

commune de CAMBREMER
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 17.02/1997

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

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 juillet 2007**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations générales



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Le développement durable :

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

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Développer l'urbanisation dans le respect du site de Cambremer et des paysages du Pays d'Auge

Carte 1 :

Conforter l'urbanisation dans le respect du site et de l'identité locale.

Carte 2 :

Structurer le réseau viaire concomitamment au développement de l'urbanisation.

Carte 3 :

Un développement touristique à conforter.

Consulter la fiche de recommandations architecturales : "Restaurer ou construire dans le Pays d'Auge" -CAUE 14.

Poursuivre le développement du bourg et conforter son niveau d'équipements

Poursuivre le développement résidentiel :

À l'Ouest du bourg en favorisant l'urbanisation des terrains en continuité de l'existant

Le projet prévoit de développer une urbanisation qui tienne compte de la qualité paysagère du Pays d'Auge, et qui dans le prolongement du bourg, s'intègre harmonieusement à son paysage bâti. Ainsi, une attention particulière sera portée aux aménagements paysagers, les principaux arbres et haies seront maintenus ; S'y adjoignent des prescriptions architecturales qui favoriseront l'intégration des nouvelles constructions dans le site.

Les liaisons douces vers les commerces du centre bourg et les équipements publics situés plus au Sud seront structurés : les opérations successives devront prévoir les emprises nécessaires à leur continuité.

À long terme, au Sud-Est du bourg.

La nature du site de la ville de Cambremer limitant les possibilités résidentielles autour du village ancien, le projet prévoit de poursuivre l'urbanisation, dans une seconde phase de développement, en bordure de la RD85.

Un secteur est réservé au PLU, son urbanisation s'accompagnera de la création de liaisons pédestres vers le bourg de Cambremer et de l'aménagement de lisières vertes pour faciliter la transition avec l'espace rural.

Prévoir l'extension des équipements publics dans le bourg

À l'Est, à proximité du groupe scolaire Victor Hugo

Les terrains nécessaires à la réalisation d'une école sont réservés à l'Est du bourg. L'équipement sera implanté en continuité du cœur de bourg, à proximité du groupe scolaire existant. Ce positionnement facilitera les échanges entre les deux structures. L'entrée de ville sera aménagée et sécurisée (rétrécissement de chaussée, sens de circulation, revêtement adapté...) et le stationnement structuré.

Au Sud, à proximité de la maison de retraite et du stade de football

Les terrains à l'Ouest et au Sud de la maison de retraite à proximité des terrains de sports seront réservés pour l'extension ou la création de nouveaux équipements et services (Extension de la maison de retraite, salle des fêtes, ateliers communaux, équipements sportifs...). Leur situation en entrée de ville les rend plus facilement accessibles depuis la RD50

Les liaisons douces entre les équipements structurants et les espaces résidentiels seront renforcées et améliorées. Ainsi l'ouverture d'un chemin à l'Ouest du bourg est programmée, le maillage des chemins compris entre la RD85, la RD101 et le bourg est complété.

Programmer l'extension cohérente du réseau de rues et chemins

En imposant le bon maillage des différents quartiers entre eux

Les projets d'urbanisation devront intégrer des aménagements pour faciliter les échanges sans voiture ; ils développeront un réseau de rues qui assurera le bon maillage des différents quartiers existants ou à venir (ce qui s'oppose à la juxtaposition de lotissements pavillonnaires).

En préservant les liens avec la campagne environnante

Le maillage des chemins ruraux sera conservé et complété.

Conforter les hameaux lorsque le site et l'environnement le permettent et que leur desserte est assurée

L'extension de l'urbanisation ne sera possible que lorsque la desserte par les voies et les réseaux sera assurée.

Elle devra être compatible avec la nature du site (en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les sols devront être aptes à l'épandage superficiel) et située hors zone de risques naturels.

L'urbanisation privilégiera des aménagements et un mode d'implantation qui favorisent l'insertion dans le cadre paysager du Pays d'Auge :

- Les constructions reprendront les couleurs ou les matériaux employés dans le Pays d'Auge,
- Elles seront disposées en référence aux modes traditionnels d'implantation des constructions dans le Pays d'Auge.
- Les parcelles seront largement plantées ; elles le seront en référence au cadre paysager rural environnant.

Équiper pour faciliter l'activité touristique sur Cambremer

Préserver le cadre paysager de l'entrée de ville sud,

Conforter les synergies entre les pôles touristiques et le bourg

- En améliorant les liaisons entre le cœur de bourg, la Cave Huet et les Jardins du pays d'Auge.
- En Développant un circuit pédestre entre le bourg, Grandouet et le manoir du Bais qui mette en valeur le patrimoine local (Caves, bâti remarquable, paysage...)

Étendre l'aire de stationnement pour camping-car en entrée de ville

- Les terrains à l'Ouest du parking existant sont réservés à cet effet ; leur aménagement fera l'objet d'un projet paysager.

Urbaniser dans le respect de l'environnement, de l'espace agricole et des paysages

L'espace agricole sera préservé du mitage résidentiel, et les exploitations pérennes d'une trop grande proximité avec l'habitat.

Le développement de l'urbanisation sera limité dans les futurs périmètres de protection des forages Grandouet et de la Cour Jardin.

Le développement de l'urbanisation sera interdit dans les vallons humides ou les coteaux pentus, tant du fait des risques naturels, que pour assurer la protection de ces milieux naturels sensibles.

Les fenêtres paysagères les plus remarquables seront préservées.

Le maillage bocager le plus structurant est protégé

L'urbanisation en bordure de la RD50 sera limitée

Afin de limiter la multiplication des sorties sur cette voie classée à grande circulation tout développement de l'habitat en dehors des zones urbanisées qui la borde, est proscrit.

Conforter l'urbanisation dans le respect du site et de l'identité locale

Développer l'urbanisation en continuité du bourg et à proximité des équipements publics :

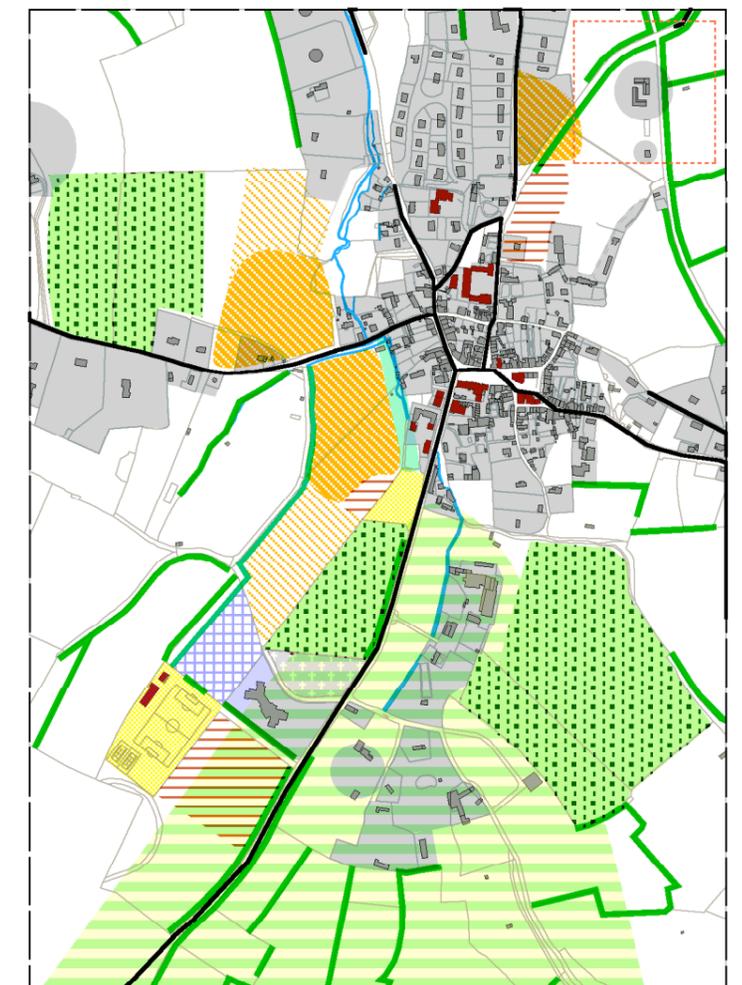
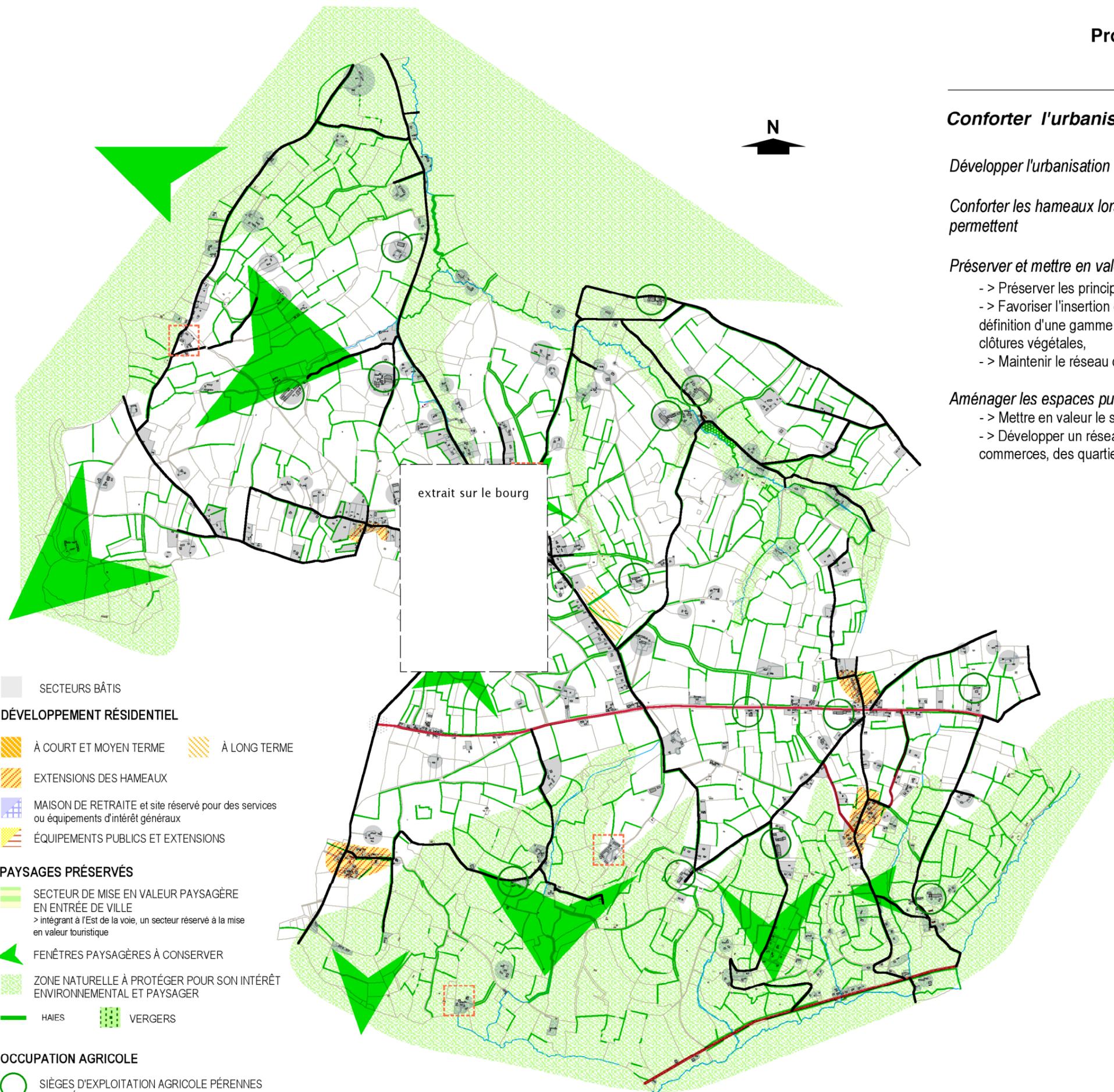
Conforter les hameaux lorsque la desserte, la viabilisation, le paysage et l'environnement le permettent

Préserver et mettre en valeur le cadre paysager de la commune

- > Préserver les principales fenêtres paysagères,
- > Favoriser l'insertion des constructions nouvelles dans le site : prise en compte de la pente, définition d'une gamme colorée en référence aux matériaux du Pays d'Auge, prescriptions de clôtures végétales,
- > Maintenir le réseau de haies.

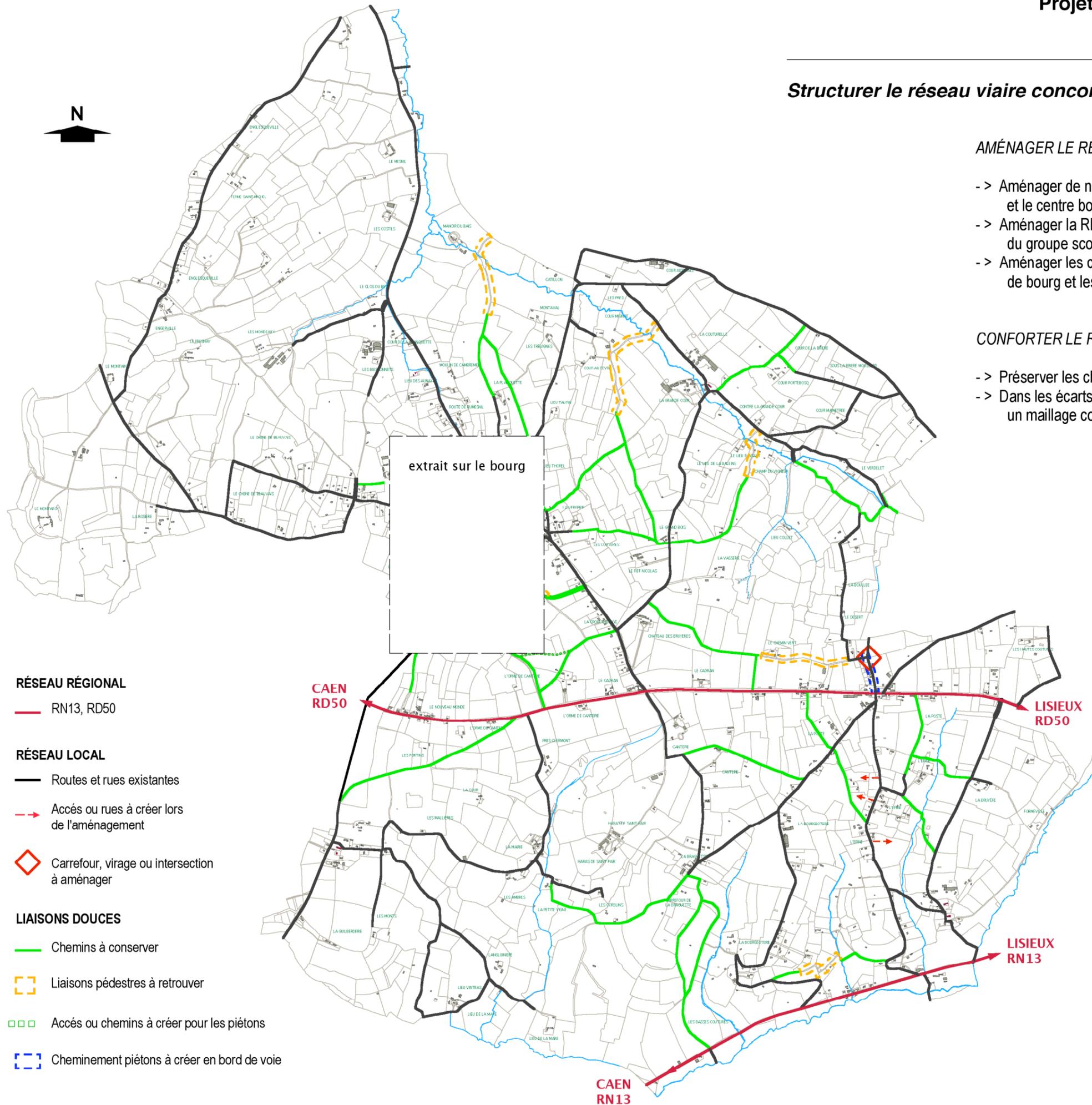
Aménager les espaces publics et des liaisons douces autour du bourg

- > Mettre en valeur le site du ruisseau des Fontaines...
- > Développer un réseau de chemins, des quartiers vers les équipements collectifs et les commerces, des quartiers vers la campagne.



- SECTEURS BÂTIS
- DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**
 - À COURT ET MOYEN TERME
 - À LONG TERME
 - EXTENSIONS DES HAMEAUX
 - MAISON DE RETRAITE et site réservé pour des services ou équipements d'intérêt généraux
 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET EXTENSIONS
- PAYSAGES PRÉSERVÉS**
 - SECTEUR DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE EN ENTRÉE DE VILLE
> intégrant à l'Est de la voie, un secteur réservé à la mise en valeur touristique
 - FENÊTRES PAYSAGÈRES À CONSERVER
 - ZONE NATURELLE À PROTÉGER POUR SON INTÉRÊT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
 - HAIES
 - VERGERS
- OCCUPATION AGRICOLE**
 - SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLE PÉRENNES CLASSÉS POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
 - HARAS

Structurer le réseau viaire concomitamment au développement de l'urbanisation

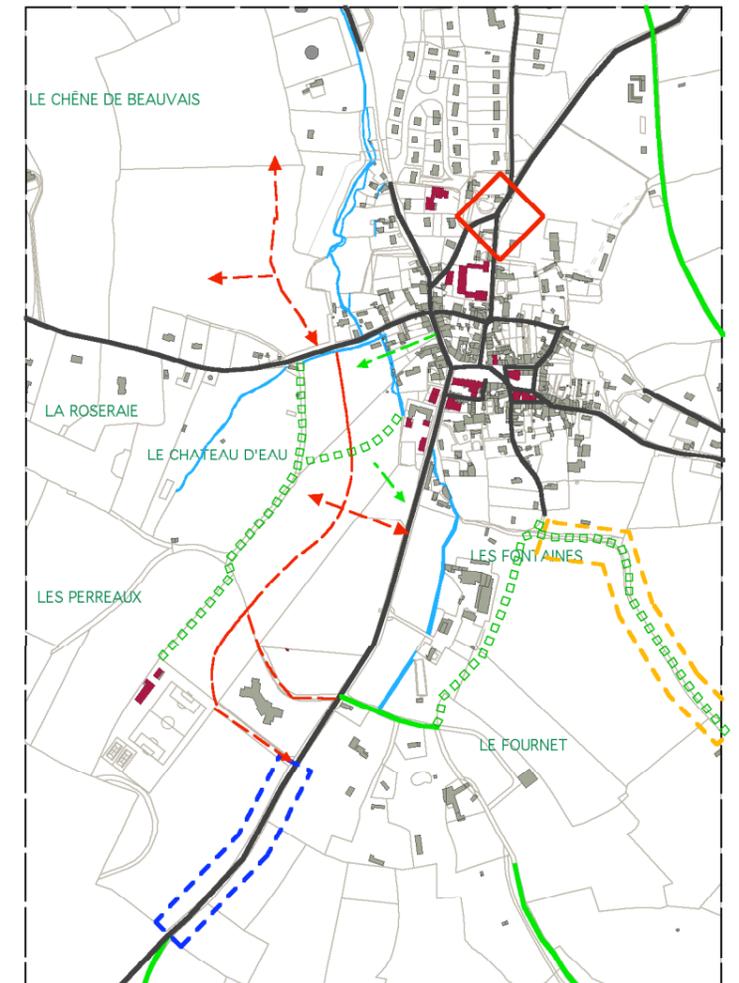


AMÉNAGER LE RÉSEAU VIAIRE À PROXIMITÉ DU BOURG

- > Aménager de nouvelles liaisons (rues et chemins) entre les nouveaux quartiers et le centre bourg
- > Aménager la RD101 en entrée de bourg à proximité de l'extension du groupe scolaire Victor Hugo
- > Aménager les chemins afin de sécuriser les déplacements vers le cœur de bourg et les équipements collectifs

CONFORTER LE RÉSEAU DE CHEMINS

- > Préserver les chemins existants
- > Dans les écarts : permettre la réouverture de chemins afin de retrouver un maillage cohérent sur le territoire



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ORIENTATIONS GÉNÉRALES - 3

FAVORISER LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES :

En organisant un maillage cohérent de chemins à l'échelle du territoire :
Les chemins existants seront préservés ; des sections de chemins fermées ou privatisées pourront être reconquises.

POUR SUIVRE LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI :

En préservant l'identité architecturale du bourg de Cambremer et en poursuivant la mise en valeur de ses espaces publics

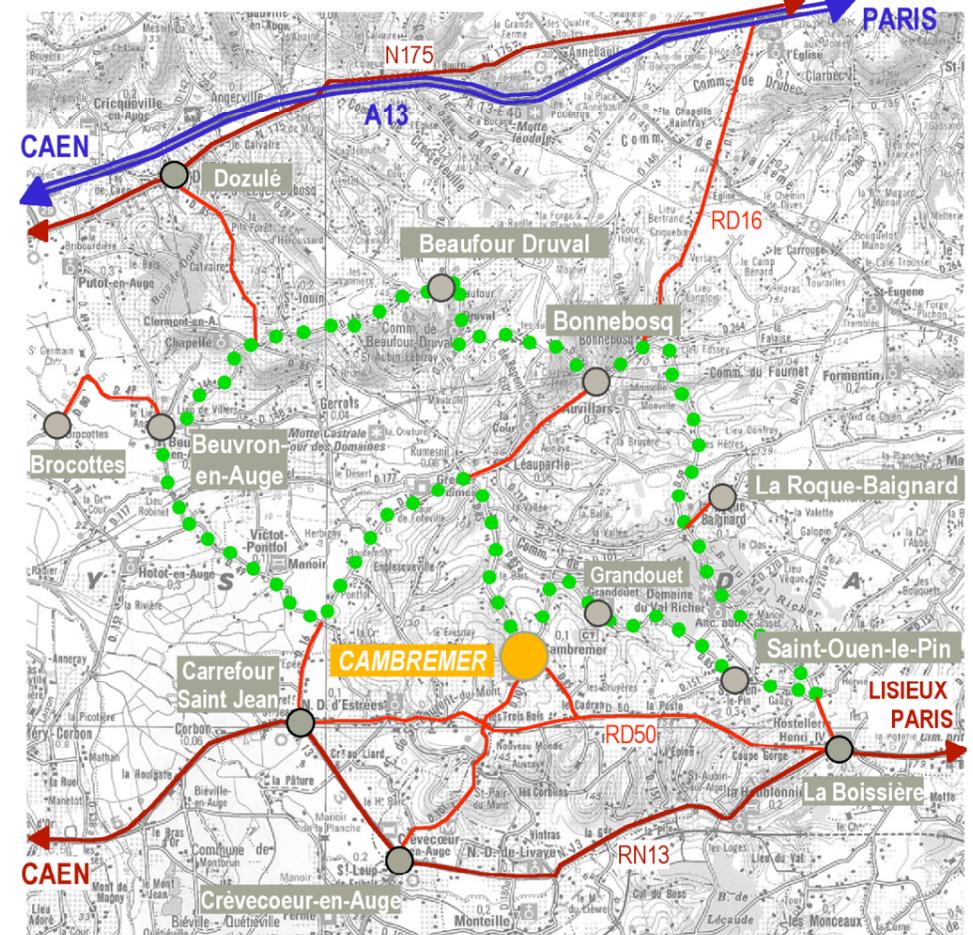
En facilitant les liaisons entre les équipements et le patrimoine touristiques de la commune

EN PROJET :

- * Création d'un itinéraire reliant les caves et les jardins du Pays d'Auge en extension de la route du cidre

- * Extension de l'aire d'accueil pour les camping-car

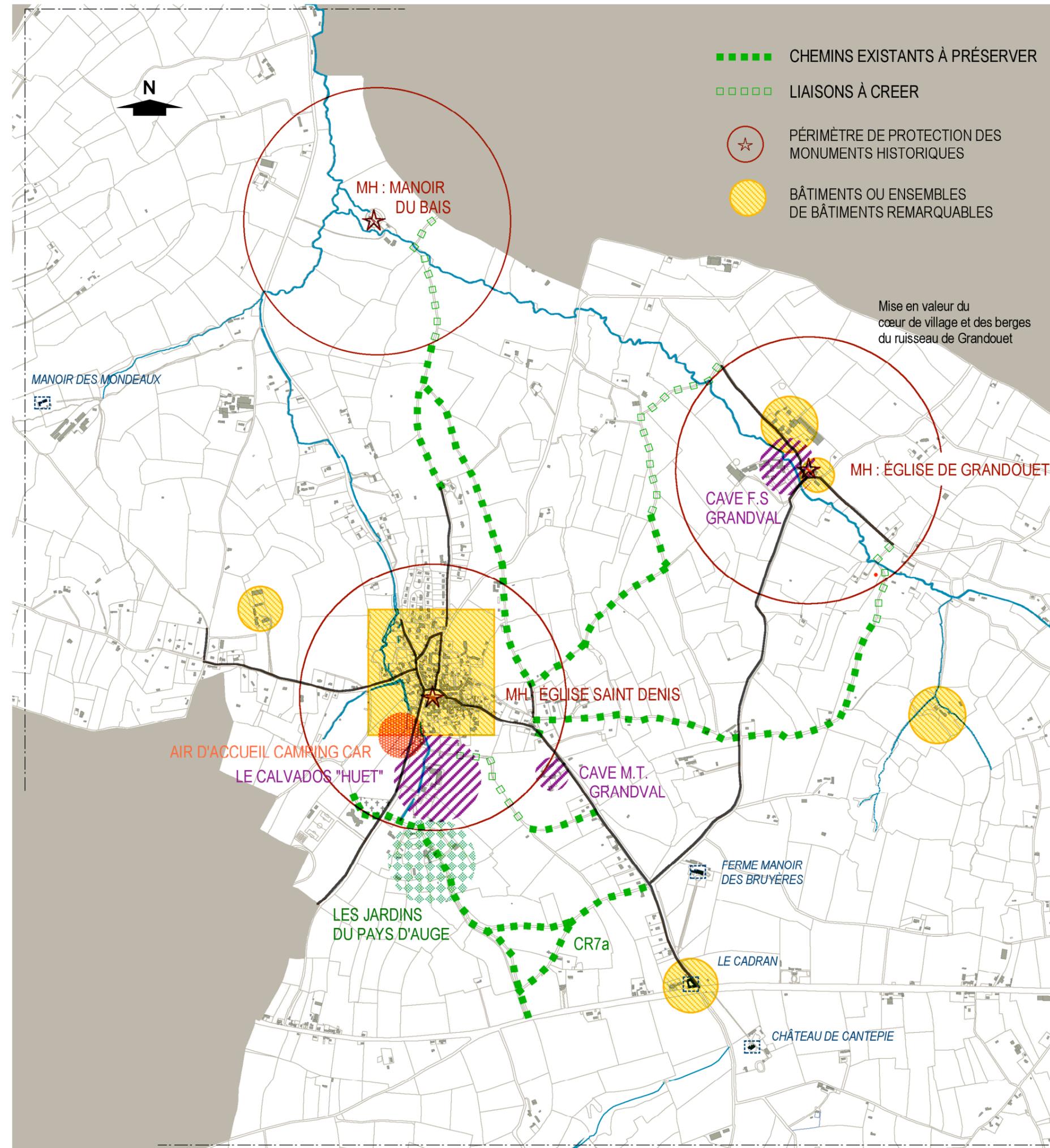
LA ROUTE DU CIDRE

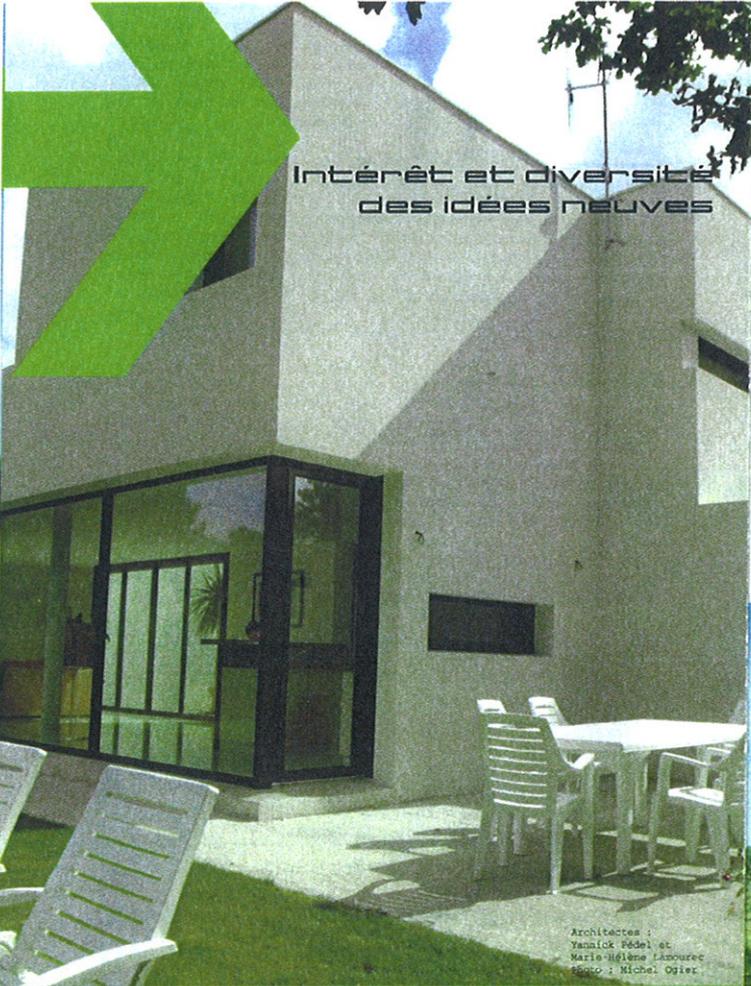


commune de CAMBREMER

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

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes





Intérêt et diversité
des idées neuves



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

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



Pays d'Auge

Architectes :
Yannick Hédel et
Marie-Hélène Lacroix
Espace : Michel Ogier

démarches
pour l'obtention d'une autorisation de construire

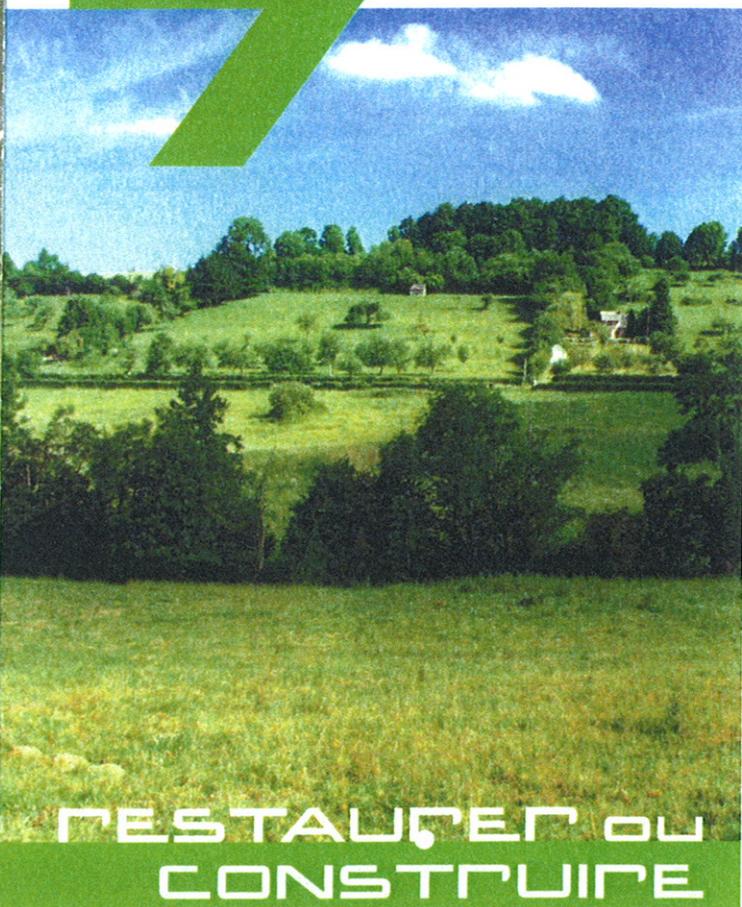
Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie
Adresses utiles :

D.D.S.
10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00
E-mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr
Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr
ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.
Architectes des Bâtiments de France,
13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00
E-mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr
Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr
(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble
protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados
28, rue Jean Eudes, 14000 Caen
Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65
E-mail : caue14@wanadoo.fr
Internet : www.caue14.fr
(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies
du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes
36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29
E-mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr
Internet : www.architectes.org
(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de
l'Ordre).



RESTAURER ou
CONSTRUIRE

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

Paysages et architecture traditionnels

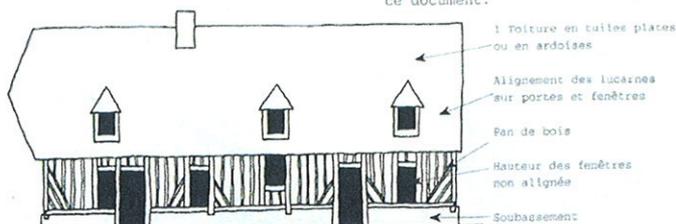
Une architecture qui tient compte du milieu

Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pan de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison de pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols mouvants et limitent l'effet du vent. La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

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

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

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



» Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)



Plan R.D.C. - orientation sud privilégiée

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

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

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



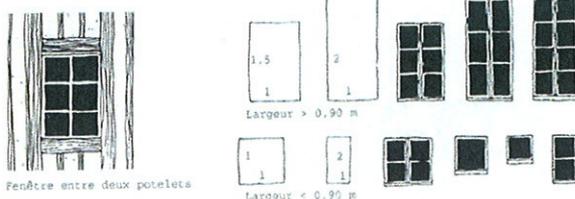
La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès. Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

Murs et ouvertures

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

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

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



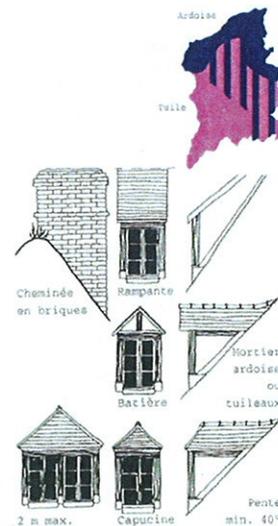
» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

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

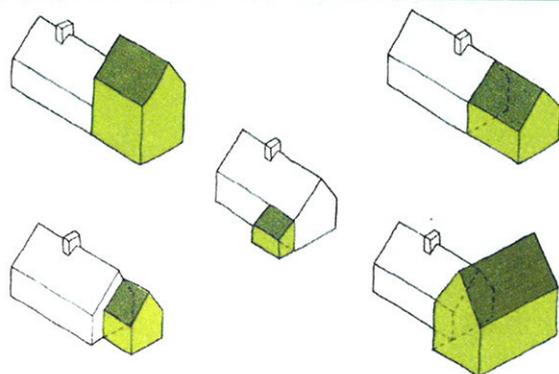
Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

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



» Lucarnes et cheminées

restaurer une maison ancienne

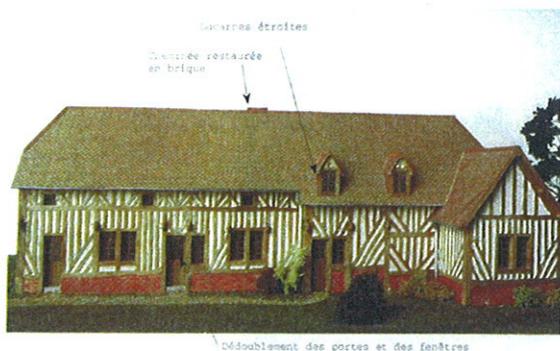


» Exemples d'agrandissement

→ agrandir votre maison

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

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



→ créer des ouvertures

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

→ ajouter des lucarnes

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

conseils

En matière de restauration

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

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

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

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

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

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

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



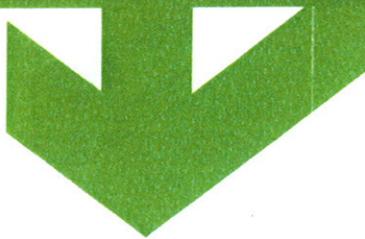
» Architecte : François Lemaire
Photo : CAUE 14



» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14



» Architecte : Yannick Pédel et Marie-Néline Lamoucq
Photo : Michel Ogier



Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.



Implantations



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



Caractéristiques

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

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

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

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

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



Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

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

• Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.

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

• Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas en harmonie.

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



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



» Exemple de la maison R + 1 + combles



» Proportions des maisons

commune de CAMBREMER
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 17.02/1997

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

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 juillet 2007**

LE MAIRE

2b - Orientations Particulières d'Aménagement



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement et de paysagement définis dans les fiches ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement.

1° - URBANISATION À L'OUEST DU BOURG – FICHE 1

2° - AMÉNAGEMENT DES ACCÈS – FICHES 2 ET 3

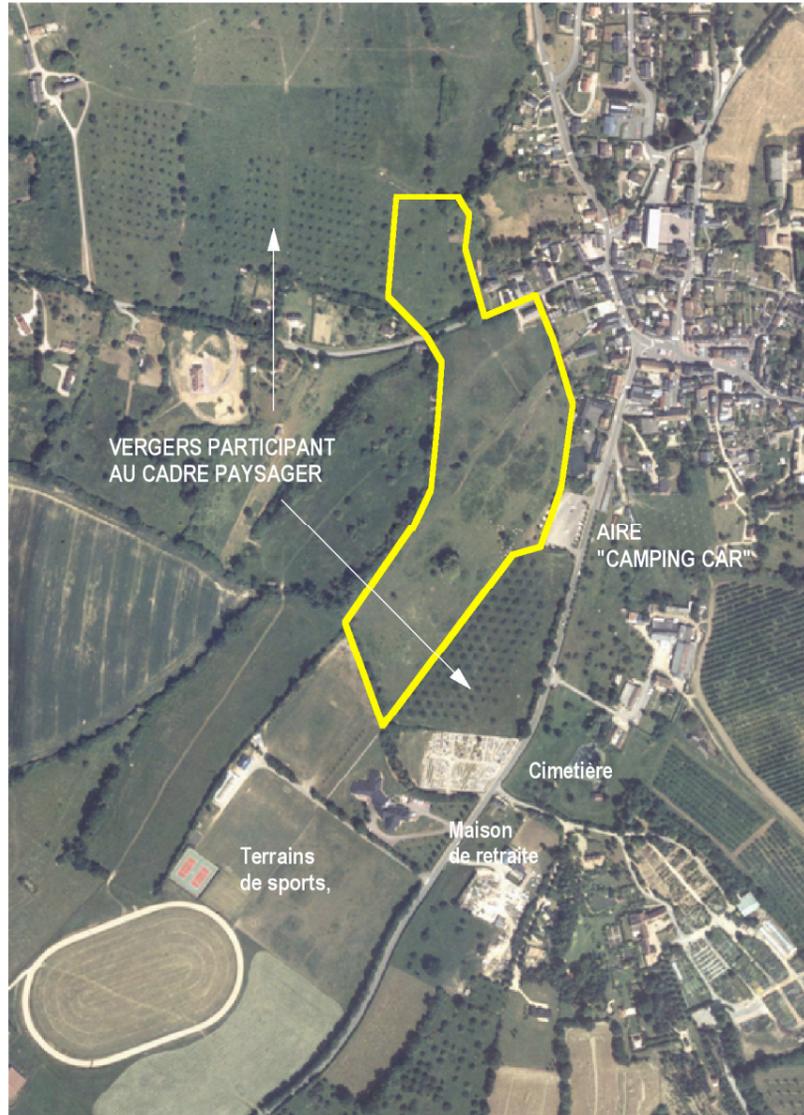
Les fiches 2 et 3 précisent les principes d'aménagement lors de la création d'accès en bordure des voies.

Orientations particulières d'aménagement

Extension résidentielle à l'Ouest du bourg

SITUATION ET ENJEUX :

- un coteau séparé de la ville par le ruisseau des Fontaines;
- un village en fond de vallée dont les possibilités d'extension sont limitées;
- une urbanisation récente qui a conduit à la création d'équipements au nord de la RD101 : cimetière, maison de retraite, terrains de sports, ...;
- la présence de vergers exploités qui contribue à la typicité du cadre paysager du village.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT à mettre en oeuvre dans les projets d'aménagement :

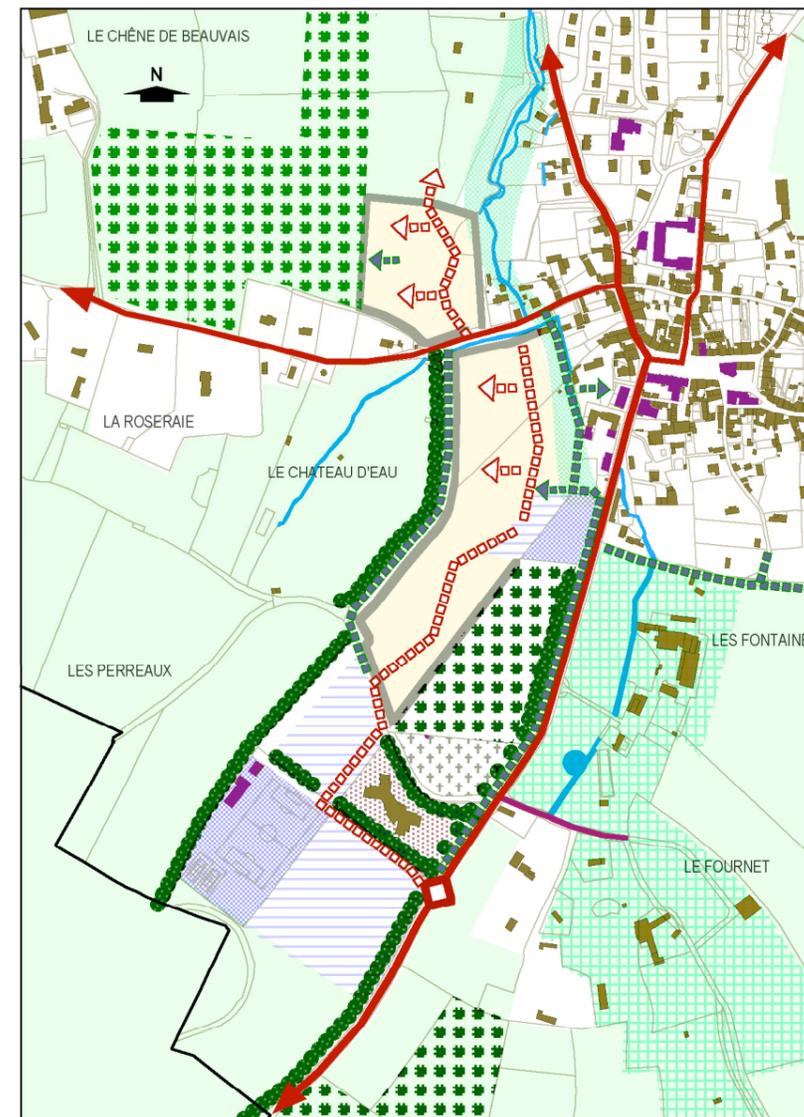
Densité d'urbanisation :

- Dans les terrains les plus proches du bourg, et en particulier ceux qui bordent le ruisseau des Fontaines, on privilégiera des formes urbaines proches de celles du village : maisons de ville, maison jumelées, ...

Viabilisation et paysagement :

- ... ce qui permettra une continuité urbaine, et le financement de l'aménagement d'espaces verts et d'une promenade en bordure du ruisseau.

- Au-delà, les maisons individuelles qui seraient construites, feront l'objet d'une vigilance particulière quant à leur inscription dans les pentes (en application des dispositions du règlement). Elles seront desservies par une rue au profil d'allée, afin de donner à ce nouveau quartier un cadre paysager champêtre conforme avec l'image du Pays d'Auge et les souhaits de "campagne" des nouveaux habitants.
- Les lisières des nouveaux quartiers préserveront les haies bocagères, lorsqu'elles existent, ou en recréeront; elles seront doublées de chemin ce qui facilitera leur maintien et contribuera à la qualité du cadre de vie de ces nouveaux quartiers.
- Un seul type de clôture sur rue sera défini; il le sera précisément pour assurer l'harmonie générale du quartier; les clôtures sur rue seront préférentiellement réalisées lors de l'aménagement.
- Du fait de l'impact des nouvelles constructions dans le coteau, elles présenteront toutes des toitures d'ardoises ou des matériaux de teintes similaires.
- Chaque opération d'aménagement contribuera à la constitution du maillage de rues et chemins tel qu'il est indiqué ci-après, en maintenant les liaisons vers les opérations voisines à venir.



-> une urbanisation inscrite dans le coteau en dessous de vergers ou de rideaux de haies bocagères (créés ou renforcés)

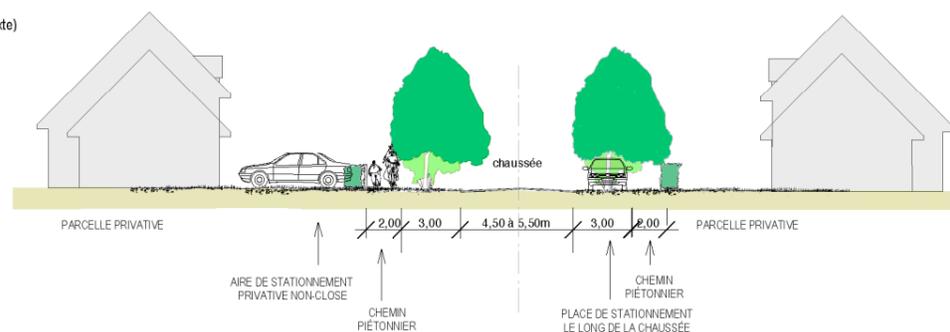
-> un paysage d'entrée de village préservé grâce à un premier plan planté qui est maintenu.

-> un maillage de rues et chemins qui vient doubler la voie principale et relier le nouveau quartier aux quartiers existants. Il facilite de plus la liaison avec les équipements publics présents à l'entrée sud.

- VERGERS EXISTANTS À PRÉSERVER
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTUEL
- TERRAINS RÉSERVÉS À L'EXTENSION DES ÉQUIPEMENTS
- ACTIVITÉS À VOCATION TOURISTIQUE (Caves Huet / Jardins du Pays d'Auge)
- SECTEURS D'EXTENSION RÉSIDENTIELLE
- DESSERTE À METTRE EN PLACE
- ACCÈS ET VOIES AUTOMOBILE
- CHEMINS ET LIAISONS PÉDESTRES
- (TRACÉ INDICATIF, LIAISON IMPÉRATIVE)
- LISIÈRES VERTES À PRÉSERVER OU À CRÉER
- MAISON DE RETRAITE

Exemple de rue en "allée" :

(les côtes peuvent être adaptées au contexte)



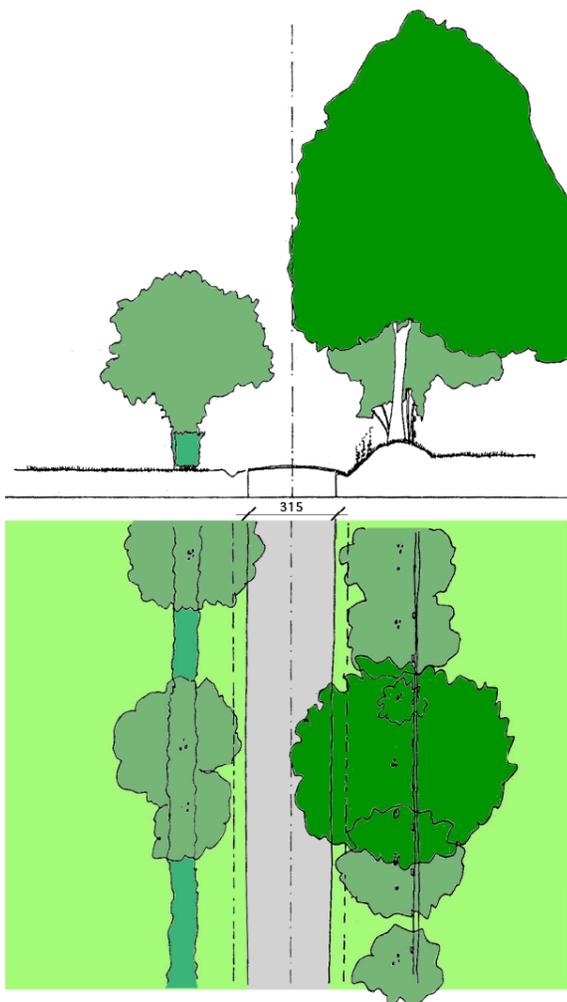
Orientations particulières d'aménagement

Principes d'aménagement des accès -1/2

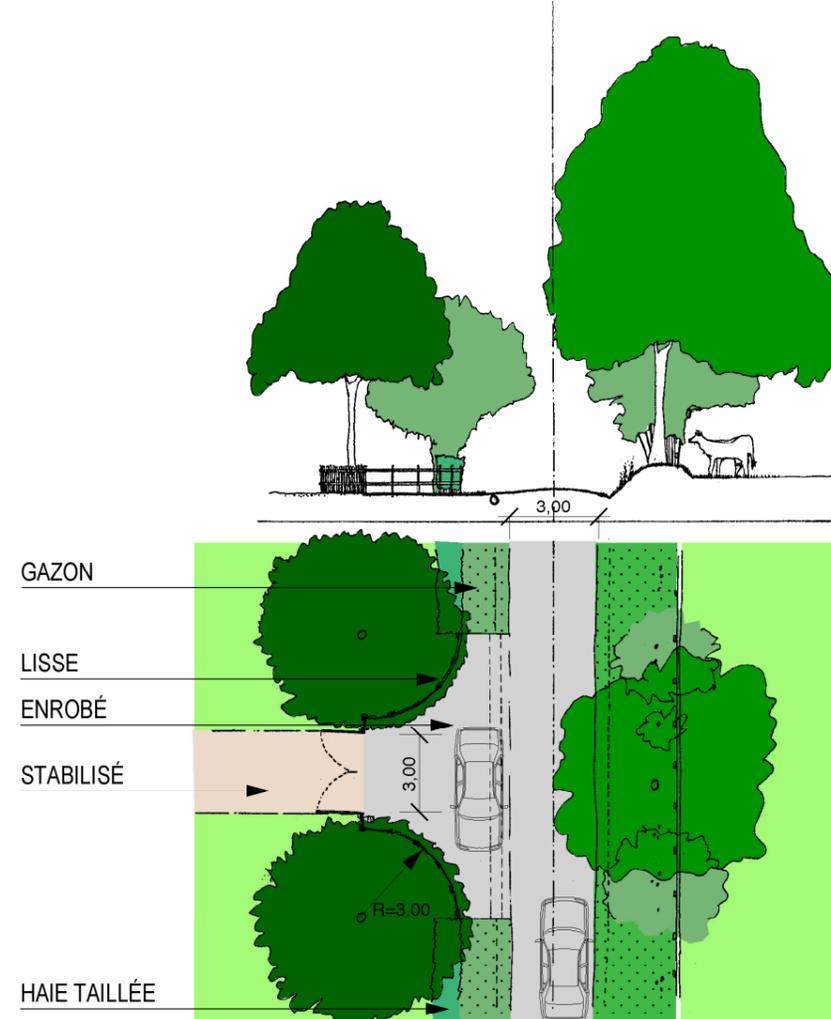
Le long des voies bordées de talus ou de voies aux chaussées très étroites



AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT : sans élargissement de la voie



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

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

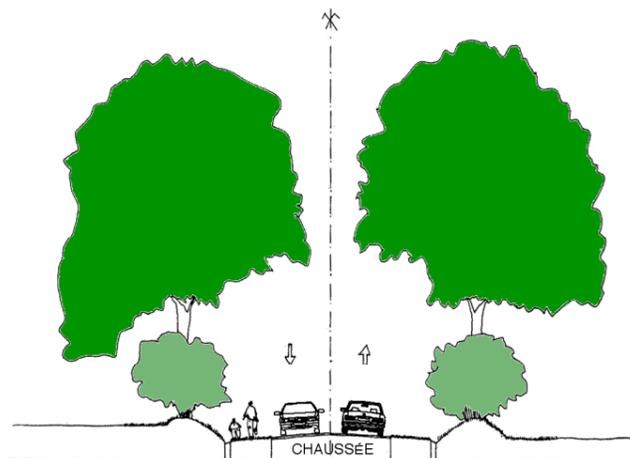
Orientations particulières d'aménagement

Principes d'aménagement des accès - 2/2

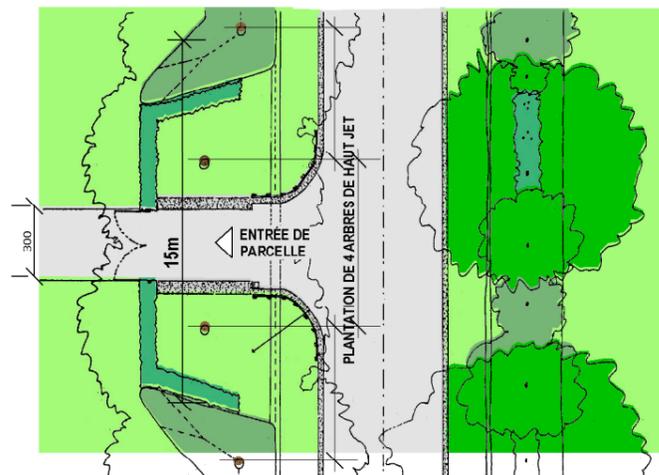
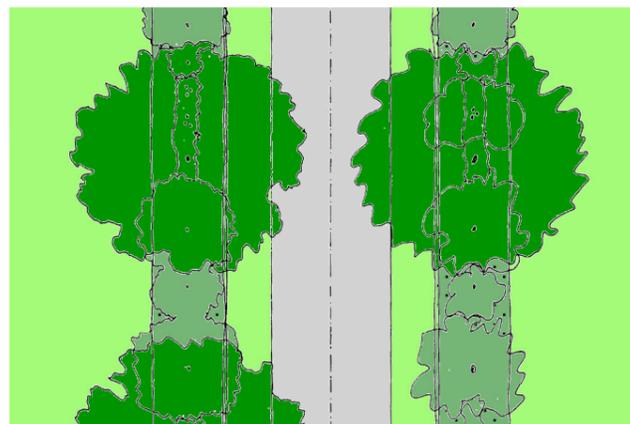
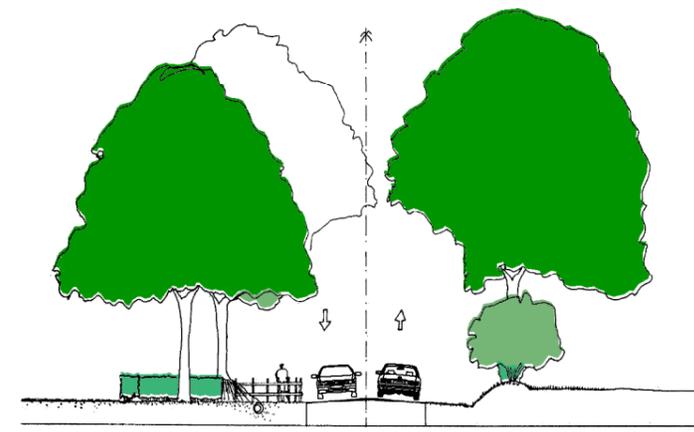
Le long des voies bordées de bas-côté plats.



AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT



Protéger la buse

Retourner le talus

Arraser la haie bocagère dans la surface de dégagement

OBJECTIFS POURSUIVIS :

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- L'aménagement des accès aux parcelles privées sera adapté à la configuration des lieux (talus, fossés, haies, visibilité, vitesse de la circulation ...).

- Le porche ou portail sera implanté avec un recul au moins égal 5m (auquel s'ajoutera la longueur de débatement du portail, s'il ouvre vers l'extérieur).

- Une surface sera dégagée pour la visibilité et pour éviter toute manœuvre sur la voie, de part et d'autre de l'accès; Ce dégagement aura une longueur comprise entre 6m et 15m; elle sera déterminée en fonction de la largeur de la chaussée, de l'importance du trafic et de la configuration de la voie.

- Les haies situées de part et d'autre de l'accès seront diminuées ou arasées sur toute la longueur nécessaire à une bonne visibilité; Elles seront replantées en retrait ou remplacées par un terre-plein planté d'arbres d'alignement.

- Les aménagements paysagers seront réalisés avec soin : les essences seront locales, les accotements de la voie d'accès seront plantés. On préférera l'utilisation d'arbres de hauts jets (hêtre pourpre, tilleul, platane...) branches remontées.

- Les fossés seront prolongés et busés sous le passage automobile.

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

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

RECOMMANDATIONS :

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