



Fiche enjeu

Architecture

Enjeux architecturaux, conservation / développement	Localisation de l'enjeu	Points singuliers	Niveau d'enjeu
Conservation, entretien et mise en valeur des abords des édifices emblématiques : Mairie, Eglise, Fort Montpellier	➤ Partie ancienne du centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Porter une attention particulière sur les espaces publics de proximité ➤ Veiller à une restauration exemplaire de ces bâtiments ➤ Mise en valeur des vestiges de l'enceinte ➤ Développement du parcours de découverte 	+++ <i>(reconnaissance visuelle de lieux publics majeurs et patrimoniaux)</i>
Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et bâtiments anciens d'accompagnement	➤ Toute la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identification des bâtiments d'intérêt patrimonial et anciens à protéger ➤ Restauration exemplaire de ces édifices 	+++ <i>(Ces bâtiments non protégés participent à la qualité du cadre de vie)</i>
Préservation des caractéristiques morphologiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hyper-centre ➤ Faubourg dense 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver les fronts bâtis ➤ Maintenir les alignements existants ➤ Porter une attention particulière aux espaces de cheminements doux : venelles, passages, voies piétonnes ➤ Porter une réflexion sur l'accessibilité PMR 	+ <i>(A l'heure actuelle les alignements sont préservés, les venelles préservées, l'accessibilité PMR pose cependant des difficultés)</i>
Revalorisation des logements en centre-bourg pour lutter contre la vacance	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hyper-centre ➤ Faubourg dense 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Retrouver des espaces de respiration au sein d'un tissu dense ➤ Libérer des arrières cours pour dé-densifier le centre bourg et permettre de créer des surfaces de jardin, courettes, terrasses ➤ Porter une attention particulière sur les espaces publics de proximité 	+++ <i>(Cet enjeu est l'un des plus importants, Sap-en-Auge est reconnue petite cité de caractère grâce à son patrimoine bâti de centre-bourg)</i>
Préservation de l'identité architecturale	➤ Sur la totalité de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reconnaissance préalable des typologies ➤ Reconnaissance préalable et analyse systématique du type de construction ➤ Maintenir les caractéristiques architecturales lors des réhabilitations, des remaniements 	+++ <i>(assurer la cohésion urbaine et historique du centre ancien)</i>



Fiche enjeu

		avec transformations importantes ou mineures ➤ Protéger les détails architecturaux identitaires	
Préservation des devantures commerciales témoins de l'histoire communale	➤ Sur l'hyper-centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identification des devantures les plus intéressantes à conserver ➤ Identifier l'état de dégradation des devantures ➤ Permettre le changement de destination des commerces ➤ Maintien ou restitution d'une cohérence de style architectural ➤ Réflexion à porter sur les enseignes des commerces 	+++ <i>(maintien et développement du commerce local, enjeux économiques et touristiques)</i>
Eviter la banalisation du paysage urbain dans les opérations de constructions neuves	➤ Sur toute la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Production d'une architecture d'expression contemporaine de qualité, en cohérence avec l'identité architecturale existante : volumétrie, matériaux, teintes etc. ➤ Maitriser le foncier bâti et éviter la concurrence des zones AU sur le centre-bourg ➤ Veiller à l'intégration paysagère du bâti 	+++ <i>(la lutte contre la banalisation du paysage est en enjeux important pour les petites cités de caractère)</i>
Sensibiliser la population à la valeur du patrimoine bâti communal	➤ Sur toute la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien du caractère historique du bâti ancien ➤ Qualité des matériaux ➤ Valeurs architecturales et culturelles ➤ Maintien des savoir-faire artisanaux 	+++ <i>(démarche culturelle, retombées économiques)</i>
Répondre aux objectifs environnementaux d'économie d'énergie dans l'habitat	➤ Sur toute la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier les faiblesses thermiques de la construction ➤ Utilisation de matériaux et techniques compatibles avec le bâti ancien ➤ Intégrer les énergies renouvelables opportunes sans atteinte au bâti et au paysage 	+++ <i>(enjeu qui fait partie de l'amélioration du confort de vie dans le bâti ancien)</i>
Prise en compte des points noirs architecturaux	➤ Sur toute la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Transformations de façades ➤ Matériaux inadaptés ➤ Produits et ouvrages industrialisés... 	++ <i>(démarche qualitative, amélioration du cadre de vie)</i>



Fiche enjeux

Paysage

Enjeux paysagers	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur la silhouette du Bourg	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En entrée de commune principalement 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Intégration des constructions en entrée de commune ➤ Maintien des espaces de transition paysagère entre espaces urbain/agricole/artisanal 	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;"><i>(la silhouette du bourg est peu visible du fait du relief plat du plateau)</i></p>
Veiller au maintien de la qualité des points de vue sur l'église	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En entrée de commune ➤ Au sein du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien des espaces « verts » privés qui mettent en scène ces points de vue ➤ Une densification trop forte pourrait fermer ces points de vue (les privatiser) 	<p style="text-align: center;">+++</p> <p style="text-align: center;"><i>(Le clocher de l'église est mis en scène depuis de nombreux secteurs au sein du bourg)</i></p>
Le maintien (ou la replantation) de vergers au sein du paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Au Grand Jardin ➤ En entrée de commune ➤ Espaces publics communaux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En entrée de commune les vergers participent à une bonne intégration paysagère des constructions/ espaces de transition/ mise en scène de la silhouette du bourg 	<p style="text-align: center;">+++</p> <p style="text-align: center;"><i>(Patrimoine paysager témoin de l'agriculture historique ayant pratiquement disparu)</i></p>
Le maintien de la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur l'ensemble de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Couleur et hauteur des bâtiments 	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;"><i>(bonne intégration des bâtiments existants)</i></p>
Maintien des espaces denses de bocage autour du Ruisseau de Grand-Fossé	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autour du ruisseau de Grand Fossé et des chemins de randonnées 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le paysage bocager est un paysage qui doit pouvoir évoluer ➤ L'ouverture du paysage sur certains secteurs permet des points de vue et une meilleure rentabilisation des terres ➤ Le maintien d'une bonne densité de haie autour du cours d'eau participe à maintenir la qualité des eaux 	<p style="text-align: center;">+++</p> <p style="text-align: center;"><i>(le ruisseau de grand fossé est une entité paysagère et environnementale importante)</i></p>



Fiche enjeu

Enjeux paysagers	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Le renforcement de la visibilité du ruisseau de Grand-Fossé	➤ Au sein du bourg du Sap-en-Auge	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La suppression (abaissement) des murs le long du ruisseau ➤ La réalisation d'espaces d'arrêt à proximité du cours d'eau 	+++ <i>(le Grand-Fossé est pratiquement le seul témoin de l'existence d'une enceinte fortifiée sur le Sap-en-Auge)</i>
La prise en compte de la qualité des entrées de commune ou de leur besoin de mise en valeur	➤ Sur les entrées de commune des départementales du territoire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Espaces publics ➤ Intégration des constructions ➤ Sécurité des usagers 	+ <i>(les entrées de commune sont qualitatives à l'heure actuelle)</i>
La requalification et la valorisation des espaces publics	➤ Sur les espaces publics communaux dont l'ambiance apparaît particulièrement minérale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le besoin de végétalisation des espaces publics ➤ Le besoin de requalification des usages ➤ Le besoin de magnifier les bâtiments qui bordent l'espace 	+++ <i>(les espaces publics ne participent que très peu à la valorisation du cadre de vie de la commune)</i>
Le maintien des espaces de respiration (courettes) (espace verts privés et plantés) qui participent à la valorisation paysagère de la commune	➤ Les îlots jardinés des arrières de parcelles au sein du bourg	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien du caractère « visible » depuis l'espace public ➤ Maintien de la dominante végétale de ces espaces 	+++ <i>(ces espaces peuvent être considérés comme des dents creuses)</i>
La préservation et la valorisation des détails paysagers	➤ Centre-bourg : Clôtures en murs de briques, Végétalisation de pieds d'immeubles, Arbres remarquables	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ces détails participent à la qualité paysagère et architecturale des espaces publics ➤ Ambiance rurale assumée 	+++ <i>(les détails sont vulnérables et peuvent être soumis à atteinte et arrachages)</i>
La prise en compte des points noirs (points d'attention) du paysage	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Espaces publics et privés visibles depuis l'espace public ➤ Les bâtiments dégradés 	➤ Besoin de requalification paysagère et urbaine de ces espaces	+++ <i>(ces espaces ont tendance à dévaloriser l'image de la commune)</i>



Fiche enjeux

Environnement

Enjeux environnementaux	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Protection, gestion et mise en valeur des espaces naturels communaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Au sein des espaces naturels riches et ordinaires de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur les cours d'eaux et leurs ripisylves ➤ Sur le linéaire de haie bocagère ➤ Sur les boisements épars ➤ Protéger plus strictement les secteurs sensibles sur le plan environnemental (ZNIEFF, Natura2000) 	<p>+++ (ces milieux participent également de la création du paysage)</p>
Mise en valeur et préservation des milieux naturels du Ruisseau de Grand Fossé	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur l'ensemble du cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien de la qualité des ripisylves ➤ Maintenir une bonne gestion des écosystèmes aquatiques 	<p>+++ (le ruisseau représente la colonne vertébrale du bourg et un élément paysager particulièrement important)</p>
La prise en compte d'une bonne gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau (eaux superficielles et souterraines)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ensemble des cours d'eaux, zones humides du territoire ➤ Les périmètres de captage 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ S'interroger sur l'imperméabilisation des sols et sur le manque d'espaces « perméables » au sein du bourg, ➤ Préserver les périmètres de captage AEP 	<p>+ (Les autres cours d'eau et périmètres de captages sont loin des espaces urbains)</p> <p>+++ (l'imperméabilisation des espaces publics du bourg est assez forte)</p>
La prise en considération la présence de risques et nuisances sur le territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le long du ruisseau de grand fossé pour le risque inondation ➤ Le long des départementales pour le risque Transport de Matières Dangereuses 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur les espaces de remontée de nappe – s'interroger sur le besoin de préservation des vallées du Grand Fossé ➤ Sur la départementale 12 en centre-bourg 	<p>+++ (une nappe sub-affleurante traverse le bourg, la RD 12 pose de véritables problématiques de danger et de circulation)</p>



Fiche enjeux

Enjeux environnementaux	Localisation de l'enjeu	Un point d'attention particulier	Niveau d'enjeu
Le renforcement des espaces verts en secteur anthropisé participant au maintien des continuités écologiques du territoire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jardins / espaces verts en zone urbanisée ➤ Centre-bourg ➤ Espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcement de la trame verte au sein des espaces urbanisés du centre bourg 	+++ (des espaces fortement minéralisés)
L'encouragement à la plantation d'espèces locales adaptées au milieu	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En milieu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur les clôtures et les espaces publics réduire l'utilisation des espèces type Juniperus, Chamaecyparis, Prunus laurocerasus 	++ (quelques secteurs d'habitat récents concernés)
Le soutien à la mise en place de dispositifs de production énergétiques durables et intégrés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur l'ensemble du territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter l'utilisation des énergies fossiles sans porter atteinte au patrimoine ➤ Trouver des solutions adaptées 	++ (un confort thermique assuré par des moyens peu durables)
Le maintien de l'utilisation de matériaux naturels et la conservation d'un tissu urbain en cohérence avec l'histoire et la géologie locales	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur l'ensemble du territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une attention particulière doit être portée à l'utilisation des matériaux locaux et historiques 	+++ (une hétérogénéité des façades anciennes à sauvegarder et restituer) (un rapport matériau/cadre de vie oublié)
L'encouragement des comportements et usages simples, économiques et populaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur l'ensemble du territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Besoin de pédagogie 	++ (des équipements de confort thermique non utilisés)