2 voies Argentan – Flers qui traverse le territoire d'Est en Ouest depuis la commune d'Argentan.

En surface, 5 communes, Ginai, Écouché-Les-Vallées, Le Pin-au-Haras, Argentan et Gouffern-En-Auge, comptent chacune plus de 200 ha détenus par des organismes publics ou ayant des missions de service public sur leur territoire. Elles totalisent à elles 5, un peu plus de 80 % de l'ensemble de la propriété publique recensée sur Terres d'Argentan Interco.

Sur près de 1 450 ha recensés en propriété publication **à usage ou à vocation agricole**, près de 950 ha sont déclarés à la PAC par 116 exploitations agricoles professionnelles. Ces surfaces se localisent essentiellement à l'Est du territoire sur les communes de Gouffern-en-Auge et Le Pin-Au-Haras (plus de 40 % de ces surfaces appartiennent au Haras-National-Du-Pin), sur Argentan / Moulins-Sur-Orne / Sarceaux / Juvigny-Sur-Orne ainsi qu'en partie Ouest (Écouché-Les-Vallées / Saint-Brice-Sous-Rânes).

Ces parcelles se localisent sur 37 communes de Terres d'Argentan Interco dont près de 60% sur les communes de Gouffern-En-Auge et Le Pin-au-Haras (parcelles appartenant au Haras du Pin). Près de 60 ha sont localisés sur la commune d'Argentan et près de 100 ha (81 parcelles) sont localisés dans un rayon de 5 km à vol d'oiseau autour d'Argentan.

Propriété publique	SURFACE (EN HA)	NOMBRE DE COMPTES DE PROPRIETE	NOMBRE DE PARCELLES
ARGENTAN	391,6	35	1 064
AUNOU-LE-FAUCON	12,4	3	20
AVOINE	11,6	5	25
BAILLEUL	8,3	4	42
BOISCHAMPRE	95,8	10	194
BOUCE	7,7	7	70
BRIEUX	9	4	18
COMMEAUX	7,3	7	32
COUDEHARD	8,7	2	15
COULONCES	7,1	5	34
ECORCHES	13	3	13
ECOUCHE LES VALLEES	224,6	32	422
FLEURE	21,3	4	44
FONTAINE LES BASSETS	3,4	6	23
GINAI	205,3	4	42
GOUFFERN EN AUGE	2 218,4	53	674
GUEPREI	6,2	2	27
JOUE-DU-PLAIN	23,5	4	70
JUVIGNY-SUR-ORNE	19	5	26
LA LANDE DE LOUGE	6,9	6	23
LE PIN AU HARAS	349,9	10	150
LOUGE SUR MAIRE	36,1	9	108
LOUVIERES-EN-AUGE	4,8	3	16
MERRI	9,4	4	35
MONTABARD	12,1	5	29
MONT-ORMEL	3,3	4	13
MONTREUIL LA CAMBE	25,2	4	19
MONT S SUR ORNE	72,5	11	91
MOULINS-SUR-ORNE	57	7	61
NEAUPHE-SUR-DIVE	0,7	4	14
NECY	51,1	7	88
OCCAGNES	16,9	7	46
OMMOY	7,7	4	12
RANES	36,3	7	133
RI	19,2	5	40
RONAI	35,6	6	51
SAI	4,5	5	17
SAINT GEORGES D'ANNEBECQ	1,7	2	23
SAINT-BRICE-SOUS-RANES	28,9	3	53
SAINT-GERVAIS-DES-SABLONS	0,9	3	17
SAINT-LAMBERT-SUR-DIVE	1,7	2	10
SARCEAUX	67,3	13	68
SEVIGNY	3,9	2	16
SEVRAI	33,7	7	43
TANQUES	2,1	3	18
TOURNAI-SUR-DIVE	12,3	7	34
TRUN	22,4	13	99
VIEUX PONT	3,9	6	25
VILLEDIEU-LES-BAILLEUL	1,8	4	32
ENSEMBLE	4 224	369	4 239



4.3

Consommation d'espaces

DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

MÉTHODOLOGIE

Définitions :

« L'**urbanisation** » est comprise comme le processus physique d'extension des espaces imperméabilisés, en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants et des aménités nécessaires à leur installation (logement, voirie, économie, etc.).

La « **consommation d'espace** » renvoie au changement de nature d'un espace. La vocation initiale du sol est physiquement remplacée par une autre destination.

*L'article 192 de la Loi Climat et Résilience définit « l'**artificialisation** » comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».*

Ainsi, toutes les surfaces artificialisées ne sont pas des surfaces consommées (ex : jardin d'agrément) mais toutes les surfaces consommées sont artificialisées. L'impossibilité de retour à l'état initial est le critère différenciant la consommation de l'artificialisation. Un sol couvert par la végétation mais destiné à un usage résidentiel, de production ou d'infrastructure, est compris dans l'artificialisation mais ne compte pas pour la consommation foncière.

De façon générale, la consommation foncière s'entend alors par l'imperméabilisation perpétuelle et irrévocable d'un sol à vocation naturelle, agricole ou forestière sous l'effet du bâti, de revêtement, stabilisation, compaction, etc.

La **photo-interprétation** est une méthode d'analyse développée par **Vigisol** qui consiste à **comparer des photographies aériennes ou** satellitaires réalisées à différentes périodes. Elle permet de **localiser**, de **quantifier** et de **qualifier** précisément les **espaces consommés** avant et après leur artificialisation. Cette analyse donne une **mesure de la consommation d'espaces** à l'échelle du périmètre du PLUi. Cette analyse par photo-interprétation est réputée plus précise et fiable vis-à-vis des données cadastrales incomplètes du CEREMA et de l'EPFN (CCF) présentées en introduction.

Il est nécessaire de prendre en compte l'indicateur de consommation foncière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLUi/SCoT). En effet, d'un point de vue réglementaire, il est obligatoire de respecter la production d'une analyse de la consommation d'espaces au cours des **dix années précédant l'approbation du SCoT** tel que prévue par l'article L.141-3 du **Code de l'Urbanisme** et les **lois ENE** de 2010 et **Climat et Résilience** de 2021 (notamment l'art. 192 qui fixe « *La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers* »).

Le volume de consommation foncière des 10 années précédentes servira de base à l'attribution d'une **enveloppe de consommation foncière maximale pour les 10 années à venir** et ce, à l'échelle du SCoT, puis des PLUi, puis des communes. Cette enveloppe foncière est **divisée par deux vis-à-vis du résultat de consommation de la période précédente** de 10 ans. Cela s'inscrit dans la perspective du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** calculé dès 2030 puis appliqué en 2050.

DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

CEREMA

Données cadastrales brutes
non-localisées
Producteur : État

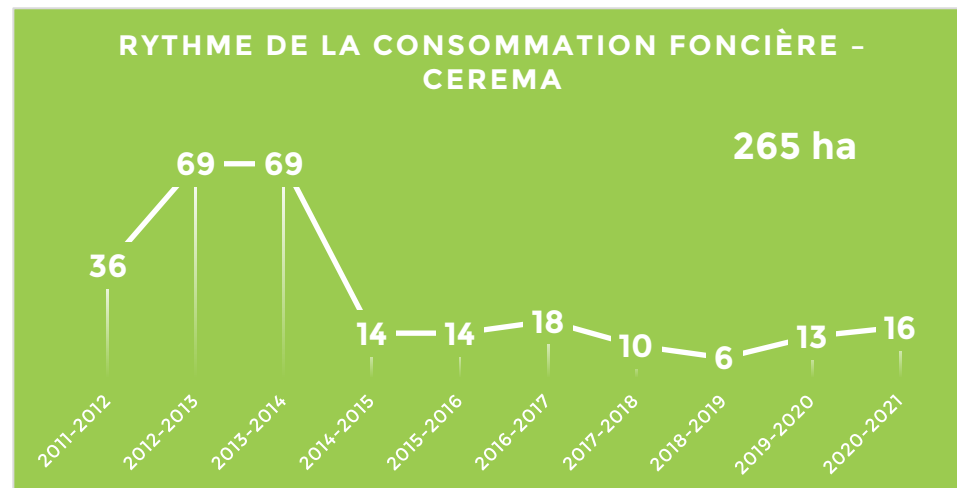
CEREMA	Surfaces consommées (ha)
2011 à 2021	265

Données CCF

Données cadastrales affinées
(algorithme)

Producteurs : EPFN & Région

CCF	Surfaces consommées (ha)
2001 à 2020	302
2011 à 2020	112



Données Vigisol

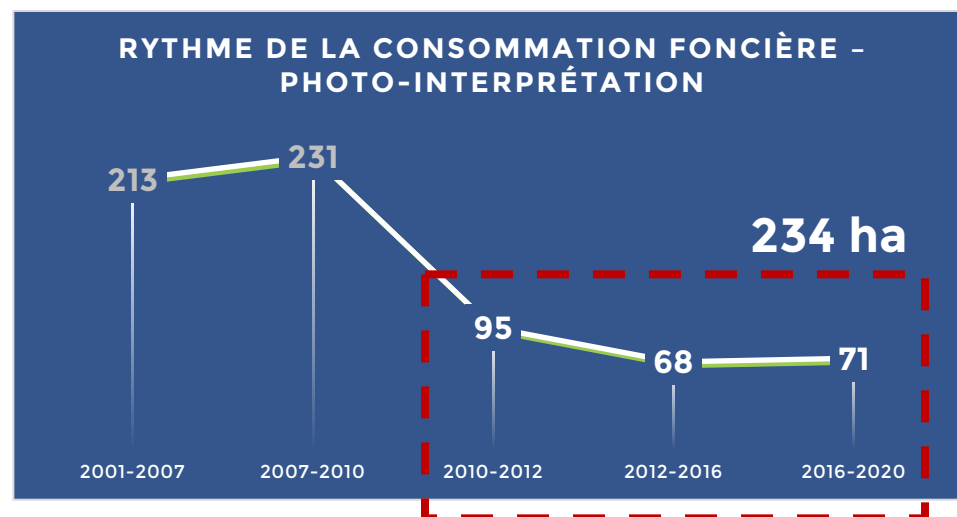
Photo-interprétation

Producteur : Vigisol/ Safer

Vigisol	Surfaces consommées (ha)
2001 à 2020	678
2010 à 2020	234

Chiffres-clefs :

- 23,4 ha par an
- 70 m² par habitant
(contre 60 m² en Région)
- 847 m² par emprise



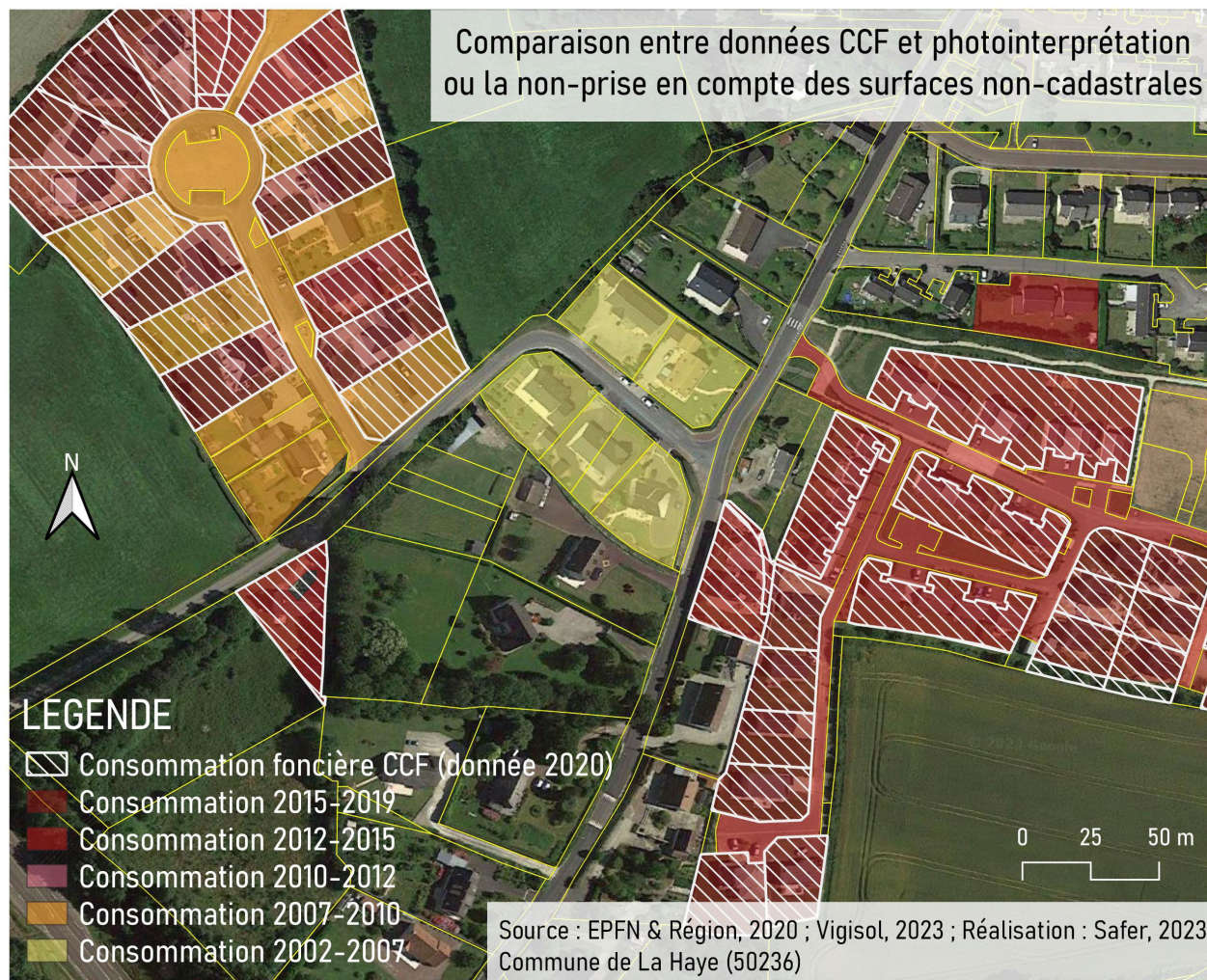
DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Comparatif entre données CCF et photo-interprétation

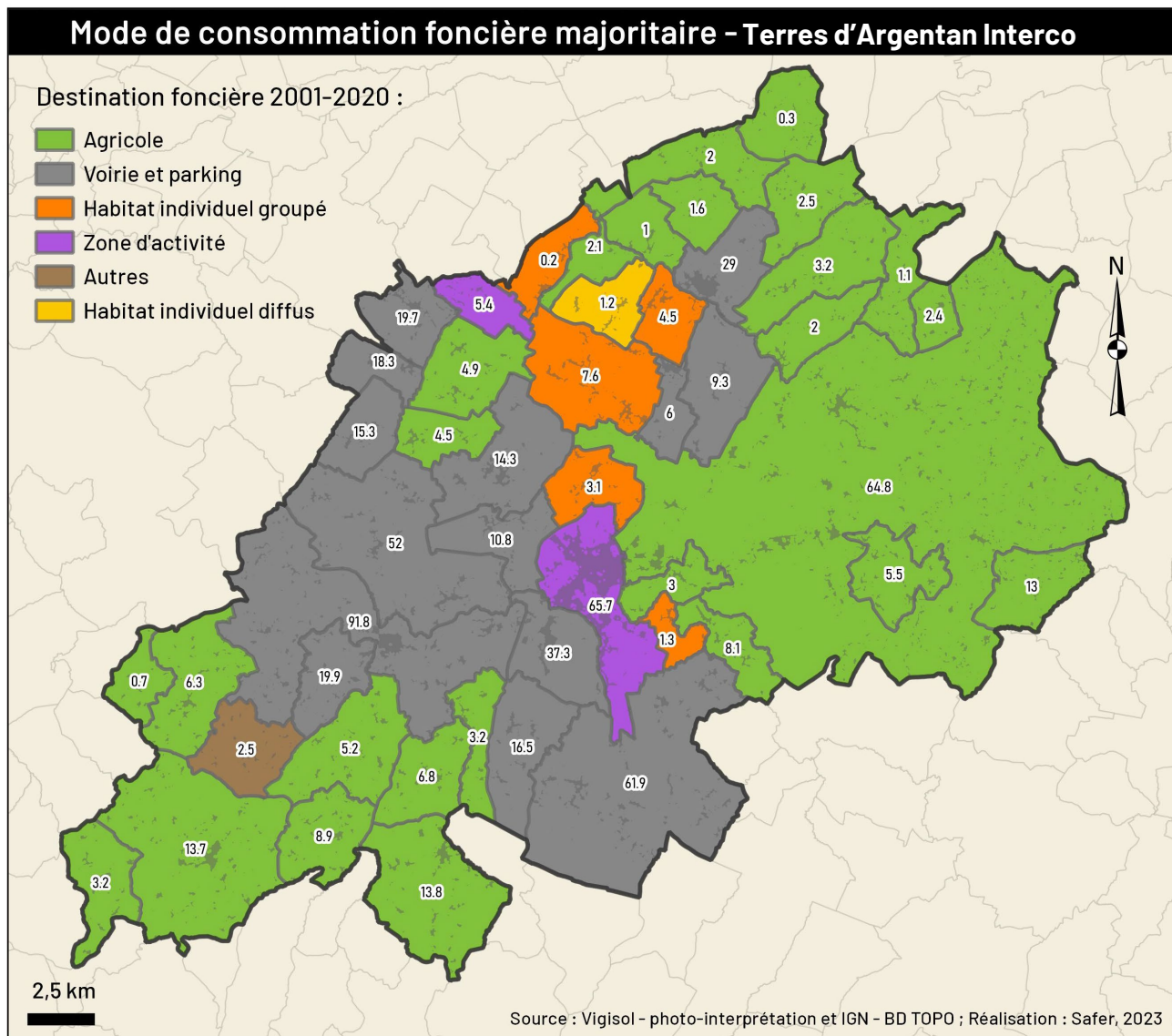
Données CEREMA et CCF : issues des déclarations cadastrales (à vocation de prélever l'impôt)

- **CEREMA** : prise en compte de la totalité de la parcelle
 - **CCF** : algorithme qui affine le volume consommé
- = **non prise en compte** massive des routes, des carrières, des transformateurs électriques, des éoliennes, des bâtiments agricoles, bâtiments publics, des chantiers en cours de changement d'usage, etc.
- = un **décalage des dates** de consommation foncière entre CCF et photo-interprétation puisque CCF considère une parcelle cadastrale consommée à la date d'enregistrement de la déclaration de fin de travaux (jusqu'à 2 ans après l'achèvement).
- + des manques identifiés à l'analyse spatiale (oublis)



DIAGNOSTIC FONCIER

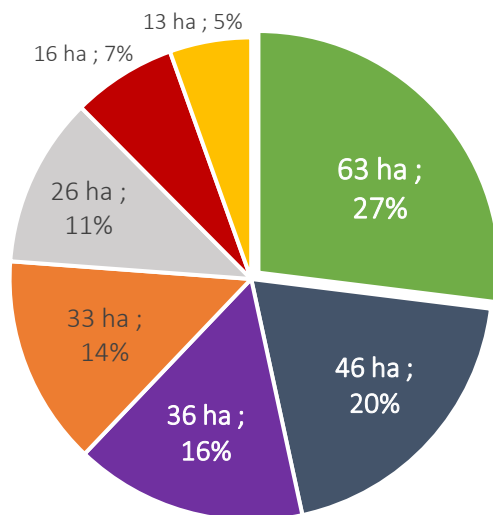
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



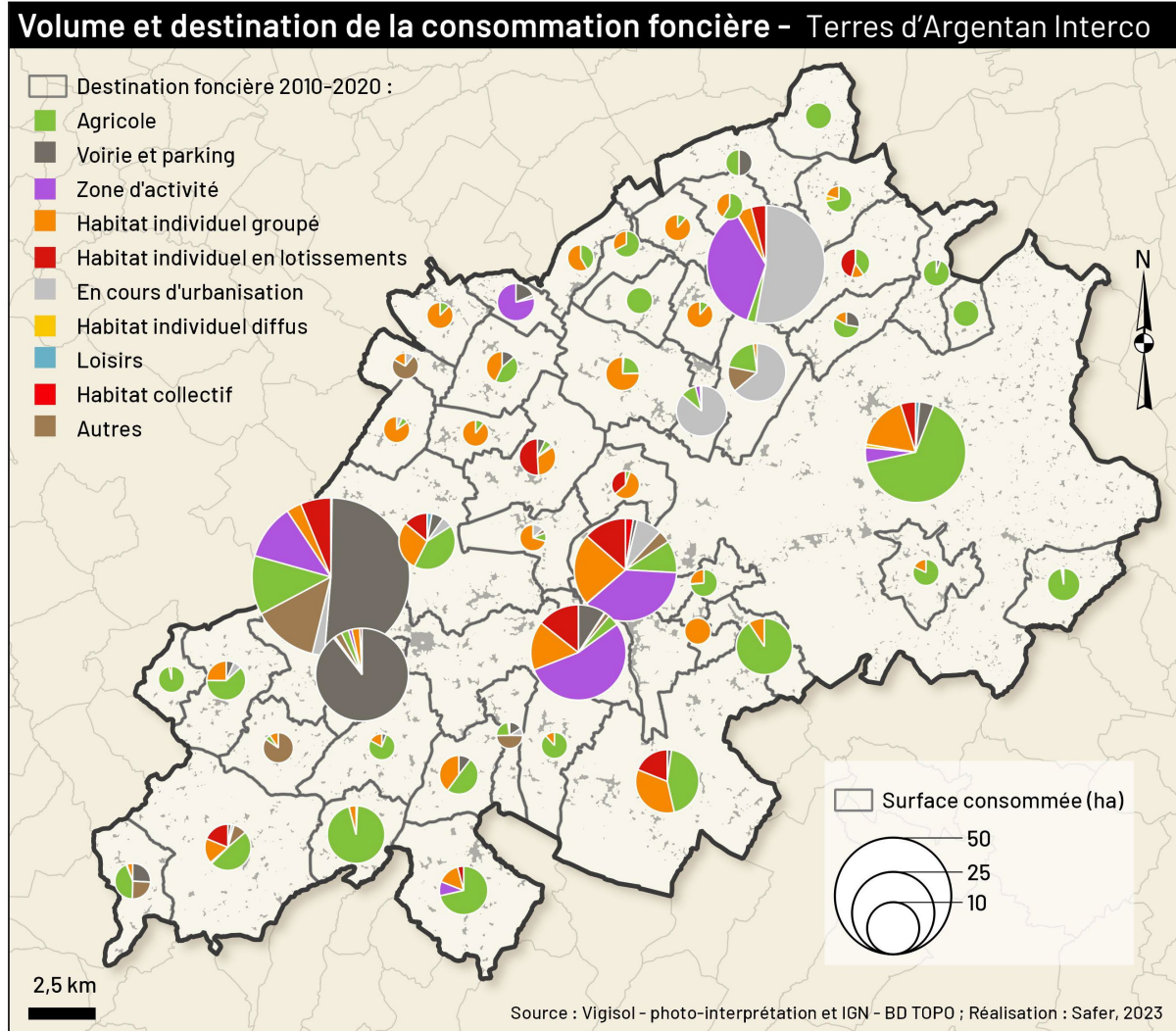
DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Nouveaux usages (ha)



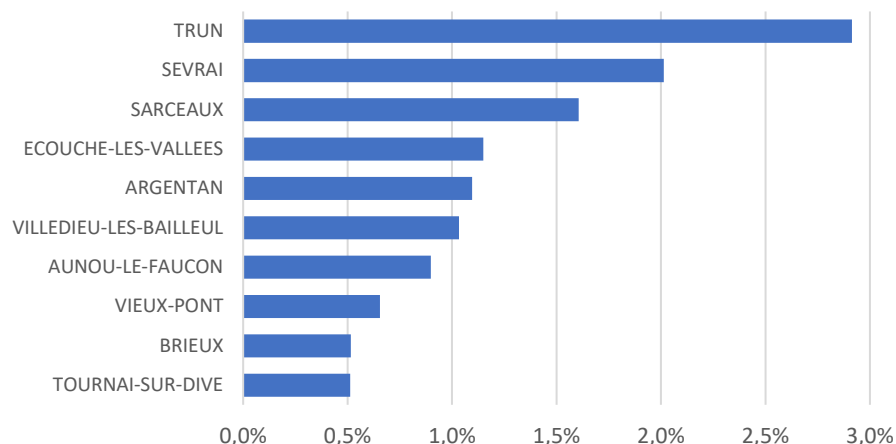
Les consommations foncières se font à majorité pour la **destination agricole** avec 27% des surfaces consommées de 2010 à 2020. Viennent ensuite les destinations de voirie liée à l'**A88** puis de zone d'activité sur les **3 pôles** d'Argentan, Trun et Écouché. Au-delà, beaucoup de communes ont consommé pour construire de l'**habitat individuel en continuité des hameaux existants**.



DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les 10 communes les plus urbanisées entre 2010 et 2020
sur le périmètre du PLUi de Terres d'Argentan Interco -
selon le taux de consommation foncière

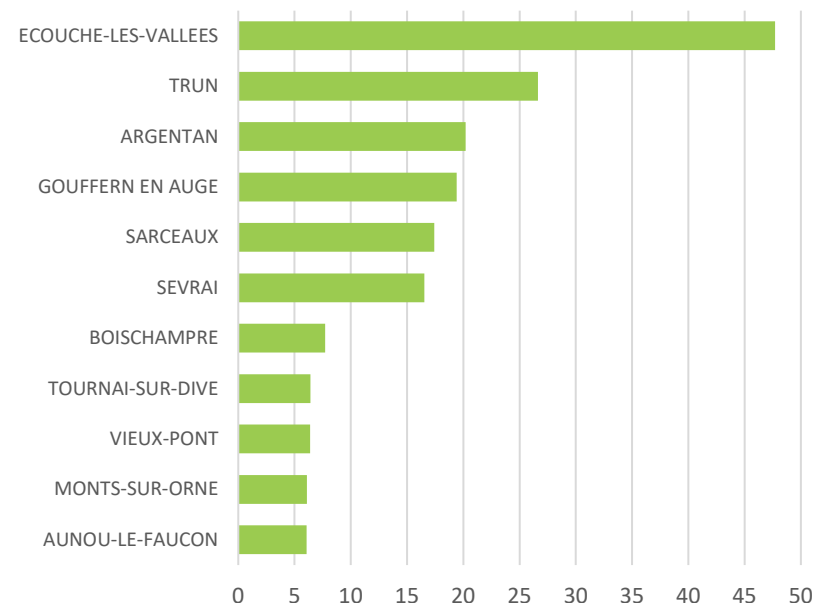


La commune de Trun se caractérise par une importante consommation foncière sur la dernière période du fait l'urbanisation de zone d'activité ainsi que de la mise en chantier de l'extension de son **golf**.

Écouché-les-Vallées et Sevrai ressortent du fait de la finalisation de l'**A88** alors que pour Argentan et Sarceau ce sont les **zones d'activités** qui consomment du foncier.

Villedieu et Tournai sont caractérisées par le chantier d'extension de la **carrière** Orbello de même que pour Brieux et la carrière de Vignats (appuyée par l'extension du réseau ferré qui explique la consommation).

Les 11 communes les plus urbanisées entre 2010 et 2020
sur le périmètre du PLUi de Terres d'Argentan Interco -
selon la surface consommée (en ha)



Pour Aunou-le-Faucon, Monts-sur-Orne, Vieux-Pont, Boischampré et Gouffern-en-Auge, ce sont les **projets agricoles** qui pèsent dans la majorité de l'enveloppe comme du reste des petites communes rurales.

Les consommations sont réalisées par les **élevages équins** (pistes, carrières, box) et **bovins** (stabulation, fosses).

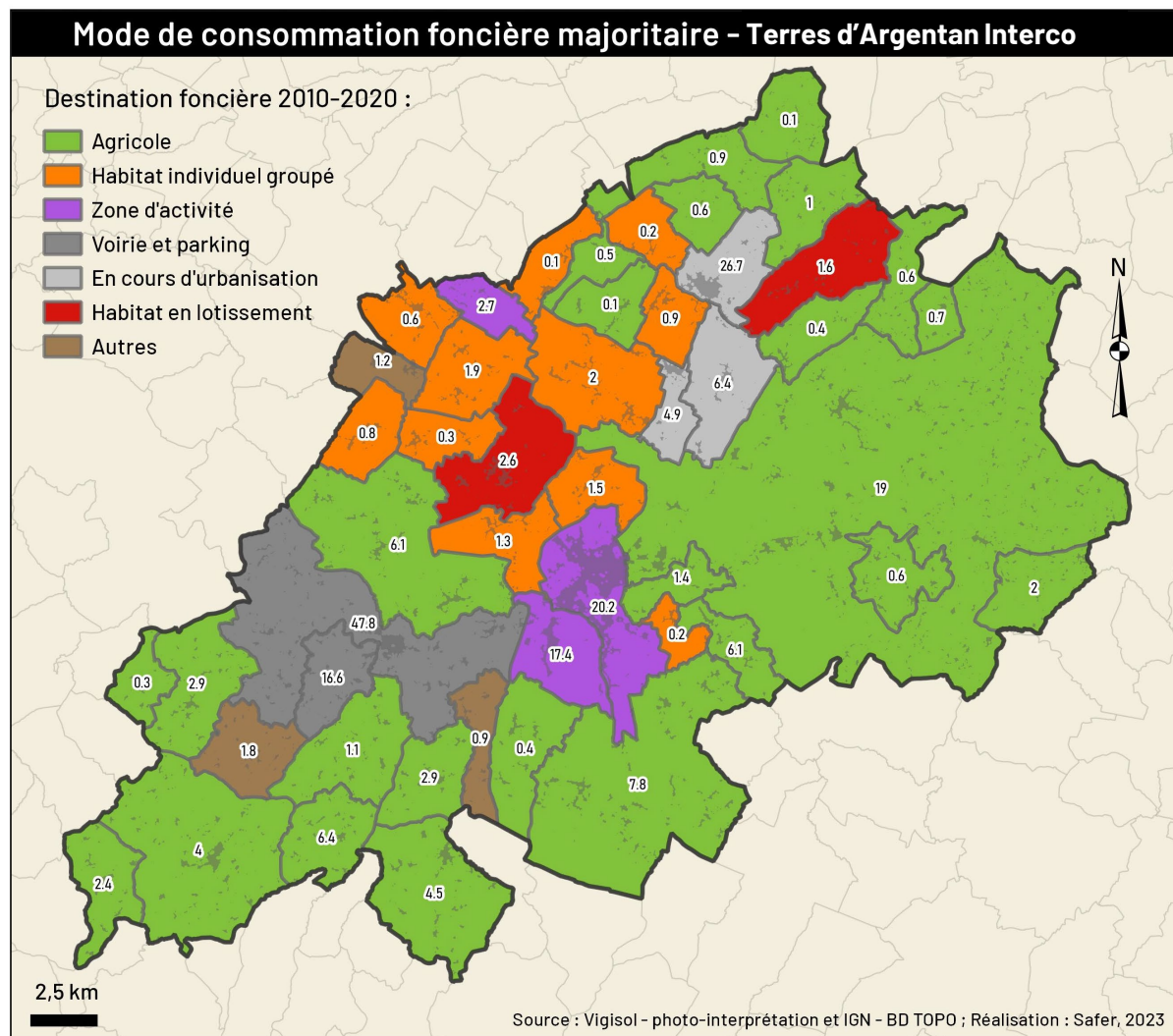
DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les communes rurales sont à majorité représentée par des consommations foncières à destination agricole relativement stables. En milieu rural, le volume des surfaces consommées est plus faible mais rapporté à la population (consommation par habitant), la consommation est plus forte que dans les pôles. La périurbanisation et le mitage s'opèrent en proximité immédiate des pôles ruraux et sur des opérations foncières moins denses qu'en ville.

La spatialisation de la consommation foncière révèle ci-contre le fort impact de la construction de l'A88 inaugurée en 2010. Les communes situées sur le tracé de l'A88, en particulier à l'ouest de celle-ci, présentent un mode de consommation du sol élevé fortement pondéré par la destination de voirie. Elles se caractérisent également par le développement important de l'habitat individuel groupé et de lotissements.

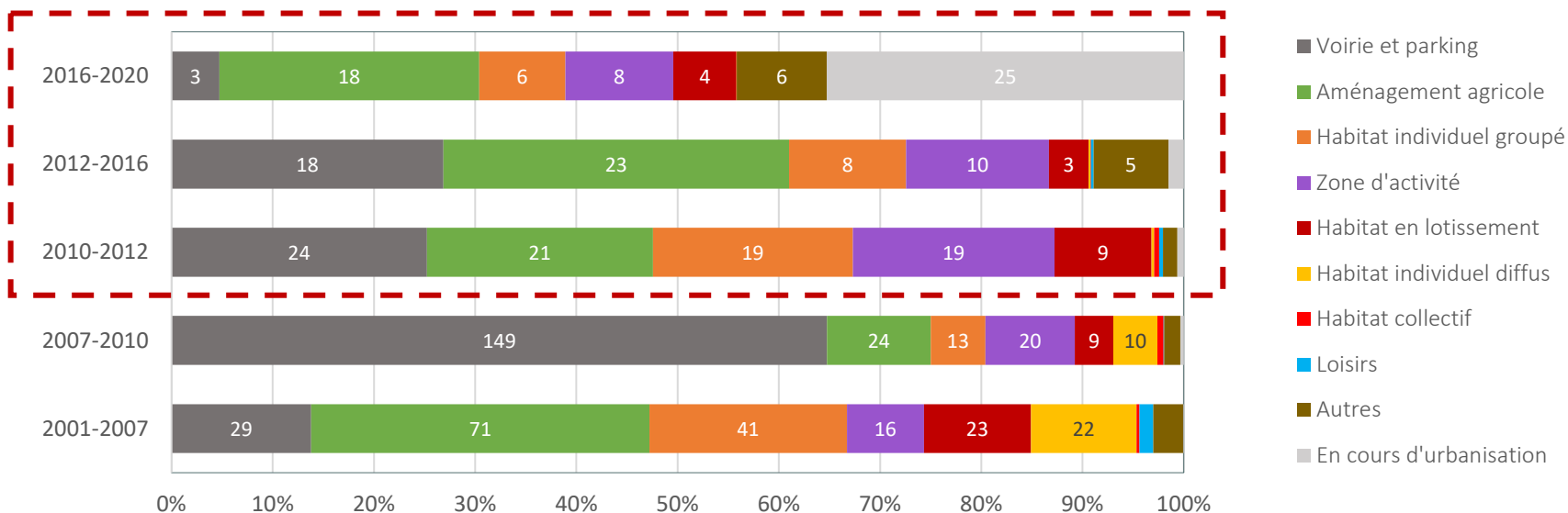
Les pôles d'Argentan-Sarceaux, d'Écouché, Trun concentrent les consommations à destination de zones d'activités.



DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Évolution des destinations d'urbanisation entre 2001 et 2020



Les consommations foncières à destination agricole sont relativement stables, c'est-à-dire que la demande reste croissante et constante en fonction de la concentration et de l'agrandissement des exploitations agricoles.

Le rythme de consommation à destination d'habitation se réduit avec un seuil d'incompressibilité du fait de l'accueil de population sur des modes d'habiter individuel (hameaux ou lotissements).

Les implantations ou extensions de zones d'activités peuvent être de deux natures différentes : 1°/ ponctuelle avec un projet particulier (ex : carrière) ; 2°/ continue (extension de zone).

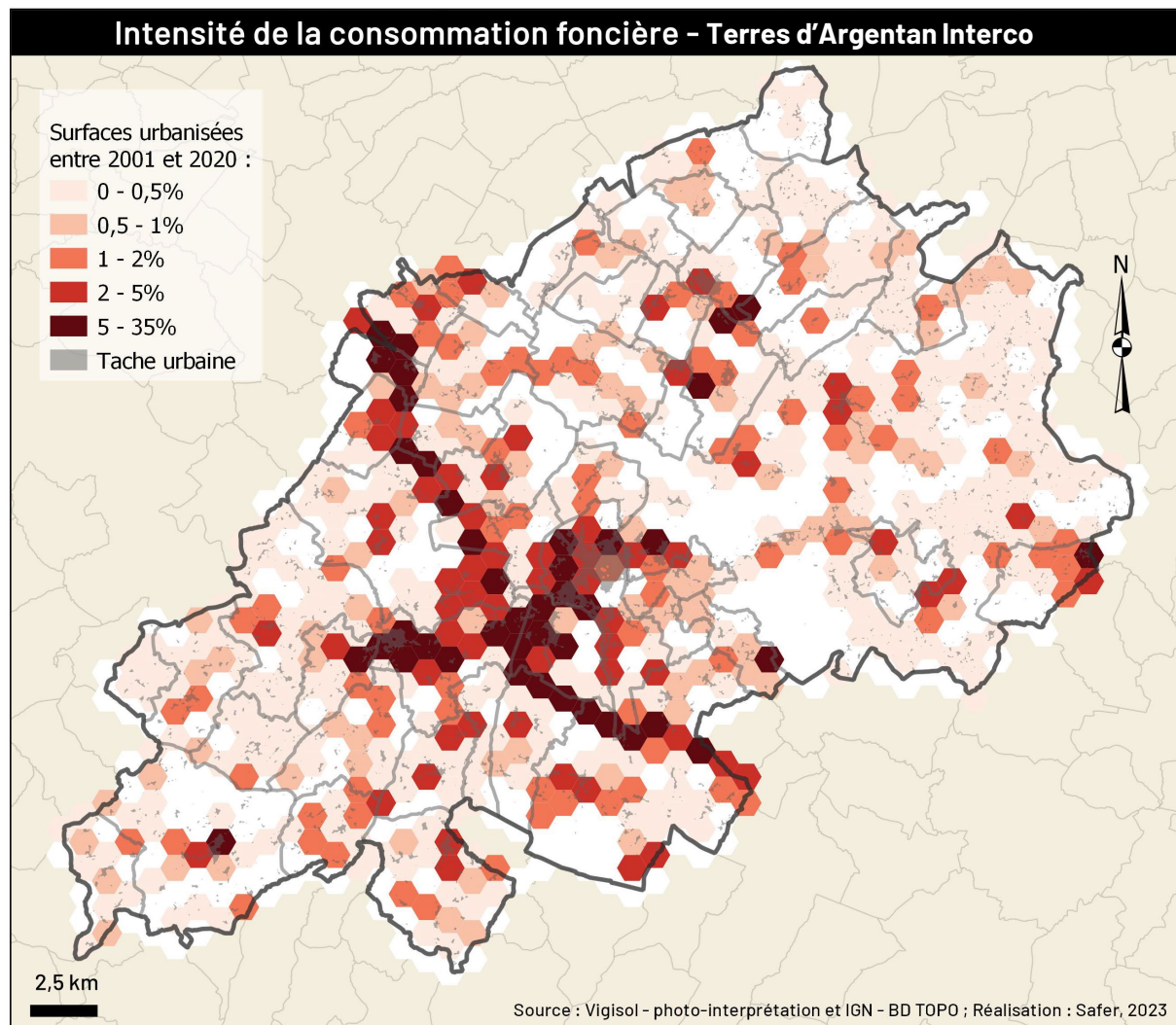
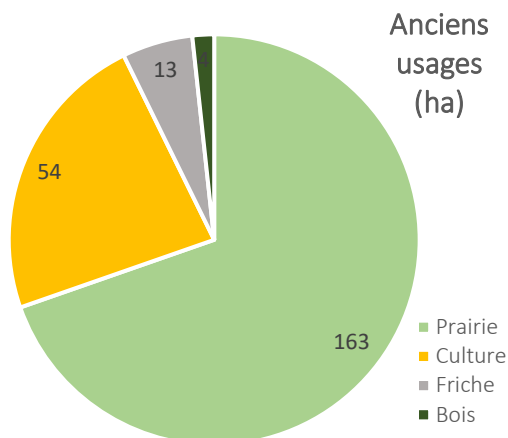
Les consommations « autres » correspondent aux projets de station d'épuration, groupe scolaire, éoliennes, etc. Les chantiers ou projets en cours d'urbanisation représentent 25 ha sur la dernière période car ils n'ont pas encore pu être ventilés dans une autre catégorie.

DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Sur le périmètre du PLUi de Terres d'Argentan Interco, le rythme de consommation foncière a tendance à ralentir. On observe néanmoins un rebond sur la période récente (2016-2020). Au total, de 2001 à 2020 ce sont **678 ha** de terres qui ont été urbanisées avec, sur les 10 dernières années, un solde de **234 ha** consommés (2010-2020).

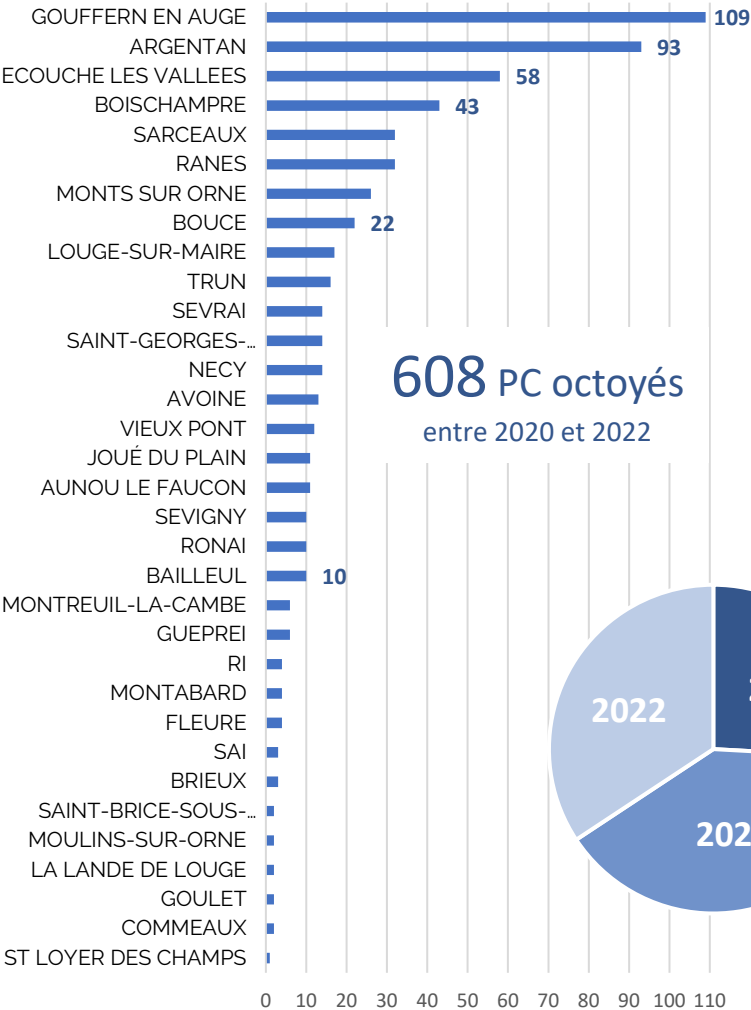
Sur le total de l'enveloppe consommée, ce sont **92% de terres agricoles** qui ont été urbanisées.



DIAGNOSTIC FONCIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

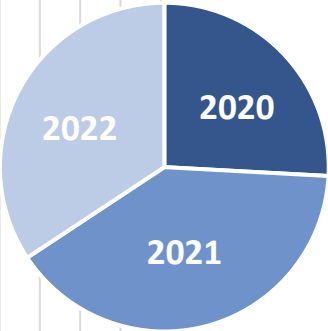
Nombre de permis de construire octroyés*
entre 2020 et 2022 par commune



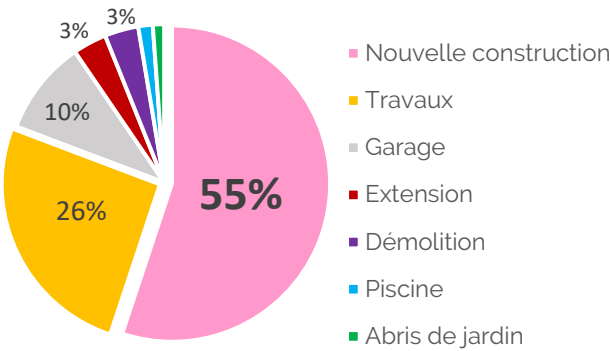
608 PC octoyés
entre 2020 et 2022

100 m²
médiat par PC
entre 2020 et 2022
de 50 à 200 m² environ
(sur 243 surfaces déclarés)

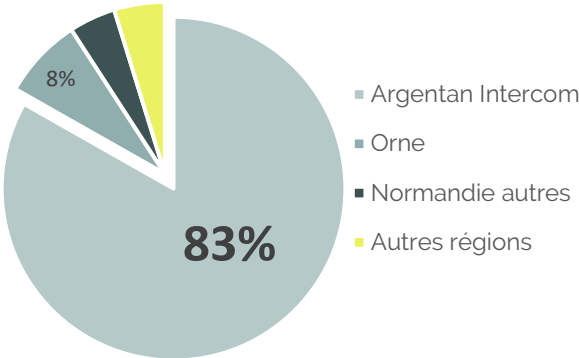
...sur des parcelles de
1 870 m²
médiat par PC
entre 2020 et 2022
de 825 à 7 500 m² environ
(sur 296 surfaces déclarés)



Destinations des PC octroyés



Origine administrative des
demandeurs de PC



*2 ans pour engager le chantier puis validité si pas d'interruption des travaux de plus d'un an.



4.4

Marché foncier

DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural

MÉTHODOLOGIE



Recherche sur 5 ans (2017 – 2021)



MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL ET PÉRIURBAIN = MARCHÉ FONCIER TOTAL

Notifications de projets de ventes (DIA)

Notaires ou Actes administratifs

Rétrocessions SAFER

Candidat retenu par le Comité Technique Départemental de la Safer

LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE

LE MARCHÉ DES TERRAINS D'AGRÈMENTS ET DE LOISIRS

LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

LE MARCHÉ DE L'URBANISATION

DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural

Le marché foncier total de 2017 à 2021



1 788 TRANSACTIONS
7 197 ha



163,9 M€

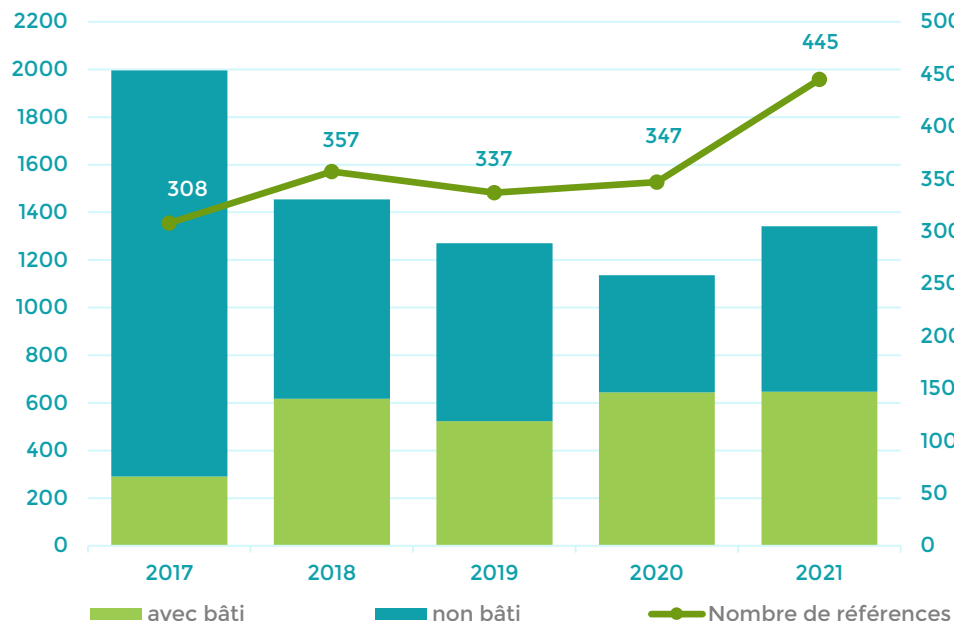


NOTIFICATIONS
1 639 DIA
5 517 ha



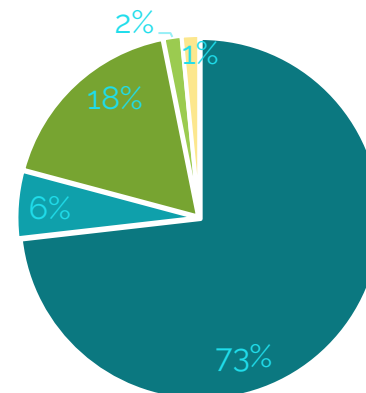
RÉTROCESSIONS
SAFER
149 rétrocessions
1681 ha

SURFACE EN HA

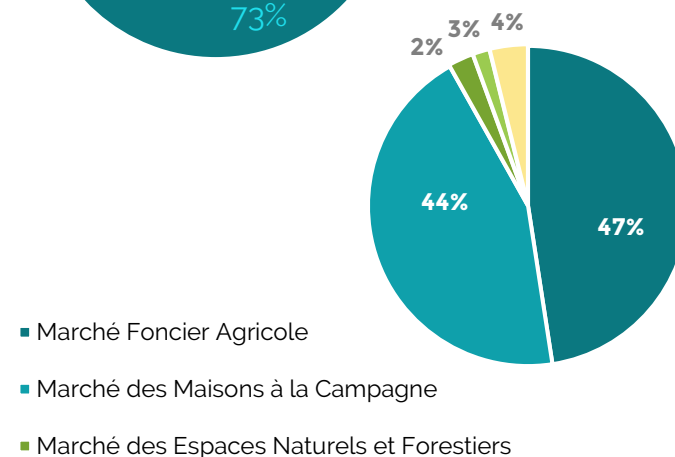


**NOMBRE DE
DIA +
RÉTROCESSIONS**

EN SURFACE



EN VALEUR



- Marché Foncier Agricole
- Marché des Maisons à la Campagne
- Marché des Espaces Naturels et Forestiers

DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural

Le marché foncier total de 2017 à 2021 : les surfaces
par marchés

	Nombre de cessions	%	Surfaces	%	VALEUR	%
 Marché agricole	822	46%	5 267.82.31	73 %	77 993 874 €	48 %
Marché des cultures spéciales et divers	71	4%	104.92.36	1%	9 274 351 €	6%
Marché des terres et prés	751	42%	5 162.89.95	72%	68 719 523 €	42%
 Marché de l'urbanisation	100	6%	111.71.00	2%	6 313 357	4%
Marché de l'espace en vue de son artificialisation hors Collectivités et assimilés	81	5 %	87.24.00	1%	5 799 209	4 %
Marché des Collectivités ou assimilés	19	1 %	24.47.00	0 %	514 148 €	0 %
 Marché des espaces naturels et forestiers	54	3%	1 272.85.92	18%	4 229 215€	3%
Marché des espaces non productifs	15	1%	56.23.40	1%	425 071 €	0%
Marché forestier	39	2%	1216.62.52	17%	3 804 144 €	2%
 Marché des maisons à la campagne	589	33%	430.44.17	6%	72 631 610 €	44%
 Marché des Terrains d'agrément et de loisirs	223	12%	114.64.10	2%	2 807 697 €	2%
Total général >>>>	1788	100%	7 197.47.50	100%	163 975 753 €	100%

DIAGNOSTIC FONCIER

MARCHÉ FONCIER RURAL

Le marché foncier total de 2017 à 2021



1 788

transactions sur 5
ans

En moyenne 4 ha par
transaction



51 %

De transactions
bâties

65 % sont des maisons d'habitation
(586 transactions)



7 198 ha

transmis

Rythme moyen de 1 439 ha par an ou
29 ha par commune et par an



79 %

De transactions
vendues libres

Soit 1 412 transactions



37 %

des acquéreurs sont
des professionnels
agricoles

Actifs agricoles, EARL, GAEC, SCEA
ou sociétés à vocation agricole



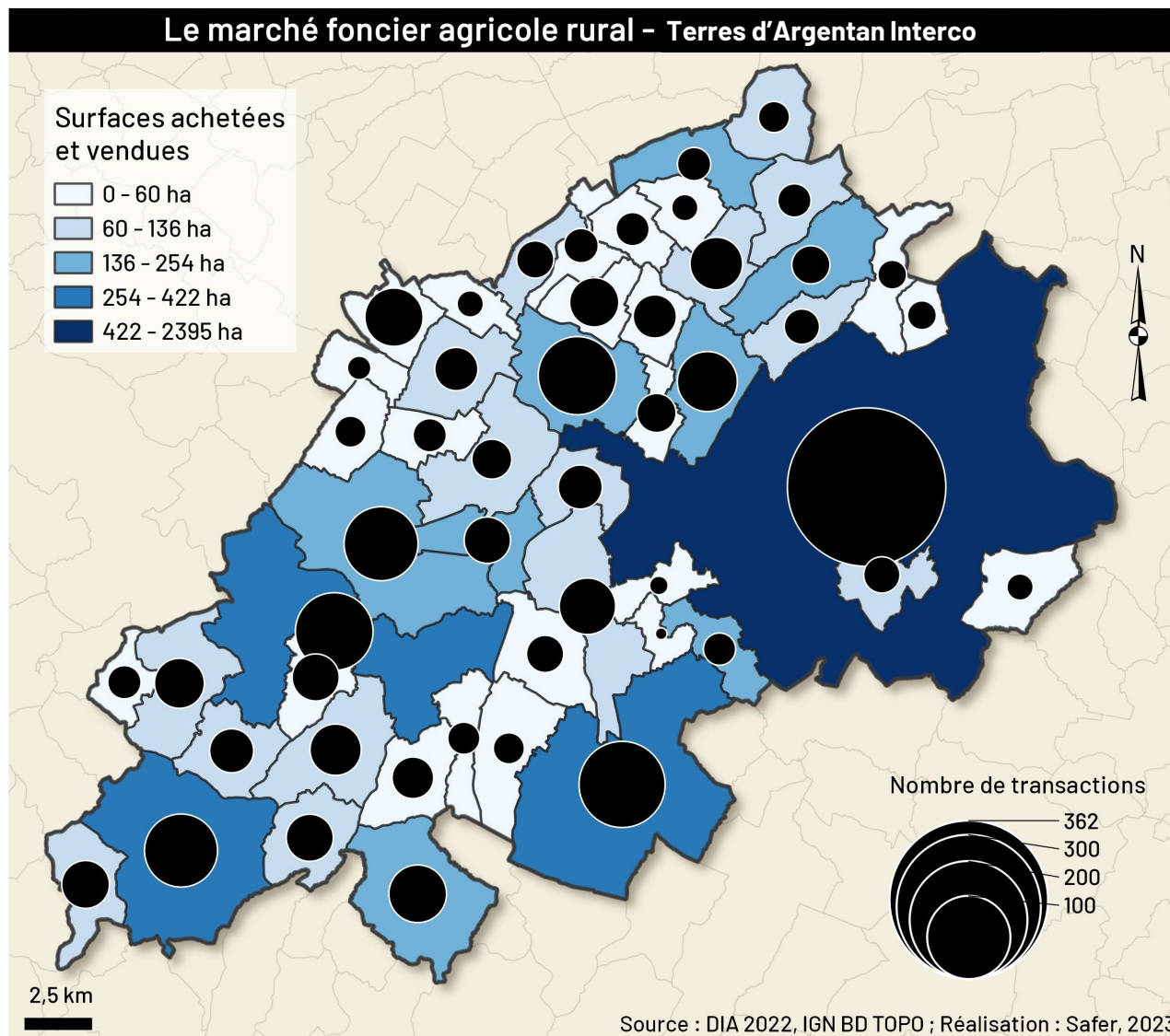
73 %

De surfaces agricoles

En moyenne 1 054 ha par an

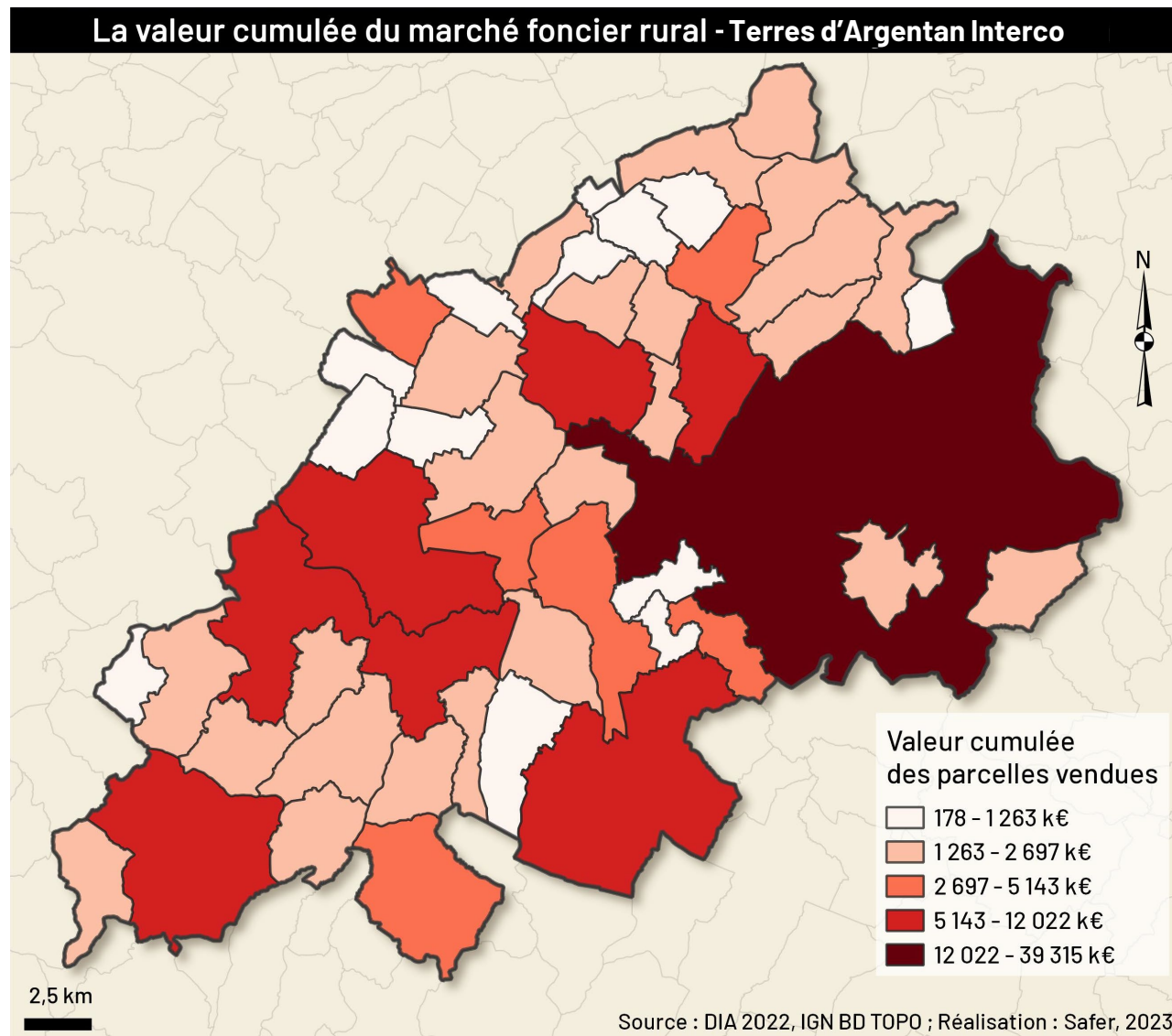
DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



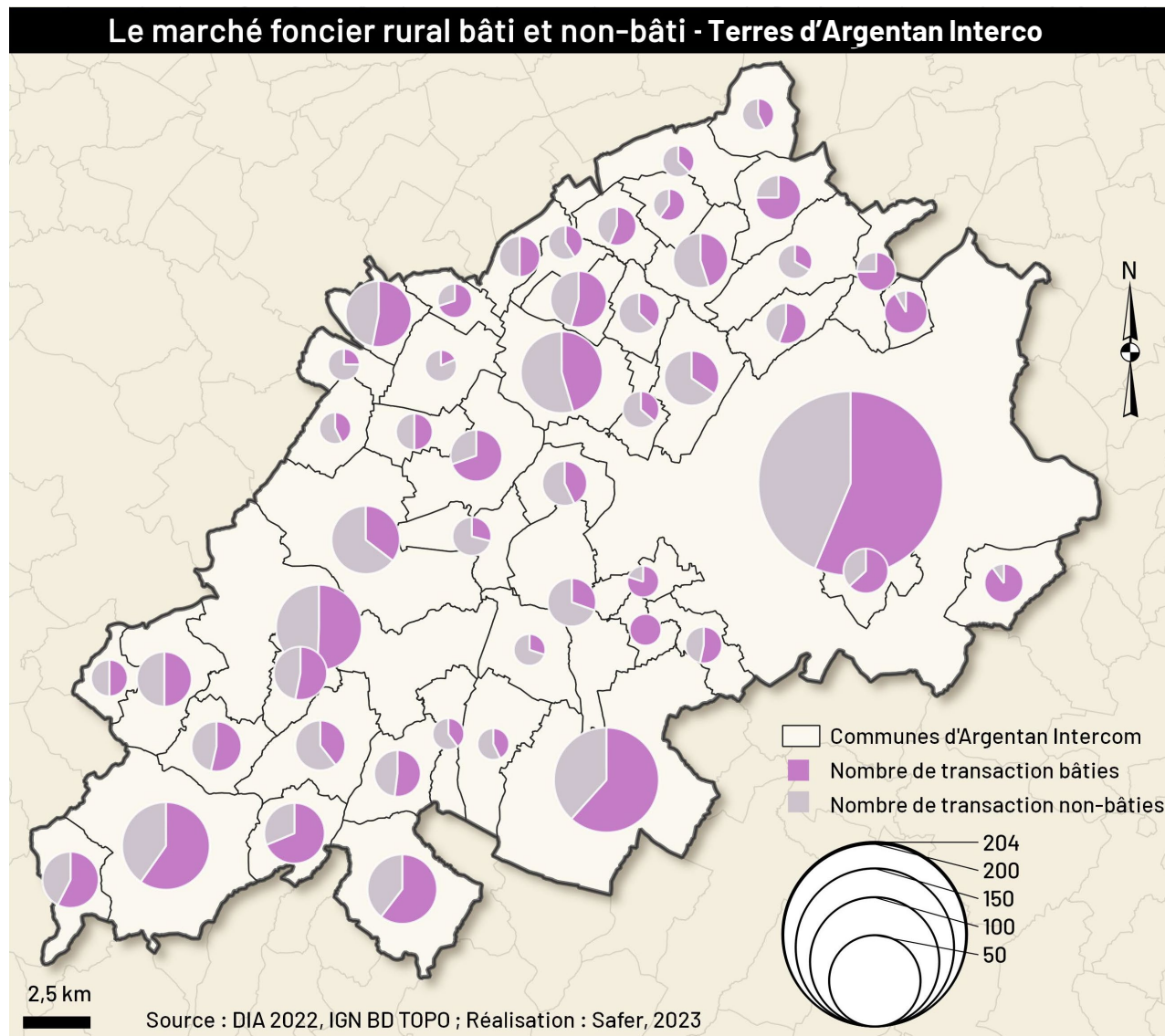
DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural

Le marché foncier agricole de 2017 à 2021



822 TRANSACTIONS
5 268 ha

€ 78 M€



NOTIFICATIONS

686 DIA
3 623 ha

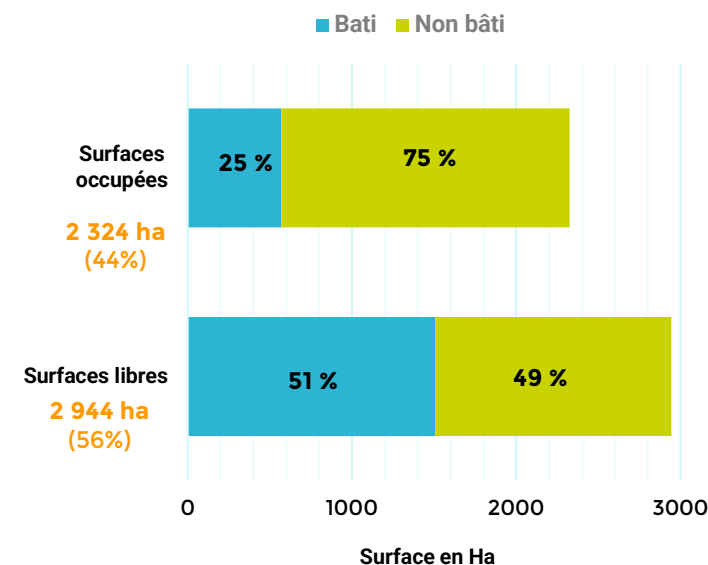
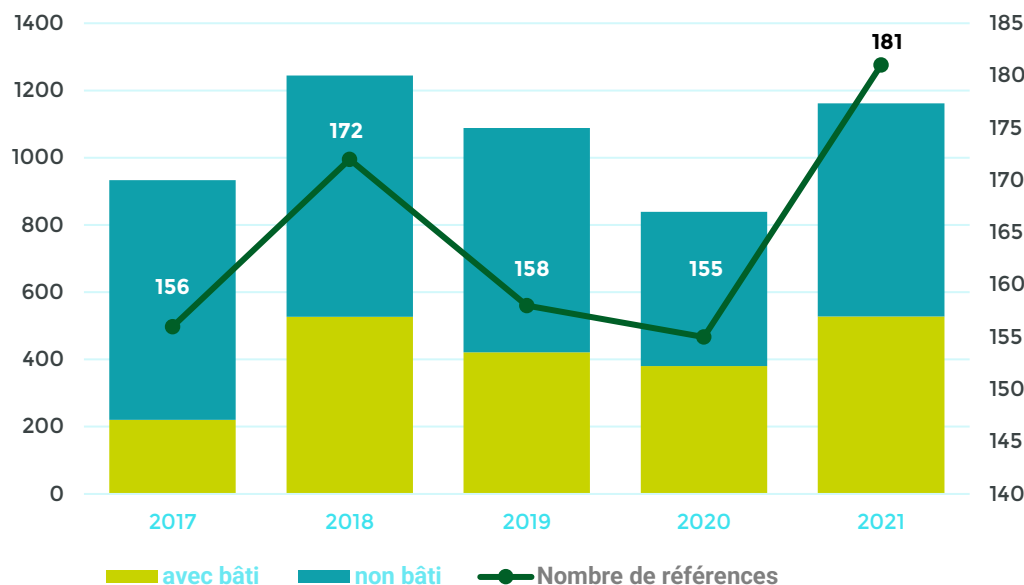


RÉTROCESSIONS SAFER

136 rétrocessions
1 645 ha

SURFACE EN HA

NOMBRE DE
DIA + RÉTROCESSIONS



DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural

Le marché foncier agricole de 2017 à 2021



164

transactions sur 5 ans

En moyenne 3,79 ha par transaction



137 ha

transmis

Rythme moyen de 1 053 ha par an
ou 21 ha par commune et par an



30 %

De transactions bâties

34 % sont des maisons d'habitation
(83 transactions)



57 %

De transactions
vendues libres

Soit 470 transactions



35 %

de surfaces vendues
libres et non bâties

Soit 289 transactions
pour 1 437 ha



75 %

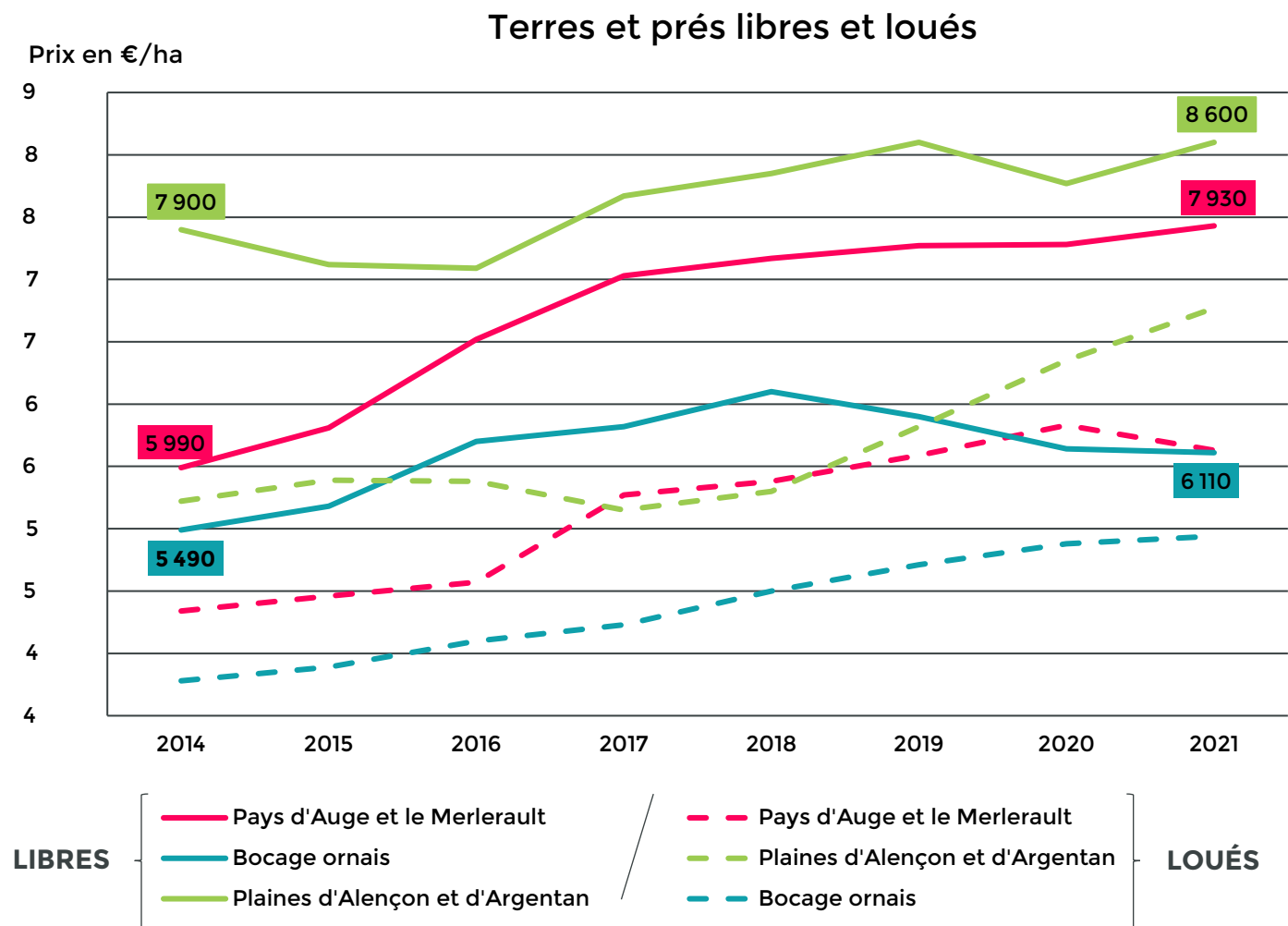
des acquéreurs sont des
professionnels agricoles

Actifs agricoles, EARL, GAEC, SCEA
ou sociétés à vocation agricole

DIAGNOSTIC FONCIER

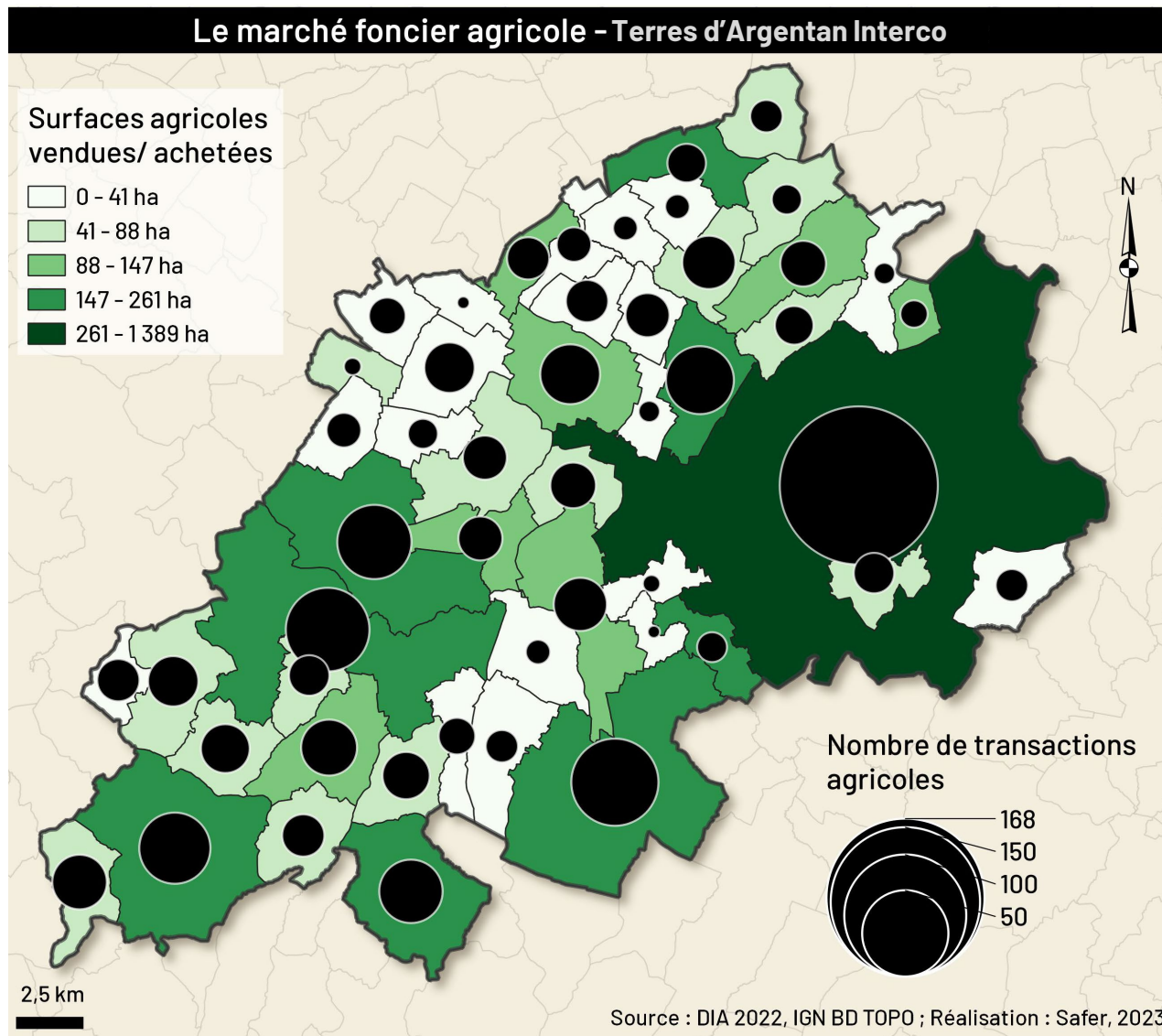
Marché foncier rural

Le marché foncier agricole de 2017 à 2021



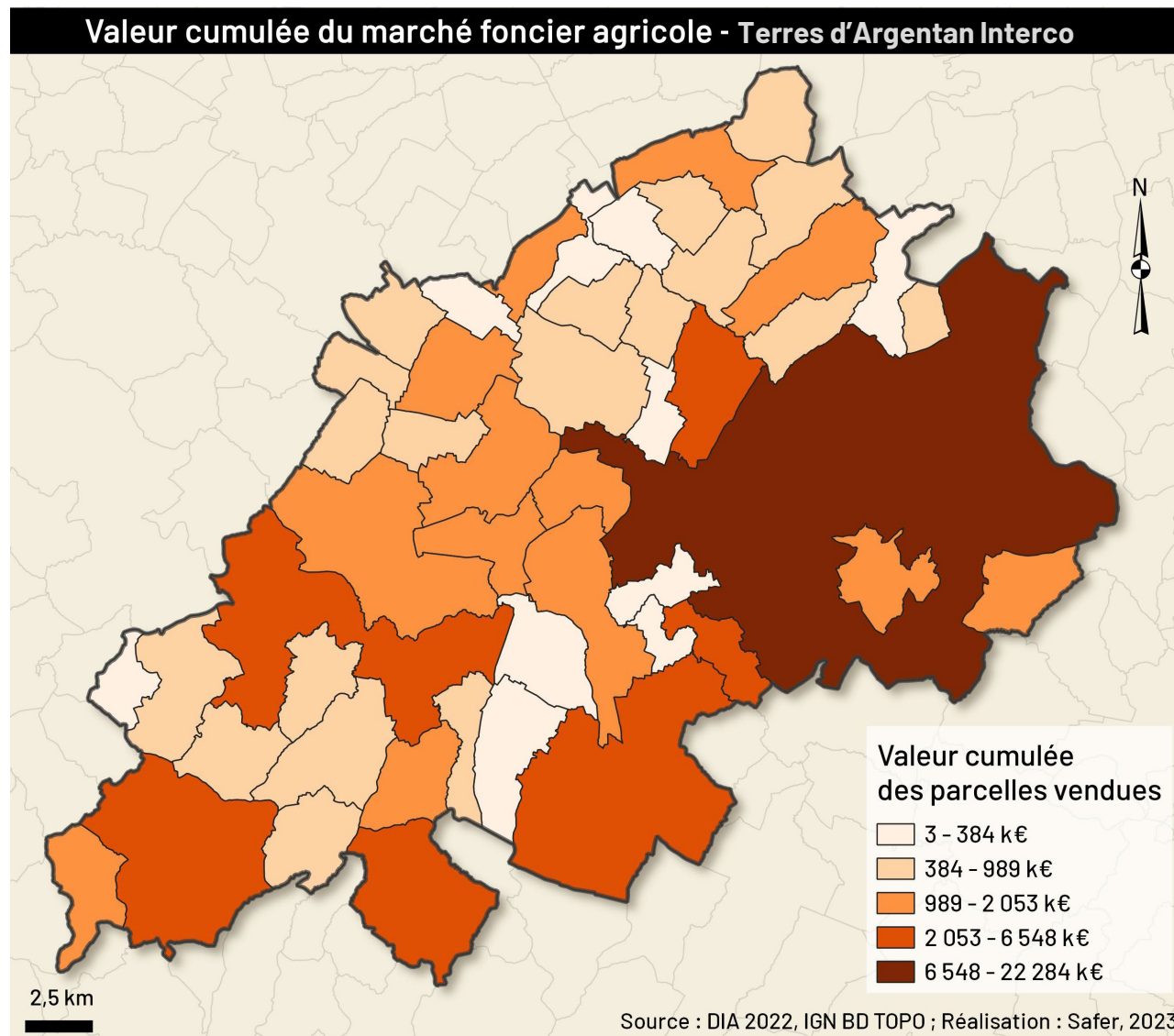
DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



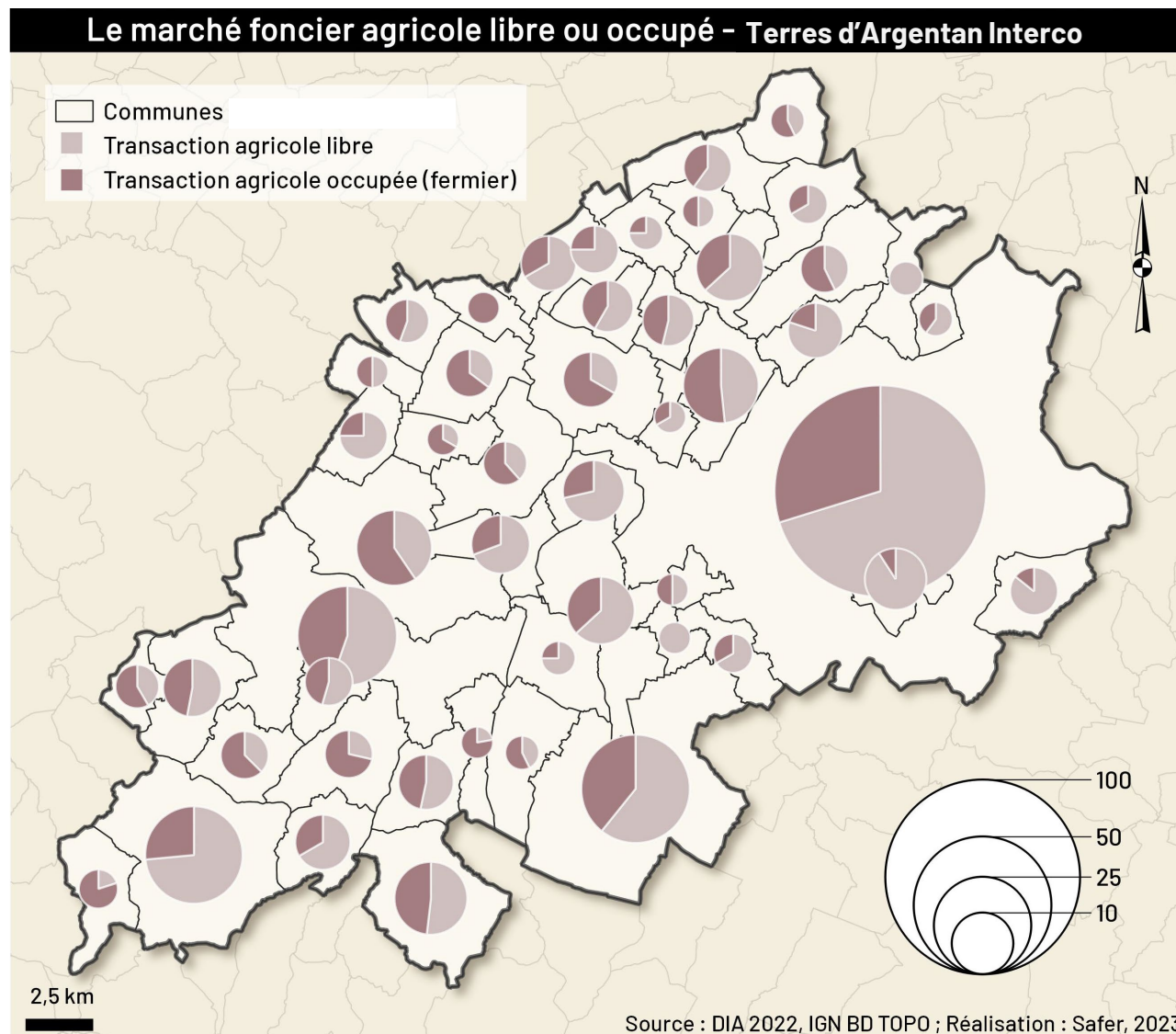
DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



DIAGNOSTIC FONCIER

Marché foncier rural



DIAGNOSTIC FONCIER

MARCHÉ FONCIER RURAL

Le regard des conseillers fonciers du secteur

« Le marché ornaïs est à la hausse, soutenu notamment par la recherche de surfaces de labours. Les zones de plaines et les labours de qualité bonne ou moyenne observent une demande assez forte. Les zones d'élevage, avec des prairies permanentes semblent subir les difficultés économiques des élevages bovins et tendent à la baisse. »

« La demande en exploitations laitières à transmettre est faible par rapport à la dynamique de départs en retraite. Les cédants doivent attendre et revoir leurs prix. Des activités de méthanisation peuvent générer des tensions et concurrences. »

« L'effet « COVID » (ralentissement des transactions) semble s'estomper sur les propriétés bâties et les installations sur les petites structures lors de reconversions professionnelles. La stabilisation est à la fois due à une offre épurée et une demande beaucoup plus faible. Un rattrapage est même observé sur 2021 par rapport à 2020. »

« Le marché foncier est occupé au $\frac{3}{4}$ par les surfaces concernant l'agriculture. Ce marché est relativement stables ces dernières années en volume. Les prix sont, quant à eux, à la hausse surtout en zone céréalières voire herbagère à l'Est (secteur d'activité équine intense). A l'Ouest, sur le secteur bocain, le marché est relativement stable. »



4.5

Potentiel agronomique des sols

DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

MÉTHODOLOGIE

Zones d'enjeux agronomiques - définitions

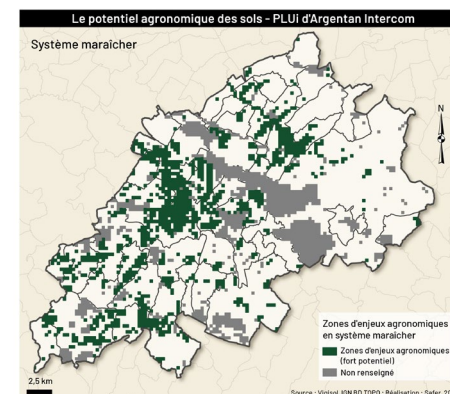
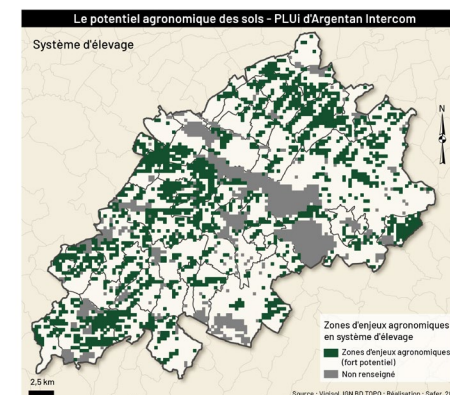
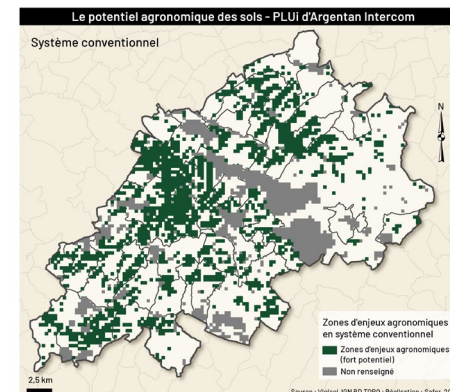
Dans le cadre du diagnostic foncier préparatoire au PAT de Terres d'Argentan Interco, la Safer a réalisé une analyse détaillée du contexte pédologique du territoire avec une modélisation du potentiel agronomique des sols selon 3 systèmes de production agricole les plus couramment rencontrés : conventionnel, élevage, maraîchage.

Cette analyse repose sur la mobilisation des données Sols 1/50 000^e de Vigisol qui permet, sur la base d'environ 12 000 sondages à la tarière par département, de caractériser la profondeur, la texture, la granulométrie, le déficit hydrique, l'hydromorphie, la charge en cailloux des sols.

Les 3 premières cartes ci-après présentent les zones d'enjeux agronomiques. Elles sont élaborées à partir des cartes de potentiel agronomique des sols (diagnostic PAT). Les classes de sols à potentiel « assez bon », « bon » et « très bon » ont été regroupées afin de définir les « zones d'enjeux » par système de production. On retrouvera ensuite une carte présentant une compilation des 3 zones d'enjeux où le potentiel agronomique est fort quel que soit le système de production agricole. Enfin, une dernière carte présentera les zones d'enjeux communes aux 3 systèmes d'exploitation.

Les zonages d'urbanisme présents dans les PLU des communes ont été croisés aux zones d'enjeux agronomiques afin d'évaluer les incidences éventuelles des zonages d'urbanisme actuellement en vigueur sur le potentiel agronomique et sur les zones à plus fort enjeu agronomique. Il est à noter que 26 communes du territoire ne jouissent pas de PLU (carte communale ou RNU) et n'ont alors pas été prises en compte dans l'analyse (donnée spatialisée indisponible).

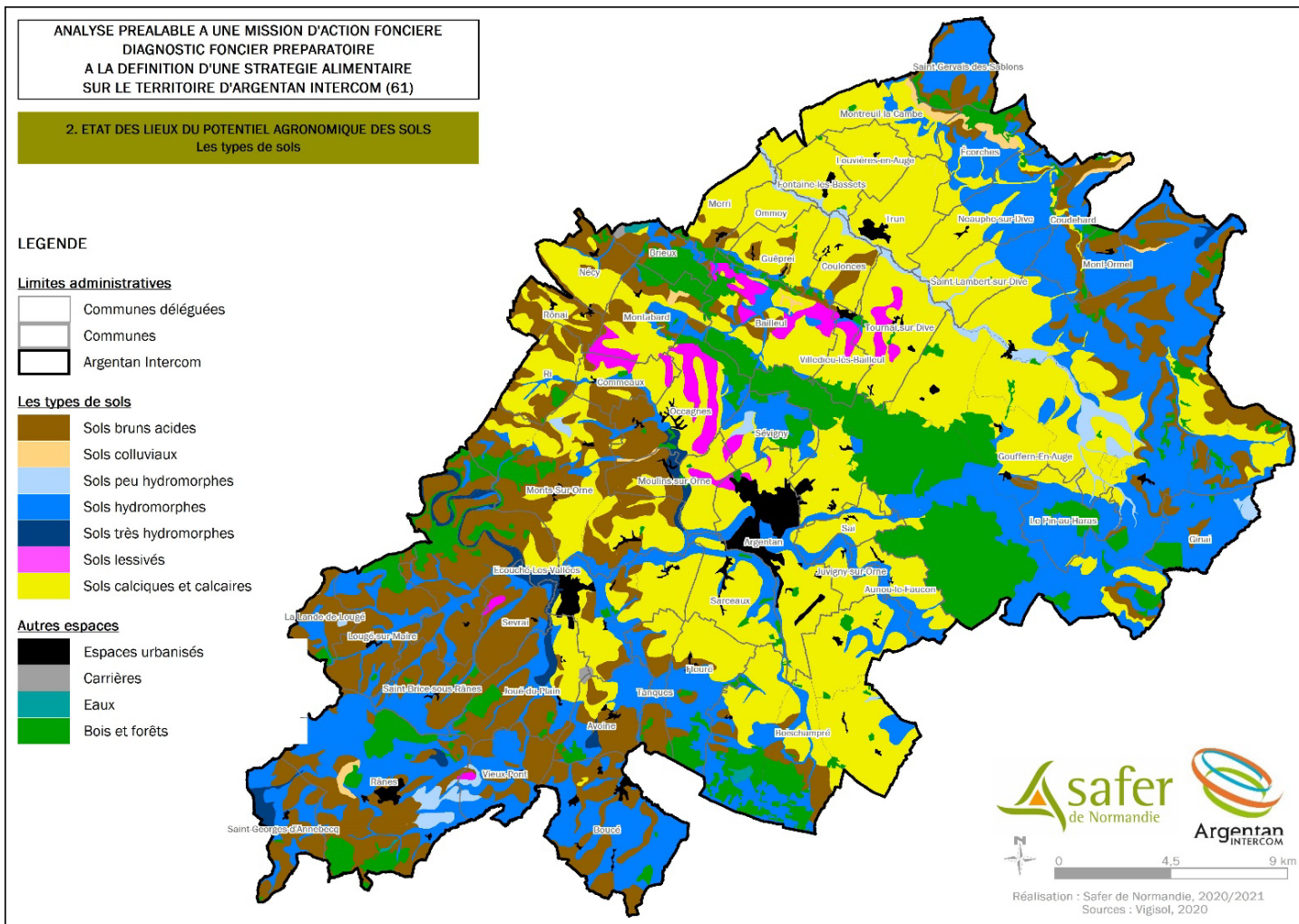
Lors de la phase du zonage réglementaire, la Safer mettra à jour l'évaluation des incidences éventuelles des nouveaux zonages d'urbanisme du projet de PLUi sur le potentiel agronomique et sur les zones à plus fort enjeu agronomique. Sur la base des données d'urbanisme disponibles au format SIG. Cette analyse approfondie du potentiel agronomique des sols doit aider les élus à orienter le développement urbain de leur territoire en dehors des zones à enjeu agronomique élevé.



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

DONNÉES PRÉALABLES : 5 types de sols



Les principaux sols

Sols bruns acides (21%)

- Brunisols
- Brunisols luviqes
- Rankosols

Sols colluviaux (0,5%)

Sols hydromorphes (28%)

(de peu à très hydromorphe)

Sols lessivés (2%)

Sols calcaires et calcaires (33%)

- Rendosols dont colluviaux
- Rendisols
- Calcosols dont colluviaux
- Calcisols dont colluviaux

DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

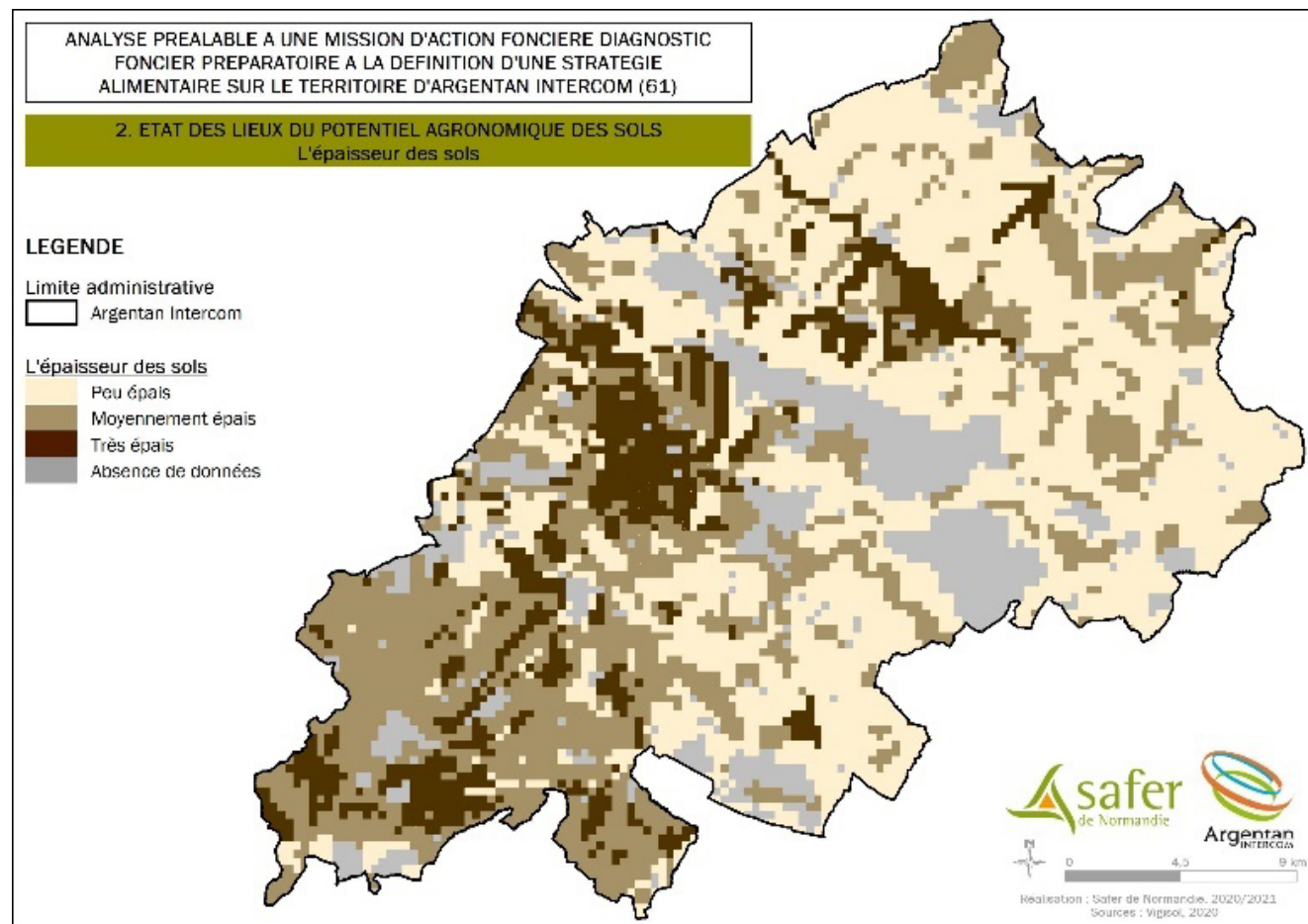
L'épaisseur

Sur Terres d'Argentan Interco, un peu moins de la moitié des sols ont une épaisseur supérieure à 30 cm et donc favorables au développement du maraîchage.

Les sols les plus épais, supérieurs à 80 cm, se localisent dans 2 zones de plateaux, dans les plaines d'Argentan, au Nord-Ouest et également dans la plaine de Trun et le fond de la vallée de la Dive.

Pratiquement toute la moitié Ouest du territoire de Terres d'Argentan Interco est concernée par des sols supérieurs à 50 cm.

En résumé, l'épaisseur des sols ne semble pas être un facteur limitant à l'installation en maraîchage sur le territoire de Terres d'Argentan Interco.



DIAGNOSTIC FONCIER

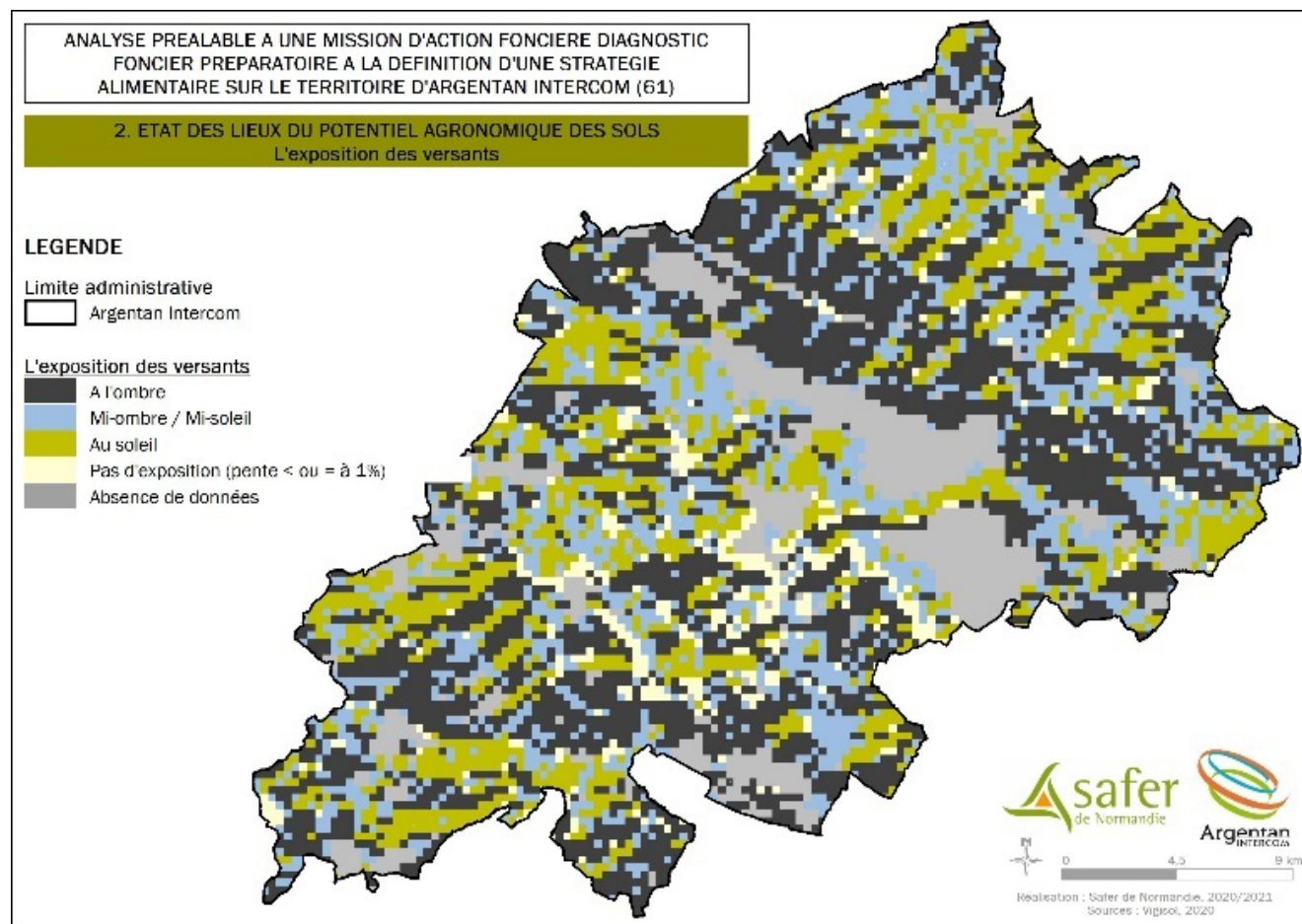
Potentiel agronomique des sols

DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

L'exposition

Environ 5,5% du territoire de Terres d'Argentan Interco, soit près de 4 000 ha, est situé sur des secteurs plats, sans exposition dominante, et ce essentiellement au centre de l'intercommunalité, dans la plaine d'Argentan, entre Nécý et Boischampré.

Environ 28,5% du territoire de Terres d'Argentan Interco possède des versants bien exposés, majoritairement au Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest. C'est notamment le cas dans le secteur de Vieux-Pont, mais aussi entre Montreuil-La-Cambe et le Nord de Gouffern-En-Auge, dans les vallées des affluents de la Dives, dans un axe Sud-Ouest Nord-Est, dans la vallée de l'Orne et de ses affluents, entre la Lande-De-Lougé et Argentan, entre Monts-Sur-Orne et Écouché-Les-Vallées et entre Ri et Argentan.



DIAGNOSTIC FONCIER

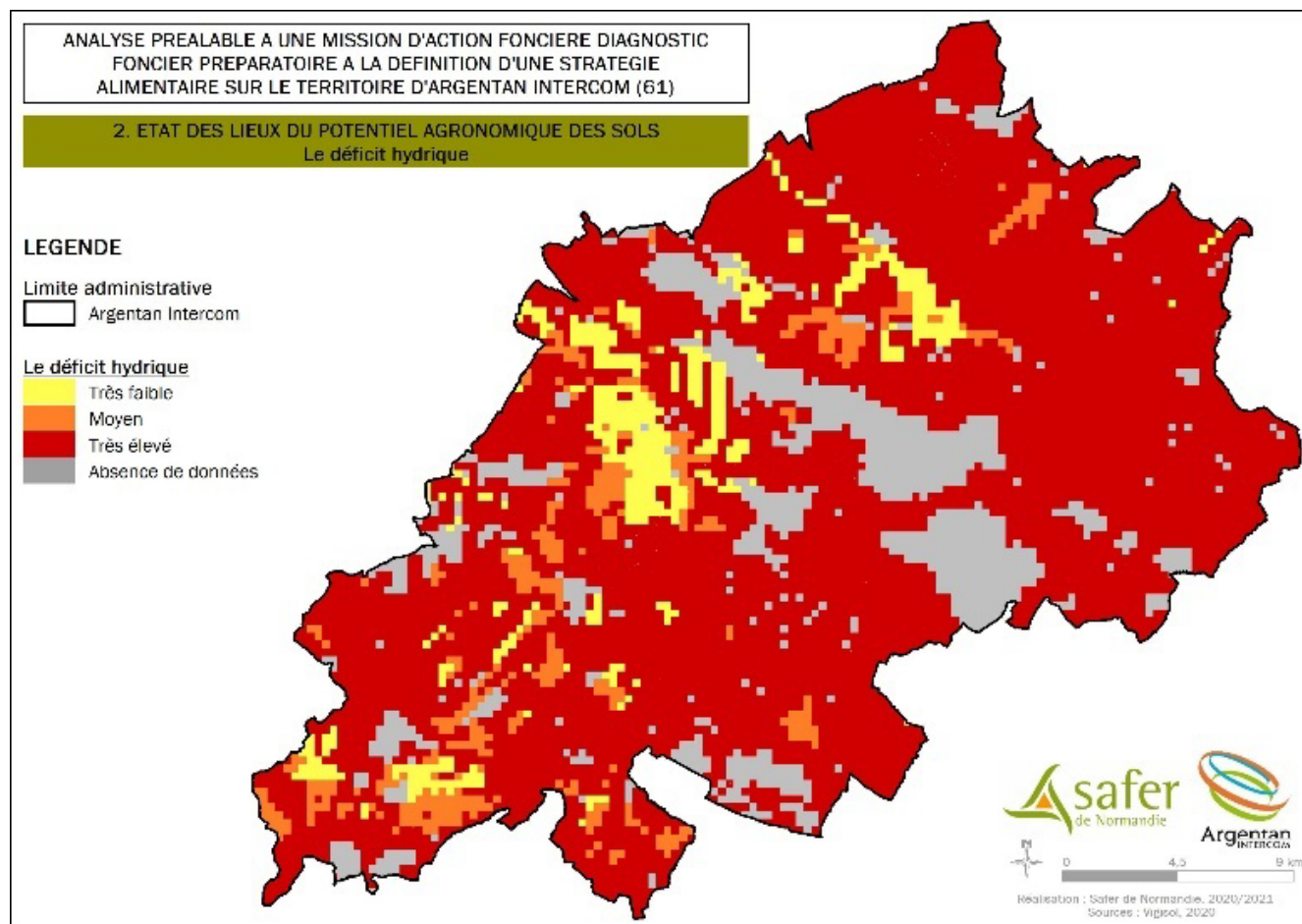
Potentiel agronomique des sols

DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

Déficit hydrique

75 % du territoire, soit environ 53 900 ha, est concerné par un déficit hydrique élevé, à plus de 140 mm, essentiellement lié à un déficit de précipitations, combiné à une faible capacité de rétention en eau des sols (réserve utile).

Les secteurs au déficit hydrique « très faible » à « moyen » couvrent moins de 4 400 ha, soit environ 6% du territoire. Ils sont liés aux secteurs où les sols sont les plus épais, car bien drainants, et aux textures majoritairement limoneuses, de type limono-argilo sableuses ou de type limono-sablo argileuses, mais aussi dans les secteurs de plateaux, de replats ou de faibles pentes, ayant une meilleure rétention en eau des sols. Ces secteurs sont localisés dans les plaines d'Argentan, au Nord-Ouest et également dans la plaine de Trun et le fond de la vallée de la Dive mais aussi dans le secteur est de Rânes.



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

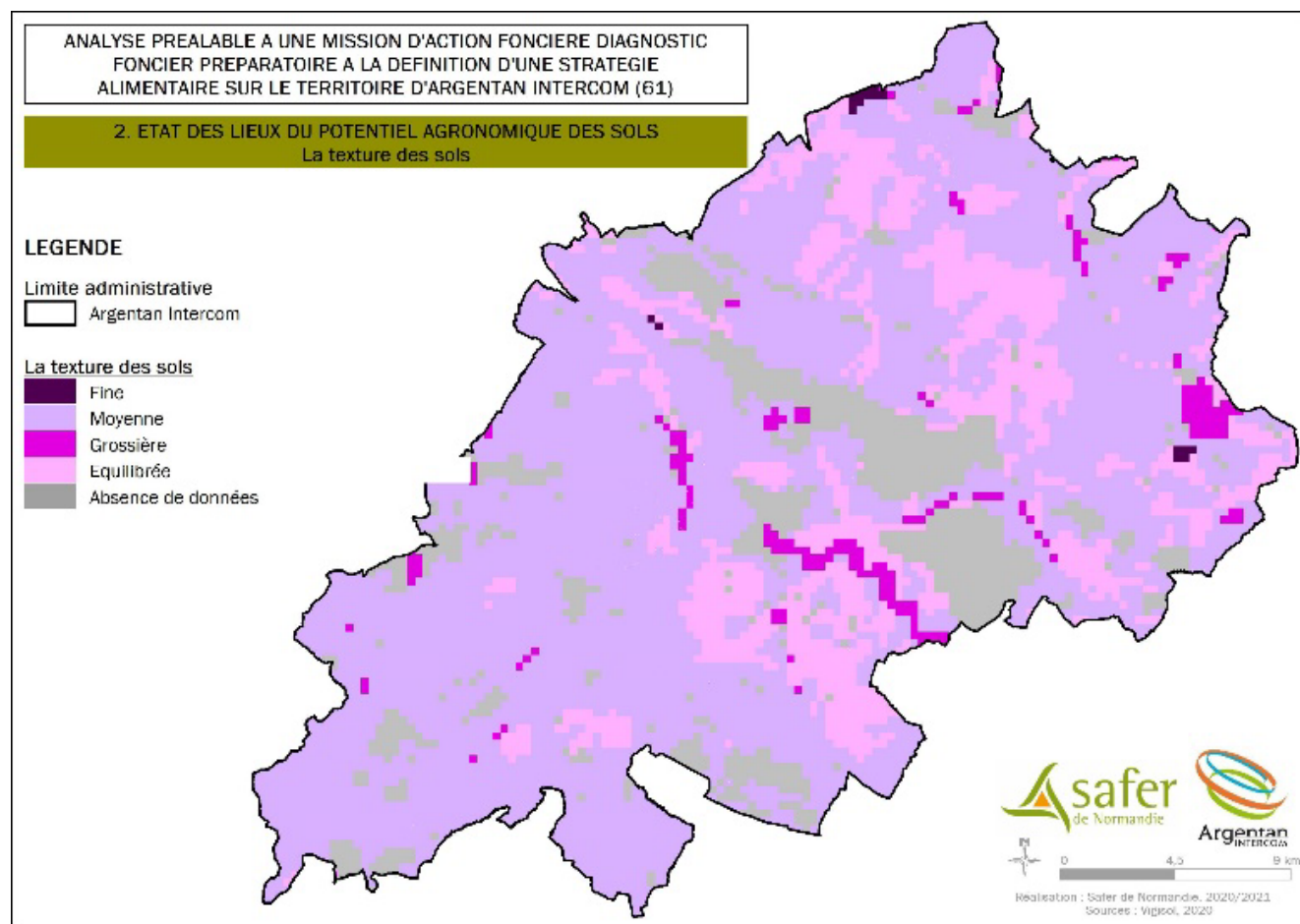
DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

Texture

La majorité des sols sur Terres d'Argentan Interco sont à tendance limoneuse, en lien avec le substrat (nombreux plaquages de limons éoliens) et avec le relief (sur les plateaux) présents.

Les textures les plus fines, à dominance argileuses sont localisées dans les secteurs où l'on trouve des marnes, dans le Nord et le Nord-Est du territoire.

En système maraîcher, les textures légères vont être recherchées. En effet, les textures limono-sableuses, vont faciliter l'enracinement et le développement des plantes. La taille des particules de ces textures, moyennes à grossières, vont permettre une meilleure aération et hydratation des sols.



DIAGNOSTIC FONCIER

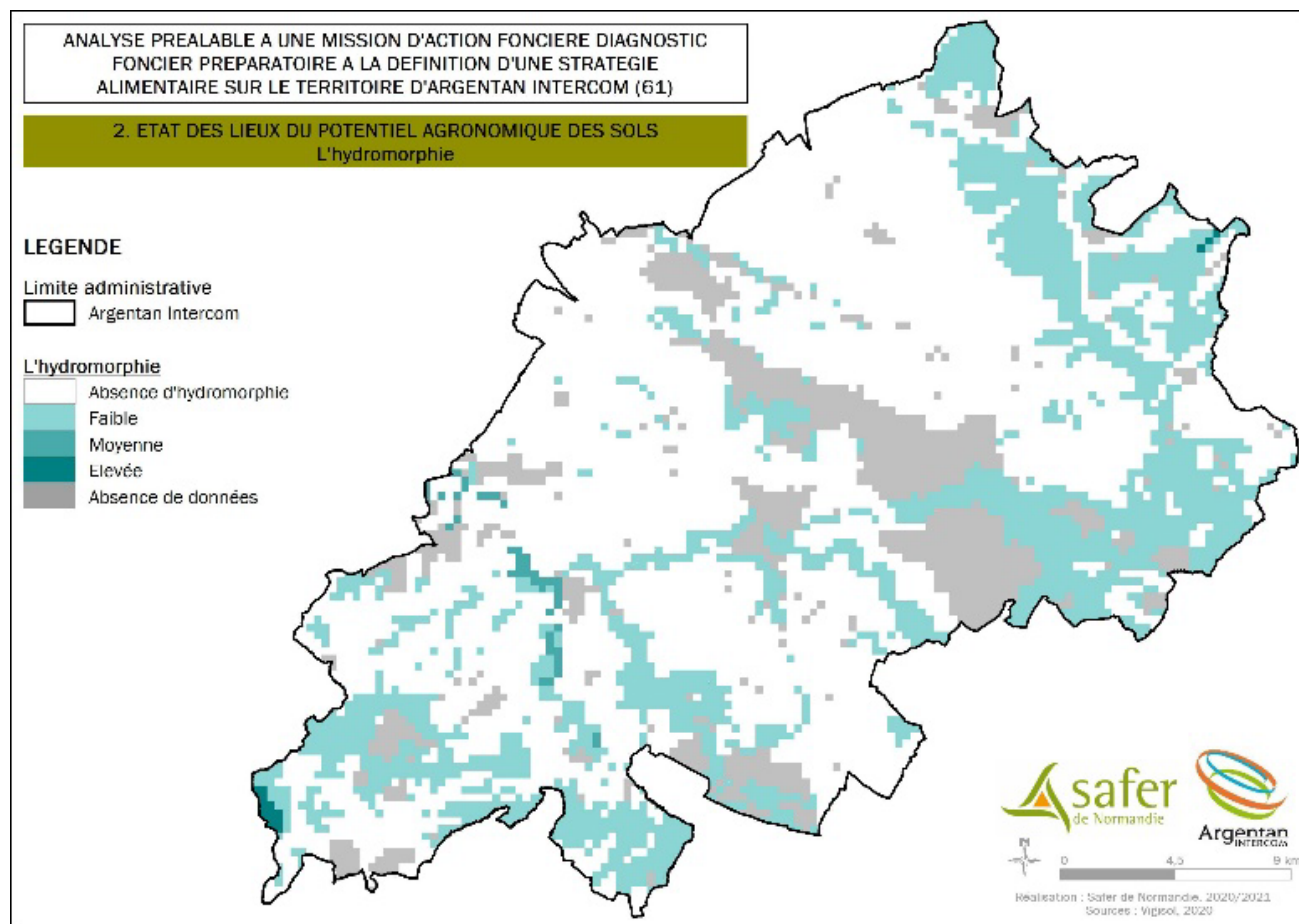
Potentiel agronomique des sols

DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

Hydromorphie

L'hydromorphie dans les sols qu'elle soit « faible » à « élevée » couvre environ $\frac{1}{4}$ du territoire de Terres d'Argentan Interco, soit environ 18 700 ha.

L'hydromorphie est présente le long de l'Orne, d'Écouché-Les-Vallées à Aunou-Le-Faucon, mais également le long de ses principaux affluents : l'Ure (d'Argentan à Gouffern), la Baïze (de Sarceaux à Boischampré), la Cance (d'Écouché à Tanques), l'Udon (d'Écouché à Joué-du-Plain), le Maire (d'Écouché à Lougé). L'Ouest de Saint-Georges-d'Annebecq est également concerné, le long de la Rouvre. En partie Nord et Est, l'hydromorphie est présente dans la vallée de la Vie et la basse vallée de la Dives sur Gouffern en Auge mais aussi au pied de la cuesta du Pays d'Auge entre Saint-Gervais-Des-Sablons et Gouffern.



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

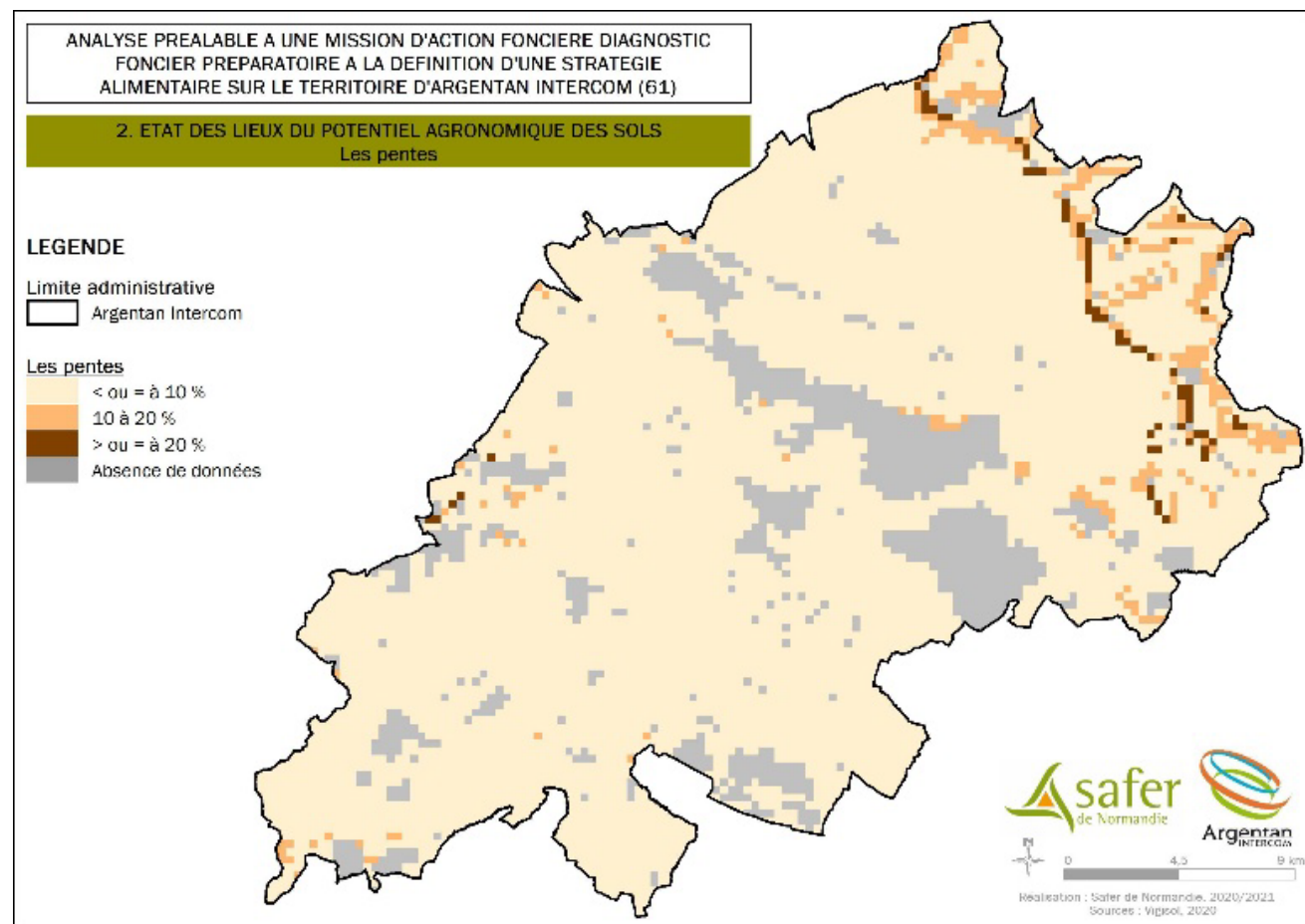
DONNÉES PRÉALABLES : PROPRIÉTÉS PHYSIQUES DES SOLS

Pentes excessives

Les pentes excessives, supérieures à 10 %, couvrent environ 3 400 ha, soit moins de 5% du territoire.

Ces pentes excessives sont quasiment exclusivement présentes en limite Nord-Est du territoire et correspondent à la cuesta du Pays d'Auge située de Montreuil-La-Cambe à l'Est de Gouffern en Auge.

Quelques secteurs très circonscrits sont concernés par des pentes excessives : sur le Pin-Au-Haras et Gouffern en Auge au pied des forêts Domaniales de Gouffern, du Bourg-Saint-Léonard et du Pin-Au-Haras, mais aussi en limite Nord d'Écouché-Les-Vallées dans la vallée de l'Orne et au Sud de Saint-Georges-d'Annebecq et de Rânes à proximité du Mont du Four.



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

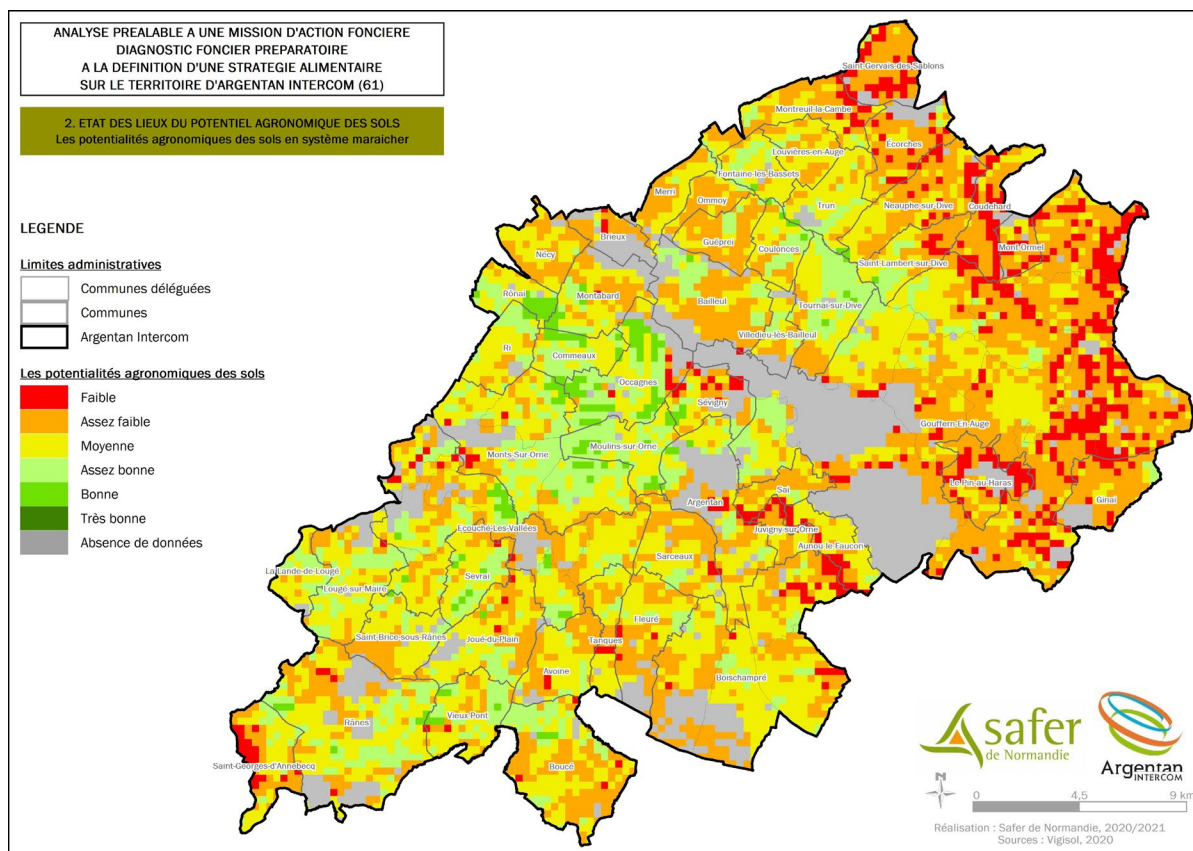
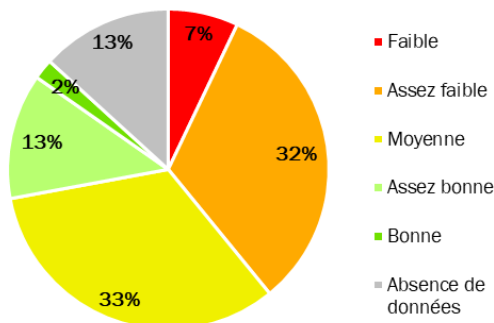
Potentiel agronomique en système maraîcher

Sur Terres d'Argentan Interco, les sols sont peu propices au maraîchage : **40% des sols présentent des potentialités « assez faible » à « faible » (28 000 ha)** avec des secteurs de fortes pentes (en limite Nord et Est de Saint-Gervais-Des-Sablons à Gouffern en Auge), ou dans les secteurs très hydromorphes (basses vallées de l'Orne et de certains de ses affluents (La Cance et l'Udon), de la Dive ou de la Rouvre).

15 % des sols aux potentialités « assez bonne » à « bonne » :

- Secteurs de plaine (*Argentan Nord*) de Tournai-Sur-Dive et ponctuellement dans la moitié Sud-Ouest du territoire
- Sols relativement épais (> 50 cm), à texture majoritairement limoneuses (*limons moyens ou limons moyens légers*), bien drainants, et bien exposés (*Sud ou au Sud-Est*)

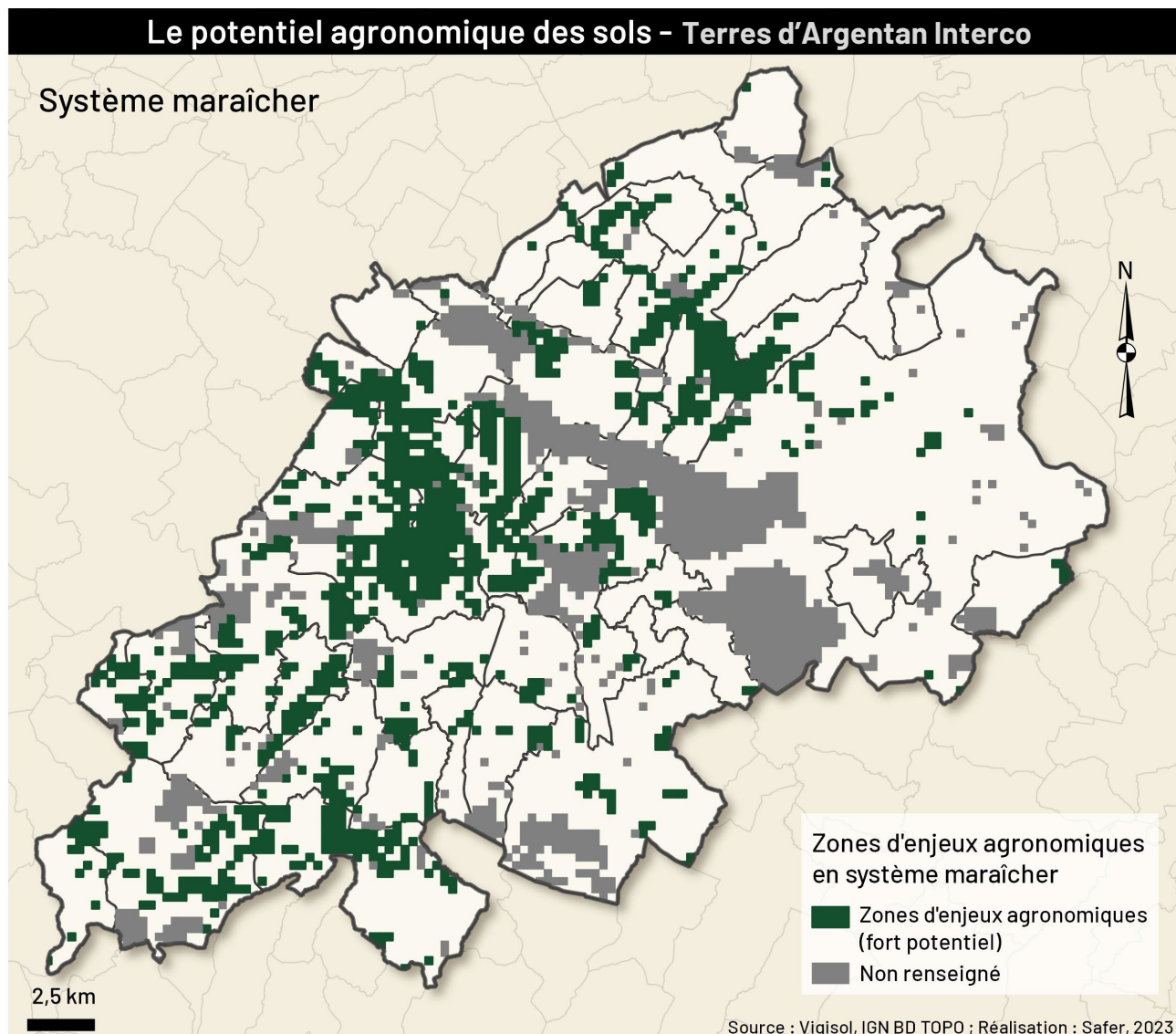
Potentielités agronomiques des sols en système maraîcher sur Argentan Intercom (Vigisol, 2020)



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

ZONES D'ENJEUX AGRONOMIQUES



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

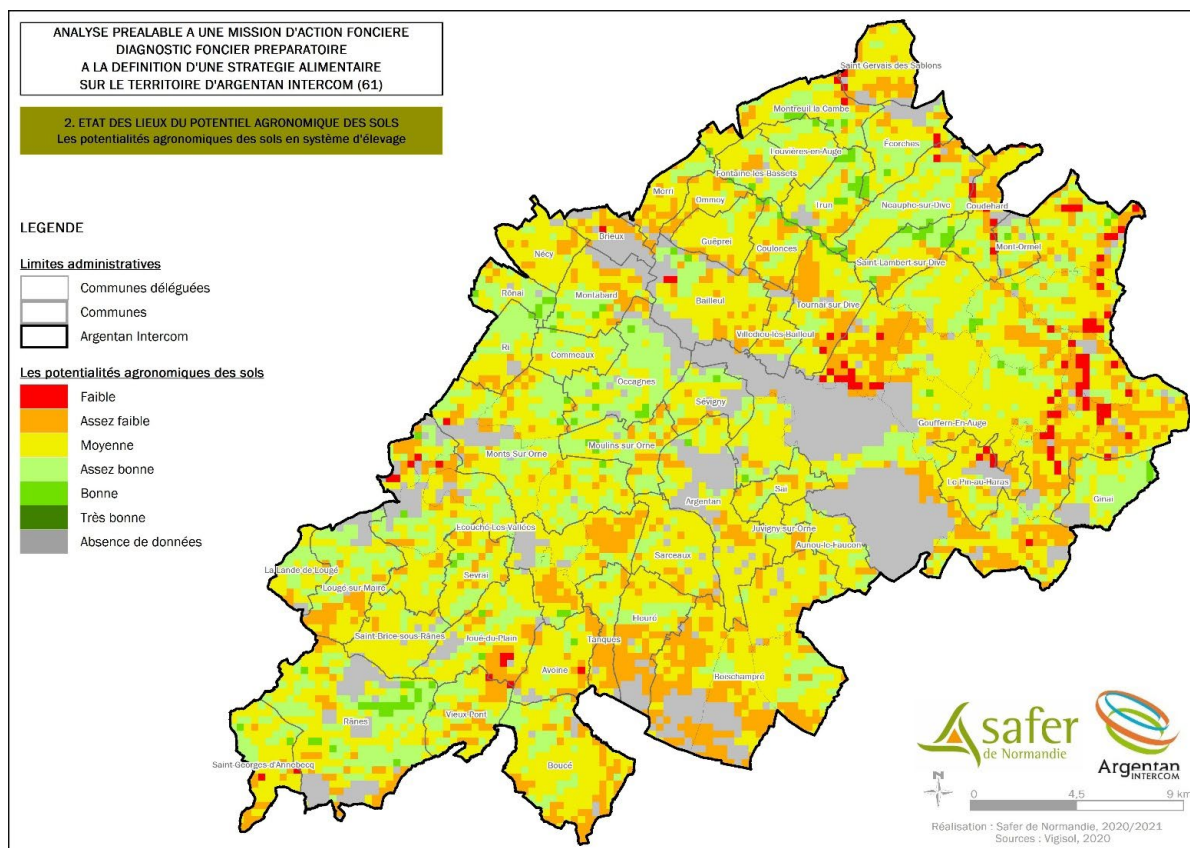
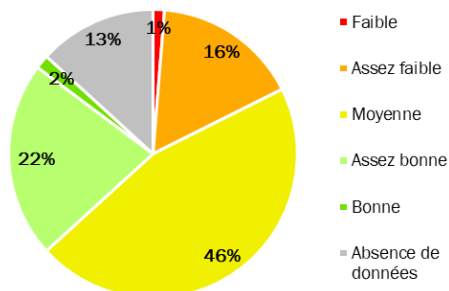
Potentiel agronomique en système d'élevage

Sur Terres d'Argentan Interco, les sols sont propices à l'élevage : **70% des sols aux potentialités « moyenne » à « bonne » (50 000 ha)**. Les meilleurs secteurs (« assez bonne » et « bonne »), couvrent ¼ du territoire de Terres d'Argentan Interco, soit un peu moins de 17 000 ha, localisés dans les plaines de Trun, de Montreuil-La-Cambe à Saint-Lambert-Sur-Dive et d'Argentan Nord, de Rônai à Monts-Sur-Orne, ou encore sur Ginai, Rânes, de la Landes-De-Lougé à Sevrail, avec des sols à texture argileuse, des pentes douces et bien exposées à dominance Sud)

17 % des sols aux potentialités « faible » à « assez faible » :

Dans les secteurs aux textures avec de fortes fractions sableuses et limoneuses, ou dans des secteurs exposés au Nord et très pentus. C'est le cas dans la basse vallée de la Dive, sur Gouffern-En-Auge, à l'Ouest de la commune en limite avec Tournai-Sur-Dive, ou encore au Nord-Ouest d'Écouché-Les-Vallées (le long de l'Orne) ou sur Joué-Du-Plain et Vieux-Pont (le long de l'Udon).

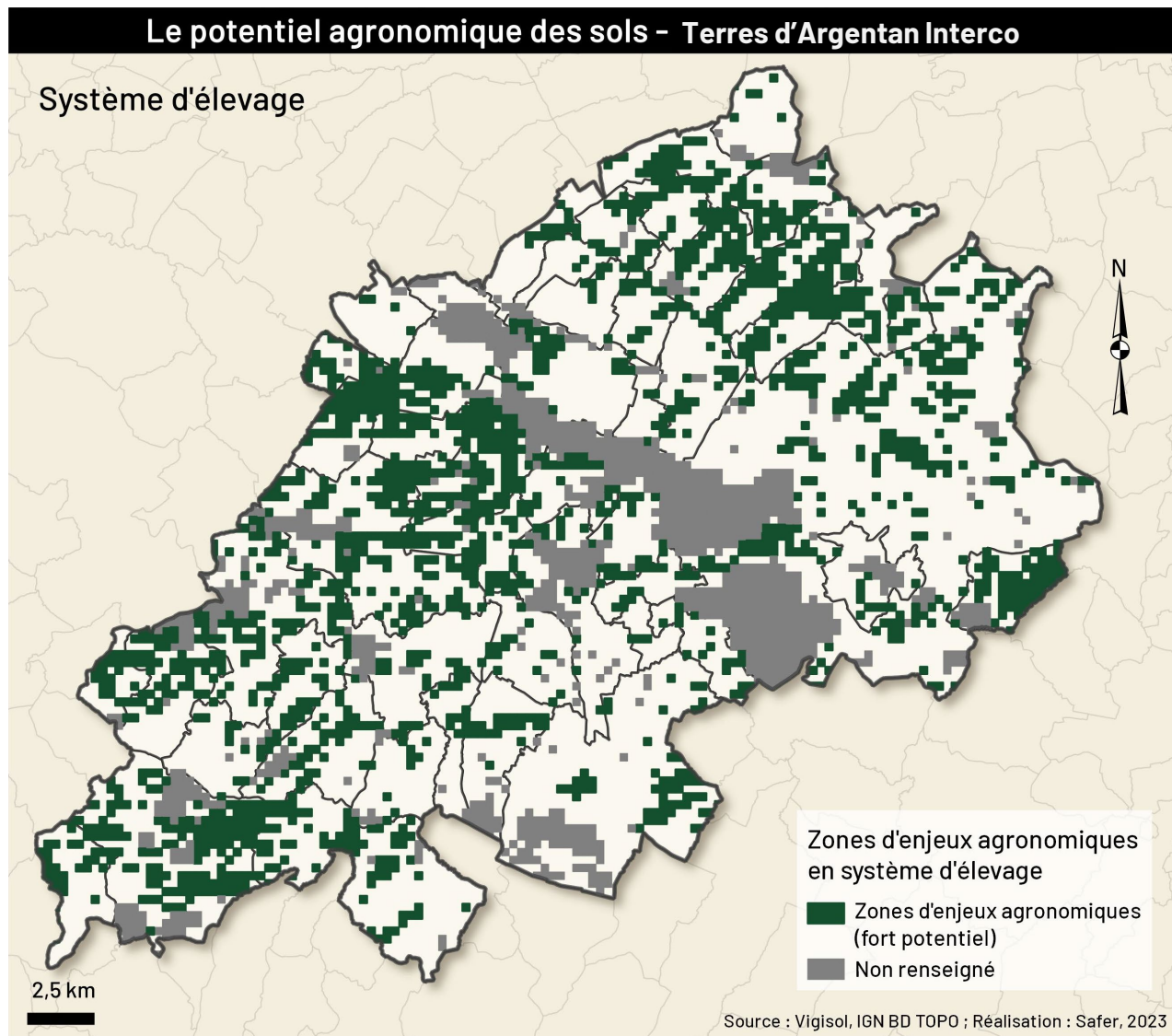
Potentielles agronomiques des sols en système d'élevage sur Argentan Intercom (Vigisol, 2020)



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

ZONES D'ENJEUX AGRONOMIQUES



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

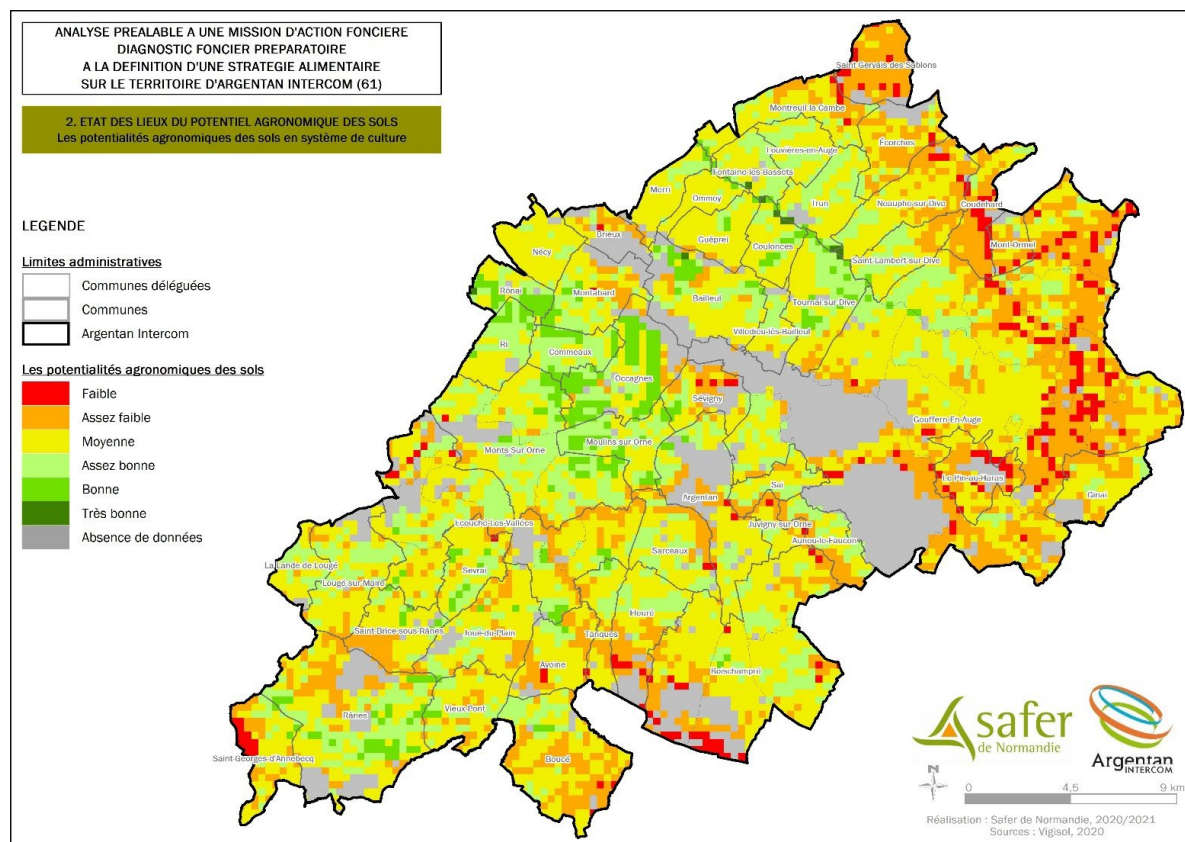
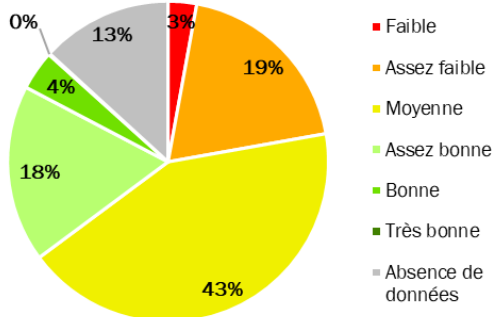
Potentiel agronomique en système conventionnel

Sur Terres d'Argentan Interco, les sols sont propices aux cultures : **65% des sols aux potentialités « moyenne » à « très bonne » (46 500 ha)**. 22% sont qualifiés de « bons » à « très bons » notamment dans la plaine d'Argentan Nord, entre Rônai et Moulins-Sur-Orne, mais également dans la vallée de la Dives (sols très épais, textures équilibrées, bien drainants et avec un déficit hydrique très faible) et ponctuellement en partie Sud (secteurs de Sevrai ou de Rânes), secteurs de plateaux ou de replats ou pour des sols bien exposés (avec des versants exposés au Sud et Sud-Est).

20 % des sols aux potentialités « faible » à « assez faible » :

en limite Nord et Est du territoire, au pied de la cuesta du Pays d'Auge et dans la Vallée de la Vie et de la Dive, mais aussi localement à l'Ouest de Saint-Georges-d'Annebecq et en limite Sud de Tanques à Bois Champré. Ceci en raison de pentes excessives, d'hydromorphie moyenne à élevée

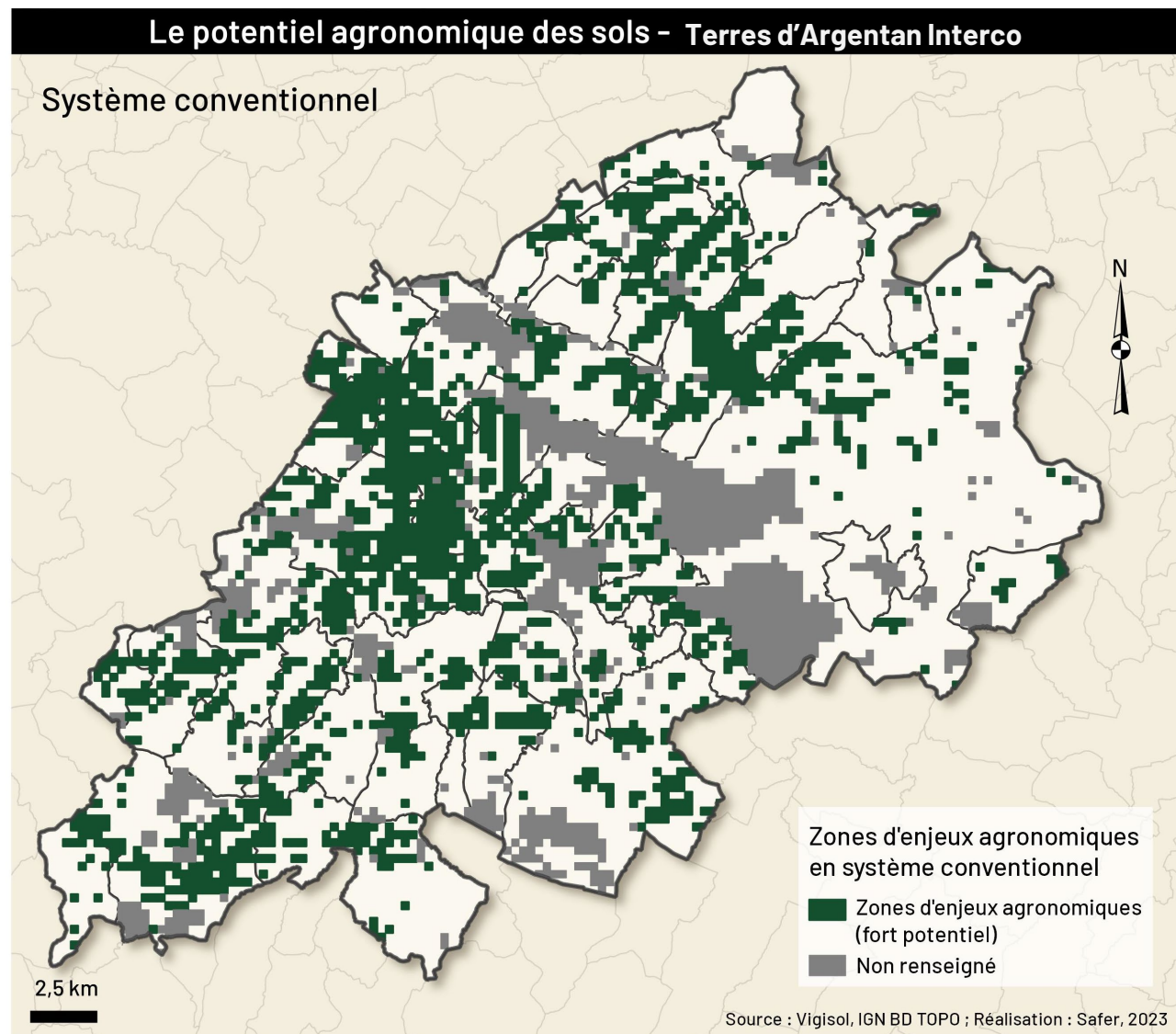
**Potentiel agronomique des sols
en système de culture
sur Argentan Intercom (Vigisol, 2020)**



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

ZONES D'ENJEUX AGRONOMIQUES



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

Potentiel agronomique cumulé

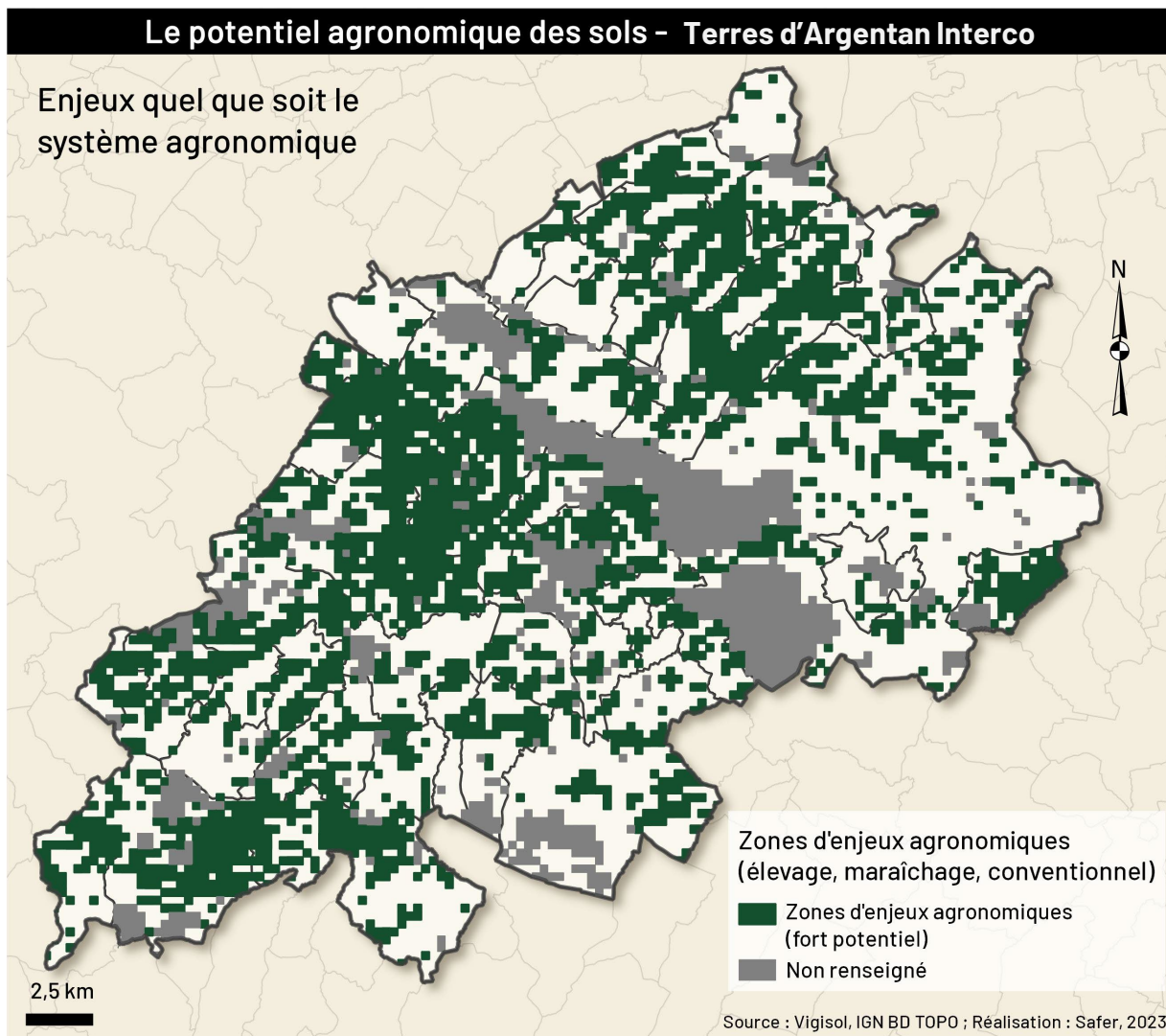
24 280 ha soit 34 % du territoire

Ainsi, quel que soit le système agricole modélisé, les potentialités agronomiques des sols sont fortes dans les sous-secteurs suivants :

- Plaine de Trun (de Montreuil-La-Cambe à Saint-Lambert-Sur-Dive)
- Plaine d'Argentan Nord (de Rônai à Moulins-Sur-Orne)
- Ponctuellement au Nord-Est à Ginai
- Partie Sud-Est du territoire (de Rânes à Boucé)
- Partie Sud-Ouest du territoire (de la Landes-De-Lougé à Sevrai)

Cela résulte en majorité de la combinaison des facteurs suivants :

- Sols épais et drainants
- Textures limoneuses
- Bonne exposition (Sud ou Sud-Est)



DIAGNOSTIC FONCIER

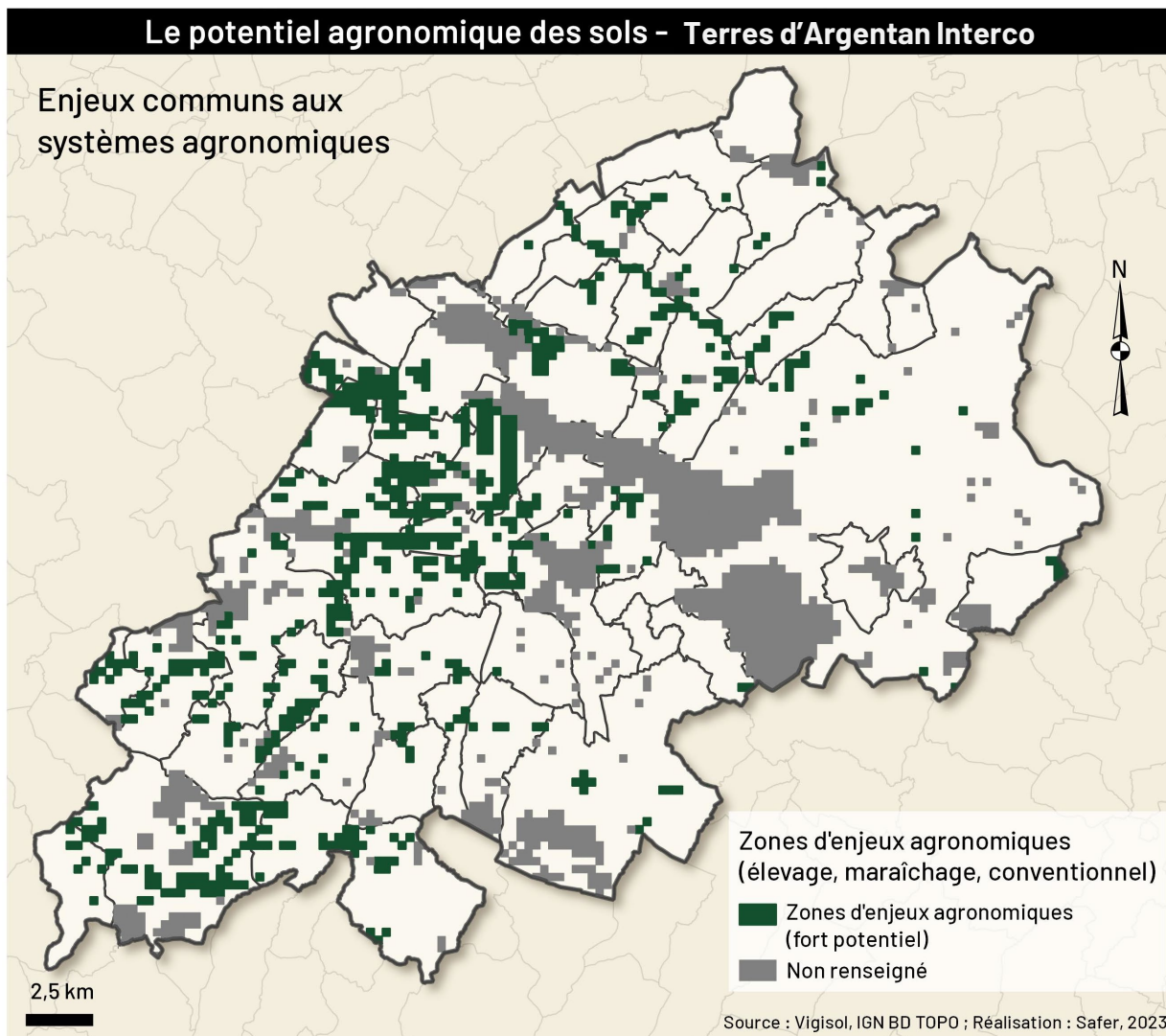
Potentiel agronomique des sols

Enjeux agronomiques communs

6 318 ha
soit 9 % du territoire

Ainsi, les zones d'enjeux communes aux 3 systèmes de production sont réparties de façon éparse :

- Vallée de la Dive (de Ommoy à Tournai ou Saint-Lambert)
- Plaine d'Argentan Nord (de Rônai à Moulins-Sur-Orne)
- Ponctuellement sur le plateau de Bailleul (Les Longues Raies, la Grande Couture)
- Ponctuellement au Sud-Ouest dans les vallées du Maire, du Couillard, de la Rânette, du Gosu.



DIAGNOSTIC FONCIER

Potentiel agronomique des sols

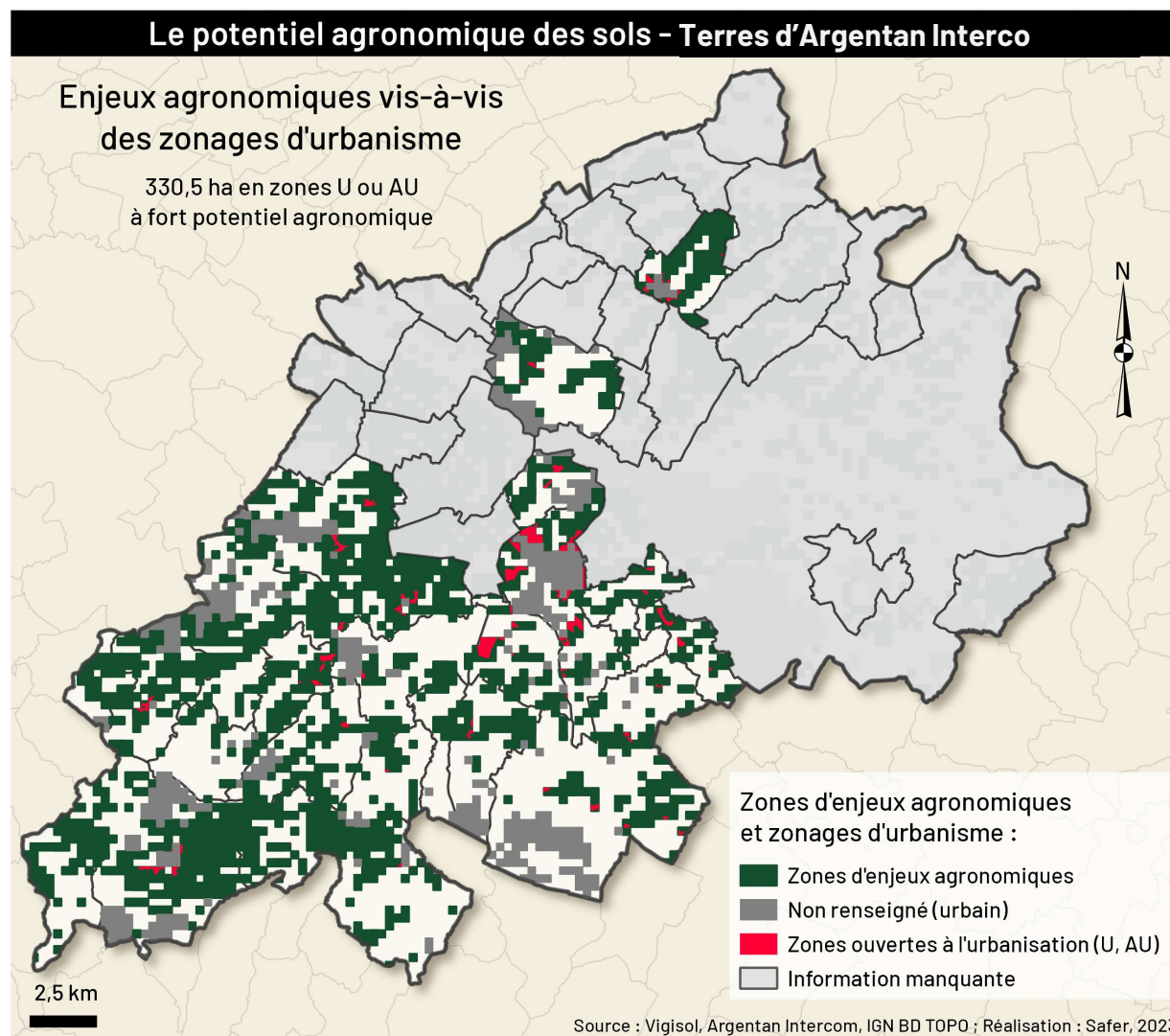
Implication des zonages d'urbanisme

330,5 ha

à fort potentiel agronomique

La comparaison des zones d'enjeux agronomiques cumulés et des zonages d'urbanismes U et AU des PLU de Trun, Courbes de l'Orne et d'Argentan nous a permis d'identifier 330,5 ha.

Ces surfaces sont majoritairement situées en continuité des zones déjà urbanisées néanmoins, les élus auront à se positionner au sein du PLUi de Terres d'Argentan Interco sur le devenir de ces zonages qui croisent les espaces à fort potentiel agronomique dans une logique de préservation des terres agricoles à vocation alimentaire en lien avec leur PAT.



**ZONES D'ENJEUX AGRONOMIQUES
& ZONAGES D'URBANISME**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco