EPCI DE LA RD 16 - PHASE II

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

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

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

Le Président

2b - Orientations Particulières d'Aménagement

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

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

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

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

1- Dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Recommandations architecturales

➔ *FICHE CAUE 14*

Aménagement des accès

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

Implantation des constructions sur la parcelle

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

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

2-1 DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS :

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

2-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX

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

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

2-3 PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS :

SAINT LAURENT DU MONT : secteur de la Mairie

Dispositions à respecter :

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

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

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

SAINT OUEN LE PIN : Extensions du village

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

MANERBE : Lieu-dit "le Buisson"

➔ *Voir PLANCHE- O.P.A. 6a – MANERBE*

MANERBE : lieu-dit "Hameau Saint Sauveur"

➔ *Voir PLANCHE- O.P.A. 6b – MANERBE*

MANERBE : SECTEUR DE L'ÉGLISE

➔ *Voir PLANCHE- O.P.A. 6c – MANERBE*

Dispositions à respecter :

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

Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick Pédel et
Marie-Hélène Lamourec
Photo : 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.E.
10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00
E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr
Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr
ou dans les subdivisions territoriales.

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

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

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

crédit photo ■ Photo couverture : CAUE - Avril 2006

C A U E

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

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.

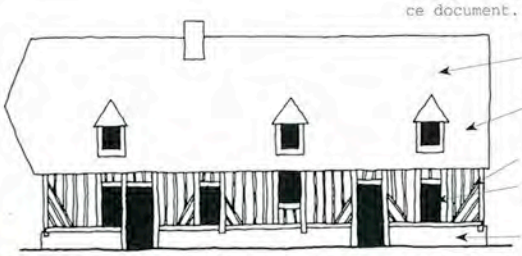
Paysages et architecture traditionnels

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.

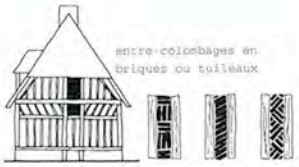


» **Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)**

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.



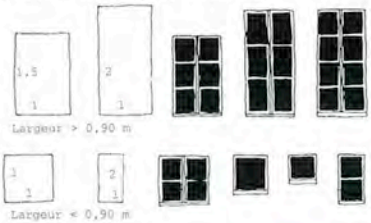
La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès. Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages 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.

Fenêtre entre deux potelets



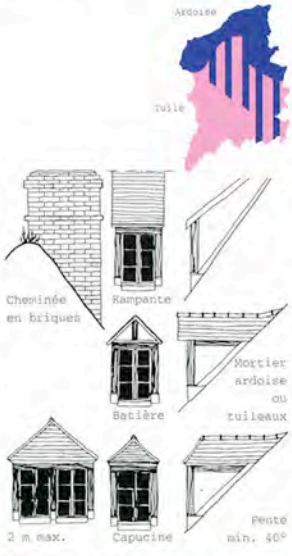
» **Les proportions des ouvertures et des vitrages**

Lucarnes, cheminées et couvertures

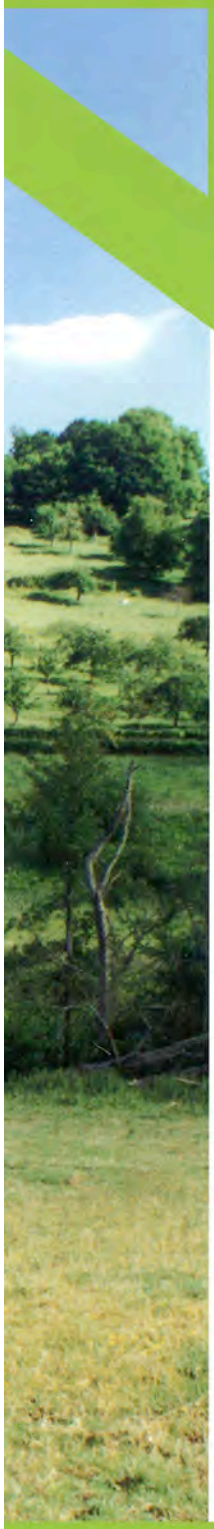
Le chaume a presque disparu. Aujourd'hui la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile «écaille». Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.

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.

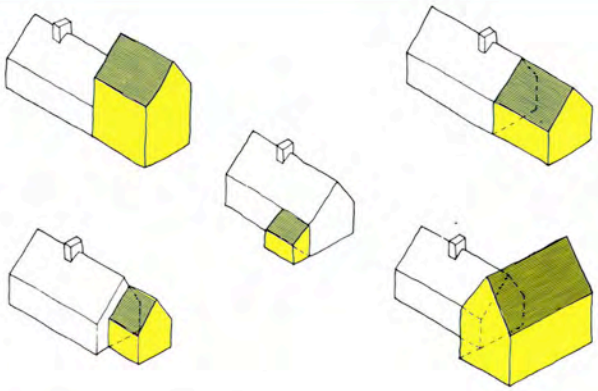
Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.



» **Lucarnes et cheminées**



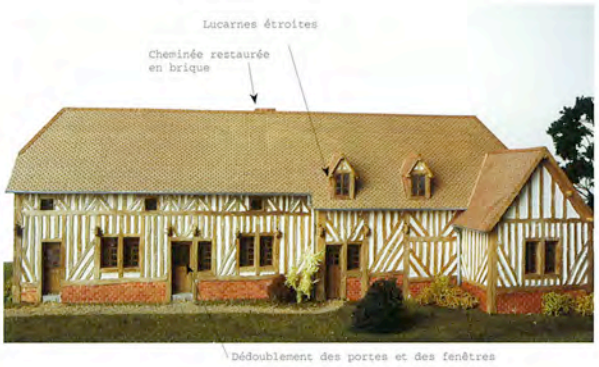
restaurer une maison ancienne



» 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 ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.



créer des ouvertures

Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclairement 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. Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou «vélux» que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.

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. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez les enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.

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.

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.
La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.
Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.
Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.

» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14

» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14

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

Implantations

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

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.
Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.
Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus. Le niveau du rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.
Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de contruire fasse apparaître clairement les points de niveaux et les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descente de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous connaîtrez ainsi les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

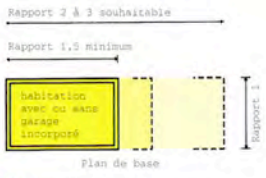
Caractéristiques

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

» Exemple de la maison
R + 1 + combles

• Compte-tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs gouttereaux (mur du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
• Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis «proportions des maisons» présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.
• Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire.
• Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.
Si vos finances vous le permettent, sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.

Détails



» Proportions des maisons

Ne compliquez pas les volumes inutilement.
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.
• Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
• Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
• Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas en harmonie.
• Evitez les «ailes de geai». Si, en cas de copie de bâtiment ancien, vous souhaitiez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.

Orientations particulières d'aménagement n°1a

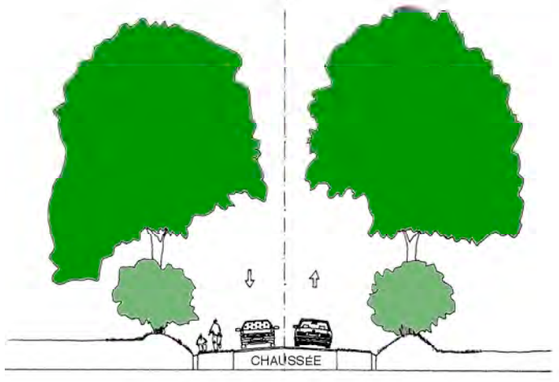
Principes d'aménagement des accès :

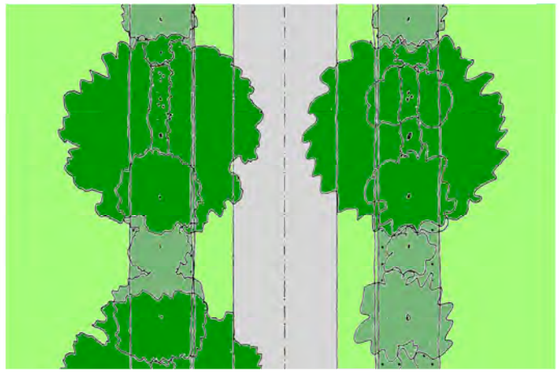
Le long des voies dont la chaussée a une largeur supérieure à 5m

RECOMMANDATIONS :

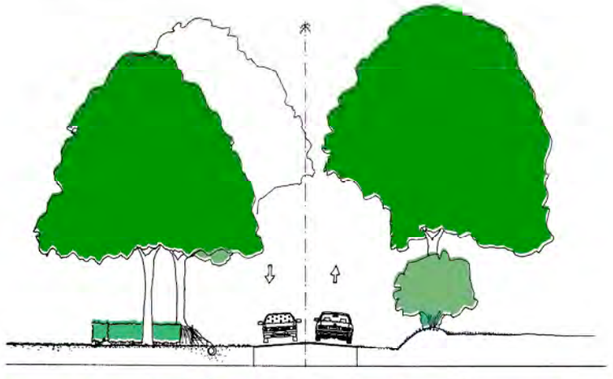
> **Pour signaler l'entrée** : plantation d'au moins un arbre de chaque côté de l'accès ;
> **La surface dégagée** pour assurer la visibilité est engazonnée ;
> **La clôture** entre le porche ou le portail et la haie bocagère est faite d'une haie basse taillée ou de lisses normandes.

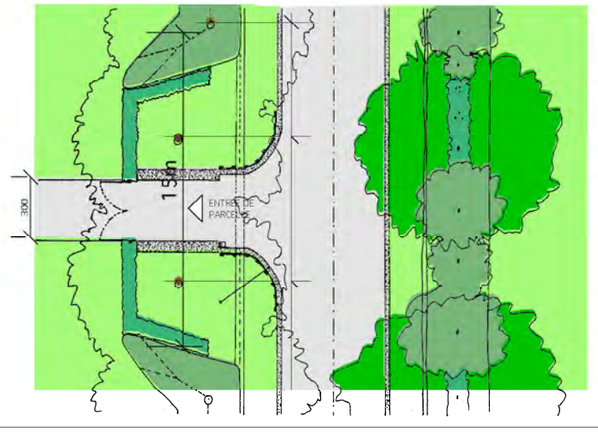
AVANT AMÉNAGEMENT





APRÈS AMÉNAGEMENT





Protéger la buse

Retourner le talus

Arraser la haie bocagère dans la surface de dégagement

OBJECTIFS POURSUIVIS :

Assurer la sécurité des échanges.

Signaler les entrées depuis la route, par des aménagements paysagers de qualité.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'aménagement de l'accès aux parcelles privatives sera adapté à la configuration des lieux : talus, fossés, haies, visibilité, vitesse de la circulation ...

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

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

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

Les aménagements paysagers seront réalisés avec soin : les essences seront locales, les accotements de la voie d'accès seront plantées. On préfèrera l'utilisation d'arbres de hauts jets (hêtres pourpres, tilleuls, platanes...) branches remontées.

Les fossés seront prolongés et busés sous le passage automobile.

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

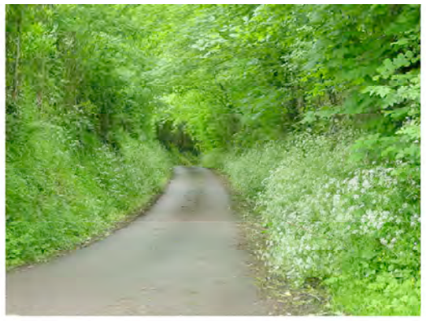
En bordure des routes départementales, les accès seront regroupés afin de limiter le nombre de sorties sur la voie.

AVANT AMÉNAGEMENT

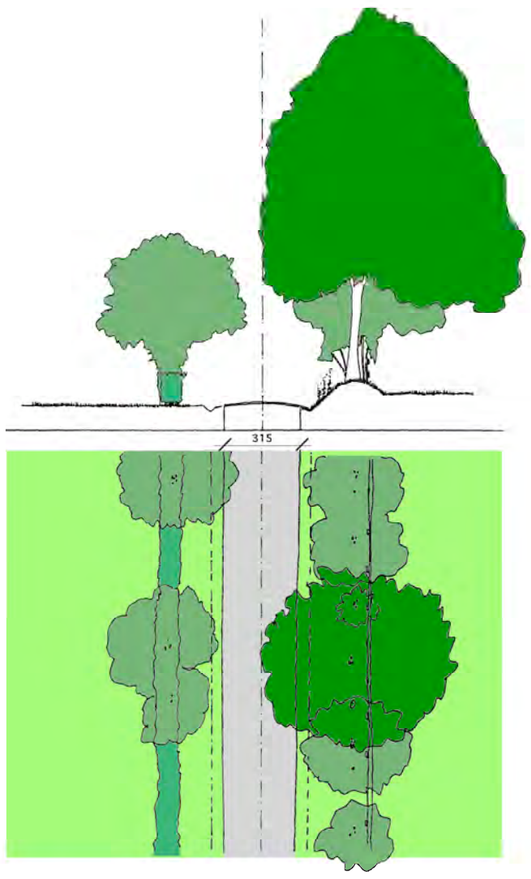
APRÈS AMÉNAGEMENT

Orientations particulières d'aménagement n°1b

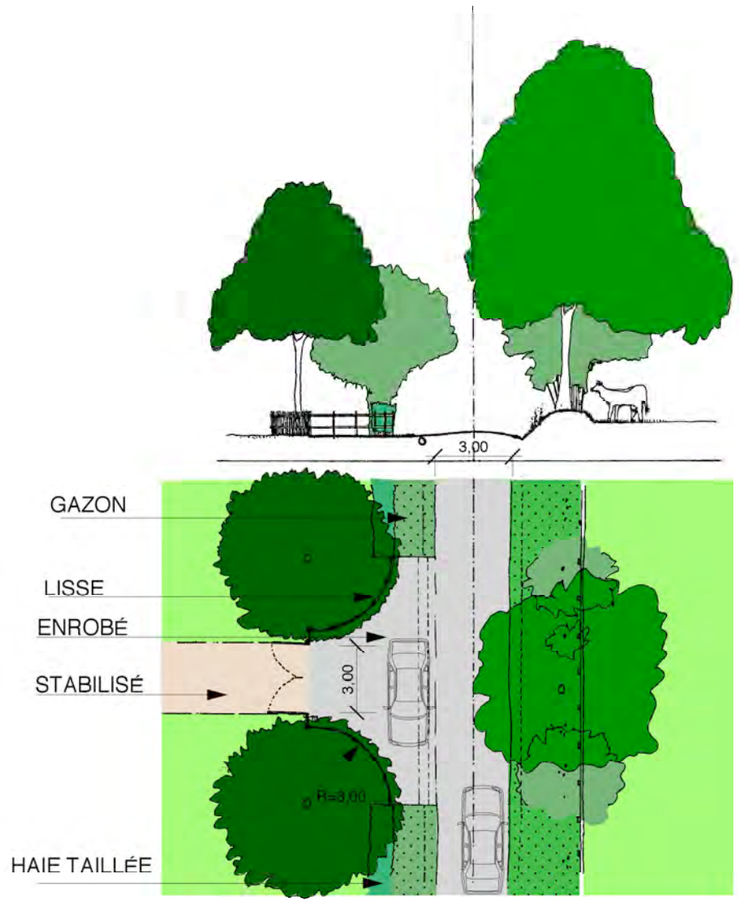
Principes d'aménagement des accès :
Le long des voies dont la chaussée à une largeur inférieur à 5m.



AVANT AMÉNAGEMENT



APRÈS AMÉNAGEMENT : sans élargissement de la voie



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Assurer la sécurité des échanges,

Signaler les entrées depuis la route, par des aménagements paysagers de qualité.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'aménagement des accès aux parcelles privatives 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 longeur de débattement du portail, s'il ouvre vers l'extérieur).

Une surface de dégagement sera réalisée pour permettre le stationnement devant le portail et faciliter le croisement des véhicules le long des voies très étroites ; Ce dégagement aura une longueur comprise entre 6 et 9m ; elle sera déterminée en fonction de la largeur de la chaussée et de la configuration de la voie ; Elle est d'autant plus large que la voie est étroite.

Les haies situées de part et d'autre de l'accès seront diminuées ou arasées.

Les fossés seront prolongés et busés sous le passage.

Les aménagements paysagers seront réalisés avec soin : les essences seront locales, les accotements de la voie d'accès seront plantés.

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

Implantation dans la parcelle

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

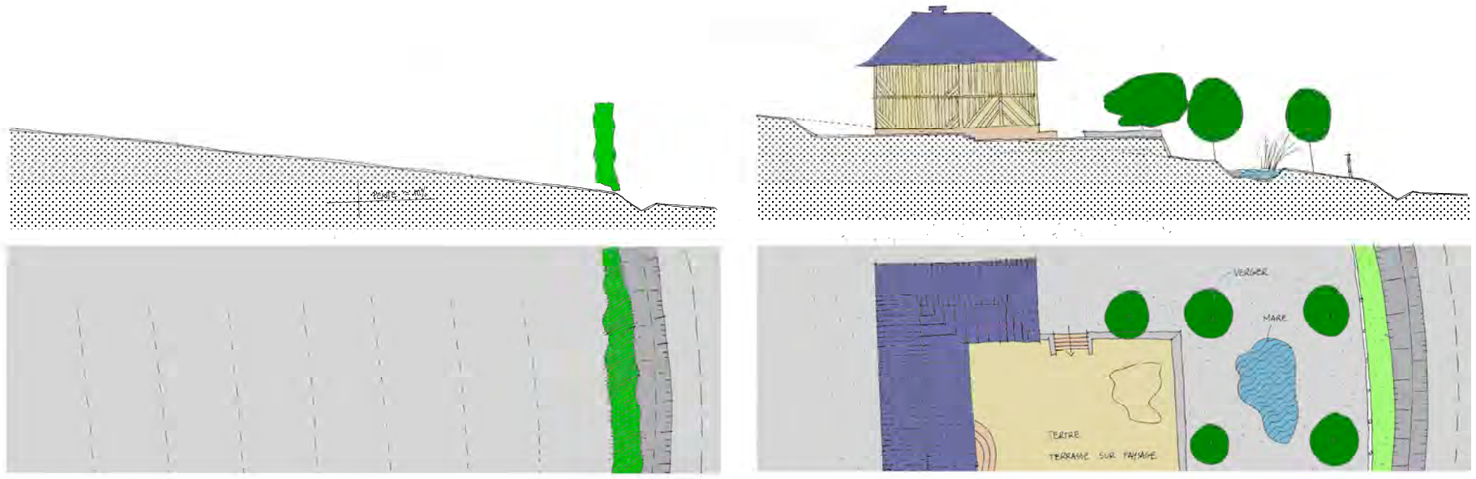
Il respectera les principes suivant :

- lorsqu'une orientation générale des constructions existe : les nouvelles constructions devront la respecter en s'implantant perpendicullairement ou parallèllement aux lignes de faitage des constructions environnantes (à quelques degrés près);

- dans les terrains en pente : la construction principale sera implantée dans le sens des lignes de pente, les constructions secondaires seront implantées soit parallèlement, soit perpendiculairement;

- on privillégiera les implantations en "cour".

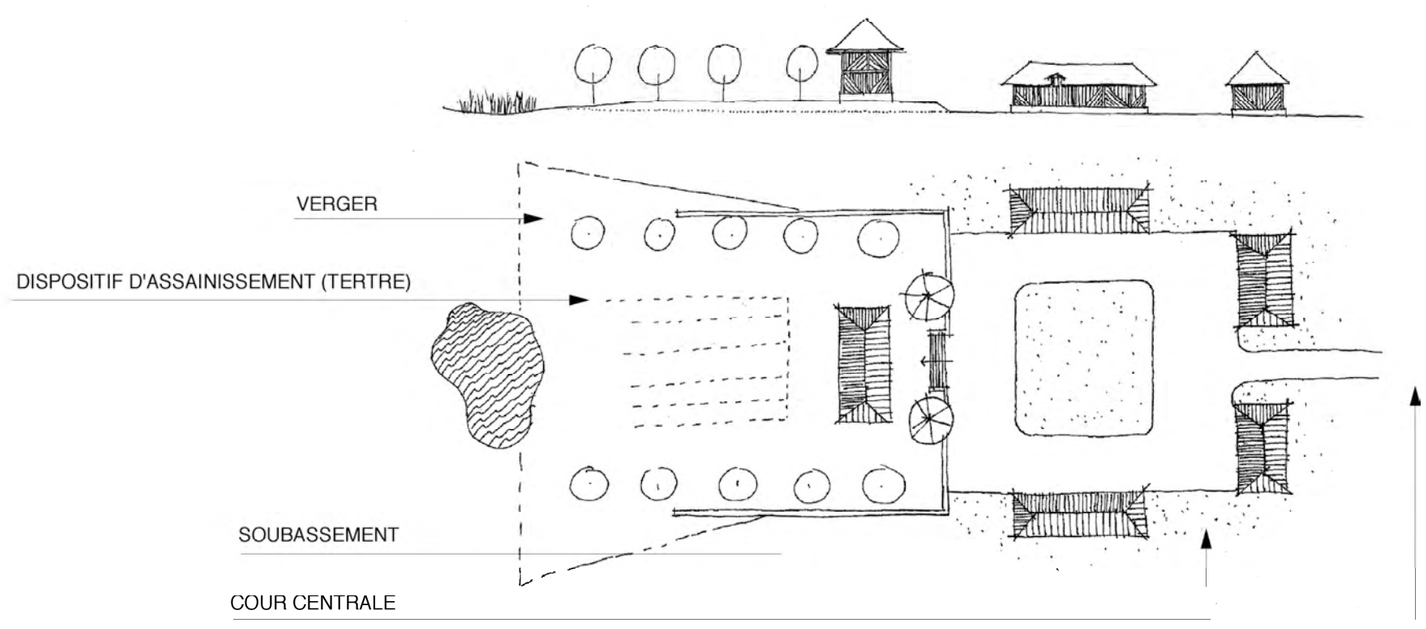
Exemple d'implantation dans un terrain en pente



AVANT AMÉNAGEMENT

APRÈS AMÉNAGEMENT

Exemple d'implantation d'un tertre d'assainissement



Principes généraux d'organisation de l'urbanisation :

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

OBJECTIF :

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

LE PROJET :

Pour éviter la banalisation du territoire produite par des lotissements qui importent des aménagements péri-urbains, très éloignés des paysages ruraux dont le charme est recherché par les résidents qui viennent "à la campagne", on fixera les Orientations particulières d'Aménagement suivantes aux zones "À Urbaniser" à vocation résidentielle ; elles pourront être adaptées à la configuration des lieux et à la taille de l'opération.

Des unités de voisinage :

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

Plantations :

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

Lisières :

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

Desserte :

Les principes à respecter pour la desserte de chaque secteur font l'objet de croquis dans les fiches OPA 4-5-6.
La coupe de principe définit le profil des voies principales à créer ou à aménager ; les côtes pourront être adaptées au contexte sous réserve de ne pas remettre en question les objectifs ci-dessus.

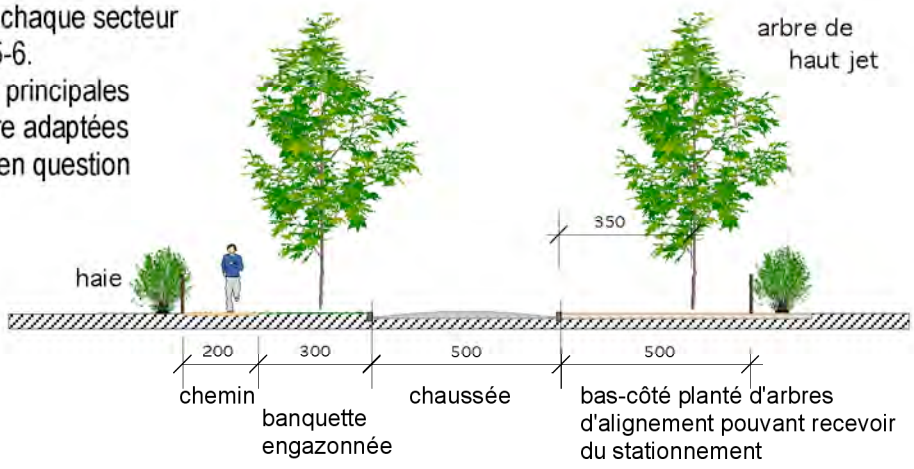
Les **unités de voisinage** seront composées de manière rigoureuse et équilibrée. Les espaces extérieurs seront traités avec des matériaux favorisant le caractére champêtre des lieux : pavés, dalles gazons pour les accès et aires de stationnement, sable stabilisé pour les trottoirs,....

On limitera l'imperméabilisation des surfaces.

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

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

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

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

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