

AVAP

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Communauté de Communes des Courbes de l'Ornes

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS



AVAP Ecouché-les-Vallées

L'élaboration d'une étude AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) pour la commune de Ecouché-les-Vallées répond aux objectifs de protection du patrimoine paysager et bâti fixés par le PLUi de la Communauté des communes des Courbes de l'Orne, en cours d'élaboration.

La valorisation du patrimoine paysager, des sites naturels, du patrimoine bâti et la maîtrise de l'urbanisation dans les principes du développement durable font aujourd'hui partie des préoccupations essentielles de la communauté des communes des Courbes de l'Orne (CCCO).

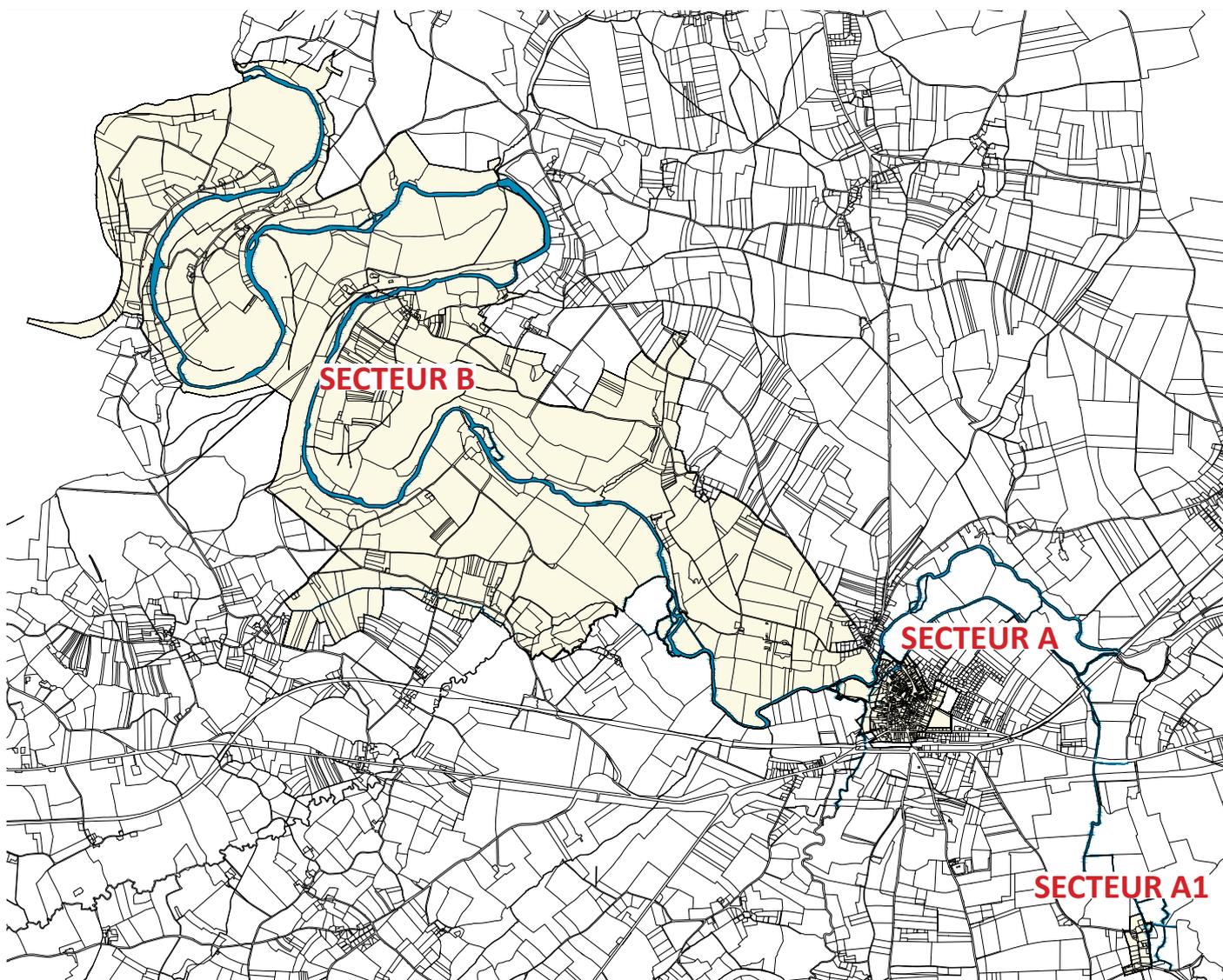
Pour répondre à ces préoccupations la CCCO a souhaité se doter d'un outil de gestion spécifique et créer une AVAP axée sur la nouvelle commune d'Ecouché-les-Vallées (née le 1er janvier 2016 à la suite de la fusion des communes de Ecouché, La Courbe, Batilly, Saint-Ouen-sur-Maire, Sérans et Loucé puis Fontenai-Sur-Orne depuis le 1er janvier 2018).

L'AVAP se compose de:

- un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental
- un règlement écrit
- un document graphique (carte des qualités) avec le périmètre d'application du règlement

L'étude de diagnostic du territoire pour l'AVAP a identifié un périmètre adapté aux enjeux patrimoniaux observés sur le territoire. Ce périmètre est divisé en trois secteurs:

- Le **secteur A** : couvre le centre-bourg de la ville d'Ecouché-les-Vallées. L'objectif principal dans ce secteur est la préservation de la morphologie urbaine du centre-bourg, en surveillant les interventions sur le patrimoine bâti et végétal de la ville;
- Le **secteur A1** : sur la commune de Loucé. L'objectif principal dans ce secteur est la préservation du patrimoine bâti et rural, la protection de l'écrin naturel autour de la commune et la limitation des nouvelles constructions dans les contextes sensibles au niveau patrimonial;
- Le **secteur B** : couvre les entités paysagères remarquables sur le territoire: la plaine aux abords d'Ecouché et de Sérans, le vallon de la Harmanière, le bocage autour de Batilly, les méandres du Mesnil-Glaise et les méandres de la Courbe. Les objectifs principaux dans ce secteur sont la conservation de l'équilibre entre espaces bâtis et paysagers, la limitation du développement du bâti isolé ou en extension, la préservation des vues sur le grand paysage et des éléments naturels constitutifs du territoire.



Demande d'examen au cas par cas pour une AVAP

Nom de la personne publique responsable de l'AVAP : **Jean-Pierre LATRON, Maire d'Ecouché-les-Vallées**

1. Intitulé du projet : AVAP D'ECOUCHE-LES-VALLEES	
Procédure concernée : (création, transformation de ZPPAUP en AVAP) <i>Joindre la délibération engageant la procédure</i>	Création d'une AVAP
Territoire concerné : <i>Joindre une carte du périmètre ou le plan de zonage</i> En cas de transformation d'une ZPPAUP en AVAP, préciser s'il y a évolution du périmètre et sur quels critères repose cette évolution.	L'AVAP a été prescrite sur le territoire de la commune nouvelle d'Ecouché-les-Vallées. Le périmètre de l'AVAP poposé s'articule autour des trois secteurs à valeur patrimoniale et paysagère forte : - le secteur A sur le centre-bourg d'Ecouché-les-Vallées, - le secteur A1 sur le centre-bourg de Loucé et - le secteur B sur les grands paysages autour de l'Orne, d'Ecouché à La Courbe. Ce dernier secteur 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 Batilly, les méandres du Mesnil-Glaise et les méandres de la Courbe.
2. Etat de la planification du territoire	
Le territoire est-il couvert par un document d'urbanisme ? Si oui, préciser la date d'approbation.	La commune d'Ecouché-les-Vallée dispose d'une carte communale, approuvée le 28/12/2009 et mise à jour le 03/02/2017.
Ce document a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Si oui, préciser à quelle la date.	Non
Le territoire fait-il l'objet d'une procédure d'urbanisme en cours (élaboration, révision) ?	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Courbes de l'Orne, débuté à l'été 2016, est en cours d'élaboration. L'arrêt est envisagé le 9 avril 2019. L'élaboration de l'AVAP s'inscrit pleinement au cœur des objectifs du PADD du PLUi dont le premier axe vise à " <i>Assurer l'avenir du cadre de vie rural du territoire des Courbes de l'Orne en valorisant les paysages et le patrimoine naturel et bâti</i> " et qui stipule, en premier lieu que la collectivité souhaite " <i>Identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire</i> ".
Cette procédure est-elle soumise à évaluation environnementale ?	Oui. L'évaluation environnementale du PLUi est en cours d'élaboration.
Le calendrier d'élaboration du PLUi avec l'AVAP est-il précisé ? Si oui, préciser lequel.	Oui. L'AVAP et le PLUi sont conduits simultanément et leur calendrier est compatible. L'enquête publique sera conjointe.
3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP, notamment celles constituant un cadre pour d'autres projets ou activités	

Quels sont les objectifs de l'AVAP ?	Quatre grands objectifs ont guidé l'élaboration du document : - proposer un périmètre cohérent révélant des secteurs aux identités bien définies ; - préserver la morphologie urbaine du centre-bourg d'Ecouché caractéristique de l'histoire de la ville et la diversité de son patrimoine bâti ; - encourager les rénovations respectueuses du bâti existant, adaptées aux différents contextes observables dans le périmètre: l'environnement bâti pour le centre-bourg d'Ecouché et de Loucé et le contexte naturel pour le secteur paysager ; - conserver l'équilibre existant entre espaces bâtis et paysagers autour de la vallée de l'Orne, qui doit être considéré à juste titre comme un élément de patrimoine important.
L'AVAP va-t-elle engendrer des projets, si oui quels types de projets ? <i>Se baser sur les grandes orientations et les objectifs retenus dans le cadre des études et des débats de la commission locale qui seront repris dans le rapport de présentation de l'AVAP.</i>	L'AVAP encadre les futurs aménagements et constructions qui interviendront dans son périmètre en fixant un ensemble de prescriptions générales et particulières, par secteur. Elle vise à protéger d'une part et mettre en valeur d'autre part le patrimoine architectural et paysager des lieux mais ne porte pas sur des projets en particulier.
4. Description des caractéristiques principales de l'AVAP, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire	
4.1 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des éléments de biodiversité remarquables ? Si oui, préciser lesquels.	Si oui, quels sont les enjeux ?
ZNIEFF de types 1 et 2, autres inventaires de biodiversité	La ZNIEFF de Type 1 « Meandres de la Courbe et du Mesnil Glaise » et la ZNIEFF de Type 2 « vallée de l'Orne » se situent autour de l'Orne et des coteaux boisés
Site Natura 2000	Le site Natura 2000 « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » s'articule autour de l'Orne et de ses coteaux boisés et s'organise en Zones spéciales de Conservation et Tâches bâties
Zone humide	Le périmètre de l'AVAP est traversé par l'Orne. Le cours d'eau et ses affluents définissent de part et d'autre de leurs cours des zones humides avérées .
Trames vertes et bleues	Oui, une Trame Verte et bleue est définie dans le PLUi en cours d'élaboration. Dans le périmètre de l'AVAP les vallées, les espaces boisés et les bocages sont considérés des éléments structurants de cette trame.
Espaces Boisés Classés	non
Espaces Naturels Sensibles	non
4.2 PAYSAGE	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des protections et des éléments majeurs ? Si oui, préciser lesquels.	Si oui, quels sont les enjeux ?
Sites classés : - Le site classé du Mesnil Glaise Sites inscrits : - Le site inscrit du Mesnil Glaise - Le site inscrit du Champ de Foire à Ecouché-les-Vallées	Site du Mesnil Glaise: mise en valeur des espaces boisés, vecteur de découverte de l'Orne et de ses berges ; Champ de Foire : préservation de l'espace vert dans le cadre bâti de la ville d'Ecouché; préservation du double alignement de tilleuls sur talus.
Parcs et Jardins	Enjeux de préservation de ces espaces verts publics mais aussi privés. Ils jouent le rôle d'espace de respiration dans un tissu urbain relativement dense. En dehors du secteur urbain d'Ecouché, le château de Serans et son parc sont également protégés.
Alignements d'arbres remarquables	Le double alignement de tilleuls en bordure du Champ de Foire, identifiés au sein de l'AVAP. Sur le secteur hors centre-ville d'Ecouché, les haies répertoriées comme présentant un enjeu fort et modéré dans le PLUi sont également intégrées aux valeurs paysagères de l'AVAP.

Cônes de vue majeurs à préserver :	Une cartographie identifie des cônes de vue à préserver dans les prescriptions générales du règlement. Ils sont divisés en cônes de vue urbains, percées visuelles et vues panoramiques à l'échelle du grand territoire. Les enjeux sont la valorisation du paysage urbain d'Ecouché et la préservation des vues sur le grand paysage. Toute construction, aménagement, clôture, plantation susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et le point de vue sera interdite.
Autres à préciser :	sans objet
4.3 ARCHITECTURE ET PATRIMOINE, ARCHEOLOGIE	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des éléments patrimoniaux majeurs ? Si oui, préciser lesquels.	Si oui, quels sont les enjeux ?
Monument historique classé : -Aucun Monuments historiques inscrits : - L'église Notre Dame de Ecouché - Le Champ du Haut Château à la Courbe - Le Champ du Bas de la Courbe (éperon barré) à la Courbe - L'église Saint-Brice de Loucé - Le Logis de la Queurie à la Courbe	Conservier et valoriser l'architecture remarquable et dans une seconde mesure celle qui est en co-visibilité et en co- sensibilité des monuments historiques.
Patrimoine de l'UNESCO	Aucun site.
Sites archéologiques	Aucune zone identifiée.
4.4 ENERGIE	
Le diagnostic préalable a-t-il identifié les points suivants ? Si oui, préciser :	Si oui, quels sont les enjeux ?
Contexte climatique	Etat général détaillé dans l'analyse environnementale : climat de type océanique qui se caractérise par une répartition régulière des pluies tout au long de l'année, une faible amplitude thermique, un hiver relativement "doux" et un ensoleillement plutôt modéré typique des zones côtières du Nord de la France.
Potentiel énergétique	Les constructions observables sur le territoire sont plutôt compactes et essentiellement mitoyennes et favorisent les économies d'énergie et la préservation des ressources foncières. L'AVAP a comme objectif d'encadrer les améliorations énergétiques du bâti et l'installation d'équipements techniques de manière à ce que ces technologies soient compatibles avec la mise en valeur de l'architecture et du paysage. La mise en œuvre de panneaux solaires est réglementée en fonction de la typologie et de la qualité des bâtiments identifiées sur la carte des qualités de l'AVAP. Les éoliennes ne sont pas compatibles avec les caractéristiques urbaines et paysagères du territoire. L'énergie géothermique est envisageable mais la densité urbaine laisse peu de possibilités d'installation.
Îlots de chaleur	Non évoqués. Il s'agit d'un territoire à dominante rurale.
4.5 EAU	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par :	Si oui, quels sont les enjeux ?
La présence de nappe dont des nappes stratégiques pour l'alimentation de la population ?	Aucune nappe stratégique pour l'alimentation de la population dans le périmètre AVAP.
Des problèmes d'imperméabilisation des sols ?	Pas de problème spécifiquement identifié mais la volonté de préserver des espaces perméables : végétalisation dans les espaces publics et maintien de zones non aedificandi, cœurs verts des îlots ne pouvant accueillir de nouvelles constructions.
4.6 CADRE DE VIE	
Le diagnostic préalable a-t-il identifié les point suivants ? Si oui, préciser :	Si oui, quels sont les enjeux ?
Les problèmes de bruit	Problématique non identifiée.

La pollution lumineuse	Idem. Il s'agit d'un secteur rural peu soumis à la pollution lumineuse.
La présence ou la volonté de développer des modes de déplacement doux pouvant influencer sur l'aspect des espaces publics ou du mobilier urbain.	Le traitement paysager des espaces publics est détaillé en terme de prescriptions de matériaux et traitement du sol, plantations, mobilier dans la mesure de compatibilité avec les projets et dispositions archéologiques.
Autres à préciser : devantures commerciales	Les devantures commerciales (enseignes, terrasses) font également l'objet de recommandations spécifiques. Dans le but de préserver un centre cohérent du point de vue de son architecture et des commerces qui s'y trouvent.

5. Description des principales incidences de la mise en œuvre de l'AVAP sur l'environnement et la santé humaine

**Comment les divers enjeux suivants sont-ils pris en compte dans l'AVAP ?
Les orientations retenues sont-elles susceptibles d'avoir des incidences négatives ou positives sur ces enjeux ? Si oui, précisez lesquels, à savoir :**

5.1 LES ENJEUX DE BIODIVERSITE

- Conserver des espaces de jardins comme zones non constructibles, support de développement de la biodiversité dans le centre-bourg d'Ecouché à caractère principalement minéral
- Protéger les espaces sensibles de la trame verte et bleue du territoire au travers des enjeux du grand paysage de la vallée de l'Orne
- Privilégier les plantes indigènes et proscrire l'introduction d'espèces invasives
- Etendre les prescriptions réglementaires aux plantations en favorisant la diversité des essences

En privilégiant la protection des espaces naturels, en ville comme autour de l'Orne et des espaces agricoles, l'AVAP aura une incidence positive en participant à la valorisation des espaces naturels du territoire.

5.2 LES ENJEUX DU PAYSAGE, DE L'ARCHITECTURE

- Maintenir la cohérence des tissus constitutifs du centre ancien et à la préservation des caractéristiques architecturales
- Favorir la compatibilité des matériaux mis en œuvre les uns avec les autres et dans le respect du savoir-faire local
- Limiter le développement du bâti isolé ou en extension
- Prévenir l'enfrichement
- Préserver les éléments boisés
- Identifier de cônes de vue à préserver à travers l'interdiction de tout élément perturbateur (constructions, clôtures, arbres de haute tige, etc.).
- Revaloriser le traitement de l'espace public en favorisant des matériaux sobres et épuré, au bénéfice de l'architecture

L'AVAP a pour but premier de préserver et valoriser le patrimoine bâti comme naturel et aura donc une incidence positive.

5.3 LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LES ENJEUX DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Le périmètre de l'AVAP porte pour le secteur A sur un tissu urbain déjà constitué où les maisons sont le plus souvent mitoyennes et alignées sur la rue. Le règlement cherche à conserver ce caractère fermé des ensembles bâti et en ce sens participe à une gestion économe de l'espace. Pour les secteurs A1 et B les prescriptions de l'AVAP visent à limiter le développement du bâti isolé ou en extension. Une protection complémentaire sera apportée au travers du PLUi dans ces secteurs à dominante agricole ou naturelle. Il s'agit de secteurs non constructibles. L'AVAP appuiera les réflexions engagées dans le PLUi qui fait l'objet d'une évaluation environnementale.

5.4 LE CLIMAT ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

- Encadrer l'installation d'équipements techniques (climatiseurs, panneaux solaires, paraboles, etc.)
- Encadrer les améliorations sur le bâti ancien en tenant compte des impacts sur l'architecture et le paysage
- Tirer parti du potentiel énergétique sans compromettre la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Dans le but d'une préservation du patrimoine bâti et naturel, il est probable que l'AVAP soit un frein pour le développement des énergies renouvelables. Les possibilités offertes sur le bâti ancien est cadré. Par ailleurs, en assurant la protection des grands espaces naturels et des jardins, les incidences sur le climat et l'effet d'îlot de chaleur neutre, voire positif.

5.5 L'EAU

L'AVAP ne porte pas réellement sur cette thématique mais les mesures détaillées ne vont pas à l'encontre d'une gestion économe et respectueuse de la ressource. La préservation du paysage permet d'assurer la protection de l'Orne, de sa ripisylve et des milieux humides associés.

5.6 LE CADRE DE VIE

- Encadrer de nouveaux projets urbains accompagnant l'évolution de la ville (matériaux, mobiliers, etc.).
 - Améliorer la qualité des devantures commerciales sans le respect du bâtiment dans lequel elles s'inscrivent.
 - Préserver les sentes piétonnes qui offrent beaucoup de porosité dans les îlots des faubourgs périphériques.-
 - Protéger et mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine, en respectant la trame urbaine, en valorisant l'architecture (respect de sa typologie et de ses caractéristiques).
 - Améliorer la qualité des devantures commerciales sans le respect du bâtiment dans lequel elles s'inscrivent.
- L'objectif premier du document est la valorisation du cadre de vie, notamment via la labellisation d'Ecouché comme Petite Cité de Caractère. Les incidences sont donc positives.

6. Informations complémentaires

PIECES JOINTES A LA PRESENTE NOTE

- 02. DELIBERATION ENGAGEANT LA PROCEDURE
- 03. RAPPORT DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP
- 04. PERIMETRE DE L'AVAP
- 05. CARTE DES QUALITES SUR LE SECTEUR A
- 06. CARTE LOCALISATION ZNIEFF
- 07. CARTE LOCALISATION NATURA 2000
- 08. PLAN DE ZONAGE DU PLU EN COURS D'ELABORATION

INFORMATIONS NOMINATIVES

NOM, PRENOM ADRESSE	Commune d'ECOUCHE-LES-VALLEES représentée par Jean-Pierre LATRON, Maire 57 rue des trois Frères Terrier 61150 ECOUCHE-LES-VALLEES 02-33-35-10-86
TELEPHONE	
COURRIEL	

PERSONNE HABILITEE A FOURNIR DES RENSEIGNEMENTS SUR LA PRESENTE DEMANDE

NOM, PRENOM QUALITE TELEPHONE	Patricia MARQUET ARGENTAN INTERCOM Responsable de l'urbanisme Mail : urbanisme@argentan-intercom.fr Tél. : 02.33.12.25.25
COURRIEL	