

COMMUNE DE DONNAY  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.O.S. initial                    approuvé le                    ..... 25 juin 1982  
Modification n°1                    ..... 18 septembre 1989

**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 : **16 octobre 2006**

LE MAIRE

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

AGENCE  
SCHNEIDER



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

1

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

## **1- Objectifs poursuivis**

---

### ***Développer le village pour porter la population à 300 habitants***

La commune compte actuellement près de 200 habitants, répartis sur 10 hameaux dont le village.

Les élus souhaitent favoriser l'augmentation de la population par l'accueil de ménages qui permettront de pérenniser l'animation locale et de maîtriser l'urbanisation afin de préserver au village son caractère.

*C'est un objectif de 300 habitants d'ici quinze ans qui est proposé.*

Pour cela, en l'absence d'aménageur privé, le Conseil Municipal projette la réalisation d'une opération d'aménagement à l'ouest du village.

Cela permettra la construction de logements locatifs aidés et de maisons individuelles, dans un cadre paysager de qualité. Cette opération sera de plus l'occasion de la mise en valeur de l'entrée du village depuis ESSON.

### ***Permettre l'accueil d'entreprises artisanales ou agricoles***

Les élus souhaitent réserver des terrains bien situés et équipés pour répondre à la demande d'installation d'entreprises artisanales ou agricoles qui travaillent localement.

### ***Promouvoir la fréquentation touristique ou de loisirs***

- Mise en place de circuits pédestres ou VTT et de haltes pique-nique,
- Aménagement du site de la Grotte de Donnay.
- Permettre le développement de la capacité d'accueil touristique (accueil de camping-caravaning ou P.R.L.).

## **2 - Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement**

### ***Favoriser un développement résidentiel adapté au caractère des lieux***

- Permettre un développement organisé de l'urbanisation du village
- Favoriser la mutation des locaux de l'ancienne école privée, et la mise en valeur de ce secteur du village,
- Permettre l'extension limitée des hameaux de Villers et du Mesnil Grain, afin qu'elle ne génère pas de renforcement des réseaux et voies.
- Protéger le site de la Vallée des Vaux
- Limiter tout développement de l'habitat en bordure des voies recevant un trafic de transit potentiellement accidentogène (RD6/RD23)

### **Construire en intelligence avec l'espace naturel :**

- Adapter les aménagements paysagers au site,
- Définir une taille de parcelle qui permette l'assainissement autonome des eaux usées,
- Prescrire un cadre paysager harmonieux avec la campagne environnante.

### ***Poursuivre l'équipement de la commune et l'aménagement du bourg***

- Aménager un espace public à l'ouest de l'église devant l'ancienne école,
- Aménager la rue entre la salle des fêtes et la VC301
- Réserver des terrains pour l'extension des équipements sportifs ou de loisirs,

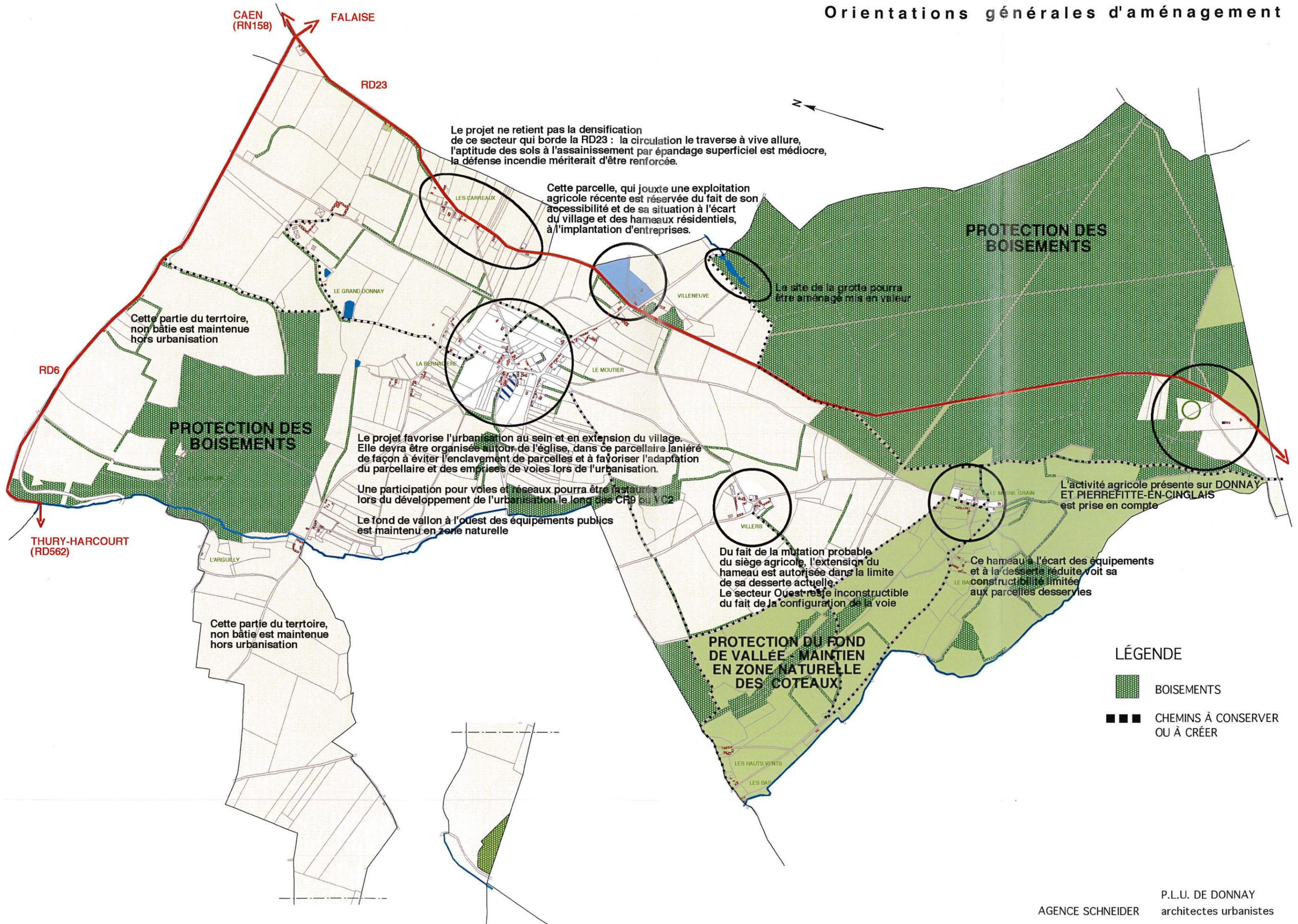
### ***Favoriser le développement économique et touristique***

- Réserver des terrains pour l'accueil d'entreprises agricoles ou artisanales, et répondre ainsi à la demande locale.
- Mettre en valeur le site de la Grotte, du lavoir du Mesnil Grain et mettre en réseau les chemins qui traversent le territoire.

### ***Préserver l'espace agricole***

- Limiter le mitage de l'espace agricole tout en permettant la mutation des constructions rurales ayant perdues leur affectation agricole

### ***Protéger les espaces naturels remarquables ou les paysages sensibles.***



Le projet ne retient pas la densification de ce secteur qui borde la RD23 : la circulation le traverse à vive allure, l'aptitude des sols à l'assainissement par épandage superficiel est médiocre, la défense incendie mériterait d'être renforcée.

Cette parcelle, qui jouxte une exploitation agricole récente est réservée du fait de son accessibilité et de sa situation à l'écart du village et des hameaux résidentiels, à l'implantation d'entreprises.

Le site de la grange pourra être aménagé mis en valeur

Cette partie du territoire, non bâtie est maintenue hors urbanisation

**PROTECTION DES BOISEMENTS**

Le projet favorise l'urbanisation au sein et en extension du village. Elle devra être organisée autour de l'église, dans ce parcellaire lanieré de façon à éviter l'enclavement de parcelles et à favoriser l'adaptation du parcellaire et des emprises de voies lors de l'urbanisation.

Une participation pour voies et réseaux pourra être restaurée lors du développement de l'urbanisation le long des CR9 ou YC2

Le fond de vallon à l'ouest des équipements publics est maintenu en zone naturelle

L'activité agricole présente sur DONNAY ET PIERREFITTE-EN-CINGLAIS est prise en compte

Du fait de la mutation probable du siège agricole, l'extension du hameau est autorisée dans la limite de sa desserte actuelle. Le secteur Ouest reste inconstructible du fait de la configuration de la voie

Ce hameau à l'écart des équipements et à la desserte réduite voit sa constructibilité limitée aux parcelles desservies

Cette partie du territoire, non bâtie est maintenue hors urbanisation

**PROTECTION DU FOND DE VALLÉE - MAINTIEN EN ZONE NATURELLE DES COTEAUX**

- LÉGENDE**
- BOISEMENTS
  - CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

CA  
UE

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

paysage et architecture

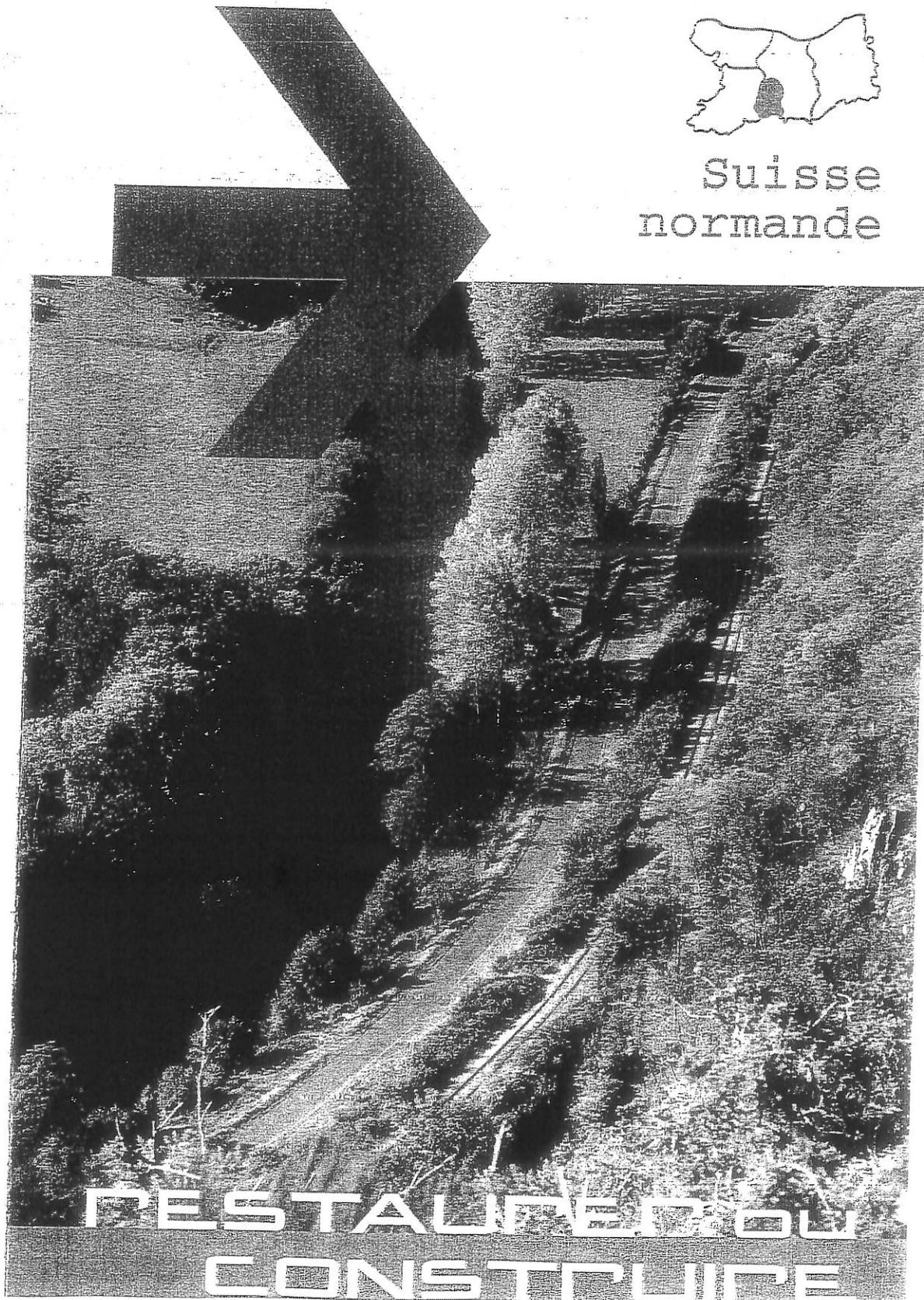
restaurer une maison ancienne

construire du neuf inspiré de l'ancien

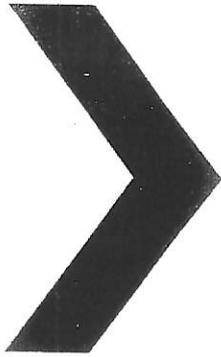
intérêt et diversité des idées neuves



Suisse  
normande

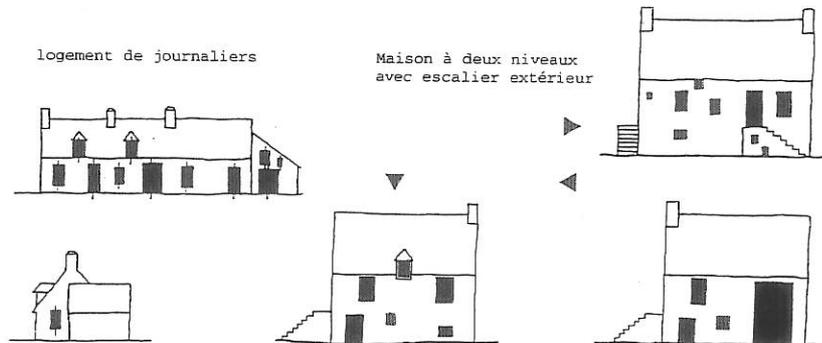


RESTAURER OU  
CONSTRUIRE



Située entre le Bocage normand à l'ouest, la plaine de Caen au nord et à l'est, et le département de l'Orne au sud, cette petite région s'apparente au Bocage. Elle suit la vallée accidentée de l'Orne dont les méandres ont créé un relief varié souvent escarpé. Elle présente un grand intérêt pittoresque et touristique. Le sous-sol est constitué de grès et de schiste.

## Paysage et architecture de La Suisse normande



» Volumétrie et composition des façades  
Lorsque la maison traditionnelle a deux niveaux, le rez-de-chaussée sert d'entrepôt.  
L'accès à la partie habitable se fait par plusieurs escaliers perpendiculaires ou parallèles et terminés par un palier.

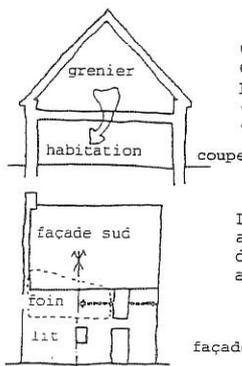
## Une architecture qui tient compte du milieu

L'habitat, comme dans le Bocage, est en général dispersé. Cependant, dans le fond des vallées (vallée de l'Orne en particulier) se sont formés de gros villages où les maisons sont alignées de part et d'autre de la route.

Les maisons elles-mêmes sont assez semblables à celles du Bocage. Ce sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au nord, ouvertures plus nombreuses au sud, organisation

des pièces à vivre autour de la cheminée qui apporte le chaleur, foin dans les combles donnant aussi une bonne isolation. Ces maisons sont de type différent selon les usages (voir croquis). Elles peuvent avoir un ou deux étages avec en plus les combles.

Il est intéressant d'observer sur les croquis ci-dessus la diversité et la variété de composition des façades. Les croquis ci-dessous permettent de comprendre à quel point le dessin de ces façades n'était pas l'effet du hasard, mais au contraire le résultat de la réflexion et du bon sens.



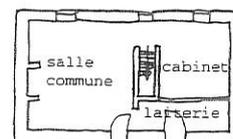
Construction type R + combles reconnaissable dans tout le massif armoricain

Le grenier a 2 fonctions :

- serrer les grains
- isoler thermiquement l'habitation

L'ouverture pour l'accès au grenier peut être déplacée mais jamais au-delà de l'axe indiqué sur la façade

façade type module de base



zone chaude zone froide  
zone de circulation

» Volumétrie et composition des façades

## Murs et ouvertures

Le pignon le plus exposé aux pluies peut être entièrement essenté d'ardoise. Les murs des maisons sont en schiste. La Suisse normande se caractérise par l'emploi d'un schiste d'une variété particulière dite "ardoise du Pont de la Mousse", extraite dans la région de Thury-Harcourt.

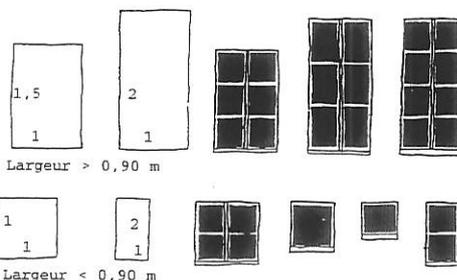
On y trouve des bancs de schiste bleu gris veiné de rose, plus dur que le schiste ordinaire. Dans les maisons construites avec ce matériau, on n'observe pas, en général, de chaînage en pierre de taille. Dans le sud de cette zone, on retrouve les moellons de couleur foncée

utilisés dans le Bocage.

Les façades sud comportent de nombreuses ouvertures, alors que les façades nord sont percées de petites ouvertures, ou parfois même aveugles, pour éviter toute déperdition de chaleur. Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, leur appui est en saillie par rapport au mur extérieur. Les linteaux des portes et des fenêtres peuvent être en schiste, en grès ou en bois (voir ci-dessous les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



Linteau cintré en schiste

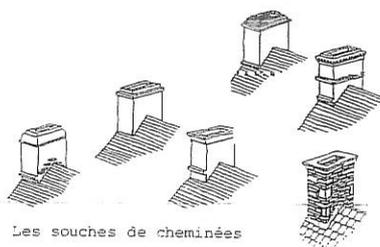


» Les proportions des ouvertures et des vitrages

## Lucarnes, cheminées et couvertures

Les lucarnes sont moins nombreuses que dans le Bocage. Les lucarnes à deux versants, (en bâtière) sont très nombreuses. L'appui des lucarnes est dans ce cas en saillie par rapport au mur de façade. Il existe de nombreuses lucarnes engagées dans le mur de façade. Elles sont assez étroites. Les cheminées prolongent les murs de pignon, leur souches sont dans l'axe du faîtage.

On trouve un peu de tuile écaïlle dans l'architecture de la Suisse normande, mais le matériau dominant est l'ardoise locale en provenance de Condé-sur-Noireau. Les toits sont à deux versants de forte pente (45° à 60°). Les appentis peuvent avoir des pentes de 30°.



Les souches de cheminées



Lucarne en bâtière

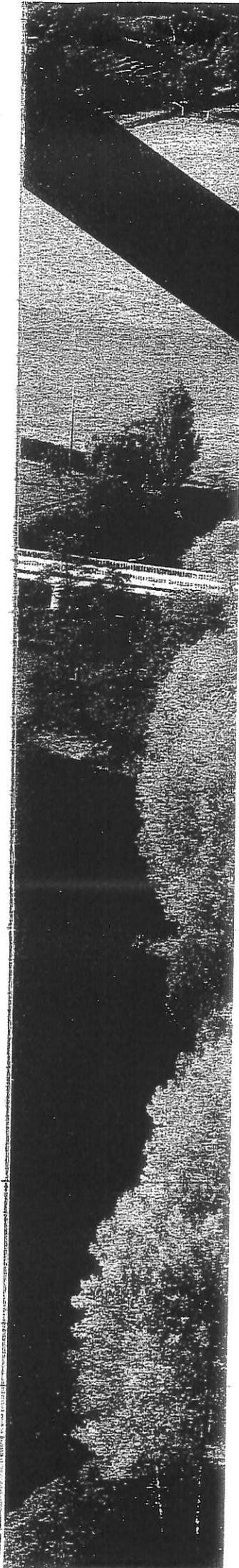


Lucarne à la capucine



Lucarne engagée dans le mur de façade

» Lucarnes et cheminées



## restaurer une maison ancienne

### → agrandir votre maison

Beaucoup de maisons de journaliers étaient très petites. Pour les aménager et les rendre confortables, il est souvent nécessaire de les agrandir.

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (voir exemples d'agrandissement). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

### → créer des ouvertures

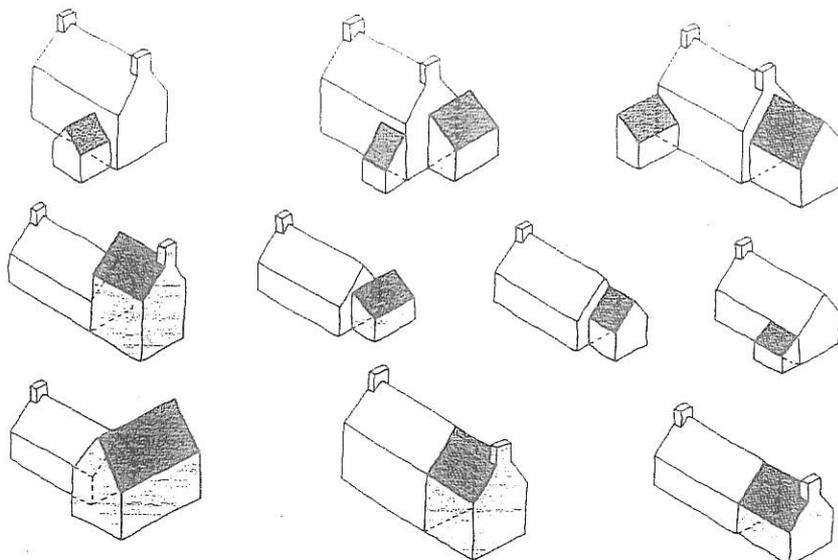
En cas de changements de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de faire réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard.

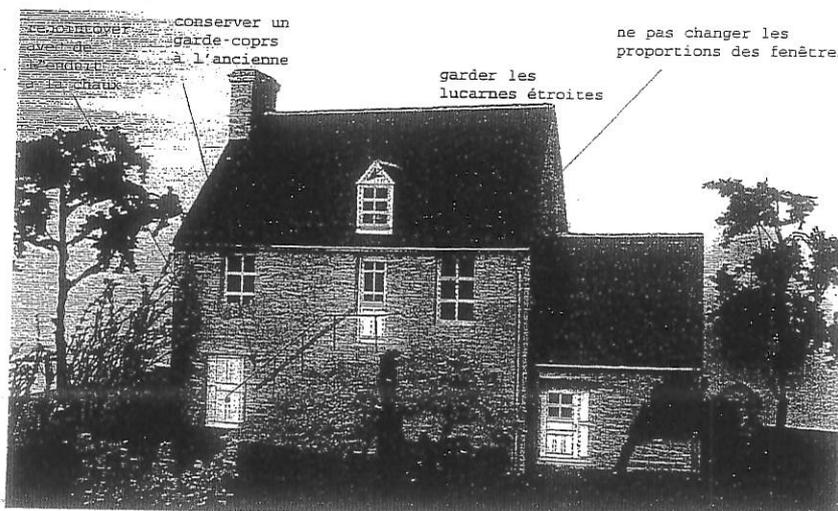
Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo.

### → ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Éviter les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des "velux", que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.



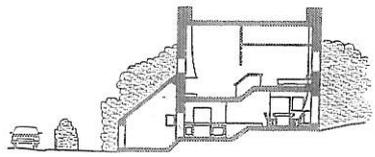
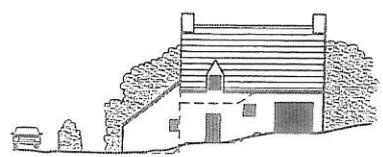
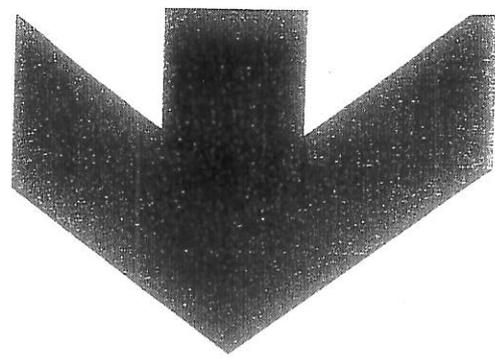
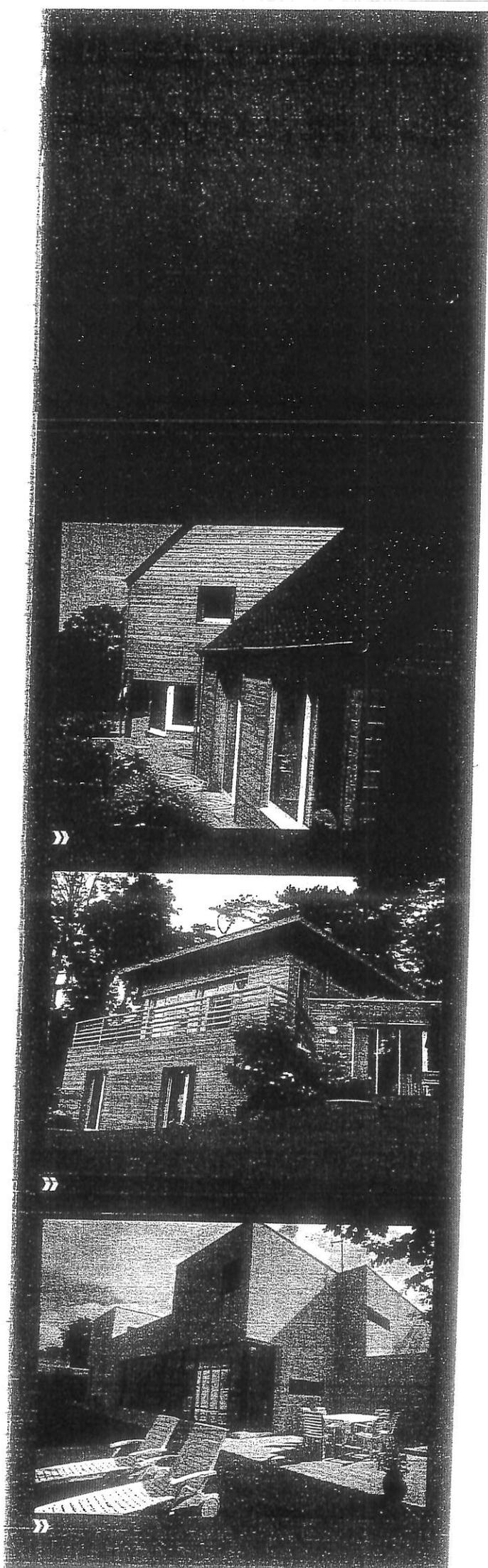
» Exemples d'agrandissement



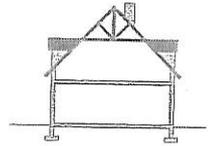
conseils

Les appareillages de pierres (schistes ou granit) étaient destinés à rester apparents. L'imperméabilité de ces matériaux rend inutile l'emploi de crépi extérieur.

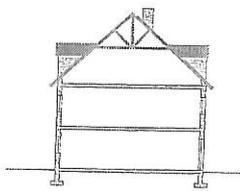
Les joints réalisés au mortier de chaux doivent être le plus discrets possible (éviter le mortier de ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs).



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



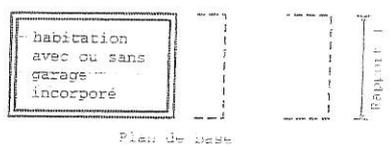
» Dans la maison basse, le relèvement des murs gouttereaux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



Plan de base

» Proportions des maisons

## 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 locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.



### Implantations

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

L'utilisation du terrain en sera meilleure.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.

Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par le même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



### Caractéristiques

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.
  - Souvenez-vous que le relèvement des murs goutteraux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
  - Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.
  - Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.
- L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement 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.
- Évitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
- Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.
- Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Auge, donc étrangère et mal venue en Suisse normande.

M