



Direction Départementale de l'Équipement
du Calvados

Service Aménagement et Urbanisme

ETUDE DE RECONNAISSANCE

SUR LE NORD PAYS D'AUGE

Juillet 1991

ENV
590

PATRIMOINE NATUREL ET BATI

LES Z.N.I.E.F.F.

I. - QU'EST-CE QU'UNE Z.N.I.E.F.F. ?

Une "ZNIEFF", c'est une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, c'est-à-dire une portion du territoire comportant un patrimoine naturel biologique particulièrement riche et représentatif de la région.

Sa taille peut varier de quelques hectares (une tourbière, un espace dunaire) à plusieurs kilomètres carrés (une forêt, une lande). Ce peut être une zone humide (un estuaire, un marais) ou sèche (une pelouse calcaire).

Leur richesse aussi importante pour la région que les grands sites paysagers (Pays d'Auge, la Hague) géologiques (falaises des vaches noires) ou historiques (monuments) est parfois plus discrète et moins bien connue.

Un inventaire a débuté en 1983 dans les 22 régions françaises.

Les connaissances sont rassemblées sous forme de données bibliographiques et de fiches descriptives par site, puis collectées au niveau national dans une base de données informatique.

L'exploitation qui s'en suivra permettra de fonder sur des bases solides une politique de mise en valeur du patrimoine naturel.

II. - LES Z.N.I.E.F.F. DANS LE SECTEUR D'ETUDE

2.1. - Z.N.I.E.F.F. DE LA BASSE VALLEE DE LA TOUQUES

L'ensemble de la vallée présente un intérêt paysager certain constitué de milieux très divers (prairies hygrophiles en fond de vallée, anciennes gravières, coteaux secs, landes, bois...). Sur le plan écologique la vallée renferme une flore intéressante liée à la présence de micro-milieux (nombreuses espèces d'orchidées) et constitue un refuge pour de nombreux oiseaux notamment sur le plan d'eau de PONT-L'EVEQUE où l'on peut observer l'un des plus forts contingents de canard milouin du département et le seul lieu de nidification de la grèbe huppée dans le Calvados.

2.2. - Z.N.I.E.F.F. DE LA VALLEE DE LA CALONNE

L'ensemble de la vallée présente un intérêt paysager et piscicole. Ce site représente en effet la moitié des sites de reproduction des truites de mer de l'ensemble du bassin de la Touques (frayère à truite, de mer, présence d'écrevisses).

2.3. - Z.N.I.E.F.F. DE SAINT-GATIEN

Le bois de SAINT-GATIEN est inscrit à l'inventaire régional des richesses naturelles en raison de son intérêt paysager, floristique et faunistique. Ce site constitue l'un des plus grands massifs forestiers du Calvados renfermant des espèces florales particulièrement remarquables (impatiences...), une faune terrestre intéressante (mustélidés, pic noir...) et parmi la faune aquatique une espèce protégée (l'écrevisse à pied blanc).

2.4. - Z.N.I.E.F.F. DU MONT-CANISY

Les pelouses du MONT CANISY présente un intérêt botanique certain. En effet ce site renferme parmi les espèces typiques des pelouses et éboulis calcaires quelques espèces particulièrement rares dans la région (gentiane amère, germandrée petit-chêne). Le conservatoire de l'espace littoral, propriétaire d'une partie du site, envisage l'acquisition de la totalité de la calotte du mont.

2.5. - Z.N.I.E.F.F. DU PLATEAU COTIER D'AUGE

Les falaises et le plateau rocheux du Pays d'Auge présentent un intérêt géologique et biologique. Ce site renferme des couches fossilifères particulièrement importantes et constitue une zone de repos pour les oiseaux marins.

2.6. - Z.N.I.E.F.F. DES VACHES NOIRES

Le site présente des caractères à la fois pittoresque et scientifique, il présente des qualités paysagères, géologiques et globalement écologiques. Il est situé en zone de préemption.

2.7. - AUTRES Z.N.I.E.F.F.

Estuaire de la Seine	Intérêt botanique
Bois du BREUIL	intérêt floristique faunistique piscicole
Grèves de Pennedepie	intérêt botanique ornithologique piscicole faunistique
Vallée de la DIVES	intérêt ornithologique piscicole

3. - CONCLUSION

De manière générale, les Z.N.I.E.F.F. se rencontrent dans des secteurs privilégiés : littoral, vallée, forêt. Ces sites sont caractérisés par une description physique et écologique remarquable (vasière, zone rocheuse, falaise, cours d'eau, marais, forêt, pelouse) et par la présence d'espèces de faune et de flore sauvages.

Leur localisation correspond à la zone cotière et aux falaises, à des zones de marais, à des vallées (Touques, Calonne et Dives) et aux zones boisées sur le plateau de SAINT-GATIEN.

Certains secteurs littoraux sont situés en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. A long terme leur acquisition est envisagée par le département ou par le conservatoire de l'espace littoral.

LE PATRIMOINE

I. - LES MONUMENTS HISTORIQUES

La législation sur les monuments historiques concerne les immeubles dont la préservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un grand intérêt et pour lesquels elle prévoit deux modes de protection : le classement pour lequel tout travail sur le monument est soumis à autorisation préalable et l'inscription pour lequel tout travail est soumis à déclaration préalable.

Ces mesures revêtaient au départ un caractère très ponctuel, mais progressivement la protection a été étendue aux abords du monument. Cette protection est limitée au cercle de 500 m de rayon qui a pour centre le monument. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de la visibilité d'un édifice déjà classé ou inscrit, toute transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

De nombreux monuments historiques parsèment l'aire d'étude avec une plus forte présence sur HONFLEUR et PONT-L'EVEQUE et sont les témoins d'un riche passé.

2. - LES SITES

La législation sur les sites initialement prévue pour protéger des sites naturels est utilisée pour protéger des sites mixtes incluant des éléments naturels et bâtis, et même des sites urbains ne comportant aucun élément naturel ou n'en comportant que de façon très accessoire. Cette législation a recours aux mêmes techniques de protection que celles sur les monuments historiques. Elle permet d'étendre la protection à des espaces plus vastes.

La qualité paysagère et pittoresque du Canton d'HONFLEUR et des environs de PONT-L'EVEQUE ont conduit à la création de deux sites inscrits particulièrement vaste.

- le site inscrit de la Côte de Grâce (11 communes)
- le site inscrit du Pays d'Auge (6 communes).

Trois autres communes à l'Ouest du secteur d'étude ont vu leur territoire faire l'objet d'une inscription : CRICQUEVILLE EN AUGÉ, PUTOT EN AUGÉ et BEUVRON EN AUGÉ.

Le nombre important de commune dont leur territoire est inscrit à l'inventaire des sites montre que ce secteur du département dispose d'un fort potentiel naturel

3. - LE SECTEUR SAUVEGARDE D'HONFLEUR

A l'aide de cette procédure a été renforcée la protection des quartiers anciens d'HONFLEUR dans leur ensemble en conservant l'organisation, leur trame et leur atmosphère. Il s'agit d'une protection organisée autour d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

MOYENS D' ACTIONS FONCIERES

A DISPOSITION DES COLLECTIVITES LOCALES

LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

Le droit de préemption urbain peut être institué dans les communes d'un POS rendu public approuvé sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (NA). Son objet est de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti. Ce droit peut être délégué.

Le D.P.U. intéresse les communes de :

ABLON
AUBERVILLE
BEUVRON EN AUGE
DIVES SUR MER
EQUEMAUVILLE
GENNEVILLE
GONNEVILLE / HONFLEUR
HONFLEUR
HOULGATE
PONT L'EVEQUE
LA RIVIERE SAINT SAUVEUR
SAINT GATIEN DES BOIS

LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Avec les mêmes objectifs que le D.P.U., des zones d'aménagement différé peuvent être créées par le préfet en dehors des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par un POS ainsi que sur tout ou partie du territoire de commune non dotée de POS .

Le Droit de Préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans par le titulaire.

Z.A.D. de DIVES SUR MER (35 ha)
Z.A.D. de GRANGUES

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Aux termes de l'article L 142.1. du Code de l'Urbanisme, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non.

Afin de donner au département les moyens d'acquérir les espaces les plus menacés pour les incorporer à leur domaine public, une taxe départementale des espaces naturels sensibles est perçue sur la totalité du territoire du département. En outre, un droit de préemption pourra être exercé dans des zones préalablement délimitées à cet effet.

Ce droit peut être délégué à d'autres organismes (commune ou conservatoire de l'espace littoral). Ainsi le conservatoire de l'espace littoral est compétent pour les sites tels que la partie Est des falaises des Vaches Noires, la calotte du MONT CANISY ou le bois du BREUIL.

Dans le secteur d'études, ces zones concernent :

Les Vaches Noires - (65 ha)	Département et CEL
Le Bois du BREUIL - (126 ha)	CEL
Le MONT CANISY - (27 ha)	CEL

DEMOGRAPHIE - LOGEMENT

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

AIRE D'ETUDE

Ière PARTIE : DEMOGRAPHIE

Introduction

Population dans les cantons

Variation de population par commune

IIème PARTIE : LOGEMENT

Parc de logements dans les cantons

La part des résidences secondaires

Permis de construire : Logements autorisés en 1990

Permis de construire : Résidences secondaires

Certificats d'urbanisme 1988-1990

AVANT-PROPOS

Le recensement général de la population de 1990 apporte de nombreuses indications sur la situation des communes. Il nous a paru intéressant d'en présenter quelques unes, alors qu'elles sont encore récentes et permettent de donner une image actuelle des territoires.

Nous avons également utilisé quelques données statistiques sur la construction de logements neufs en 1990 ainsi que sur les demandes de certificats d'urbanisme déposées de 1988 à 1990. Sans que cela suffise à indiquer véritablement des tendances de l'évolution du logement nous souhaitons ainsi repérer des différences de comportement entre les communes.

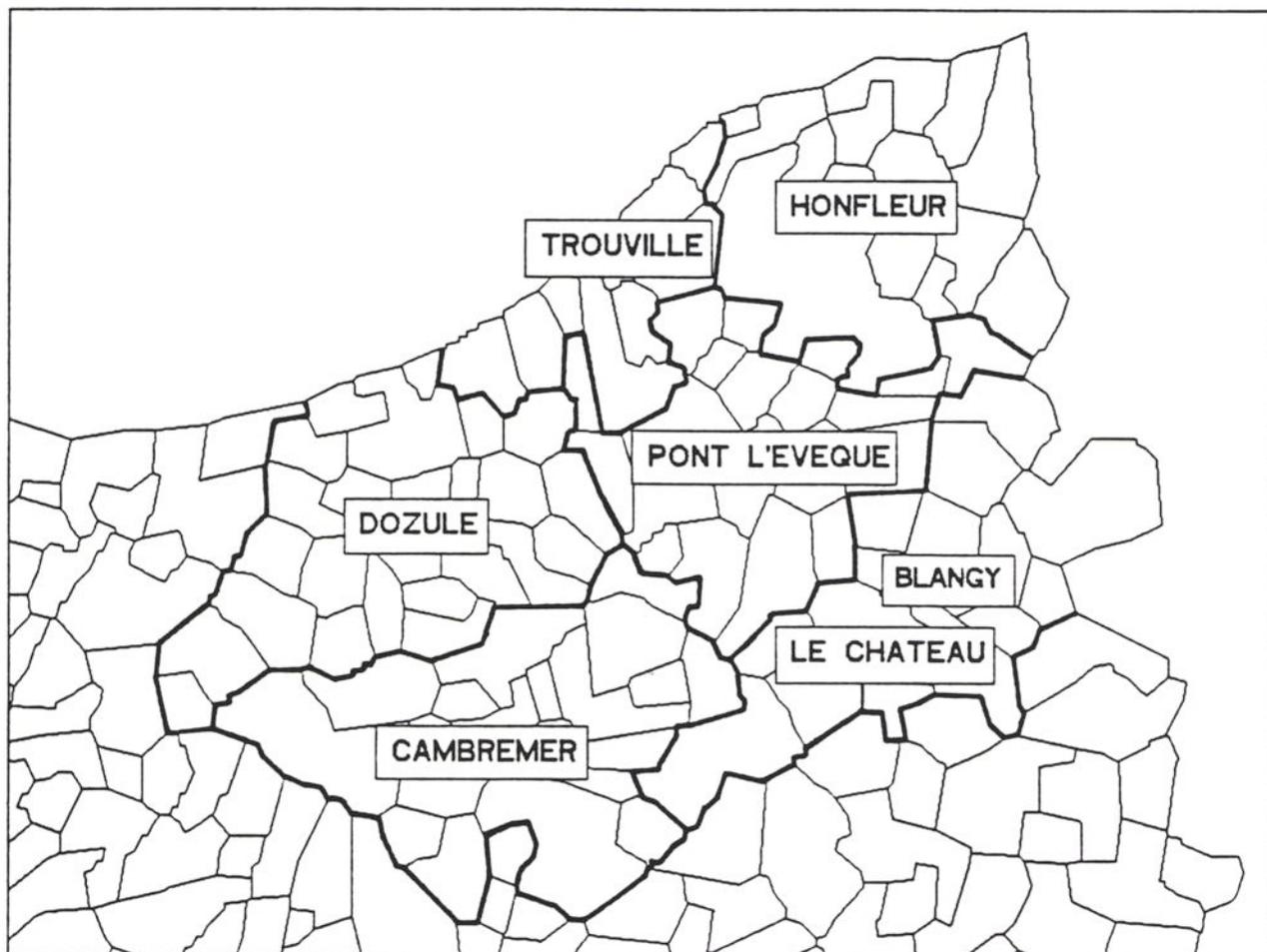
Toutefois si le présent document suscitait des interrogations nous serions tout à fait disposés à approfondir la recherche d'informations et l'analyse pour tenter d'améliorer notre appréciation de l'évolution de ce secteur du nord du Pays d'Auge

AIRE D'ETUDE

Cette étude porte sur les six cantons de :

- BLANGY-LE-CHATEAU
- CAMBREMER
- DOZULE
- HONFLEUR
- PONT L'EVEQUE
- TROUVILLE

Ce territoire regroupe 101 communes, 92 si l'on excepte le canton de Trouville.



DEMOGRAPHIE

Ière Partie

INTRODUCTION

Avec 65 559 habitants recensés en 1990, les six cantons de l'aire d'étude représentent 48,2 % de la population de l'arrondissement de Lisieux, 10 % de celle du département.

Au cours de la période 1982 - 1990 la croissance démographique, s'établissant à 4,8 %, a suivi le rythme départemental (4,9 %).

Cette croissance est par contre nettement supérieure à celle observée dans l'ensemble de l'arrondissement de Lisieux (+ 2,6 %).

UN ACCROISSEMENT DE POPULATION MOINDRE DANS LES CANTONS LITTORAUX

On constate que les cantons de Trouville-Sur-Mer, Honfleur, et Dozulé, en façade de la mer, enregistrent pour la période 82-90 une progression nettement inférieure à celle des cantons de l'arrière-pays.

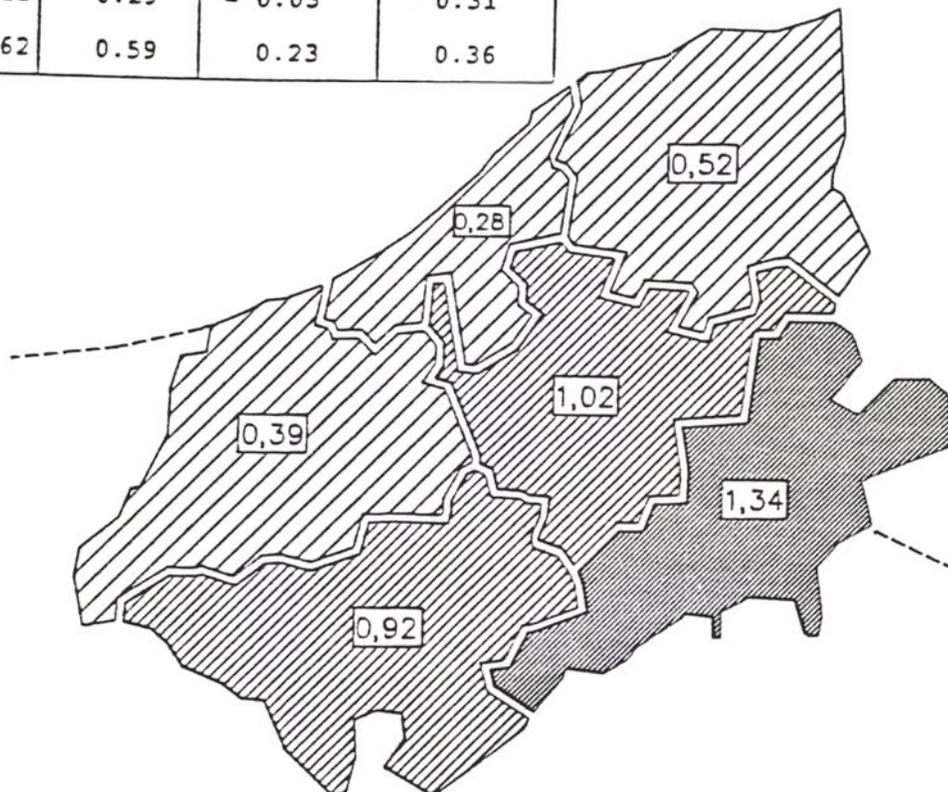
Les causes de ce phénomène sont toutefois différentes dans les trois cantons. Il est en effet imputable à un solde naturel négatif dans celui de Trouville-Sur-Mer, et à l'inverse à un solde migratoire pratiquement nul dans celui de Honfleur.

Le canton de Blangy-Le-Château conjugue un taux élevé dans ces deux composantes de l'évolution démographique et connaît de ce fait la plus forte croissance du secteur.

Le canton de Pont-L'Evêque a quant-à-lui le taux de croissance dû au solde migratoire le plus important, mais dont l'effet est tempéré par un solde naturel nul.

POPULATION SANS DOUBLE COMPTE - Taux de variation annuel 1982-1990

CANTONS	1990 Pop sdc	82-90 Tx an sdc	82-90 Tx mvt nat	82-90 Tx sol mig
Blangy-le-Chateau	5 754	1.34	0.49	0.85
Cambremer	4 066	0.93	0.44	0.49
Dozulé	12 637	0.39	0.29	0.10
Honfleur	15 669	0.52	0.29	0.05
Pont-l'Evêque	8 824	1.02	- 0.00	1.03
Trouville-Sur-Mer	18 612	0.29	- 0.03	0.31
TOTAL	65 562	0.59	0.23	0.36



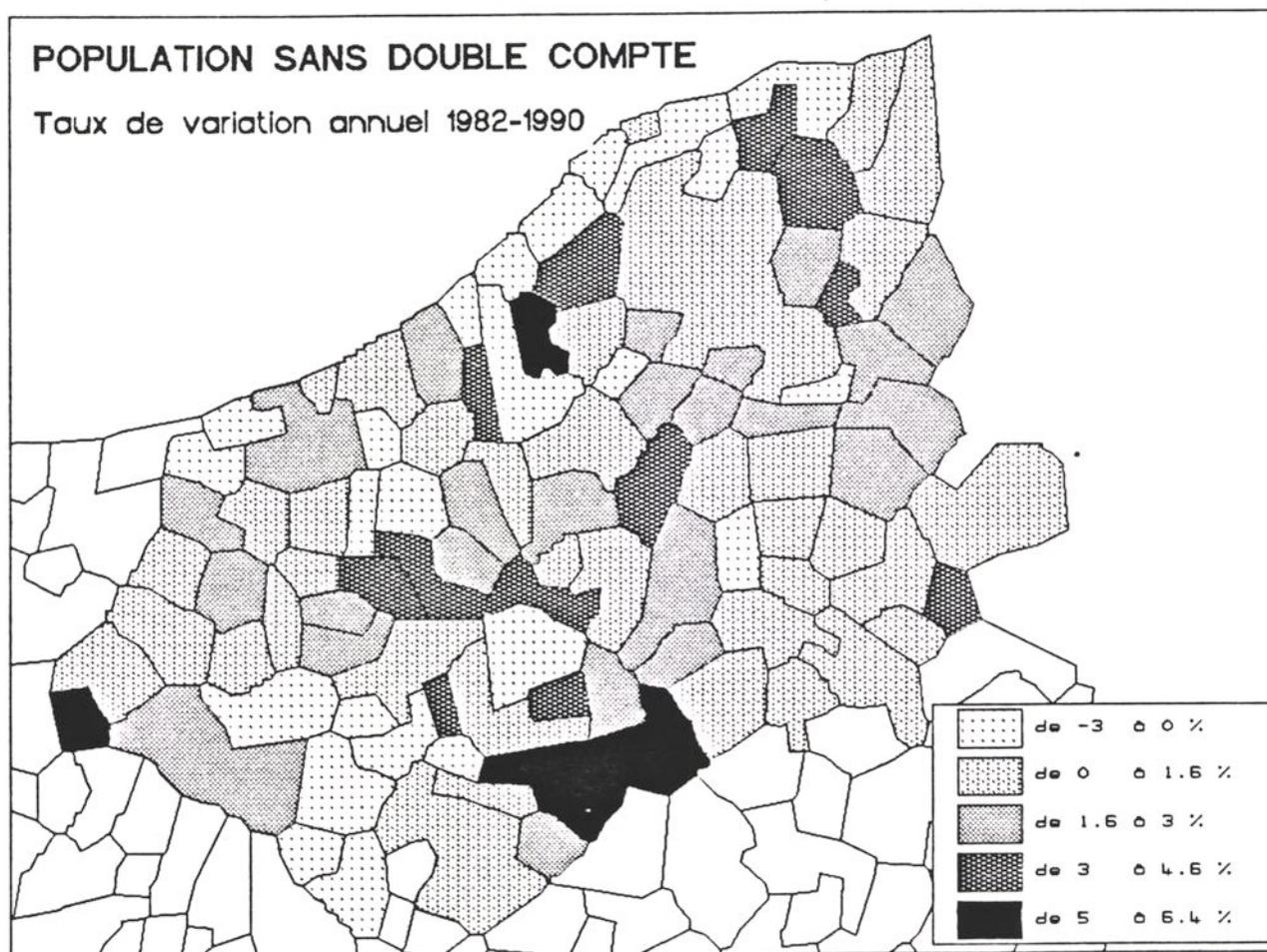
VARIATION DE POPULATION PAR COMMUNE

Un certain nombre de communes ont vu leur population baisser entre les deux derniers recensements, elles se regroupent essentiellement sur la côte, de Benerville-Sur-Mer à Honfleur, et au sud-ouest du canton de Cambremer.

A l'inverse quelques communes ont connu un développement supérieur à celui observé en moyenne dans les communes rurales du département (1,26 %). Certaines d'entre elles se situent en retrait du littoral, à proximité des communes à forte densité de population de la côte. Peut-être ces communes bénéficient-elles d'un phénomène de péri-urbanisation induit par la saturation et des coûts élevés dans les stations littorales. On remarque Périers-en-Auge et Gonneville-sur-Mer en limite de Dives-sur-Mer et Houlgate, Varaville, Saint-Arnoult et Touques pour Deauville et Trouville, Equemauville, Fourneville, Gonneville-sur-Honfleur et Le-Theil-en-Auge pour Honfleur.

Dans l'arrière-pays l'axe A13-RN175 est marqué par un chapelet de communes où la croissance est plus forte, de Criqueville-en-Auge à Quetteville.

Un troisième secteur comprenant les communes de Manerbe, Formentin, Le Torquesne, Saint-Hymer, a également montré un certain dynamisme démographique pendant la période 1982-1990.

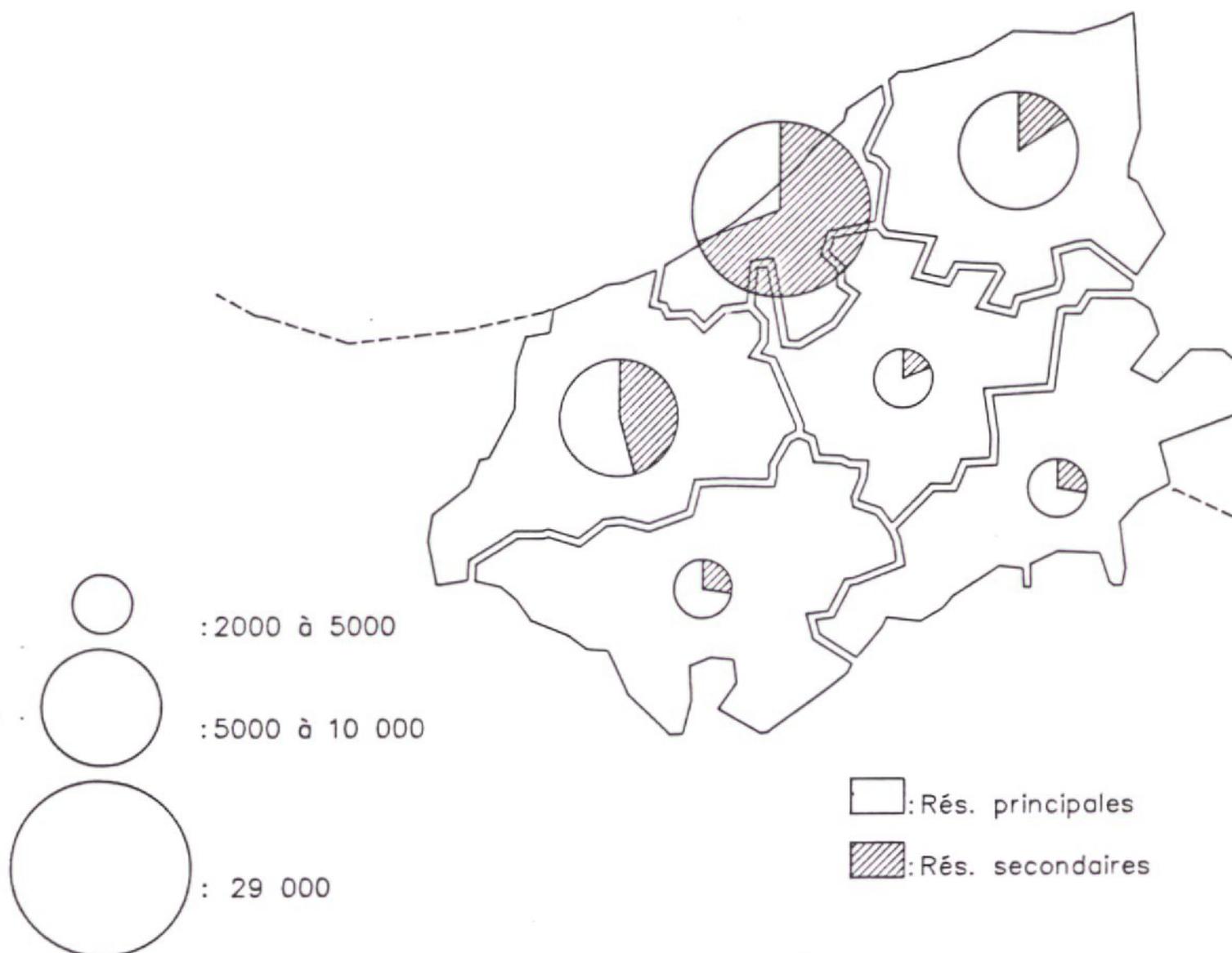


LOGEMENT

IIème Partie

LE PARC DE LOGEMENTS DANS LES CANTONS DU NORD DU PAYS D'AUGE

CANTONS	Nombre de communes	Nombre de logements		Part des résidences secondaires en 1990 (%)
		1982	1990	
Blangy-Le-Château	15	2 535	2 911	27,7
Cambremer	19	1 962	2 179	27,3
Dozulé	25	8 384	9 544	45,5
Honfleur	13	6 925	7 804	16,1
Pont-L'Evêque	20	3 636	4 105	19,2
Trouville	9	21 999	21 017	69,3
TOTAL	101	45 441	55 560	50,2

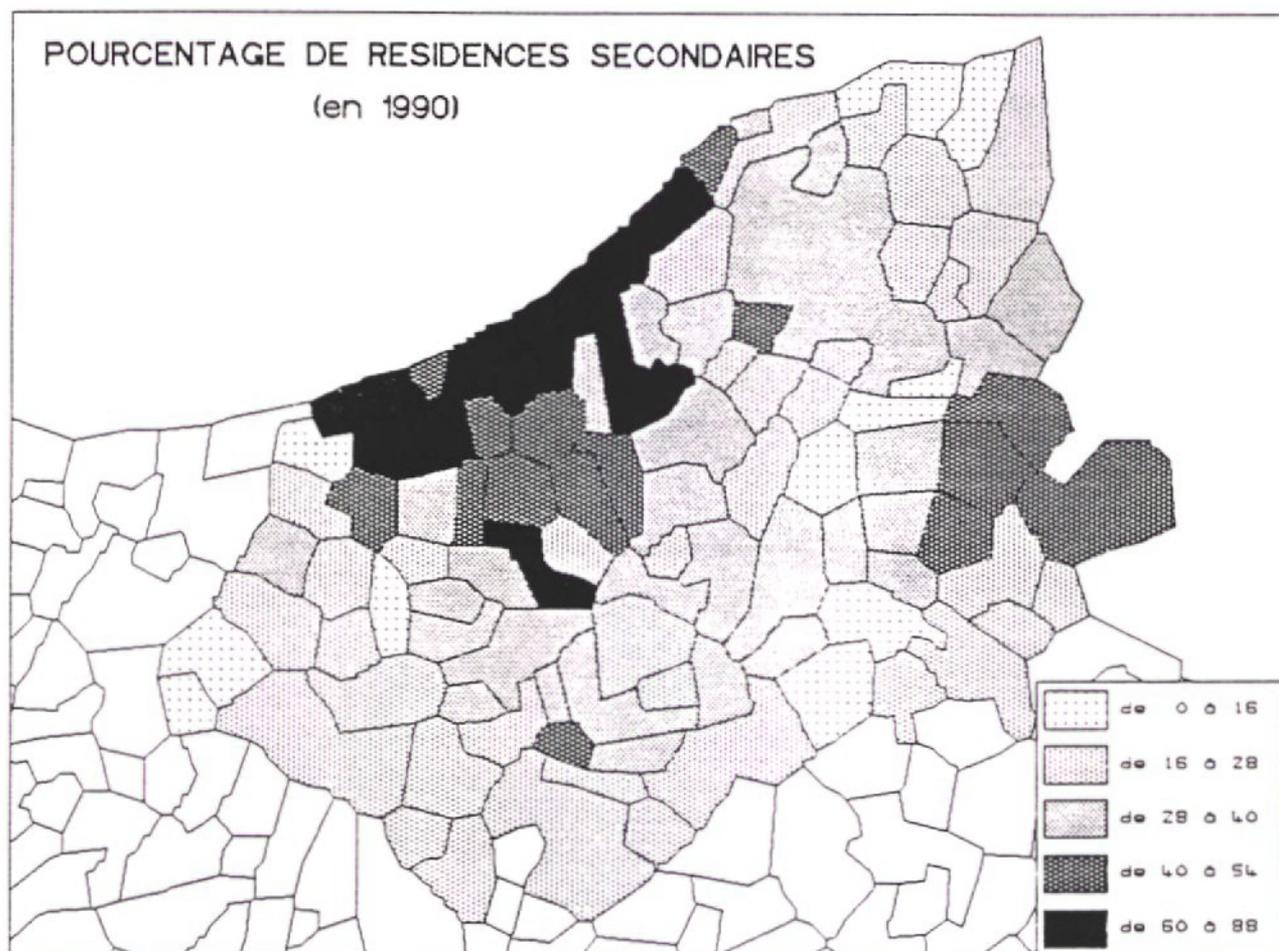


LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES

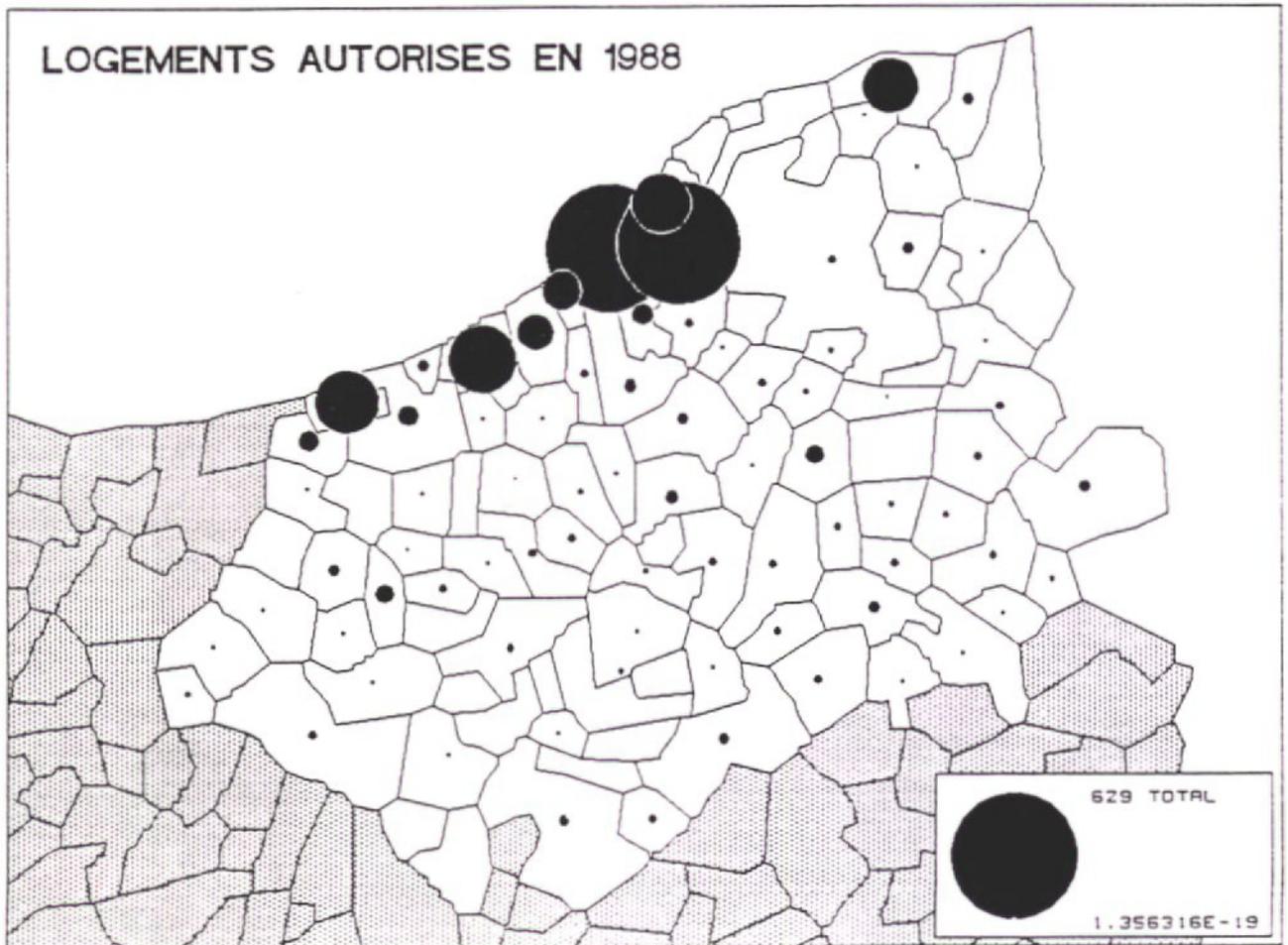
La part des résidences secondaires dans le parc de logements est bien entendu très élevée dans ce secteur, elle a encore progressé pendant la période récente passant 43,9 % en 1982 à 50,2 % en 1990.

Ce phénomène est particulièrement marqué sur la côte, de Houlgate à Villerville et s'étend légèrement en arrière dans le canton de Dozulé.

On trouve également une très forte présence de résidences secondaires, plus de 40 %, à l'est de la zone d'étude, dans les communes de Bonneville-La-Louvet, St-André d'Hébertot, Les Authieux-Sur-Calonne et Le Mesnil-Blangy. Sans doute faut-il y voir l'effet de la très grande qualité paysagère de la vallée de la Calonne.



LOGEMENTS AUTORISES EN 1988



PERMIS DE CONSTRUIRE : LOGEMENTS AUTORISES EN 1988 ET EN 1990

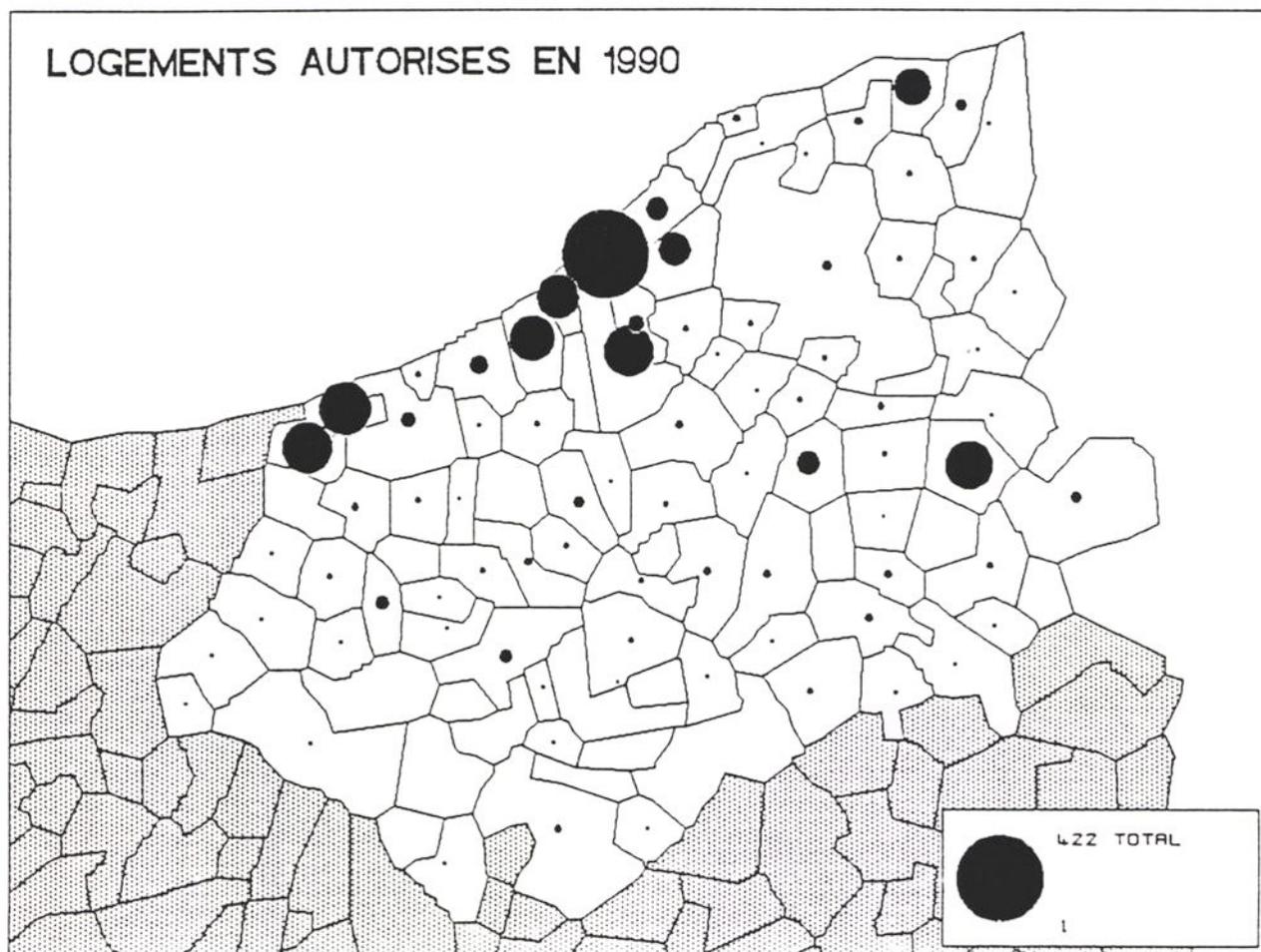
Pour présenter l'importance de la construction neuve nous avons réalisé deux cartes illustrant le nombre de permis de construire délivrés en 1988 et en 1990.

Même s'il est difficile de déduire de ces cartes des évolutions dans l'activité de construction elle n'en indiquent pas moins certaines caractéristiques. Il convient cependant de signaler que dans certaines communes les développements peuvent être le fait d'une opération exceptionnelle, c'est le cas du permis de construire de 120 logements des Authieux-Sur-Calonne par exemple.

Ces données confirment la très forte activité sur la côte, dans les secteurs de Dives-Sur-Mer/Houlgate et de Deauville/Trouville.

Honfleur et Pont-l'Evêque ont également, dans une moindre mesure, délivré de nombreux permis de construire, mais ce mouvement ne semble pas s'étendre aux communes limitrophes.

A l'opposé on peut remarquer une très faible pression dans la pointe sud de notre aire d'étude, à l'exception de la commune de Cambremer elle-même.



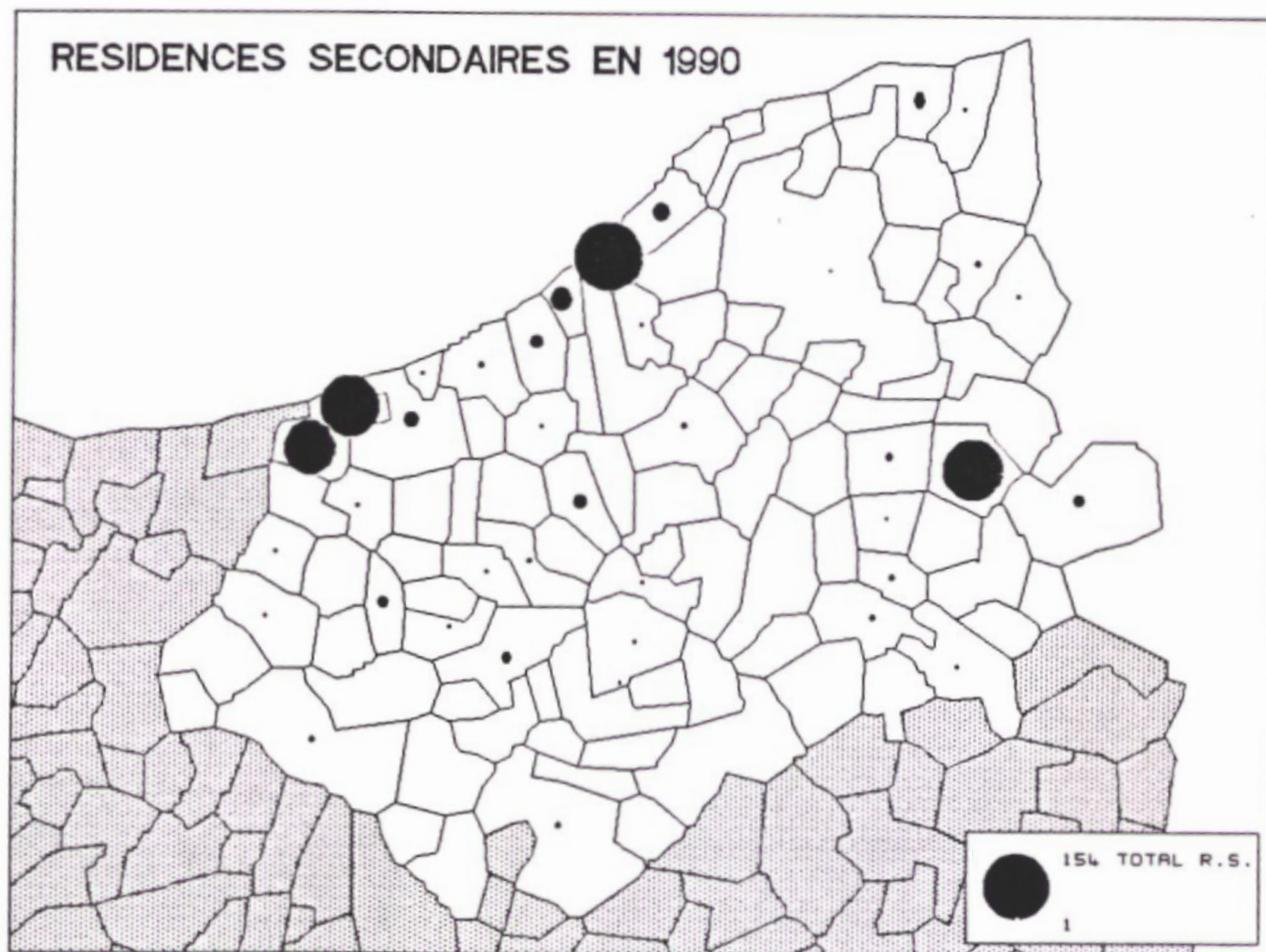
PERMIS DE CONSTRUIRE : RESIDENCES SECONDAIRES

L'implantation des résidences secondaires se remarque particulièrement dans trois secteurs.

A Deauville, accompagnée de quelques communes voisines, le nombre de résidences autorisées en 1990 est très important. Il ne représente cependant qu'une part relativement modeste de l'ensemble des permis, 36 % à Deauville même, dans un secteur où ce type de logement constitue plus de 60 % du parc total .

A Dives-Sur-Mer la réalisation de Port Guillaume se fait sentir, 71 % des autorisations délivrées concernent des résidences secondaires.

Enfin la vallée de la Calonne se signale également. Outre les Authieux-Sur-Calonne qui bénéficie d'un programme exceptionnel on constate, bien que cela soit sur de petites quantités, un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires à Bonneville-La-Louvet et Saint-Julien Sur Calonne

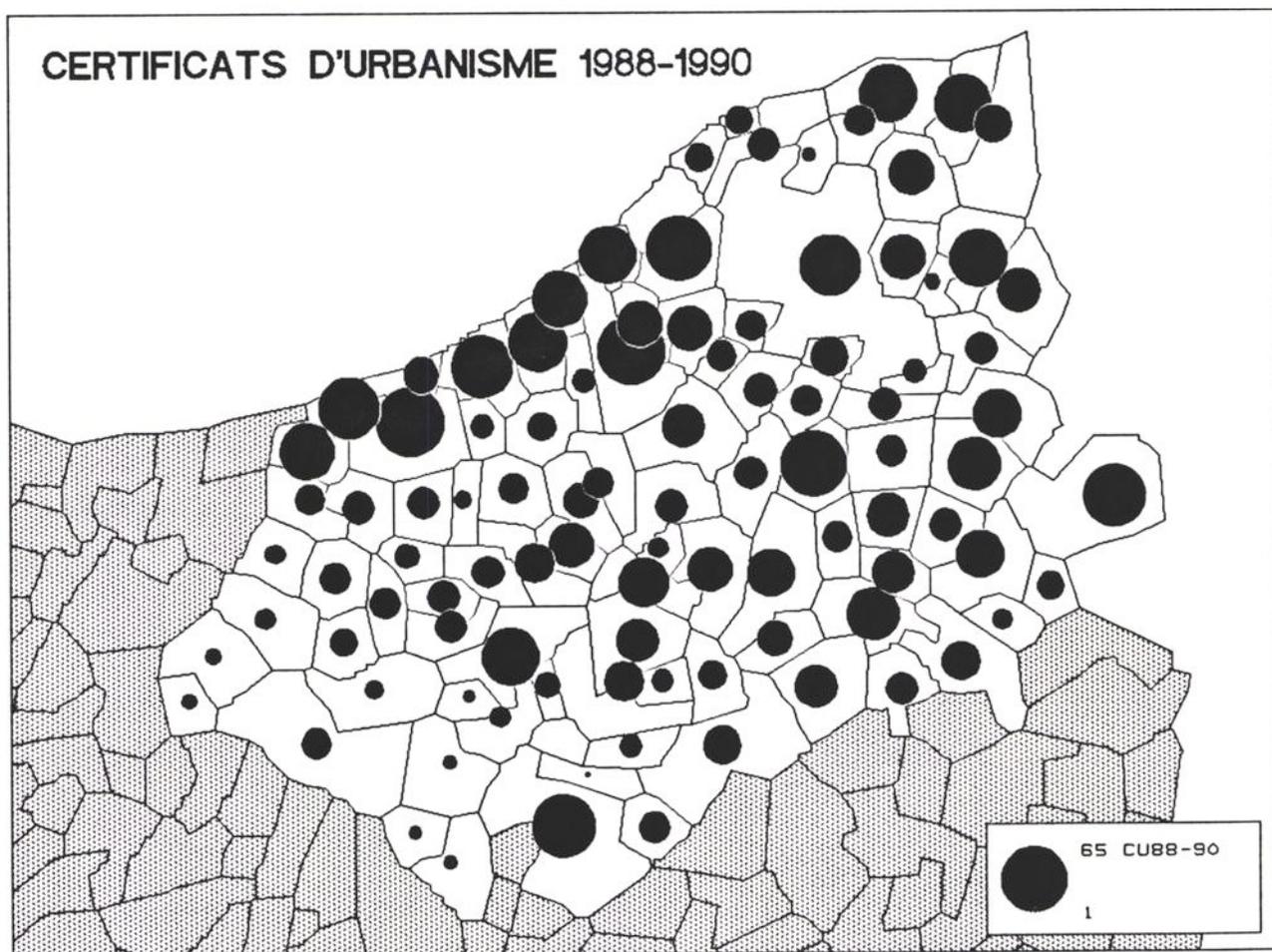


CERTIFICATS D'URBANISME 1988 - 1990

La carte ci-dessous fait apparaître le nombre total de demandes de certificats d'urbanisme déposées pendant les années 1988, 1989 et 1990.

La répartition dans l'ensemble de la zone est beaucoup plus diffuse que dans le cas des logements autorisés en 1990. On peut toutefois constater une pression particulièrement importante sur le littoral de Dives-sur-Mer à Trouville, et moins forte à l'est, ainsi que, plus légèrement, dans le secteur situé au sud de l'autoroute A. 13, de Bonneville-La-Louvet à Beaufour-Druval.

On peut donc, à l'inverse, deviner des "creux" relatifs entre ces deux secteurs, au nord de l'autoroute, de Goustranville à Gmanville, d'une part, et au sud-ouest de notre aire d'étude, de Basseneville à Notre-Dame-d'Estrée dans le secteur des marais de la Dives, d'autre part.



TOPOGRAPHIE ET HABITAT

Sont repérés sur ce plan les pentes supérieures à 6 % et les zones inondables. Par rapport à ces éléments de la topographie est-il possible de mettre en évidence les logiques d'implantation des établissements humains et des infrastructures et dans l'affirmative quels enseignements peut-on en tirer ?

ORGANISATION GENERALE DU TERRITOIRE

LES RELIEFS

Le Pays d'Auge est un plateau dont l'altitude oscille autour de 140 - 150 mètres et qui est séparé de la plaine de CAEN par la Vallée de la DIVES large de 8 kilomètres.

Profondément entaillé par l'érosion il est coupé en son milieu par la tranchée de la Vallée de la Touques (Large d'environ 800 mètres entre LISIEUX et PONT-L'EVEQUE) qui avec son affluent la CALONNE détermine trois sous-ensembles.

1°) A l'Est le plateau de SAINT-GATIEN - SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT orienté N.O./S.E., de 4 à 5 km de large dans sa partie centrale et d'une vingtaine de km de long, est limité au Nord par l'estuaire de la SEINE, à l'Ouest par la vallée de la TOUQUES, et au Sud par celle de la CALONNE. Il est profondément entaillé au Nord par les vallées de la MORELLE, de L'ORANGE et des ruisseau de HONFLEUR et BARNEVILLE.

Il présente au Nord, sur la vallée de la SEINE et les trois vallées affluentes des talus étroits (200 à 400 mètres) aux pentes très fortes (20 à 50 %). Sur la vallée de la CALONNE, à l'Est des AUTHIEUX, les pentes restent assez fortes (10 à 15 %) puis elles s'adoucissent à partir de SURVILLE. Sur le versant Est de la vallée de la TOUQUES les talus ont une largeur de 1 500 à 2 000 mètres et les pentes sont inférieures à 10 %.

2°) A l'Ouest le plateau d'ANNEBAULT qui s'étend d'AUBERVILLE à MANERBE sépare les vallées de la TOUQUES et de la DIVES. Plus étroit, il fait 2 à 3 km de large dans sa partie centrale et environ 18 km de long. Il est très profondément découpé par les bassins de l'IVY et du PRE d'AUGE à l'Est, par ceux de l'ANCRE et de la DORETTE à l'Ouest.

Ce plateau est limité à l'Ouest par une "Cuesta" brutale dominant les vallées de la DIVES et de ses affluents. Les pentes atteignent 20 à 30 % à BEUVRON EN AUGÉ ou à GRANGUES pour une dénivellation d'une centaine de mètres. En bordure de la TOUQUES entre LISIEUX et PONT-L'ÉVÊQUE, les pentes moins raides sont voisines de 10%.

Enfin entre BEAUMONT EN AUGÉ et TOURGEVILLE, le plateau rejoint la vallée de la Touques par des pentes moyennes inférieures à 5 %.

3°) Au Sud, entre TOUQUES et CALONNE, on trouve un triangle au relief très chahuté qui est l'extrémité Nord-Ouest du plateau de MOYAUX (hors zone d'étude) érodé par les affluents de ces deux rivières dont les principaux sont le CHAUSSEY et la PAQUINE.

Les pentes sur la vallée de la TOUQUES et de ses affluents sont semblables à celles de la rive opposée c'est-à-dire voisine de 10 % sur une profondeur de 600/800 mètres. Par contre, la limite Nord de ce plateau est constituée à partir de la crête parcourue par le C.D. 265 par une zone de pente très large (environ 2 500 mètres) et relativement douce (environ 5 %) dominant la CALONNE.

Le sous-sol du plateau du Pays d'Auge est constitué d'une alternance de couches géologiques très hétérogènes et de résistances très variables où dominent des bancs d'argiles importants. Le découpage complexe causé dans ce "mille-feuilles" par l'érosion des rivières met ainsi à jour les points faibles de ce sous-sol. L'affleurement des couches d'argiles surtout lorsqu'il coïncide avec des zones de fortes pentes et avec des émergences de nappes phréatiques est à l'origine de phénomènes de glissement de terrain bien connus dans tout le PAYS d'AUGE.

Toutes les zones de pentes sont donc plus ou moins instables et leur aptitude à recevoir des constructions doit être préalablement vérifiée. Dans certains sites notoirement instables ou très accidentés, "Cuesta" d'Auge, Vaches Noires, Côte de Grâce, il serait préférable d'interdire purement et simplement de construire.

LES ZONES INONDABLES

LA VALLEE DE LA TOUQUES

Particulièrement étroite et encaissée entre PONT L'EVEQUE et LISIEUX, la vallée de la TOUQUES est inondable, depuis cette dernière ville jusqu'à TOUQUES. Le rehaussement artificiel des terrains au XIXème siècle a mis hors d'eau le bas de TROUVILLE ainsi que DEAUVILLE mais doit cependant constituer un obstacle à l'écoulement des crues vers la mer.

A l'exception de PONT L'EVEQUE et de LISIEUX implantées pour des raisons stratégiques depuis l'époque romaine et le Moyen Age à l'intersection de la vallée et de grandes voies de communication, on remarque que tous les bourgs de la vallée (OUILLY LE VICOMTE, COQUAINVILLIERS, LE BREUIL EN AUGÉ) sont fort prudemment situés en dehors du lit majeur de la rivière, hors d'atteinte des inondations.

LA VALLE DE LA DIVES

Marécageuse, la vallée de la DIVES n'a été assainie qu'à la fin du XIXème siècle. Un réseau complexe de canaux et de "flets" géré par un syndicat intercommunal a transformé l'ancien marécage en une prairie humide qui est inondée pratiquement chaque hiver. De longue date les villages et les hameaux sont donc regroupés soit au pied des pentes à la périphérie (PUTOT EN AUGÉ, PERIERS EN AUGÉ, DIVES SUR MER) soit sur des "buttes témoins" émergeant au milieu du Marais (BASSENEVILLE, GOUSTRANVILLE).

L'URBANISATION ET LE RELIEF

On remarque, en particulier dans l'Ouest de l'aire d'étude, que les groupements urbains sont plutôt situés dans les vallées et l'on peut noter une certaine hiérarchisation dans l'importance des zones urbanisées à mesure que l'on passe des vallées aux plateaux.

- Les plus grandes villes sont situées dans la vallée de la TOUQUES, axe majeur du PAYS D'AUGE, c'est le cas de LISIEUX et de PONT L'EVEQUE. Les estuaires sont également des lieux privilégiés d'implantation des villes, DIVES SUR MER dans l'estuaire de la DIVES, TROUVILLE-TOUQUES dans l'estuaire de la TOUQUES, HONFLEUR dans l'estuaire de la SEINE.

- De nombreux bourgs sont implantés dans la vallée de la TOUQUES et les vallées secondaires :

* OUILLY LE VICOMTE, COQUAINVILLIER, LE BREUIL EN AUGES dans celle de la TOUQUES.

* DOZULE dans celle de l'ANCRE.

* BLANGY LE CHATEAU dans celle du CHAUSSEY.

* BONNEVILLE LA LOUVET dans celle de la CALONNE.

* HERMIVAL dans celle de la PAQUINE.

- Les têtes de vallons accueillent encore quelques bourgs comme CAMBREMER, BONNEBOSQ, mais surtout des villages qui sont plus nombreux dans la partie Ouest de l'aire d'étude comme GONNEVILLE SUR MER, CLARBEC, SAINT-HYMER, SAINT-OUEN-LE-PIN, LA ROQUE BAIGNARD.

Dans le secteur Est ce type d'implantation est représenté par SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT, TOURVILLE EN AUGES ou BARNEVILLE.

- Sur les plateaux, l'habitat est extrêmement dispersé et les communes sont souvent éclatées en une multitude de hameaux entre lesquels il est difficile de distinguer un centre.

Les gros villages de plateau sont tous situés dans la partie Est de la zone d'Etude.

- La plupart des villages du Sud du Canton de HONFLEUR sont de ce type (GENNEVILLE, SAINT-GATIEN, GONNEVILLE, LE THEIL).

Sur le plateau de MOYEAUX ce type est également représenté par ce village ainsi que par LE PIN ou SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS.

A l'inverse sur le plateau d'ANNEBAULT on ne rencontre que de petits villages ou hameaux "carrefours" tels BRANVILLE, ANNEBAULT ou VALSEME.

Les sites de bord de plateau n'ont attiré que quelques rares villages tels le PRE D'AUGE dominant la vallée du même nom ou NOROLLES dominant celle de la TOUQUES. Ce type d'implantation est également plus représenté dans le canton de HONFLEUR.

C'est le cas de EQUEMAUVILLE, d'une partie de FOURNEVILLE, d'ABLON

C'est aussi cette forme d'implantation qui a été choisie pour l'ensemble pavillonnaire du MONT-SAINT-LEGER à SAINT-GATIEN. En dépit de son étendue cette opération s'insère relativement discrètement dans le paysage.

Le cas limite de site de bord de plateau, c'est le promontoire où l'on ne trouve que quelques cas d'implantations de village comme le PRE D'AUGE ou SAINT-PIERRE-AZIF. L'exemple unique et quasi méditerranéen de ce type est BEAUMONT EN AUGE dont l'urbanisation épouse parfaitement le contour circulaire d'un promontoire dominant la vallée de la TOUQUES.

Les villages de pentes sont extrêmement rares comparativement au linéaire de zones de pentes. Ils sont généralement situés sur des pentes faibles du versant Sud de la vallée de la CALONNE (SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE) ou du versant Est de la basse vallée de la TOUQUES (BONNEVILLE). Le cas de PIERREFITTE EN AUGE situé sur une pente assez raide (10 % et plus) du versant Ouest de la TOUQUES est unique.

L'IMPLANTATION DE L'HABITAT DISPERSÉ

Toutes les constructions qui apparaissent sur les cartes ne sont pas des bâtiments d'habitation. Les exploitations anciennes du PAYS D'AUGE comportent à côté de la maison de l'exploitant de nombreux bâtiments annexes qui accentuent le caractère dispersé du bâti local.

Avec le déclin de l'agriculture traditionnelle, bon nombre de ces constructions ont été ou seront transformées en résidences principales ou secondaires, on peut donc parler "d'habitat dispersé".

De même que pour l'habitat groupé, on peut reconnaître différents types d'implantation d'habitat dispersé.

- Sur les plateaux

Particulièrement dense sur les plateaux de SAINT-GATIEN et d'ANNEBAULT où il s'implante souvent le long des R.D. 19, R.D. 45, R.D. 16).

- Sur les rebords de plateaux

* Sur le talus Nord de la Vallée de la CALONNE entre BONNEVILLE LA LOUVET et SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT.

* Sur les bords du plateau d'ABLON, de GONNEVILLE SUR HONFLEUR et d'EQUEMAUVILLE.

* Sur les hauteurs surplombant la vallée de la DIVES entre BEUVRON EN AUGÉ et DOZULE.

- Le long des chemins de crêtes

C'est particulièrement net entre SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE et BONNEVILLE LA LOUVET le long de la R.D. 265, mais aussi entre TOURGEVILLE et SAINT-VAAST (R.D. 27) ou entre BEAUMONT EN AUGÉ et PONT-L'EVEQUE (R.D. 118).

- Sur les zones de pentes

Dans la zone de pente faible au Sud de la TOUQUES entre REUX et TOURGEVILLE l'habitat dispersé est la règle. Et en règle générale les deux versants de la vallée de la TOUQUES depuis LISIEUX jusqu'à la mer reçoivent de l'habitat dispersé même quand les pentes sont relativement fortes comme à COQUAINVILLIERS.

L'habitat dispersé est également assez dense sur la Côte de Grâce entre HONFLEUR et PENNEDEPIE.

En revanche, on trouve des zones de pentes très fortes où les constructions sont inexistantes. C'est le cas de la "Cuesta" d'AUGE de NOTRE DAME D'ESTREES à DOZULE et de DOUVILLE EN AUGE à DIVES SUR MER.

C'est le cas également des versants de la MORELLE et de l'ORANGE.

On remarque également que entre SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT et SURVILLE le versant Nord de la CALONNE quoique d'une pente assez modérée ne reçoit que peu de constructions.

QUELQUES PROPOSITIONS

Le PAYS D'AUGE est bien connu pour le caractère dispersé de son habitat, nous avons cependant pu y mettre en évidence diverses formes de regroupement d'habitat adaptées à différents contextes topographiques.

Actuellement élus et administrations sont confrontés à deux types de demandes :

- Des maisons individuelles isolées
- Des opérations groupées, petits lotissements, ou plus récemment, projets touristiques de grande ampleur.

Si les principes d'implantation mis en évidence dans cette analyse tant dans l'habitat dispersé que dans l'habitat groupé sont appliqués aux réalisations nouvelles on peut imaginer que l'insertion de celles-ci s'en fera plus aisément et que le PAYS D'AUGE pourra s'adapter à une réalité socio-économique nouvelle tout en préservant ses atouts paysagers.

PROPOSITIONS

POUR L'HABITAT ISOLE

Il reste conforme au caractère traditionnel du PAYS D'AUGE sous réserve qu'il respecte quelques savoir-faire locaux d'implantation par rapport à la pente, aux haies, aux plantations de haut jet, et éventuellement qu'il soit conforme aux modes de construction traditionnels. Il est nécessaire aussi que la densité reste faible.

SONT A DECONSEILLER

- Le pavillon "urbain" sur des parcelles trop petites.
- Le développement linéaire le long des routes par extension progressive qui crée une urbanisation triste et des problèmes de sécurité routière.
- Les opérations "tiroirs", urbanisation successive de quelques parcelles qui aboutissent finalement à un habitat groupé non maîtrisé.
- La construction sur des pentes trop fortes traditionnellement non bâties.

POUR LES GROUPEMENT D'HABITAT

LES SITES A PRIVILEGIER

- Les petites vallées isolées et les têtes de vallons. Sites intimes, pouvant bénéficier s'ils sont bien exposés d'un micro climat agréable, où une urbanisation nouvelle trouve des limites naturelles et peut s'intégrer facilement grâce à la végétation.
- Les rebords de plateaux qui peuvent offrir des vues intéressantes tout étant peu visibles depuis la vallée. La difficulté dans ce cas est de bien maîtriser la limite et les vues sur l'opération depuis le plateau.
- Les promontoires pourraient recevoir des opérations limitées sous réserve d'une recherche poussée d'insertion paysagère et d'une grande qualité architecturale.

A DECONSEILLER

- L'habitat groupé sur des pentes à cause de l'impact visuel très fort et des risques d'instabilité.

- L'habitat groupé de plateau qui même dans les villages anciens manque de caractère et dont les limites sont difficiles à maîtriser.

ACTIVITES HABITAT TOURISME

REFLEXIONS SUR LA CARTE

ACTIVITES, HABITAT, TOURISME

- Ce qui saute aux yeux dans une première lecture de cette carte c'est l'inégalité de développement entre le Nord de l'aire d'étude où se trouvent les zones d'activités, les grandes réalisations ou projets touristiques et le Sud où, à l'exception de LISIEUX et de quelques zones artisanales "microscopiques", la carte est vide.

- Ce qui frappe également c'est l'important impact spatial de certaines réalisations récentes ou de certains projets :

Dans le domaine des zones d'activités c'est la zone industrielle et portuaire de HONFLEUR qui s'étend sur 4,2 km.

Dans le domaine de l'habitat le projet de VIEUX BOURG, si il est réalisé, constituera avec l'ensemble existant du MONT-SAINT-LEGER une urbanisation quasi ininterrompue sur 3,5 km au bord du plateau de SAINT-GATIEN.

Dans le domaine touristique le golf de SAINT-GATIEN occupe une emprise d'environ 150 ha. Le projet d'ensemble de loisirs en gestation actuellement sur BRANVILLE, DANESTAL, ANNEBAULT constituera avec les extensions du GARDEN CLUB de BRANVILLE un ensemble d'infrastructures touristiques occupant plus de 300 ha sur une longueur de 3 500 mètres. Cet ensemble situé sur le versant Nord de la vallée de l'ANCRE sera relativement exposé à la vue depuis l'Autoroute A 13.

Deux logiques de développement apparaissent à la lecture de cette carte :

- Les zones d'activités se sont fixées avant tout sur les pôles urbains les plus importants : LISIEUX, PONT-L'EVEQUE, HONFLEUR, TROUVILLE-DEAUVILLE, DIVES-HOULGATE.

Dans la "campagne" à l'exception de MOYAUX les zones d'activités sont quasiment inexistantes.

A l'exception de PONT-L'EVEQUE et, à une échelle plus petite, de REUX on ne peut mettre en évidence une incidence quelconque de l'existence depuis 15 ans de l'autoroute dans la création de zones d'activités. C'est ainsi que l'échangeur de DOZULE n'a suscité aucune création et que la zone d'activités communale de DOZULE, il est vrai éloignée de l'échangeur, n'a attiré aucune entreprise.

- A la différence des implantations de zones d'activités, on remarque dans les choix d'implantations d'ensembles résidentiels ou touristiques une influence indéniable de l'Autoroute.

De VIEUX BOURG à BRANVILLE, huit réalisations récentes ou projets se trouvent à moins de 3 km au Nord ou au Sud de l'Autoroute.

L'effet de l'autoroute est peut être réel au niveau du développement des résidences secondaires dans l'habitat ancien. Ce phénomène étant par nature diffus et plus difficile à repérer sur une carte à cette échelle.

On peut en règle générale s'interroger sur l'effet que peut avoir, sur le développement, la création de nouvelles infrastructures de transport. Celles-ci semblent dans le domaine des zones d'activités surtout contribuer à renforcer les atouts des pôles urbains existants.

Si dans le secteur résidentiel et dans celui des infrastructures touristiques l'effet de l'autoroute est perceptible, on constate que cet effet ne s'exerce que dans une bande de quelques kilomètres de part et d'autre de celle-ci.

