

E.P.C.I. de la RD 16

AUVILLARS, BONNEBOSQ, BEAUDOUR-DRUVAL, CORBON, DRUBEC,
FORMENTIN, LÉAUPARTIE, LE FOURNET, NOTRE DAME D'ESTRÉES,
REPENTIGNY, VALSEMÉ, VICTOT-PONTFOL

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Syndical

en date du : **31 octobre /2003**

2_ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Reçu en sous Préfecture de
Lisieux, le 20 NOV. 2003*



Le Président

**AGENCE
SCHNEIDER**

**architectes
urbanistes**

42, AVENUE DU 6 JUIN
14000 CAEN
TEL 02 31 35 49 60
FAX 02 31 35 49 61

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(P.A.D.D.)

Le développement durable :

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

- I – Un projet pour un territoire
- II – Orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
- III – Dispositions du P.A.D.D.

I – UN PROJET POUR UN TERRITOIRE

Favoriser le développement d'une identité commune,
respectueuse de l'environnement et du patrimoine local

Ces douze communes rurales, comprises dans le même ensemble paysager, se sont associées pour former un projet à l'échelle de leur territoire, dès lors que l'espace de vie de la population qui l'habite ne se réduit pas à l'espace communal, comme s'était autrefois le cas.

Leur territoire est souvent de petite taille, leur patrimoine public modeste.

Dans ce territoire soumis à des décennies de désertification rurale, les problèmes d'aménagement de l'espace sont les mêmes d'une commune à l'autre et les moyens de chacune sont réduits.

L'expérience récente a montré les pièges de l'urbanisation spontanée : mitage incontrôlé, banalisation du paysage, grignotage des espaces agricoles et naturels, coûts des réseaux développés au coup par coup...

Le projet fait le choix d'une urbanisation respectueuse de ce qui fait la richesse de ce terroir : un paysage habité de façon diffuse et peu dense, façonné par des siècles d'agriculture, où le patrimoine architectural est important et de premier ordre. Pour cela, la mise en place d'un document d'urbanisme unifié est apparu indispensable.

Cette réflexion à douze permet la définition de recommandations ou de prescriptions architecturales ou paysagères communes qui affirment l'identité du territoire et limitent le risque de banalisation du paysage. Elle a permis de localiser l'urbanisation à venir dans les lieux les plus à même de la recevoir, et de la limiter au juste nécessaire pour les quinze années à venir.

Elle intègre dans le projet, la préservation de l'environnement naturel (dont les ressources en eaux potables), du paysage (dont les points de vue remarquables à partir des coteaux ou du front de Cuesta) et la prise en compte des risques naturels, avec d'autant plus de pertinence que le projet dépasse les limites communales.

La nécessité du projet se fonde donc plus dans ce souci d'organisation et d'orientation de la mutation du territoire que dans une volonté d'urbanisation, qui elle restera quantitativement limitée, tant du fait de la nature même des lieux que des moteurs qui régissent le développement actuel.

Tirer parti de la dynamique de développement de la Côte Normande et de la Basse Seine

La revitalisation de ce territoire « anémié » par deux siècles d'exode rural, est aujourd'hui possible grâce à la dynamique économique des aires urbaines voisines et en particulier de la Côte Normande, de l'agglomération de Lisieux, et au-delà de toute la Basse-Seine.

Cette dynamique forte est porteuse d'un renouveau résidentiel. Il sera le fait de ménages qui trouvent dans le territoire des lieux de vie à l'écart des zones les plus urbanisées, mais bien reliés aux pôles d'emploi, ou de ceux qui choisissent ce cadre de vie aux paysages si pittoresques, pour y résider durant leur temps de loisirs.

Ce renouveau résidentiel est favorisé par le réseau routier de premier ordre qui le traverse.

Irriguer le territoire à partir de la RD16

Redonner une identité forte à ce territoire, favoriser son équipement, c'est faire qu'il ne soit plus perçu comme ce qui reste lorsque l'on a tracé les aires d'influences des agglomérations qui l'environnent, mais comme une ensemble auto-organisé et cohérent, qui propose un cadre de vie de qualité, et qui choisit son urbanisation plutôt qu'il ne la subit.

Dans cette perspective, la Route Départementale N° 16 devient la colonne vertébrale à partir de laquelle peut s'organiser le développement tant économique que résidentiel, le réinvestissement du territoire et sa revalorisation.

La maîtrise de l'urbanisation, proposée par le projet doit y assurer un développement respectueux du patrimoine naturel et de l'espace agricole et compatible avec le patrimoine architectural et paysager qui le définit.

II – ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1° - Favoriser le développement économique

Il est indispensable à la revitalisation du territoire et doit accompagner le développement résidentiel ; il s'organisera à partir des grands axes de communication.

Ce développement sera agricole et touristique mais aussi industriel, artisanal ou commercial.

1.1 ACCUEIL D'ENTREPRISES ARTISANALES, COMMERCIALES OU INDUSTRIELLES

Disposer, à l'échelle du territoire, de secteurs d'accueil pour de nouvelles entreprises,

Favoriser leur implantation dans des secteurs choisis pour leur desserte et leur accessibilité :

- la porte d'entrée Sud : CARREFOUR SAINT JEAN,
- la Route de Dives non loin de la RD16.

1.2 MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE AGRICOLE

Protéger les exploitations pérennes de la pression résidentielle,

Permettre de nouvelles implantations,

Favoriser la mutation des sièges d'exploitation en permettant l'implantation d'autres activités à même d'assurer la mise en valeur du territoire.

1.3 ACCUEIL TOURISTIQUE

Permettre le développement de la capacité d'accueil à proximité des hameaux ou villages existants, dans les zones naturelles et dans les zones agricoles (en diversification),

Choisir et proposer des lieux d'accueil pour du résidentiel de loisirs, à proximité de villages :

- à NOTRE DAME D'ESTRÉES,
- à BONNEBOSQ.

Favoriser le tourisme vert par la création de haltes touristiques, par la mise en valeur du patrimoine bâti, par le maintien d'un réseau maillé de chemins, par la préservation de la qualité piscicole des ruisseaux,

Communiquer une image valorisante du territoire à partir de ses entrées,

Favoriser la mise en valeur du village de BONNEBOSQ (aménagement de la traversée, restructuration parcellaire ...).

2° Favoriser un développement résidentiel maîtrisé

2.1 UNE URBANISATION PLANIFIÉE

- Cesser le mitage « pavillonnaire » incontrôlé, dommageable pour le paysage, « gourmand » en espace et coûteux en réseaux,

- Favoriser une urbanisation structurée
 - En prenant en compte l'aptitude des sols à la construction,
 - En délimitant les hameaux et en les organisant autour « d'aires de voisinage »,
 - En limitant l'urbanisation linéaire le long des voies,
 - En favorisant l'urbanisation en profondeur par la création « d'unités de voisinage » organisées autour d'une allée et d'une « aire de voisinage »,
 - En fixant des règles pour l'aménagement en bordure des voies et la configuration des accès,
 - En fixant des règles d'implantations qui permettent de retrouver la logique d'implantation dominante,
 - En fixant des règles d'aspect qui contribuent à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le paysage,

- Favoriser la diversité de l'habitat
 - En permettant le développement de logements locatifs à proximité des équipements,
 - A BONNEBOSQ : En favorisant la réhabilitation des petites maisons de Bourg, par une restructuration du tissu.

2.2 – ÉVOLUTION DU RÉSEAU DE VIAIRE

- Planifier un développement économe en voiries (et en réseaux) en favorisant le regroupement des constructions et leur organisation en « unité de voisinage »,

- Programmer l'adaptation du réseau routier local :
 - Planifier l'aménagement de carrefours, l'élargissement de voies, etc....
 - Mettre en œuvre les adaptations de voies dès les premières constructions,
 - Profiter du développement de l'urbanisation pour supprimer des carrefours dangereux : à VALSEME, à NOTRE DAME D'ESTRÉES, à BONNEBOSQ.

2.3 - CRÉATION D'ESPACES PUBLICS ORGANISATION DU VOISINAGE

Création de placettes devant les mairies pour faciliter le stationnement et l'accueil,

Création « d'aires de voisinage » dans les secteurs où l'on planifie le renforcement de l'urbanisation,

Anticiper le développement de l'urbanisation et réserver des emplacements à proximité des équipements publics (à LEAUPARTIE, AUVILLARS, BONNEBOSQ, LE FOURNET, BEAUFOR...),

A BONNEBOSQ : Création de secteurs d'accueil pour des installations sportives ou de loisirs.

2.4 PROTECTION et MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Prendre en compte l'inventaire des constructions les plus représentatives du patrimoine bâti, réalisé lors de la Charte Paysagère,

Favoriser le déplacement et la réimplantation, sur le territoire, du patrimoine ancien.

3°- Protéger les paysages et espaces naturels de qualité

Protéger les coteaux et vallées repérés pour leur intérêt écologique ou paysager, du développement de l'urbanisation,

Maintenir le maillage bocager le plus structurant.

III – DISPOSITIONS DU P.A.D.D.

1- Hiérarchisation du réseau viaire

-> VOIR PLANS 2a ET 2b

Partant du constat réalisé lors du diagnostic du territoire, il est proposé :

- Le reclassement des chemins ruraux qui ont une fonction de voie communale,
- Le déclassement de voies communales qui ont perdu leur intérêt public,
- L'inscription « en chemin à préserver » du réseau de chemins ruraux qui assurent un maillage essentiel à la bonne irrigation du territoire. Ces chemins qui, pour certains d'entre eux, ont perdu leur rôle agricole pourront après élagage devenir des circuits de randonnées,
- Permettre le rétablissement de la continuité des chemins qui irriguent le territoire, grâce à des emplacements réservés.

2 - Aménagement des accès

-> Planche 1 / 2

Du fait de la vitesse de circulation usuelle le long des routes ou de l'étroitesse de nombre d'entre elles, il est nécessaire de prévoir l'aménagement des accès créés ou remaniés, lors de la construction pour que les conditions de sécurité des échanges soient assurés, sans que le paysage ne soit dénaturé.

Aussi a-t-on défini des principes d'aménagement et des recommandations paysagères ; Ils sont précisés et illustrés dans les deux planches qui suivent.

3 - Implantation des constructions sur la parcelle

-> Planche 3

Il est rappelé le nécessaire respect des types d'implantation traditionnels, pour permettre une évolution harmonieuse des paysages.

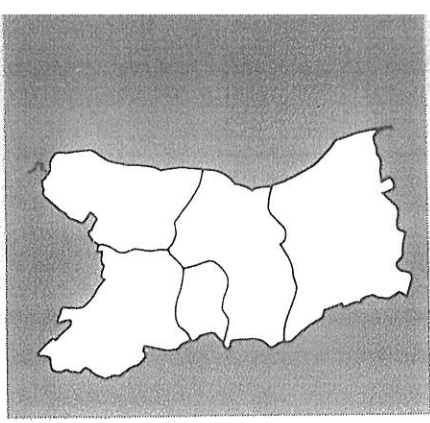
4 - Les « Unités de voisinage »

-> Planche 4

Il est défini des règles applicables à l'aménagement de lotissement ou de groupe d'habitation. Elles doivent permettre la création de hameaux desservis, qui comptent des espaces collectifs de qualité. Les prescriptions paysagères visent à assurer leur intégration dans ce paysage du pays d'Auge.

5 – Recommandations architecturales

-> FICHE CAUE



Restaurer ou construire en Pays d'Auge



2

**Paysage et architecture
du Pays d'Auge**

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 du Pays d'Auge

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 elles se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

Une architecture qui tient compte du milieu

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

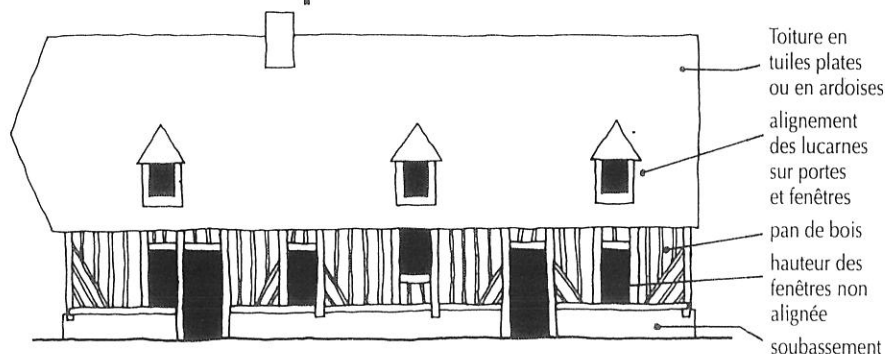
Trois catégories d'habitations :

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

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

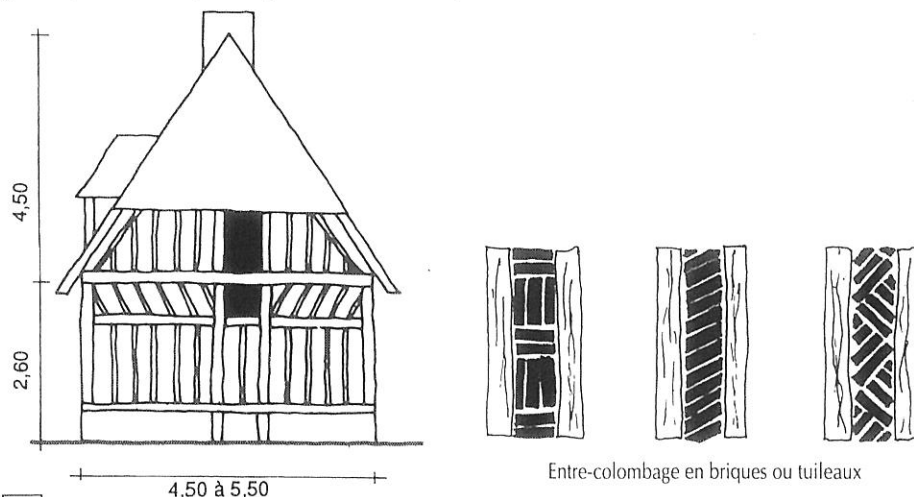
Par leurs dimensions, leur structure (rez-de-chaussée avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles construites de nos jours ; c'est donc cette forme typique de maison du Pays d'Auge qui sera présentée dans ce document.

Les caractéristiques traditionnelles



1

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.

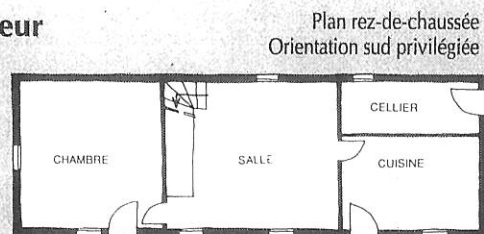


2

Volumétrie et espace intérieur

Les constructions augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volume identiques :

- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 m 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.



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

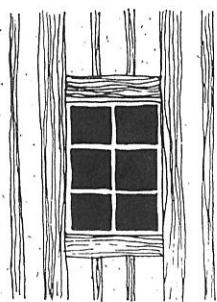
3

Les murs et les ouvertures

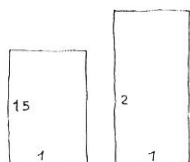
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (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 des 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 (voir ci-dessous les proportions des baies et vitrages des menuiseries anciennes).



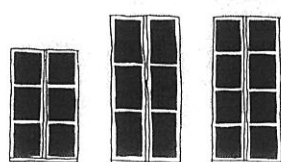
Fenêtre entre deux potelets



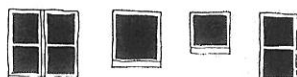
largeur > 0,90 m



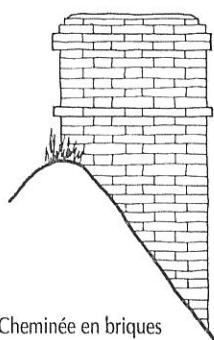
largeur < 0,90 m



proportion des ouvertures et des vitrages



4 Ouvertures



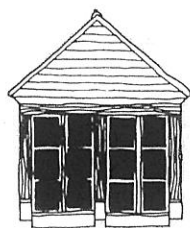
Cheminée en briques



Lucarne rampante



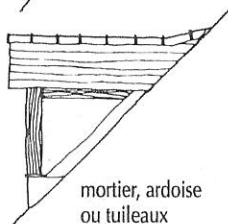
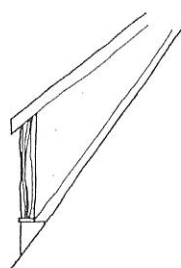
Lucarne en bâtière



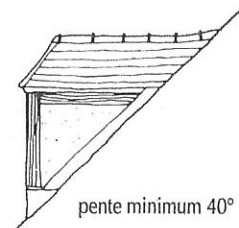
2 m maximum



Lucarne à croupe ou en capucine



mortier, ardoise ou tuileaux

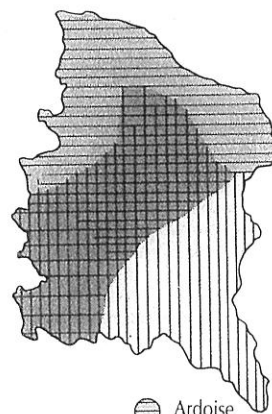


pente minimum 40°

5 Lucarnes et cheminées

La couverture

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.



Ardoise

Tuile

6 Carte des matériaux de couverture

Les lucarnes et les cheminées

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.

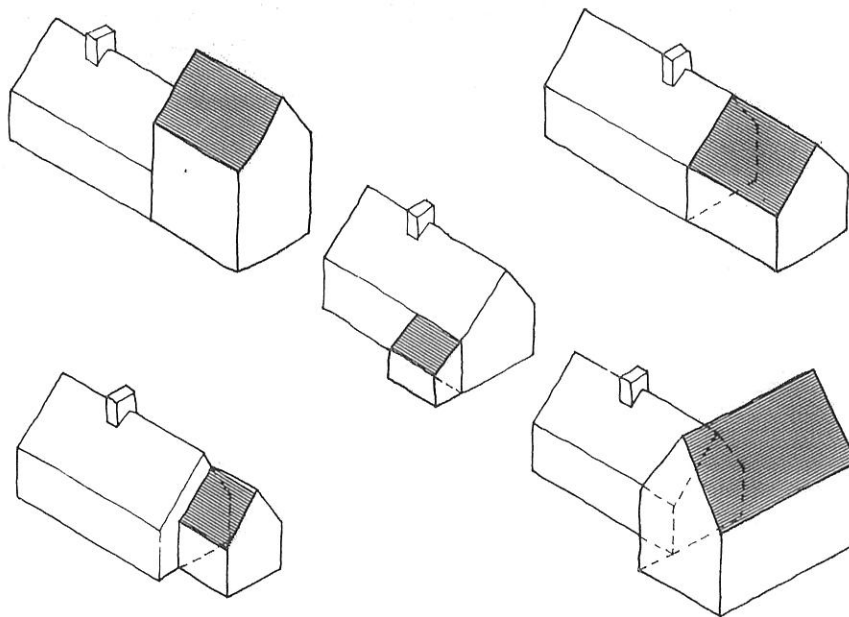
Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.

Restaurer une maison ancienne

Vous voulez 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.

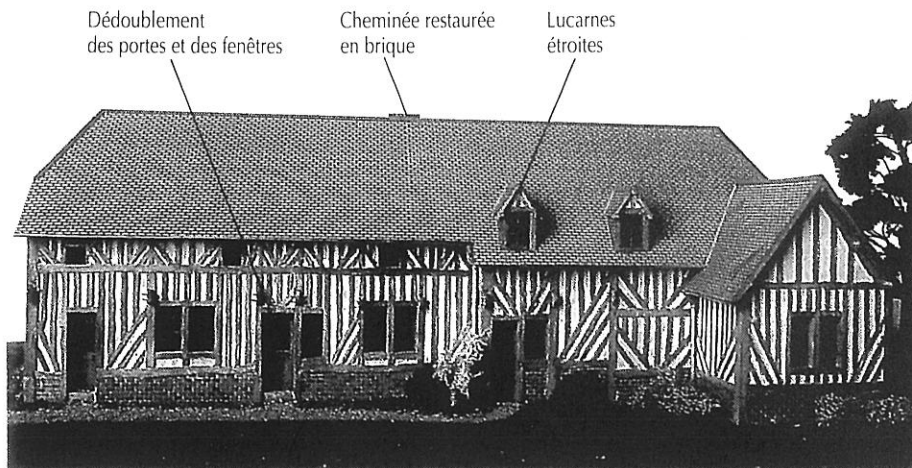
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé (croquis 7). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.



7 Exemples d'extension

Comment 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 (voir page 3). Evitez 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.



8

Créer des ouvertures supplémentaires

Pour la restauration comme pour la création, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes (voir page 3). Pour assurer un bon éclaircissement 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.

Conseils pratiques

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 des enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.

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.

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

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 un talus. Le niveau de 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.

Les caractéristiques des constructions

- Compte tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Le relèvement des murs goutteraux (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 appréciable (croquis 10).

- 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 11 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 de la procédure de l'autorisation préalable. Si leurs dimensions dépassent 20 m², elles relèvent du permis 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.

Les détails qui personnalisent

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

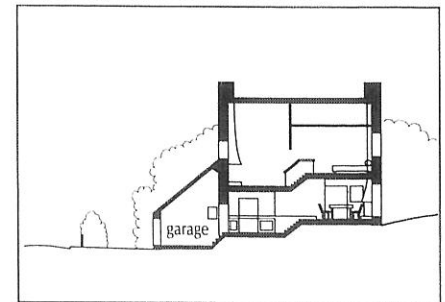
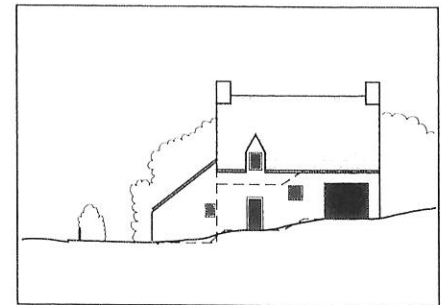
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- 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 (croquis 1).

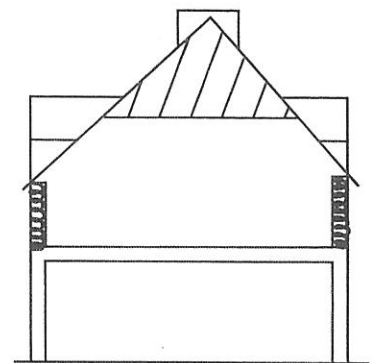
- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

- 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.

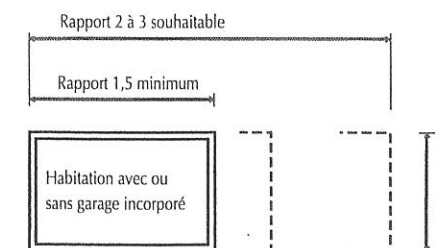
- Evitez les "ailes de geai". Si, en cas de copie de bâtiment ancien vous souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



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



10 Le relèvement des murs goutteraux (déatèlement) permet une meilleure utilisation du volume



PLAN DE BASE

11 Proportions des maisons

6 - Principes d'aménagement des zones d'urbanisation future

-> Planches par commune

- NOTRE DAME D'ESTRÉES : l'Église
- NOTRE DAME D'ESTRÉES : Carrefour Saint Jean
- LEAUPARTIE : la Mairie
- AUVILLARS : la Mairie,
- LE FOURNET : la Mairie,
- VALSEMÉ : l'Église
- VALSEMÉ : la zone d'activités

7 - Restructuration du coeur de village de BONNEBOSQ

-> Planche BONNEBOSQ

P.A.D.D. : Principes d'aménagement des accès - 1

Le long des voies dont la chaussée à une largeur supérieure à 5m.

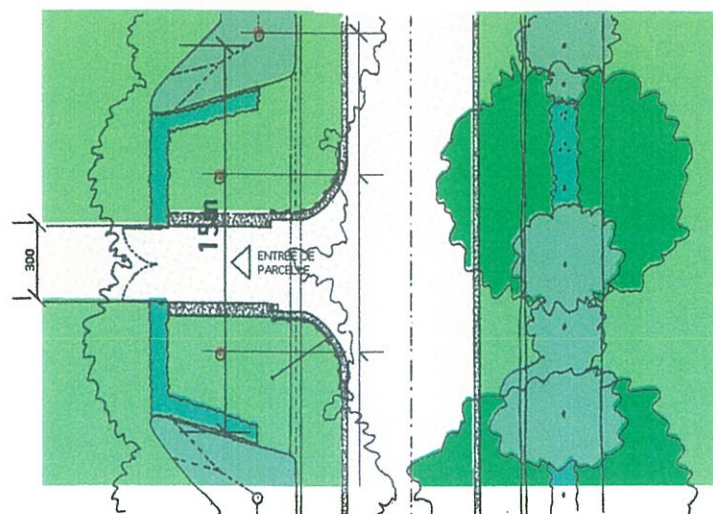
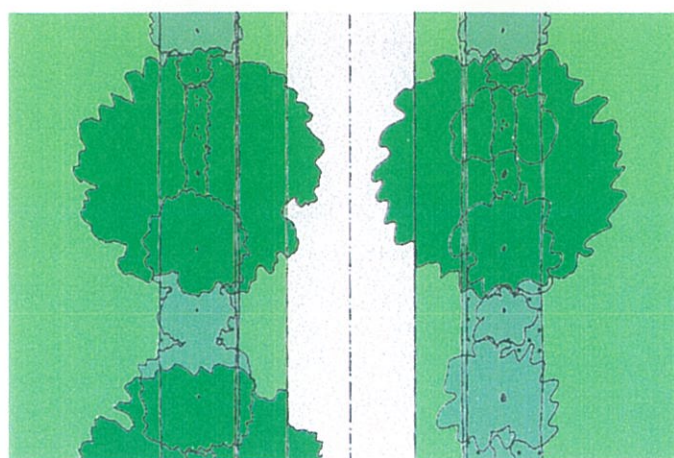
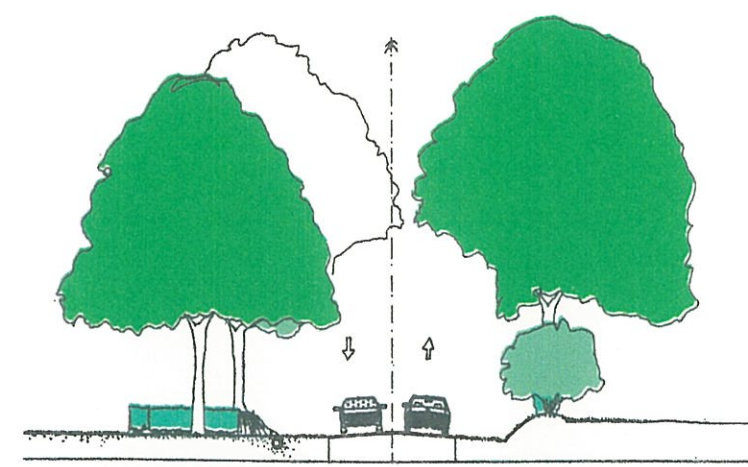
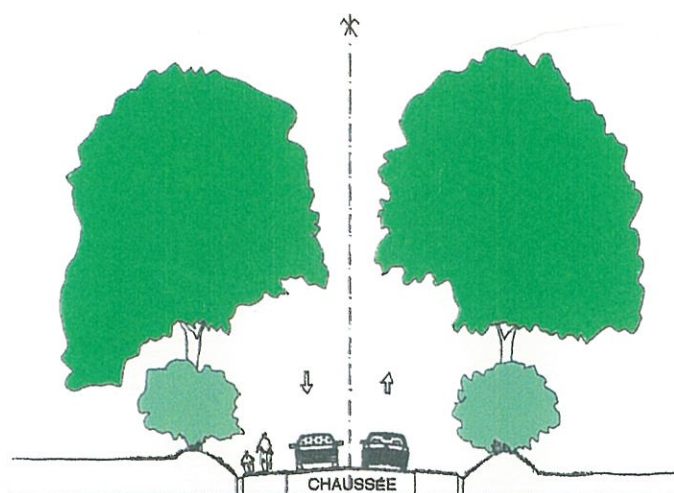


RECOMMANDATIONS :

Pour signaler l'entrée : plantation d'au moins un arbre de chaque côté de l'accès;
La surface dégagée pour assurer la visibilité est engazonnée;
La clôture entre le porche ou le portail et la haie bocagère est faite d'une haie basse taillée ou de lices normandes.

AVANT AMÉNAGEMENT

APRÈS AMÉNAGEMENT



Protéger la buse
Retourner le talus
Arraser la haie bocagère dans la surface de dégagement

OBJECTIFS POURSUIVIS :

- assurer la sécurité des échanges,
- signaler les entrées depuis la route, par des aménagements paysagers de qualité.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- L'aménagement des accès aux parcelles privées sera adapté à la configuration des lieux (talus, fossés, haies, visibilité, vitesse de la circulation ...)
- Le porche ou portail sera implanté avec un recul au moins égal 5m (auquel s'ajoutera la longueur de débattement du portail, s'il ouvre vers l'extérieur)
- Une surface sera dégagée, pour la visibilité et pour éviter toute manœuvre sur la voie, de part et d'autre de l'accès ; Ce dégagement aura une longueur comprise entre 6m et 15m ; elle sera déterminée en fonction de la largeur de la chaussée, de l'importance du trafic et de la configuration de la voie ;
- Les haies situées de part et d'autre de l'accès seront diminuées ou arrasées sur toute la longueur nécessaire à une bonne visibilité ; Elles seront replantées en retrait ou remplacées par un terre-plein planté d'arbres d'alignement.
- Les aménagements paysagers seront réalisés avec soin : les essences seront locales, les accotements de la voie d'accès seront plantés. On préférera l'utilisation d'arbres de hauts jets (hêtre pourpre, tilleuls, platanes...) branches remontées.
- Les fossés seront prolongés et busés sous le passage automobile

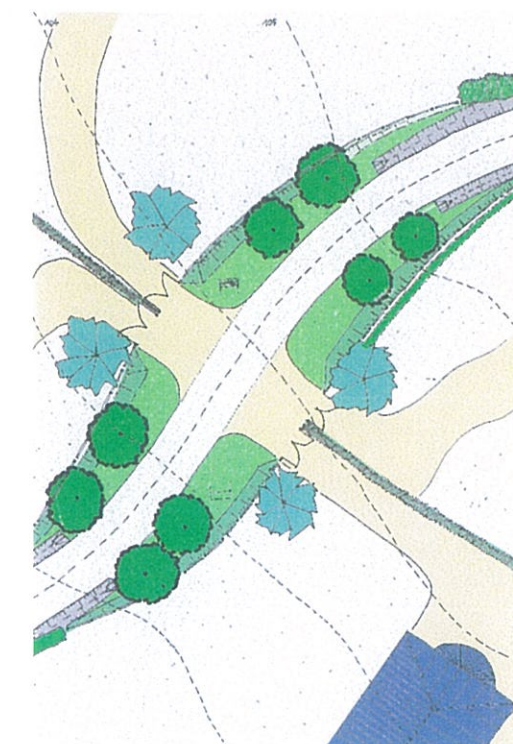
Cet espace d'entrée restera dans le domaine privé et sera entretenu par les propriétaires.

En bordure des routes départementales, les accès sont regroupés afin de limiter le nombre de sorties sur la voie.

AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT



P.A.D.D. : Principes d'aménagement des accès - 2

Le long des voies dont la chaussée à une largeur inférieure à 5m.



AVANT URBANISATION



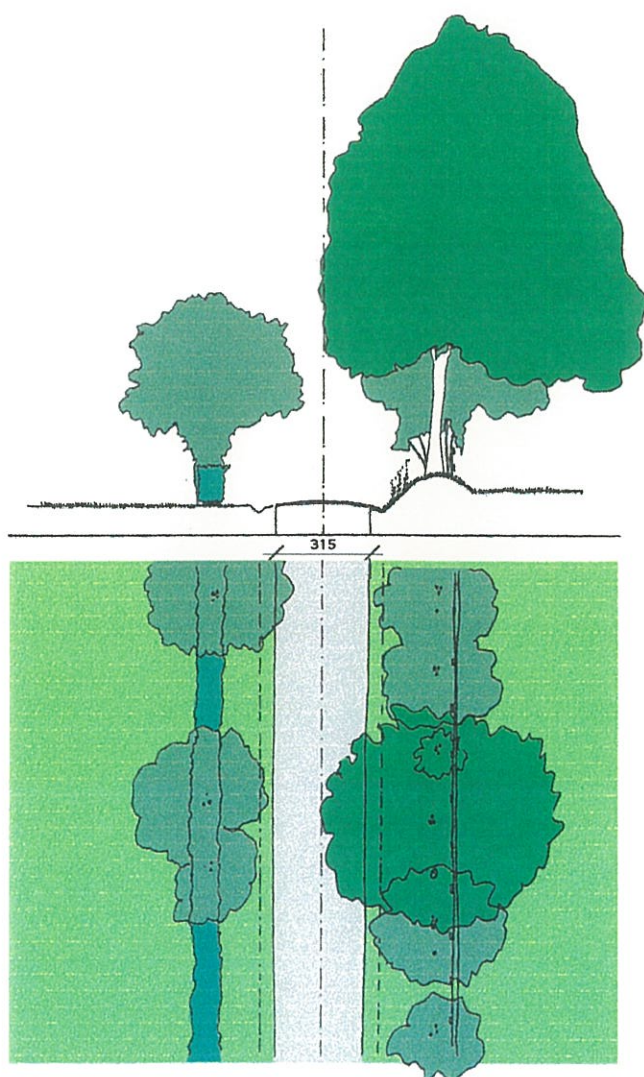
URBANISATION SANS AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

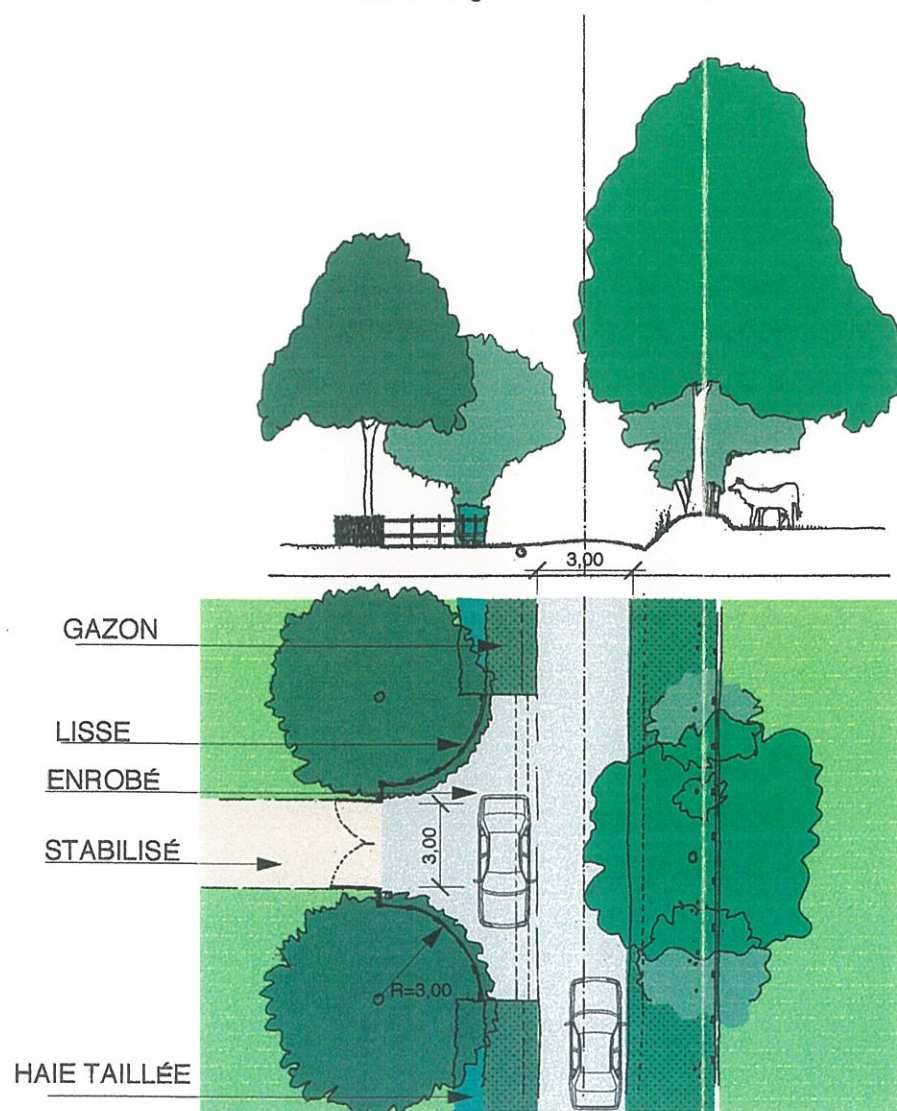
- L'aménagement des accès aux parcelles privatives sera adapté à la configuration des lieux (talus, fossés, haies, visibilité, vitesse de la circulation ...)
- Le porche ou le portail sera implanté avec un recul au moins égal 5m (auquel s'ajoutera la longueur de débattement du portail, s'il ouvre vers l'extérieur)
- Une surface de dégagement sera réalisée pour permettre le stationnement devant le portail et faciliter le croisement des véhicules le long des voies très étroites ; Ce dégagement aura une longueur comprise entre 6m et 9m ; elle sera déterminée en fonction de la largeur de la chaussée et de la configuration de la voie ; Elle est d'autant plus large que la voie est étroite.
- Les haies situées de part et d'autre de l'accès seront diminuées ou arasées
- Les fossés seront prolongés et busés sous le passage
- Les aménagements paysagers seront réalisés avec soin : les essences seront locales, les accotements de la voie d'accès seront plantées.

Cet espace d'entrée restera dans le domaine privé et sera entretenu par les propriétaires.
Les aménagements seront homogène sur tout le hameau.

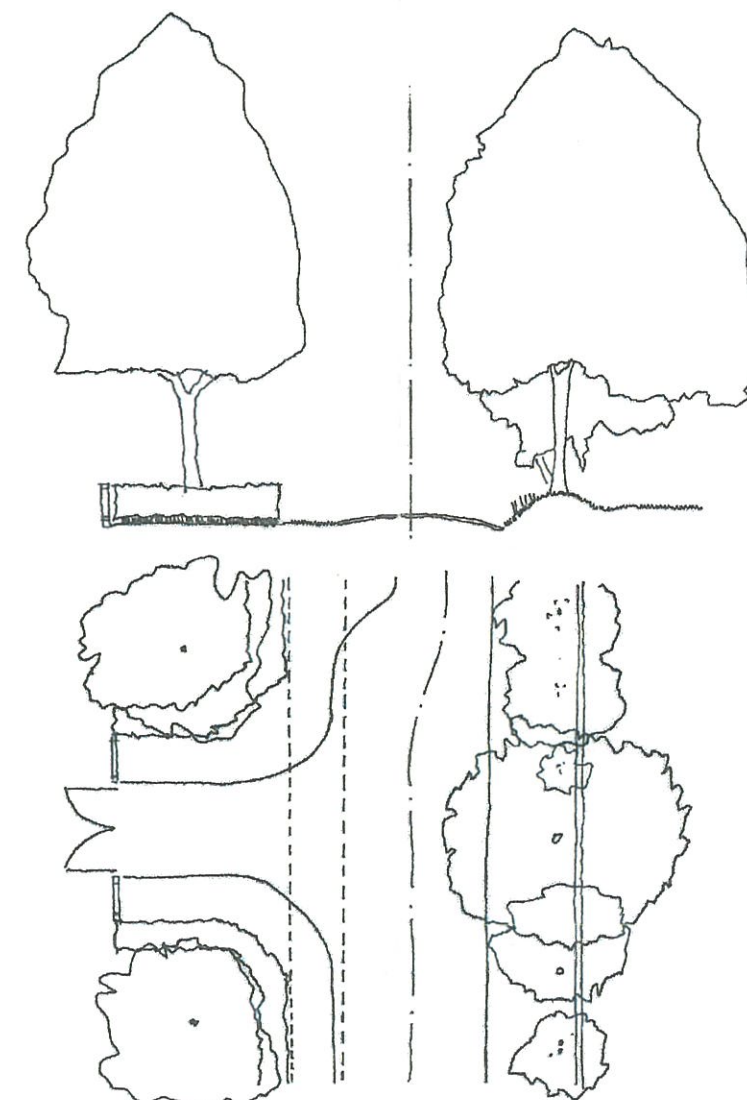
AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT : sans élargissement de la voie



APRÈS AMÉNAGEMENT : avec élargissement de la voie



P.A.D.D. - 3

Principes d'implantation dans le terrain



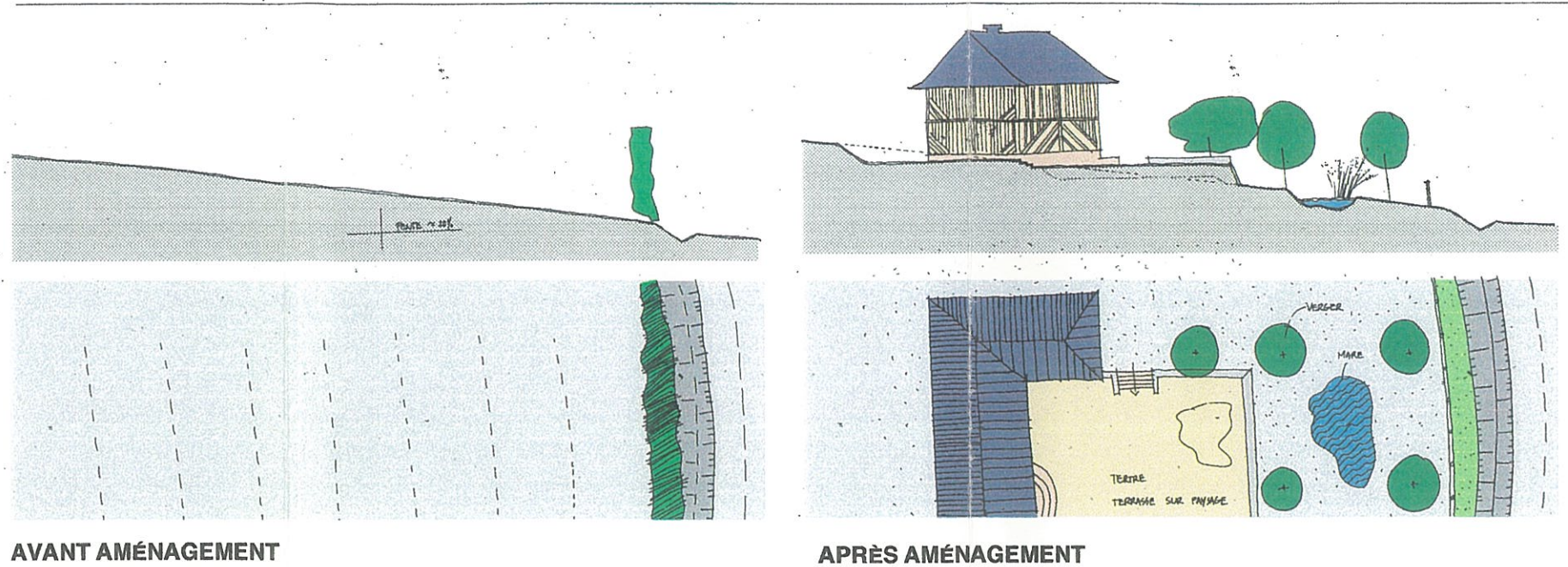
L'aménagement des parcelles tiendra compte de la configuration des lieux (arbres, haies bocagères, sens de la pente, talus, fossés, ...)

Il respectera les principes suivant :

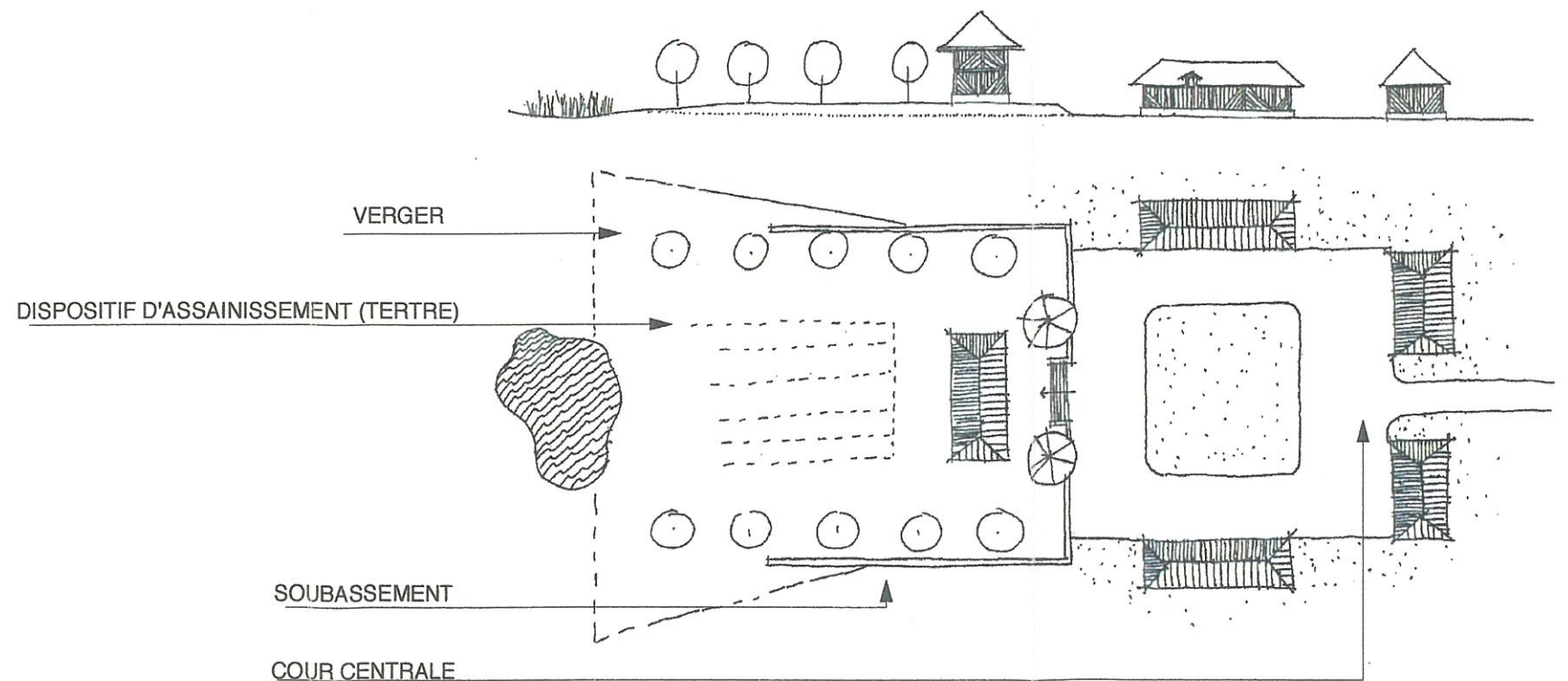
- Lorsqu'une orientation générale des constructions existe : les nouvelles constructions devront la respecter en s'implantant perpendiculairement ou parallèlement aux lignes de faitage des constructions environnantes (à quelques degrés près).
- Dans les terrains en pente : la construction principale sera implantée dans le sens des lignes de pente, les constructions secondaires seront implantées soit parallèlement, soit perpendiculairement.
- On privilégiera les implantations en "cour".



Exemple d'implantation dans un terrain en pente



Exemple d'implantation d'un terre d'assainissement



P.A.D.D. - 4 Principes d'organisation de l'urbanisation

" Les unités de voisinage "

OBJECTIFS : réinterpréter la "cour augeronne"

- Éviter la banalisation du territoire par des opérations de lotissements qui importent des aménagements péri-urbains, très éloignés des paysages ruraux dont le charme est recherché par les résidents qui viennent "à la campagne".
- Éviter les découpages où l'espace public n'est que ce qui reste lorsque l'on a découpé les parcelles.
- Proposer des "unités de voisinage" organisées autour d'un espace public de qualité qui comprend une allée et "une aire de voisinage".

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : Toute opération d'ensemble ou lotissement respectera les principes qui suivent en les adaptant à la configuration des lieux et à la taille de l'opération.

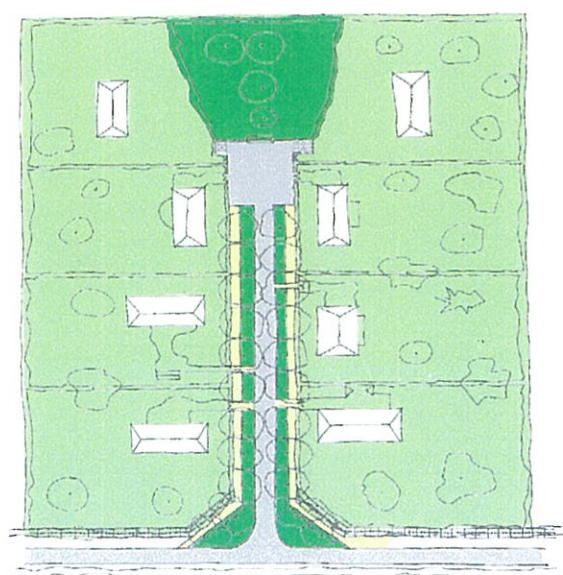
Les unités de voisinage seront composées de manière rigoureuse et équilibrée, Les espaces extérieurs seront traités avec des matériaux favorisant le caractère champêtre des lieux : pavés, dalles gazonnes pour les accès et aires de stationnement, sable stabilisé pour les trottoirs, ... On limitera l'imperméabilisation des surfaces. On privilégiera :

- les accotements en herbe.
- Les voies bordées de fossés ouverts engazonnés et raccordés aux fossés existants.
- Les bordures de chaussée arasées.
- Les clôtures composées de lices blanches sur poteaux, doublées de haies de feuillus.

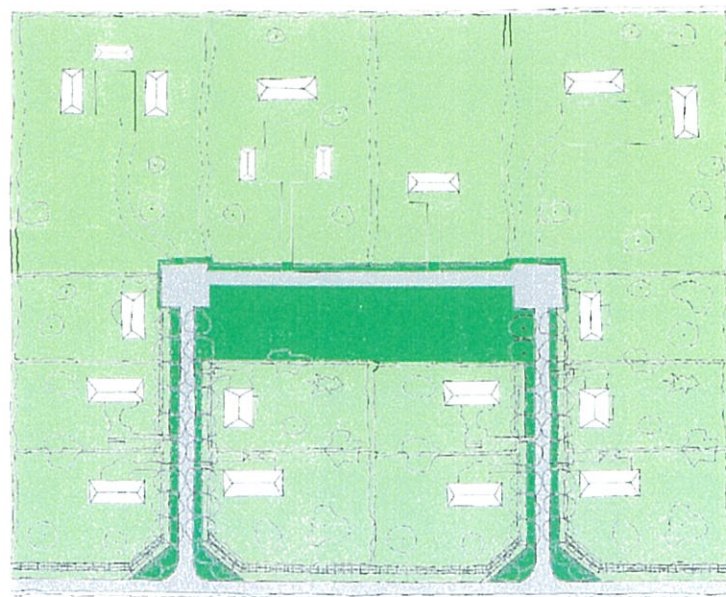
Un espace central libre, "l'aire de voisinage" sera aménagé pour l'accueil des équipements (panneaux d'affichage, conteneurs à déchets,...) mais aussi aire de jeux, ou simplement espace libre. Ces espaces pourront accueillir des systèmes d'assainissement semi-collectifs, les ouvrages nécessaires au recueil des eaux pluviales, etc...

Les arbres plantés à l'intérieur de la parcelle seront choisis dans la palette des fruitiers traditionnels : pommiers, poiriers, cerisiers... On s'inspirera de la trame traditionnelle de plantation.

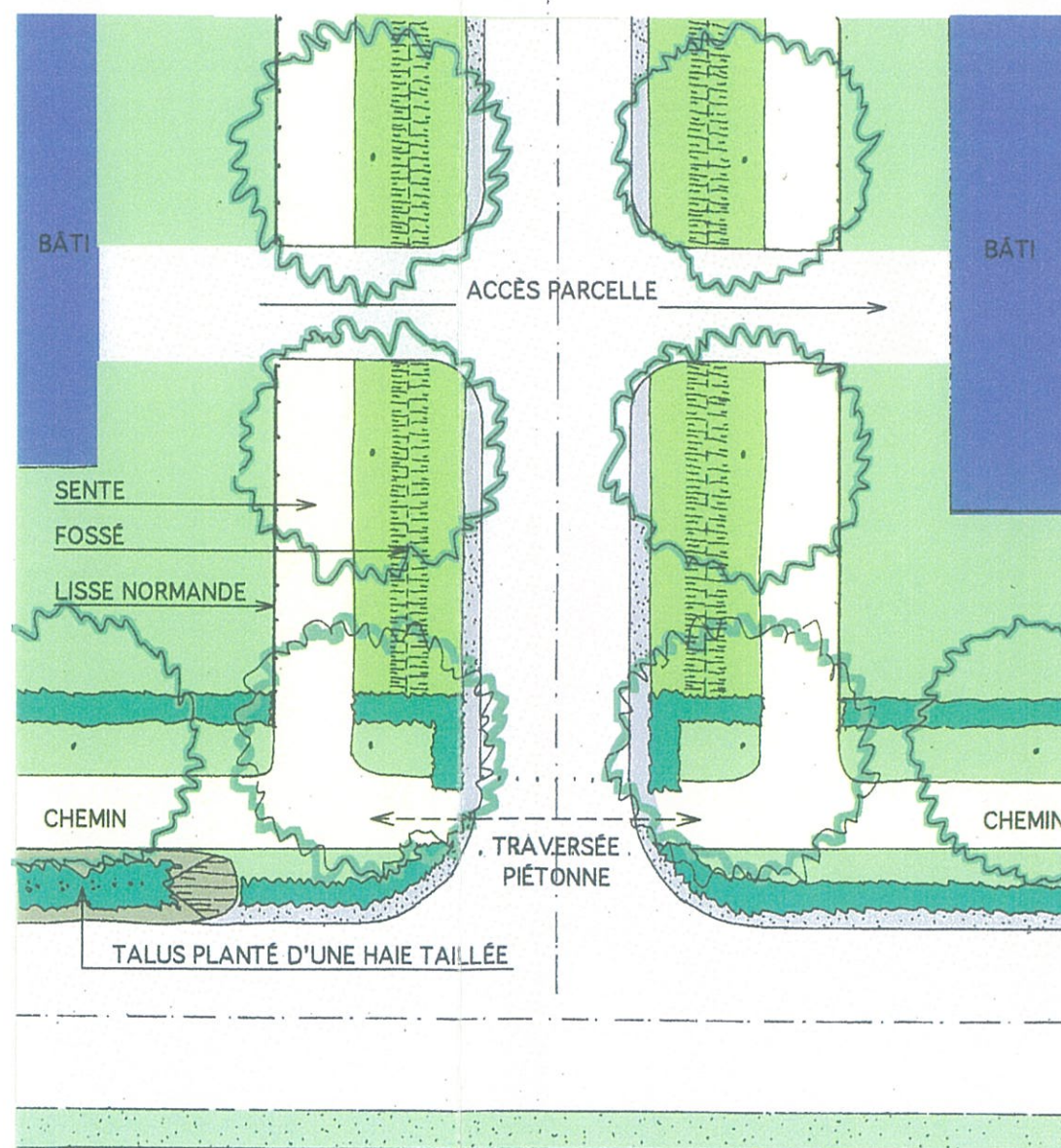
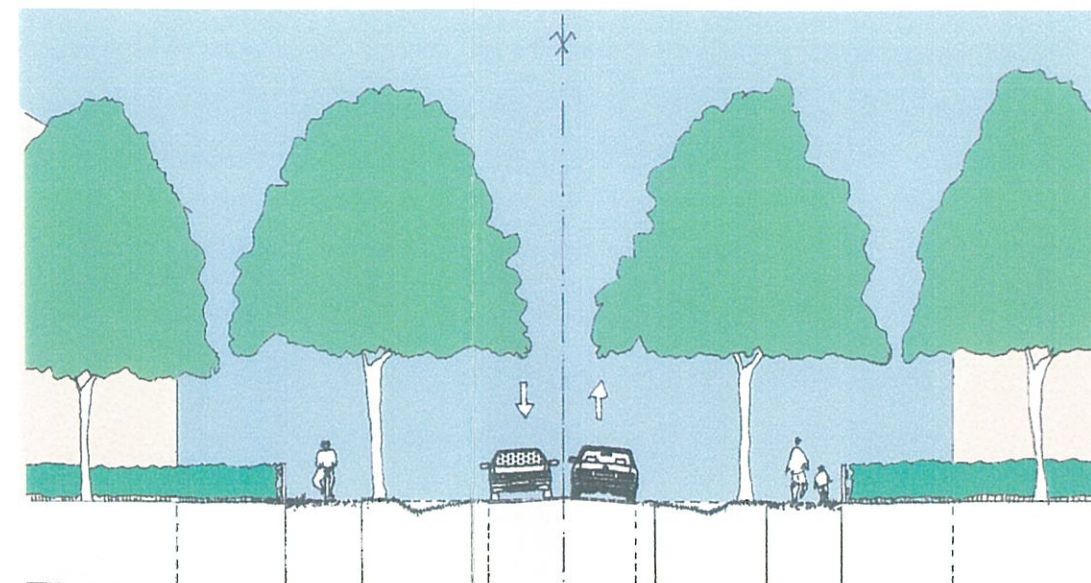
Les arbres d'alignement parmi ceux à stature majestueuse (ormes, platanes, tilleuls...)



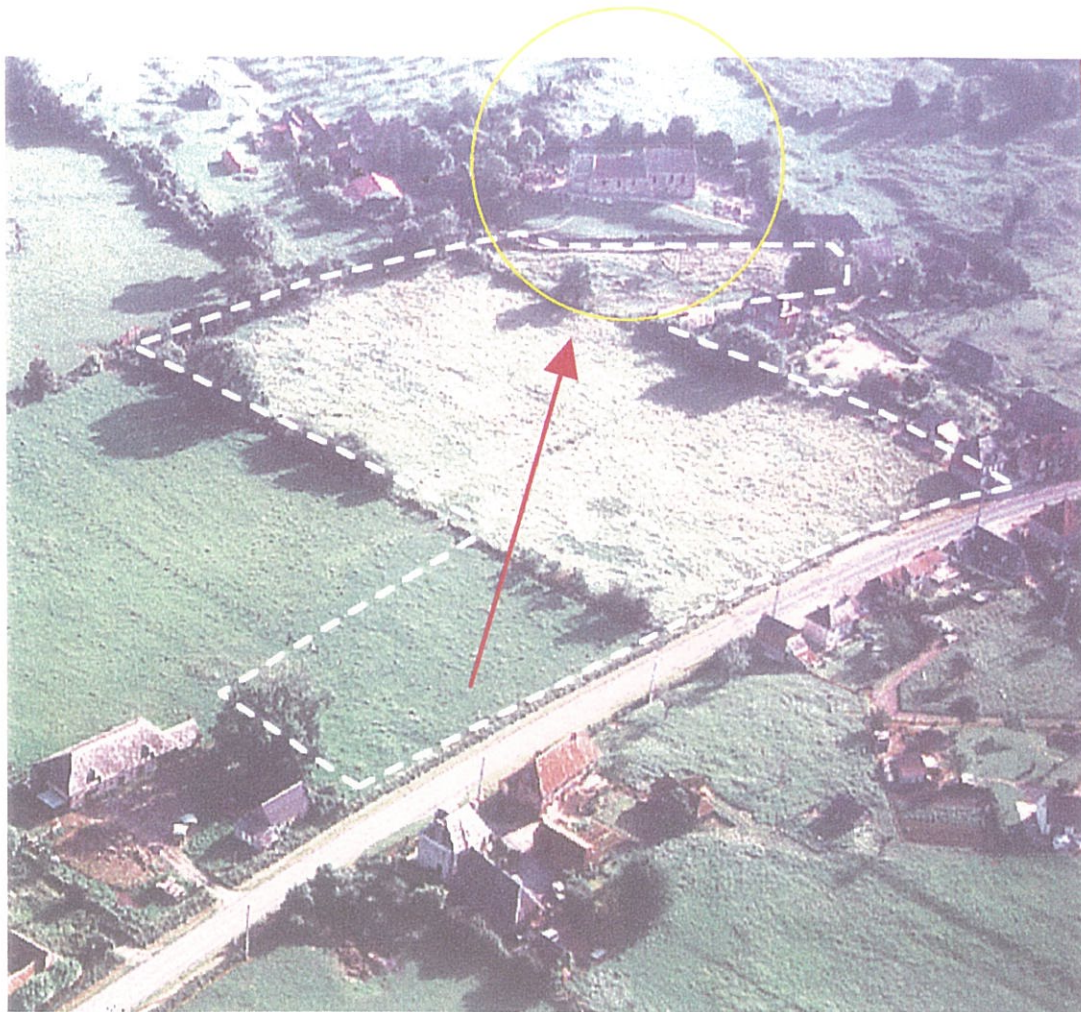
UNITÉ DE VOISINAGE "ALLÉE"



UNITÉ DE VOISINAGE EN "BOUCLE"



EXEMPLE DE TRAITEMENT "CHAMPÊTRE" DE L'ESPACE PUBLIC

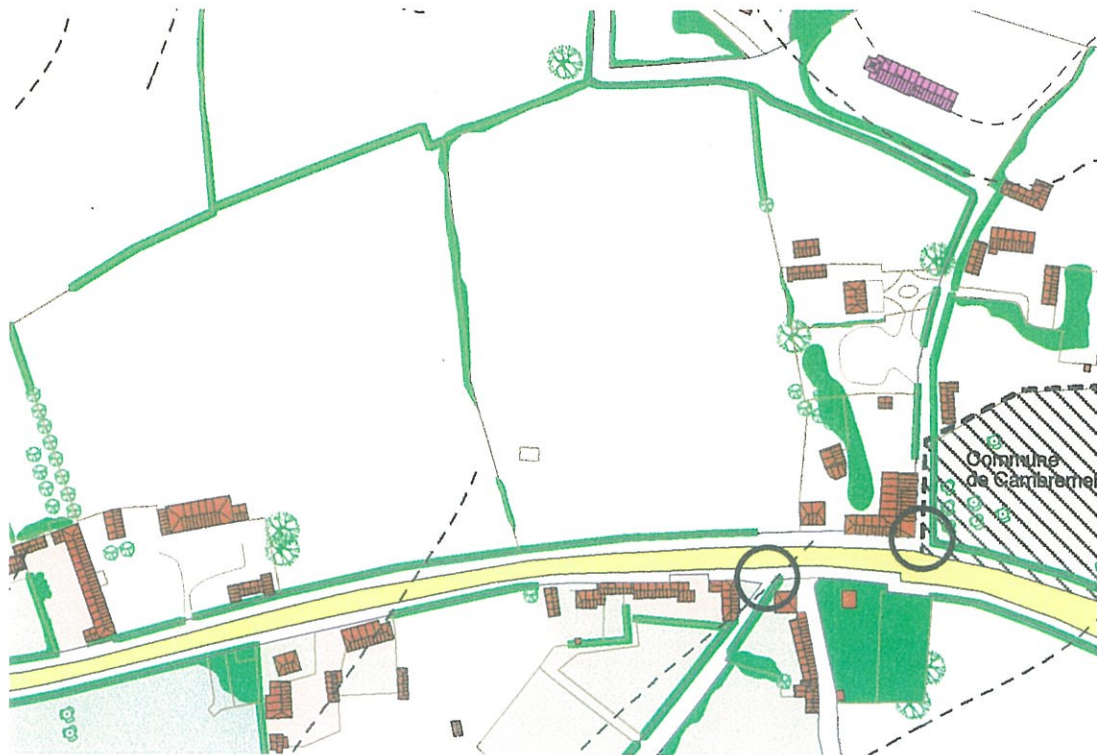


LE CONSTAT :

- un site remarquable : l'église sur sa butte,
- une urbanisation linéaire le long de la RD50,
- l'amorce d'un village entre l'église et la RD50.

LE PROJET :

- permettre la densification du hameau,
- en profiter pour supprimer les carrefours dangereux au nord et au sud de la RD50,



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

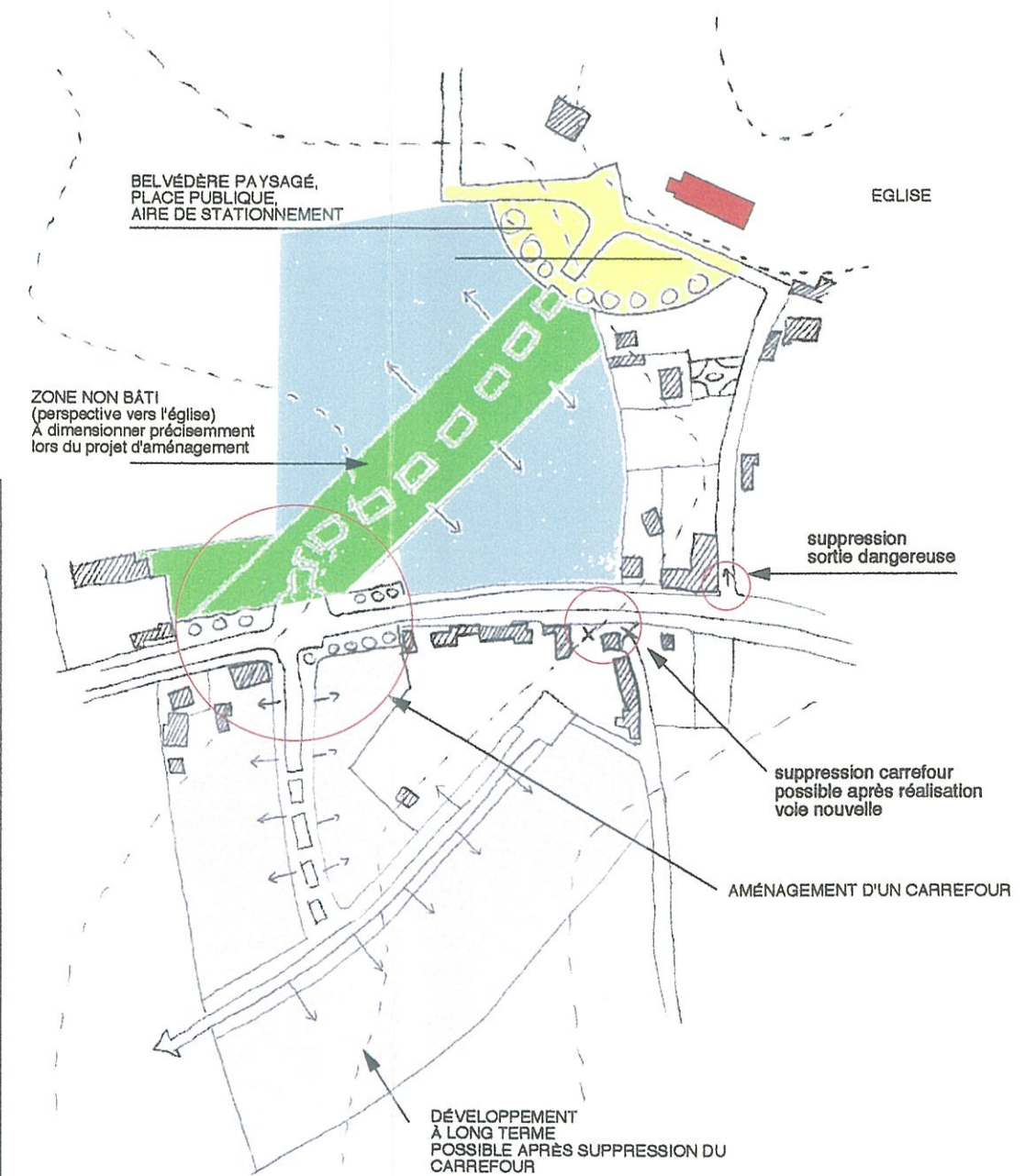
- préserver et aménager la butte de l'église,
- conserver un espace non bâti du carrefour d'entrée jusqu'à l'église, pour préserver la perspective sur le monument,
- paysager cet espace,

AU NORD : les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions seront harmonieuses avec les constructions anciennes environnantes. Un soin particulier sera apporté aux aménagements paysagers de l'ensemble : (clôtures unifiées, plantations d'accompagnement, limitation de l'imperméabilisation) ainsi qu'à l'implantation des constructions dans la parcelle.

AU SUD : l'urbanisation pourra être plus dense ; elle intégrera la réalisation d'une rue qui relie la RD50 et la VC2.

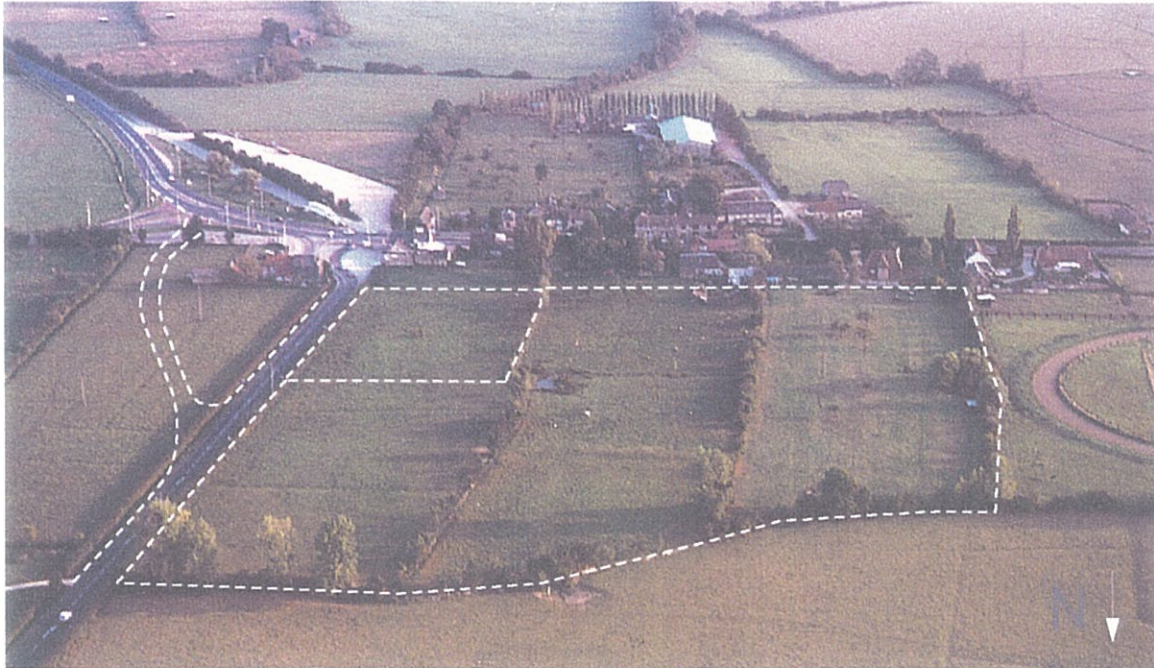
P.A.D.D. :
Principes d'aménagement

NOTRE DAME D'ESTRÉES
L'église



LE CONSTAT :

- un site stratégique
- un hameau en dépérissement du fait de l'importance des nuisances générées par le trafic routier
- une déviation de la RN13, par le sud qui n'est pas prévue à moyen terme



P.A.D.D. : Principes d'aménagement

LE CARREFOUR SAINT JEAN

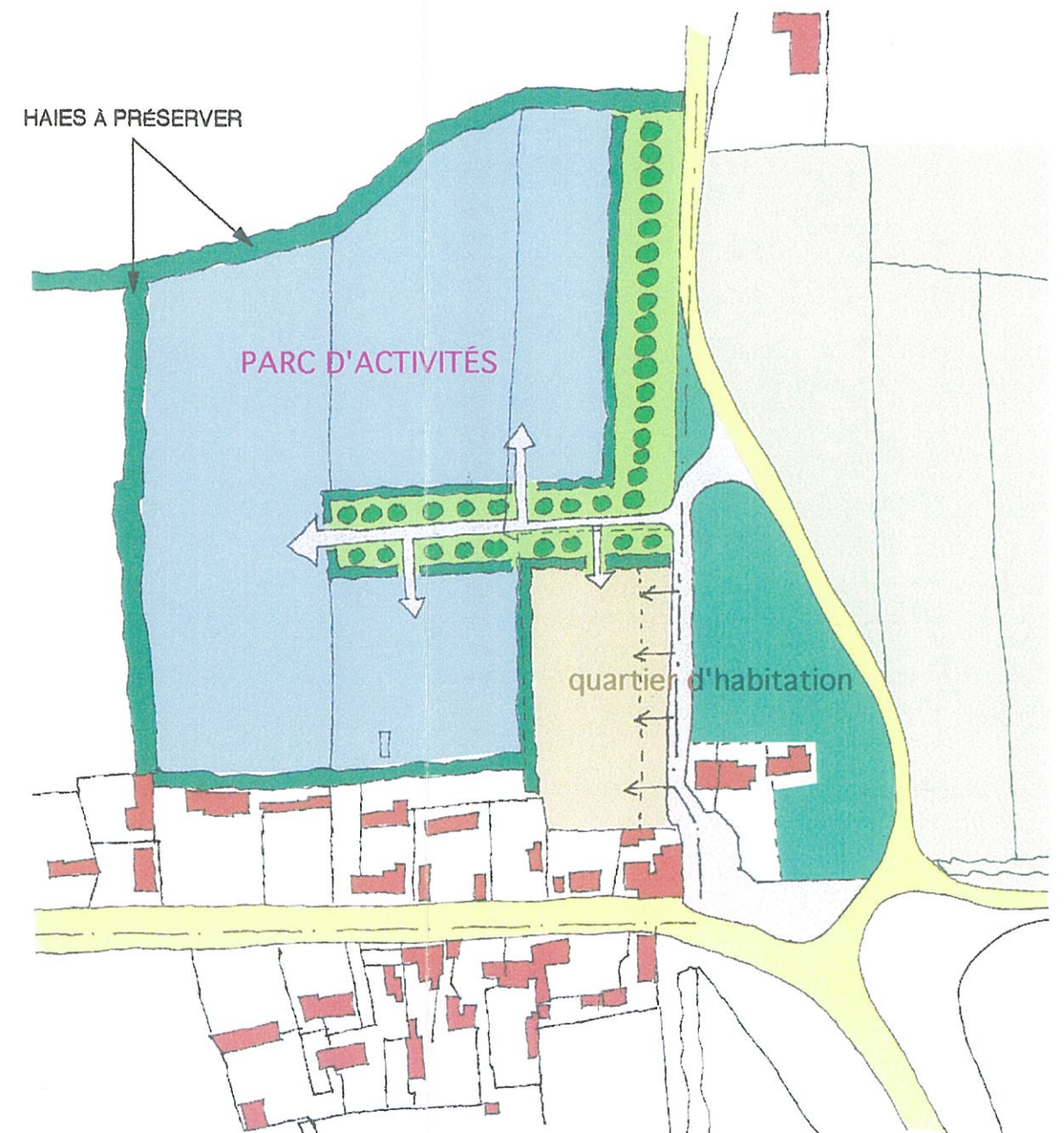
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT:

ZONE D'ACTIVITÉS :

- elle sera desservie par la nouvelle entrée sur la RN13;
- elle sera réalisée dans un cadre paysagé cohérent avec l'image du territoire;
- elle sera bordée de haies bocagères au nord afin de limiter son impact dans la plaine.

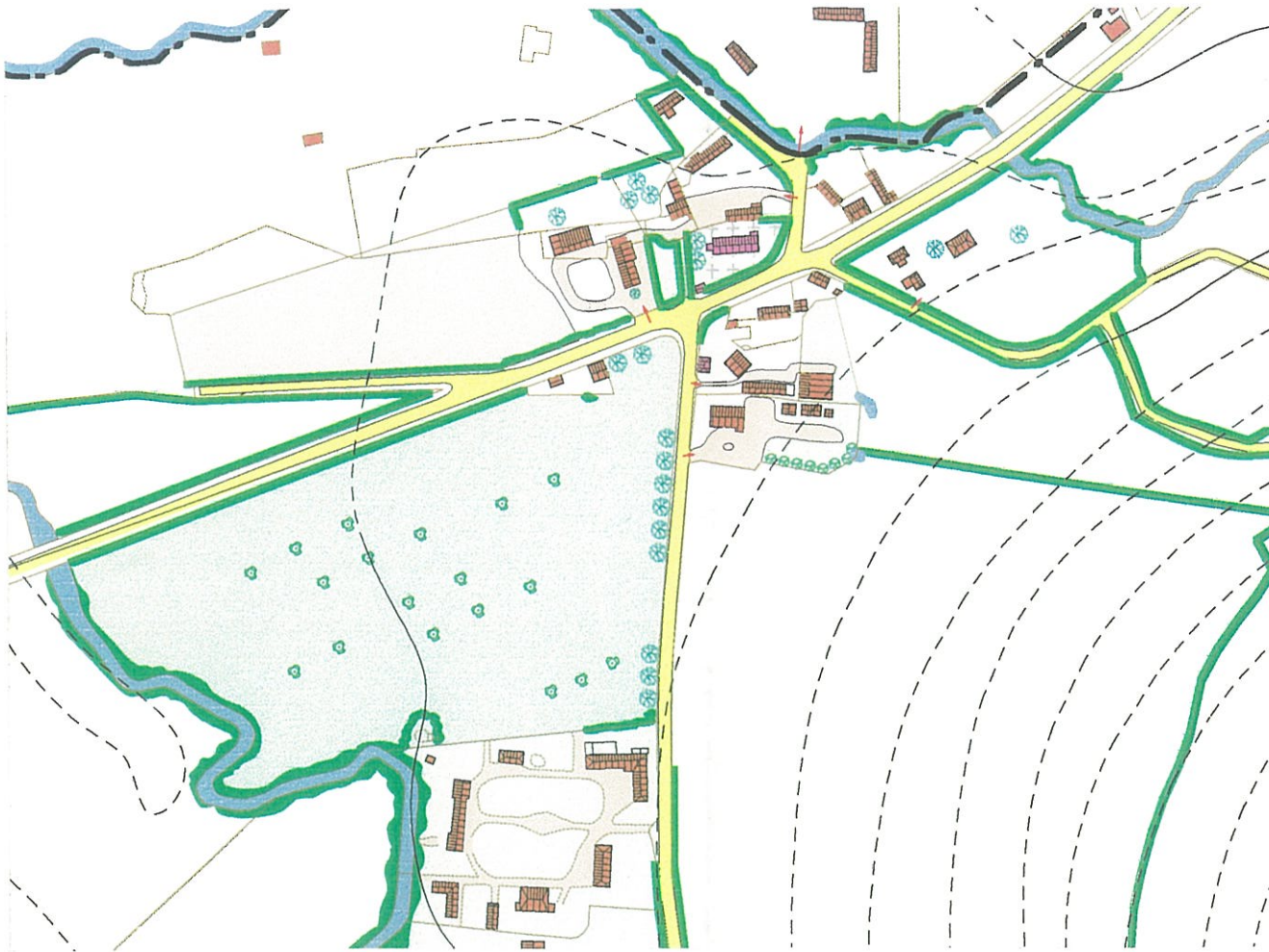
QUARTIER RÉSIDENTIEL :

- il sera desservi grâce à l'ancien tronçon de la RD16;
- il sera planté, à l'Est en bordure de la voie;
- l'architecture des constructions constituera un prolongement harmonieux de celle du hameau.



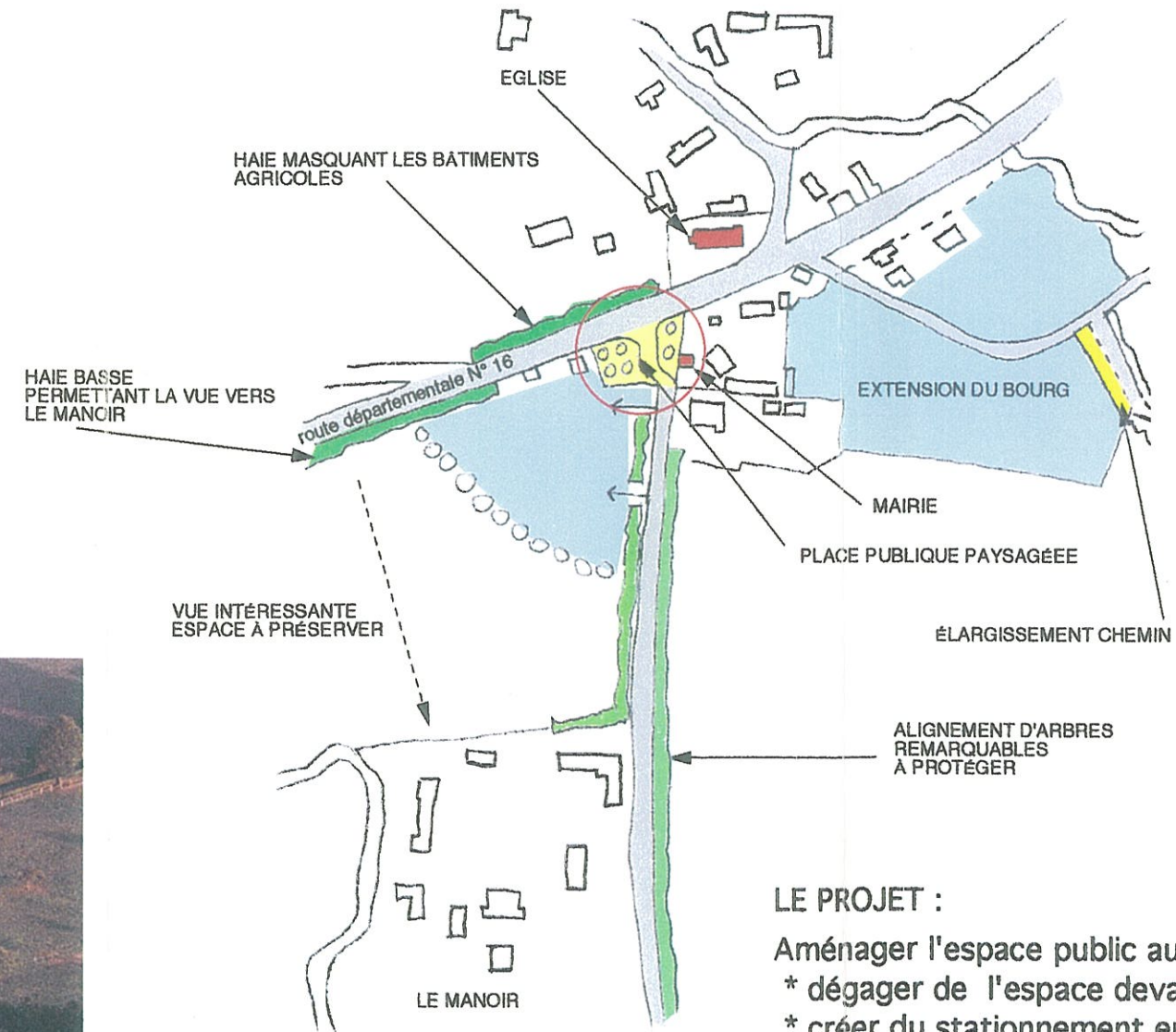
P.A.D.D. : Principes d'aménagement

LEAUPARTIE



LE CONSTAT :

- un village qui se réduit à quelques constructions de part et d'autre de la RD16, autour des constructions publiques,
- une petite mairie implantée en bordure de voie, sans espace de stationnement,



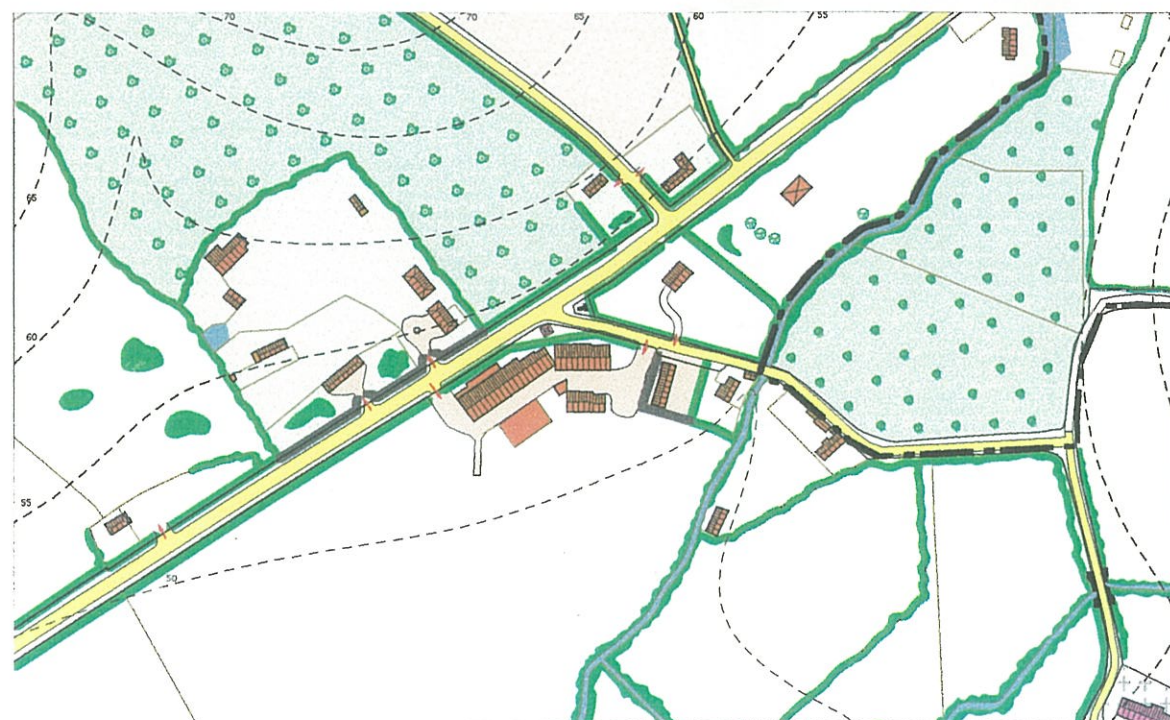
LE PROJET :

- Aménager l'espace public autour de la mairie :
- * dégager de l'espace devant la mairie,
 - * créer du stationnement en face,
 - * en profiter pour paysager le carrefour,

- Permettre l'extension de l'urbanisation :
- * à court terme à partir de la petite voie existante
 - * à long terme face à la mairie.

LE CONSTAT :

- une commune très vaste qui ceinture BONNEBOSQ, au sud, et se compose d'une somme de hameaux,
- un centre géographique au carrefour avec la RD16, où a été construit la mairie,
- une très petite mairie, implantée à ras la chaussée,
- un exploitation agricole pérenne derrière la mairie.



P.A.D.D. : Principes d'aménagement

AUVILLARS

Les enjeux d'aménagement à long terme :

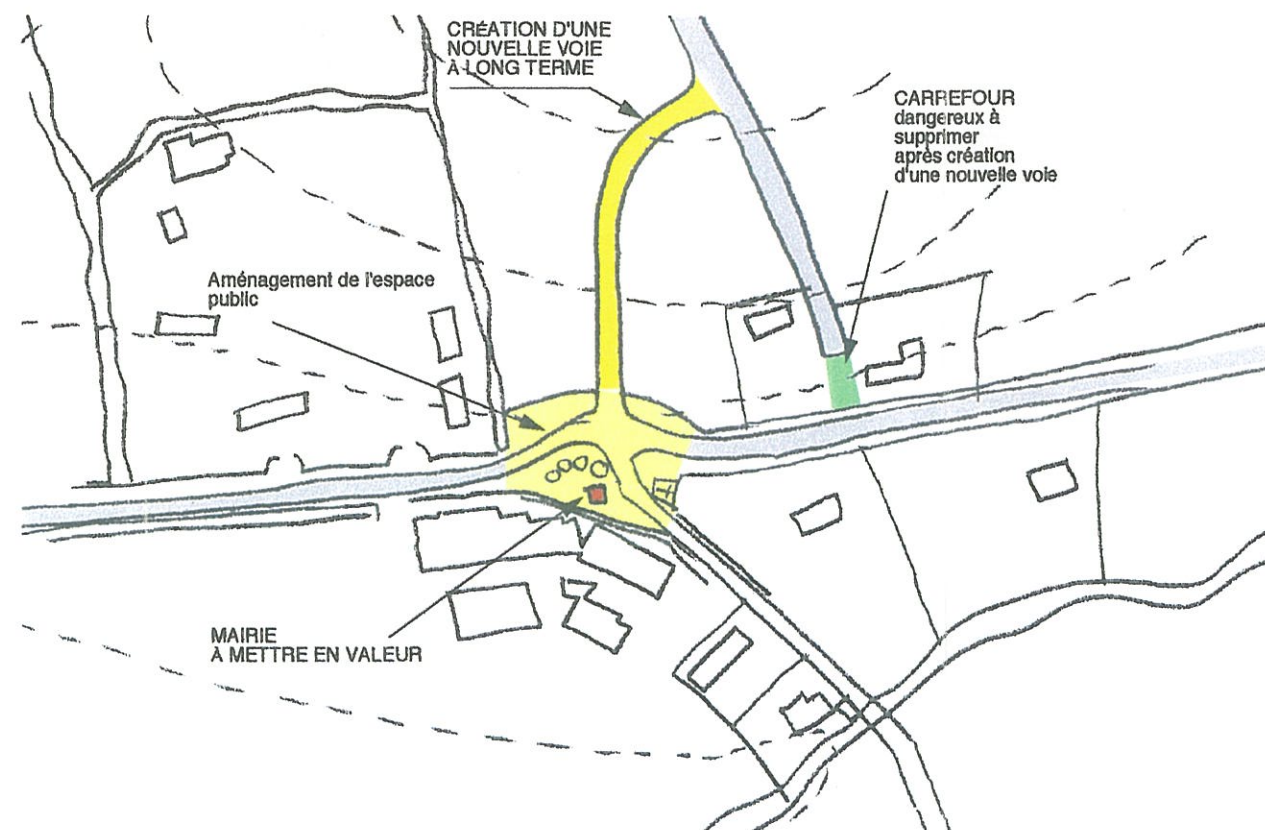
Si le hameau se développait à long terme, par l'urbanisation de la parcelle face à la mairie, il conviendrait :

- de permettre l'aménagement de l'espace aux abords de la mairie,
- de réaménager la traversée du hameau et d'en profiter pour refaire le carrefour avec la RD276.

Le P.L.U. :

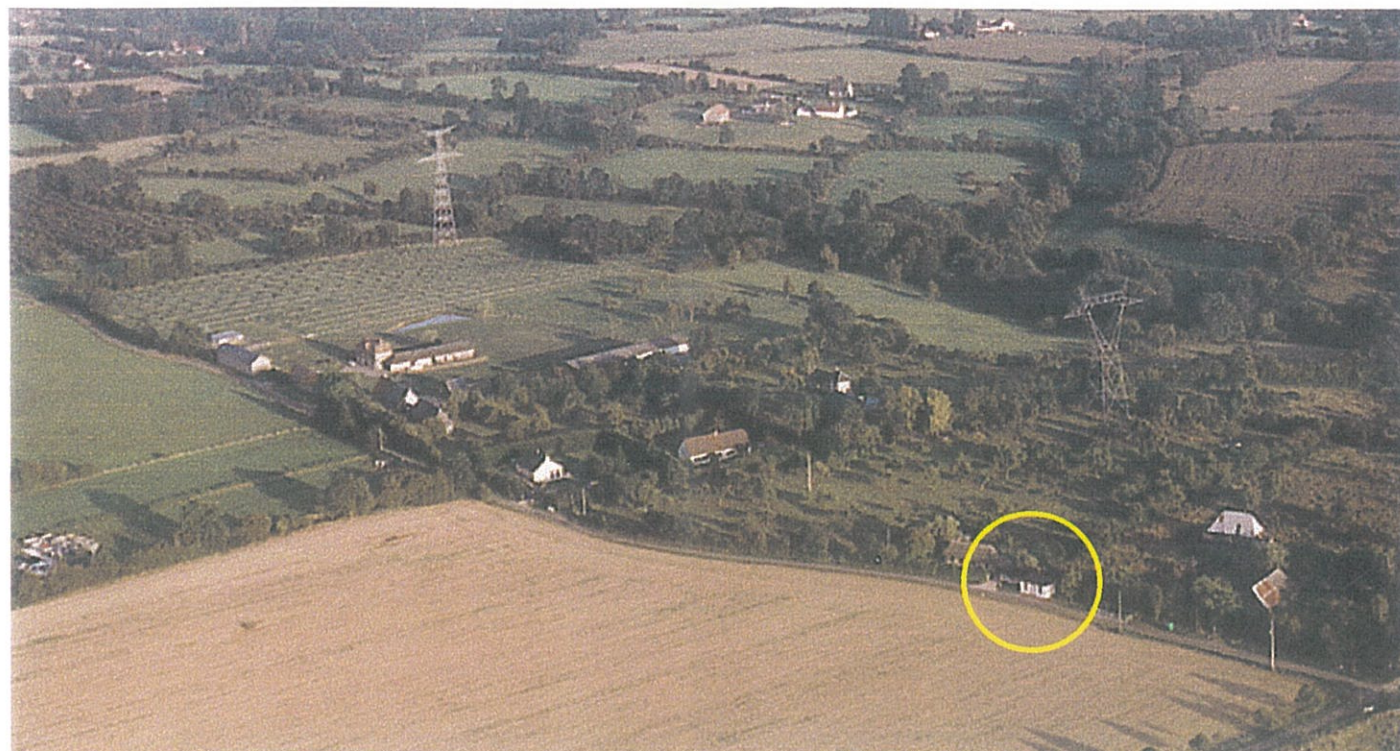
Ce développement est reporté à long terme. Il importe néanmoins, qu'aucune urbanisation diffuse vienne empêcher ou renchérir l'aménagement à long terme de ce secteur central de la commune. judicieux à long terme.

Aussi, seul le projet d'aménagement du carrefour est intégré au présent PADD.



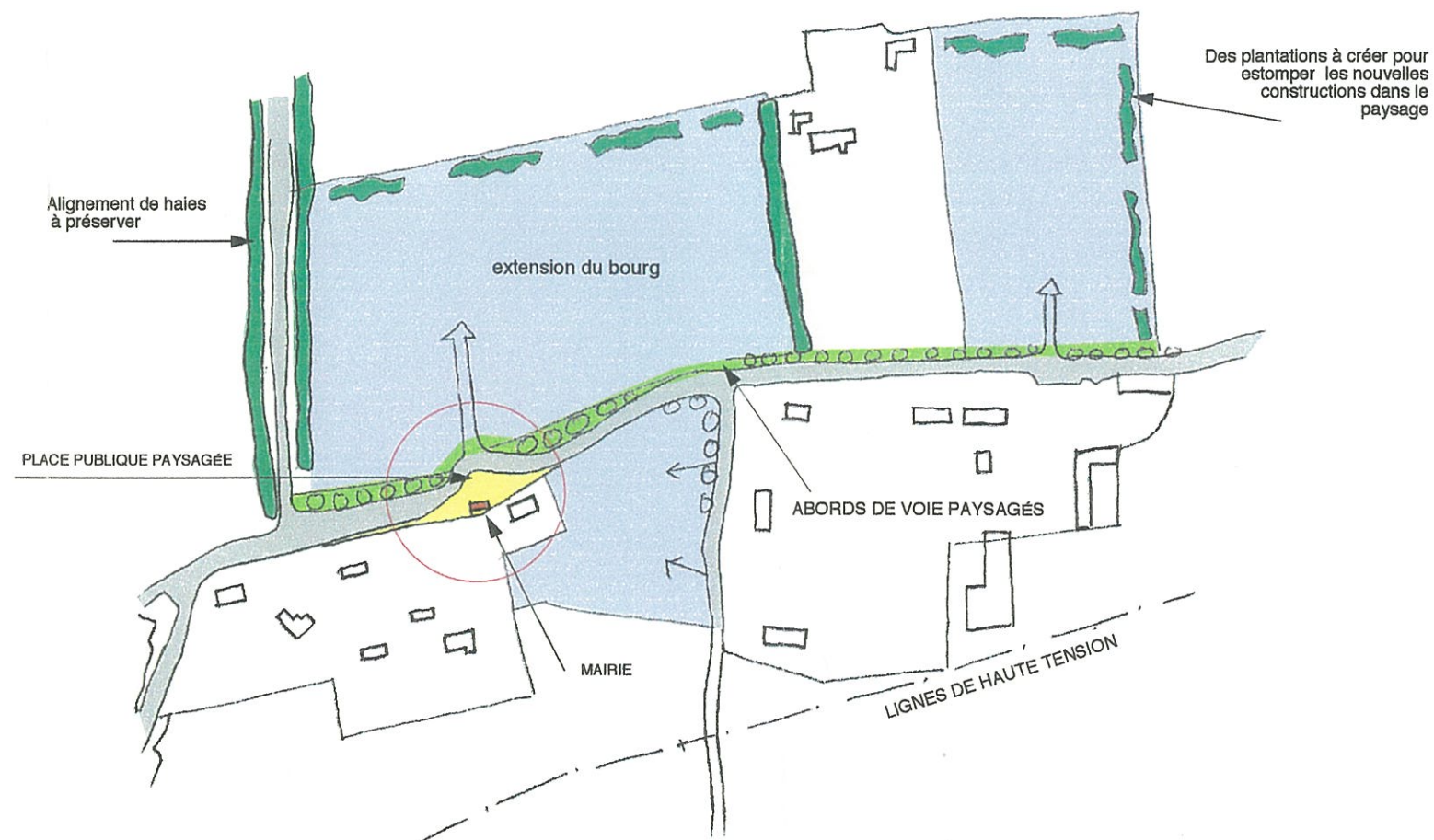
CONSTAT :

- une petite mairie, en bordure d'une voie communale,
- un stationnement difficile devant la mairie,
- des terrains face à la mairie aptes à l'assainissement autonome,
- une sortie difficile au carrefour avec le CR3



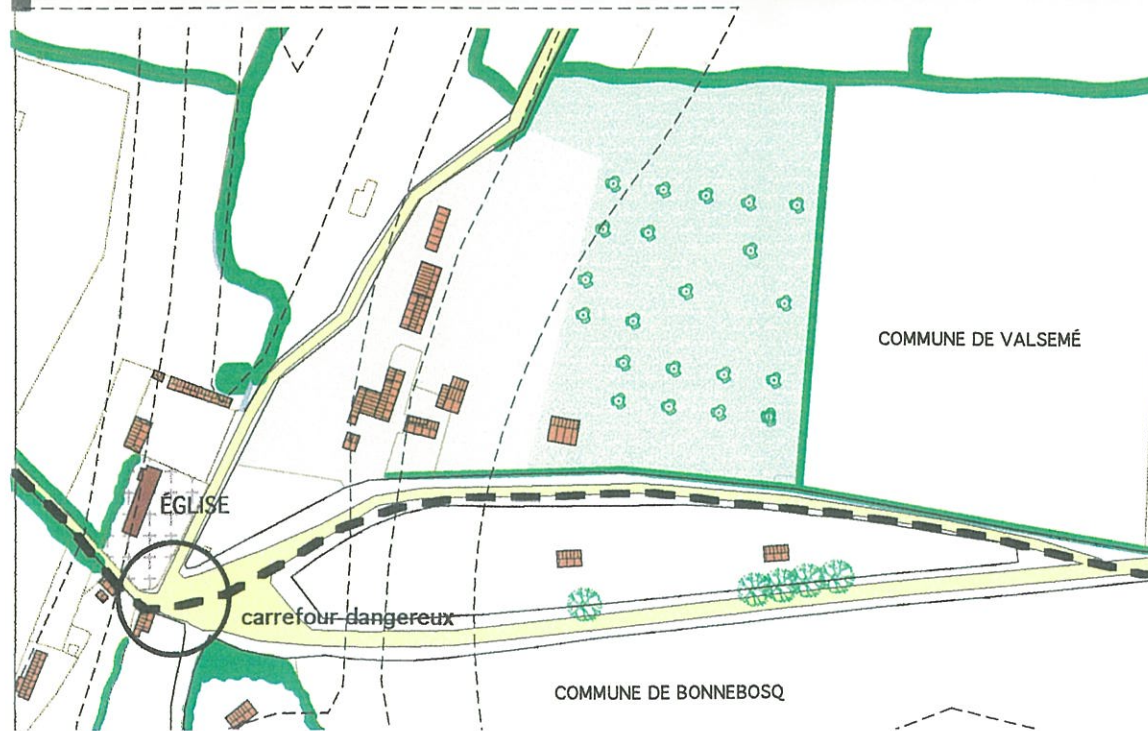
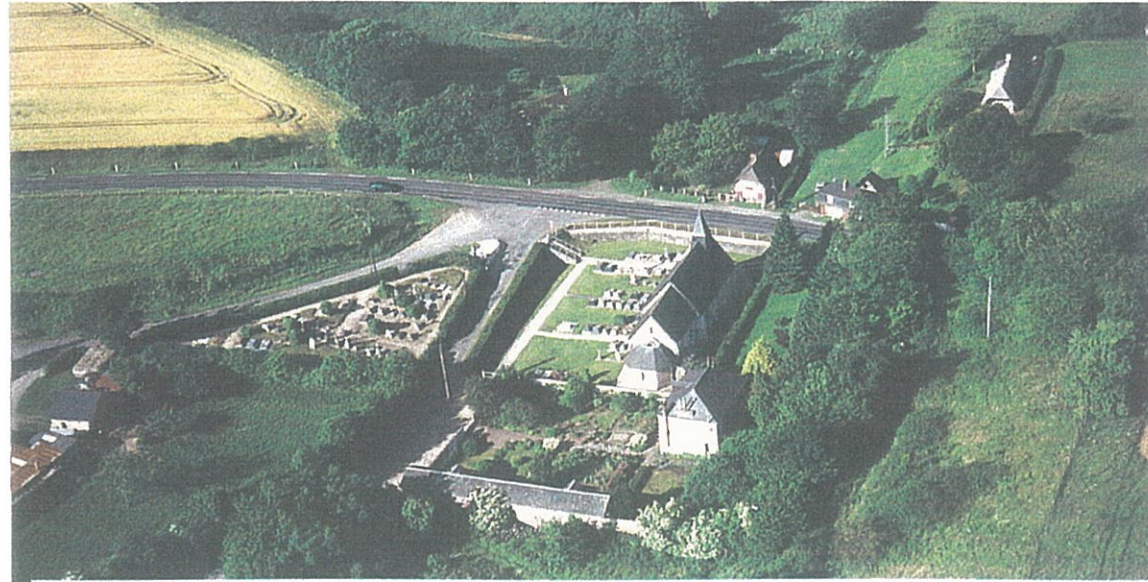
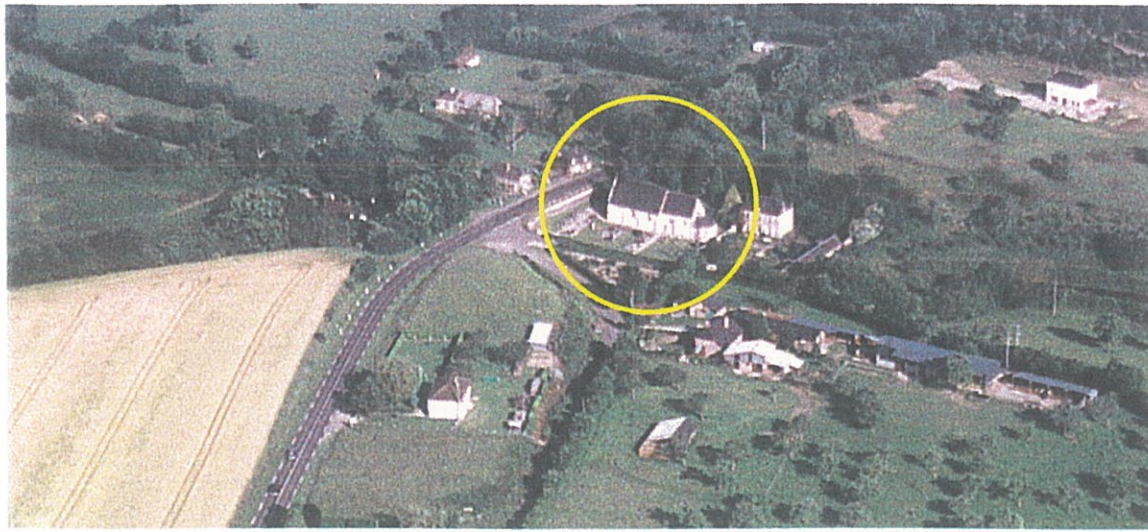
P.A.D.D. : Principes d'aménagement

LE FOURNET



PROJET :

- permettre l'urbanisation à long terme du secteur au nord de la mairie,
- planifier le réaménagement de l'espace public face à la mairie, (plantations création de stationnement, ...)
- profiter de ces aménagements paysagers pour améliorer la visibilité au carrefour avec la RD3



P.A.D.D. : Principes d'aménagement

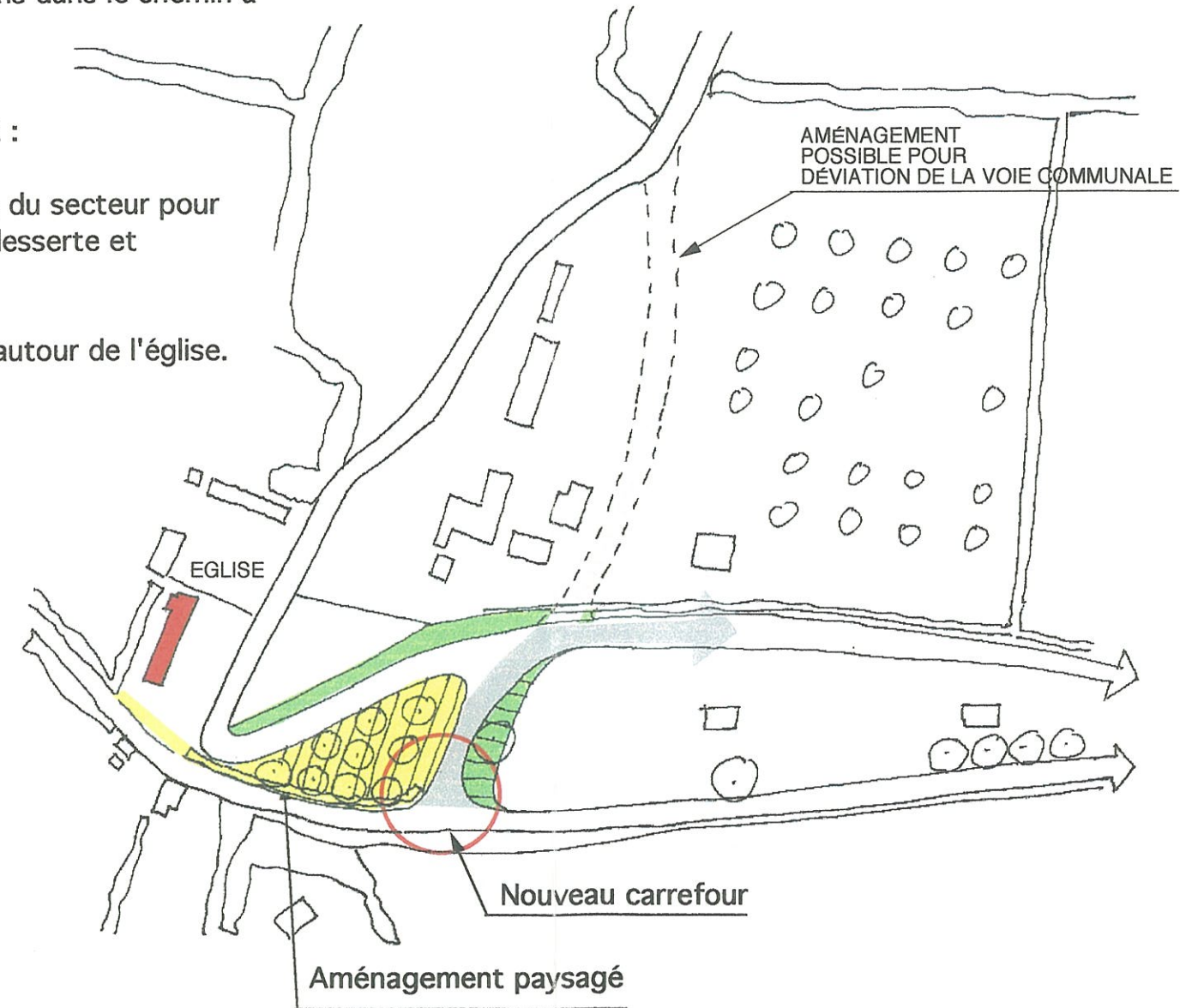
VALSEMÉ - L'Église

LE CONSTAT :

- Un carrefour dangereux à la sortie du "chemin de la Vierge" :
- le trafic sur la RD45 est important et souvent rapide,
 - le nombre de constructions dans le chemin à beaucoup augmenté

LE PROJET À LONG TERME :

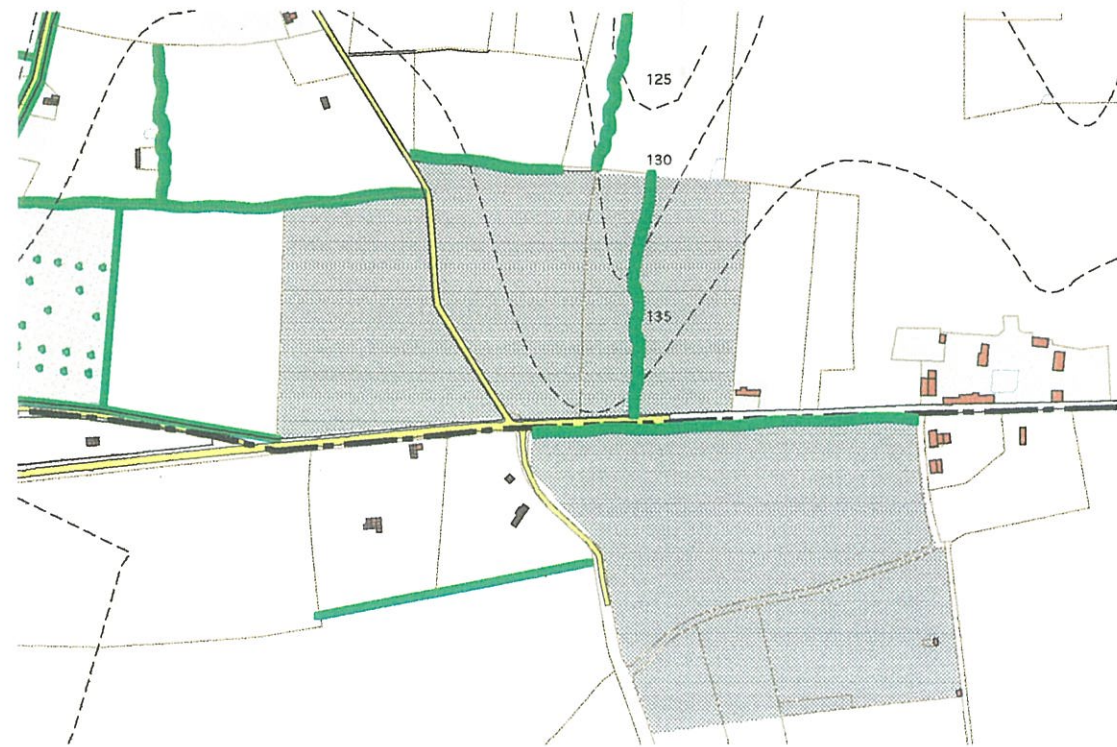
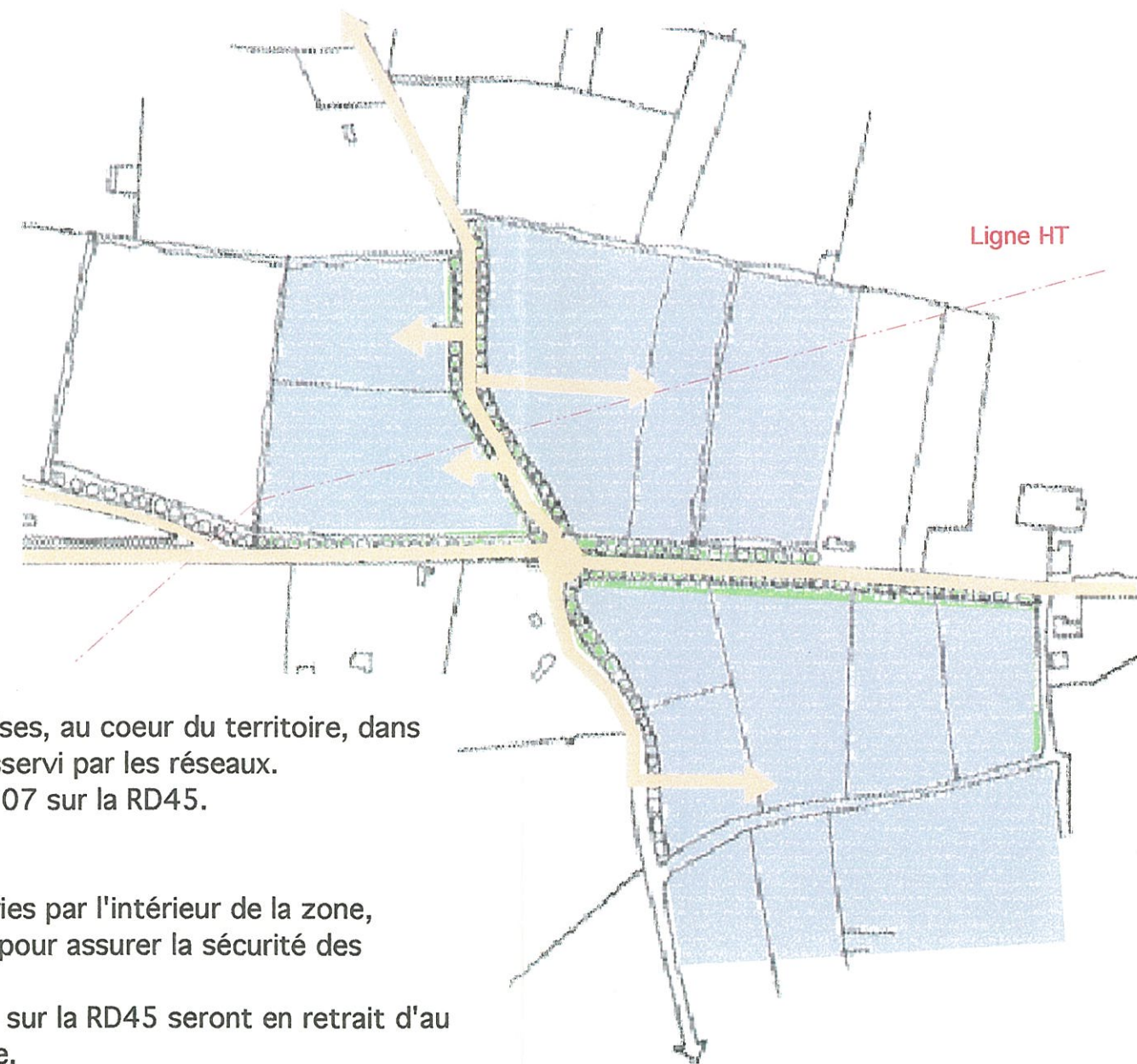
- Profiter du développement du secteur pour reconfigurer le réseau de desserte et supprimer le carrefour,
- Aménager l'espace public autour de l'église.





P.A.D.D. : Principes d'aménagement

VALSEMÉ - Zone d'activités



LE PROJET

Permettre l'accueil d'entreprises, au coeur du territoire, dans un secteur visible et bien desservi par les réseaux.
Aménager la sortie de la VC107 sur la RD45.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- les parcelles seront desservies par l'intérieur de la zone,
- un carrefour sera aménagé pour assurer la sécurité des échanges,
- les constructions en façade sur la RD45 seront en retrait d'au moins 20m du bord de la voie,
- les marges de retrait en bordure de la voie seront plantées et paysagées ; elles ne recevront pas d'aires de stockage.
- des haies bocagères, assureront l'insertion dans le site de cette urbanisation,
- les constructions présenteront des caractéristiques architecturales unifiées sur la zone.

P.A.D.D. : Principes d'aménagement

BONNEBOSQ - Le Bourg

LE CONSTAT :

- un front bâti continu le long de la voie principale,
- des parcelles lanierées, bâties d'annexes souvent anciennes,
- un coeur d'îlot entre la mairie, la rue principale et le terrain de sports à ré-urbaniser

LE PROJET :

Permettre à long terme le réinvestissement de ces terrains (plats, et desservis) au centre de la commune.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Curer les arrières de parcelles des constructions vétustes qui les occupent,
Créer une petite rue et un espace collectif,
Ouvrir ce nouveau quartier sur l'actuel terrain de sports et sur la rue principale par une liaison piétonne

