

COMMUNE DE CURCY-sur-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du : **24 juillet 2006**

LE MAIRE



2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations générales

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Un développement résidentiel mesuré et adapté au paysage de la commune.

Le développement de l'urbanisation sera principalement localisé en extension des deux agglomérations existantes : "L'église" et "Le Bourg".

L'ÉGLISE : Le projet prévoit l'urbanisation autour des équipements publics, de ce petit village qui compte aujourd'hui peu de constructions.

Afin que soit réalisée la viabilisation qui permettra des extensions harmonieuses autour de ce centre ancien, l'urbanisation se fera par secteur, et non par détachement successif de lots à bâtir :

- Un premier secteur permettra la construction de pavillons au sud de la mairie ; il sera desservi par le nord, et les bas-côtés de la route départementale seront aménagés pour améliorer la sécurité. Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans le coteau ; Une nouvelle rue, dans le prolongement de celle qui borde le terrain de sport sera amorcée ; elle pourra se prolonger à mi-coteau
- Un second secteur sera aménageable en seconde phase au nord-ouest du village.

➤ *Voir les Orientations Particulières d'Aménagement*

LE BOURG : Son extension est envisagée au sud. Elle est possible du fait de la disparition à court terme du siège agricole situé le long du chemin rural, mais reste conditionnée à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif.

Le projet réserve l'emplacement nécessaire (et l'accès) à la création d'une station d'épuration. Il prévoit l'aménagement du chemin rural qui permettra dans la desserte de nouvelles constructions ; celui-ci sera financé par une PVR, lorsque le réseau collectif sera en programmé.

Quelques extensions résidentielles à court terme en cohérence avec la desserte par les réseaux et les enjeux liés à la sécurité automobile. Ainsi, aucun accès direct de parcelles ne sera possible en bordure de la RD234, dans la section qui descend sur le village ; un accès commun permettra la desserte de la parcelle triangulaire située entre cette route et celle qui mène à l'église.

➤ *Voir les Orientations Particulières d'Aménagement*

La vocation agricole de l'essentiel du territoire est affirmée

Aucun développement résidentiel n'est envisagé à proximité des exploitations agricoles pérennes.

De même, le projet préserve l'intégrité de l'espace agricole et limite son mitage par l'urbanisation.

L'espace naturel et les paysages sont protégés du développement de l'urbanisation

Les points de vue et sites remarquables sont protégés :

- autour de l'église,
- autour de la Chapelle,
- depuis les points hauts,
- dans les vallons.

Les espaces boisés d'intérêt paysager ou écologique aussi:

- Forêt de Cropton,
- Plantation qui stabilise les coteaux pentus.

Les quelques grandes haies qui structurent le paysage sont inscrites en éléments paysagers remarquables afin de préserver le caractère du paysage. Cette disposition permet néanmoins des évolutions ponctuelles du maillage.

Le réseau de chemins est protégé et complété.

Une liaison pédestre est prévue entre les équipements publics et le Bourg pour faciliter les échanges.

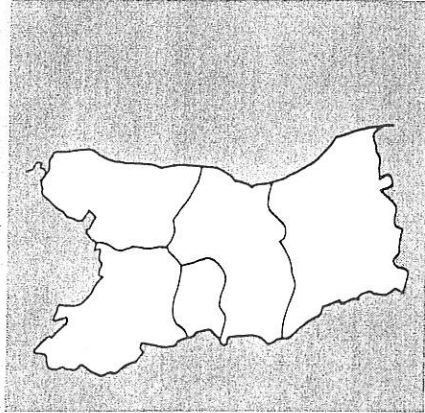
Le réinvestissement de l'espace rural (sans vocation agricole) est possible dès lors qu'il contribue à la mise en valeur (touristique ou économique) du patrimoine bâti et paysager.

Lorsque les réseaux, la nature des sols, la sécurité routière, l'absence de proximité agricole et la protection des paysages le permet, des extensions résidentielles sont permises. Le diagnostic mené sur l'ensemble de la commune a conduit à retenir les secteurs suivants pour des extensions modestes, résidentielles ou économiques (compatibles avec l'habitat) :

- o À Cropton, au nord du château, sous réserve que les constructions par leur architecture et leur environnement s'insèrent harmonieusement dans le site
- o En limite communale en continuité des constructions présentes sur La Caine
- o À la Maladrerie,
- o À Courteil au nord du hameau à partir du chemin existant.
- o À la Maitairie, sans atteinte au site de la Chapelle.

Le règlement favorisera le réinvestissement de l'existant pour cela, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes seront autorisées.

Dans cette commune rurale faiblement urbanisée, aucune extension de l'urbanisation ne sera autorisée dans les secteurs où existent des risques d'inondations, en bordure des voies où la circulation s'écoule à grande vitesse (RD36/ RD234)



Restaurer ou construire en Suisse normande

2

Paysage et architecture en Suisse normande

4

Restaurer une maison ancienne

5

Construire du neuf inspiré de l'ancien

6

Intérêt et diversité des idées neuves



C.A.U.E.

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Paysages et architecture de la Suisse normande

Située entre le Bocage normand à l'ouest, la plaine de Caen au nord et à l'est, et le département de l'Orne au sud, cette petite région s'apparente au Bocage. Elle suit la vallée accidentée de l'Orne dont les méandres ont créé un relief varié souvent escarpé. Elle présente un grand intérêt pittoresque et touristique. Le sous-sol est constitué de grès et de schiste.

Une architecture qui tient compte du milieu

L'habitat, comme dans le Bocage, est en général dispersé. Cependant, dans le fond des vallées (vallée de l'Orne en particulier), se sont formés de gros villages où les maisons sont alignées de part et d'autre de la route.

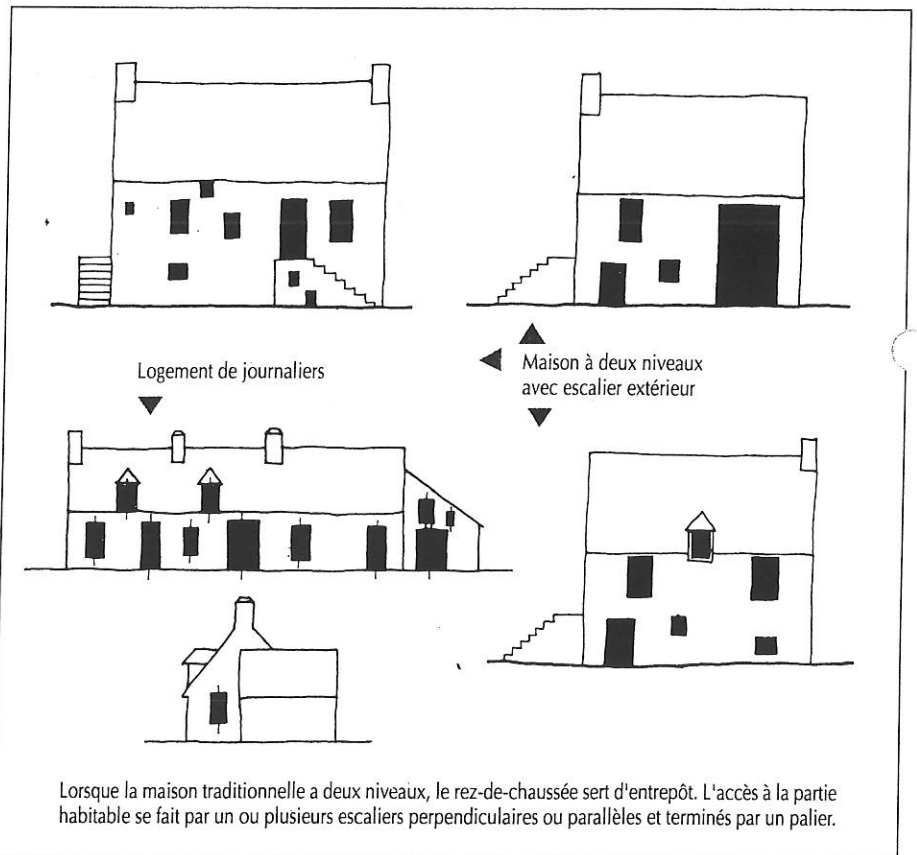
Les maisons elles-mêmes sont assez semblables à celles du Bocage. Ce sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au nord, ouvertures plus nombreuses au sud, organisation des pièces à vivre autour de la cheminée qui apporte la chaleur, foin dans les combles donnant aussi une bonne isolation. Ces maisons sont de type différent selon les usages (voir croquis). Elles peuvent avoir un ou deux étages avec en plus les combles.

Les constructions qui s'apparentent le plus aux constructions actuelles, par leurs dimensions, leur nombre de niveaux (rez-de-chaussée, et comble) et leur volumétrie sont les maisons des journaliers, le logis de l'ouvrier agricole ou la petite ferme. C'est donc cette forme de maison de la Suisse normande qui pourra servir de référence à ceux qui voudraient construire dans le style ancien.

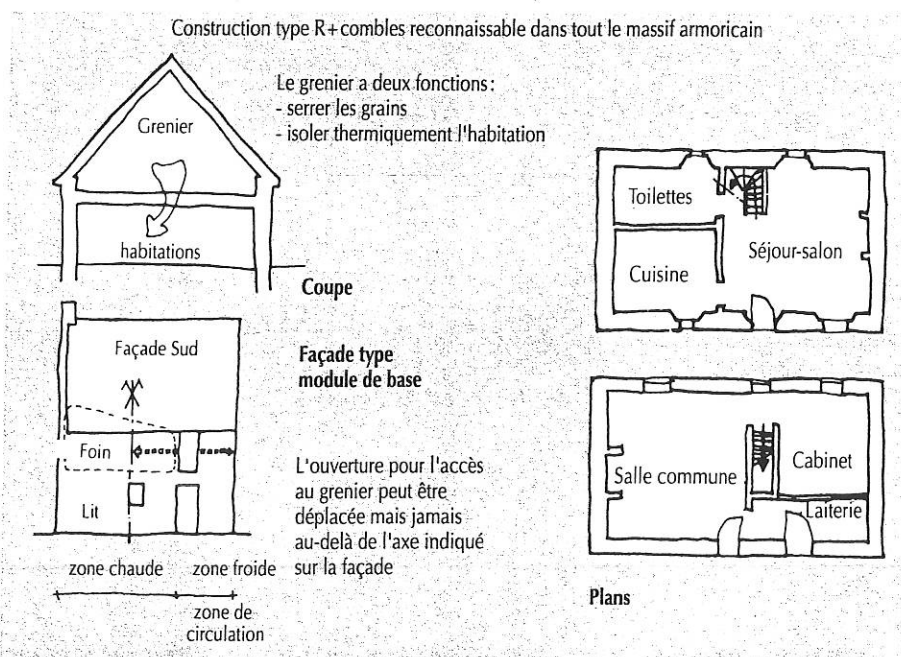
Il est intéressant d'observer sur les croquis ci-contre la diversité et la variété de composition des façades.

Le croquis ci-contre (2) permet de comprendre à quel point le dessin de ces façades n'était pas l'effet du hasard, mais au contraire le résultat de la réflexion et du bon sens.

Les caractéristiques traditionnelles



1 Volumétrie et composition des façades



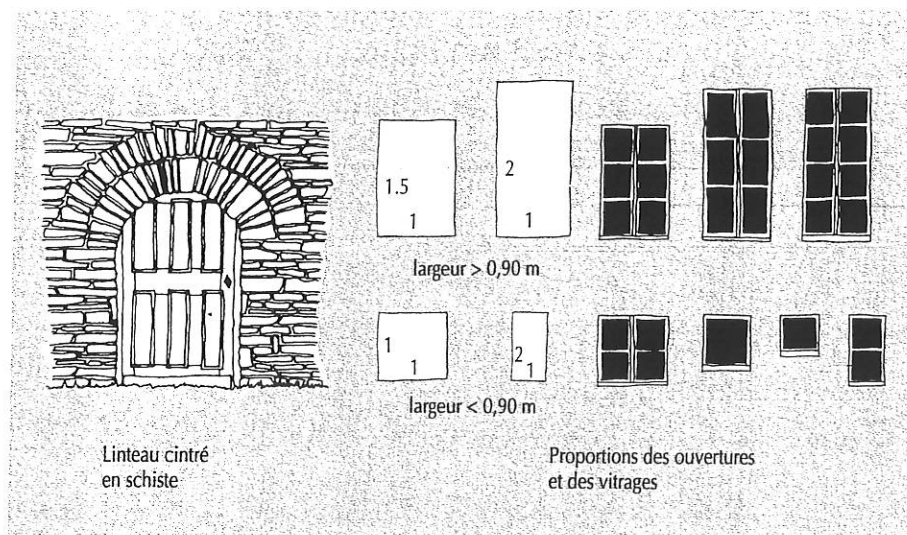
2

Les murs et les ouvertures

Le pignon le plus exposé aux pluies peut être entièrement essenté d'ardoise. Les murs des maisons sont en schiste. La Suisse normande se caractérise par l'emploi d'un schiste d'une variété particulière dite "ardoise du Pont de la Mousse", extraite dans la région de Thury-Harcourt. On y trouve des bancs de schiste bleu gris veiné de rose, plus dur que le schiste ordinaire. Dans les maisons construites avec ce matériau, on n'observe pas, en général, de chaînage en pierre de taille. Dans le sud de cette zone, on retrouve les moellons de couleur foncée utilisés dans le Bocage.

Les façades sud comportent de nombreuses ouvertures, alors que les façades nord, sont percées de petites ouvertures, ou parfois même aveugles, pour éviter toute déperdition de chaleur. Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, leur appui est en saillie par rapport au mur extérieur.

Les linteaux des portes et des fenêtres peuvent être en schiste, en grès ou en bois (voir ci-contre les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



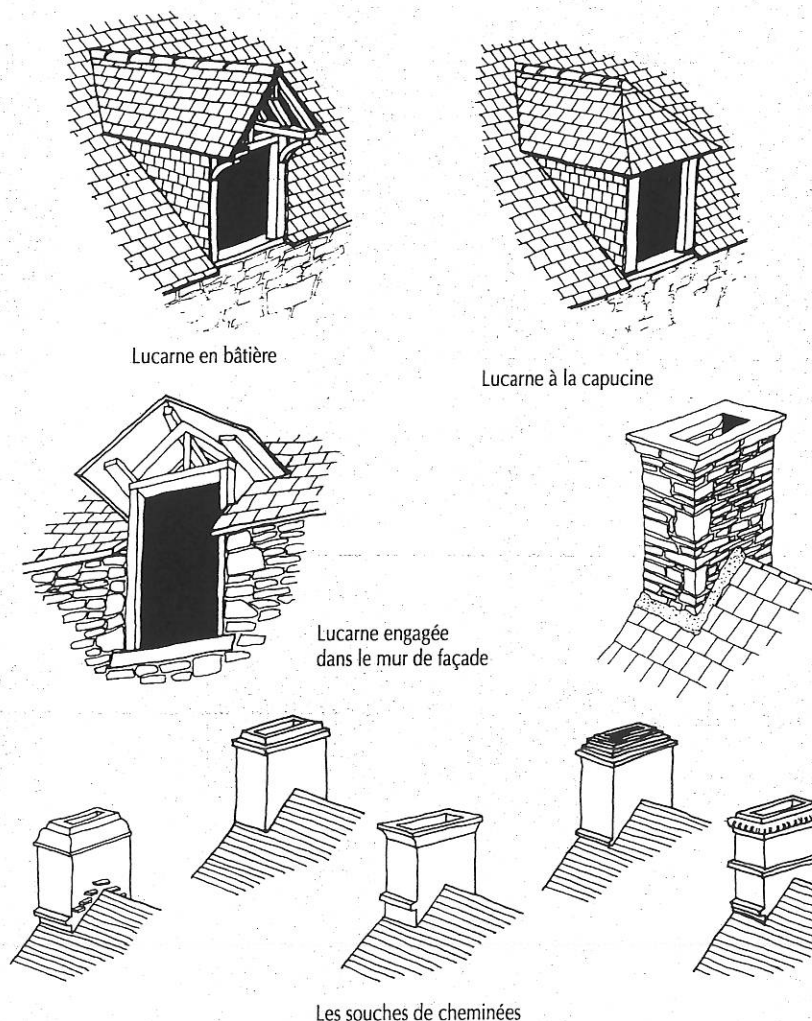
3 Les ouvertures

La couverture

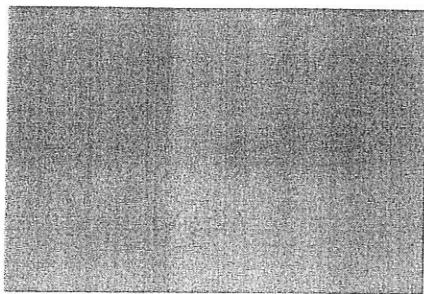
On trouve un peu de tuile écaille dans l'architecture de la Suisse normande, mais le matériau dominant est l'ardoise locale en provenance de Condé-Sur-Noireau. Les toits sont à deux versants de forte pente (45° à 60°). Les appentis peuvent avoir des pentes de 30°.

Les lucarnes et les cheminées

Les lucarnes sont moins nombreuses que dans le Bocage. Les lucarnes à deux versants, (en bâtière) sont très nombreuses. L'appui des lucarnes est dans ce cas en saillie par rapport au mur de façade. Il existe de nombreuses lucarnes engagées dans le mur de façade (voir croquis 4). Elles sont assez étroites. Les cheminées prolongent les murs de pignon, leurs souches sont dans l'axe du faitage.



4 Lucarnes et cheminées

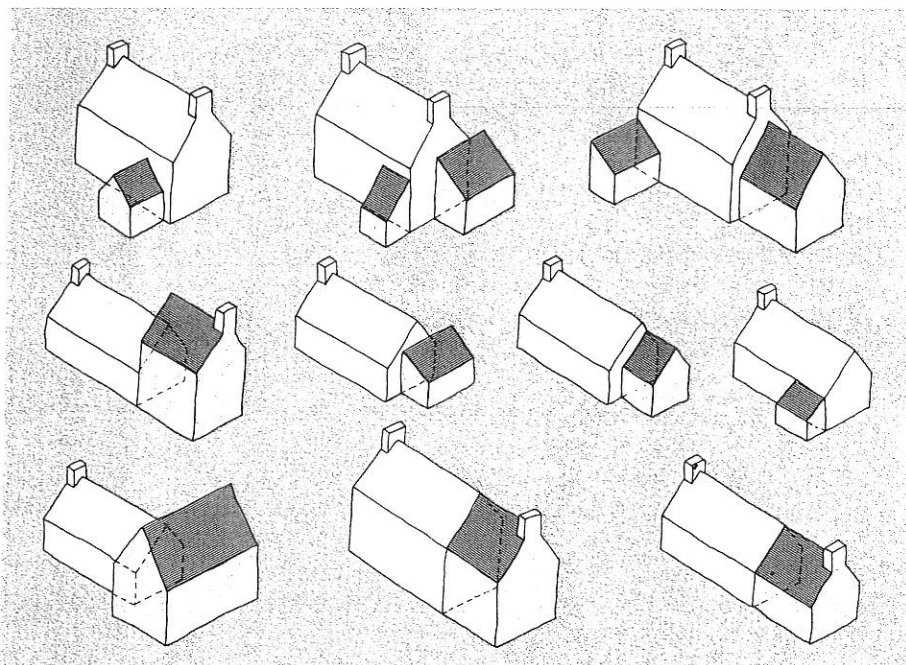


Restaurer une maison ancienne

Si vous voulez agrandir votre maison

Beaucoup de maisons de journaliers étaient très petites. Pour les aménager et les rendre confortables, il est souvent nécessaire de les agrandir.

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (croquis 5). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.



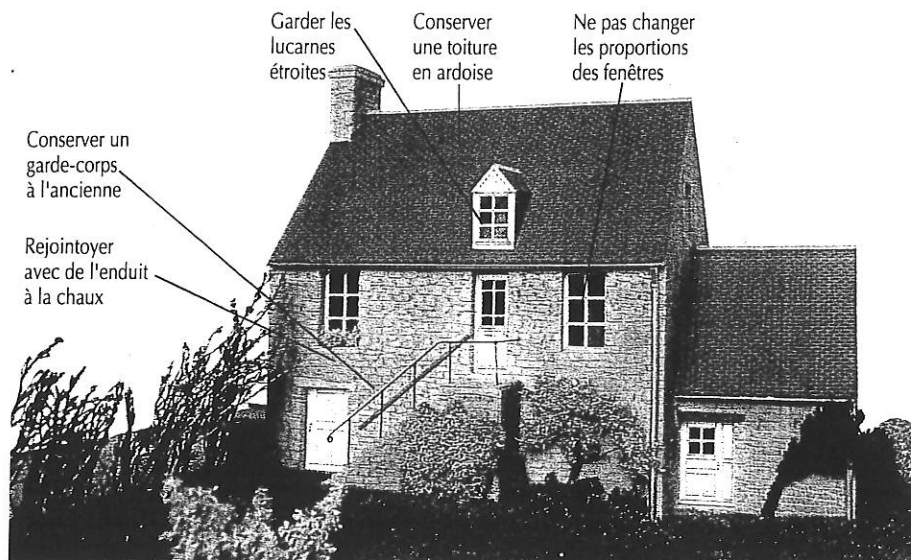
5

Comment créer des ouvertures supplémentaires ?

En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de faire réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standards.

Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo.



6

Comment ajouter des lucarnes ?

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentées page 3). Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des "vélux", que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.

Conseils pratiques

Les appareillages de pierres (schistes ou granit) étaient destinés à rester apparents. L'imperméabilité de ces matériaux rend inutile l'emploi de crépi extérieur.

Les joints réalisés au mortier de chaux doivent être le plus discrets possible (éviter le mortier de ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs).

En matière de restauration

Pour être sûr d'obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- l'unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- l'unité de matériaux,
- l'unité de couleurs.

Construire du neuf inspiré de l'ancien...

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.

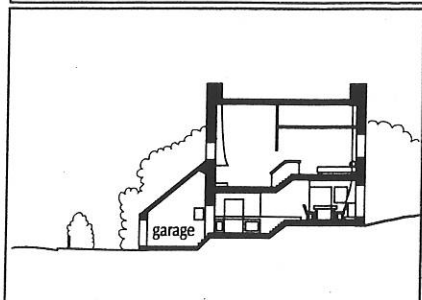
L'implantation des constructions sur les parcelles

Localisez votre construction à proximité de la voirie et d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler directement ou par son annexe à un bâtiment ou à une limite mitoyenne. L'utilisation du terrain en sera meilleure.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est très agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants. Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau de rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel.

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descentes de garages). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par la même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



7 Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue

Les caractéristiques des constructions

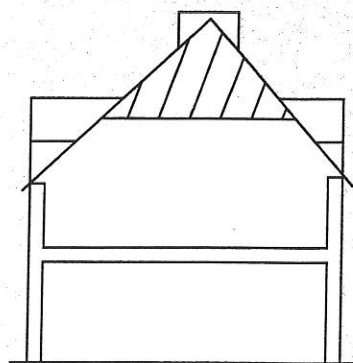
- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées (croquis 9).

- Souvenez-vous que le relèvement des murs goutteraux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres murs étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciables (croquis 8).

- Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent de la procédure de l'autorisation préalable, mais si leurs dimensions dépassent 20 m², elles relèvent du permis de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel (page 4).

Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, briques ou pierre). L'emploi d'enduits, moins coûteux et tout aussi valable techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.

L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.



8 Le relèvement des murs goutteraux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume

Les détails qui personnalisent

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

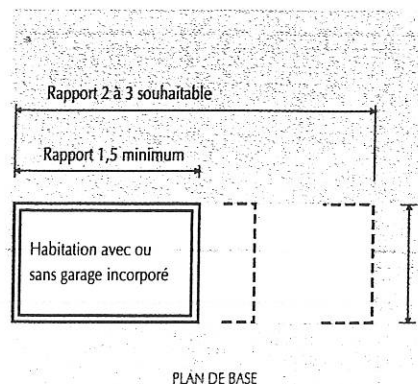
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.

- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

- Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement, des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.

- Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du Pays d'Auge donc étrangère et mal venue en Suisse normande.



9 Proportions des maisons