



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Secteur du Pays du camembert*

### Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**PHARO – Mandataire**  
Architecture et urbanisme  
63 boulevard Oyon 72100 LE MANS



**EDATER Conseil**  
Stratégie territoriale et politique de l'habitat  
2 avenue du 6 juin 14000 CAEN



**GAMA Environnement**  
Démarche environnementale - Concertation  
57-59 avenue de la Côte de Nacre  
Péricentre 5 / Bâtiment D  
14000 CAEN



**AVL Avocats**  
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme  
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN



#### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
11 février 2020



« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

### 1. Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire du secteur du Pays de Camembert. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

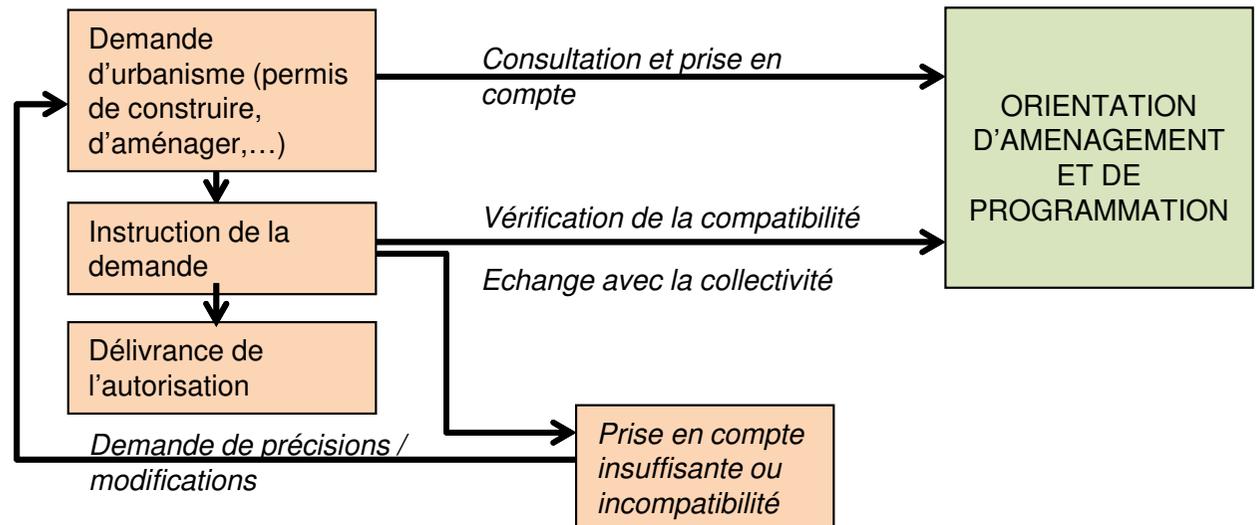
Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

### 2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

*Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.*





<b>1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES</b>	<b>4</b>
A- ENVIRONNEMENT ET ENERGIE	5
A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles	6
A2 – Vers un urbanisme durable économe et bioclimatique	13
B – ARCHITECTURE, PAYSAGE, PATRIMOINE ET URBANISME	18
B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas	19
B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur	24
B3 – Nouvelles constructions et aménagements	30
<b>2) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES</b>	<b>37</b>



## 1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation THÉMATIQUES comprennent des dispositions portant sur la préservation, la mise en valeur et le développement de différentes thématiques telles que : les paysages et points de vue, la qualité du paysage urbain et des espaces publics, la qualité du patrimoine bâti et la prise en compte du développement durable.

Suivant le règlement du PLUi, les projets d'aménagement et/ou de construction doivent être compatibles avec les dispositions et objectifs affichés dans ces OAP thématiques. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces orientations dans leur projet.

Point sur la légende et les pictogrammes du document :

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les objectifs inscrits dans ces cadres rouges ont une portée réglementaire. Ils sont opposables aux tiers et doivent à ce titre être respectés.
- Les travaux, constructions et/ou aménagements doivent être compatibles avec les dispositions et objectifs inscrits dans ces cadres.

**Interdit :** Un cadre rouge accompagné d'un sens interdit et accolé à une photo identifie quelque chose qu'il n'est pas autorisé de faire soit par les OAP soit par le règlement du PLU en vigueur.



### RECOMMANDATIONS :

- Les objectifs inscrits dans ces cadres verts concernent uniquement des objectifs recommandés. Ces éléments ne sont pas opposables aux tiers.

**À éviter :** Un cadre orange accompagné d'un panneau attention accolé à une photo distingue quelque chose sur lequel vous, habitants devez être attentif. Cela n'est pas interdit mais ce n'est pas recommandé.



- Ces cadres verts sont quant-à eux des éléments de légende, qui donnent des explications, des informations et des idées qui peuvent être suivies.

# **A – ENVIRONNEMENT ET ENERGIE**

## **A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles**

## **A2 – Vers un urbanisme durable économe et bioclimatique**

### **Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ÉCOLOGIQUES

Dispositions applicables aux éléments de type haie et boisements

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U, AU, A ET N

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

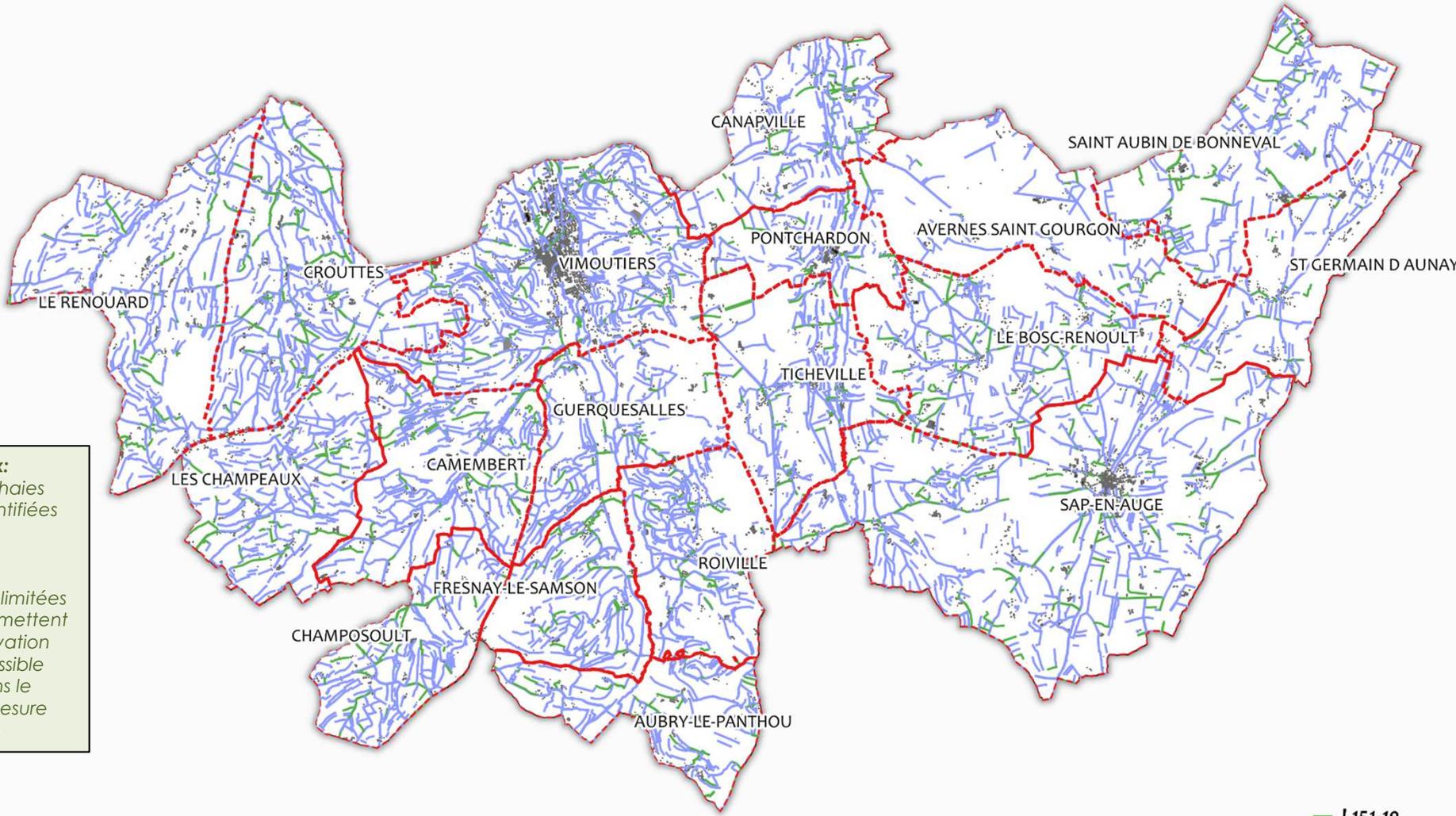
Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Obligations en matière de performance énergétique

# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles

## A1a) Protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du secteur du pays du camembert

Les haies bocagères sont des éléments identitaires aux fonctions multiples qui doivent être préservées et valorisées. Celles qui sont identifiées au règlement graphique sont protégées au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour celles qui ont un rôle majoritairement hydraulique, et L.151-19 du même code pour celles qui assurent un rôle principalement paysager. En cas de double rôle capital, la protection au titre de L. 151-23 a été retenue.



- Principes généraux:**
- Protection des haies bocagères identifiées au règlement graphique
  - Possibilité d'interventions limitées qui ne compromettent pas leur préservation
  - Suppression possible d'une haie dans le cadre d'une mesure compensatoire

Le bocage joue un rôle central dans la gestion de l'eau : limitation du ruissellement et des effets associés (érosion, transferts de polluants vers les eaux de surface...) ; stabilisation des berges, régulation des débits, gestion du risque d'inondation, etc. Les haies bocagères qui le composent constituent la structure du paysage.

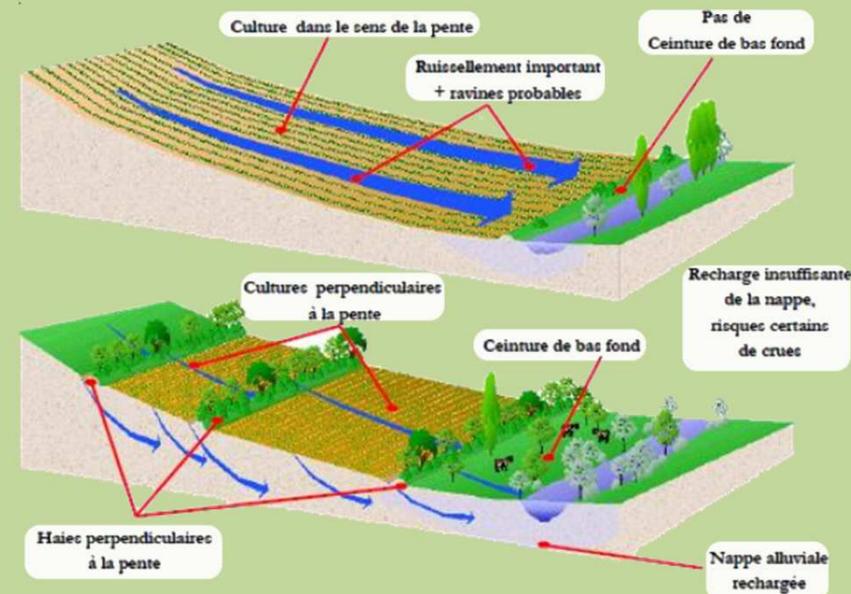
# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

## A1a) Ce qui est autorisé, sur les haies identifiées au règlement graphique, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
  - L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
  - Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
  - Les coupes à blanc, pour une valorisation énergétique du bois de haie, sur des linéaires continus devront être raisonnées : dans le respect des cycles des différentes compositions de haie, en rapport à la longueur totale du linéaire, mais aussi en conservant les arbres de haut jet non-mâtures
- La possibilité d'arrachage, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :
  - Création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, il est nécessaire d'effectuer une demande d'autorisation de voirie.
  - Création ou extension d'un bâtiment d'exploitation ayant obtenu un permis de construire
  - Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
  - Travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
  - Pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
  - Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)



Rôle hydraulique de la haie – Source : promhaies.net



# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

A1a) Ce qui est imposé, sur les haies identifiées au règlement graphique, avec déclaration préalable :

- L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau).
- L'arrachage des haies repérées au règlement graphique est autorisé dans les conditions suivantes et si est replantée une haie de « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente » (A1c-1) à la haie arrachée, avant arrachage :
  - le linéaire à replanter peut être ramené à **70 %** du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une nouvelle parcelle de taille inférieure à environ **5 hectares**
  - le linéaire à replanter est porté à **100 %** du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une parcelle de taille comprise **entre 5 et 8 hectares**
  - le linéaire à replanter est porté à **150 %** du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une parcelle de plus de **8 hectares**

Dans les cas où, il est impossible de replanter une haie sur une parcelle de l'exploitation ou de la propriété sous réserve de justifications (A1c-2), il est possible de regarnir une haie identifiée. Dans les cas d'impossibilité de replantation et de regarnissage, il est possible de demander une diminution de la mesure compensatoire sur avis de la commission bocage et mares de la communauté de communes.



Les différents types de haies – Source : Atlas paysager des Pays de la Loire

# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

## A1a) Définitions et compléments

### 1 - Il est entendu sous la formule « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente »

- Pour les haies identifiées d'enjeux hydrauliques au règlement graphique, la nécessité de :
  - replanter le linéaire perpendiculairement à la pente (+ ou - 20 °)
  - recréer le talus ou le creux lié à la haie arrachée
- Pour les haies identifiées d'enjeux paysagers au règlement graphique, il est exigé de respecter 2 des 3 conditions ci-dessous :
  - replanter le linéaire en un lieu visible depuis l'espace public (bord de route par exemple) ou dans le grand paysage (sur une ligne de crête par exemple)
  - replanter le linéaire en limite de la parcelle impactée ou sur une parcelle voisine lorsque c'est possible
  - replanter une haie composée a minima de 2 strates et de 3 espèces locales (cf. liste)

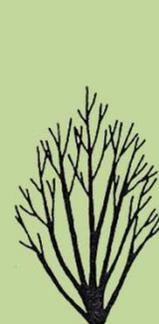
**Les haies replantées devront, autant que possible, être plantées dans le voisinage de la haie arrachée.**

### 2-Le pétitionnaire doit justifier :

- Pour la demande de regarnissage au lieu de la replantation
  - *L'impossibilité de replanter du fait d'un linéaire important de haie : toutes les parcelles de la propriété ou de l'exploitation sont déjà bordées par une haie (à justifier par un plan ou une photo aérienne de l'exploitation par exemple)*
  - *L'impossibilité de replanter du fait que les seules possibilités peuvent nuire à la sécurité des biens et personnes (avis ou décision de l'autorité compétente)*
- Pour la demande de réduction de mesure compensatoire, les points ci-dessus plus :
  - *L'impossibilité de regarnissage du fait de haie déjà entretenue sur son exploitation (peut-être justifié par plan de gestion)*

Dans ce cas d'impossibilité de replantation et de regarnissage d'une haie, le pétitionnaire devra proposer au moins deux solutions alternatives de mesure compensatoire.

**Toute déclaration préalable de travaux qui concerne les haies identifiées requerra l'avis de la commission bocage et mares compétente (communauté de communes) avant décision**



une  
cèpée



un arbre  
d'émonde



un arbre  
de haut jet



un arbre  
têtard



#### LES HAIES HAUTES

Strates 1, 2 et 3  
Hauteur de 15 à 25 mètres

Exemples d'usage : autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



#### LES HAIES MOYENNES

Strates 2 et 3 ou strate 2 seule  
Hauteur de 8 à 15 mètres

Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute : autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.



#### LES HAIES BASSES

Strate 3  
Hauteur de 3 à 5 mètres

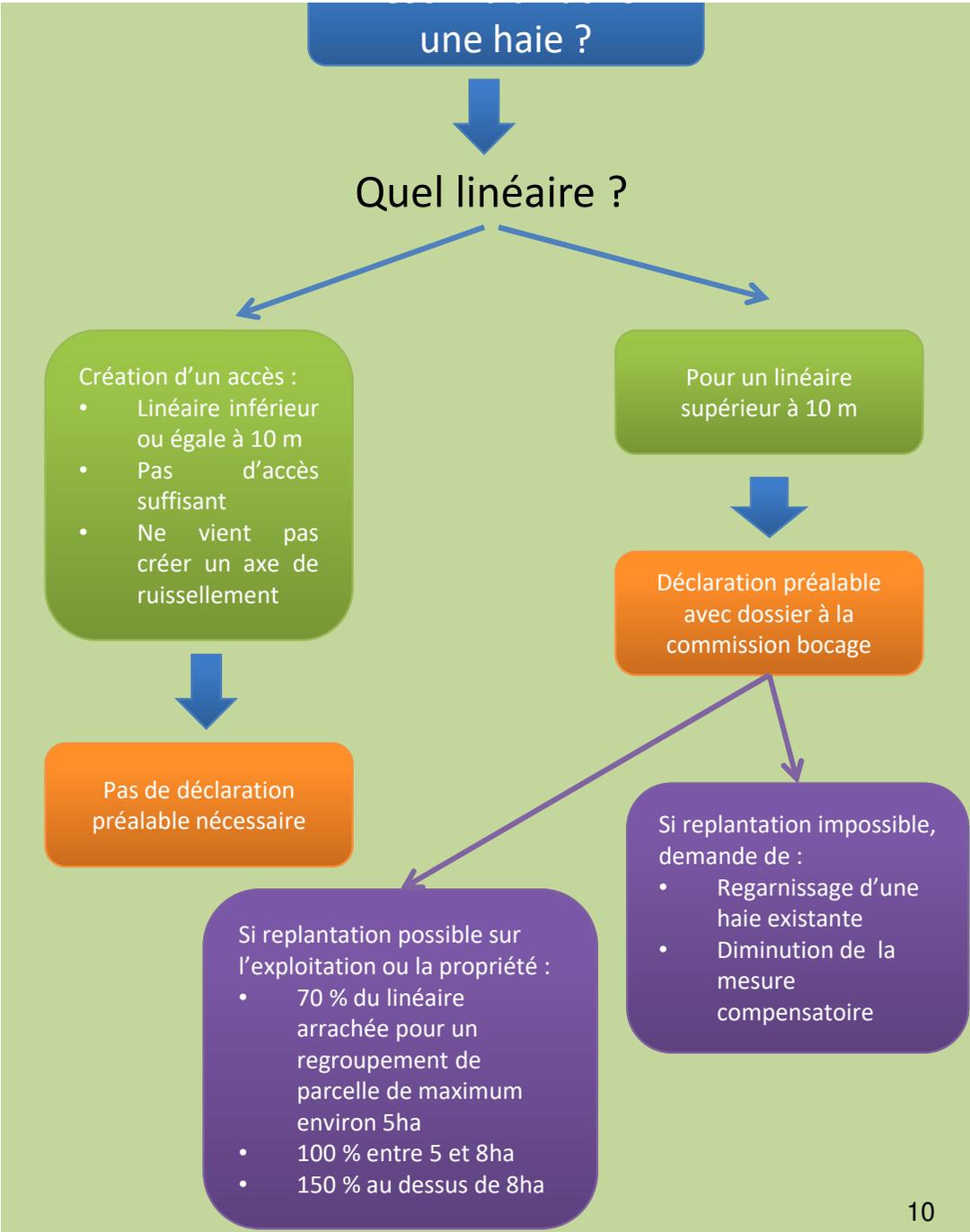
Exemples d'usage : autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.

Schéma Conseil  
Départemental du  
Calvados

# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

## A1a) Recommandations

- Mettre place un plan de gestion des haies à l'échelle de l'exploitation
- Préserver les « fenêtres » (ou cône de vue) sur le paysage lors de la replantation de haie
- S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
- Ne pas planter une haie à plat en bordure d'une parcelle drainée (les racines pourraient boucher les drains)
- Privilégier les strates basses en présence de réseaux aériens (lignes électriques ou téléphoniques) et le long des routes départementales



Ce schéma est une aide à la lecture de la présente OAP thématique, il ne fait pas office de règle.

# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

## A1a) Informations sur les essences locales

Type de haie	Arbres de Haut-jet	Arbres Intermédiaires	Arbustes buissonnants
<b>Haie jeune – Haie</b>	◇ Chêne	◇ Charme	◇ Cytise
-	◇ Érable	◇ Érable	◇ Noisetier
<b>Brise-vent dans la Plaine (fiche 13)</b>	sycomore	champêtre	◇ Cornouiller
	◇ Meriser	◇ Tilleul	
<b>Haie de futaie linéaire avec têtards</b>	◇ Frêne		◇ Orme
-	◇ Chêne		◇ Aubépine
	◇ Charme		◇ Noisetier
<b>La Haie typique du Pays d’Auge (fiche 14)</b>			◇ Érable
			◇ Hêtre
<b>Haie de futaie linéaire avec têtards</b>	◇ Chêne		◇ Aubépine
-	◇ Érable		◇ Noisetier
	◇ Peuplier		
<b>Alignement de têtards (fiche 15)</b>	◇ Saule		
	◇ Frêne		
<b>Haie basse taillée</b>			◇ Aubépine
-			◇ Charme
			◇ Hêtre
<b>La Haie typique des haras (fiche 16)</b>			◇ Prunellier
			◇ Noisetier
			◇ Érable
			champêtre
			◇ Cornouiller

# A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles : protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du territoire

## A1a) Informations sur les essences locales

### Haut Jet

		
Chêne rouge	Poirier	Noyer
		
Chataignier	Frêne Commun	Orme Champêtre
		
Chêne pédoncule	Hêtre	Peuplier tremble
		
Erable Sycomore	Meurisier	Tilleul

### Intermédiaires

			
Aubépine commune	Bourdaie	Cerisier de Sainte-Lucie	Cornouiller Mâle
			
Cornouiller Sanguin	Fusain d'Europe	Houx	Lilas
			
Néflier	Nerprun Purgatif	Noisetier	Prunelier
			
Sureau Noir	Viorne Lanthane	Viorne Obier	

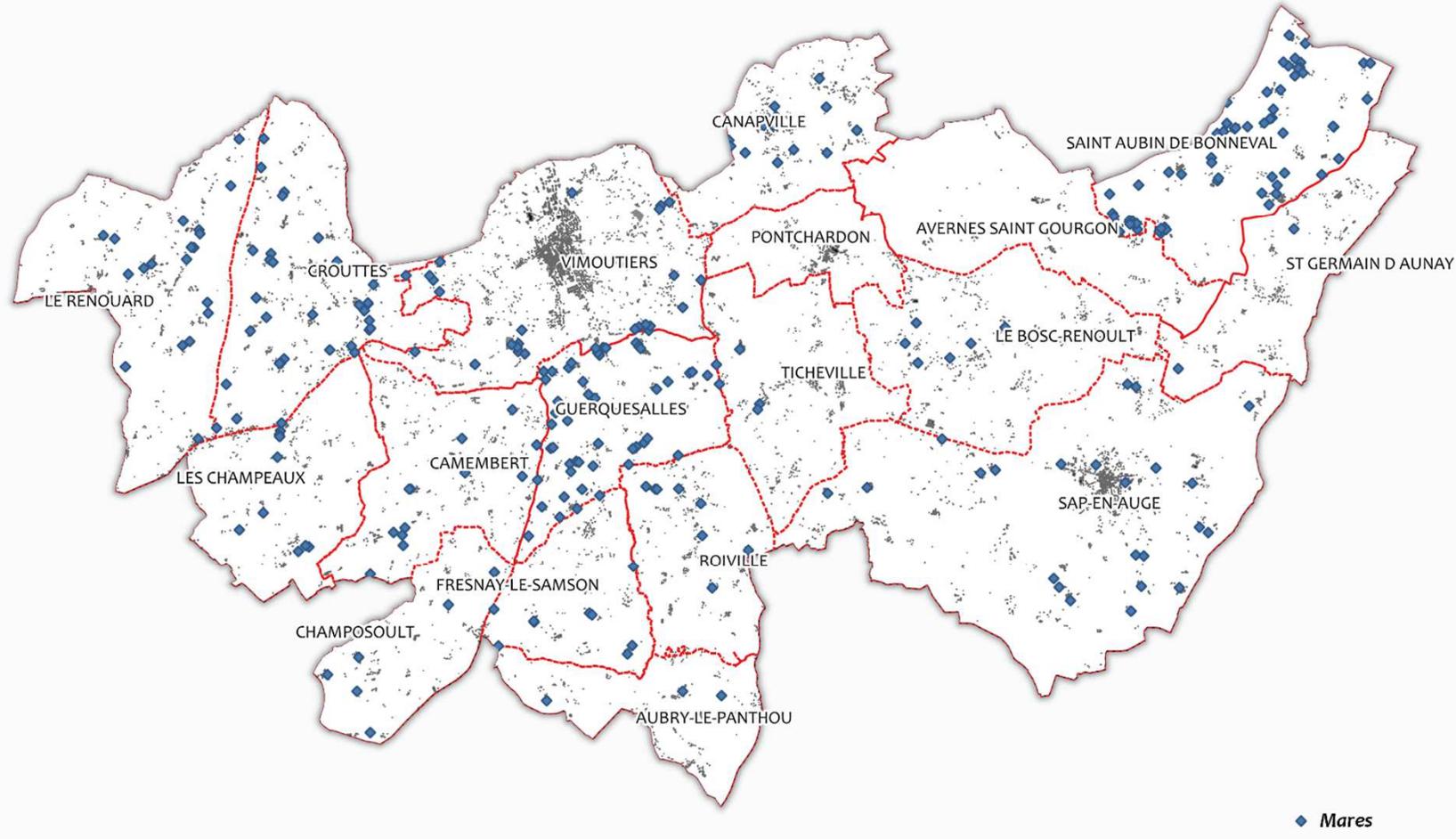
### Arbustes

			
Acacia	Alisier	Aulne Glutineux	Bouleau Pubescent
			
Bouleau Verruqueux	Cerisier à grappe	Charme	Cormier
			
Cytise	Erable Champêtre	Pommier	Prunier myrobolan
			
Saule Blanc	Saule des Vanniers	Sorbier des oiseaux	Tilleul petite feuille

# A1 – Les mares, support de biodiversité aux multiusages : agriculture, gestions des eaux, lutte contre l'incendie...

## A1b) Protéger les mares: élément identitaire et multifonctionnel du secteur du pays du camembert

Les mares sont des éléments identitaires aux fonctions multiples qui doivent être préservées et valorisées. Celles qui sont identifiées lors de l'inventaire au règlement graphique sont protégées au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme et toute intervention susceptible d'affecter sa fonctionnalité écologique nécessite une demande à la commission bocage et mares suivant les règles page suivante. **Les mares qui n'auraient pas été identifiées au règlement graphique sont aussi soumises à la même réglementation.**



Les mares jouent un rôle primordial dans le maintien et le développement de la biodiversité, ce sont des éléments fondamentaux de la trame verte et bleue. Elles ont aussi un rôle de gestion du risque, car elles peuvent servir de zone tampon (forte pluie, ruissellement...) et de dispositif de lutte contre l'incendie.

# A1 – Les mares, support de biodiversité aux multiusages : agriculture, gestions des eaux, lutte contre l'incendie...

## A1b) Protéger les mares : réglementation

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

**Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités, toutefois :**

- Des travaux importants peuvent être entrepris : agrandissement, réduction, aménagements... Après avis de la commission bocage et mares
- Pour les comblements, ceux-ci peuvent être autorisés dans de rare cas après avis motivé de la commission bocage et mares, sous réserve qu'il s'agisse :
  - soit d'une décision administrative (risques pour les personnes et les biens) ,
  - soit d'un comblement d'une mare située dans un labour qui n'a aucun autre rôle que l'abreuvement des animaux (lutte contre l'incendie, rôle tampon, réserve d'eau...)

**Il est dispensé de déclaration préalable de travaux et par conséquent, d'avis de la commission bocage et mares :**

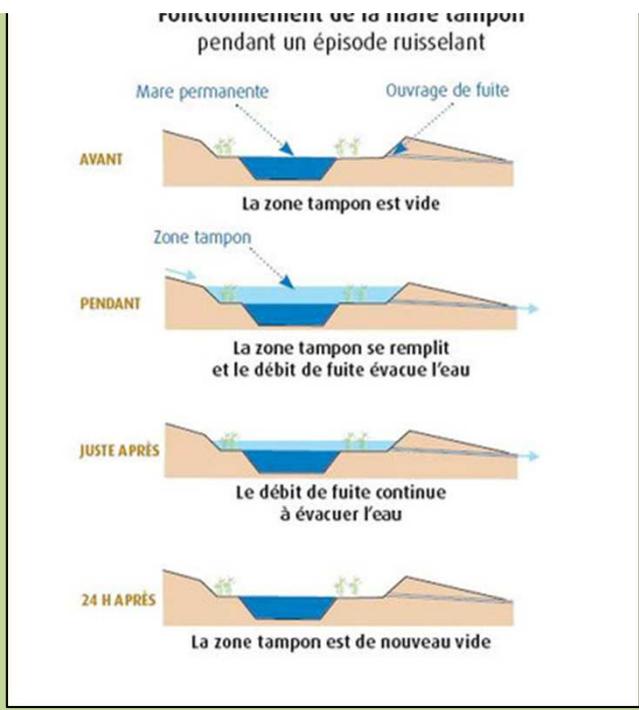
- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces)
- La taille des arbres riverains en bord de mare
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables)

**Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :**

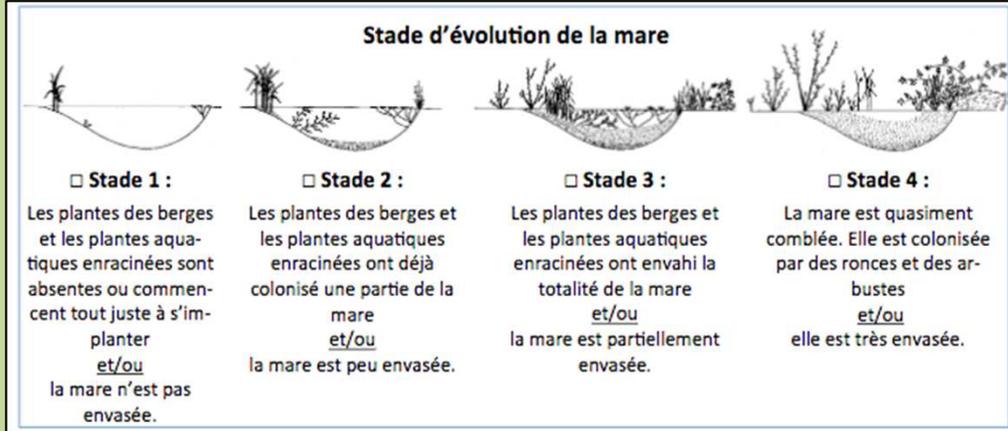
- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon)
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir)

**RECOMMANDATIONS :**

- En cas de travaux sur une mare, il est recommandé de contacter le PRAM Normandie pour avoir plus d'information sur les mares, leurs fonctionnalités et leur réseau ainsi que les accompagnements possibles
- Les mares peuvent faire partie du réseau de lutte contre les incendies, les travaux et/ou un mauvais entretien de celles-ci peuvent avoir des répercussions importantes. Il est recommandé de se rapprocher de la collectivité compétente pour avoir plus d'informations.



Schémas du fonctionnement hydraulique d'une mare tampon – sbvvs.fr



Extrait de la fiche d'identification des mares – PRAM Normandie

# A2 – Vers un urbanisme durable économe et bioclimatique

## A2a) Privilégier les implantations bioclimatiques

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

#### Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie dans les opérations d'ensemble :

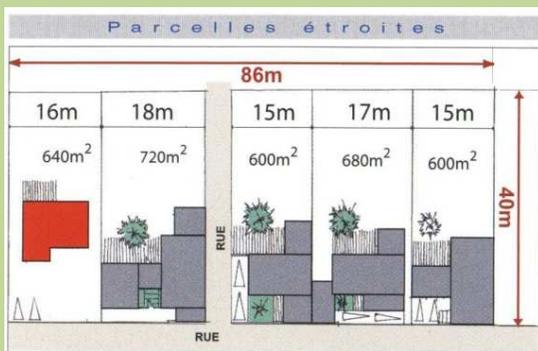
- Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre linéaire de voies et nombre de logements desservis
- Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- Rechercher une plus grande densité dans un équilibre entre la densité actuelle et les enjeux d'économie de foncier.

#### Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement (y compris les projets à vocation économique) :

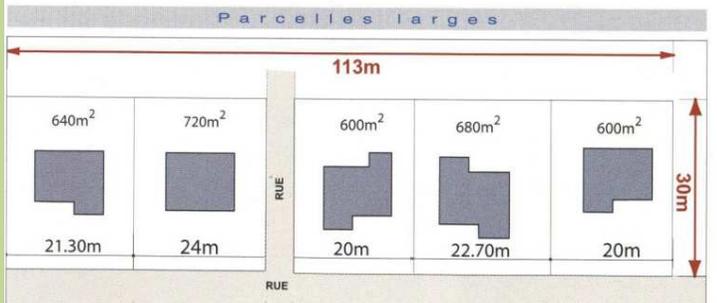
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun :
  - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
  - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

#### Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque construction (y compris les bâtiments d'activités) :

- Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
  - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
  - Anticiper les prospectus induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :
  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : limitation des ouvertures à l'Ouest, utilisation des végétaux comme masque occultant...
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

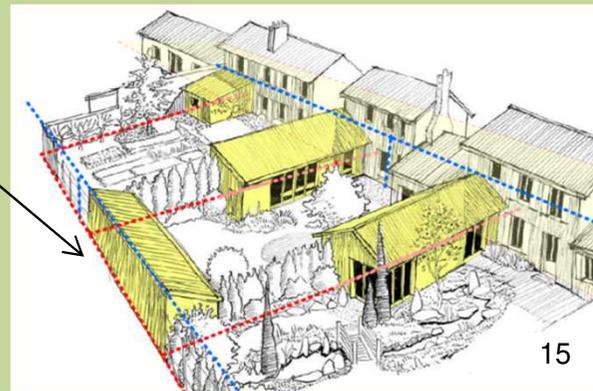


*Un parcellaire linéaire, étroit et profond est favorable : à une utilisation rationnelle de la parcelle (grand jardin à l'arrière, possibilité de réaliser plus facilement une extension sur l'arrière) à la cohérence du tissu urbain, à une économie de linéaire de réseau et voirie.*



*Au-delà d'un linéaire de 18 m sur rue, l'excès de largeur génère des espaces vides mal organisés et coûteux en réseaux pour la collectivité.*

*Une implantation en lanière permet de positionner les bâtiments de sorte à avoir le jardin au sud et de profiter d'un maximum d'ensoleillement de la façade ouverte sur le jardin. Cela facilite également l'évolution du bâti : extensions, annexes*



# A2 – Vers un urbanisme durable économe et bioclimatique

## A2a) Privilégier les implantations bioclimatiques

### RECOMMANDATIONS :

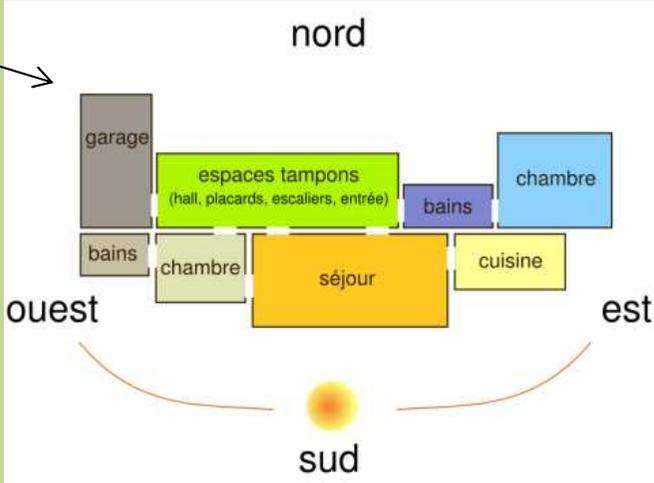
#### Pour les opérations d'ensemble :

- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Tendre vers une limitation de la largeur des parcelles sur rue à 15 m maximum
- Effectuer une simulation des ombres portées avant la réalisation d'une opération d'aménagement

#### Pour les opérations individuelles :

- Envisager un visa architectural sur certaines opérations pour accompagner les acquéreurs de lots dans leur projet de construction.
- Privilégier une orientation Sud des façades (+ ou - 45°), avec plus de 60 % des ouvertures côté Sud.
- Réfléchir à l'agencement des différentes pièces en fonction des usages et des apports solaires souhaités.
- Couvrir les besoins en énergie, dans la mesure du possible, par des sources d'énergies renouvelables

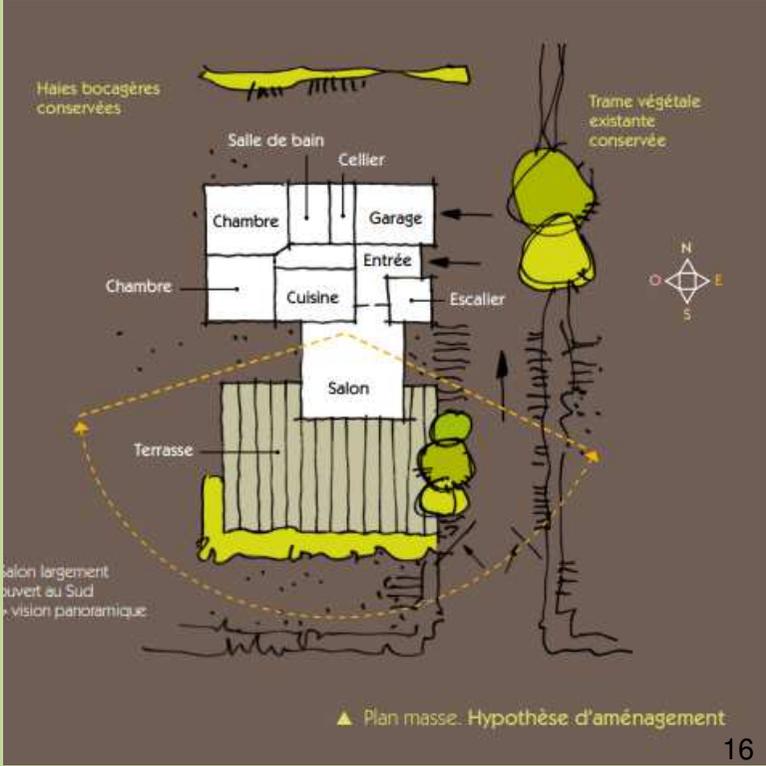
Schéma d'orientation des pièces d'une habitation permettant de meilleurs apports de chaleur solaire



! On évite : les volumes complexes avec de nombreux décrochés de façades favorables aux ponts thermiques



Ici, la mitoyenneté et l'implantation en décalé permettent d'obtenir une terrasse à l'abri des regards et des vents.



Organisation des espaces de la maison en fonction de la course du soleil

# A2 – Vers un urbanisme durable économe et bioclimatique

## A2b) Mettre en œuvre une bonne gestion des eaux pluviales

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

#### Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :

- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).

#### Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :

- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

### RECOMMANDATIONS :

- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés).
- Tendre vers un pourcentage minimal d'espaces végétalisés de pleine terre qui va au delà de ce qui est imposé par le règlement du PLUi dans certaines zones (> 25 % de la parcelle).
- Encourager la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.



Parking Terre / Pierre



Parking Terre / Pierre



Parking en dalles de gazon renforcées



Noues Végétalisées (espaces verts en creux pour collecter les eaux pluviales)



Exemple de traitement sobre d'une voie de desserte de logements, en sens unique (3 mètres de large)

# **B – ARCHITECTURE, PAYSAGE, PATRIMOINE ET URBANISME**

**B1- Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas**

**B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur**

**B3 – Nouvelles constructions et aménagements**

**Dispositions règlementaires en lien avec la thématique :**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ÉCOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue

Dispositions applicables aux bâtiments remarquables (églises, châteaux,...)

Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (calvaires, lavoirs,...) :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U, AU, A ET N

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

# B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

## B1a) Mettre en valeur les panoramas de qualité

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement « aux couloirs de vue » repérés sur le document graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Elles s'appliquent à toutes les constructions, hors constructions agricoles, qui elles font l'objet de l'OAP B1d

- Les constructions doivent s'adapter au relief.
- On ne doit pas implanter de nouvelles constructions sur les épaulements des vallées, ni sur les arêtes du relief. On doit opter pour une implantation plus discrète en fond de vallée ou en milieu de pente des flancs des vallées, conforme aux implantations traditionnelles du bâti. On peut également s'appuyer sur les lisières des espaces boisés pour assurer une plus grande discrétion aux constructions (bois en arrière plan, sans nécessairement positionner la construction en lisière).
- Les volumes bâtis doivent être adaptés à la pente et éviter de produire de hautes façades très en vue dans le paysage. On doit travailler davantage dans le volume des toitures, de couleur sombre. On doit utiliser des vergers ou des haies bocagères pour accompagner le bâti et participer à son intégration dans le paysage.
- Les perspectives lointaines vers les bâtiments remarquables comme les églises et les châteaux doivent être préservées et valorisées.
- Les espaces en belvédère, offrant des vues panoramiques sur le paysage, sont à mettre en valeur, en facilitant leur accès, notamment depuis les itinéraires de randonnée.



L'implantation de logements en hauteur sur une ligne de crête et fortement visible dans le grand paysage est strictement interdite



Exemples de points de vue identifiés dans les couloirs de vue repérés sur le document graphique et qui doivent être préservés. ↓



### RECOMMANDATIONS :

- Choisir des tonalités de constructions assez soutenues pour limiter les contrastes avec les fonds végétaux. Ne pas utiliser de blanc pur en façade.
- Privilégier les toits à deux pentes et ne pas créer de toit terrasse plus haut que la gouttière du bâtiment principal.

Orville commune de Sap-en-Auge, Champosoult, Crouttes, Guerquesalles



# B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

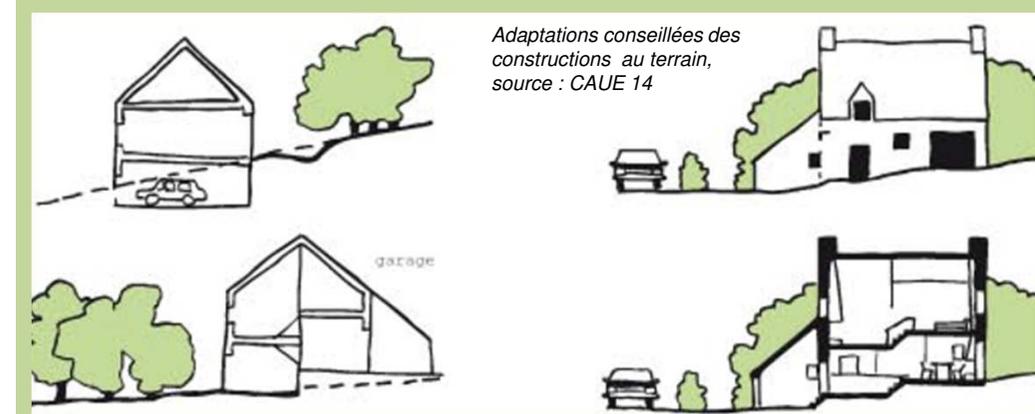
## B1b) Intégrer les habitations au relief et à la végétation

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les habitations doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les habitations doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.
- Maintenir ou recréer des continuités végétales (haies, vergers,...) en limite des espaces agricoles en accompagnement des constructions
- Utiliser des espèces caractéristiques de la région pour les plantations d'écrans végétaux, vergers et haies

### RECOMMANDATIONS :

- Éviter les plateformes, taupinières et murs de soutènement disproportionnés.
- Préférer le placement des garages dans des annexes distinctes ou accolées à l'habitation plutôt qu'en sous-sol si la production de large rampes d'accès vient modifier la topographie initiale.
- Le faitage doit être de préférence parallèle aux courbes de niveau, mais peut être perpendiculaire si un intérêt architectural ou paysager le justifie.
- Utiliser les typologies végétales existantes sur le site.



Maison parallèle aux courbes de niveau

Maison perpendiculaire aux courbes de niveau



Sont interdites les implantations qui créent des talus et des murs imposants sur l'espace public



# B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

## B1c) Mettre en valeur les entrées de bourgs

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

- Les constructions et aménagements ne doivent pas dénaturer l'ambiance rurale des entrées de bourg, par leurs choix de volume, de teintes et de matériaux.
- Les constructions et aménagements doivent prendre en compte les perspectives vers les silhouettes des bourgs et des éléments de patrimoine (églises, châteaux, maisons cossues etc), et veiller à les conserver.
- Les transitions doivent être prises en compte, notamment par la plantation et/ou la conservation de haies ou d'écrans végétaux présents sur site.
- Limiter les plantations assurant la transition ou l'écran visuel à une végétation de basses strates constituée d'arbustes de hauteur limitée à environ 3-4 mètres.

**RECOMMANDATIONS :**

- Préserver les vergers en entrée de bourg, en tant qu'éléments identitaires normands et augerons
- Utiliser des espèces caractéristiques de la région pour les plantations d'écrans végétaux, haies et vergers
- Limiter le positionnement de panneaux publicitaires en entrée de communes et plus particulièrement sur les bâtiments patrimoniaux.

➤ *L'entrée de commune de camembert est particulièrement sensible. Il s'agit d'un site touristique important, nombreux sont les touristes à se prendre en photo sur ce site.*

➤ *Le maintien du paysage de cette entrée de bourg est donc un enjeu important.*

➤ *Les nouveaux projet devront prendre en compte cet enjeu.*



Un parking à l'écart du bourg qui permet de limiter l'impact de la voiture au sein du bourg

Un verger planté en entrée de commune qui vient mettre en scène le point de vue sur l'église

Des franges paysagères et des limites à l'urbanisation marquées par les haies bocagère

➤ *photomontage : plantation d'un verger en entrée de bourg, pour limiter l'impact paysager des constructions neuves*



Source : Photos PHARO

# B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

## B1d) Intégrer les constructions agricoles et bâtiments artisanaux

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :  
Implantation, volumétrie et couleurs :**

- Éviter les terrassements substantiels et réaliser des talutages proches de la pente du terrain d'origine, sauf contraintes techniques justifiées.
- Les bâtiments doivent présenter des volumes simples, qui s'intègrent au paysage et s'adaptent à la pente, sauf contraintes techniques justifiées.

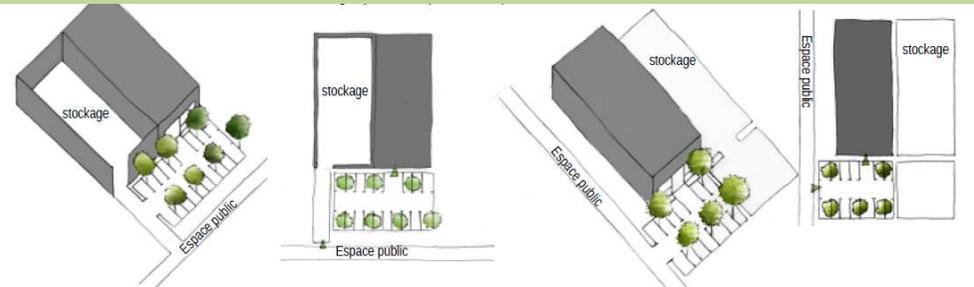
**Paysage :**

- Favoriser l'intégration du bâtiment par un accompagnement végétal : cercler la parcelle et le bâtiment par la mise en place de clôtures végétalisées de type haies, plantes grimpantes sur grillage, arborer les espaces de stationnement
- Utiliser des couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage : teintes de paysage naturel dominantes sur toute l'année (couleurs des essences locales : bois, pâtures..), bardage bois... Les toitures doivent être discrètes.

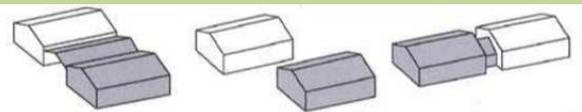
**RECOMMANDATIONS :**

- En cas d'extension, construire dans la mesure du possible en respectant l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Positionner les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments de sorte à les rendre moins visibles depuis les axes structurants et les espaces publics, sauf contrainte technique.
- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Éviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.
- Les matériaux conseillés sont le bardage bois pour une bonne intégration paysagère.
- Utiliser autant que possible des matériaux faisant référence à l'architecture des Pays d'Auge et d'Ouche.
- Les constructions sont à éviter sur les lignes de crêtes et en fond de vallée, notamment dans les couloirs de vue de haute qualité paysagère, sauf contraintes techniques.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe de la construction d'une image qualitative pour l'entreprise artisanale ou agricole.



- Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)
- Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public



- Le fractionnement des volumes permet d'éviter les effets de masse. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre par un volume plus bas



Les teintes blanches réfléchissantes rendent le bâtiment plus visible au sein du grand paysage

Ici le bâtiment est bien intégré on le remarque à peine



Source : Photos ARCHITOUR

# B1 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

## B1e) Travailler sur le traitement qualitatif des clôtures

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie\* avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- On veillera à maintenir une continuité d'alignement avec les parcelles attenantes.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

### Clôtures existantes donnant sur le domaine public :

- Les murs et murets en pierre et/ou en brique traditionnels doivent être conservés et restaurés avec les matériaux d'origines.
- Si nécessaire, ils peuvent être percés/ouverts afin de créer un accès ou un portail.
- Les grilles, en fer forgé, accompagnant les murets traditionnels doivent également être conservées et restaurées.

### Clôtures neuves donnant sur le domaine public:

- Les clôtures opaques de types murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
- Les clôtures doivent être en harmonie\* avec celles existantes sur les propriétés voisines,
- Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés sont à éviter. Il est préférable de planter des haies monospécifiques d'essences locales (charmes par exemple).

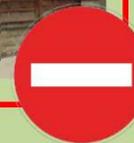
### Essences locales recommandées pour les haies végétales :

**Haie basse :** L'utilisation d'espèces locales arbustives de développement moyen (3 à 4 m) est recommandée : aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, fragon, nerprun sorbier des oiseleurs, troène, viorne ...

**Haie haute :** Pour donner plus d'envergure à la haie, des essences ligneuses (9 à 10m) peuvent être ajoutées : chênes, châtaigniers, érables...

On limitera l'utilisation des essences très allergisantes : noisetier, bouleau, saule, frêne, aulne ...

Sur le domaine public :  
les clôtures opaques de  
ce type sont interdites



On préserve au maximum les  
murs et murets historiques en  
briques



On s'inspire des clôtures « vertes », « bocagères » et « ajourées » de qualité déjà existantes sur le territoire



Harmonie\* : s'apparente à l'emploi et la combinaison de matériaux, teintes, hauteur qui se retrouvent dans le voisinage et/ou qui s'accorde avec l'existant.

# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

## Présentation des typologies architecturales d'intérêt sur le secteur du Pays du camembert

### Bâti en Pan-de-Bois 16<sup>ème</sup> siècle

Cette typologie bâtie est moins représentée dans les centres-bourgs du territoire. La maison en pan-de-bois est souvent individuelle et isolée en campagne, **On la qualifie de maison rurale**. Sa forme est simple rectangulaire et allongée. Plus elle est hautes et grande et plus elle est considérée comme cossue.



➤ Maison rurale, le Renouard



➤ Maison cossue, le Bosc-Renoult

### Bâti en briques 19<sup>ème</sup> siècle

Cette typologie bâtie est présente aussi bien dans les centres-bourgs, qu'en campagne. **Dans les centres-bourgs elle prend une forme plus haute, plus dense souvent mitoyenne.**



➤ Maisons de ville mitoyennes sur Vimoutiers



➤ Maisons de briques cossues en campagne, sur Canapville et le Renouard

➤ Pour obtenir davantage d'informations sur l'architecture locale et les typologies bâties du territoire nous vous invitons à lire le document annexé au rapport de présentation, document n°1 « Notice de la grille d'identification du patrimoine ».

### Bâti de la reconstruction Après guerre 1950

Cette typologie bâtie est présente uniquement **sur le centre-ville de Vimoutiers**. Ce bâti suit des règles de composition traditionnelle et régionaliste : utilisation de la brique et du granit jaune en façade, toiture à deux ou quatre pans, taille, forme et encadrement des ouvertures caractéristiques etc.



➤ Maisons de ville mitoyennes sur Vimoutiers

On observe également des formes un peu plus « modernes » et haute liée à l'utilisation du béton et charpentes métalliques.



➤ Immeubles collectifs sur Vimoutiers

# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

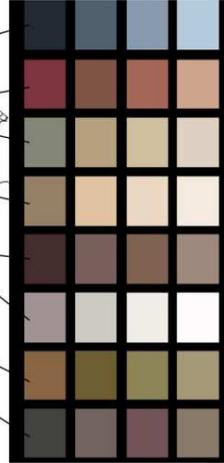
## B2a) Respecter la volumétrie du bâti « d'intérêt » dans les réhabilitations

**AU SEIN DES ZONES UA, UA<sub>cv</sub>, UB, UF et pour les éléments de patrimoine ruraux repérés sur le document graphique (Maisons cossues et Fermes de qualités et cours normandes), LES PROJETS sur ces bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

- Les réhabilitations doivent garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment :
  - *Forme rectangulaire, basse et allongée des maisons rurales*
  - *Forme rectangulaire à étage des maisons de Maître (R+1+C)*
  - *Forme carrées et haute des maisons de bourg/ville (R+2+C)*
  - *Pentes de toits à deux ou quatre pans*
- Les réhabilitations doivent également conserver l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la parcelle.
- Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décor traditionnels, donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, modénatures, ornements (encadrements, arêtières, bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronneries.
- Les extensions et surélévations sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale donnant sur la voie principale desservant la parcelle.
- Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale, doivent être intégrés à la façade et dissimulés par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite.



➤ Nuances de la brique, Sap-en-Auge

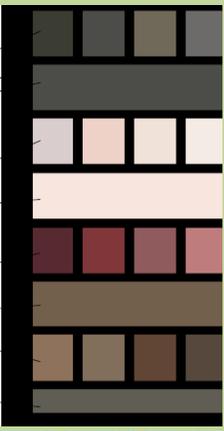


## B2b) Choisir des couleurs caractéristiques du Pays d'Auge et d'Ouche

**AU SEIN DES ZONES UA, UA<sub>cv</sub>, UB, UF et pour les éléments de patrimoine ruraux repérés sur le document graphique (Maisons cossues et Fermes de qualités), LES PROJETS sur ces bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

### Choix des teintes:

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel : respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles.
- Les enduits clairs et les couleurs vives sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).



➤ Nuances du Pan-de-Bois, Champosoult

# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

## B2b) Choisir des matériaux caractéristiques du Pays d’Auge et d’Ouche

**AU SEIN DES ZONES UA, UA<sub>cv</sub>, UB, UF et pour les éléments de patrimoine ruraux repérés sur le document graphique (Maisons cossues, Fermes de qualités et cours normandes) , LES PROJETS sur ces bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

Choix des matériaux :

- Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle : ardoises naturelles (ou fibro-ardoises) ou tuiles plates de teinte terre cuite ou chaume.
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades de ces constructions donnant sur le domaine public est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.
- Pour le bâti en briques ou à pan-de-bois, les façades donnant sur le domaine public les plus exposées aux intempéries (Nord-Ouest) pourront être protégées par un essentage en bois ou en ardoise (ou bardage). Il ne s'agit pas d'un moyen d'isolation mais bien de protection.
- Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux d'origine dans le cadre de réhabilitations sur des éléments de patrimoine ruraux identifiés au zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme .

### RECOMMANDATIONS :

- Les matériaux traditionnels peuvent être réinvestis dans les réhabilitations et extension du bâti en briques et en pan de bois : torchis et pans de bois, essentage en bois ou en ardoise, pierre pour les sous-bassements.
- Dans le cadre d'extension de l'existant, il est recommandé de faire des rappels aux matériaux traditionnels pour préserver une cohérence dans le tissu urbain.



L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions historiques en pierre, briques ou pan de bois donnant sur rue est interdite.



➤ Modèles d'essentages déjà existants sur le territoire, Sap-en-Auge



➤ Toiture en Chaume sur Champosoult

Il est préférable que les coffrets de volets roulant soient intégrés à la façade du bâtiment



# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

## B2c) Préserver les caractéristiques des « Cours Normandes ».

La cour Normande représente un ancien site d'exploitation agricole. Les noms de lieux-dits peuvent ainsi comporter le mot 'cour' ou 'court' au sens étymologique de « ferme, exploitation agricole ». Sur ces espaces, les bâtiments sont implantés autour d'une cour ouverte délimitée par un bocage de haies vives, dont le bâtiment d'habitation est le centre. L'intérieur de la cour est complanté de pommiers et d'herbages, et dispose d'une mare. L'implantation, l'organisation et la morphologie des bâtiments d'exploitation répondent aux fonctions diverses liées aux productions agricoles locales. Les bâtiments sont indépendants et éparpillés au sein de l'exploitation, soit dans la cour, soit dans les champs et herbages aux alentours.

**Pour les éléments de patrimoine « Cours Normandes » repérées sur le document graphique, LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

- Les bâtiments peuvent faire l'objet de réhabilitations et/ou d'un changement de destination (uniquement si ceux-ci sont repérés comme tels) sous condition de respects des orientations des OAP B2a, B2b et B2c.
- La cour identifiée doit conserver son unité sans être fractionnée en de multiples espaces, de sorte à conserver l'ensemble des bâtiments existants sur la parcelle et leur ordonnancement.
- À l'exception des clôtures végétales, la réalisation de clôtures à l'intérieur des cours, ayant pour objectif, la séparation des bâtiments et espaces de vies est strictement interdite.

### RECOMMANDATIONS :

- On veillera à maintenir au maximum les éléments végétaux présents sur la cour : vergers (de pommiers ou de poiriers), alignements, bosquets et haies bocagères.
- La délimitation des espaces de vies et des bâtiments, pourra se faire si besoin par la réalisation de plantations et d'aménagements paysagers : créations de haies bocagères, plantations de haies de charmilles etc.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes types thuya, faux-cyprès, lauriers palmes sont à éviter. Il est préférable de planter des haies monospécifiques d'essences locales (charmes par exemple).



➤ Cour du « Chauvin » à proximité du centre bourg de Roiville

➤ Exemple : Ancienne cour au lieu-dit le Moncel (le Renouard)



A droite, maison originellement en pans de bois recouverte en brique, à gauche une maison a été rajoutée au XIXe siècle avec un style plus rationnel



Cœur de la cour



Anciens bâtiments d'exploitation

# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

## B2c) Préserver le patrimoine « emblématique » (bâtiment remarquable) du territoire

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement au patrimoine architectural « emblématique » repéré sur le document graphique (Châteaux, manoirs et églises) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures doivent être conservés.

### Uniquement pour les façades et toitures principales, notamment celles visibles depuis l'espace public :

- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux
- Les façades et toitures principales pourront faire l'objet de modifications, si celles-ci n'entraînent pas de détériorations de l'aspect général du bâtiment. L'ajout ou la suppression de percements est strictement interdit.
- Leur restauration doit être réalisée avec des matériaux identiques en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction
- Les extensions et surélévations sont interdites. La réalisation d'ouverture type velux en toiture est autorisée mais de façon limitée et sans créer de débords du châssis par rapport au plan de la toiture.

### RECOMMANDATIONS :

- La construction d'annexes est autorisée: il est préférable de ne pas dénaturer la structure, ni l'enveloppe du bâtiment. Ces nouvelles constructions pourront s'inspirer des codes architecturaux du bâtiment principal en ce qui concerne les éléments et ornements des façades et toitures, l'ordonnancement des ouvertures, les matériaux et savoirs faire locaux.
- Les extensions pourront présenter un volume en harmonie avec celui de la construction principale. Il est recommandé de les réaliser en continuité du bâtiment principal reprenant les « suites » de bâtiments contigus, ainsi qu'à l'arrière sur des façades moins visibles depuis l'espace public.



➤ Eglise Saint-Michel, commune de Crouttes

➤ Manoir du bourg de Pontchardon et ses dépendances



➤ Fort Fresnay et ses dépendances sur Fresnay-le-samson



➤ Château d'Aubry-le-Panthou – Temple Bouddhiste



➤ Manoir du Costil, Sap-en-Auge 28

# B2 – Architecture Traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

## B2d) Préserver les éléments de petit patrimoine (lavoirs, calvaires, pigeonniers etc.)

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (fontaines, calvaires, lavoir...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : formes traditionnelles des campaniles, des petits pavillons et des lavoirs, éléments de décor des calvaires et des fontaines
- Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants.
- La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite.
- Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

### RECOMMANDATIONS :

- Travailler sur la reconversion de certains éléments, sans pour autant les dénaturer et toucher à leur authenticité. La conservation du petit patrimoine ne semble pas incompatible avec une utilisation nouvelle de l'élément.
- Les intégrer et les mettre en valeur au sein des projets urbains.
- Éviter la remise à neuf totale, la modernité, la sur-restauration et conserver le pouvoir d'évocation des temps anciens qui repose sur la patine des ouvrages.
- Éviter les procédés anachroniques : béton de moellons, taille et surfacage moderne des pierres de remplacement, ferrures et grilles industrielles, lasures et vernis...

Élément de patrimoine ayant changé d'usage - Source : Observatoire des paysages du Lot (46)

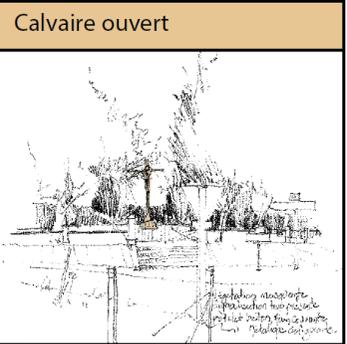
D'un point de vue paysager, il est préférable que l'objet de petit patrimoine puisse être réinvesti d'un usage, plutôt que de le laisser tomber en désuétude pour le voir finalement disparaître.

On évite cependant :

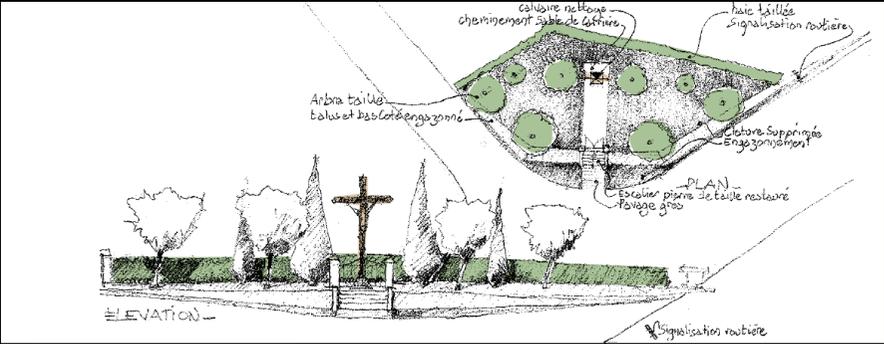
- Les usages qui ne le mettent pas forcément en valeur
- Problématique d'intégration des poubelles...



### ÉTAT DES LIEUX



### PROPOSITIONS



Les éléments de petit patrimoine peuvent être mis en valeur par un nouveau traitement paysager de leurs abords ou par leur intégration au sein de projets d'aménagements plus importants. La réalisation d'un cheminement doux passant à proximité d'un élément est une aubaine pour le mettre en valeur et le faire participer à la valorisation du site de promenade.

# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

## B3a) S'inspirer du bâti traditionnel tout en permettant l'innovation architecturale

### AU SEIN DE TOUTES LES ZONES, LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS NEUVES DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent s'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine des centre-bourg et les alignements dominants. (pour plus d'informations cf. p21/22)
- L'innovation architecturale est autorisée à condition qu'elle résulte d'une réflexion sur son intégration paysagère.
- Le positionnement, les dimensions d'ouvertures et les volumes bâtis peuvent être différents des codes traditionnels (perçements de baies vitrées, volumes annexes...), à condition de ne pas créer de ruptures visuelles dans le grand paysage et de ne pas produire des effets de contraste avec les constructions voisines.

### AU SEIN DE TOUTES LES ZONES, A L'EXCEPTION DES ZONES UA, LES PROJETS sur des bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Dans le cadre de réhabilitations, l'usage de matériaux traditionnels peut être couplé à des matériaux plus contemporains à condition de ne pas créer une rupture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales et panneaux solaires.

La qualité d'intégration d'un projet d'architecture contemporaine peut être analysée à partir des critères suivants :

- **Exploiter les caractéristiques du site au bénéfice du projet** : topographie, ensoleillement, géométrie de la parcelle, panorama,... La volumétrie et l'implantation du bâti doivent être adaptées à la pente
- **Adapter le projet aux modes de vie et enjeux contemporains** : démarche énergétique globale, emploi de matériaux sobres en énergie ou renouvelables (bois), emploi de matériaux modernes (verre, béton, métal,...) parfois juxtaposés à des matériaux / techniques traditionnelles.
- **S'inscrire en harmonie avec l'architecture traditionnelle** : prise en compte des volumétries traditionnelles avoisinantes en tant que source d'inspiration. Recherche d'accord avec les teintes traditionnelles.

Un élément isolé ou la juxtaposition d'éléments « modernes » ne suffisent pas à constituer une démarche architecturale contemporaine. Le projet doit démontrer une véritable réflexion d'ensemble prenant en compte le site et son environnement et établi à partir d'un programme circonstancié.



Même typologie et pente de toiture avec des matériaux différents

Utilisation de l'ardoise



Rappel des formes environnantes

➤ Extension en verre pour une maison en Granit, Saint-Briac-sur-Mer (35), Architecte : Atelier 48,2



- **Construction maison individuelle**, Eraines (14), Agence La Course, CAUE (14)
  - Géométrie simple du projet
  - Orientation Nord-Sud
  - Volume posé parallèlement à la pente pour une meilleure intégration paysagère
  - Le volume principal ne fait qu'un avec l'horizon



### RECOMMANDATIONS :

- Il est recommandé pour les constructions neuves, de s'inspirer de l'ancien en suivant les principes de construction du bâti traditionnel : volumes, couleurs, matériaux.
- Les formes traditionnelles peuvent être réinterprétées au sein d'une architecture contemporaine : construction neuve ou annexes.

# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

## B3b) Respecter le mode d'implantation traditionnel du bâti et la structure urbaine des bourgs

### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

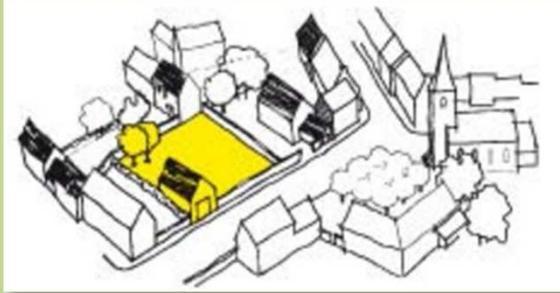
- Au sein des centres-bourgs structurés et faubourgs (UA, UAcv et UF) par des constructions implantées en ordre serré et délimitant une rue ou une place, l'implantation des constructions doit veiller à maintenir le caractère dense et continu du tissu bâti ancien :
  - Soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies : construction principale, annexes et extensions
  - Soit par la création de clôtures et murs de caractère traditionnel qui vont venir marquer une continuité bâtie.
- L'implantation des constructions en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre-historique.
- Sur des espaces urbains moins structurés (UB), les modes d'implantation par rapport à la voie principale doivent correspondre à l'ordonnancement dominant du site afin de mieux s'intégrer à l'ensemble :
  - Si un alignement existe sur une même ligne, la nouvelle construction devra s'insérer dans ce schéma, en parallèle de cette ligne. De faibles décalages sont autorisés s'ils permettent de créer des espaces d'intimités sur la parcelle.
  - Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins.
- Dans les secteurs d'habitats moins denses (Ah, Nh), une implantation différente est admise : le projet doit alors prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit présents au sein du hameau.

### RECOMMANDATIONS :

- Le respect de la morphologie du tissu historique s'exprime également par le respect des hauteurs traditionnelles. Il est recommandé aux nouvelles constructions de prendre appui sur la hauteur des bâtiments avoisinants pour éviter les effets de rupture.
- Maintenir une harmonie de hauteur des clôtures avec celles présentes dans l'environnement.
- La réalisation de larges pignons aveugles donnant directement sur l'espace public doit être évitée, à l'exception de ceux disposant d'une façade traitée de façon qualitative : en colombage, en brique, ou en essentage bois/ardoise.



➤ *Implantation parallèle à la voie en centre ancien – une majorité de maisons de bourgs avec façades alignées à la rue*



➤ *Implantation perpendiculaire à la voie en centre ancien – quelques maisons avec pignon sur rue*



➤ *Les murs et murets de clôture viennent marquer les alignements sur rue.*



# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

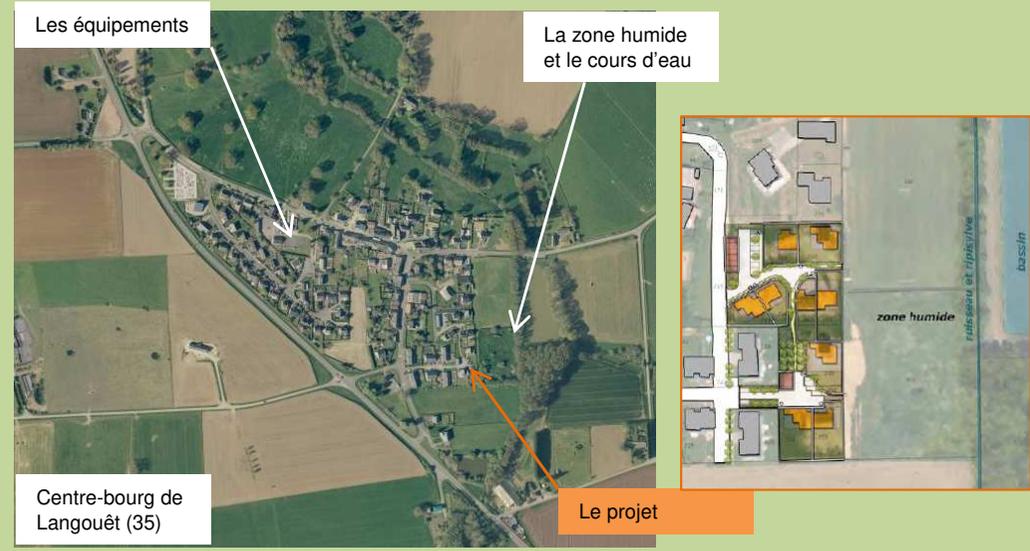
## B3c) Intégrer les nouvelles constructions et nouveaux quartiers à leur environnement

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le projet doit rechercher une intégration dans la structure paysagère préexistante (haies, vergers, arbres remarquables,...) en conservant (ou recréant) les éléments paysagers principaux et en appuyant la composition des aménagements sur ces éléments.
- On ne doit pas dénaturer le caractère initial du site en modifiant de façon importante la topographie initiale ou en détruisant systématiquement les éléments paysagers préexistants.
- Assurer une cohérence et une harmonie avec les constructions et quartiers voisins, éviter les effets de contraste ou de rupture. Veiller à une continuité / cohérence des volumétries, hauteurs, couleurs, matériaux, types d'ouvertures, mode d'implantation, clôtures.

**RECOMMANDATIONS :**

- Conserver et garantir la continuité des éléments naturels existants, de type haies, vergers, mares qui marquent des transitions entre les espaces bâtis existants et les nouvelles constructions.
- Conserver les éléments de patrimoine existants sur les sites et les intégrer au projet : lavoirs, calvaires, arbres remarquables etc.
- Maintenir les cheminements doux et chemins de randonnées existants aux abords du site, ils marquent des espaces de respiration et permettent une meilleure intégration du site dans son environnement.
- Mettre en place des cheminements et voies douces en direction des centre-bourgs et des services (équipements, commerces, arrêts de transport en commun) : voies piétonnes, pistes cyclables.
- Garantir la continuité des chemins et voies de liaisons existantes afin d'éviter les effets de ruptures entre les différents sites et d'assurer la sécurité des déplacements.
- Créer des espaces verts de loisirs, de respiration qui incitent à la découverte des lieux et qui sont en lien avec les cheminements doux existants. Ou aménager des chemins reliant les nouvelles constructions à des espaces publics existants à proximité immédiate, en toute sécurité.



- Maintien des haies sur le site de projet
- Maintien de la zone humide et du boisement derrière le site du projet
- Cheminements doux créés entre secteurs
- Voies étroites
- Ambiance rurale préservée

# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

## B3d) Mener des opérations de renouvellement urbain sur les centres bourgs

### RECOMMANDATIONS :

- Mener un diagnostic poussé de la situation existante : état du bâti, foncier mobilisable, fonctionnement de l'environnement du bâti (circulations, espace public, commerces et services, ...). Identifier les atouts et potentiels sur lesquels appuyer une nouvelle dynamique.
- Envisager différentes modalités d'intervention sur le centre bourg : réhabilitations, démolitions-reconstructions, requalification de l'espace public, actions en faveur du commerce,...

### Adopter une approche globale et pas ciblée uniquement sur un sujet :

- Le logement :
  - construire un programme adapté aux besoins de la population actuellement installée et des potentiels nouveaux habitants,
  - améliorer le confort thermique et la performance énergétique des constructions, diversifier l'offre avec différents types de logements (taille, formes, collectif/individuel, locatif, logements aidés) .
- L'espace public et les mobilités :
  - Intégrer les opérations au tissu urbain existant, en assurant une couture entre bâti existant et nouveaux projets.
  - Favoriser les espaces de rencontre, l'attachement symbolique au centre bourg.
  - Prendre en compte les conditions d'accessibilité, la qualité des déplacements, l'esthétique des espaces publics, la prise des besoins en stationnement.
- Les activités :
  - Soutenir le commerce, assurer sa pérennité et son développement.
  - Adapter l'offre de service, animer le centre bourg.

### Mener une démarche concertée et mobilisant les énergies locales :

- Travailler en concertation avec les habitants et acteurs locaux pour s'appuyer sur les usages des habitants, les besoins des entreprises et usagers du territoire, les idées et projets portés par les habitants
- Travailler sur l'image et l'attractivité du centre bourg.

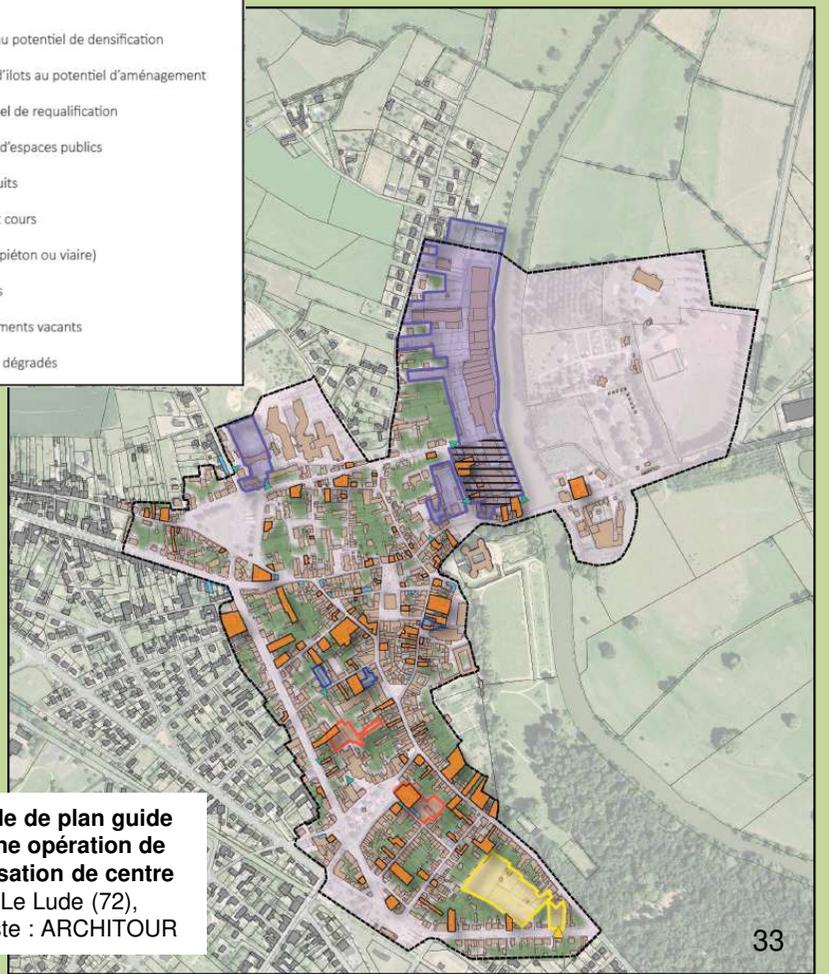


La maison d'habitation, avant et après rénovation de la façade sur rue par les agents techniques municipaux

**Le Lude** Etude de revitalisation du centre-ville du Lude

**Inventaire du potentiel foncier mutable**  
**Légende**

- ▭ Périmètre d'étude : enveloppe urbaine du centre-ville du Lude
- ▭ Dents creuses au potentiel de densification
- ▭ Ilots et coeurs d'ilots au potentiel d'aménagement
- ▭ Sites au potentiel de requalification
- ▭ Ilots de projets d'espaces publics
- ▬ Bâtiments détruits
- ▭ Parcs, jardins et cours
- ▴ Accès existant (piéton ou viaire)
- ▴ Potentiels accés
- ▭ Poches de logements vacants
- ▭ Logements très dégradés



➤ **Exemple de plan guide pour une opération de revitalisation de centre bourg, Le Lude (72),**  
Urbaniste : ARCHITOUR

# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

## B3e) Intégrer les éléments de production d'énergie renouvelable

- LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**
- Privilégier l'installation des panneaux solaires sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture.
  - Eviter l'installation des panneaux solaires sur les toitures donnant sur le domaine public.
  - Proscrire les encadrements larges type inox pour les panneaux solaires .
  - Ne pas agencer les panneaux solaires en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux.
  - Privilégier l'installation des panneaux solaires sur des toitures de forme simple (à deux pans).
  - Être attentif sur la teinte des panneaux solaires et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine.
  - Ne pas installer les panneaux solaires en saillie de la toiture.
  - Etre vigilant sur l'implantation des coffres de pompes à chaleur : privilégier une implantation masquée ou discrète.
  - Prévoir des éléments d'accompagnement pour intégrer les boîtiers des pompes à chaleur.

- RECOMMANDATIONS :**
- Couvrir complètement un pan de toiture avec des panneaux solaires plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement.
  - Rechercher l'alignement des panneaux solaires avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade.

**Le solaire thermique**  
 Pour chauffer l'eau : indépendant de l'état énergétique du bâtiment, il sert à chauffer de l'eau chaude sanitaire. Les capteurs solaires sont généralement plans ou à tubes sous vide. De taille plus réduite ces panneaux ont moins d'impact visuel s'ils sont correctement installés.

**Le solaire photovoltaïque**  
 Pour produire de l'électricité : le recours aux panneaux photovoltaïques est à envisager lorsque les travaux d'amélioration thermique de la maison ont été réalisés. L'installation souvent plus imposante peut avoir un impact visuel fort sur le bâti du centre-ancien.



Source des images : ARCHITOUR, PNR Loire Anjou Touraine, CAUE 14

Si possible, préférer l'intégration du solaire dans des extensions neuves.

Intégrer les petits équipements de toitures en cohérence avec la composition de la façade.

Privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural, à l'intérieur des îlots en milieu urbain.

Adapter l'aspect de surface du panneau ( finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile...).

Couverture intégrale en panneaux photovoltaïques ou en système mixte (avec le solaire thermique) sur les annexes.

Longère couverte en tuiles : en l'absence d'ombres portées, privilégier l'intégration des panneaux sur les dépendances et extensions.

Les panneaux solaires respectent le rythme des façades de la rue.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs permettant de donner l'illusion d'une verrière.

On évite : les recouvrements trop forts et trop visibles des toitures.

34

# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

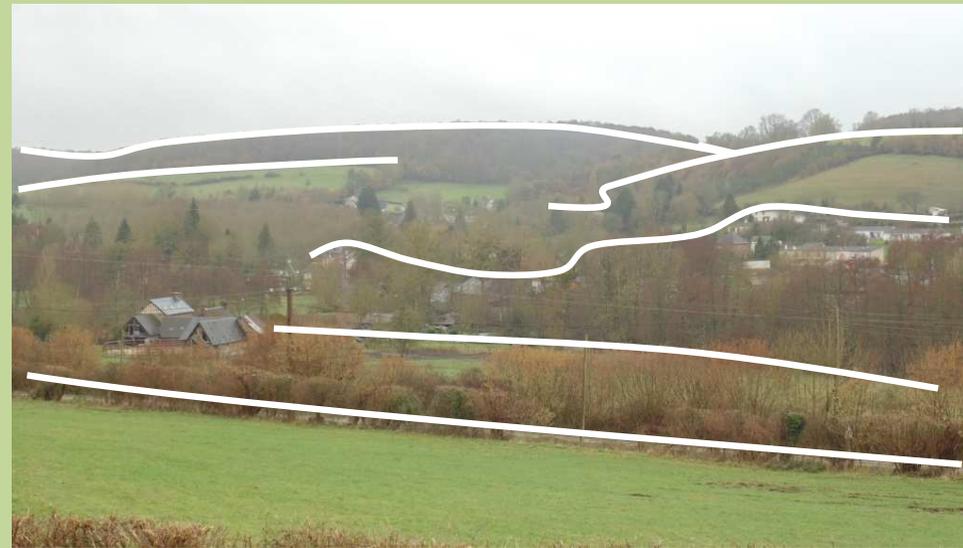
## B3f) Intégrer les éoliennes

- LES PROJETS DOIVENT ETRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**
- Certaines parties du territoire sont, suivant le Schéma Régional Eolien, favorables au grand éolien : Aubry le Panthou, Avernois Saint Gourgon, Saint Aubin de Bonneval et Saint Germain d'Aunay.
  - Quelques principes généraux sont à respecter pour éviter de forts impacts sur le paysage :
    - Respecter les lignes de force du paysage (crêtes, vallées, perspectives,...) pour éviter une rupture entre l'implantation des mats et la structure du paysage.
    - Eviter les implantations en crêtes (effet grossissant) ou en fond de vallée (effet plongeant), choisir plutôt des implantations sur les plateaux.
    - Privilégier un espacement régulier des mats et éviter les décalages de hauteurs ou d'altitudes.
    - Accompagner la base des mats d'éléments végétaux.
    - Ne pas installer d'éoliennes dans les espaces boisés.



Implantation en décalée – hauteurs qui semblent similaires – un nombre limité sur une même ligne

Deuxième tranche qui répond aux caractéristiques de la première



Identifier les lignes de force d'un paysage, réfléchir l'implantation du projet à partir de cette structure



À éviter :  
implantation des éoliennes en ligne de crête  
Source SPPEF

On travaille sur l'accompagnement paysager des parties basses des mats



# B3 – Nouvelles constructions et aménagements

## B3g) Aménager des espaces publics de qualité

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :**

- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Mutualiser et mixer les usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Aménager des espaces publics permettant la rencontre et les échanges.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

**RECOMMANDATIONS :**

- Aménager des espaces de services collectifs : espace de regroupement, composteur collectif, jardins partagés etc.
- Aménager des aires de jeux et de loisirs : aires de jeux, parcours santé, etc.
- Intégrer du mobilier urbain : bancs, tables de pique-nique, mobilier de détente, etc.
- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés)
- Tenir compte dans les aménagements de la complémentarité avec les espaces environnants et des souhaits de la collectivité et des habitants.

*On favorise des aménagements paysagers d'ensemble en cœur de bourg mettant en valeur les places publiques et les abords des monuments d'intérêt et offrant une ambiance urbaine qualitative*

*Aménagement paysager mettant en valeur le parvis de l'église et favorisant les parcours piétons*



*On mutualise les usages des espaces publics du centre-bourg : détente, rencontre, stationnements, passage..*



*On travaille sur l'intégration paysagère des espaces de stationnements en intégrant de la végétation*



*Mise en scène du bâti ancien par l'espace public de Fervaques (14)*



## 2) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation SPATIALISEES définissent des principes et un programme d'aménagement à respecter.

Certains secteurs désignés au règlement graphique avec des hachures verticales et un numéro. Il convient alors de se reporter aux tableaux pages suivantes pour repérer le programme défini, exprimé en nombre de logements à atteindre.

D'autres secteurs sont détournés par un contour rouge et blanc : sur ce périmètre, des dispositions particulières s'appliquent, tels qu'exposées sur les schémas d'aménagement pages suivantes. Les projets réalisés dans ces périmètres doivent être compatibles avec les principes d'aménagement, le programme et l'échéancier défini sur la fiche correspondante.

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées sont repérés au règlement graphique de la façon suivante :

### Périmètres des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée



Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini



N° du secteur sur lequel un programme de logements est défini



Périmètres des secteurs sur lesquels des principes d'aménagements sont définis aux OAP spatialisées



Objectif à respecter en terme de production de logements (cf tableaux)



Principes d'aménagement, programme et échéancier à respecter, tels que définis aux schémas d'aménagement pages suivantes

# TABLEAU DE PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

Ce tableau et ceux pages suivantes détaillent les objectifs à rechercher en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP.

Les secteurs les plus importants en surface ou en nombre de logements font l'objet d'un schéma d'aménagement dont les principes sont obligatoirement à respecter.

N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (m²)
1		Aubry le Panthou	2	4060
2		Aubry-le-Panthou	3	5716
3	OAP n°3	Bosc Renoult (Le)	4	6360
4	OAP n°3	Bosc Renoult (Le)	4	5107
5		Camembert	6	13384
6		Canapville	1	1268
7		Canapville	1	797
8		Canapville	2	2158
9		Canapville	2	3110
10		Canapville	1	1310
11		Canapville	1	412
12		Canapville	1	1124
13		Champeaux (Les)	1	1890
14		Champeaux (Les)	1	3395
15		Champeaux (Les)	2	1966
16		Champosoult	1	1284
17		Champosoult	1	2284
18		Champosoult	1	1889
19		Champosoult	2	2392
20		Champosoult	1	1533
21		Champosoult	3	4475
22	OAP n°2	Crouttes	1	1734
23	OAP n°2	Crouttes	1	917
24		Crouttes	1	2145
25		Crouttes	2	1700
26	OAP n°2	Crouttes	17	16700
27		Crouttes	1	2345
28		Crouttes	2	2907
29		Crouttes	2	3310
30		Crouttes	2	2713
31		Crouttes	1	1282

N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (m²)
32		Fresnay le Samson	1	2803
33		Fresnay le Samson	1	2656
34		Fresnay-le-Samson	2	3472
35		Fresnay-le-Samson	1	3692
36		Fresnay-le-Samson	1	1024
37		Fresnay-le-Samson	4	6413
38		Guerquesalles	2	2336
39		Guerquesalles	1	2005
40	OAP n°7	Pontchardon	7	7014
41	OAP n°7	Pontchardon	1	1251
42	OAP n°6	Renouard (Le)	10	15522
43	OAP n°9	Roiville	1	1771
44	OAP n°8	Roiville	3	2894
45	OAP n°9	Roiville	1	989
46		Saint Aubin de Bonneval	1	492
47		Saint Aubin de Bonneval	1	598
48		Saint Aubin de Bonneval	4	5419
49	OAP n°10	Saint Aubin de Bonneval	12	9927
50		Saint-Germain d'Aunay	1	800
51		Saint-Germain d'Aunay	1	2309
52		Saint-Germain-d'Aunay	1	1016
53		Saint-Germain-d'Aunay	3	4906
54		Saint-Germain-d'Aunay	1	1848
55	OAP n°11	Saint-Germain-d'Aunay	2	3874

# TABLEAU DE PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

Ce tableau et ceux pages suivantes détaillent les objectifs à rechercher en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP.

Les secteurs les plus importants en surface ou en nombre de logements font l'objet d'un schéma d'aménagement dont les principes sont obligatoirement à respecter.

N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	OAP sectorielles?	Surface (m <sup>2</sup> )
56	OAP n°4	Sap en Auge	6		6703
57		Sap en Auge	5		7462
58		Sap en Auge	1		1582
59		Sap en Auge	8		4205
60		Sap en Auge	7		1103
61		Sap en Auge	1		803
62	OAP n°4	Sap-en-Auge	6		3941
63		Sap-en-Auge	17		33110
64		Sap-en-Auge	1		795
65		Sap-en-Auge	1		1540
66		Sap-en-Auge	2		2887
67		Sap-en-Auge	3		1053
68		Sap-en-Auge (Orville)	2		2384
69		Sap-en-Auge (Orville)	1		1417
70	OAP n°13	Ticheville	3		3548
71		Ticheville	5		6521
72		Ticheville	2		3523
73		Ticheville	10		9804
74		Ticheville	1		2031

N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (m <sup>2</sup> )
75		Vimoutiers	1	1136
76	OAP n°16	Vimoutiers	6	3992
77	OAP n°16	Vimoutiers	15	14511
78		Vimoutiers	1	1367
79		Vimoutiers	3	3533
80	OAP n°17	Vimoutiers	6	7212
81		Vimoutiers	4	2434
82		Vimoutiers	2	1029
83		Vimoutiers	6	3942
84		Vimoutiers	2	2584
85		Vimoutiers	1	749
86	OAP n°14	Vimoutiers	9	12419
87	OAP n°18	Vimoutiers	6	9141
88	OAP n°18	Vimoutiers	3	4726
89		Vimoutiers	2	2221
90		Vimoutiers	1	1496
91		Vimoutiers	1	1266
92		Vimoutiers	1	1295
93	OAP n°15	Vimoutiers	12	5764
94	OAP n°18	Vimoutiers	2	2469
95		Vimoutiers	9	7257
96		Vimoutiers	4	4077
97	OAP n°15	Vimoutiers	14	9466
98	OAP n°15	Vimoutiers	11	5487

# OAP n° 1 : CAMEMBERT - Le bourg

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié aux équipements publics existants et futurs
-  : Ilot dédié à l'accueil d'une activité de fromagerie
-  : Ilot dédié à une aire de repos et de loisirs, les aménagements légers sont autorisés (*tables de pic-nique, kioske, sanitaires etc.*)
-  : Ilot paysager de maintien d'un verger (*les aménagements légers et réversibles sans fondations sont autorisés*)
-  : Projet de construction d'un abri couvert pour les piques-niques et réalisation d'un espace sanitaire.
-  : Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Principe de bouclage en sens unique pour permettre l'accueil des cars de tourisme.
-  : Itinéraire de randonnées existants
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)
- P** : Principe de réalisation d'un parking visiteur et d'une aire d'accueil afin de faciliter l'accès au musée du Camembert.
-  : Principe de transition paysagère à conserver, boisement à conserver et à mettre en valeur, possibilité de réalisation d'aménagements légers et d'aires de jeux.
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : Points de vue sur le bourg, les paysages et les éléments de patrimoine à préserver et mettre en valeur.
-  : Espace à maintenir vierge de toute construction pour mettre en valeur le point de vue sur le bourg

## Enjeux et objectifs

- Maintenir et développer les activités de tourisme sur le bourg de Camembert.
- Accueillir une fromagerie artisanale.
- La bâtiment de la fromagerie devra présenter des dimensions de maximum 800 à 1 000 m<sup>2</sup>. Il devra être implanté en recul par rapport à la voie dans l'objectif de préserver le point de vue sur le village, l'église et l'entrée de bourg.
- L'architecture du bâtiment devra prendre en compte les caractéristiques de l'architecture locale. Les façades principales visibles depuis la D246 devront comporter des parements en brique, en colombages ou en essentage (bois ou ardoise) faisant illusion avec l'ancien. La toiture doit également présenter des teintes et des matériaux en harmonie avec le caractère du village.
- Les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3.



**Echéancier** : La zone est constructible immédiatement.

**Référence au règlement écrit** : Zones UA, UZ et NL du PLUi.



## OAP n° 2 : CROUTTES - Le bourg

### Principes d'aménagement

: Périmètre de l'OAP

: Ilot dédié à l'habitat

: Ilot dédié aux équipements existants et futurs (*terrains de sport, aires de jeux etc.*)

: Ilot autour de la Mairie et du point de vue à mettre en valeur. La constructibilité qui s'applique sur ce site est celle établie au sein du zonage et du règlement du PLUi, cependant les constructions en préfabriqué et le stationnement de véhicules (de tous types) visibles depuis l'espace public est interdit.

: Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)

: Itinéraire de randonnées existants

: Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)

: Principe de transition paysagère à créer, aménagements paysagers à créer et à mettre en valeur, possibilité de réalisation d'aménagements légers et d'aires de jeux.

: Principe de transition paysagère avec l'existant à créer

**A** : Point de vue à préserver et mettre en valeur

### Enjeux et objectifs

- Maintenir et renforcer les équipements sur le site.
- Accueillir de nouveaux logements en extension du bourg.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs.
- Travailler sur la réalisation d'un espace vert commun.
- Prendre en compte le positionnement du site à proximité des itinéraires de randonnées et connecter les futurs cheminements doux.
- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3.

### Programme

**A** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour les secteurs n°23 et 26

**B** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°22

**Echéancier** : La zone est constructible immédiatement.  
**Référence au règlement écrit** : Zones UB et 1AUh du PLUi.



# OAP n° 3 : LE BOSCO RENOULT - Le bourg

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe d'accès principal à créer et à mutualiser (*nombres et positionnement indicatif*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de transition paysagère à conserver ou à créer avec l'existant

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements en extension de bourg.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères et patrimoniales du site : travailler sur l'insertion paysagère des constructions, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer complètement leur visibilité.
- Les façades des bâtiments visibles depuis la place de la Mairie et celles donnant sur la D663 devront faire l'objet d'un traitement qualitatif. Elles devront comporter des parements en brique, en colombages ou en essentage (bois ou ardoise) faisant illusion avec l'ancien. La toiture doit également présenter des teintes et des matériaux faisant illusion avec l'ancien.
- Les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites aux OAP thématiques A2, B1, B2 et B3.

## Programme

- A** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°3
- B** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°4

**Echéancier** : Les zones sont immédiatement constructibles.  
**Référence au règlement écrit** : Zone 1AUh (A) et UA (B) du PLUi.



## OAP n° 4 : SAP EN AUGES

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot dédié à l'activité
-  : Principe d'accès à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de transition paysagère à créer (aménagements paysagers, haies, plantations, murs/clôtures végétalisés etc.)
-  : Principe d'accès potentiel à conserver dans le cadre d'un développement futur (*tracé indicatif*)

### Enjeux et objectifs

- Accueillir des activités artisanales de rayonnement local.
- Accueillir de nouveaux logements sur les sites dédiés à l'habitat.
- Veiller à réaliser un accès mutualisé depuis la zone artisanale des Terriers pour le site d'activités.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site à vocation économique et plus particulièrement le pourtour de la zone donnant sur les espaces agricoles : travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer leur visibilité au sein de la zone. Planter des haies plus hautes et créer des masques végétaux sur les espaces identifiés en "transition paysagères à créer".
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur l'emprise foncière sur l'ensemble des programmes.
- Au sein de l'ilot à vocation d'activités : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1d, B1e, B3e.
- Au sein des ilots à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3.

### Programme

-  Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°62
-  Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°56



**Echéancier :** Les zones sont immédiatement constructibles.  
**Référence au règlement écrit :** Zones 1AUZ et 1AUH du PLUi.



## OAP n° 5 : CAMEMBERT : Le Tuffey

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié au développement de l'activité de restauration
-  : Ilot dédié à l'implantation d'hébergements touristiques
-  : Ilot dédié à l'activité de réception
-  : Principe d'accès existants à réutiliser (*positionnement indicatif*)
- P** : Principe de réalisation d'un parking visiteur et d'une aire d'accueil à proximité directe des espaces déjà bâtis.
-  : Principe de transition paysagère à conserver, boisement à conserver et à mettre en valeur.

### Enjeux et objectifs

- Maintenir et développer l'activité de restauration. Accueillir le public dans un espace aménagé de façon à valoriser le cadre paysager, le patrimoine bâti et l'identité normande.
- Aménager un espace de camping valorisant le cadre paysager et notamment les haies bocagères, les vergers, les zones humides et les vues sur le grand paysage.
- Permettre l'aménagement d'une zone de loisirs et piste de quad en partie nord du terrain. Les éléments végétaux existant (haies, arbres) sont à renforcer pour éviter la dégradation des vues. La piste devra rester non visible depuis les espaces environnants. On veillera à limiter au maximum les mouvements de terre.
- On utilisera des matériaux traditionnels, notamment le bois, de façon à intégrer au mieux le projet dans son environnement.
- Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3.

**Echéancier** : La zone est immédiatement aménageable.

**Référence au règlement écrit** : Zones Az et At du PLUi.



# OAP n° 6 : LE RENOUARD - Hôtellerie Faroult

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe de réaménagement de la voie pour une sécurisation des déplacements piétons jusqu'à l'arrêt de bus.
-  : Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Itinéraire de randonnées existants
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe d'espaces verts, partagé, végétalisé à créer, cet espace peut prendre la forme d'une placette, la réalisation de voies est possible.
-  : Principe de préservation des haies existantes
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
- A** : Principe de préservation des point de vue qualitatif en direction du boisement - préserver une transparence sur ce secteur - maintenir des vues non privatisées
-  : Principe d'accès potentiel à conserver dans le cadre d'un développement futur (*tracé indicatif*)

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements autour d'un site stratégique à proximité de la D916.
- Interdire les nouvelles sorties véhicules sur la D916, les entrées/sorties sur la zone devront se faire à partir de la D703. Deux accès mutualisés pour l'ensemble de la zone sont autorisés au maximum.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs. Maintenir un/des points de vue non privatisés.
- Préserver les haies constitutives d'anciens tracés parcellaires. Des percements limités sont autorisés dans ces haies pour l'aménagement d'accès, de création de voies piétonnes et du découpage parcellaire.
- Proposer un projet urbain innovant laissant place à la créativité architecturale. la réalisation d'un quartier exemplaire quant à l'utilisation des énergies renouvelables, au traitement des eaux, à la mixité sociale est recherchée.
- Les projets architecturaux pourront s'inspirer de l'architecture locale dans leur forme, leur volumétrie et leurs matériaux.
- Permettre les projets d'habitat partagé et travailler sur l'offre d'espace de "sociotopie" (espaces partagés permettant les échanges sociaux et les échanges entre générations). Ces espaces peuvent prendre la forme de laveries communes, de salles communes, de jardins partagés etc...
- Prendre en compte le positionnement du site à proximité des sites de randonnées et connecter les futurs cheminements doux.
- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2 et B3.

## Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°42

**Echéancier** : La zone est immédiatement constructible.

**Référence au règlement écrit** : Zone 1AUh du PLUi.



Images de référence de ce que l'on ne souhaite pas voir sur la zone :



## OAP n° 7 : PONTCHARDON - Bourg

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot mixte habitat, équipements, espace public
-  : Ilot dédié au renouvellement de l'activité de l'ancienne fonderie
-  : L'ancienne fonderie et son crassier forme un seul et même ilot qui doit rester lié par un aménagement d'ensemble
-  : Accès déjà existants qui peuvent être réutilisés
-  : Principe d'accès principal à créer et à mutualiser (*nombres et positionnement indicatif*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de transition paysagère à conserver
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : Conserver, mettre en valeur ou suggérer la valeur historique du site, à travers le maintien de certains éléments (façades, machines, bâtiments etc.)
-  : Recul à respecter pour les habitations : périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole

### Enjeux et objectifs

- Accueillir un nouveau type d'activités ou d'équipement sur l'ancien site de la fonderie.
- Accueillir de nouveaux logements au sein du bourg.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : Travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer complètement leur visibilité au sein de la zone.
- Travailler sur la dimension historique du site de l'ancienne fonderie.
- Au sein de l'ilot de l'ancienne fonderie : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1d, B1e, B3e.
- Au sein des ilots à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3.
- Sur l'ilot A, les habitations devront prendre en compte un recul minimum dû à la présence d'un siège d'exploitation agricole

### Programme

**A** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°40

**B** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°41



**Echéancier** : L'ensemble des secteurs sont immédiatement constructibles.  
**Référence au règlement écrit** : Zones UB et UR du PLUi.



## OAP n° 8 : ROIVILLE - Le bourg

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Zone de ralentissement prenant en compte le besoin de circulation des engins agricoles
-  : Espace à traiter en rue, espace partagé (type zone 30) avec une circulation ralentie
-  : Espace à traiter en placette publique pouvant accueillir un espace de stationnement, des plantations du mobilier urbain etc.
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot paysager de maintien d'un verger (*les aménagements légers et réversibles sans fondations sont autorisés*)
-  : Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Itinéraire de randonnées existants
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)
- P** : Principe de réalisation d'un parking visiteur.
-  : Point de vue sur le grand paysage et éléments de patrimoine à préserver et mettre en valeur
-  : Bâti à conserver à l'alignement pour préserver un effet de rétrécissement de la voie favorable à la limitation de vitesse des véhicules

### Enjeux et objectifs

- Travailler sur la requalification et la sécurisation de l'entrée de bourg de Roiville.
- Requalifier l'espace public autour de la Mairie et de l'Eglise, améliorer la qualité paysagère de la zone de stationnement existante.
- Accueillir de nouveaux logements au sein du bourg
- Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B2 et B3.

### Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°44

**Echéancier** : La zone est immédiatement constructible.

**Référence au règlement écrit** : Zone UA du PLUi.



# OAP n° 9 : ROIVILLE - La Mare

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Mare à préserver et mettre en valeur  
Zone tampon non constructible de 10 mètres de large à conserver autour de la mare

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements.
- Prendre en compte la présence d'une mare sur le secteur A, à préserver et mettre en valeur.
- Prendre en compte la présence d'une ligne électrique sur le secteur B.
- Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites aux OAP thématiques A2, B1 et B3.

## Programme

- A** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°45
- B** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°43

**Echéancier** : Les secteurs sont immédiatement constructibles.  
**Référence au règlement écrit** : Zone Ah du PLUi.



## OAP n° 10 : SAINT AUBIN DE BONNEVAL - Le bourg (page 1/2)

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe de transition paysagère à créer avec l'existant, entre habitat et paysage agricole
-  : Préserver le point de vue qualitatif en direction de la campagne depuis le porche de la Mairie - préserver une transparence sur ce secteur.
-  : Principe d'accès principal à créer (*tracés indicatifs*)
-  : Principe de cheminement doux à créer (*tracé indicatif*)
-  : Principe d'accès potentiel à conserver dans le cadre d'un développement futur (*tracé indicatif*)

### Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements en extension du centre-bourg.
- Prendre en compte les caractéristiques urbaines et architecturales du village.
- Préserver le point de vue et les transparences vers la campagne depuis le porche de la Mairie.
- Le projet doit tenir compte de la présence de cavités à l'Est de la zone.
- Au sein de l'ilot les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

### Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°49

**Echéancier** : La zone est constructible immédiatement.

**Référence au règlement écrit** : Zone 1AUh du PLUi.

*Il est rappelé qu'une partie de ce secteur est situé en périmètre de protection des abords Monuments Historiques*



## OAP n° 10 : SAINT AUBIN DE BONNEVAL - Le bourg - Eléments de détails (page 2/2)

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Zone non aedificandi incluant la réalisation de 2 rangées d'arbres (fruitiers de préférence) préplantées par l'aménageur avec obligation de maintien lors et après la vente des lots
-  : Principe d'accès principal à créer (*tracés indicatifs*)
-  : Principe de cheminement doux à créer (*tracé indicatif*)
-  : Traitement en rue et alignement du bâti
-  : Principe de préservation des haies existantes
-  : Eglise Saint-Aubin du XIIIème siècle : inscrite au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 31

- Réaliser un espace commun au sein de l'opération sous la forme d'un verger, d'une aire de jeux par exemple.
- Privilégier un mode d'habitat dense de maisons individuelles et mitoyennes en bande. Redéfinir une rue de village.
- Privilégier la réalisation d'un bouclage viaire.
- Les habitations sur ce secteur devront présenter les codes des maisons anciennes avec un volume fin et des façades étroites dont les pignons seront plus hauts que larges.
- L'utilisation du bois en façade est autorisée.



*Il est rappelé qu'une partie de ce secteur est situé en périmètre de protection des abords Monuments Historiques*



# OAP n° 11 : SAINT GERMAIN D'AUNAY - Le bourg

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Espace public à mettre en valeur
-  : Vues sur l'église à mettre en valeur

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements en extension de bourg.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères et patrimoniale du site
- Mettre en valeur l'espace public autour de la salle polyvalente
- Les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites aux OAP thématiques A2, B1, B2 et B3.

## Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°55

**Echéancier** : La zone est constructible immédiatement.  
**Référence au règlement écrit** : Zone UB du PLUi.



## OAP n° 12 : SAINT GERMAIN D'AUNAY - Les Buttes

### Principes d'aménagement

 : Périmètre de l'OAP

 : Ilot dédié au développement d'un projet de tourisme et/ou de loisirs, les aménagements légers, réversibles et sans fondations sont autorisés.

### Enjeux et objectifs

- Accueillir un projet d'hébergement touristique sur le site des buttes en complémentarité de l'activité agricole.
- Préserver au maximum les éléments paysagers présents sur le site : arbres, haies, zones humides, mares etc.

- 1- Transformation du bâtiment en Salle de séminaire
- 2- Transformation du bâtiment en gîte de groupe
- 3- Bâtiment à reconstruire
- 4- Espace à vocation d'animations touristiques et habitations légères de loisirs
- 5- Stockage

- Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3.

*Il est rappelé qu'une partie de ce secteur est situé en périmètre de protection des abords Monuments Historiques*

Référence au règlement écrit : Zones At, A du PLUi



## OAP n° 13 : TICHEVILLE - La gare (page 1/2)

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot dédié au renouvellement urbain sur les espaces de l'ancienne Gare et du Prieuré - activités artisanales, touristiques, de loisirs et d'habitat sont autorisées sur la zone.
-  : Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Itinéraire de randonnées existants
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)
- P** : Principe de réalisation d'un parking visiteur et d'une aire d'accueil afin de faciliter l'accès aux itinéraires de randonnées
-  : Principe de transition paysagère à conserver, boisement à conserver et à mettre en valeur, possibilité de réalisation d'aménagements légers et d'aires de jeux. Espace naturel à maintenir autour du Prieuré
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- A** : Point de vue sur la Touques à préserver et mettre en valeur

### Enjeux et objectifs

- Accueillir un nouveau type d'activités ou d'équipement sur les sites patrimoniaux de l'ancienne Gare et du Prieuré.
- Maintenir et valoriser un écran naturel autour du Prieuré.
- Accueillir de nouveaux logements en extension du bourg et de la gare.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : Travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs.
- Travailler sur la dimension historique des sites de l'ancienne Gare et du Prieuré. Mettre en valeur le patrimoine bâti identifié.
- Prendre en compte le positionnement du site à proximité des sites de randonnées et connecter les futurs cheminements doux. Assurer une connexion forte entre le nouveau quartier le centre bourg.
- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

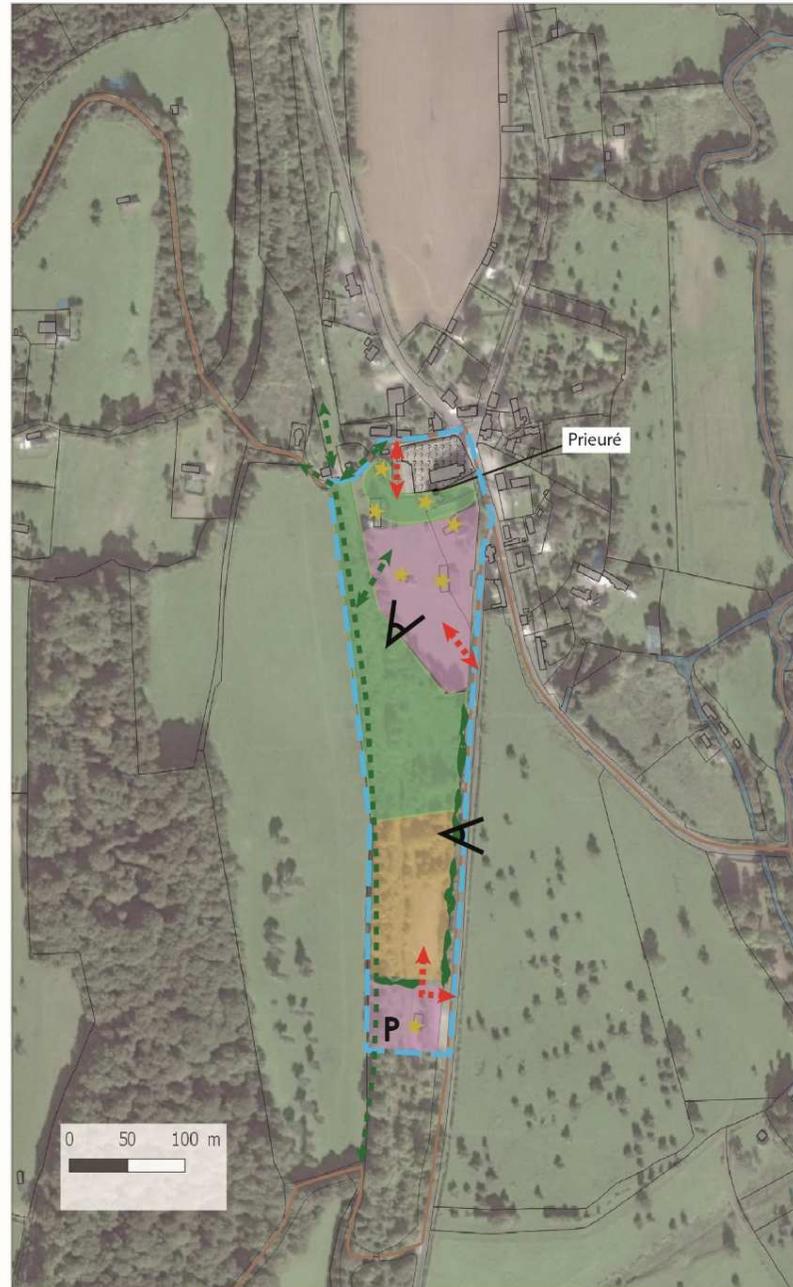
### Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°73

**Echéancier** : La zone est constructible après modification du PLUi.

**Référence au règlement écrit** : Zone 2AUh du PLUi.

*Il est rappelé qu'une partie de ce secteur est situé en périmètre de protection des abords Monuments Historiques*



# OAP n° 13 : TICHEVILLE La gare - éléments de détails (page 2/2)

## Principes d'aménagement

-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe d'accès principal à créer (*positionnement indicatif*)
-  : Itinéraire de randonnée existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires de randonnées existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de réalisation d'un axe de desserte principal - traitement en espace de voirie partagée
-  : Principe d'accès et de placettes communes
-  : Principe de desserte en peigne des habitations
-  : Principe d'implantation des habitations
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : localiser le projet en recul par rapport à la route départementale
-  : Maintien d'espaces en transparence visuelle et des points de vue sur la vallée de la Touques

## Enjeux et objectifs

- Proposer un projet d'extension intégré au sein du grand paysage et qui vienne valoriser l'entrée de commune.
- Réaliser à l'échelle de l'opération un espace commun paysagé et planté de qualité. La haie en limite Est doit être renforcée et les ouvertures visuelles vers la vallée doivent être constituées de percements étroits dans la haie.
- Travailler sur l'orientation des constructions, dans l'objectif d'éviter l'implantation de pignons aveugles visibles au sein du grand paysage.
- Limiter au maximum les clôtures pour ouvrir les constructions sur des espaces ouverts et partagés.
- Travailler sur la volumétrie du bâti. Sur ce secteur la hauteur est limitée à R+C. Les maisons devront s'inspirer des formes élancées des longères du territoire plus longues que hautes. Les volumétries doivent rester traditionnelles.
- Les tons employés sur les constructions doivent être gris/beige. Les couvertures doivent employer des petites tuiles plates.
- Les transitions paysagères devront s'inspirer de la morphologie des haies bocagères et utiliser une palette végétale locale.
- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

## Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°73

**Echéancier** : La zone est constructible après modification du PLUi.

**Référence au règlement écrit** : Zone 2AUh du PLUi.



## OAP n° 14 : VIMOUTIERS : Le Calvaire / La Bergerie

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Espace paysager de transition à créer
-  : La réalisation d'entrées/sorties sur la route départementale 16 est interdite
-  : Principe d'accès individualisés à créer sur la rue du Calvaire (*nombres et tracés indicatifs*)

### Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements proches du pôle urbain de Vimoutiers très contraint dans son développement.
- Accueillir de nouveaux logements en densification au sein de hameaux existants.
- Prendre en compte la sécurité routière sur le site et interdire les accès depuis la route départementale 16
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur l'unité foncière.
- Au sein de l'ilot les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

### Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°86

**Echéancier** : La zone est immédiatement constructible.

**Référence au règlement écrit** : Zone Ah du PLUi.



# OAP n° 15 : VIMOUTIERS : Le Bourg / Site de la Gare (page 1/2)

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot dédié à l'activité artisanale et industrielle
-  : Ilot dédié à l'activité tertiaire
-  : Ilot soumis à OAP Loi Barnier
-  : Principe d'accès principal à créer et à mutualiser (*positionnement indicatif*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de réaménagement de la voie pour une sécurisation des déplacements piétons et deux roues
-  : Principe de transition paysagère à conserver
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : Zone humide à préserver et mettre en valeur
-  : Préserver et mettre en valeur les vues sur le manoir
-  : Conserver les façades de l'ancien hôtel de la gare

## Enjeux et objectifs

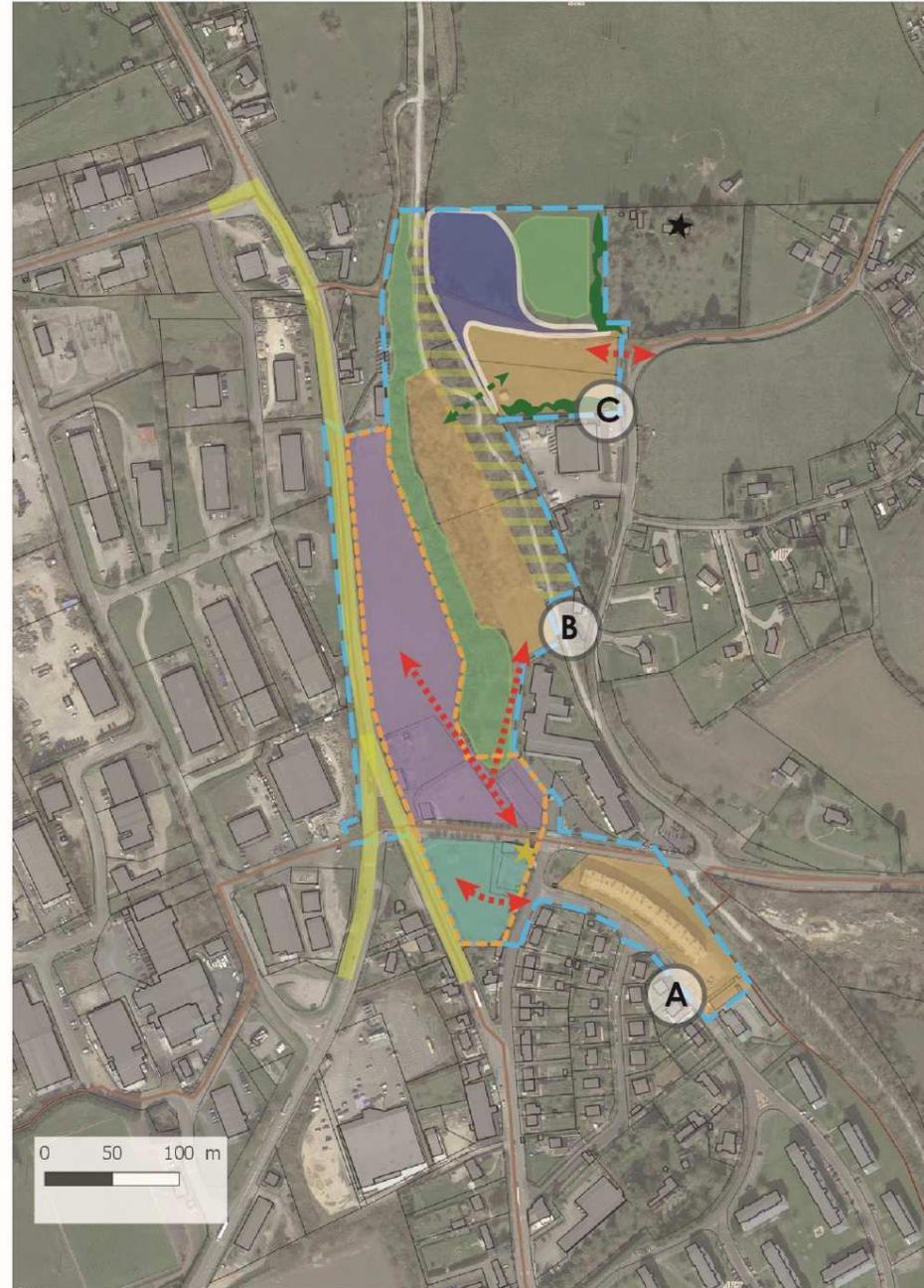
- Accueillir des activités artisanales et industrielles.
- Accueillir de nouveaux logements en extension de bourg.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site à vocation économique et plus particulièrement le pourtour de la zone donnant sur les espaces agricoles : Travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer leur visibilité au sein de la zone.
- Pour l'ilot à vocation d'activités : suivre les orientations de l'OAP Loi-Barnier (OAP n°16)
- Au sein de l'ilot A, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C dans l'objectif de préserver le point de vue.
- Au sein de l'ilot C, tenir compte de la présence d'une zone humide. Mobiliser cet espace pour les espaces verts collectifs. Limiter le franchissement du fossé en un seul point préservant l'écoulement de l'eau.
- Au sein de l'ilot à vocation d'activités : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1d, B1e, B3e.
- Au sein des ilots à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

## Programme

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>A</b> Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°93</p> | <p><b>B</b> Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°97</p> | <p><b>C</b> Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°98</p> |
|--|--|--|

**Echéancier** : La zone A est immédiatement constructible. Les zones B et C seront constructibles après modification du PLUi.

**Référence au règlement écrit** : Zones 2AUz, 2AUh et UB du PLUi.



**OAP n° 15 : VIMOUTIERS : Prise en compte des dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme**

**Principes d'aménagement:**

-  : Ilot soumis aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme
-  : Respect d'une bande non-aedificandi de 15m - principe d'aménagement paysager.
-  : Respect d'une bande non-aedificandi de 5m - principe d'aménagement paysager.
-  : Principe de cheminement doux à créer pour donner accès à la zone depuis le cheminement piéton existant.
-  : Principe de haies paysagères à conserver
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer ou à renforcer

- A l'intérieur d'une bande de 15 m ou de 5 m (suivant le secteur) comptée à partir de la limite externe de la RD979, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies à l'OAP thématique A1a / essences locales
- Au sein de ces bandes non constructibles, les espaces de stationnement devront être perméables
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à l'arrière de cette bande non constructible
- Les haies existantes le long de la RD979 devront être conservées. Elles pourront cependant faire l'objet de percements limités dans le cadre de la réalisation d'accès piéton à la zone artisanale.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur le paysage communal.



(page 2/2)



# OAP n° 16 : VIMOUTIERS : Le Bourg

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe de transition paysagère à conserver et/ou à créer en entrée d'ilot (*conserver arbres et haies existantes si possible*)
-  : Principe de transition paysagère avec l'existant à créer
-  : Préserver le point de vue qualitatif en direction du centre ville
-  : Principe d'accès principal à créer (*tracés indicatifs*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers
- Accueillir de nouveaux logements en densification de la ville.
- Prendre en compte la topographie accidentée des ilots.
- Préserver le point de vue sur le centre-ville.
- Préserver quelques arbres du verger en place ou en replanter sur un espace stratégique (espace commun à l'opération).
- Réaliser un accès vers la voie verte située à l'arrière du terrain.
- Sur l'ilot A privilégier un mode d'habitat dense de maisons individuelles.
- Privilégier la réalisation d'un bouclage viaire sur l'ilot B entre les rues Pierre Annic et la rue du Pressoir.
- Au sein de l'ilot les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

## Programme

-  Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°76
-  Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°77



**Echéancier** : Les deux secteurs sont immédiatement constructibles.

**Référence au règlement écrit** : Zone UB du PLUi.

*Il est rappelé qu'une partie de ces secteurs sont situés en périmètre de protection des abords Monuments Historiques*



# OAP n° 17 : VIMOUTIERS : Le Bourg, Avenue des Canadiens

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Ilot dédié à l'habitat avec encouragement à la réalisation d'un habitat type participatif
-  : Espace paysager de transition à créer
-  : Principe d'accès principal à créer (*tracés indicatifs*)

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers.
- Accueillir de nouveaux logements en densification de la ville.
- Prendre en compte la sécurité routière sur les sites et limiter les accès depuis la route départementale 916.
- Prendre en compte la topographie accidentée de l'ilot.
- Privilégier la mise en place d'un bouclage en sens unique et maintenir ou redéfinir des accès pour les habitations existantes.
- Au sein de l'ilot, les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

## Programme

Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°80

**Echéancier** : La zone est immédiatement constructible.  
**Référence au règlement écrit** : Zone UB du PLUi.



# OAP n° 18 : VIMOUTIERS : Les Maris

## Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat
-  : Principe d'accès principal et mutualisé à créer (ou à réutiliser) sur la rue des Maris (tracés indicatifs)
-  : Espace paysager de transition à créer

## Enjeux et objectifs

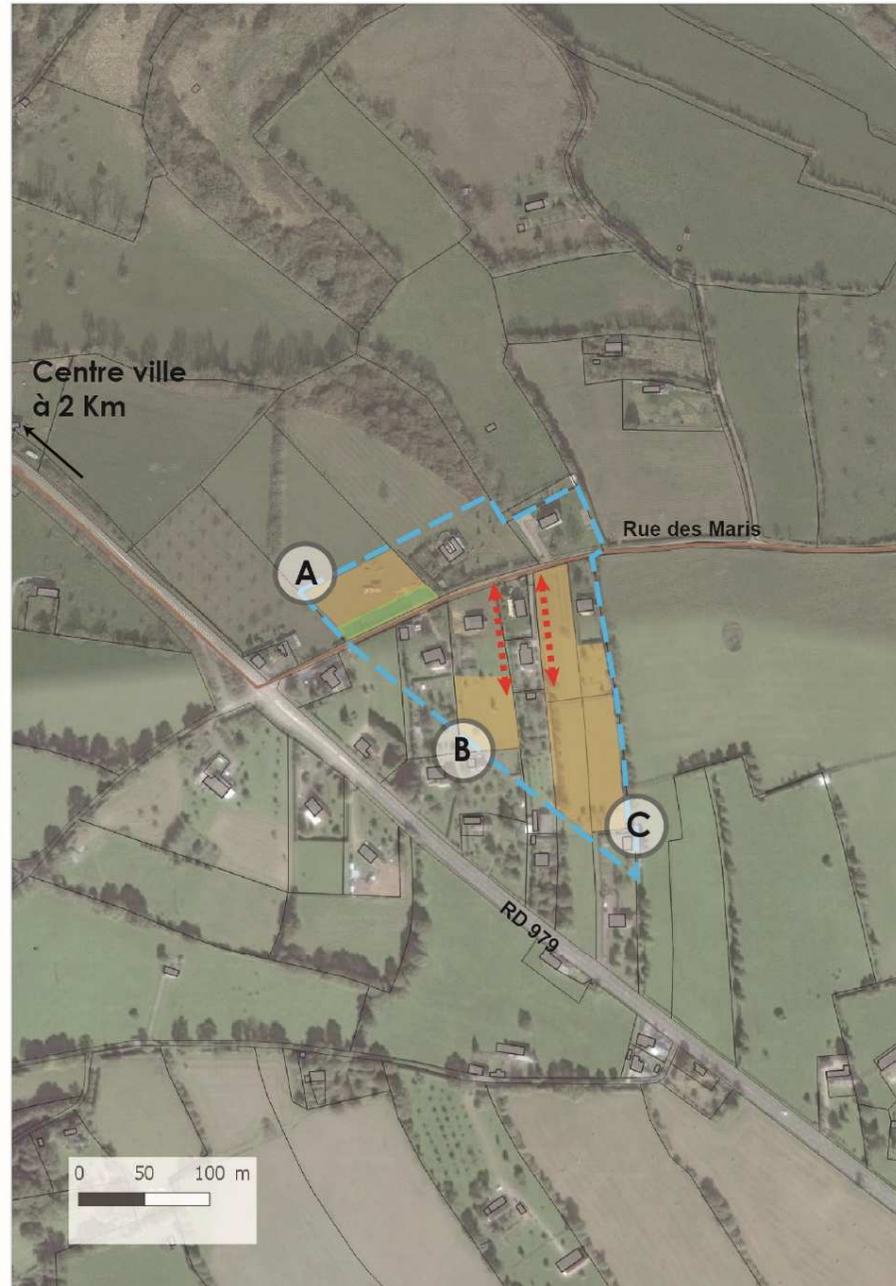
- Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers très contraint dans son développement.
- Accueillir de nouveaux logements en densification au sein de hameaux existants proches du pôle urbain.
- Prendre en compte la sécurité routière sur le site
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur l'unité foncière
- Au sein de l'ilot, les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

## Programme

- A** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°88
- B** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°94
- C** Respect des objectifs de logements mentionnés au tableau de programmation pour le secteur n°87

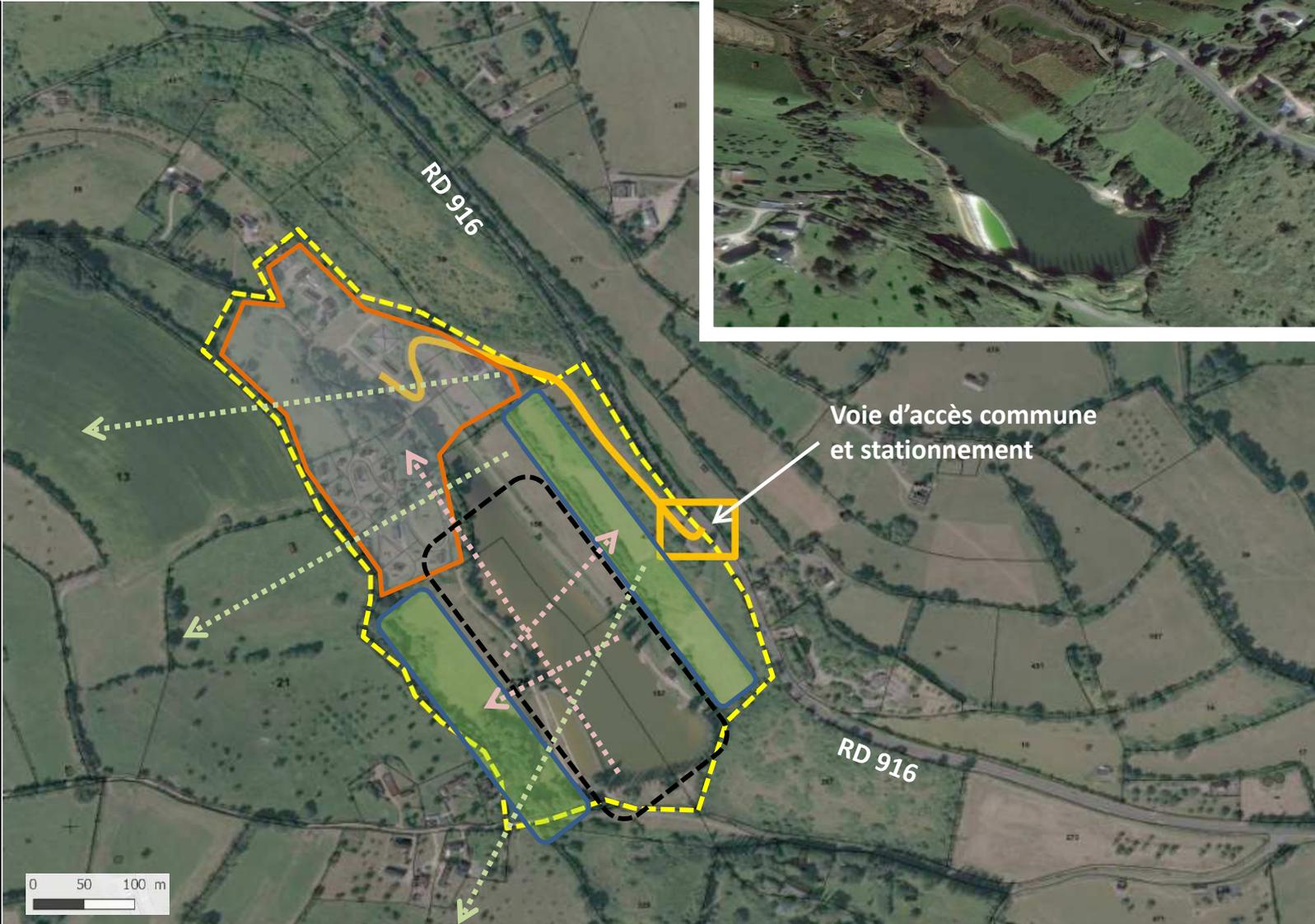
**Echéancier** : Les secteurs sont immédiatement constructibles.

**Référence au règlement écrit** : Zone Ah du PLUi.



# OAP n°19 – Vimoutiers : Le Vitou

-  Périimètre de l'OAP
-  Versant non bâtis à préserver :  
espaces boisés, haies bocagères, terrasses, chemins de randonnée
-  Espaces bâtis, d'accueil, stationnements, aspect arboré à préserver
-  Espaces de promenade, piétonniers, constructions légères liées aux activités de tourisme / nature (ponton, observatoire, espace picnic,...)
-  Vues à mettre en valeur à l'intérieur du site
-  Vues à mettre en valeur vers l'extérieur du site



Echéancier : Les secteurs sont immédiatement constructibles, sous réserve de produire un projet d'ensemble.

Référence au règlement écrit : Zone 1AUL du PLUi

## Contexte du site

Le site du Vitou est une zone de loisirs aménagée autour d'un plan d'eau, au creux d'un vallon encaissé, au cœur d'un espace bocager vallonné. Le site offre des vues exceptionnelles autour du plan d'eau et vers les hauteurs alentours.

Il est desservi par un portail d'accès sur la RD 916, à partir de laquelle une voie commune descend vers le plan d'eau.

Le site dispose d'équipements : restaurant, hôtel, centre équestre, gîtes (dont certains revendus à des privés).

## Objectifs généraux

### Préserver la qualité paysagère du site

- Intégrer les espaces de stationnement par des accompagnements paysagers, choisir des revêtements de surface poreux et présentant un aspect naturel (stabilisé, mélange terre-pierre,...)
- Préserver les haies et espaces boisés existant sur le site
- Aménager / préserver les chemins de randonnée autour du plan d'eau et maintenir des connexions vers les chemins de randonnée existants autour du site
- Ne pas construire sur les pentes enserrant le plan d'eau
- Autour du plan d'eau : prévoir uniquement des constructions légères en lien avec les activités de loisirs et de nature
- Conserver uniquement des voies légères autour du plan d'eau (chemin carrossable / accès véhicule motorisé exceptionnel) mais ne pas y engager de circulation automobile

### Permettre le développement d'activités ouvertes au public et valorisant le site, son identité bocagère et normande

- Autoriser le développement d'activités de tourisme / loisirs / nature, ouvertes au public, valorisant le paysage bocager, mettant en valeur l'identité normande et support de biodiversité
- Positionner les espaces bâtis principaux et d'accueil en partie nord du site, en préservant l'environnement boisé autour des constructions
- Intégrer le bâti à la pente en décomposant les volumes et en recherchant une discrétion des constructions dans le paysage. Favoriser l'usage du bois et développer une architecture respectueuse du site.



## OAP n° 20 : LES CHAMPEAUX : Les Fonciers

### Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'hébergement touristique
-  : Espace paysager et de loisirs à mettre en valeur
-  : Principe d'accès existants à réutiliser (*positionnement indicatif*)
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (*tracé indicatif*)
-  : Principe de transition paysagère à créer ou renforcer

### Enjeux et objectifs

- Créer une nouvelle unité d'hébergements touristiques, dans un espace aménagé de façon à valoriser le cadre paysager, le patrimoine bâti et l'identité normande. Préserver le caractère boisé de la partie nord du site.
- Permettre l'aménagement d'espaces bien être en complément de l'offre d'hébergement
- Valoriser le cadre paysager et notamment les haies bocagères, les vergers et les vues sur le grand paysage. La notion d'intégration paysagère devra être prise en compte en lisière des bois.
- Permettre l'aménagement d'une zone de loisirs de type parcours santé. Les éléments végétaux existant (haies, arbres) sont à renforcer pour éviter la dégradation des vues.
- On utilisera des matériaux traditionnels, notamment le bois, de façon à intégrer au mieux le projet dans son environnement.
- Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3.



**Echéancier** : La zone est immédiatement aménageable.  
**Référence au règlement écrit** : Zone At du PLUi.

