

COMMUNE DE VIEUX-BOURG
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le01.04/1994

Modification n° 125.09/1998

**P.O.S. - RÉVISION N° 1
ÉLABORATION DU P.L.U.**

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du : 19 NOV. 2005

LE MAIRE



2b - Orientations Particulières d'Aménagement

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030

14 017 CAEN CEDEX 2

T: 02 31 35 49 60

F: 02 31 35 49 61

florent.schneider@wanadoo.fr

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Réalisation d'un nouveau quartier résidentiel à l'ouest du village.

1- Historique des études :

Dans un premier temps c'est l'urbanisation de l'ensemble du coteau communal de part et d'autre du ruisseau de la forêt qui a été envisagé.

Or les investigations sur les terrains ont souligné, dans la partie centrale du coteau, l'inaptitude des sols à l'urbanisation du fait de leur grande instabilité (comme la carte ZERMOS du secteur le laissait présumer).

Les études pour la réalisation du PLU sont reprises sur un secteur plus restreint : les terrains situés à l'Est du vallon de la Forêt. Une étude de sol est réalisée, elle précise le secteur effectivement constructible ainsi que les prescriptions à appliquer aux constructions et aménagements (Ses conclusions sont reportées en annexes documentaires).

L'étude définit trois zones :

- *Une instable, à l'ouest : on l'exclut du champ de l'urbanisation*
- *Une au Nord et à l'Est dans laquelle la construction est envisageable sous certaines réserves (limitation des déblais et remblais et des excavations, en particulier)*
- *Une dernière au sud, dont les caractéristiques sont intermédiaires entre les deux précédentes en partie du fait de l'absence de drainage des eaux de ruissellement.*

Elle est complétée de l'analyse des enjeux paysagers du site, et l'étude d'aménagement est menée parallèlement à celle nécessaire à la réalisation d'une station d'épuration.

2- Le projet :

Ce nouveau quartier sera une extension du village de VIEUX BOURG, qui, bien que permettant de doubler le nombre de logements existants, restera proportionné à la capacité des équipements existants et en particulier de la voie de desserte (RD289). Le projet est conçu dans le respect du site et il réfère aux caractéristiques traditionnelles d'aspect et d'implantation des constructions dans le Pays d'Auge. Il permettra l'entretien et la remise en valeur paysagère du coteau, un soin particulier sera donc accordé à l'implantation des constructions et à la constitution du cadre paysager qui doit les accompagner.

Ce sera un lotissement résidentiel de maisons individuelles aménagées sur des parcelles largement paysagées. Il est prévu un équilibre entre accession à la propriété et location, entre résidences principales et résidences secondaires.

Les possibilités de desserte, la nature des terrains et la situation par rapport au bourg ont justifié la création de trois secteurs, répondant à des besoins résidentiels différents.

L'urbanisation projetée permettra la réalisation dans les deux premiers secteurs de 25 à 30 maisons individuelles sur des parcelles de taille variant de 2500m² à 10000m² (en fonction de la nature des sols et des pentes). Au sud-ouest, du fait de la nature des terrains, seront réalisées quelques très grandes parcelles, qui pourront accueillir en partie haute des constructions et seulement les annexes nécessaires au matériel d'entretien des terrains ou à l'accueil d'animaux (box à chevaux) en partie basse. Au nord-ouest, le lotissement comprendra des parcelles de tailles plus réduites, mais conformes à ce qui existe tout autour.

Le troisième secteur, au sud-est, comprend les parcelles qui jouxtent le village. Il est destiné à la réalisation d'une unité résidentielle (logements en accession et location) qui pourra

comprendre des maisons de village organisées autour d'une placette, à côté de l'ancienne mairie qui comprendra deux logements en location après réhabilitation.

Ce nouveau quartier sera principalement desservi à partir de deux rues (ou allées) qui s'inscriront autant possible dans les lignes de pentes et pourront communiquer à l'ouest par une sente piétonne. Elles seront dessinées de façon à s'adapter au mieux au profil de la pente et à nécessiter le minimum de terrassements.

Il sera traversé de nord en sud par un sentier qui permettra la liaison entre la forêt de SAINT GATIEN et la vallée de la Calonne.

Les logements seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.

3- Principes d'aménagement et prescriptions à observer :

3.1- Prendre en compte la nature des sols et prévoir les aménagements et constructions en cohérence avec celle-ci

Les conclusions de l'étude des sols réalisées par FONDOUEST (voir annexes documentaires) devront être suivies afin que ce nouveau quartier intègre dans tous ces aménagements les contraintes liées à la nature des sols.

En particulier,

- La réalisation de constructions sur sous-sol est interdite : les remblais et déblais que génèrent les rades d'accès au sous-sol ne sont pas adaptées à la nature des sols.
- Les mouvements de terrains doivent être réduits au maximum.
- Au-delà de l'intérêt d'un tel cadre paysager, la trame bocagère participera à la stabilisation des sols et à la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

3.2- Mettre en place le cadre paysager lors de l'aménagement du quartier

Les analyses paysagères ont souligné l'importance du paysagement de ce nouveau quartier. Il lui donnera son caractère et permettra l'insertion harmonieuse des constructions dans le coteau. Il accompagnera la gestion des eaux de ruissellement, nécessaire au drainage des terrains. Il est donc retenu la mise en place du cadre paysager structurant, lors de l'aménagement du secteur (pré-paysagement).

3.3- l'inscrire dans le paysage de bocage

La trame bocagère principale sera respectée par les divisions parcellaires. Elle sera complétée par des plantations en bordure des voies et en limites séparatives. Les rues auront un caractère champêtre : pas de trottoir, une chaussée bordée de bas-côtés en herbe et plantés d'arbres.

Les haies seront plantées d'essences locales rustiques et variées. Les haies structurantes (celles définissant des écrans est-ouest) comprendront des grands sujets.

- Profil des voies de desserte
- Profil du sentier NORD-SUD
- Clôtures / entrée de propriété

3.4- Promouvoir des architectures qui réinterprètent les caractéristiques de formes et d'aspect des constructions traditionnelles du Pays d'Auge.

Des constructions de plain-pied permettront des implantations en référence aux implantations. Les constructions comprennent au plus un étage plein et des combles aménagés.

Elles auront les caractéristiques volumétriques des constructions traditionnelles et emploieront la même gamme de couleurs ou matériaux.

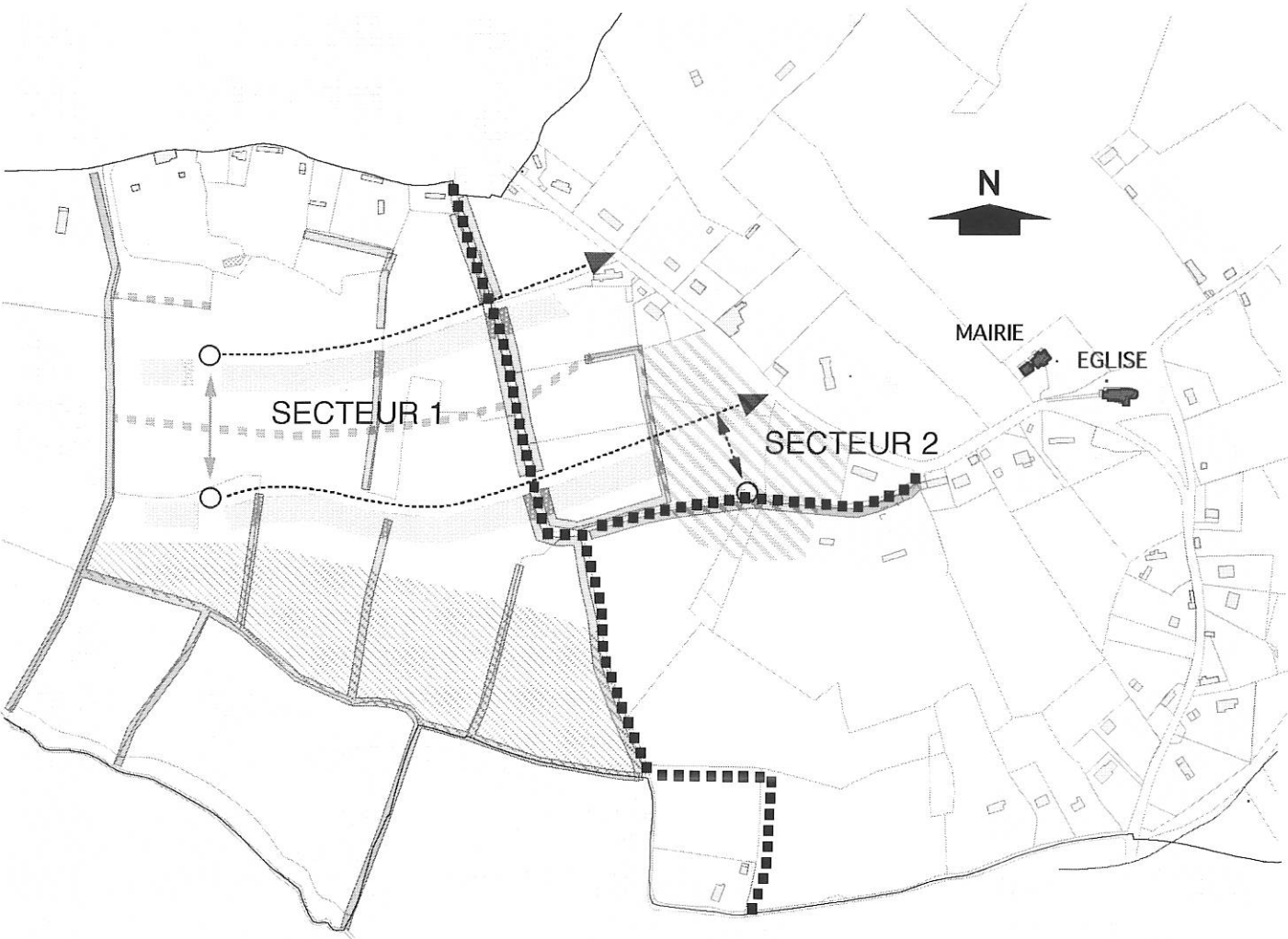
- Fiche CAUE « restaurer ou construire dans le Pays d'auge
- Gamme de matériaux et couleurs traditionnels

4- Principes d'aménagement (fiches)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
Orientations particulières d'aménagement

Un nouveau quartier résidentiel, à l'ouest du village - PLANCHE 1

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Urbanisation existante

EXTENSION DU VILLAGE

avec petites maison de village
(densité similiaire à celle environnante)

quartier résidentiel dans parc paysager
(faible densité)

Partie des propriétés à constructibilité
très réduite (annexes)

Zone naturelle non constructible

Secteur d'implantation des constructions,
pour les parcelles au sud des voies
de desserte - largeur 25m

DESSERTE

Desserte routière

Placette

Sentier pédestre à conserver ou aménager

Liaison piétonne à aménager

PREPAYSALEMENT

Haie à conserver ou à planter
lors de l'aménagement du secteur

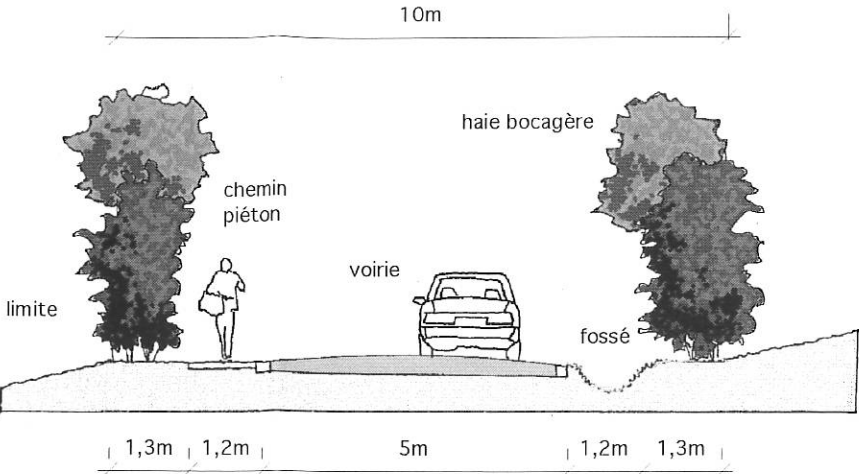
Haie structurante en limite séparative de
propriété (tracé indicatif)

Plantation de bord de voie

PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER LE LONG DES VOIES ET CHEMINS

COUPE DE PRINCIPE
sur les allées de
desserte du secteur

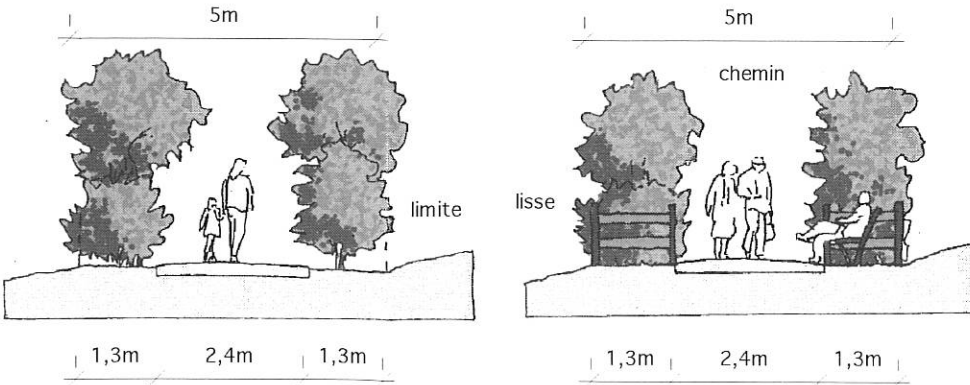
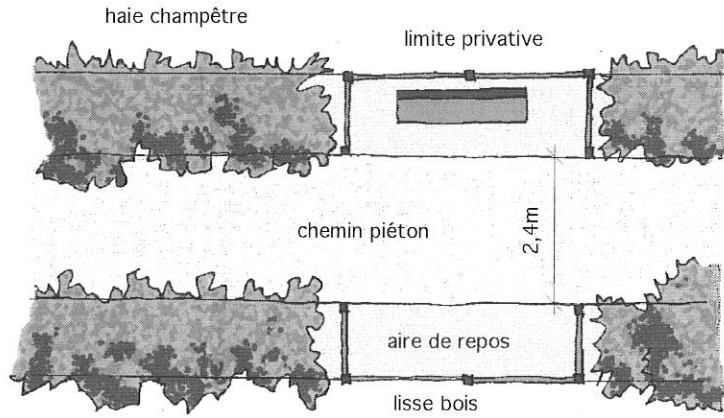
Les côtes sont
indicatives, elles seront
adaptées le long du
tracé de la voie et en
bordure des accès et
placettes.



COUPE DE PRINCIPE
sur les chemins
pédestres

Ils sont bordés de haies
bocagères; des percées
pour le panorama
pourront être
effectuées.
Les côtes sont
indicatives, elles seront
adaptées le long du
tracé.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT en bordure du chemin pédestre nord-sud



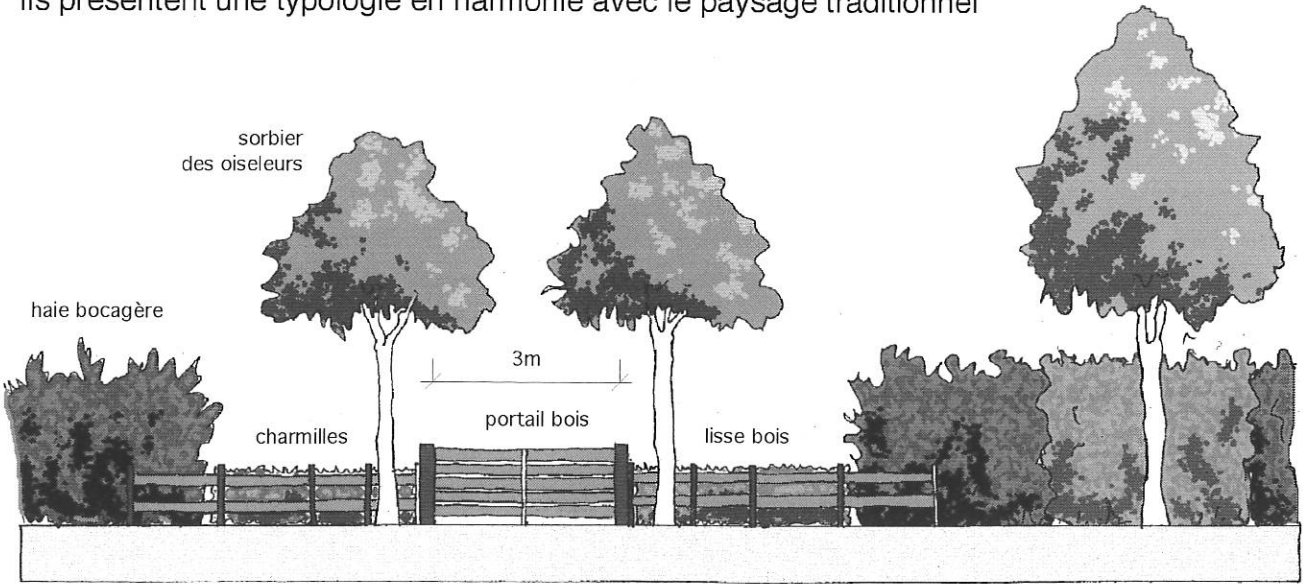
VIEUX BOURG
département du Calvados

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
Orientations particulières d'aménagement

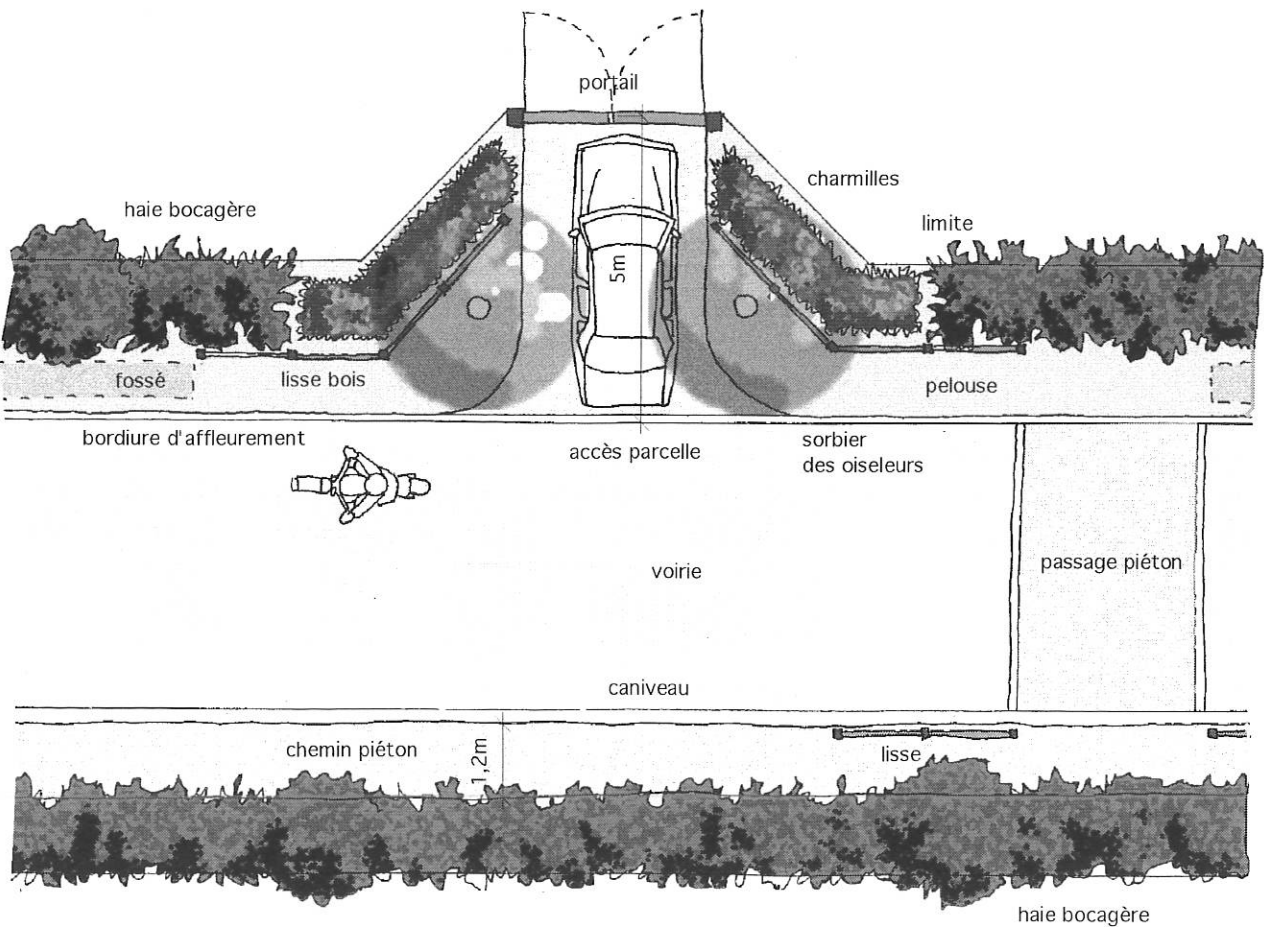
Aménagements paysagers principes et illustrations - PLANCHE 2

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ACCÈS DE PROPRIETES

Ils permettent le stationnement d'un véhicule hors chaussée.
Ils présentent une typologie en harmonie avec le paysage traditionnel



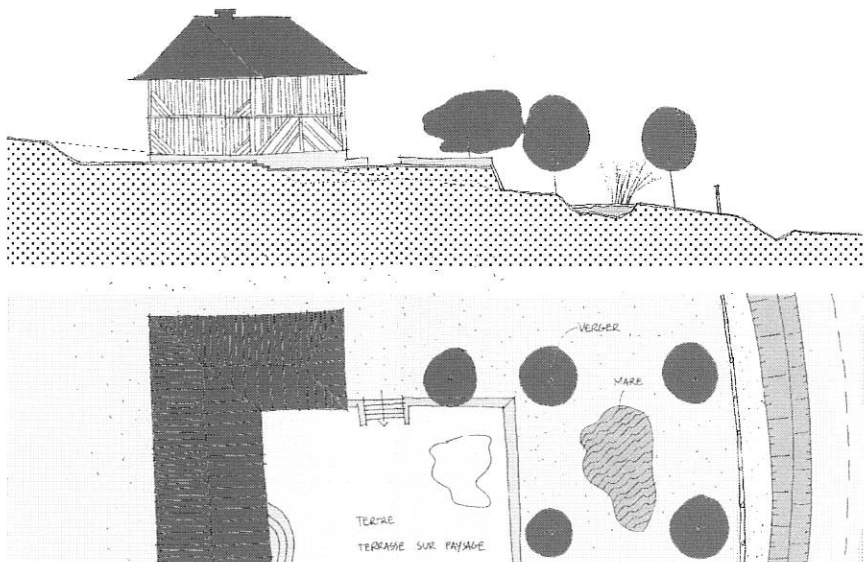
COUPE LONGITUDINALE SUR LES ENTRÉES DE PARCELLES



PLAN DE PRINCIPE DE LA VOIE ET DES ENTRÉES DE PARCELLES

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

Implantation dans un coteau



LISTE DES VÉGÉTAUX POUR L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DU NOUVEAU QUARTIER

exemple de végétaux pour la haie bocagère

- Acer Campestre
- Cornus Mas
- Corylus Avellana
- Crataegus Monogyna
- Laburnum Anagyroides
- Prunus Mahaleb
- Prunus Spinosa
- Sambucus Nigra
- Sorbus Terminalis

exemple de végétaux pour la haie cha mpêtre

- Amelanchier Ovalis
- Carpinus Betulus
- Colutea Arborescent
- Hypophae Ramnoides
- Ligustrum Vulgare
- Rhamus Cahartica
- Syringa Vulgaris

exemple d'arbres tiges pour les entrées de parcelles

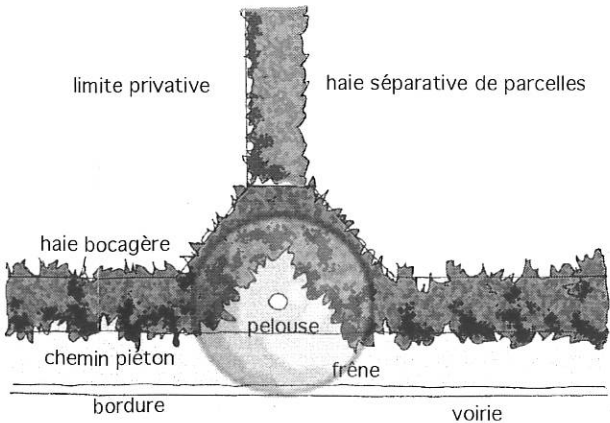
- Sorbus Aucuparia
- Malus Everest

exemple d'arbres tiges pour les limites séparatives

- Fraxinus Excelsior
- Acer platanaoides

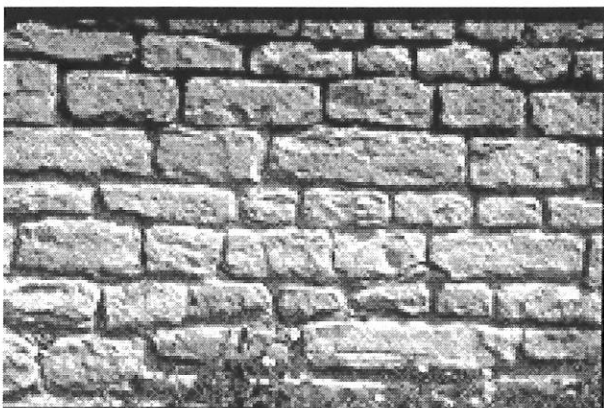
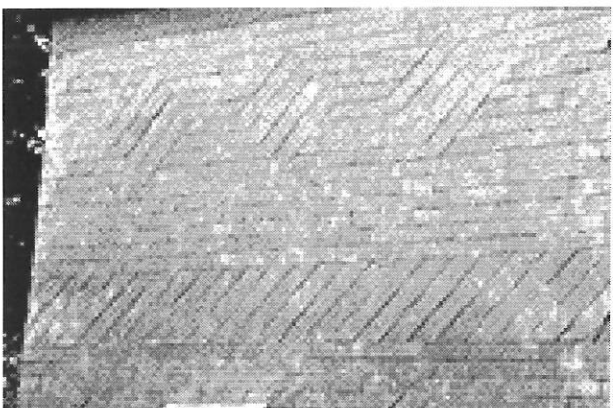
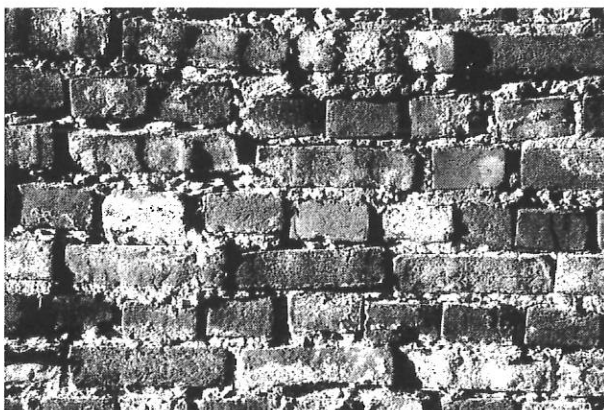
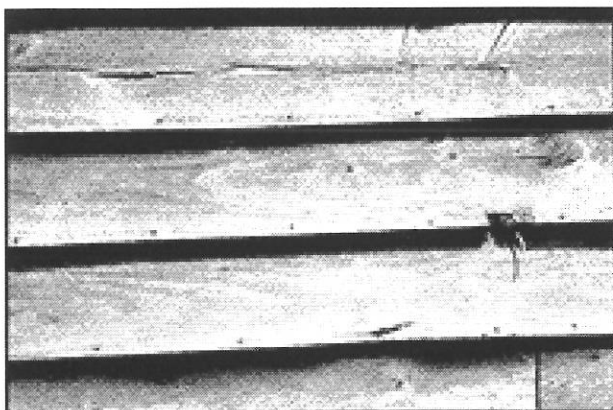
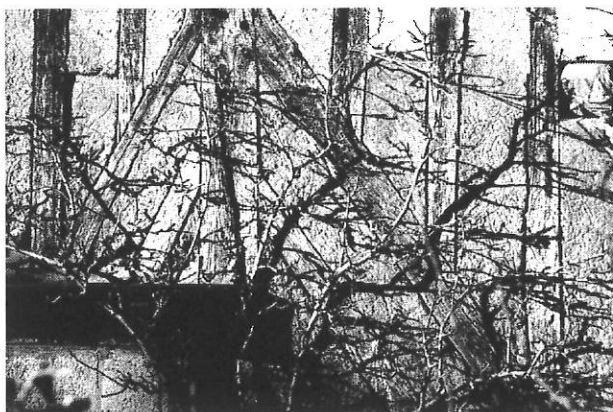
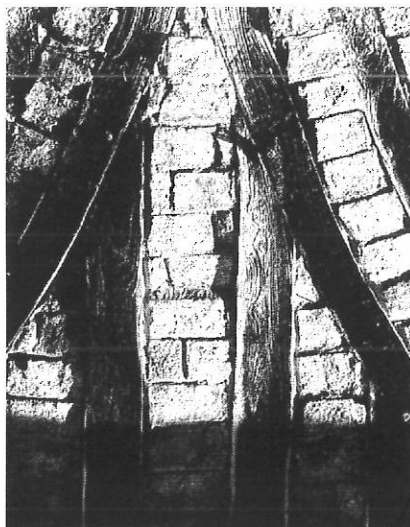
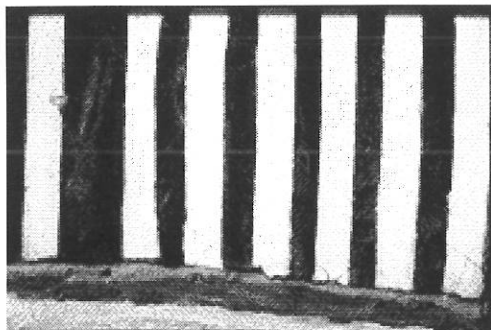
EXEMPLE D'AMENAGEMENT PAYSAGER

en bordure de voie,
à la jonction entre deux propriétés



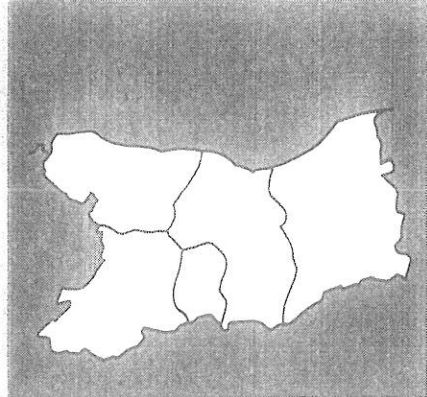
P.A.D.D.- Orientations générales

*Les matériaux, couleurs et matières
traditionnels dans cette partie
du PAYS D'AUGE*



VIEUX BOURG
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



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

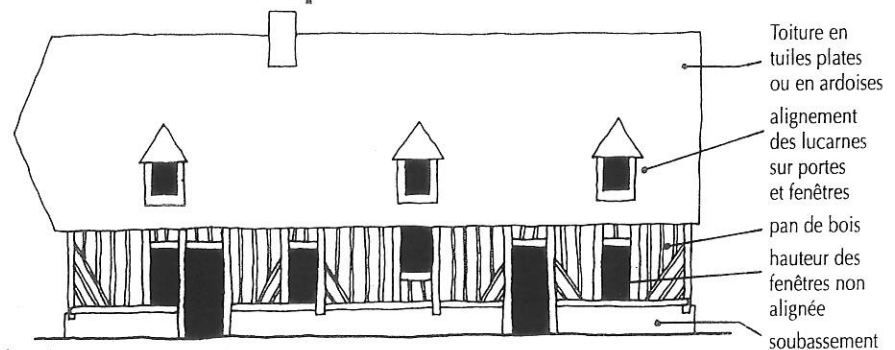
Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont schématiquement résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pans de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus 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 :

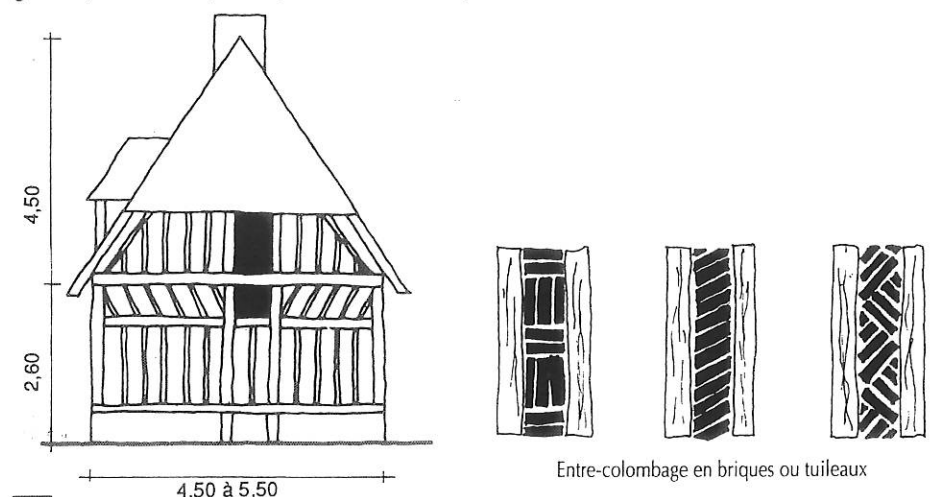
- les habitations des bourgs comportant souvent un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
 - les habitations à étage à ordonnancement classique, dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
 - les maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.
- Par leurs dimensions,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

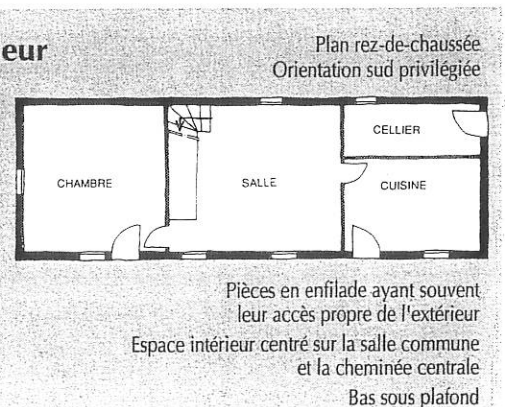


2

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.



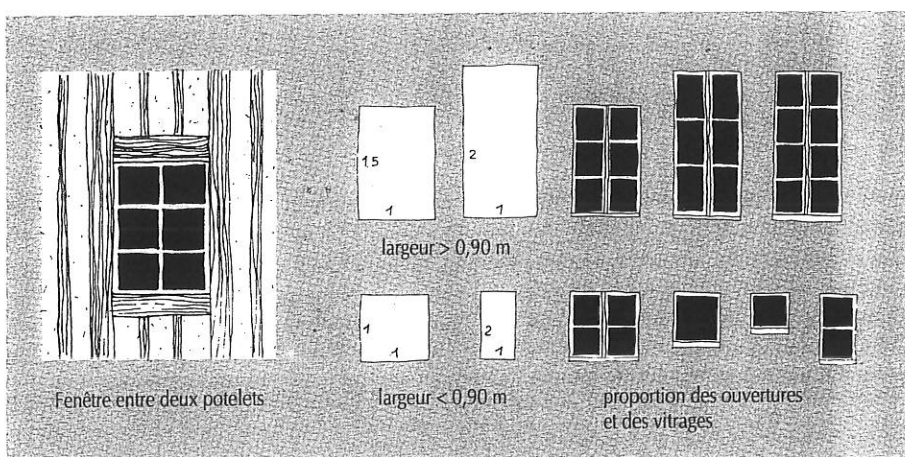
3

Les murs et les ouvertures

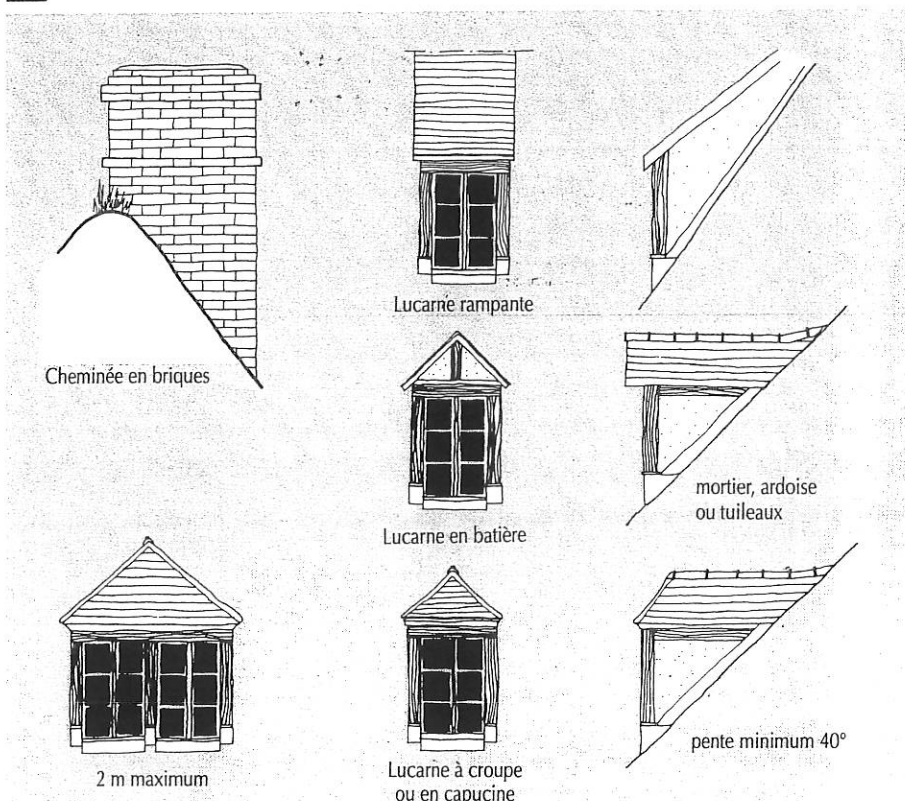
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- 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).



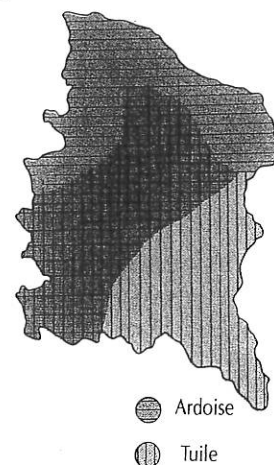
4 Ouvertures



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.



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.

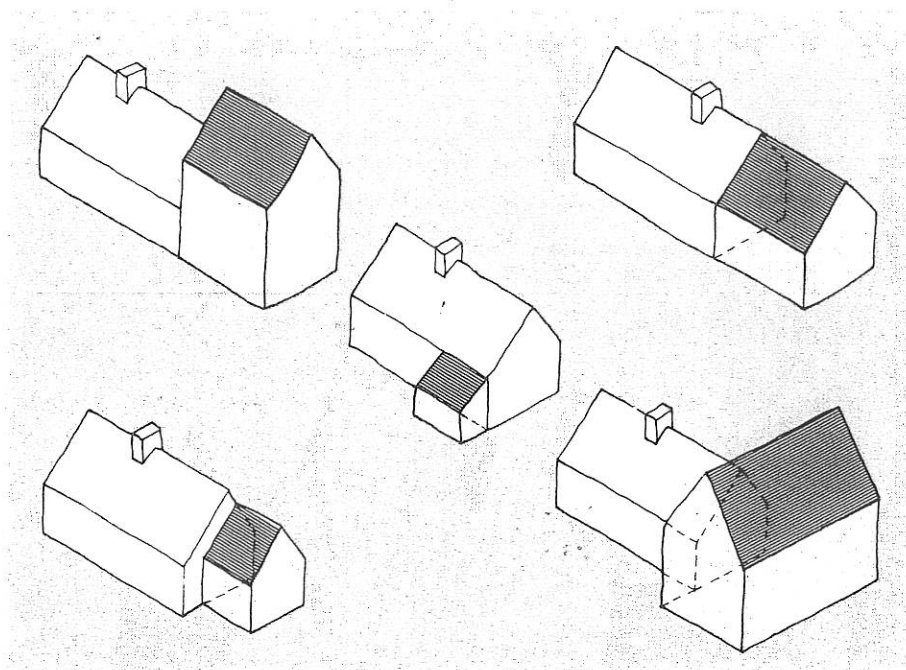
Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.

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.

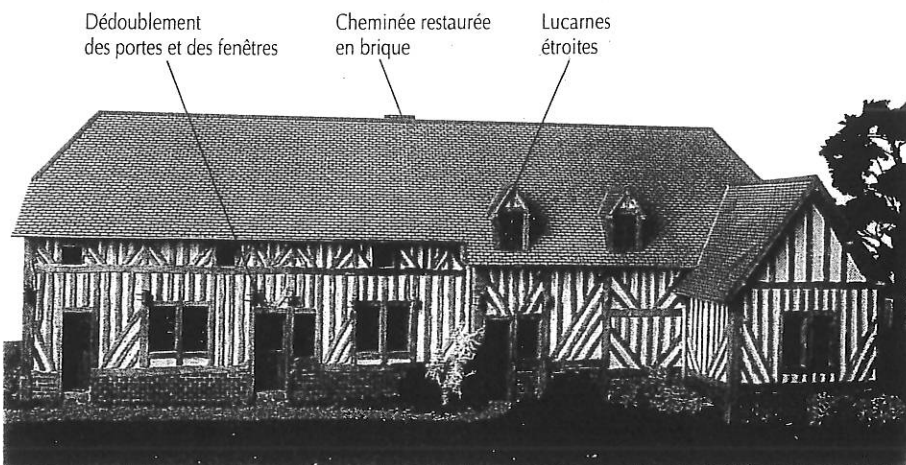
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé (croquis 7). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.



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 gouttereaux (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.

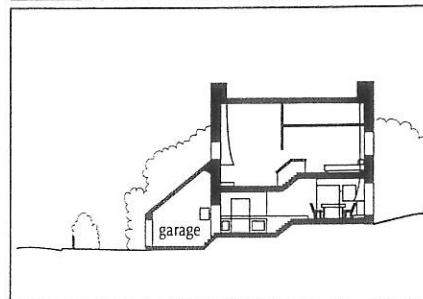
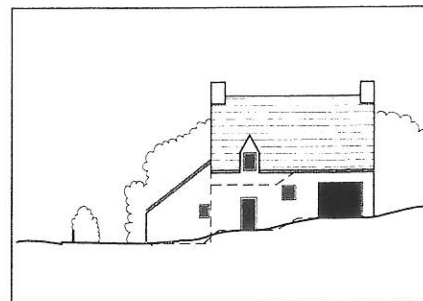
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- 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).

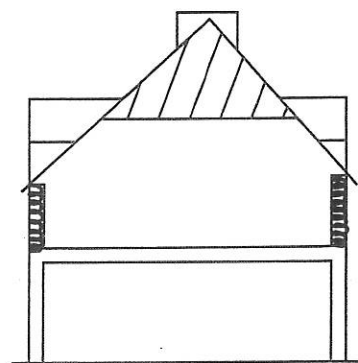
- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

- 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.

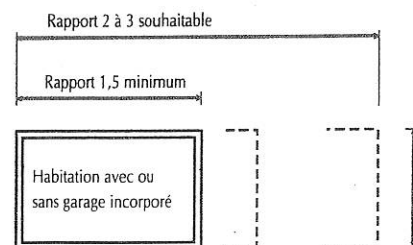
- Evitez les "ailes de geai". Si, en cas de copie de bâtiment ancien vous souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



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



10 Le relèvement des murs gouttereaux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume



PLAN DE BASE

11 Proportions des maisons