

commune de GRANGUES
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **30 novembre 2007**

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

Le développement durable :

"C'est satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Carte 1 :

*Un environnement et un cadre paysager à préserver,
Une urbanisation diffuse à intégrer au cadre paysager.*

Carte 2 :

Un réseau de voies à mailler et de chemins à aménager.

1- Inscrire le développement de l'urbanisation dans le paysage traditionnel du Pays d'Auge

Le projet prévoit un développement modeste de l'urbanisation, tant du fait du niveau d'équipement et de la capacité des réseaux qui desservent la commune, que de l'intérêt de son patrimoine bâti, paysager et naturel.

Ainsi, les principales composantes du paysage sont préservées et l'urbanisation encadrée afin de conserver au territoire son attrait :

- Les nouvelles constructions sont soumises à des prescriptions architecturales et paysagères à même de favoriser leur bonne intégration dans le paysage traditionnel.

Fiches de recommandations :

- > *Restaurer et construire dans le Pays d'Auge (CAUE 14)*

- Les boisements présentant un intérêt patrimonial ainsi que le parc du château sont protégés.
- Le réseau de haies bocagères est inscrit en "élément paysager remarquable" afin d'assurer sa pérennité à long terme, tout en permettant des évolutions ponctuelles lors de l'élargissement des voies ou de mutations agricoles.

2- Construire en fonction de la capacité des équipements publics et en continuité des ensembles bâtis existants

Les hameaux qui sont desservis par les réseaux et situés à l'écart des grandes voies et infrastructures qui traversent le territoire pourront être confortés, dès lors que les sols présenteront des aptitudes suffisantes à l'assainissement par épandage superficiel et ne seront pas compris dans des zones de risques ou de protection.

Le quartier qui borde la RD45 est étendu et densifié, dans la limite des voies qui le cernent :

L'urbanisation au Nord du CR8 et au Sud de la RD45 peut être confortée. Elle le sera sans création d'accès direct le long de la RD45 ; L'aménagement pourra être réalisé par la municipalité et financé par une "participation pour voie et réseaux" (P.V.R.).

Le Hameau d'Angoville (au Sud du territoire) est conforté

Le hameau récemment constitué à proximité de la RD49e est étendu et aménagé. Le secteur sera développé sans accès direct sur la RD27 et en limitant au maximum les accès sur la RD49E.

L'ancienne allée du Château est préservée.

Des chemins sont créés. Ils faciliteront les échanges et les promenades vers la campagne environnante.

Un cadre paysager largement planté est prescrit afin de conserver aux lieux leur caractère champêtre.

L'aménagement du site de l'église et de la mairie est poursuivi

La municipalité souhaite conforter le « cœur du village » par quelques aménagements de part et d'autre du ruisseau du Moulin de Grangues (kiosque, espace vert...).

3 - Poursuivre l'équipement de la commune

Poursuivre le maillage des chemins

Les chemins sont préservés et le maillage complété :

- Les liaisons pédestres seront améliorées entre le cœur de village et les hameaux (Lieu Joachim, Route de Dives...)
- Le chemin reliant la Cour Mezeray à la Cour Drouet sera aménagé ; il complètera le maillage vers le Sud en direction d'Angoville.
- Des chemins seront aménagés à ANGOVILLE parallèlement à l'urbanisation. Ils borderont la RD27 facilitant et sécurisant les déplacements avec le reste du territoire (cet aménagement fera l'objet d'une concertation avec le Conseil Général).
- Le chemin formant la limite communal Nord est préservé, il pourra être aménagé dans un cadre intercommunal.

Prévoir les aménagements de voirie nécessaires à un développement harmonieux de la commune

Les voies de desserte devront avoir les caractéristiques de leur fonction ; Le financement des aménagements pourra faire l'objet d'une P.V.R.

Aménager un espace boisé de promenade sur les coteaux du MONT DIT MONT

Dans le secteur très pentu des coteaux du Mont dit Mont, la municipalité souhaite aménager (à long terme) un bois de promenade et de détente ; Cet aménagement permettant également le maintien des sols (le secteur est affecté par des mouvements de terrain).

4 - Préserver le patrimoine environnemental de la commune

Les objectifs de protection des sources MARTINE ET BONNET, utilisées pour la production d'eau potable, sont pris en compte dans les projets d'aménagement du village, qui se situent au sein du périmètre de protection rapproché.

Les vallons humides sont protégés du développement de l'urbanisation.

5 - Préserver l'espace agricole du mitage et les exploitations agricoles pérennes d'un voisinage résidentiel trop rapproché

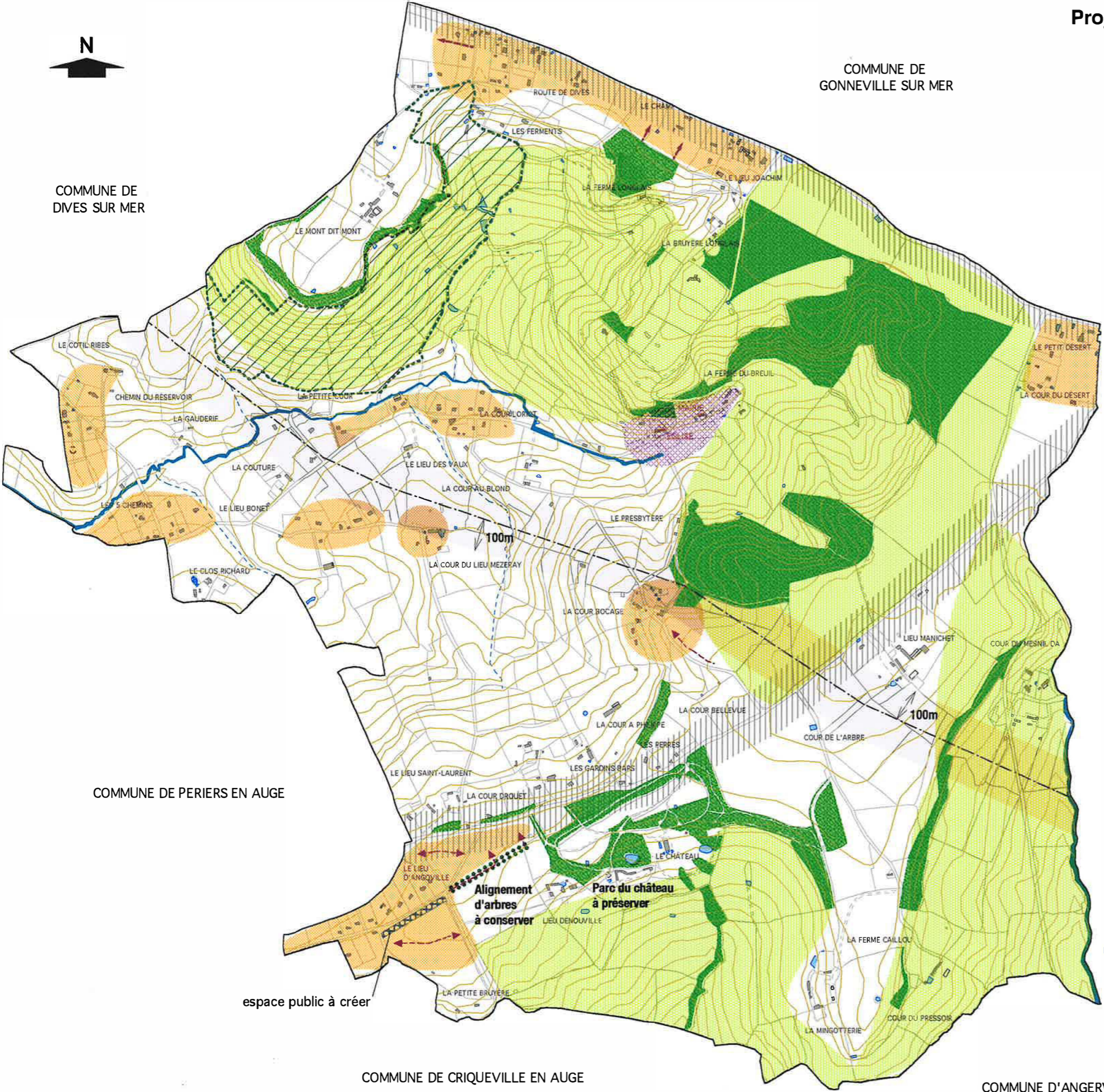
L'activité agricole est primordiale dans l'économie communale. Elle participe à l'entretien du territoire et à l'évolution des paysages. Aussi, on veillera au maintien de bonnes conditions d'exploitation en organisant le voisinage avec les implantations résidentielles, et en limitant l'atteinte aux espaces agricoles non bâtis.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable ORIENTATIONS GÉNÉRALES

COMMUNE DE
GONNEVILLE SUR MER




COMMUNE DE
DIVES SUR MER



1 - Un environnement et un cadre paysager à préserver, Une urbanisation diffuse à intégrer au cadre paysager

*Permettre une croissance modérée de l'urbanisation
dans le respect des paysages et de l'environnement*

 SECTEUR DE RENFORCEMENT OU DE DÉVELOPPEMENT
DE L'URBANISATION (à court ou moyen terme)

Poursuivre l'aménagement du village

 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET MISE EN VALEUR
DU CŒUR DE VILLAGE

*Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de
grande qualité paysagère qui composent le territoire*

 PROTECTION DES ESPACES SENSIBLES D'UN
POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL OU PAYSAGER

 PROJET COMMUNAL DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE
DES COTEAUX DU MONT DIT MONT

 BOISEMENTS ET PARCS À PROTAGER POUR LEUR
INTERET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

*Prendre en compte les grandes infrastructures dans
les choix d'extension de l'urbanisation*

 ZONE DE LIMITATION DE L'URBANISATION AU VOISINAGE
DES LIGNES ELECTRIQUES (HT 90kv)

 ZONE DE MAITRISE DE L'URBANISATION LE LONG DES
VOIES RECEVANT DU TRAFIC DE TRANSIT (RD45 - RD27)

COMMUNE DE PERIERS EN AUGE

espace public à créer

Alignement
d'arbres
à conserver

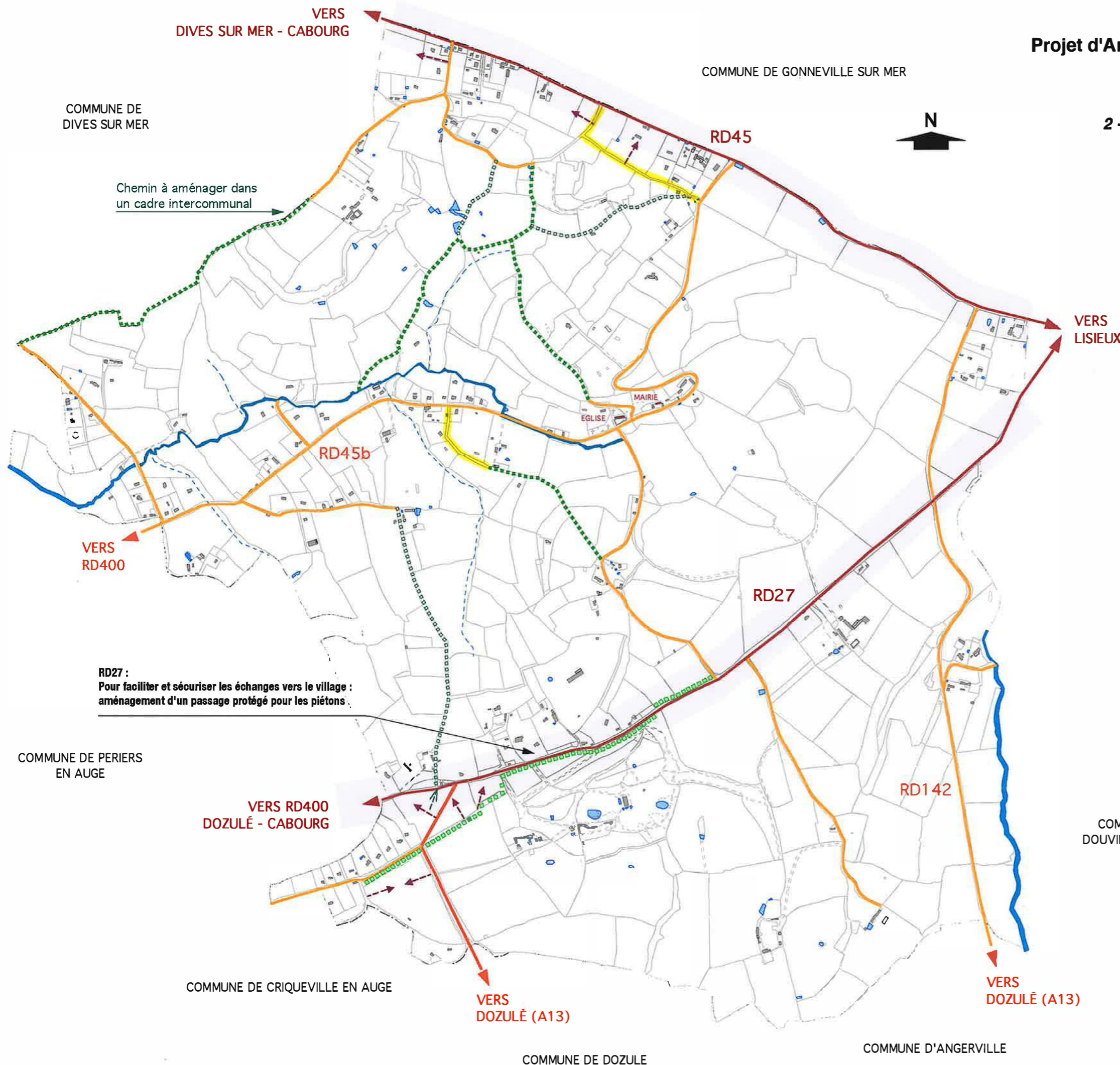
Parc du château
à préserver

Reau DE LA COUR
DRUMARD

COMMUNE DE CRIQUEVILLE EN AUGE

COMMUNE DE DOZULE

COMMUNE D'ANGERVILLE



2 - Un réseau de voies à mailler et de chemins à aménager

Urbaniser sans créer de nouveaux accès directs en bordure des RD45 / RD27

— Réseau régional recevant un trafic de transit : la densification est autorisée sans création de nouveaux accès sur ces routes

— Desserte locale

Structurer et développer le réseau de chemins

□□□□ Aménagement pédestre au voisinage de la RD27

■ ■ ■ ■ Chemins à conserver

□ □ □ □ Chemins à aménager

Reclasser les chemins destinés à la desserte de l'urbanisation future dans la voirie communale

■ Chemin à reclasser dans la voirie communale

■ Zones de maîtrise de l'urbanisation le long des voies recevant du trafic de transit

Chemin à aménager dans un cadre intercommunal

VERS RD400

VERS LISIEUX

RD27 : Pour faciliter et sécuriser les échanges vers le village : aménagement d'un passage protégé pour les piétons

VERS RD400 DOZULÉ - CABOURG

VERS DOZULÉ (A13)

VERS DOZULÉ (A13)

COMMUNE DE DOUVILLE-EN-AUGE

COMMUNE DE DOZULE

COMMUNE D'ANGERVILLE



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves



Pays d'Auge



RESTAURER OU
CONSTRUIRE



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Alors que les manoirs et les maisons à étage et à ordonnancement classique peuvent être aménagés ou agrandis en respectant des règles simples (notamment pour la volumétrie et les ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.

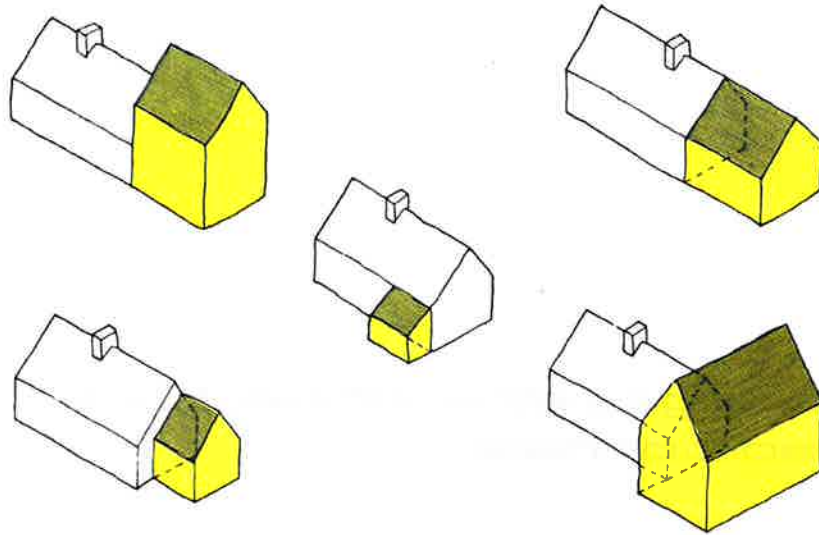
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.

→ créer des ouvertures

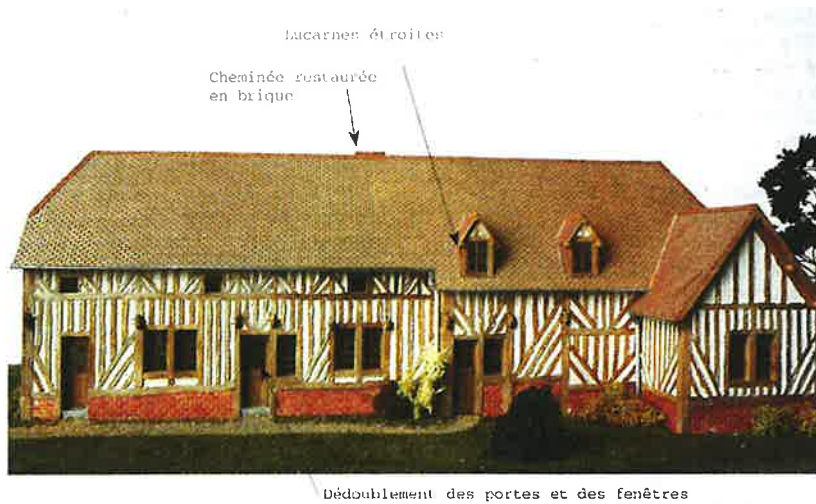
Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie pour y insérer des menuiseries standard.

→ ajouter des lucarnes

Il est souhaitable de s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou «vélux» que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.



» Exemples d'agrandissement



conseils

En matière de restauration

Pour obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles essentielles :

- unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- unité de matériaux
- unité de couleurs avec l'ancien mais ne pas hésiter à employer des teintes colorées pour les pans de bois.

Avant d'engager des travaux, il est essentiel de vérifier la solidité de la structure du bâtiment, en particulier dans le cas de la maison à pans de bois où l'humidité et les attaques d'insecte peuvent avoir produit des effets désastreux. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez les enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminées avec de la brique.



Le pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elle se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

Paysages et architecture traditionnels

Une architecture qui tient compte du milieu

Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pan de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison de pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols mouvants et limitent l'effet du vent.

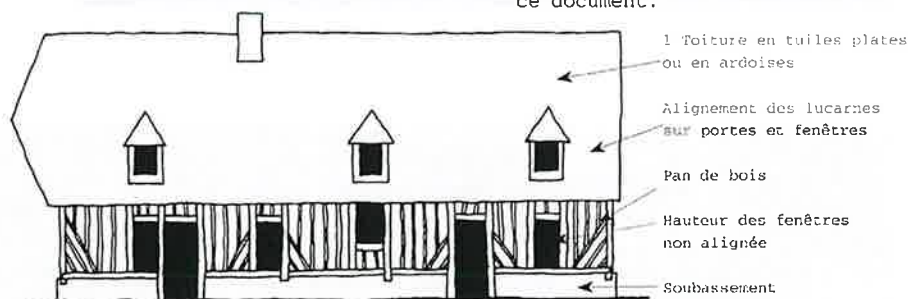
La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

Trois catégories d'habitations :

Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du pays d'Auge se regroupent en trois catégories :

- habitations des bourgs avec un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
- habitations à étage à ordonnancement classique dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
- maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.

Par leurs dimensions, leur structure (R.D.C. avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles de nos jours; c'est cette forme typique de maison du pays d'Auge qui est présentée dans ce document.



» Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)



Plan R.D.C. orientation sud privilégiée

» Volumétrie et espace intérieur

Pièces en enfilade ayant souvent leur accès propre de l'extérieur
Espace intérieur centré sur la salle commune et la cheminée centrale
Bas sous plafond

Les maisons rurales basses augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volumes identiques :

- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 à 5,50 m de largeur) et ne dépassant jamais un étage.
- volume du toit toujours très important par rapport au reste de la construction, permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges.



entre-colombages en briques ou tuileaux

La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès.

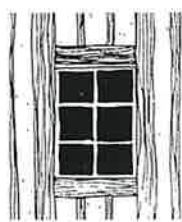
Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

Murs et ouvertures

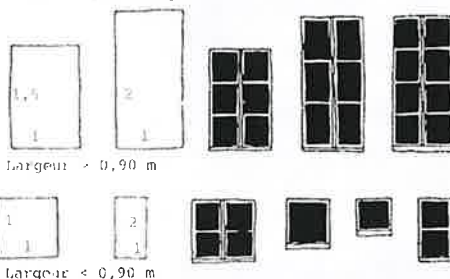
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (un mélange de terre et de paille),
- l'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse, en

épi ou en arête de poisson. Les ouvertures, peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière selon les critères d'exposition et d'éclairage, et non de symétrie. Elles sont aisément pratiquées dans le pan de bois : il suffit de supprimer un, deux... potelets, selon la largeur désirée.



Fenêtre entre deux potelets



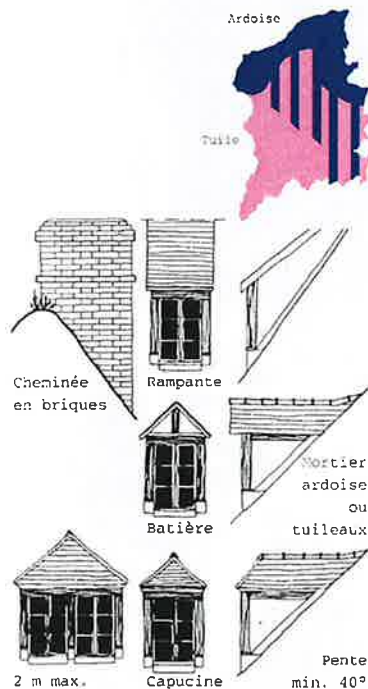
» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

Le chaume a presque disparu. Aujourd'hui la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile «écaille». Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.



» Lucarnes et cheminées

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.

La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14



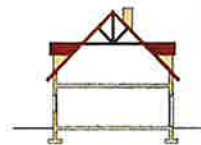
» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14



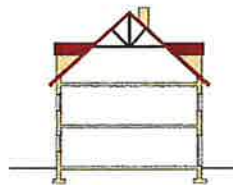
» Architecte : Yannick Pédel et Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



» Dans la maison basse, le relèvement des murs gouttereaux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



Plan de base

» Proportions des maisons

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.

Implantations

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

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 agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus. Le niveau du rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.

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

Caractéristiques

- Compte-tenu de l'é étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs goutteraux (mur du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis «proportions des maisons» présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.

- Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire.

- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.

Si vos finances vous le permettent, sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.

Détails

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 en harmonie.

- Evitez les «ailes de geai». Si, en cas de copie de bâtiment ancien, vous souhaitiez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick Pédel et
Marie-Hélène Lamouret
Photo : Michel Ogier

démarches
pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eudes, 14000 Caen

Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : cauel4@wanadoo.fr

Internet : www.cauel4.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : crao.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).