

EPCI DE LA RD 16 - PHASE II

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

communes de : GERROTS, HOTOT EN AUGÉ, LA ROQUE BAINARD,
MANERBE, MONTREUIL en AUGÉ, NOTRE DAME DE LIVAYE, RUMESNIL,
SAINT OUVEN LE PIN, SAINT LAURENT DU MONT

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Syndical
en date du : **03 mars 2008**

Le Président

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



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 GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1.1- UN PROJET POUR UN TERRITOIRE :

À la fin des années 1990, douze communes rurales du PAYS d'AUGE se sont associées dans un établissement public de coopération intercommunal : l'E.P.C.I. de la R.D.16, pour élaborer ensemble, à une échelle pertinente un document d'urbanisme qui leur permette de concrétiser leurs choix de développement et de protection de leur terroir.

Ce P.L.U. a été approuvé fin 2003.

Neuf autres communes, voisines des premières, se sont jointes à l'E.P.C.I. DE LA R.D.16 pour, dans le même esprit réaliser un PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL. Pour huit d'entre-elles se sera la première démarche de planification, pour la neuvième SAINT-OUEN-LE-PIN, le POS approuvé en 1995 sera révisé.

L'ensemble de ces communes, plus les bourgs de BEUVRON-EN-AUGE et CAMBREMER ont fondé la communauté de communes de CAMBREMER, en 2002.

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, celles 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 leurs temps de loisirs ou de retraite.

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

Irriguer le territoire à partir du réseau routier structurant qui le traverse ou le borde

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 :

- Les RD16 et RD50 forment l'armature routière interne au territoire, à partir de laquelle s'organise le cadre de vie quotidien de ses habitants,

- Les RD16 (par l'accès qu'elle permet au demi-échangeur de la Haie Tondué, qui sera prochainement complété vers Caen), RD45 et RD613 permettent d'organiser son développement économique.

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

Comprises dans un même terroir, ces communes partagent le même patrimoine architectural et paysager. Elles sont nombreuses à être de petite taille, et toutes ne disposent que d'équipements publics modestes.

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...

Elles se sont ainsi associées pour former un projet à l'échelle de l'espace de vie de la population, qui ne se réduit plus à l'espace communal, comme autrefois.

Ce 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.

Cette réflexion commune 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 permet 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.

Le projet intègre la préservation de l'environnement naturel (dont les ressources en eaux potables) ; il assure la protection des éléments remarquables du paysage (sites, points de vues,...) ainsi que la prise en compte des risques naturels, avec d'autant plus de pertinence qu'il dépasse les limites communales.

Ses orientations trouvent leur fondement dans un souci d'organisation et d'orientation de la mutation du territoire plus que dans une volonté d'urbanisation. En effet celle-ci pourra dans certaines parties du territoire rester quantitativement très limitée, tant du fait de la nature même des lieux, de la permanence de leur occupation agricole ou des moteurs qui régissent le développement actuel.

Programmer et réaliser ensemble les équipements et infrastructures nécessaires aux besoins de la population de la communauté de communes de CAMBREMER et à son développement économique

ACCUEIL D'ENTREPRISES ARTISANALES, INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES :

Il est projeté à l'échelle de la communauté de communes de CAMBREMER. Ainsi, a-t-elle retenu deux secteurs sur lesquels, elle investira préférentiellement pour assurer leur viabilisation :

- en bordure de la RD45 (sur BONNEBOSQ et VALSEME) : elle aménage un parc d'activités de près de 15 ha (en plusieurs phases),
- au carrefour SAINT JEAN : elle projette un second pôle d'accueil pour des entreprises.

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

La communauté de communes, pour renforcer le niveau de service et d'équipements des villages projette :

- une nouvelle école maternelle à CAMBREMER,
- une salle de sports à BONNEBOSQ,
- une déchetterie à CAMBREMER.

1.2 - DÉCLINAISON DU PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LES COMMUNES DE L'E.P.C.I. de la R.D. 16 / II

Permettre la réoccupation du territoire dans le respect de ses sites et de ses paysages par un développement résidentiel maîtrisé

- ➔ En cessant le mitage pavillonnaire, dommageable pour le paysage, gourmand en espace et coûteux en viabilisation.
- ➔ En favorisant une urbanisation structurée :
 - Qui prenne en compte l'aptitude des sols à la construction,
 - Qui limite l'urbanisation linéaire le long des voies et favorise l'urbanisation en profondeur,
 - Qui fixe des règles pour l'aménagement en bordure des voies et la configuration des accès,
 - Qui fixe des règles d'aspect et d'implantation qui contribuent à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le paysage,

Pour cela on privilégie :

➔ L'URBANISATION EN EXTENSION DES VILLAGES OU DES HAMEAUX EQUIPES

Lorsque les enjeux paysagers et environnementaux ou les conditions de desserte et de viabilisation le permettent, le projet privilégie le renforcement des villages ou hameaux comprenant déjà un ensemble de logements ou qui disposent d'équipements publics, ceci afin :

- Que l'essor de l'urbanisation et l'aménagement d'équipements, de réseaux ou de voies se fassent là où existent des noyaux de vie déjà constitués :
 - *Saint Ouen le Pin*
 - *Saint Laurent du Mont*
 - *Manerbe*
- Que des hameaux soient développés autour d'équipements et services existants :
 - *Hôtot en Auge*
 - *Rumesnil*
- Que des secteurs résidentiels (anciens ou récemment développés) soient consolidés:
 - *La Roque Baignard*
 - *Manerbe*

➔ LA REOCCUPATION DE L'ESPACE RURAL

Dans le respect de l'activité agricole et des patrimoines naturels et paysagers :

- Le réinvestissement des constructions est possible à partir de propriétés existantes qui ont perdu leur vocation agricole,
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être disposés dans la zone naturelle, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à un étalement des constructions le long des voies. De plus des secteurs de réimplantation de constructions en colombages sont inscrits là où les enjeux paysagers nécessitent un renforcement de la cohérence du patrimoine bâti.

Poursuivre sa mise en valeur touristique

EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE PROJETS TOURISTIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Du fait de l'importance de la pression qui s'exerce sur la Côte Normande, et de la saturation qui en résulte, d'une part et des objectifs de développement du territoire d'autre part, l'implantation de projets touristiques (complexes comprenant des hébergements et/ou des équipements) est souhaitée. Leur insertion dans le territoire et les aménagements complémentaires qu'ils pourraient nécessiter (desserte par les voies et réseaux), seront, du fait de la structure actuelle de l'urbanisation, étudiés au cas par cas, dès lors qu'ils présentent un intérêt général pour le territoire.

EN PRESERVANT ET COMPLETANT LE MAILLAGE DE CHEMINS

Qui permet de le parcourir.

EN PROTEGEANT ET METTANT EN VALEUR LE CADRE PAYSAGER LE LONG DES ROUTES TOURISTIQUES PRINCIPALES

- En bordure des RD16, RD613, RD45 et RD50.

L'aménager en conséquences et préserver la qualité du cadre de vie

EN PLANIFIANT UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN VOIES ET RESEAUX

- Aménager les voies et réseaux parallèlement à l'urbanisation
- Prendre en compte le développement du trafic qui résulte de la réoccupation du territoire et faciliter les échanges sans voiture.
- N'urbaniser que lorsqu'une desserte suffisante par les voies et réseaux existe.

EN PRENANT EN COMPTE LES NUISANCES DUES AUX TRAFICS OU AUX INFRASTRUCTURES

- L'urbanisation en bordure des voies structurantes (RD16, RD45, RD50 ET RD613) est encadrée.
- La prise d'accès est limitée le long des voies de transit.
- La construction est proscrite à proximité des lignes électriques Haute Tension.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, environnemental et paysager

EN PROTEGEANT LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE ET LES ABORDS DES AXES TOURISTIQUES :

- Les pré-pentes qui bordent les marais de la Dives,
- Les fronts de Cuesta qui dominent le plateau bas,
- La vallée du Montreuil, du Pré d'Auge et de la Planche aux Douets,
- Le Val Richer,
- Le site de l'église de Notre Dame de Livaye, visible depuis la RD613,
- Les bords de la RD16, RD50 ou RD45.

EN REPERANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER ET LE PROTEGEANT GRACE A DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

- Les constructions et propriétés remarquables,
- Le maillage bocager structurant,

EN PROTEGEANT LES ESPACES D'INTERET ENVIRONNEMENTAL

- Les bois, rares dans le Pays d'Auge : Bois de Bayeux, Bois du Val Richer,
- Les Marais et zones humides de fond de vallées,
- Le maillage bocager pour son rôle dans la stabilisation des sols et la gestion des ruissellements,
- Les périmètres rapprochés des prises d'eau potable.

EN DEFINISSANT UN VOCABULAIRE URBANISTIQUE, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Qui permette l'évolution harmonieuse et sans passéisme du paysage,

- par des règles d'aspect des constructions (couleurs, matériaux...), qui prennent en compte l'existant, mais autorisent des démarches contemporaines, qu'elles soient en faveur de la qualité architecturale ou environnementale.
- par des règles d'implantation des constructions dans la parcelle qui soient cohérentes avec les modes d'implantation traditionnelles dans le Pays d'Auge.

Prendre en compte les risques naturels

EN REPERANT LES ZONES DE RISQUES CONNUES

EN PRESCRIVANT DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DANS LES ZONES MAL DEFINIES (pour ne pas interdire a priori toute construction)

Préserver les capacités de développement de l'activité agricole

EN PRESERVEANT L'ESPACE AGRICOLE DU MITAGE

EN REPERANT LES GRANDES UNITES AGRICOLES ET LES EXPLOITATIONS PERENNES,

EN PROTEGEANT LES EXPLOITATIONS PERENNES DE LA PROXIMITE RESIDENTIELLE, source de conflit de voisinage et de servitudes de recul.

EPCI DE LA RD 16 - PHASE II

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

communes de : GERROTS, HOTOT EN AUGÉ, LA ROQUE BAINARD,
MANERBE, MONTREUIL en AUGÉ, NOTRE DAME DE LIVAYE, RUMESNIL,
SAINT OUEN LE PIN, SAINT LAURENT DU MONT

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Syndical
en date du : **03 mars 2008**

Le Président

2b - Orientations Particulières d'Aménagement



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 PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après complètent les orientations générales du P.A.D.D. et s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement (écrit et graphique).

1- Dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Recommandations architecturales

→ FICHE CAUE 14

Aménagement des accès

→ PLANCHES- O.P.A.1a et 1b : "Aménagement des accès"

Implantation des constructions sur la parcelle

→ PLANCHE-O.P.A.2: "Implantation dans la parcelle »

2- Dispositions applicables à l'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle (1AU / 2AU) :

2-1 DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS :

Chaque secteur destiné à l'accueil de plus de vingt logements, intégrera la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX

Applicables aux secteurs visés par les fiches O.P.A. 4/5/6 :

→ PLANCHE-O.P.A.3:"De nouvelles unités de voisinage"

2-3 PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS :

SAINT LAURENT DU MONT : secteur de la Mairie

Dispositions à respecter :

→ Voir PLANCHE- O.P.A. 4 – SAINT LAURENT DU MONT

- Accès : le secteur sera desservi à partir de la RD101. Aucun accès direct des parcelles ne sera possible depuis la RD50. Un second carrefour sera aménagé à l'ouest.
- Nuisances: Les constructions seront reculées en bordure de la RD50 en symétrie par rapport à ce qui existe de l'autre côté de la voie.
- Qualité architecturale et paysagère : le site présente une très faible pente, et est bordé au sud par de belles haies bocagères, qui devront être intégrées au projet d'aménagement. Toutes les lisières du nouveau quartier devront

être bordées de haies bocagères hautes afin de limiter l'impact de l'urbanisation depuis l'espace rural. Le projet définit un profil d'allée à mettre en œuvre sur la RD100 pour préserver un cadre paysager champêtre tout en facilitant les échanges à pied en toute sécurité. À cette organisation, s'ajouteront l'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères prévues par le règlement du PLU (articles 11 et 13).

SAINT OUEN LE PIN : Extensions du village

→ Voir *PLANCHE- O.P.A. 5 – SAINT OUEN LE PIN*

MANERBE : Lieu-dit "le Buisson"

→ Voir *PLANCHE- O.P.A. 6a – MANERBE*

MANERBE : lieu-dit "Hameau Saint Sauveur"

→ Voir *PLANCHE- O.P.A. 6b – MANERBE*

MANERBE : SECTEUR DE L'ÉGLISE

→ Voir *PLANCHE- O.P.A. 6c – MANERBE*

Dispositions à respecter :

- Accès : le secteur sera desservi par le délaissé routier. Aucun accès direct des ne sera possible depuis la RD45.
- Nuisances: le projet intégrera la création d'un espace boisé en bordure de la RD45. Il fera partie des espaces communs de l'opération d'aménagement et sera planté par l'aménageur. Il aura une largeur de 15m minimum et comprendra un cheminement cyclo-pédestre. Les constructions présenteront un recul au moins égal à 30m (pour réduire les nuisances sonores dues au trafic) sauf les abris de jardin qui pourront être implantés en bordure du boisement.
- Qualité architecturale et paysagère : le site présente une pente nord-ouest/sud-est, le point bas étant au niveau de la RD45 ; c'est un ancien verger, bordé au nord-ouest par un bois et au nord-est par un chemin rural, lui-même bordé de deux belles haies. Les constructions s'inscriront dans une structure viaire judicieusement disposée par rapport à la pente, afin que les plantations d'alignement en bordure des rues composent elles-mêmes des écrans de verdure, permettant de réduire l'impact paysager depuis le coteau opposé. À cette organisation, s'ajouteront l'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères prévues par le règlement du PLU (articles 11 et 13).



Intérêt et diversité
des idées neuves



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



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

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 : caue14@wanadoo.fr
Internet : www.caue14.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 : croa.basse-normandie@wanadoo.fr
Internet : www.architectes.org
(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de
l'Ordre).

© architectes ■ Photo : Jean-Michel Oigier - Juin 2006



RESTAURER OU
CONSTRUIRE

démarches
pour l'obtention d'une autorisation de 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.

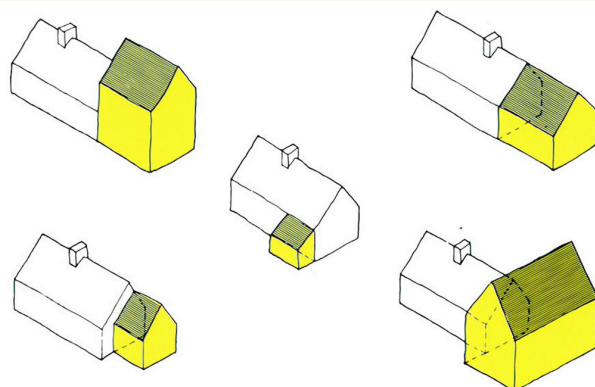
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.

→ créer des ouvertures

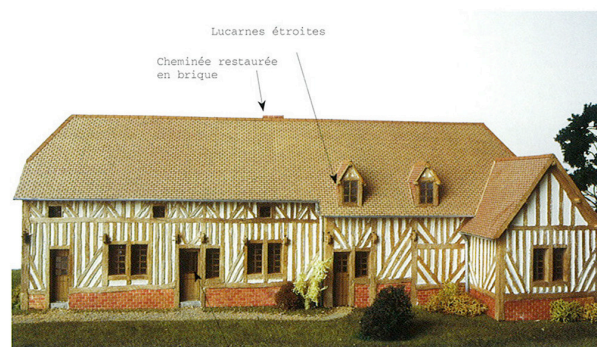
Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclaircissement et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins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

→ 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



↳ Dédoublage des portes et des fenêtres

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. Évitez 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 cheminée avec de la brique.

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.



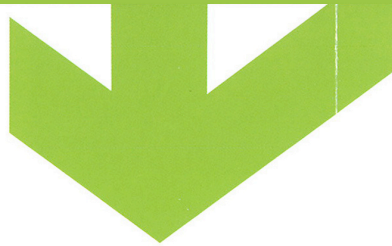
» Architectes : François Lerault
Photo : CAUE 14



» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14



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



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.



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



Caractéristiques

- Compte-tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs gouttereaux (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.



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



» Exemple de la maison R + 1 + combles



Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

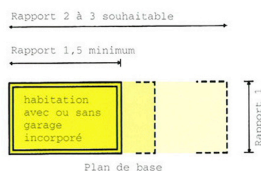
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- 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 souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



» Proportions des maisons

Orientations particulières d'aménagement n°1a

Principes d'aménagement des accès :

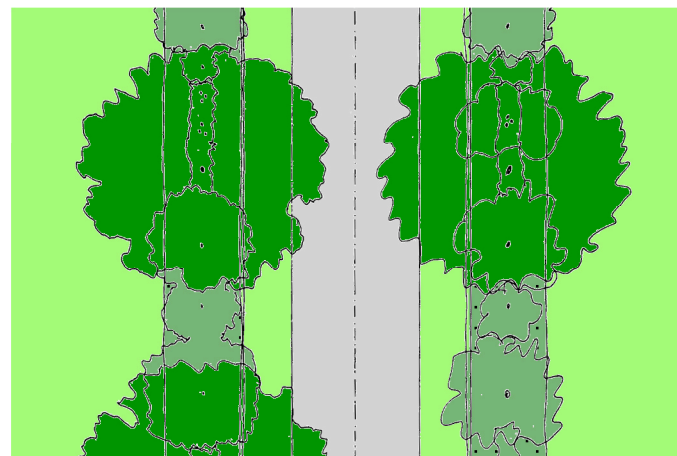
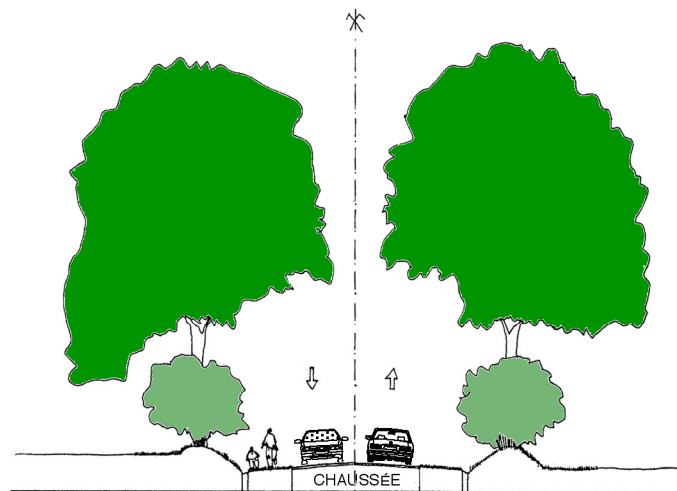
Le long des voies dont la chaussée a une largeur supérieure à 5m



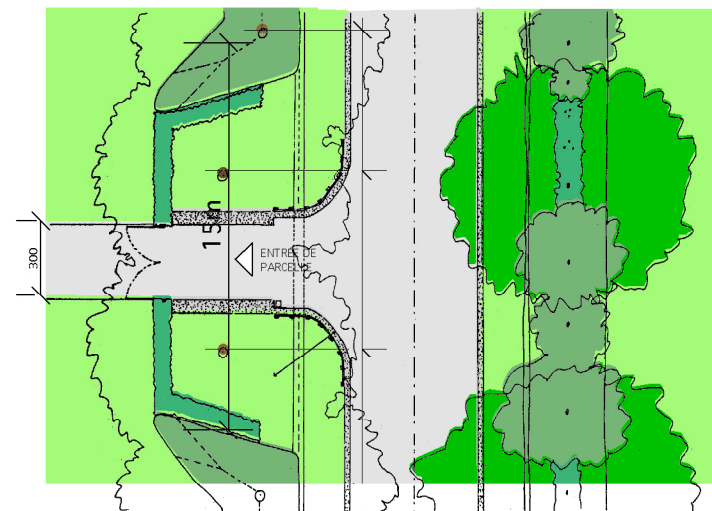
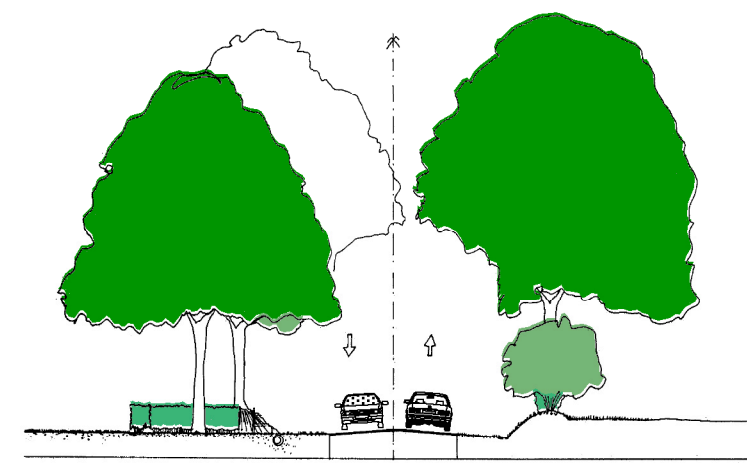
RECOMMANDATIONS :

- > **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 lisses 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 de l'accès aux parcelles privées 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 à 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 6 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 arasées 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 (hêtres pourpres, 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 seront regroupés afin de limiter le nombre de sorties sur la voie.

AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT



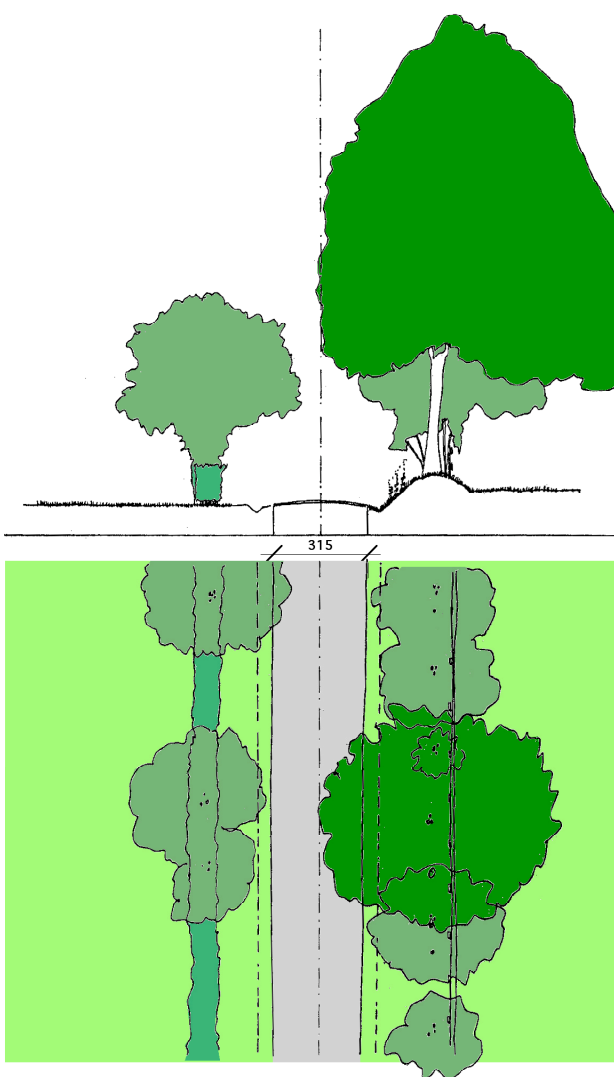
Orientations particulières d'aménagement n°1b

Principes d'aménagement des accès :

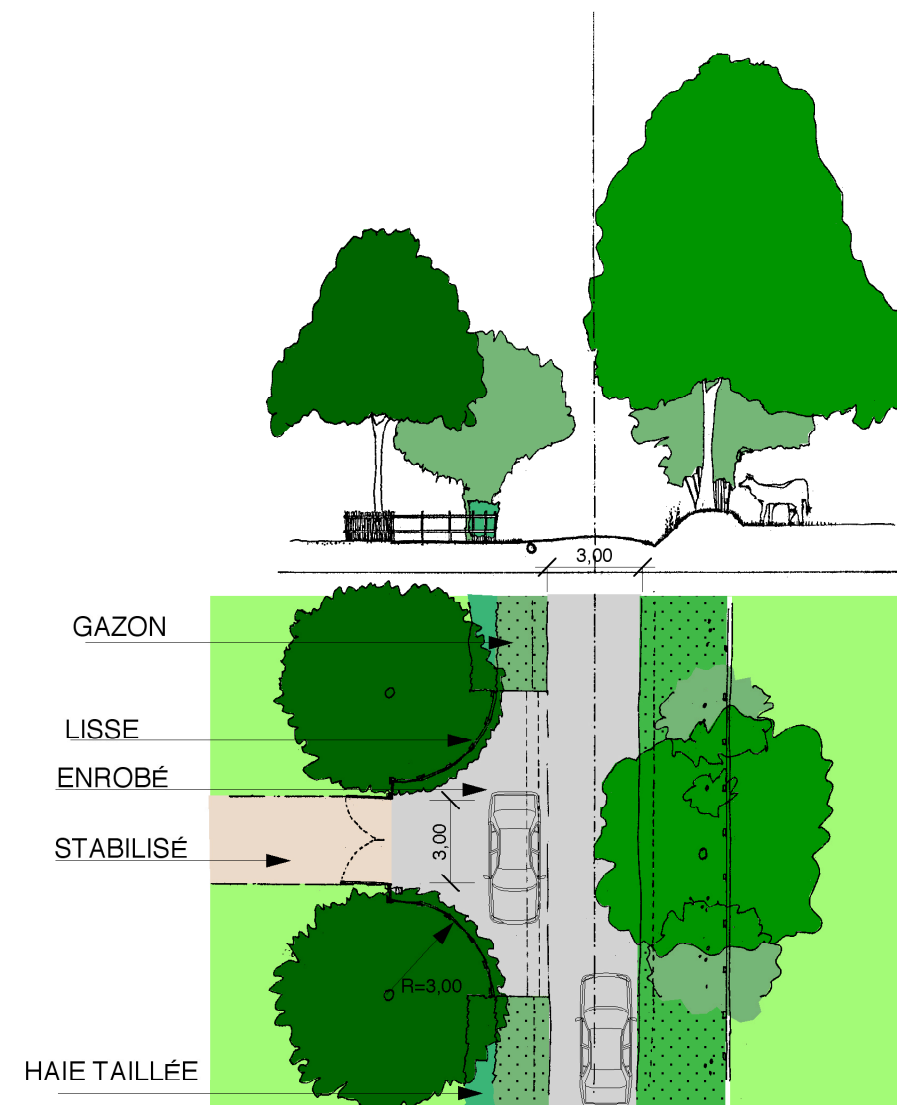
Le long des voies dont la chaussée à une largeur inférieure à 5m.



AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT : sans élargissement de la voie



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 le portail sera implanté avec un recul au moins égal à 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 6 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 plantés.

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

Orientations particulières d'aménagement n°2

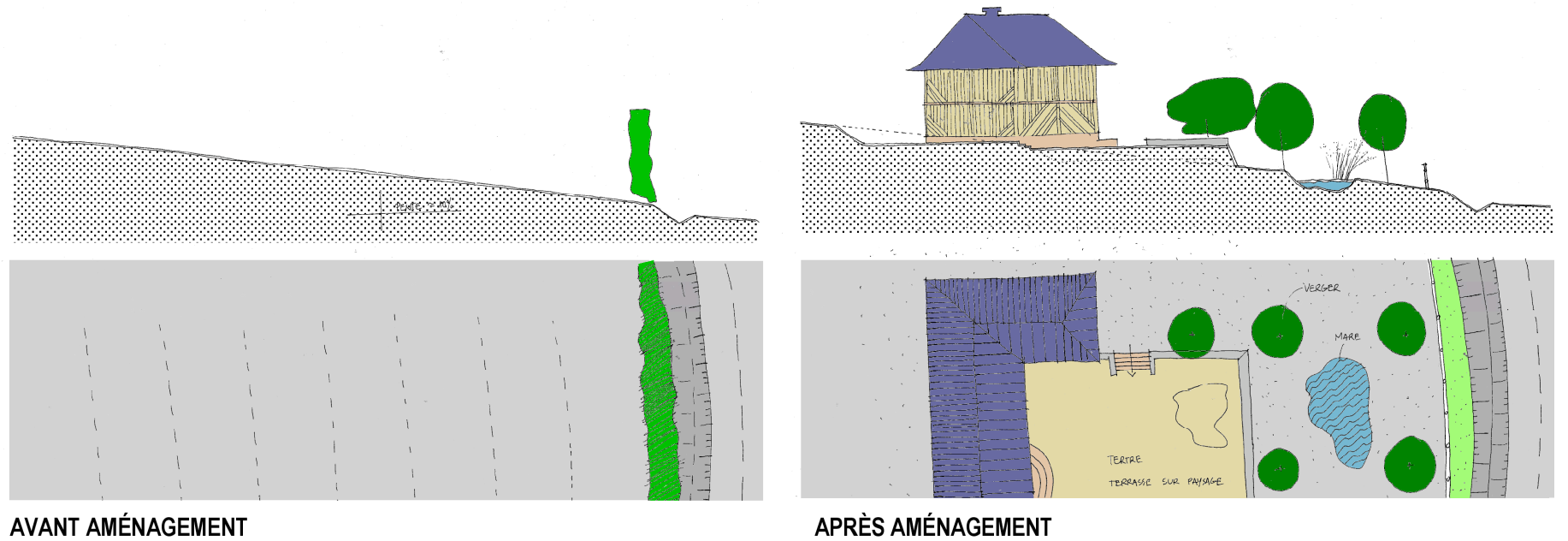
Implantation dans la parcelle

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

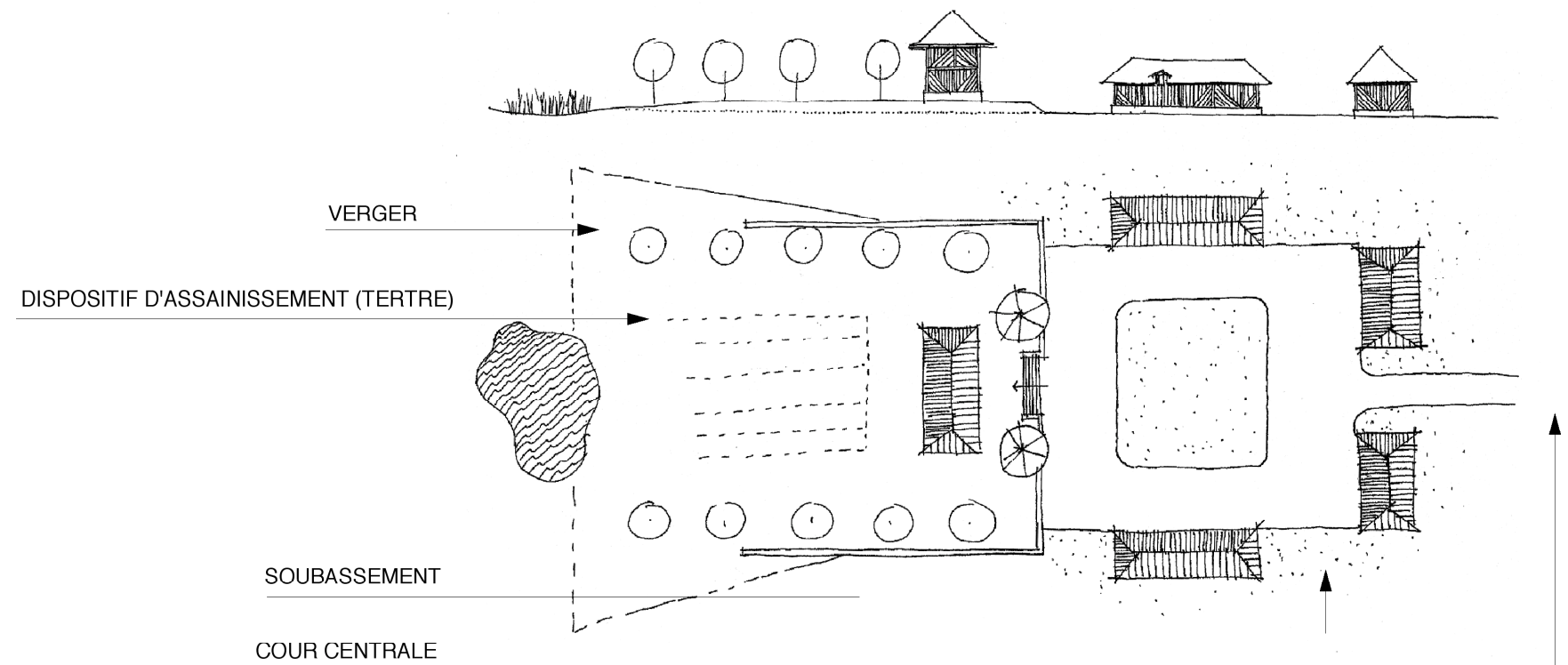
Il respectera les principes suivant :

- 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 tertre d'assainissement



Orientations particulières d'aménagement n°3

Principes généraux d'organisation de l'urbanisation :

Applicables à l'ensemble des secteurs visés par les fiches O.P.A. 4/5/6 :

OBJECTIF :

Aménager des quartiers résidentiels - les unités de voisinage - qui par le cadre paysager et la forme de l'urbanisation mis en place, s'insère harmonieusement dans le site et le paysage.

LE PROJET :

Pour éviter la banalisation du territoire produite par des 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", on fixera les Orientations particulières d'Aménagement suivantes aux zones "À Urbaniser" à vocation résidentielle ; elles pourront être adaptées à la configuration des lieux et à la taille de l'opération.

Des unités de voisinage :

Il sera proposé des "unités de voisinage" desservies par une rue au caractère d'allée champêtre (voir coupe de principe ci-dessous) et organisées autour d'un espace public : "une aire de voisinage". Un soin particulier sera apporté à son dessin pour éviter toute relégation dans les marges, ou attribution de résidus de découpage parcellaire.

Plantations :

Les arbres plantés à l'intérieur des parcelles pourront être choisis dans la palette des fruitiers traditionnels : pommiers, poiriers, cerisiers... On s'inspirera de la trame traditionnelle de plantation. Les arbres d'alignement seront choisis parmi ceux à stature majestueuse (ormes, platanes, tilleuls...)

Lisières :

Afin d'éviter toute banalisation du paysage, ces nouveaux quartiers résidentiels seront bordés de haies bocagères préservées ou plantées par l'aménageur, éventuellement doublées de chemins (en fonctions des prescriptions des fiches OPA 4-5-6).

Desserte :

Les principes à respecter pour la desserte de chaque secteur font l'objet de croquis dans les fiches OPA 4-5-6.

La coupe de principe définit le profil des voies principales à créer ou à aménager ; les côtes pourront être adaptées au contexte sous réserve de ne pas remettre en question les objectifs ci-dessus.

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 gazons pour les accès et aires de stationnement, sable stabilisé pour les trottoirs,....

On limitera l'imperméabilisation des surfaces.

On privilégiera :

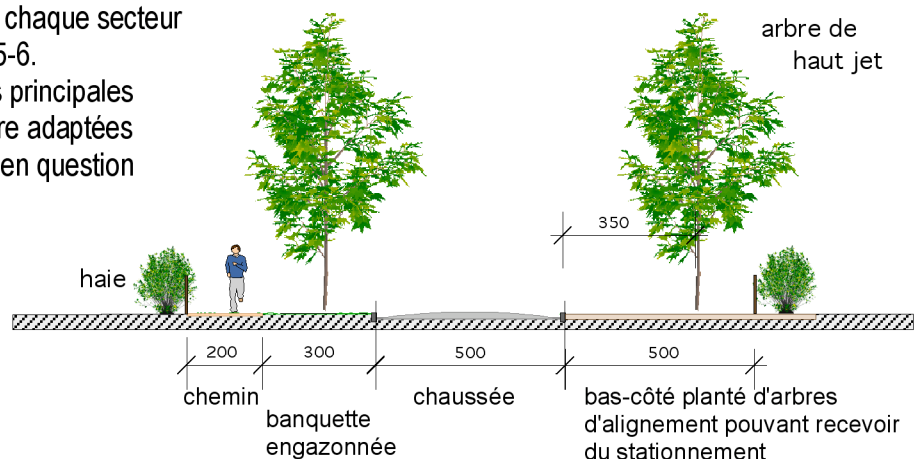
- les accotements en herbe;
- les voies bordées de fossés ouverts engazonnés et raccordés aux fossés existants;
- les bordures de chaussée arasées;
- les clôtures composées de lisses blanches sur poteaux, doublées de haies de feuillus.

Un espace central libre, "**l'aire de voisinage**" sera aménagé pour l'accueil des équipements (panneaux d'affichage, conteneurs à déchets,...) .

Elle sera aussi le receptacle de la vie locale : espace libre permettant les échanges, les fêtes de voisinage, les jeux.

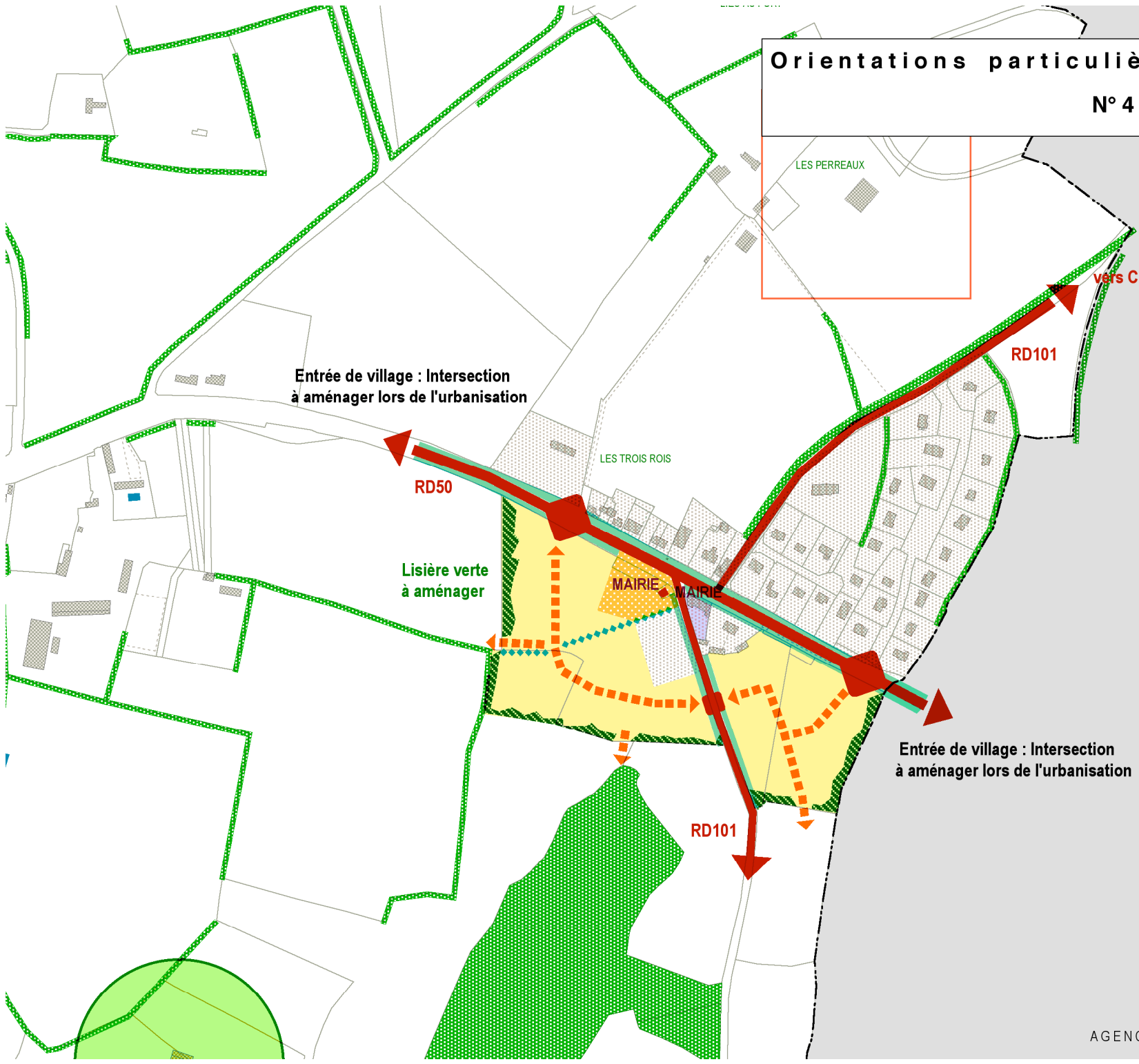
Ces espaces pourront accueillir des systèmes d'assainissement semi-collectifs, les ouvrages nécessaires au recceuil des eaux pluviales,...

COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES DE DESSERTE DES NOUVEAUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS (rue créée ou route et chemin aménagés)



Orientations particulières d'aménagement

N° 4 - SAINT LAURENT DU MONT

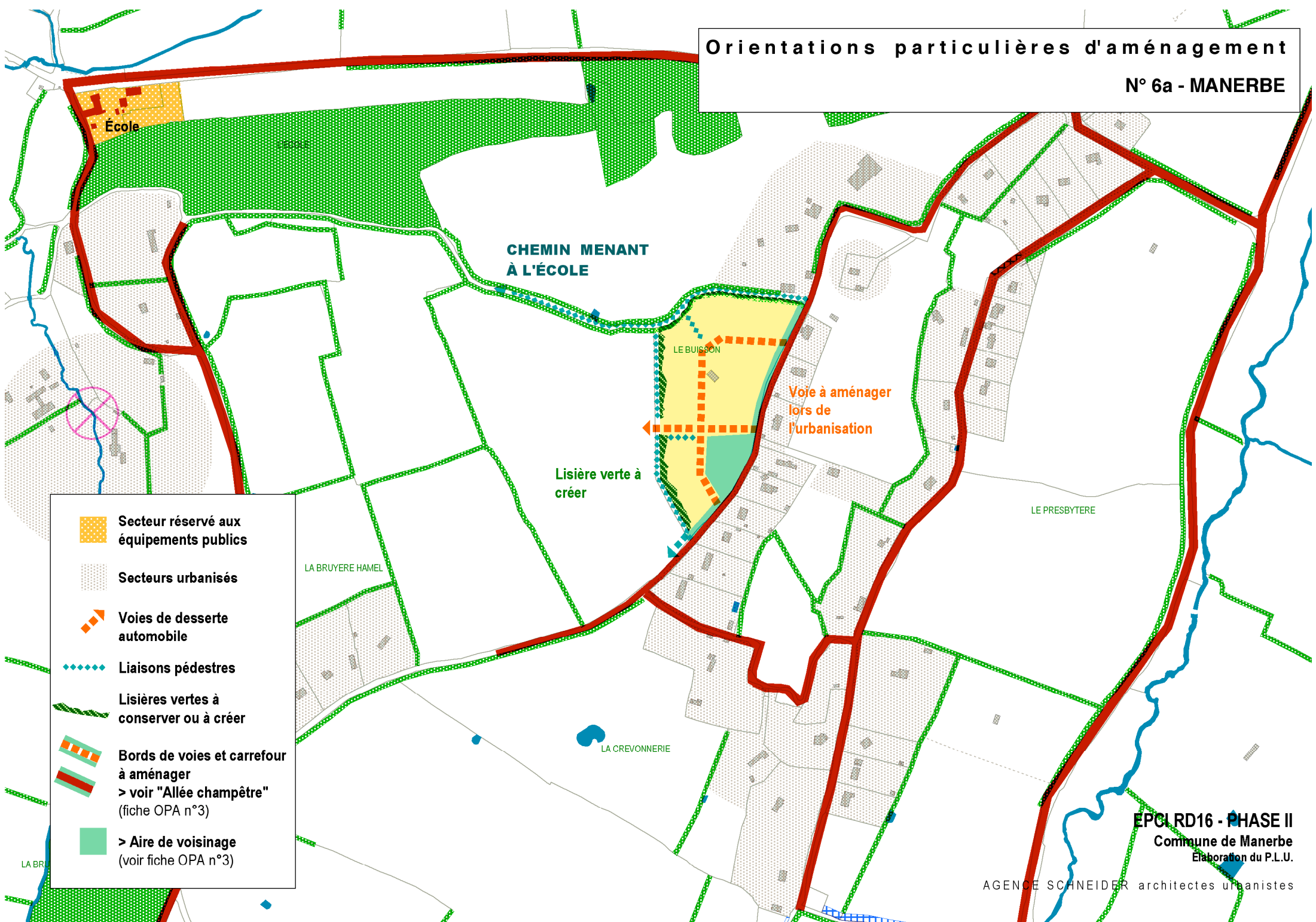


-  Secteur réservé aux équipements publics
-  Secteurs urbanisés
-  Voies de desserte automobile
-  Liaisons pédestres
-  Lisières vertes à conserver ou à créer
-  Bords de voies et carrefour à aménager > voir "Allée champêtre" (fiche OPA n°3)

EPCI RD16 - PHASE II
Commune de Saint Laurent du Mont
Élaboration du P.L.U.

Orientations particulières d'aménagement

N° 6a - MANERBE



-  Secteur réservé aux équipements publics
-  Secteurs urbanisés
-  Voies de desserte automobile
-  Liaisons pédestres
-  Lisières vertes à conserver ou à créer
-  Bords de voies et carrefour à aménager > voir "Allée champêtre" (fiche OPA n°3)
-  > Aire de voisinage (voir fiche OPA n°3)

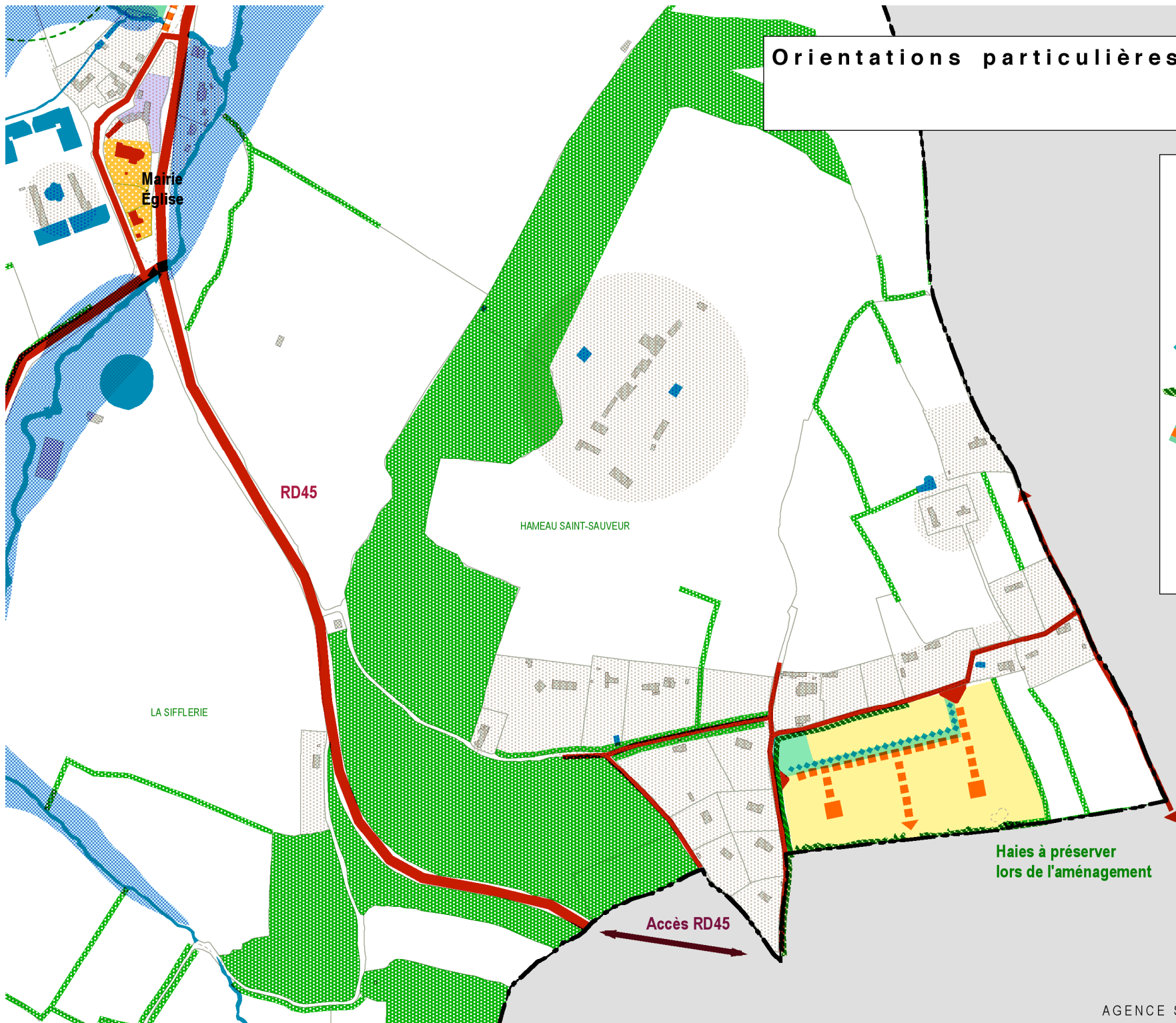
EPCLRD16 - PHASE II
Commune de Manerbe
Elaboration du P.L.U.

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

Orientations particulières d'aménagement

N° 6b - MANERBE

-  Secteur réservé aux équipements publics
-  Secteurs urbanisés
-  Voies de desserte automobile
-  Liaisons pédestres
-  Lisières vertes à conserver ou à créer
-  Bords de voies et carrefour à aménager > voir "Allée champêtre" (fiche OPA n°3)
-  > Aire de voisinage (voir fiche OPA n°3)



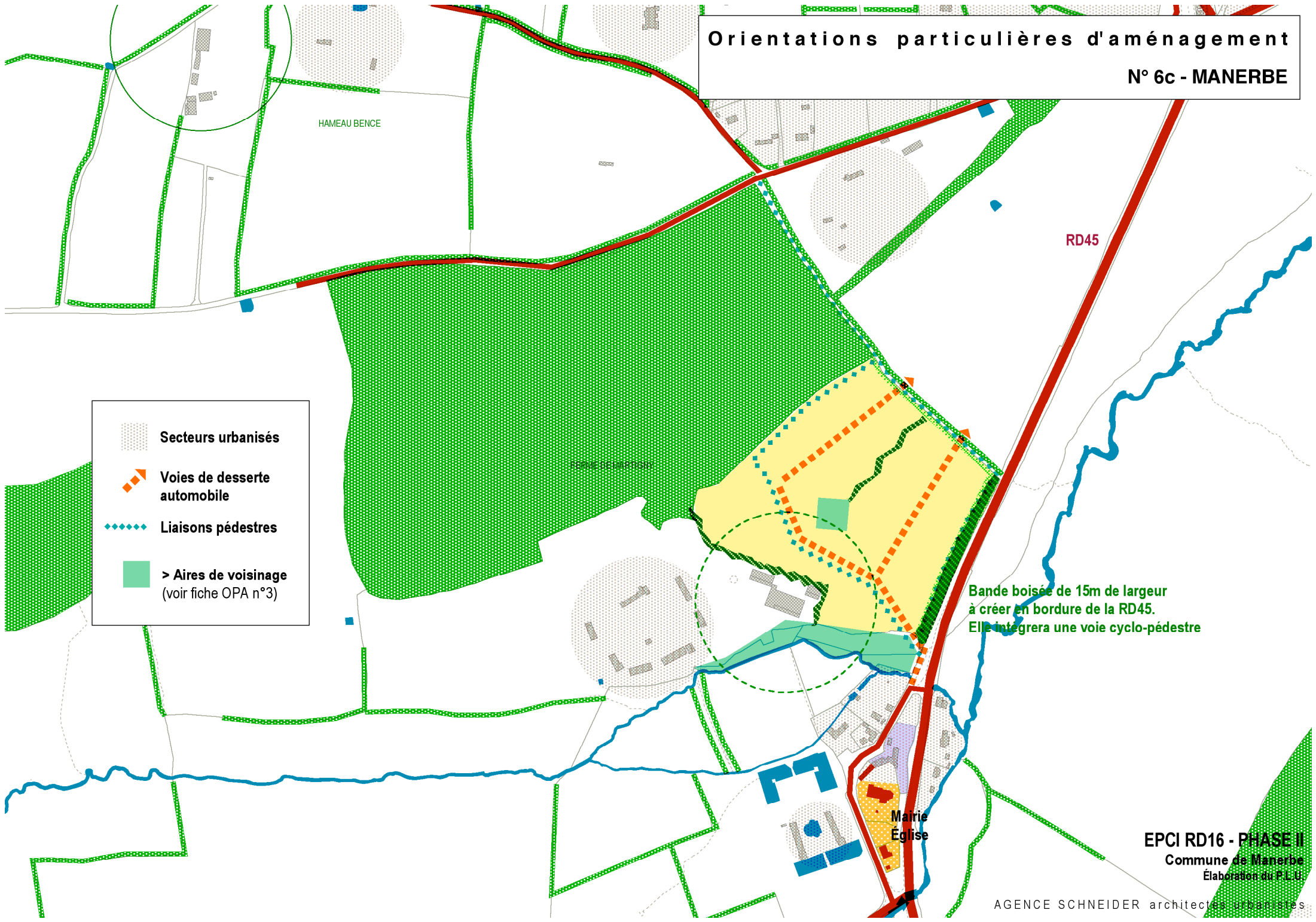
Haies à préserver lors de l'aménagement

Accès RD45

EPCI RD16 - PHASE II
Commune de Manerbe
Élaboration du P.L.U.

Orientations particulières d'aménagement

N° 6c - MANERBE



- Secteurs urbanisés
- Voies de desserte automobile
- Liaisons pédestres
- > Aires de voisinage (voir fiche OPA n°3)

Bande boisée de 15m de largeur à créer en bordure de la RD45. Elle intégrera une voie cyclo-pédestre

Mairie
Église

EPCI RD16 - PHASE II
Commune de Manerbe
Élaboration du P.L.U.