

# Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

Vers une Charte de qualité  
des Constructions Neuves

Beaucoup de touristes envient nos paysages et la diversité de notre patrimoine. Mais, nous qui vivons dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers, avons-nous bien conscience de la richesse que nous avons en héritage ?

Je vous propose de nous arrêter un instant pour plus que contempler, apprendre à lire notre environnement et l'apprécier. Avec quelques clefs nous saurons peut être mieux respecter notre environnement, le mettre en valeur et le transmettre aux générations futures.

C'est à travers l'analyse des entités paysagères, réalisée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement que je vous propose de découvrir ou de mieux connaître notre environnement. Les thématiques aussi riches que variées vous sont ici présentées : haies, vallées, hameaux, sites industriels, zones humides...

Il n'est pas question pour la Communauté de figer notre paysage, mais plutôt de le respecter, et de protéger les sites exceptionnels.

Je souhaite que chacun se fasse une place dans ce paysage en protégeant notre environnement de qualité. C'est pourquoi j'ai demandé au C.A.U.E. de proposer des fiches permettant à chacun d'entre nous de construire nos projets tout en intégrant les questions d'orientation, de respect de la topographie et du choix des lieux.

Cette exposition vous permettra certainement de regarder différemment nos villes et campagnes. J'espère que vous trouverez les éléments de réflexion pour mieux intégrer vos projets de construction, de réhabilitation, d'aménagement extérieur dans le respect de notre environnement de qualité.

Bonne exposition.

Yves GOASDOUÉ

Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

« Les entités paysagères sont définies comme des paysages portés par des espaces dont l'ensemble des caractères de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol, de formes d'habitat et de végétation, présente une homogénéité d'aspect. Elles se distinguent des entités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères ».

Ministère de l'Équipement.

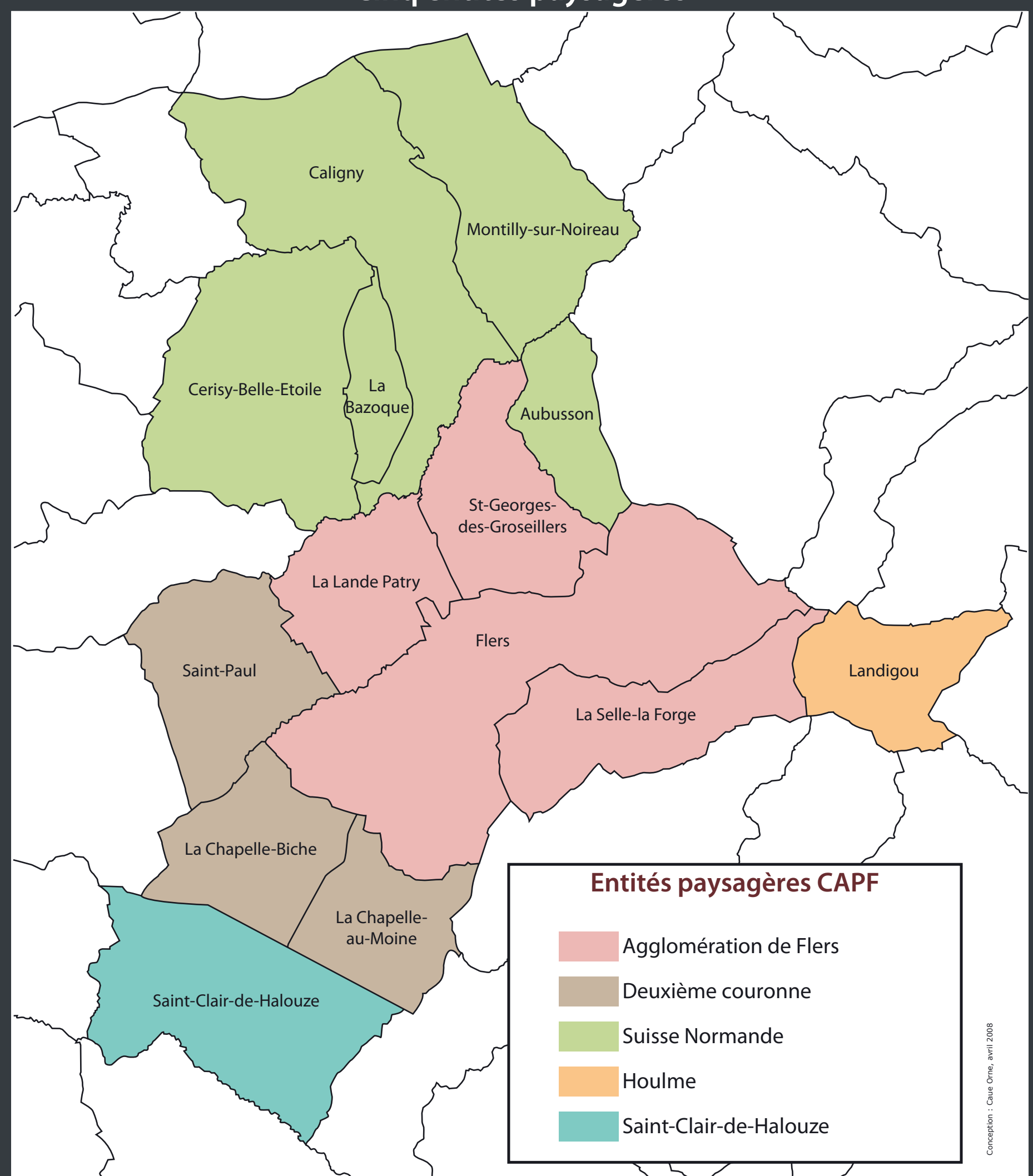
Les paysages ruraux résultent de siècles de lente appropriation : les sols, les reliefs, les ressources locales, les climats..., étaient exploités avec justesse, et les paysages dont nous héritons témoignent de ce rapport intelligent au territoire.

Centré sur le bassin de vie de Flers, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers à l'hydrographie et à la géographie complexes porte encore les marques d'un long passé artisanal et industriel. Les ressources locales exploitées dans l'industrie textile ou la sidérurgie rurale ont marqué l'organisation du territoire et se reflètent dans l'architecture traditionnelle du bocage.

L'urbanisation des vingt à trente dernières années s'est opérée en rupture avec cet héritage et dans une perte d'identité du patrimoine et des paysages. La prise en compte du développement durable impose de revenir à des formes d'urbanisation moins coûteuses, tout en répondant à d'autres aspirations des habitants, dictées également par les nécessités économiques : désir d'un habitat plus écologique et économe en énergie, limitation des déplacements, recherche de mixité sociale...

Le paysage apparaît désormais comme un support de développement essentiel, qui permet de renouer avec les préoccupations environnementales actuelles. De nouvelles alternatives dans l'habitat sont à rechercher pour contribuer à recréer une qualité urbaine et résidentielle, du choix du terrain à la définition d'un programme ou la conception de la maison.

## Cinq entités paysagères



Conception : CAUE Orne, avril 2008



# Les paysages péri-urbains de l'Agglomération de Flers

18 hameaux de Flers  
La Lande Patry  
La Selle-la-Forge  
Saint-Georges-des-Groseillers

## Des paysages contrastés



Maintien de l'agriculture péri-urbaine face à la pression immobilière



Développement des lotissements

## Les enjeux de la ruralité

Maintien des haies



## Les enjeux de la péri-urbanité

Continuité urbaine entre Flers et Saint-Georges-des-Groseillers



## Saint-Georges-des-Groseillers, La Lande-Patry et La Selle-la-Forge

gravitent autour du pôle urbain de Flers.

La limite entre Flers et ces communes est parfois peu perceptible.

L'agglomération de Flers se niche dans la vallée de la Vère.

La pente de ses versants est plus marquée aux limites Sud-Ouest et Nord-Ouest de Flers. Le fond de vallée, large et ouvert, accueille la ville de Flers au tissu urbain dense.

Entité très urbanisée, l'agglomération de Flers attire de nombreux résidents et activités. Population et besoin en logements augmentent constamment.

Les paysages contrastés sont soumis à des enjeux urbains, environnementaux et économiques.

## Les vues remarquables



Depuis le Haut-Faix, point culminant (278 mètres) à Saint-Georges-des-Groseillers, vue remarquable sur le Mont de Cerisy et le bocage préservé



Aux portes de Flers, vallon et poitiers remarquables, exemple de respiration agricole à préserver

## La vallée de la Vère



Une rivière «urbaine» valorisée par des aménagements paysagers au niveau du château de Flers



A Saint-Georges-des-Groseillers, une vallée champêtre préservée



La Blanche-Lande, affluent de la Vère, en limite communale de Flers et de La Selle-la-Forge : une des coulées vertes régulant les crues en amont de Flers

## Le Bocage du Pays de Flers



Belle haie haute sur talus, composée de chênes et de noisetiers



Alignements de hêtres sur talus



Haie en cépées de noisetiers



Maintien de la structure bocagère permettant une intégration réussie d'un lotissement à Saint-Georges-des-Groseillers

Le **bocage du Pays de Flers** se caractérise par une végétation des hautes-terres bien arrosées.

Favorisé par une pluviométrie élevée, le hêtre au tronc lisse et clair prédomine, mêlé parfois au châtaignier et au chêne pédonculé. Dans les fonds de vallons et de vallées plus frais, le frêne s'impose dans les haies accompagné du saule blanc et du tremble.

Dans les basses strates, les châtaigniers sont fréquemment recépés. Les haies forment des maillages plus ou moins denses enserrant les pâtures.

La maille bocagère revêt des physionomies différentes suivant le relief, la densité végétale et la taille des parcelles : paysage ouvert, réseau dense et irrégulier, paysage fermé et maille dense le long des vallées encaissées...

Elles contribuent fortement à l'équilibre écologique et agronomique de l'espace naturel : protection contre le vent, lutte contre l'érosion hydraulique et circulation de l'eau.

# La deuxième couronne de Flers

## un balcon sur le bassin de Flers

La Chapelle-au-Moine  
La Chapelle-Biche  
Saint-Paul

Un  
bocage  
préservé



Bourg de La Chapelle-Biche sur le relief, desservi par trois pattes d'oies déterminant l'orientation du parcellaire et du bâti

Les prairies humides à joncs, en fond de vallée à La Chapelle-au-Moine



Eglise de La Chapelle-Biche



Enclaves agricoles à La Chapelle-au-Moine, au centre du bourg

La deuxième couronne de Flers domine le bassin de la Vère et l'agglomération de Flers.

Au Sud, de nombreux cours d'eau prennent leur source dans le massif forestier de Halouze et convergent vers la Vère.

Ces sources sont situées en grande partie sur la commune de La Chapelle-Biche.

Un bocage préservé, constitué de haies sur talus, s'appuie sur la lisière Nord de la forêt de Halouze à La Chapelle-au-Moine.

Une forte pression foncière s'exerce en raison de la proximité de Flers et d'un réseau routier satisfaisant relié à la ville.

Le  
bâti



Annexe indépendante de volume simple et modeste



Constructions en alignement sur la voie et maisons mitoyennes



Matériaux prédominants : granite, grès, briques et toitures en tuiles plates sans lucarnes



Traitement spécifique des remises ou granges : pan de bois, torchis ou bardage

Hameaux et fermes diffus sur des points hauts ou en fond de vallée : petites structures organisées autour de cours



Les  
secteurs  
remarquables



Eglise de La Chapelle-au-Moine dans son écrin de vergers préservés sur le coteau Est



Secteur de la forêt de Halouze défrichée en partie en 1850 et divisée en vastes parcelles, constituant un bocage à larges mailles à La Chapelle-au-Moine

Les points de vue remarquables sur ou depuis les bourgs, le bocage en lisière forestière, le bocage de chênes sur talus ...



Bocage de chênes sur talus sur le coteau Est de La Chapelle-au-Moine



Point de vue remarquable sur Flers depuis le bourg de La Chapelle-Biche

# La porte de la Suisse Normande

## Le Mont de Cerisy et les vallées

Aubusson  
Caligny  
Cerisy-Belle-Etoile  
La Bazoque  
Montilly-sur-Noireau

### Des paysages variés



Le Mont de Cerisy, éminence granitique dans le bocage schisteux



Le plateau céréalière de La Bazoque : paysage agricole ouvert, enclaves de vergers, étendues céréalières, hameaux dispersés



Le bourg d'Aubusson en promontoire sur la vallée de la Vère, tourné vers le Mont de Cerisy



La vallée du Noireau et son maillage bocager orientée vers le bocage Virois : Caligny et Montilly-sur-Noireau

La Porte d'entrée Ouest de la Suisse Normande rassemble des paysages de très grande qualité.

Au pied du remarquable Mont de Cerisy, le bourg de Cerisy-Belle-Etoile reste préservé.

La vallée du Noireau, tournée vers le bocage Virois, présente deux versants au maillage bocager plus ou moins dense.

La vallée de La Vère aux versants abrupts offre un cheminement dépaysant et un patrimoine industriel de qualité.

Enfin, le plateau céréalière de la Bazoque orienté vers le Mont de Cerisy est une respiration agricole, un paysage ouvert aux portes de Flers.

### Les structures bocagères



Aubusson : la préservation du maillage bocager permet d'intégrer un lotissement dans le bourg



Bocage transparent en damier sur le versant Nord de la Vallée du Noireau



Cerisy-Belle-Etoile : vergers en limite Nord du Mont de Cerisy



Caligny : chênes remarquables qui ponctuent le bocage



La Bazoque : haie basse taillée d'aubépine contribuant à l'intégration des bâtiments dans le paysage

### Le bâti



Vers Aubusson : maison de tisserands



Caligny et Cerisy-Belle-Etoile : maisons de maître tisserand



Etable à La Bazoque



Montilly-sur-Noireau : hameau

### Le Mont de Cerisy



Vallée de Vaux au pied du Mont de Cerisy

#### Un promontoire en belvédère sur le bocage normand

Le Mont de Cerisy, éminence granitique en secteur schisteux, est un des hauts lieux touristiques du Sud-Ouest de la Suisse Normande.

Au printemps, les vestiges du château du XIX<sup>e</sup> siècle et les rhododendrons du parc attirent de nombreux visiteurs.

Ses abords possèdent un fort intérêt paysager - vallée de Vaux, Mont Saint-Pierre - et écologique.

Les itinéraires de randonnées à proximité de la vallée de Vaux et de l'ancienne voie de chemin de fer Condé-sur-Noireau/Flers permettent la découverte de ce secteur.



Le Mont de Cerisy depuis Saint-Georges-des-Groseillers et la vallée de la Vère



Parc de rhododendrons centenaires

# Le Houlme

## une dépression argileuse

Landigou  
La Selle-la-Forge (Ouest)

Entre  
bocage  
et paysage ouvert

Autrefois composé d'herbages enclos, le paysage du Houlme hésite aujourd'hui entre bocage et paysage ouvert. De nombreux ruisseaux - la Blanche Lande et le Vivier, affluents de la Vère - ont creusé de petites vallées orientées Nord-Est et Sud-Ouest. Elles constituent des coupures vertes essentielles à la gestion des crues en amont de Flers.



Coupure verte de la vallée du Vivier à La Selle-la-Forge



Habitat rural dispersé sur un coteau à Landigou



Fonds de vallons humides essentiels dans la gestion des crues en amont de Flers

Le  
bourg  
de Landigou



Maçonneries en moellons et pierres de taille de granite dans le bourg de Landigou



Maisons de bourg mitoyennes en alignement le long des rues orientées Est/Ouest

Le  
plan  
bocager



Bâtiments éparpillés sur la parcelle au gré du relief



Cour de ferme enherbée et verger à proximité des bâtiments



Mare, élément constituant du plan bocager

Le  
bâti

Aux côtés d'une architecture de granite, schiste, grès ou poudingue, de nombreuses constructions sont réalisées en pan de bois et torchis. Ces bâtiments ruraux en torchis, vacants, s'effacent peu à peu du paysage. Pourtant d'autres usages sont envisageables pour préserver ces bâtiments identitaires : logements, gîtes, accueil touristique... Les maçonneries du Houlme présentent des murs porteurs dont l'appareillage est constitué de gros et beaux moellons carrés.



# Saint-Clair-de-Halouze

## paysage du fer

Saint-Clair-de-Halouze

### La forêt de Halouze

Du Nord-Ouest au Sud-Est, une barre rectiligne de roches gréseuses traverse Saint-Clair-de-Halouze et porte la forêt de Halouze qui culmine à 300 mètres. La forêt garde les traces des exploitations successives du minerai de fer depuis l'époque gallo-romaine. Au Sud, la commune est délimitée par la rivière de Halouze.



Forêt de Halouze, affleurements rocheux



Vallée de Halouze au Sud de l'entité paysagère



Rus secondaires au Sud de la forêt

### Un urbanisme rural de qualité



Un bâti adapté au relief



Echelle du bâti, qualité de l'implantation et des espaces libres au cœur des habitations



Chemins ruraux, liaisons entre hameaux avoisinants

### Le bâti



Bourg signalé par l'église en surplomb, à la croisée des chemins



Bâti sobre avec ou sans étage aux façades de grès et granite



Bourg aéré : habitations et espaces verts



Bâtiments implantés dans le relief sans organisation stricte



Ferme isolée en fond d'impasse signalée par un portail en fer, verger indissociable du bâti

### Les mines de Halouze



Chevalement : structure métallique pour descendre les hommes au fond du puits et remonter le minerai

Les puits, le chevalement et la cité ouvrière évoquent un passé industriel minier important. Ces structures marquent des paysages encore préservés de l'urbanisation contrairement au reste de la CAPF.

De 1884 à 1973, les mines de fer de Halouze ont alimenté des usines françaises, belges et allemandes.

En 1973, le site d'extraction - 1473 hectares - est constitué de deux puits, d'un plan incliné, de six fours mécanisés depuis 1955, deux stations électriques et onze fours de calcination.

L'explosion démographique des années 1910, due au développement de l'exploitation du minerai entraîne la construction de centaines de logements avec jardins. Ces logements ouvriers sont vendus à des particuliers après la fermeture de la mine en 1978.

Les cités minières constituent une réserve de logements locatifs dont la qualité architecturale doit être prise en compte pour valoriser le patrimoine local.



Cité ouvrière de Halouze, bâtiments disposés en quinconce dans la pente du relief



Plan incliné et fours de calcination

Intégration dans le paysage de la cité ouvrière, en lisière forestière, vues sur les paysages préservés



# Les enjeux du territoire de la CAPF

## L'urbanisation des bourgs

La qualité environnementale des nouveaux quartiers, lotissements ou zones d'activités, devient une priorité pour lutter contre la banalisation des paysages amorcée depuis vingt ans en France.

Le développement durable signifie notamment :

- une consommation limitée des espaces naturels ;
- une réduction des déplacements et des consommations énergétiques ;
- le recours aux énergies renouvelables ;
- la récupération des eaux pluviales ;
- le renforcement de la biodiversité ;
- la garantie de mixité sociale dans les quartiers.
- une occupation équilibrée du territoire.

La volonté de la CAPF est d'impulser des projets de qualité, qui deviendront les références des nouveaux quartiers, le développement durable constituant le fil conducteur de tout acte d'aménagement et de construction.



## L'urbanisation des hameaux

L'habitat dans le bocage se distingue par une grande diversité et dispersion du bâti dans les hameaux, reliés entre eux par un réseau de chemins bordés de haies.

L'implantation du bâti ancien dans le relief, la volumétrie des bâtiments et la palette de couleurs déclinée dans les matériaux, témoignent d'un réel sens du paysage dont il faut s'inspirer aujourd'hui.



## L'évolution des structures bocagères

Le bocage du Pays de Flers se caractérise par des alignements de chênes ou hêtres majestueux ou de cépées sur talus.

La disparition sensible des structures bocagères autour de Flers nécessite que des mesures de protection des haies soient prises. Redonner à la haie une vocation économique, notamment en exploitant le bois de chauffe, permet de lutter plus efficacement pour préserver ce patrimoine.



## Les vallées et les coupures vertes

Les nombreuses vallées qui convergent vers la Vère doivent être impérativement préservées de l'urbanisation car elles remplissent de multiples fonctions, notamment hydrauliques et écologiques. Offrant des paysages de qualité aux portes de Flers, ces vallées concentrent un patrimoine industriel lié aux anciennes activités textiles.



## Les lieux forts identitaires

Le territoire de la CAPF est marqué par des paysages naturels exceptionnels comme le Mont de Cerisy ou par des paysages marqués par l'industrie comme les anciens puits, chevalements ou cités ouvrières de Saint-Clair-de-Halouze. Ces sites méritent de véritables projets de valorisation touristique afin de renforcer l'attractivité du territoire.



# Construire une maison

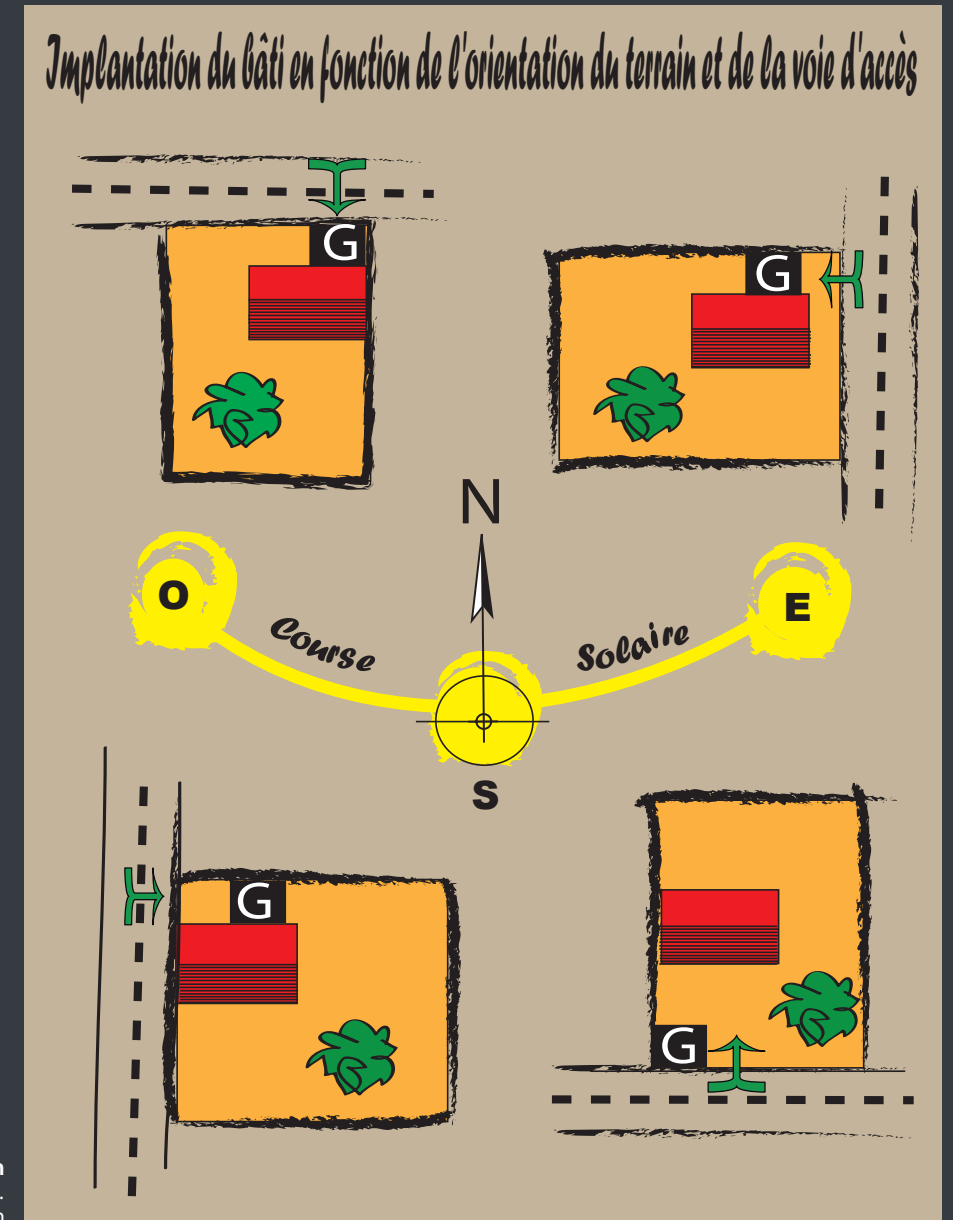
## Choisir un terrain

Le choix d'un terrain est délicat. Il amène à réfléchir et à se projeter dans l'avenir. La qualité d'un terrain se définit au travers de critères : la situation géographique, l'orientation, la forme mais aussi la végétation, le cadre réglementaire, la présence d'éventuelles nuisances, la topographie, la nature du sol et l'accessibilité.

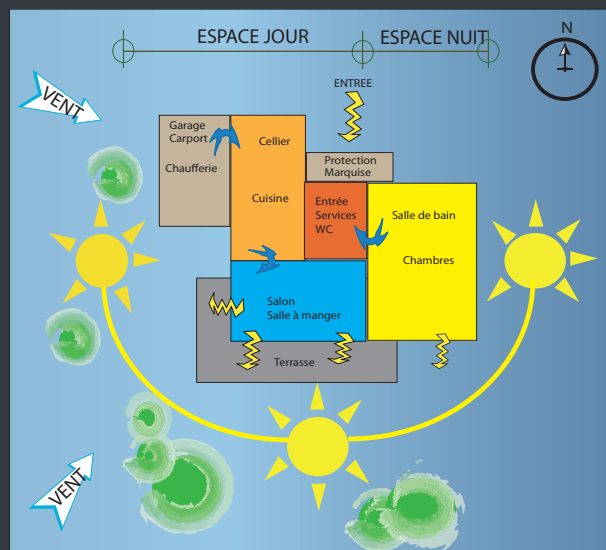


**La situation géographique**  
En ville, en périphérie, dans un bourg ou en pleine campagne : un terrain possède des avantages et des contraintes différents. La présence de services et d'écoles, l'organisation des déplacements participent à l'économie globale du projet de construction

**L'orientation du terrain**  
conditionne l'ensemble du projet : accès, implantation du bâtiment, vues, choix énergétiques... Il faut penser entre autres, aux ombres portées des maisons voisines et de la végétation



## Définir un projet



La définition d'un projet résulte d'une analyse précise des besoins des futurs occupants et des contraintes économiques et administratives. Elle conduit à faire des choix tout en intégrant des évolutions futures.

Le schéma d'organisation résume l'ensemble des choix qui définissent le projet. Il présente les espaces prioritaires, secondaires ou optionnels

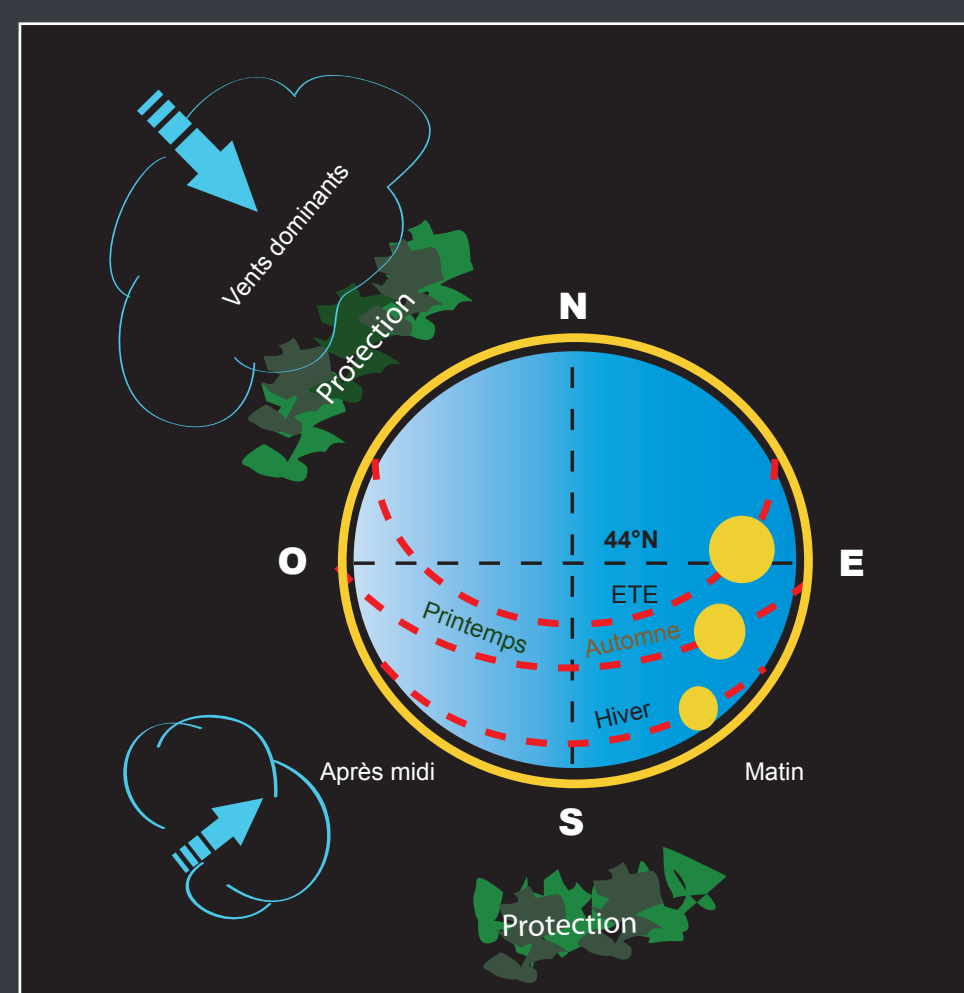
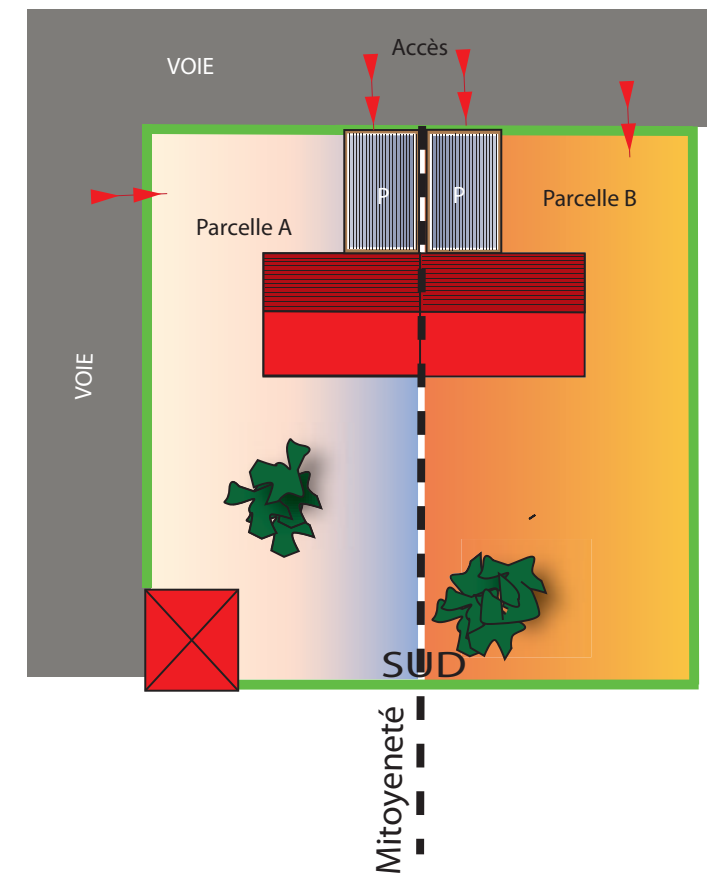
## Implanter sa maison

Un projet réussi s'intègre dans un environnement architectural et paysager tout en respectant les règles d'urbanisme. La qualité et l'économie d'un projet dépendent en partie de l'adaptation au sol de la maison, de l'orientation, du positionnement par rapport aux voies, de l'accès ou des parcelles voisines...

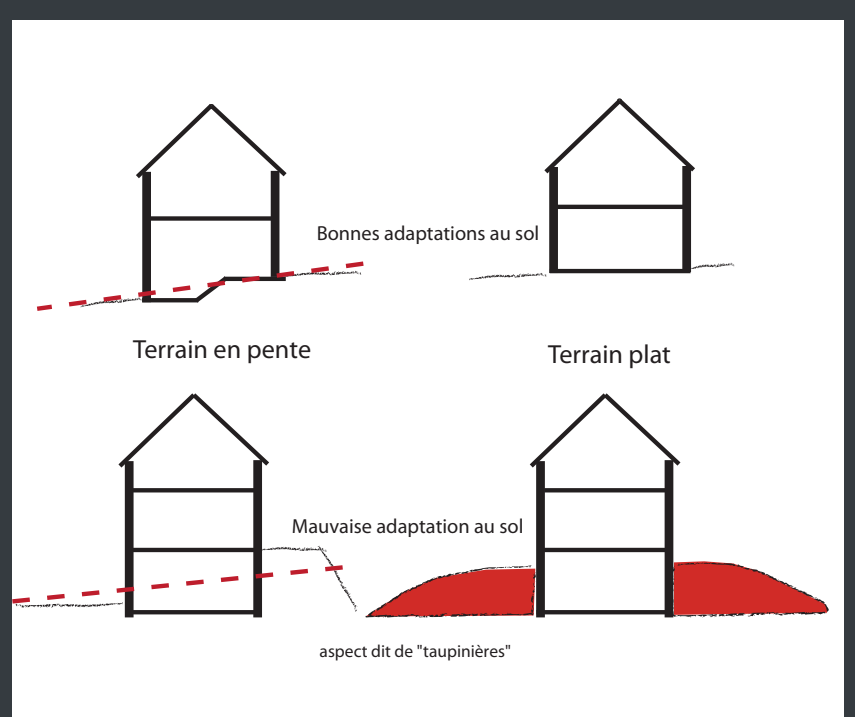


**L'orientation d'une maison**  
Prendre exemple sur l'orientation des constructions anciennes peut aider à déterminer celle d'une construction neuve. L'habitat ancien, souvent bien orienté, offre un ensoleillement maximum aux pièces de vie

L'orientation et les voies d'accès déterminent les implantations des bâtiments



Un habitat de qualité et performant en énergie se distingue par :  
- une orientation Nord/Sud ou Est/Ouest ;  
- des pièces très occupées en journée au Sud ;  
- des espaces tampons au Nord : garage, cellier, sas d'entrée... ;  
- des façades et des pignons ouverts à l'Est, au Sud et/ou à l'Ouest ;  
- des dispositifs d'occultation pour les ouvertures au Sud et à l'Ouest afin de maîtriser l'ensoleillement



Pour que l'adaptation au sol de la maison respecte l'environnement, il est souhaitable d'éviter :  
- le remodelage du terrain par des remblais et des déblais ;  
- les transformations d'un terrain plat : butte, talus, plate-forme... ;  
- le gaspillage d'espace en réfléchissant à des stationnements et des implantations proches des accès et des limites ;  
- l'imperméabilisation du terrain par des aménagements routiers



# Construire une maison

## Concevoir une maison

La recherche de formes simples est un gage de réussite pour l'intégration d'une nouvelle construction dans le paysage. La maison avec étage adaptée aux petites parcelles des bourgs et aux règles d'urbanisme contraignantes libère un maximum de terrain. Une maison de plain-pied convient à une parcelle isolée, de bonne taille.



Le volume de la maison traditionnelle se fond dans le paysage. Les pignons mesurent moins de 8 mètres de large pour éviter les effets de masse



L'innovation architecturale et la conception d'habitat alternatif restent possibles



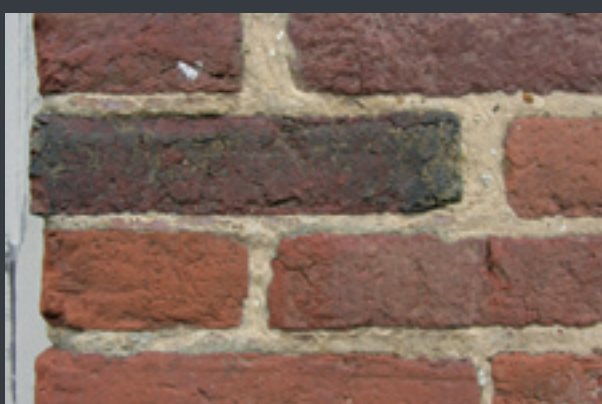
L'habitat économe en énergie se caractérise par des volumes très compacts et un nombre limité de façades exposées aux intempéries

Les ouvertures animent les façades et contribuent à la qualité visuelle de la maison. L'alignement, la forme plus haute que large ou la superposition des ouvertures ne sont pas les seules règles. D'autres possibilités existent à condition que la forme et la taille de la fenêtre soient adaptées à l'usage de l'espace desservi.



## Choisir les matériaux

Le schiste, le granite, le grès ou le torchis des constructions anciennes donnent des tonalités particulières aux bourgs et aux campagnes. Pour préserver la vue d'ensemble du paysage, il est souhaitable d'accorder les couleurs des nouvelles constructions avec les nuances existantes. Ainsi, le ravalement des façades dans des teintes criardes ou très claires ne favorise pas à l'intégration paysagère d'une maison.



Les matériaux du bâti sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers



**Les bardages**  
L'isolation des parois par l'extérieur permet d'améliorer les performances thermiques des bâtiments. Il s'agit de poser une «peau» extérieure appelée vêture ou bardage, réalisée en :  
- clins de bois naturel ou peint ;  
- panneaux de zinc, de cuivre ou d'acier ;  
- brique ou pierre



Le choix entre la tuile ou l'ardoise dépend des matériaux de couvertures des constructions environnantes existantes. La qualité de l'insertion paysagère d'une maison dépend en grande partie de la couleur du matériau de couverture



**Les matériaux de substitution ou alternatifs**  
La teinte, l'aspect et la souplesse d'utilisation du **zinc et du bac acier** permettent de réaliser une architecture contemporaine de qualité. Ces matériaux répondent efficacement à des problèmes techniques (pente, charpente...) tout en facilitant l'intégration des panneaux photovoltaïques ou des panneaux solaires. **Les toitures végétalisées**, assurant une bonne intégration au site, apportent un confort thermique intéressant. Leur mise en œuvre reste coûteuse et délicate. **Les toitures photovoltaïques** fournissent l'énergie tout en offrant des caractéristiques de toiture courante

### Pour en savoir plus :

La Communauté d'Agglomération du Pays de Flers et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Orne ont réalisé des fiches de recommandations architecturales destinées aux personnes qui souhaitent construire une maison.

Contacts : CAPF : 02 33 98 44 30  
CAUE DE L'ORNE : 02 33 26 14 14