Annexe à la délibération n°D2025-1-1-17a
Conseil Communautaire du jeudi 27 février 2025

ATELIER DE L'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME VIRE NORMANDIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068799-20250227-D2025-1-1-17a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2025
Publication : 13/03/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 27 février 2025

Vire Normandie

Champs d'application

Article L.151-7 code de l'urbanisme:

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; […] »

La présente orientation d'Aménagement et de programmation thématique s'étend à **l'intégralité** du territoire de Vire Normandie à l'inverse d'une O.A.P dites sectorielle qui ne couvre que certains espaces délimités. Elle est spécifiquement dédiée à l'aspect extérieur des constructions **existantes** (principales, annexes et extensions) dans le cadre de leur rénovation.

Cette orientation vise à guider la rénovation des constructions existantes, contribuant ainsi à la préservation et à l'harmonisation du cadre architectural local.

Cette O.A.P ne concerne pas les constructions nouvelles, leurs annexes et extension. La réglementation attenante se retrouve aux articles 11 du règlement écrit.

ATELIER DE L'URBANISME

TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Avant de préciser les règles applicables aux constructions existantes sur le territoire, il s'agit ici de définir les différentes typologies de constructions identifiées sur le territoire. Elles sont classées selon les formes et styles architecturaux identifiés sur la commune.

Ces typologies sont au nombre de 6, et sont présentées ci après.

ATELIER DE L'URBANISME

Régime général / quatre typologies

Les constructions traditionnelles, aux façades à pierres apparentes.

On trouve sur ces façades principalement des pierres de pays (schistes, granites, grès) ou des matériaux destinés à rester apparent (briques, ardoise, pan-de-bois).

Les constructions « 20ème siècle », dont les façades reprennent en partie les codes des constructions traditionnelles.

Constructions dont une partie de la façade présente des pierres apparentes, ou matériaux destinés à rester apparents, et où l'autre partie est enduite.

Les constructions modernes, dont les façades sont toutes enduites.

Peuvent comporter ponctuellement certains éléments de pierre apparentes (linteaux, chambranles, allèges, chaines d'angles, etc.) mais qui relèvent du détail architectural.

Les immeubles « reconstruction ».

Leurs façades ne sont ni enduites ni faites de pierres apparentes, ces immeubles présentent généralement des panneaux de béton ciré ou bouchardé.

Ils présentent parfois des bardages extérieurs, installés *a posteriori*.

Régime exceptionnel

Les immeubles d'habitations collectives, appartenant ou non au régime du logement social.

Peuvent présenter une grande variété de teintes et d'aspects

« Autres »

Les constructions qui n'entrent dans aucune catégorie pré-citée.

ATELIER DE L'URBANISME

RENOVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Chacune des typologies a fait l'objet d'une réglementation adaptée, dont les disposition sont explicitées ci après.

ATELIER DE L'URBANISME

Constructions traditionnelles

Pour les constructions principales:

Les pierres apparentes, briques apparentes, ou autres matériaux destinés à rester apparents (essentage d'ardoises, bois, etc) pourront utilement être conservés.

Les huisseries et menuiseries (portes / fenêtres), ainsi que les vitrines des rez-de-chaussée actifs, peuvent être peintes.

Suggestion de teintes :

RAL 1032	RAL 1018	RAL 1004	RAL 1005
RAL 3013	RAL 3011	RAL 3001	RAL 3002
RAL 6013	RAL 6025	RAL 6021	RAL 7002

RAL 9001	RAL 9010	RAL 1013	RAL 9002
RAL 7045	RAL 7040	RAL 7000	RAL 7042

Exemple de rénovations

Pour les extensions et les annexes

Dans le cas d'une extension, ou de la création d'un volume annexe, ce dernier sera - s'il n'est pas réalisé en matériaux destinés à rester apparents - recouvert d'un enduit.

Les teintes envisagées seront justifiées au sein de l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet, au regard du bâti principal et choisies par rapport à la teinte principale de la construction principale.

ATELIER DE L'URBANISME

Maisons « 20ème siècle »

Pour les constructions principales:

La partie de la façade faite de pierres, briques, ou autres matériaux destinés à rester apparents pourra utilement être conservé.

Les modénatures participant à la qualité de la façade seront conservées ou restituées.

La partie enduite de la façade devra, dans le cadre d'une rénovation, être en harmonie avec l'existant et l'environnement bâti, et justifié au sein de l'AU qui accompagne le projet.

Pour les extensions et annexes

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet dont les teintes et coloris :

- ne se rapprochent pas des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois ;

Et / ou

- ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ATELIER DE L'URBANISME

Maisons modernes

Pour les constructions principales:

La partie enduite de la façade devra, dans le cadre d'une rénovation, être en harmonie avec l'existant et l'environnement bâti, et justifié au sein de l'AU qui accompagne le projet.

Pour les extensions et annexes

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet dont les teintes et coloris :

- ne se rapprochent pas des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois ;

Et / ou

- ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ATELIER DE L'URBANISME

Les immeubles « reconstruction »

Nb : nous proposons une règle spécifique pour cette typologie, mais la quasi-totalité des immeubles concernés sont dans le périmètre ABF et feront donc l'objet d'un visa à l'autorisation d'urbanisme. Le risque de « défiguration » est mesuré.

Pour les constructions principales:

Dans le cadre d'une rénovation d'une façade ou d'une partie de façade faite de panneaux de béton (ciré, bouchardé ou autres) sont autorisés :

- Le remplacement de panneaux béton par des panneaux similaires ou identiques ;
- Les pierres de parement, à condition d'être choisies avec soin dans les teintes et aspects des pierres de pays typiques du bocage virois.

D'autres rénovations peuvent être autorisées, à condition qu'elles justifient d'une démarche de création architecturale.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

ATELIER DE L'URBANISME

Les immeubles « reconstruction »

Si la façade comporte une partie faite de pierres ou de briques apparentes, celle-ci devra être conservée.

Si la façade comporte une partie enduite, l'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet dont les teintes et coloris :

- ne se rapprochent pas des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois ;

Et / ou

- ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

<u>Pour les extensions et annexes</u>

Si la façade comporte une partie enduite, l'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet dont les teintes et coloris :

- ne se rapprochent pas des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois ;

Et / ou

- ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ATELIER DE L'URBANISME

Les immeubles d'habitations collectives et « les autres »

Nb. L'impact des immeubles collectifs dans le paysage est grand. Cependant, le parc immobilier concerné par cette typologie est bien souvent géré par un bailleur social, avec qui la concertation d'avant dépôt d'autorisation d'urbanisme est possible et facilité. Ici aussi le risque de défiguration est mesuré.

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche ;
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

ATELIER DE L'URBANISME

Les immeubles d'habitations collectives et « les autres »

Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale intégrant notamment une démarche de développement durable.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ATELIER DE L'URBANISME