

LANTHEUIL

A PROPOS DE L'EXTENSION D'UN VILLAGE...

DOSSIER D'ETUDE
Décembre 1983

O. BACHELET
J. de LAPPARENT

UPA 1

PLAN DE L'ETUDE

PRESENTATION DU SITE ET DU VILLAGE

- 1 - Données
- 2 - Carte des pentes
- 3 - Le Site
- 4 - Les masses végétales
- 5 - Le tracé viaire
- 6 - Le bâti dans la parcelle
- 7 - Le parcellaire
- 8 - Le Bâti
- 9 - Les panoramiques

HISTORIQUE

- 10 - Evolution du village
- 11 - Evolution du parcellaire
- 12 - Evolution du bâti
- 13 - Plan d'alignement : 1892

L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

- 14 - Cinq quartiers
- 15 - La rue Fleurie
- 16 - Implantation du bâti par rapport à la rue
- 17 - Les matériaux : formes et couleurs
- 18 - Les toitures
- 19 - Les alignements minéraux

- 20 - Les bordures
- 21 - Les percements
- 22 - Le développé de la rue Fleurie : un exemple

LES CONSTRUCTIONS RECENTES ISOLEES

- 23 - Les nouvelles constructions
- 24 - Les parcelles des maisons neuves
- 25 - Implantation du nouveau bâti

PROPOSITIONS D'INTERVENTION

- 26 - Le POS de LANTHEUIL
- 27 - Zone UB : proposition
- 28 - Zone UC Nord
- 29 - Zone UC ouest
- 30 - Mise en scène (UC ouest)
- 31 - Implantation dans le village

LE LOTISSEMENT

- 32 - Extension d'un village
- 33 - Le lotissement : une rupture
- 34 - l'espace privé: la parcelle
- 35 - Constat

L'AVENIR DE LANTHEUIL ?

- 36 - LANTHEUIL dans 20 ans
- 37 - Le POS de l'an 2000



La commune de LANTHEUILL est remarquable de par sa situation. En effet, elle se trouve à 15 kilomètres au Nord Ouest de CAEN, et à 13 kilomètres à l'Est de BAYEUX.

Cette proximité est la cause de l'évolution récente du village de LANTHEUILL : accroissement de la population et du parc immobilier.

Ce phénomène étant rapide, il se traduit le plus souvent par des constructions de maisons individuelles. Ce sont, fréquemment, des solutions de facilité qui sont mises en oeuvre : implantation de constructions neuves sur les parcelles vides du village et création de zones de lotissement sur des terrains agricoles situés à la périphérie du village.

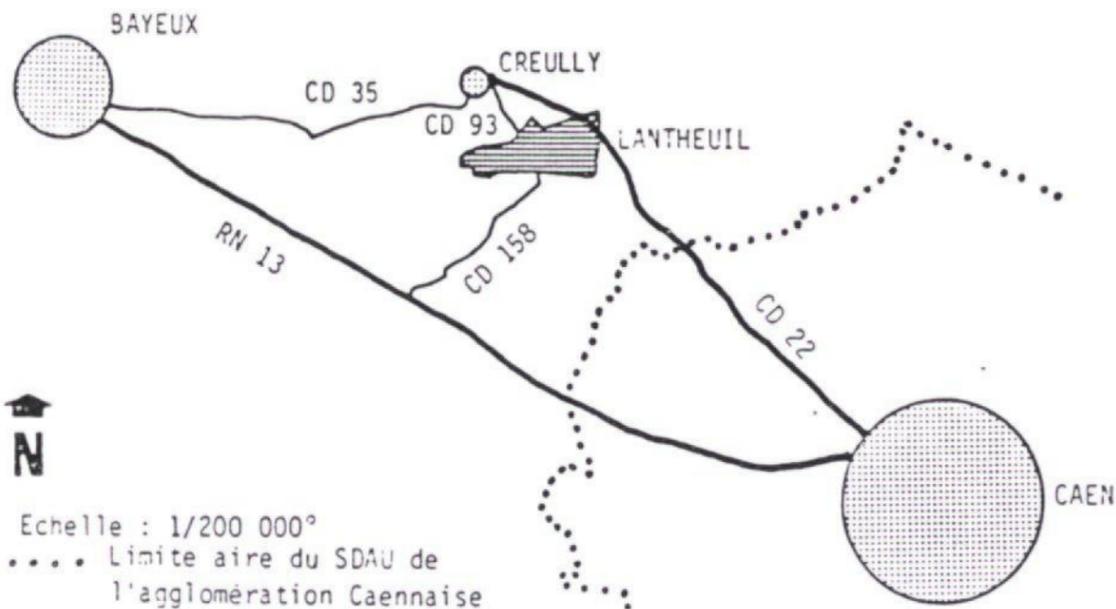
La pression foncière qui s'exerce donc sur ces petits villages de la plaine de CAEN pose le problème de leur extension et de la gestion de cette extension.

Pour essayer d'éviter une urbanisation parasite d'une structure de village ancien, qui occupe déjà son site, il faut, avant tout, comprendre ce qui fait son identité : le site et la gestion du site.

LANTHEUIL

SITUATION

15 kms au nord-ouest au Caen
13 kms à l'est de Bayeux



POPULATION

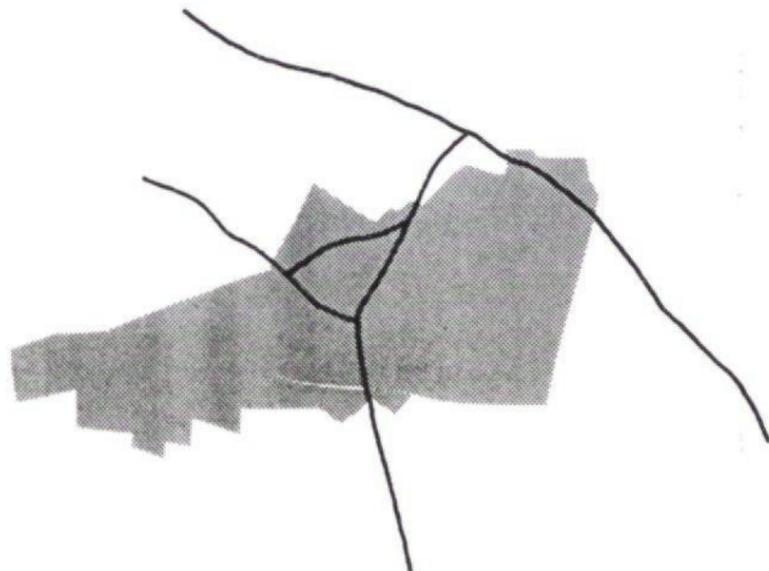
1975 : 352 habitants

1981 : 562 habitants



SURFACE

442 hectares



1/50000

PARC IMMOBILIER

permis de construire 1975-80: 45; +180 habitants

lotissements autorisés 1975-80:2; nbre de lots: 35



DONNEES

Le territoire de la commune est traversé par deux vallées perpendiculaires : la plus grande, celle de la Ihue, et celle de son affluent, la Gronde. Le village ancien de LANTHEUIL est, comme dans toute cette région, groupé et localisé dans les creux des dépressions, à l'abri des vents, protégé par des écrans de verdure.

Il est situé dans le vallon de la Gronde, installé sur ses deux versants, sans toutefois, atteindre les points hauts du vallon. Cette vallée, étroite et dissymétrique, présente sur un côté des pentes fortes en rupture brutale avec le plateau, sur l'autre rive des côteaux en pente beaucoup plus douce.

Un lotissement récent prolonge une des rues du village sur le plateau et surplombe la vallée de la Gronde.

LEGENDE

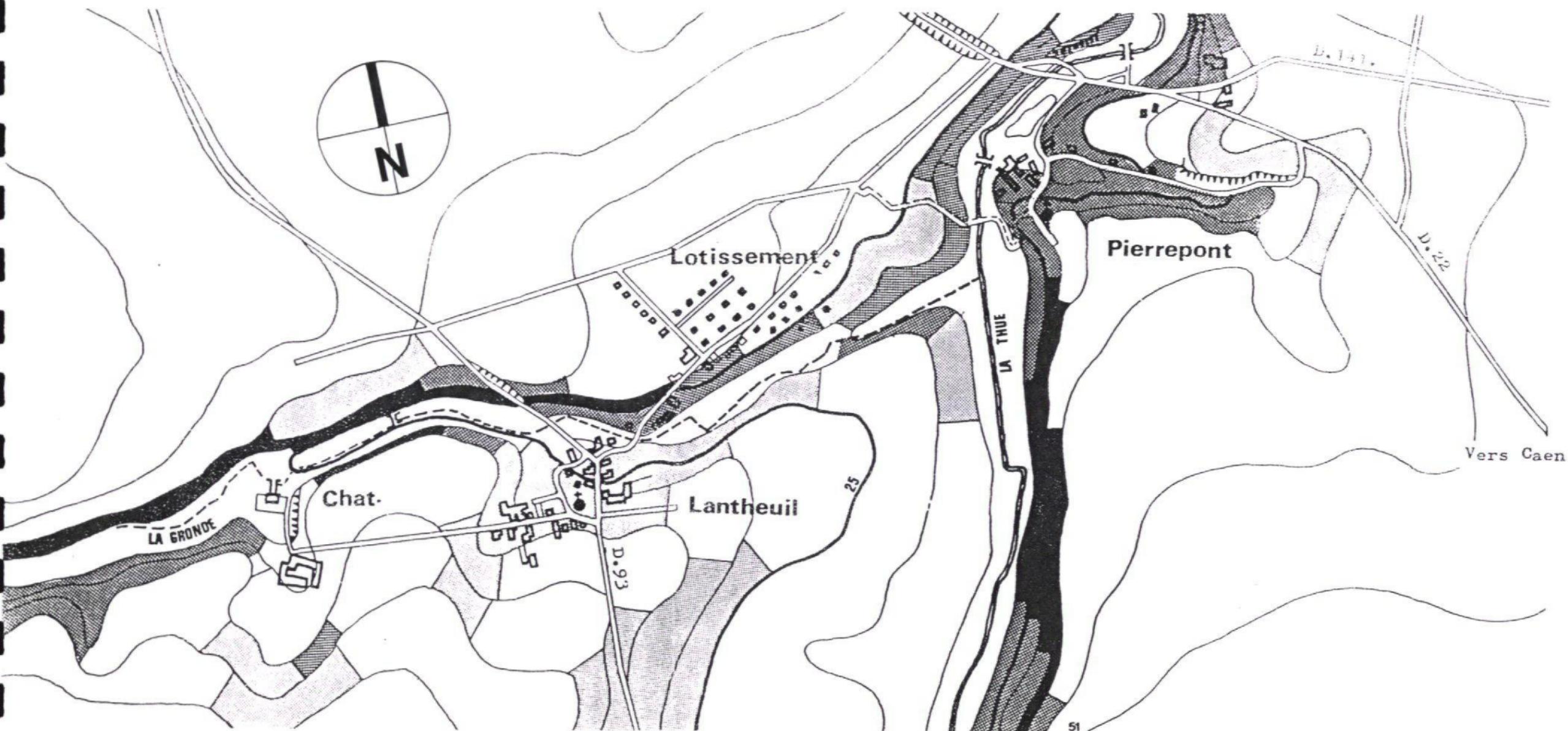
Pente de :

-  Moins de 5%
-  5 à 10%
-  10 à 15%
-  Plus de 10%

 Talus

 Zone inondable

 Carrière

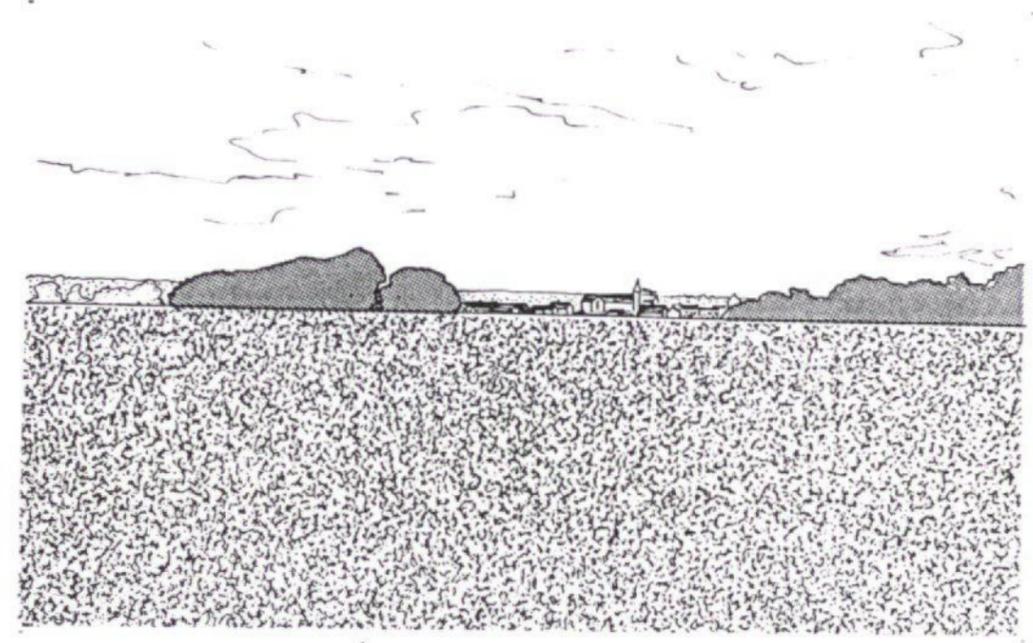
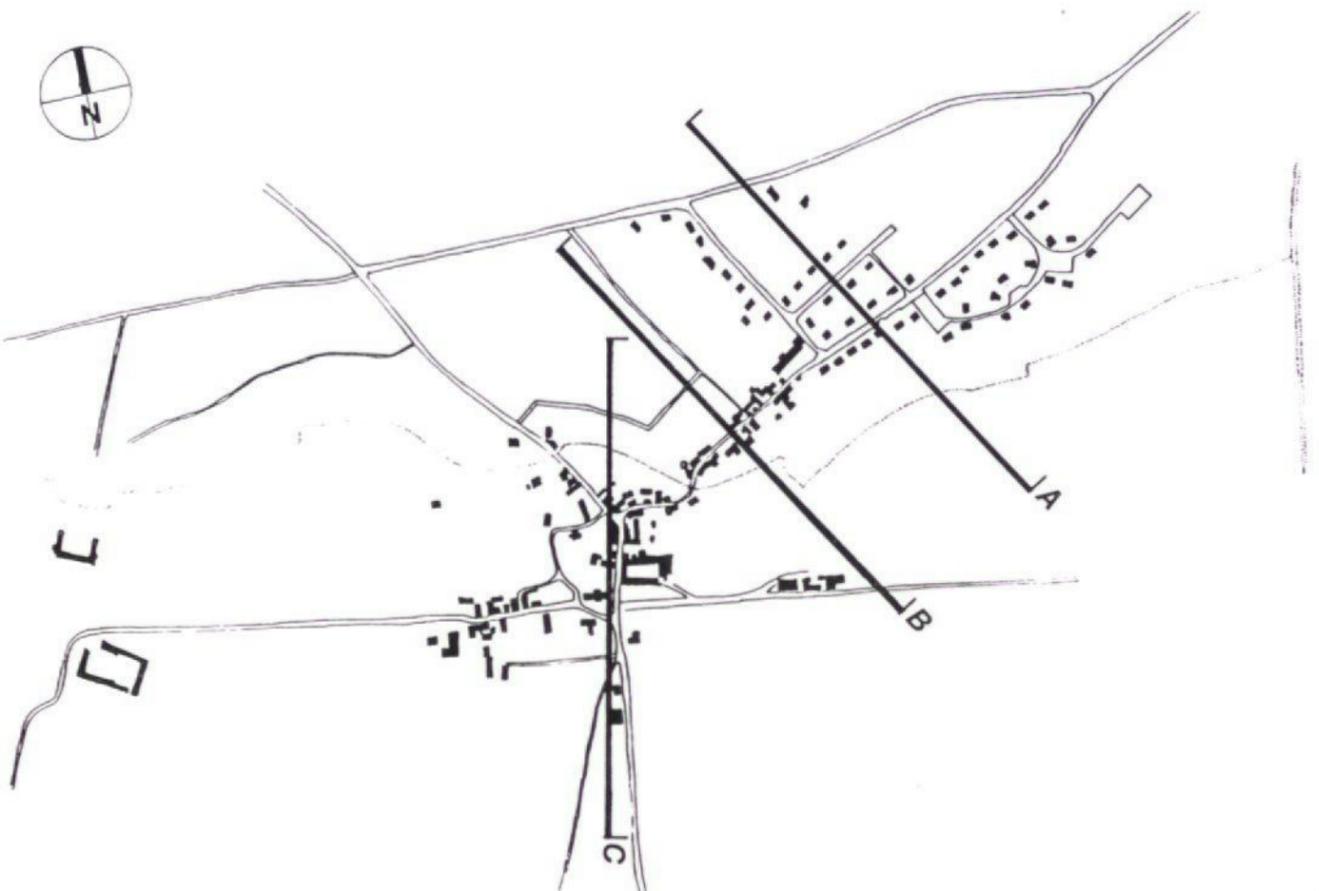
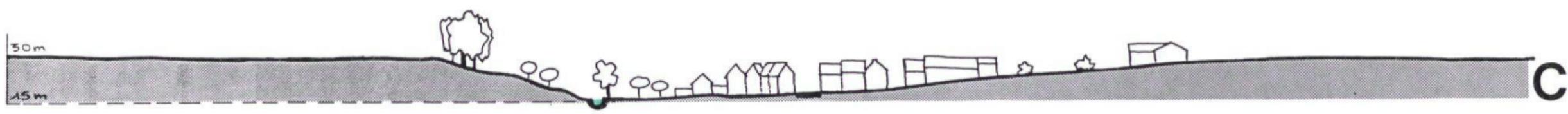
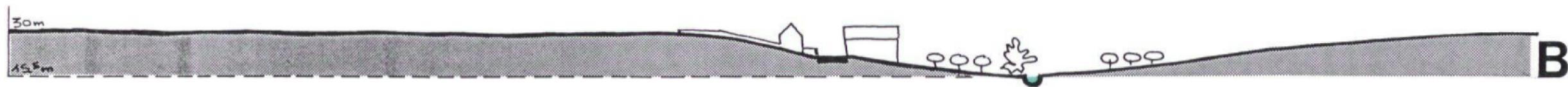
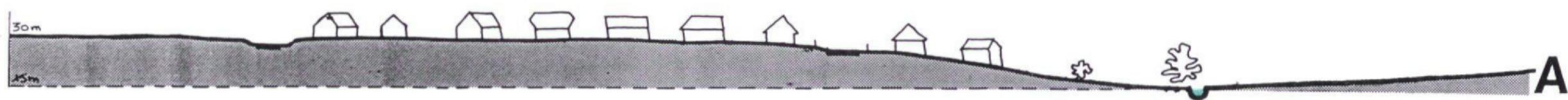


CARTE DES PENTES

Le village ancien de LANTHEUIL est ramassé dans le creux de la vallée de la Gronde sans jamais atteindre le plateau.

Ainsi, le coeur du village occupe le versant sud de la vallée, limité au nord par la Gronde et par une haie qui l'abrite en partie des vents dominants .

Alors que le village ancien, implanté dans une dépression, ne dépasse pas la limite de la vallée, le lotissement le prolonge sur le plateau, s'étend hors du site d'origine et de la végétation qui l'entoure, et apparaît comme un corps étranger à l'environnement, en tranchant sur la plaine avec les silhouettes d'un blanc trop éclatant de ses maisons.



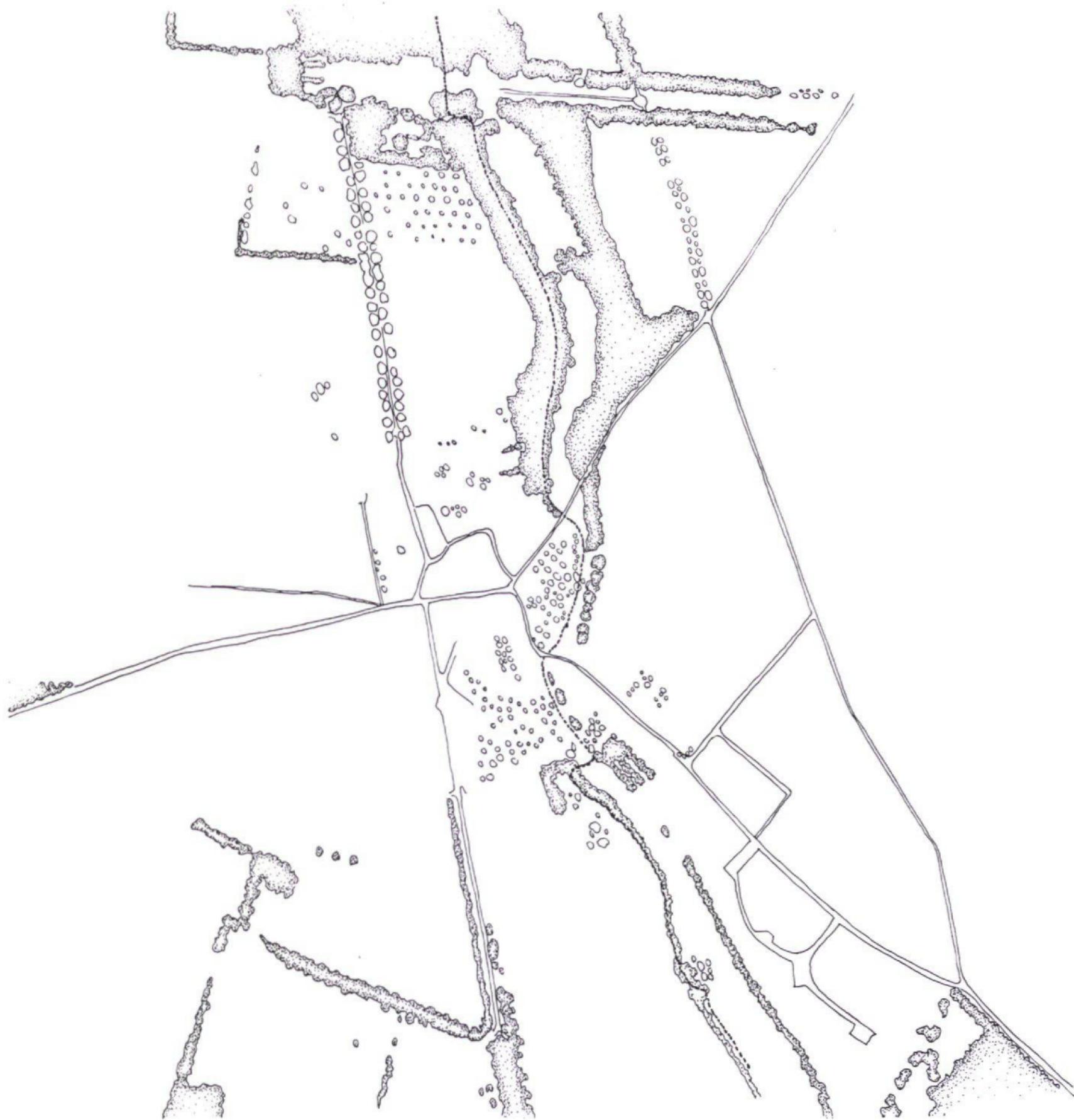
LE SITE

Les masses végétales soulignent dans le paysage les découpages du site.

La Gronde est soulignée d'une haie à l'Est, et se noie dans un massif boisé à l'Ouest.

Deux massifs boisés implantés sur le versant Nord de la vallée de la Gronde, referment le site à l'Est et à l'Ouest.

De la plaine, ces masses végétales soulignent la présence d'un village. Le lotissement n'étant pas inclus dans le maillage végétal, c'est lui, maintenant qui domine le paysage de la plaine.



LES MASSES VEGETALES



TRACE VIAIRE DE LA COMMUNE

Le village ancien de LANTHEUIL et sa nouvelle urbanisation semblent deux ensembles fondamentalement différents, posés côte à côte, sans aucun effort de liaison.

La surface propre à chacun d'eux est sensiblement la même, mais, tout les oppose. Le découpage parcellaire de LANTHEUIL découle d'une évolution lente, alors que celui du lotissement provient des notions de rentabilité et d'accessibilité des parcelles. De même, l'imbrication des volumes bâtis du village s'oppose à l'égrenage systématique des constructions nouvelles toujours implantées en milieu de parcelle. Le système de voirie du lotissement, hors de proportion et se raccordant très mal au réseau ancien, accentue encore le rejet de cette nouvelle urbanisation.

LANTHEUIL a ainsi beaucoup souffert de cette extension récente, étrangère à son site, et susceptible de le défigurer définitivement. En effet, la cassure brutale qui existe entre ces deux formes d'urbanisation, se ressent très fortement, et cette image est la preuve flagrante de ce qu'il ne faudrait jamais faire.



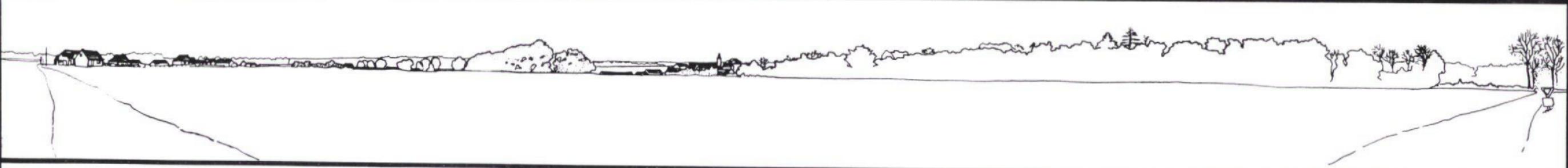
LE BATI DANS LA PARCELLE

LE PARCELLAIRE

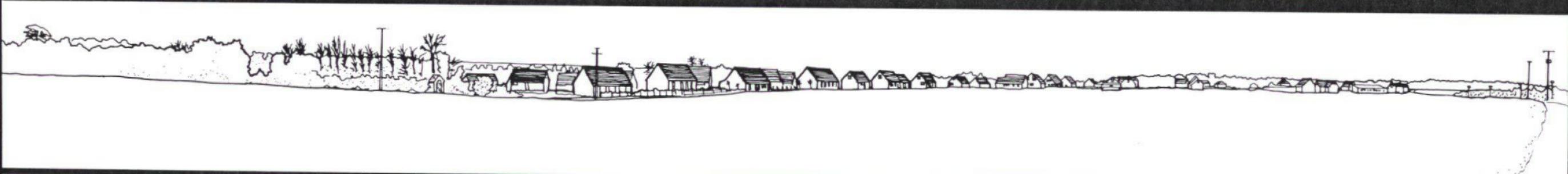
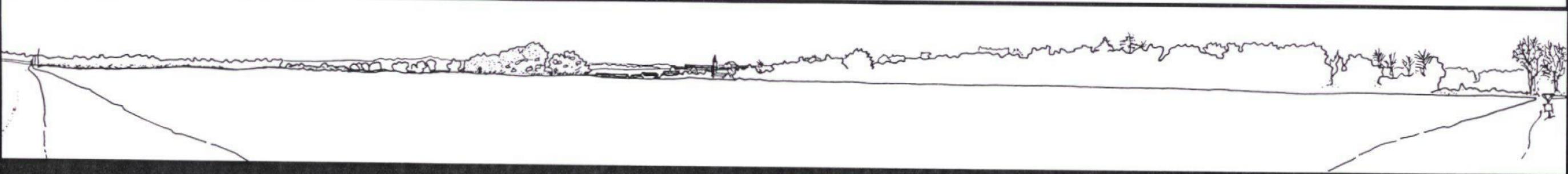




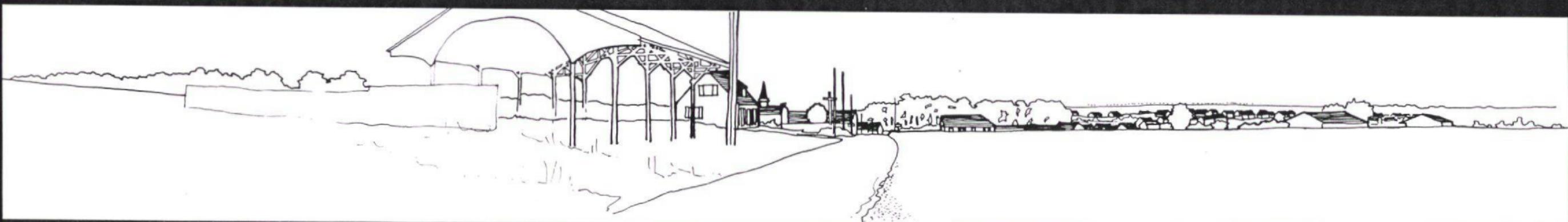
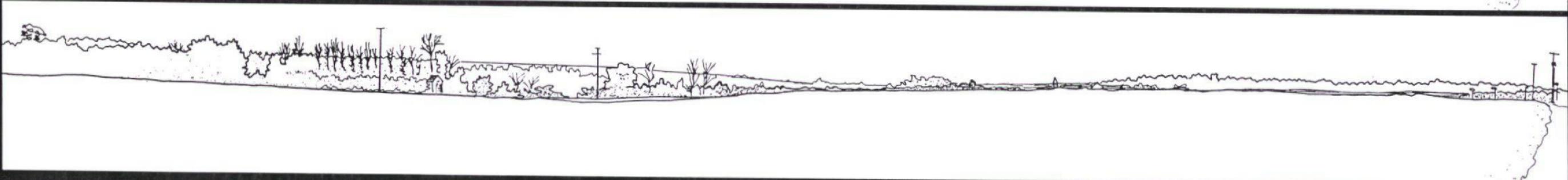
LE BATI



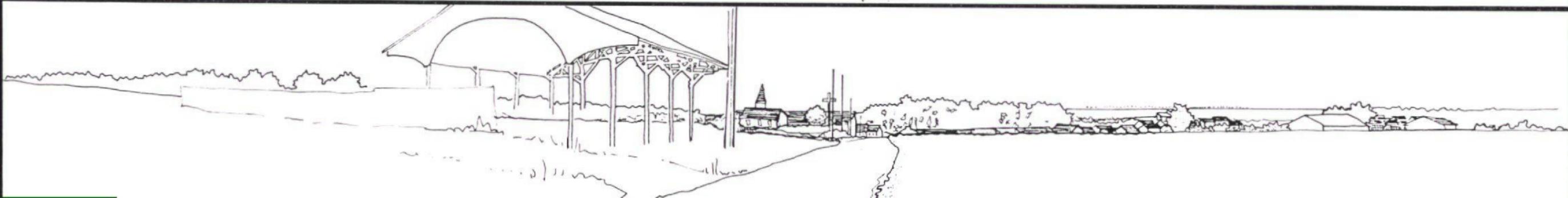
1



2



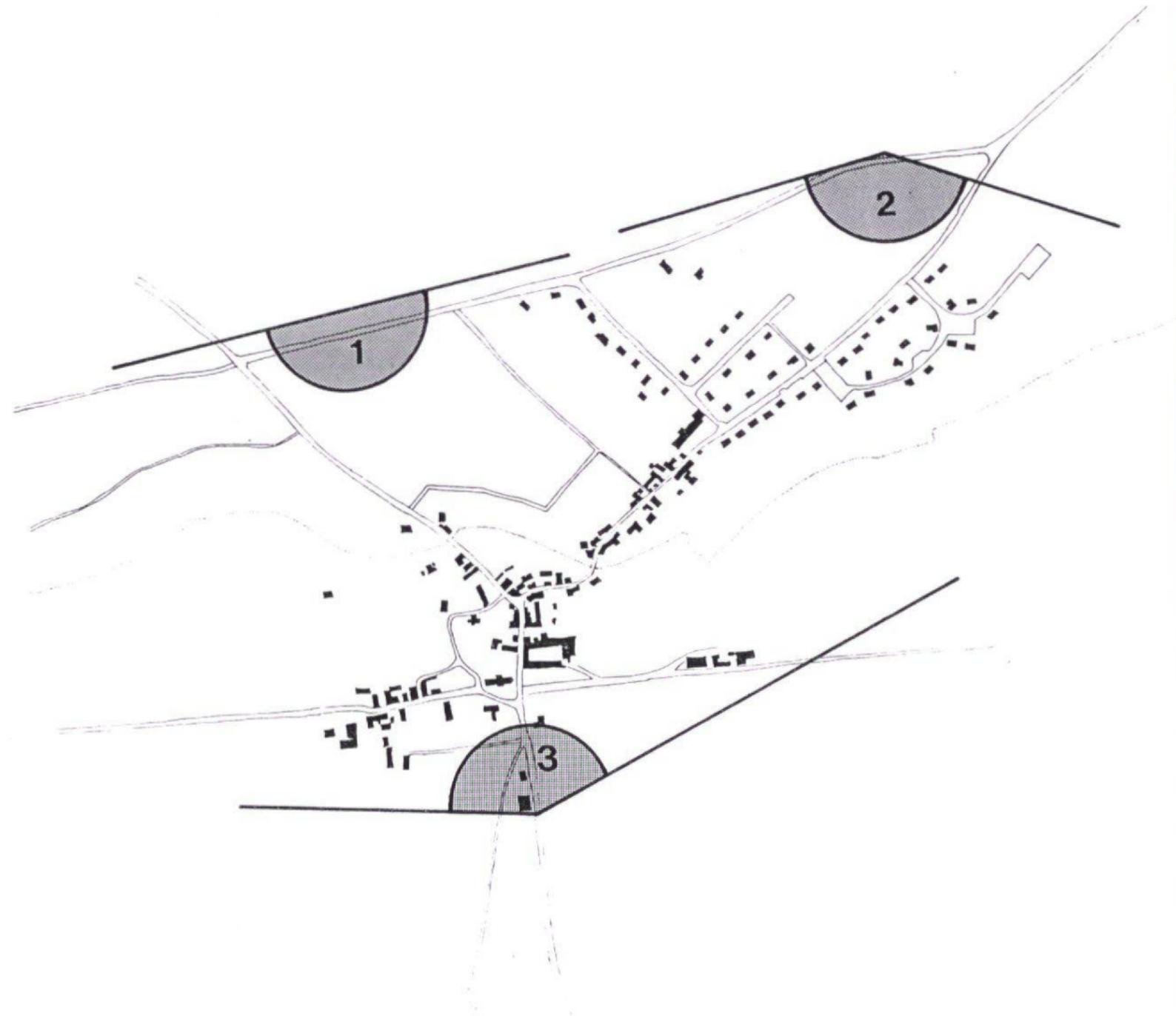
3



1 - Cette vue fait apparaître une bipolarité entre le village et le lotissement. À l'ouest, le village ancien dont on n'aperçoit que les toitures, est marqué par le clocher de son église, tandis qu'à l'Est, le lotissement tranche sur la plaine avec les silhouettes de ses maisons et leur blanc éclatant. On ne ressent aucune liaison entre les deux qui restent étrangers l'un à l'autre.

2 - Ces deux panoramiques nous montrent de façon frappante comment le lotissement a détruit le paysage, en lui donnant une image d'urbanisation incontrôlée de banlieue. Le lotissement marque fortement le site, accentue la cassure plaine - vallée qui était, avant, juste suggérée par des masses végétales.

3 - Nous pouvons voir avec ces deux vues panoramiques, que le lotissement est situé au-delà des limites du site, ainsi que les constructions neuves isolées du premier plan.



Ces trois vues panoramiques centrées sur le village sont représentatives de la perception globale que l'on peut avoir lorsqu'on se trouve sur le plateau et sur les voies d'accès au village.

Chaque vue actuelle est accompagnée de sa représentation avant la réalisation du lotissement, ce qui nous a permis d'évaluer de façon précise l'impact qu'il a sur le paysage.

Ces vues panoramiques nous permettent de mesurer l'impact désastreux qu'a eu le lotissement sur le site. On ressent le besoin de l'enfermer dans une ceinture végétale pour en minimiser les effets.



DES HAMEAUX

1
8
1
0

Ces deux images représentent les masses bâties du village ancien de LANTHEUIL à deux époques différentes, et nous montrent comment elles ont évolué en un peu moins de deux siècles.

La structure du village est conservée. Toutefois, on observe qu'il y a eu une certaine mobilité du bâti : des cours se referment, d'autres s'ouvrent, les hameaux se rejoignent pour former un village.

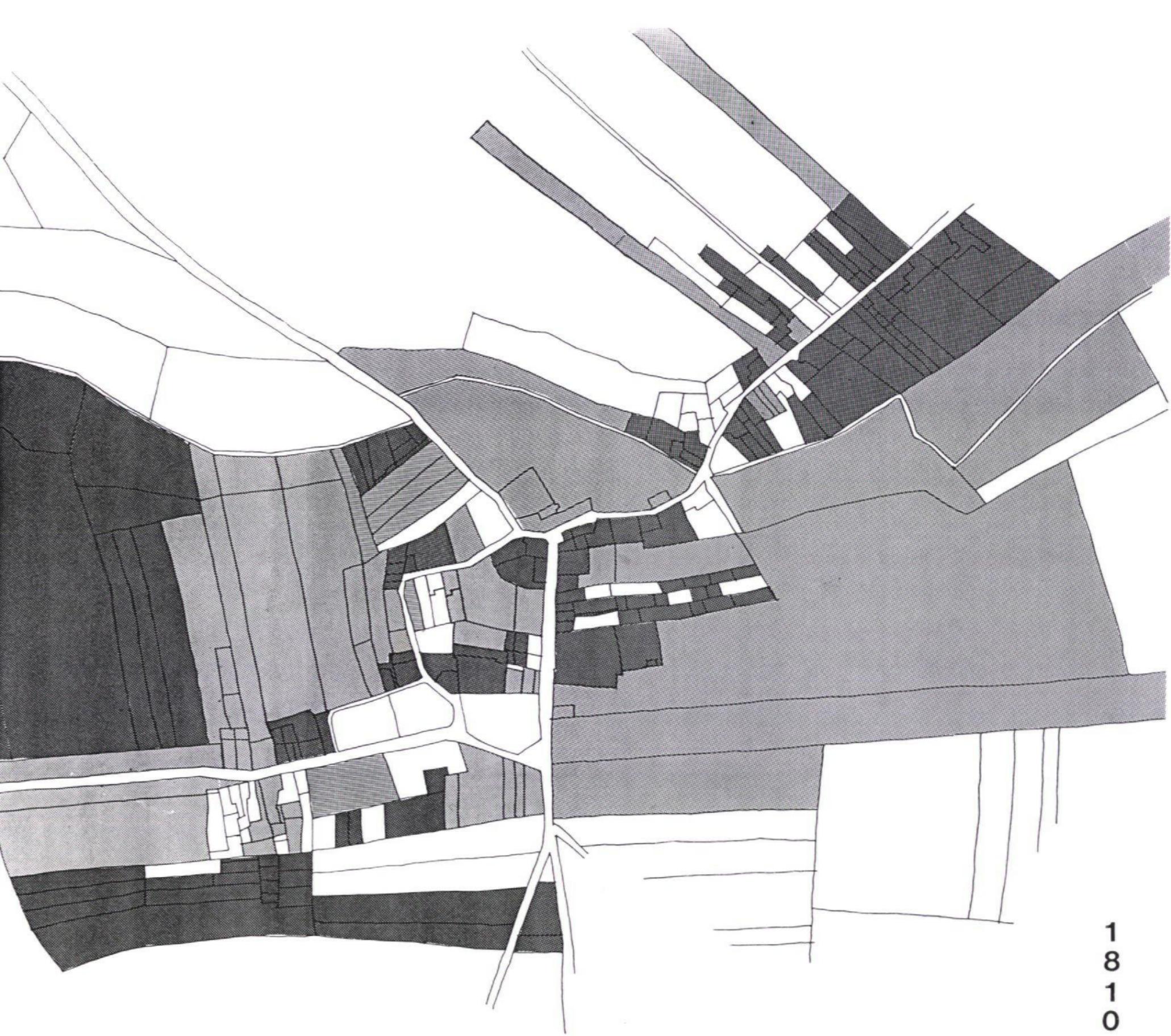
L'impression d'éclatement est due à l'implantation récente des maisons neuves.



UN VILLAGE

1980

EVOLUTION DU VILLAGE



1
8
1
0

La comparaison des parcellaires de 1810 et de 1980 fait apparaître la mobilité de la structure foncière.

En effet, de petites parcelles se regroupent, de grandes parcelles agricoles adjacentes au village se divisent, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années avec la pression foncière.

Ces effets de regroupement et de division tendent à produire une surface standard de parcelle répondant aux réglemens actuels.

Le caractère du village, donné, entre autre, par la diversité du parcellaire, tant en forme qu'en surface, risque d'en être appauvri.



1980

- parcelles réunies
- ▨ parcelles divisées

EVOLUTION DU PARCELLAIRE



Ces deux planches nous montrent dans quelle proportion et comment le bâti a évolué en 170 ans.

En effet, beaucoup de bâtiments ont disparu, d'autres les ont remplacés ou se sont construits à côté.

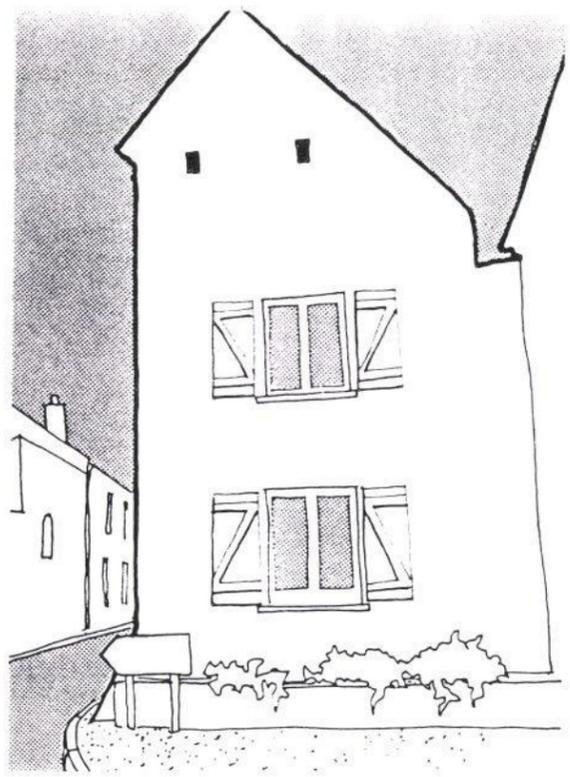
On peut remarquer que si le nombre des constructions est sensiblement le même, le village qui était autrefois très groupé le long des rues, s'est éclaté. Ainsi, l'alignement des maisons mitoyennes est interrompu par des maisons en ruine, et les hauts murs de pierre qui longent les rues s'écroulent en partie, et sont souvent envahis par la végétation. Souvent les potagers et les vergers ne sont plus entretenus et tombent en friche. Avec l'exode rural, les progrès techniques ont entraîné la disparition des ouvriers agricoles et des artisans, les moulins, les écuries, les granges immenses, la boutique du boucher, et l'atelier du maréchal-ferrant ont été abandonnés, quelquefois transformés en maison d'habitation. Par contre, des maisons individuelles isolées se sont installées sur d'anciennes parcelles agricoles ou maraichères situées autour du village.



1980

-  *existant*
1810
-  *existant*
1810-1980
-  *existant*
1980

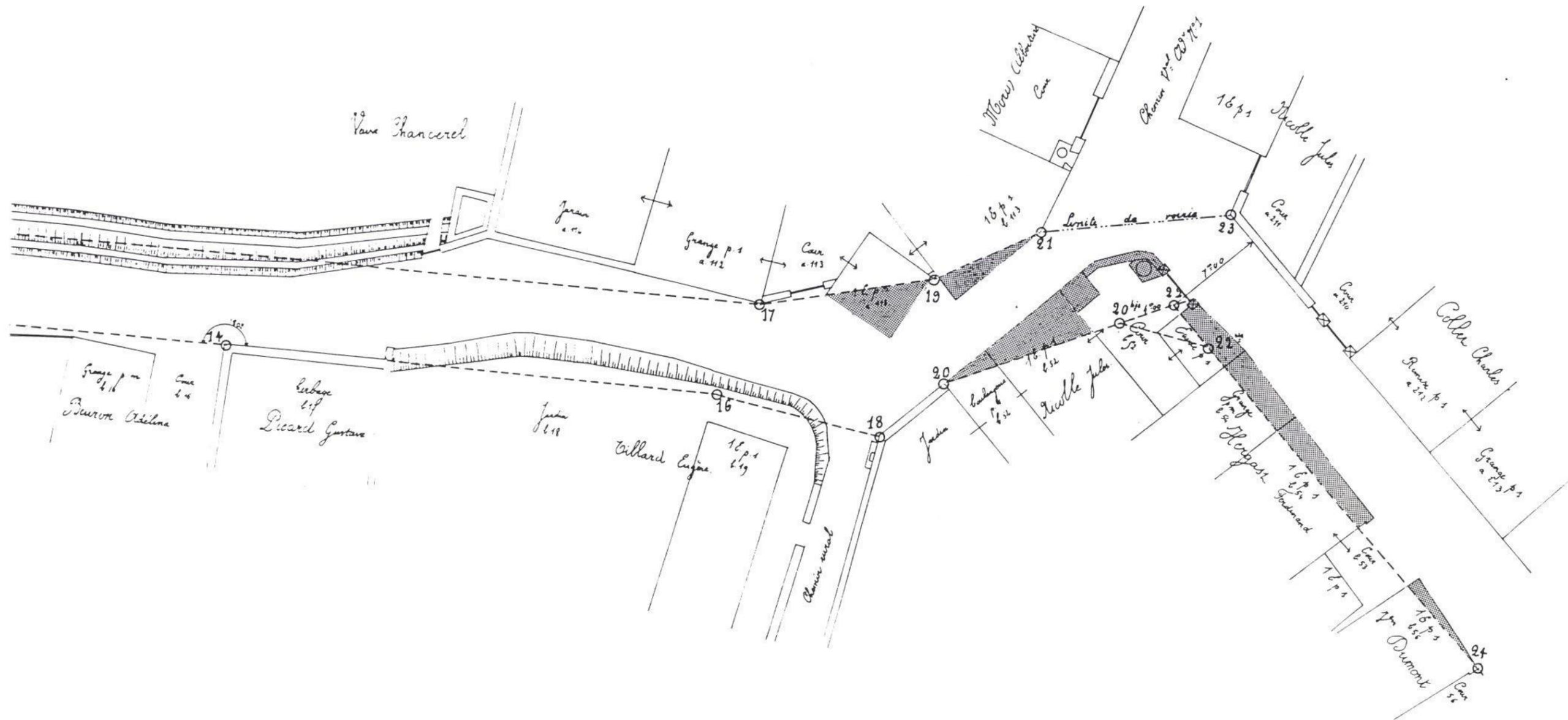
EVOLUTION DU BATI



Un plan d'alignement de la fin du siècle dernier a fortement modifié la physionomie du carrefour de LANTHEUIL.

Les rues étaient, en effet, très étroites à cet endroit. On a donc procédé à un élargissement des voies en prenant des alignements arbitraires. Le résultat n'est pas très heureux: du puits, il ne reste plus qu'une grille au sol, des maisons ont été coupées et offrent maintenant leurs façades aux angles moux, ou les proportions bizarres de leur pignon.

L'architecture du carrefour a été très abimée par ce plan d'alignement au dessin systématique qui a détruit un pôle important du village.



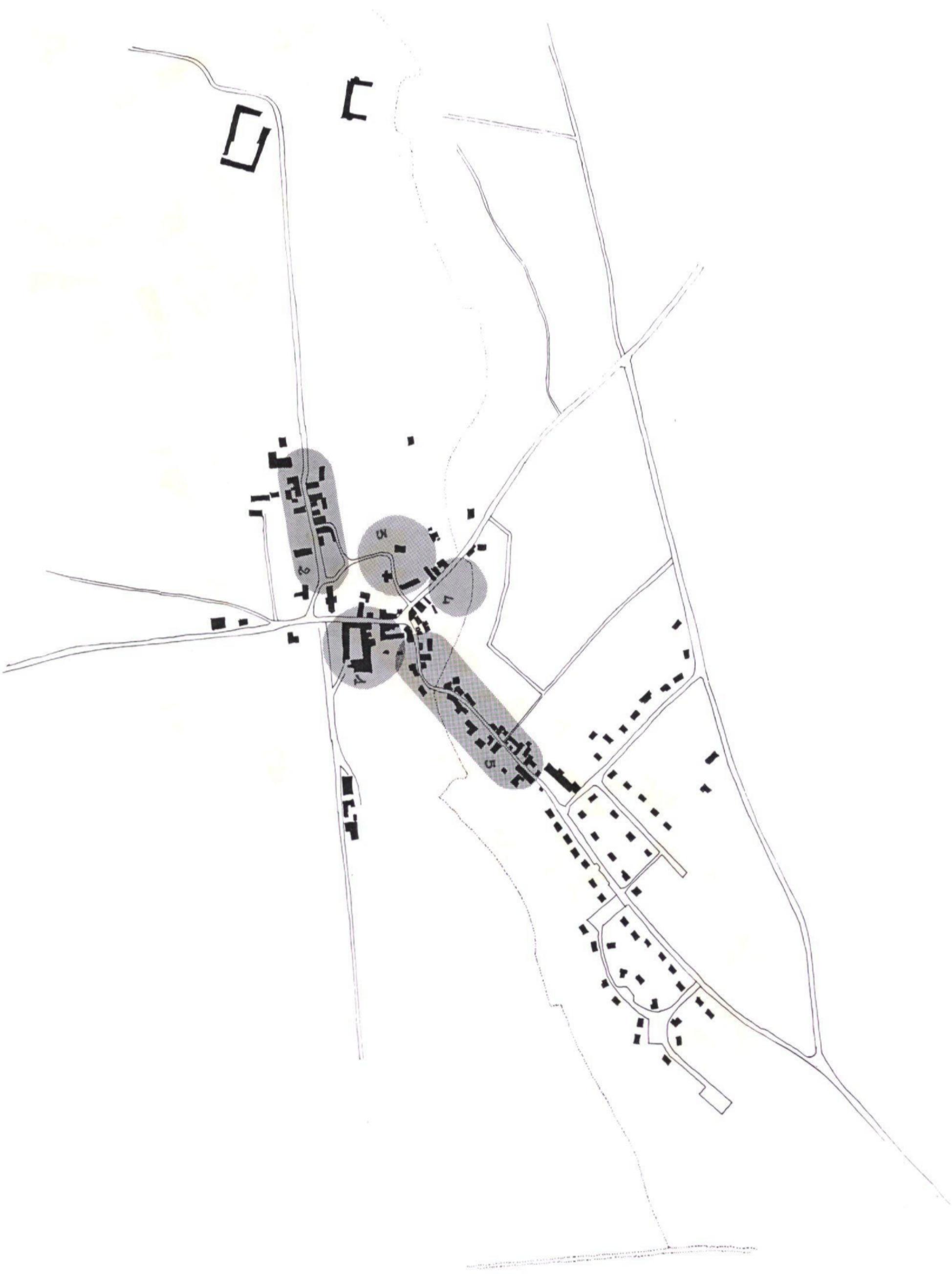
Nous avons observé que le village ancien de LANTHEUIL était un groupement de petits hameaux (planche : évolution du village)

Aujourd'hui, ils nous apparaissent comme des quartiers ayant chacun leur caractères spécifiques.

Une promenade dans le village nous fait découvrir successivement :

- 1 - Les fermes
- 2 - Les petites exploitations familiales
- 3 - Les jardins potagers
- 4 - Les vergers bordant La Gronde.
- 5 - La rue Fleurie où étaient regroupés les artisans.

Nous prendrons la rue Fleurie comme support d'étude, pour analyser les principes morphologiques et architecturaux du bâti.



CINQ QUARTIERS

La rue Fleurie est une petite rue sinueuse et étroite, bordée de bâtiments, de murs, de haies sur ses trois cents mètres de longueur. Elle part du carrefour du village, descend en pente douce vers la Gronde, puis remonte jusqu'au plateau en s'accrochant au versant abrupt nord du vallon.

Autrefois, on traversait le village de LANTHEUIL par le CD 158, relié à la route allant de BAYEUX à CAEN. Aujourd'hui, pour aller à LANTHEUIL, on emprunte le CD 22 et on pénètre dans le village par la rue Fleurie qui devient l'entrée principale de LANTHEUIL.

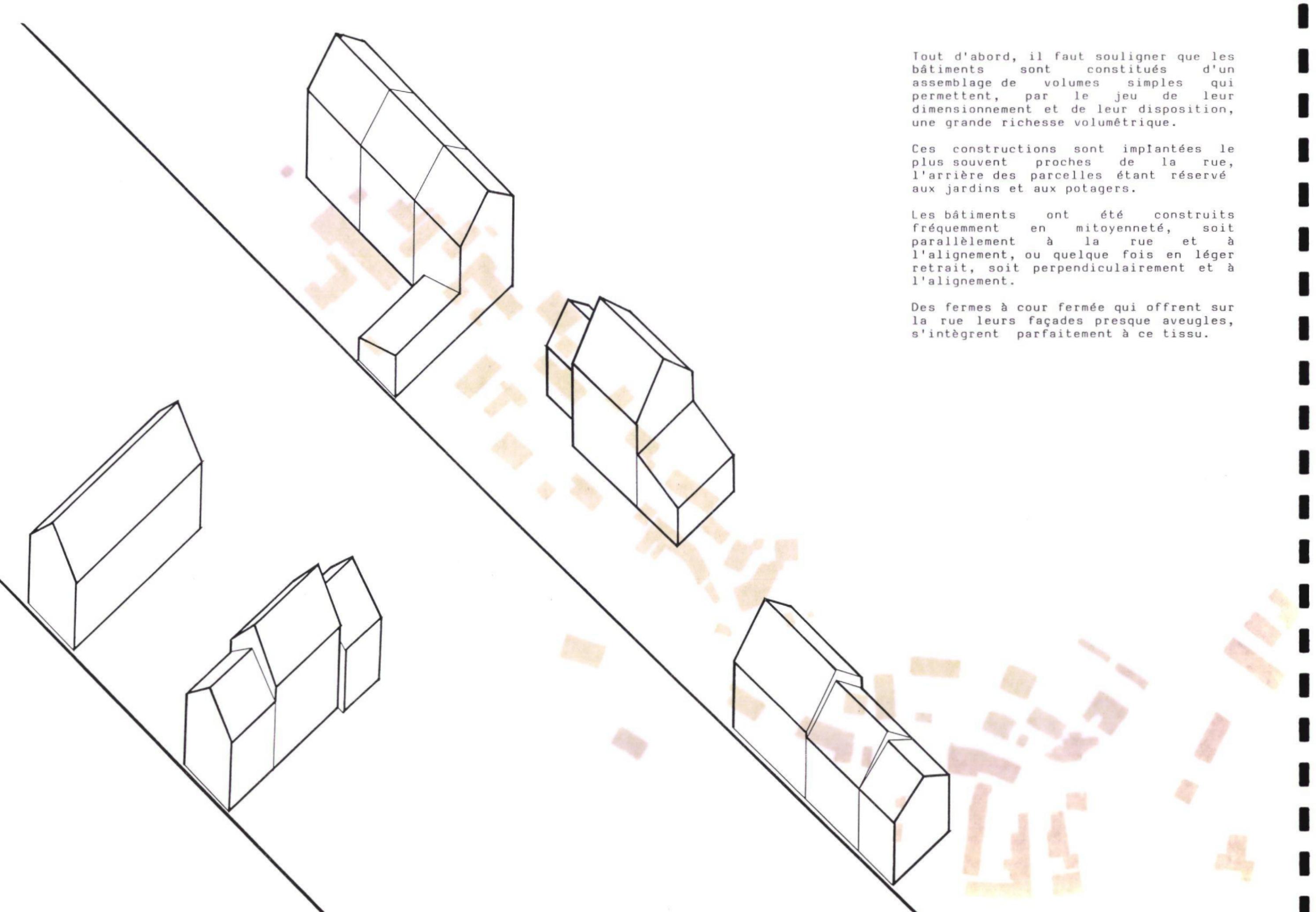
La rue Fleurie, tout en semblant très structurée, présente une grande variété de paysages. C'est grâce à l'utilisation d'un vocabulaire morphologique et architectural que cette rue conserve son unité.

On pourra y découvrir tous les éléments qui font le charme de ces villages, et qui permettraient, en les respectant de gérer leur extension.

En effet, les urbanisations nouvelles procurent souvent par le découpage parcellaire et les règles d'implantation systématiques du bâti, un sentiment de monotonie en opposition avec l'impression de diversité que procure le village.



LA RUE FLEURIE



Tout d'abord, il faut souligner que les bâtiments sont constitués d'un assemblage de volumes simples qui permettent, par le jeu de leur dimensionnement et de leur disposition, une grande richesse volumétrique.

Ces constructions sont implantées le plus souvent proches de la rue, l'arrière des parcelles étant réservé aux jardins et aux potagers.

Les bâtiments ont été construits fréquemment en mitoyenneté, soit parallèlement à la rue et à l'alignement, ou quelque fois en léger retrait, soit perpendiculairement et à l'alignement.

Des fermes à cour fermée qui offrent sur la rue leurs façades presque aveugles, s'intègrent parfaitement à ce tissu.



-  *pignon*
-  *alignement*
-  *retrait*
-  *milieu de parcelle*

LE BATI PAR RAPPORT A LA RUE



Les deux photos de gauche illustrent très bien les qualités esthétiques de ce matériau. Il est évident que sa mise en oeuvre serait actuellement trop coûteuse. Le pastiche n'est pourtant pas une solution, d'autant plus que, souvent, il saute aux yeux (photo de droite) : les pierres donnent l'impression de flotter, à cause de l'inexistence de lits horizontaux, de la juxtaposition de pierres de couleur et de formes différentes, et d'un jointoyement trop lisse et trop épais.

Dans le cas où les joints sont beurrés, il est indispensable d'utiliser un enduit gris-beige pour obtenir une maçonnerie de couleur homogène (photo de gauche). L'utilisation du ciment gris est donc à éviter (photo de droite).

Les enduits traditionnels étaient à base de chaux et de sable, et respectaient dans le paysage, l'unité de couleur avec la pierre. L'enduit, peu utilisé autrefois est systématiquement employé pour l'étanchéité des constructions en parpaing. Ce sera un enduit lissé ou légèrement brossé de couleur gris beige. Malheureusement, le plus souvent, ces enduits sont très blancs ou ocre-orangés et accentuent la non-intégration des bâtiments neufs.



Le matériau de construction est la pierre de CAEN, pierre calcaire jointoyée à la chaux et au sable, employée non seulement pour les murs des bâtiments, mais également pour les clôtures. Ainsi les hauts murs qui prolongent les habitations enfermant jardins, potagers, et relie les bâtiments entre eux donnent une image très minérale du village.

La pierre que l'on trouve à LANTHEUIL est tantôt grise ou blanchâtre, tantôt blonde-argentée, présente un grain fin ou grossier, elle est dure ou, au contraire, tendre. La pierre tendre suffit pour la tapisserie et le blocage de murs tandis que la pierre dure est réservée aux éléments plus gros, souvent taillée, voire moulurée et sculptée pour les chainages et encadrements d'ouvertures.

On faisait un beurrage à pierre-vue des joints lorsque l'on craignait des infiltrations trop importantes au coeur de la maçonnerie .

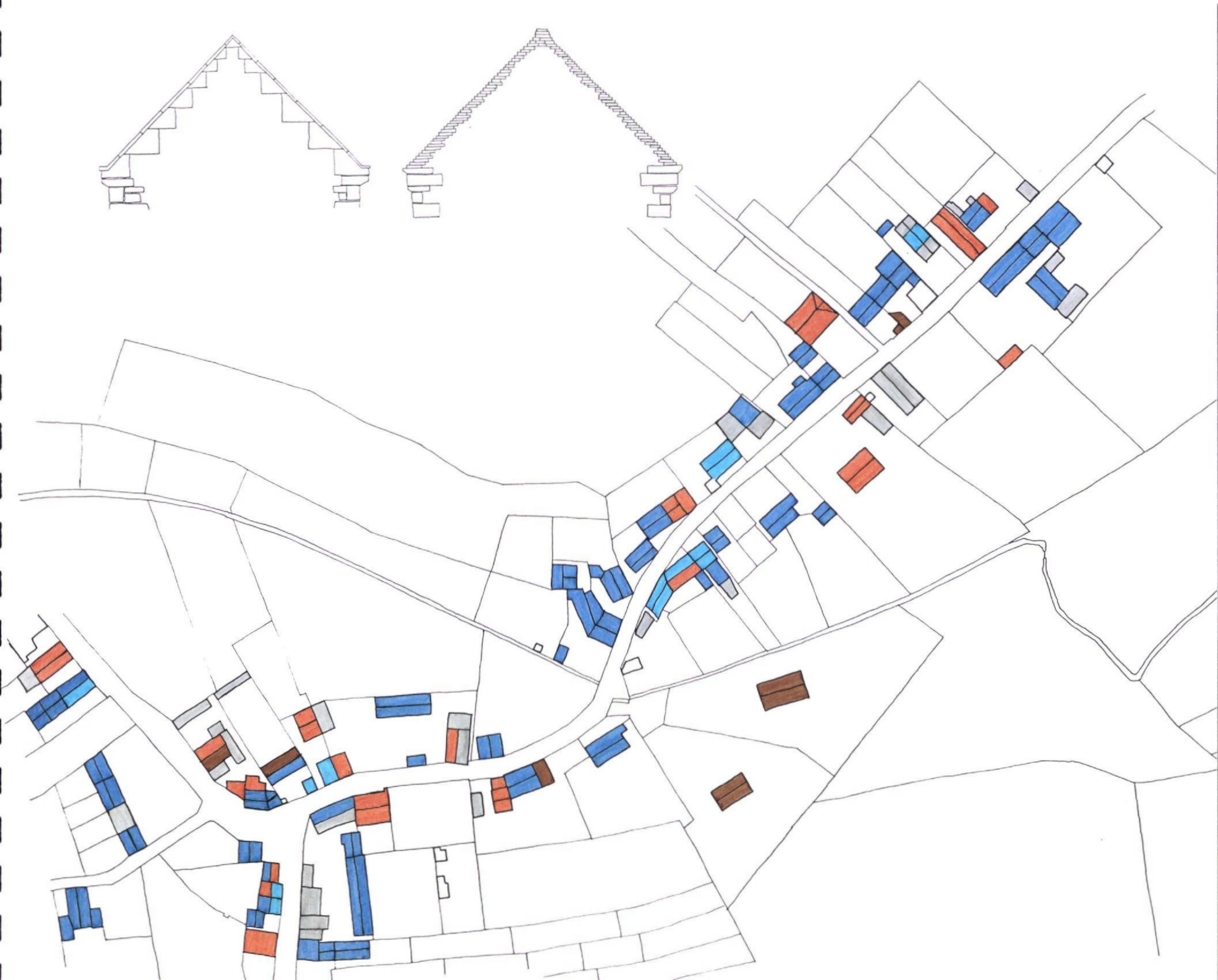
Les murs sont rarement complètement enduits, sauf dans le cas de façades très exposées ou de maisons de Maître. Les enduits sont alors de couleur gris-beige, à base de chaux et de sable.

Les variations de couleur, de dimension et d'appareillage de la pierre font vibrer cette architecture très minérale.

Les Bâtiments sont le plus souvent couverts d'une toiture en ardoise dont la pente varie entre 40 et 50°.

La deuxième caractéristique fondamentale en matière de toiture est d'avoir des rampants situés en contrebas de la ligne terminale des deux murs-pignons. Autrement dit, chacune des deux pentes du pignon se prolonge de 20 cms environ au-dessus des ardoises. Les pignons se terminent par le traditionnel rampant à redents ou "pas de moineaux".

Aujourd'hui, quelques taches oranges des toitures de tuiles mécaniques viennent perturber l'unité du paysage, et les maisons neuves respectent rarement la tradition en laissant largement dépasser leur toiture au delà des pignons.



-  ardoise
-  ardoise croisée
-  tuile plate
-  tuile mécanique
-  tôle

LES TOITURES

LES ALIGNEMENTS MINERAUX



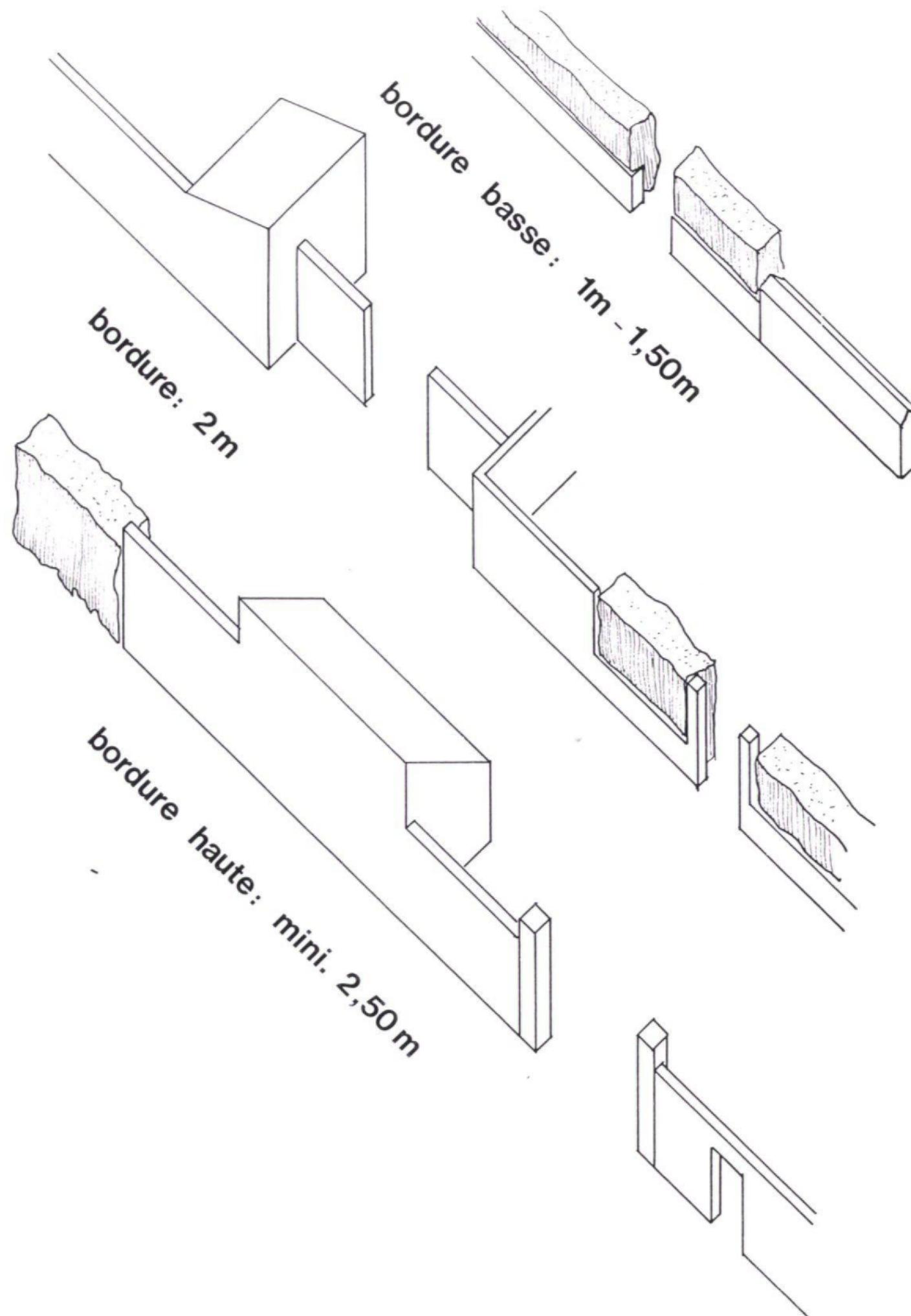
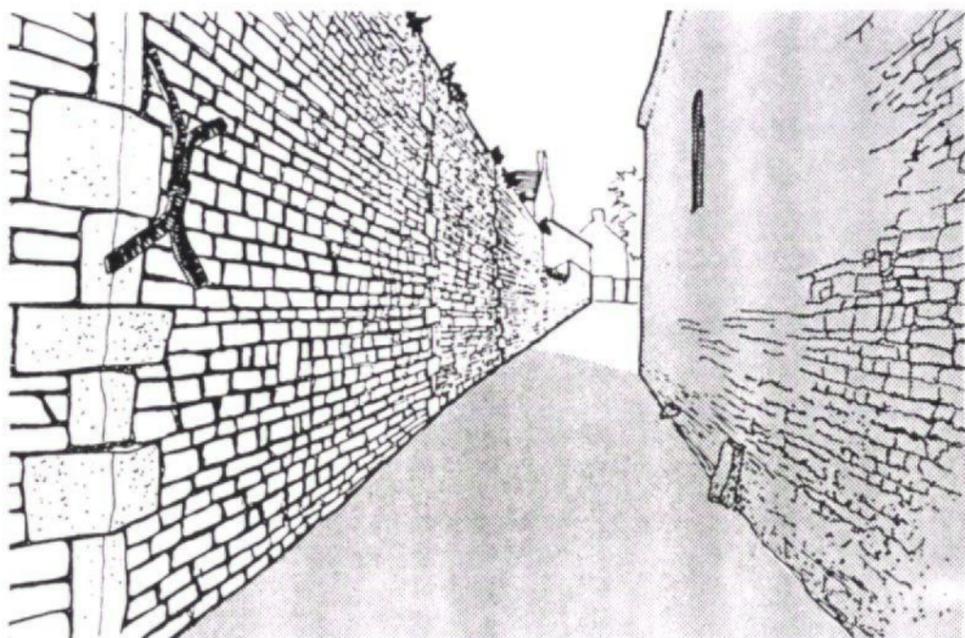
Tout au long de la rue Fleurie, les bâtiments se succèdent en ordre discontinu. Pourtant il se dégage une impression de continuité. En effet, les constructions sont souvent édifiées à l'alignement ou entourées de murs, murets ou haies qui délimitent les propriétés et entourent les parcelles à l'alignement sur la rue, ce qui donne une impression de densité et de continuité à la rue ainsi qu'une image minérale.

La clôture est toujours opaque et massive, sa hauteur variant selon l'implantation et la fonction du bâtiment. Ainsi on verra le plus souvent le muret accompagner des maisons en léger retrait, et le haut mur de pierre prolonger l'alignement de grands bâtiments sur la rue.

La rue, d'aspect très minéral se caractérise donc par :

- des façades à l'alignement
- des façades en retrait
- des pignons à l'alignement
- des haies, murets et murs

L'utilisation de la pierre calcaire de CAEN comme matériau unique, et la simplicité des formes et des volumes confèrent à l'ensemble une grande homogénéité.



Les bâtiments sont toujours un assemblage de volumes simples, et c'est le jeu des percements, de leur proportion et de leur disposition qui anime les façades droites et massives.

Les percements offrent une grande variété de dimensions, mais celles-ci restent toujours en relation avec la fonction de l'ouverture.

Ainsi, nous avons pu hiérarchiser les ouvertures :

- Le porche donnant accès aux cours de ferme devait permettre le charroi ainsi que les portes de grange.

- Les portes de remise et d'étable sont assez larges pour le passage des brouettes et des animaux.

- Les portes d'entrée sont adaptées à l'homme.

- Les fenêtres sont toujours verticales et de petites dimensions.

- Les ouvertures de faible hauteur, sont réservées à l'engrangement du foin.

- Il existe aussi une série de petits percements pour la ventilation.

C'est donc la fonction propre à chaque type de percements qui déterminait leur dimension et leur proportion.

Il existe une grande richesse de percements, et c'est en les respectant lors des rénovations et en les utilisant, même si leur fonction n'existe plus, dans la construction de bâtiments neufs, que le patrimoine rural sera conservé.

1 - Porche ou porte de grange - 2 battants -

2 - Porte de remise et d'étable - 2 battants -

3 - Ventilation et jour.

4 - Porte d'entrée - 1 battant -

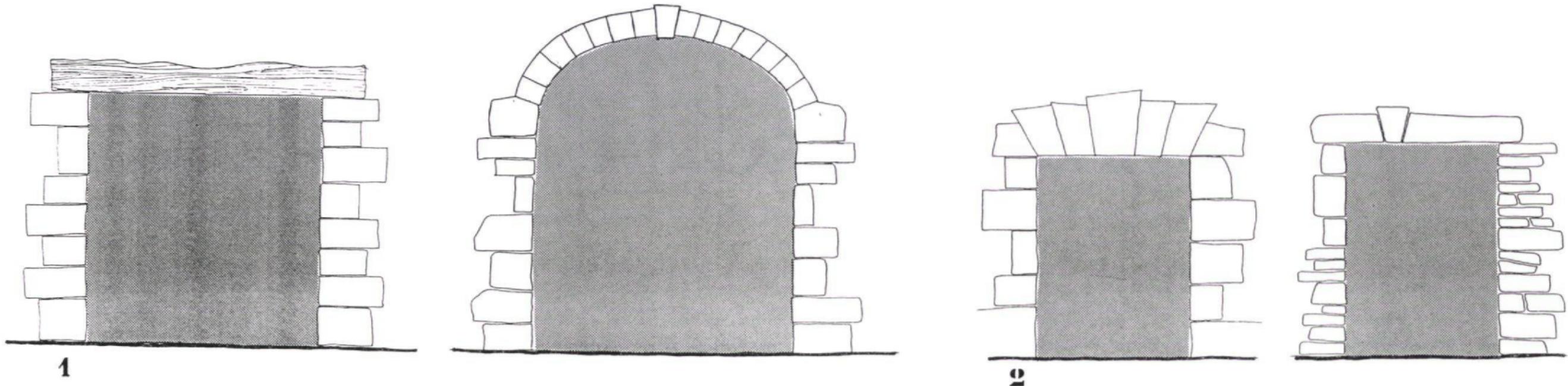
5 - Ventilation

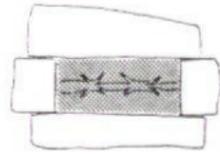
6 - Porte donnant accès au plancher haut des remises.

7 - Fenêtre.

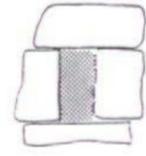
8 - Lucarne sous sablière.

9 - Lucarne en bâtière.

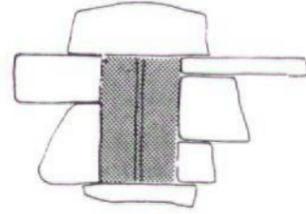




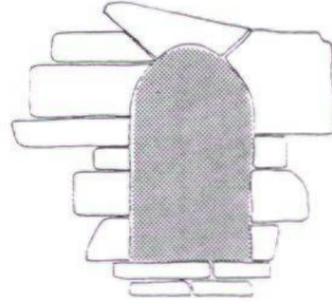
1



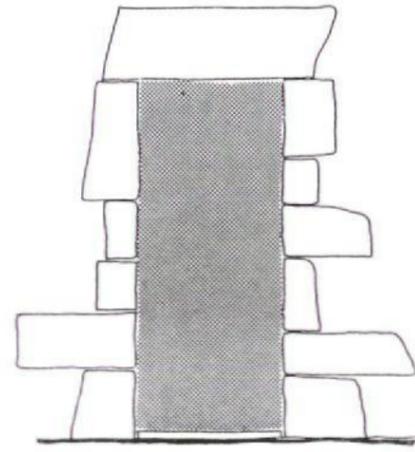
2



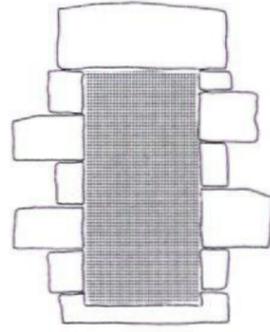
3



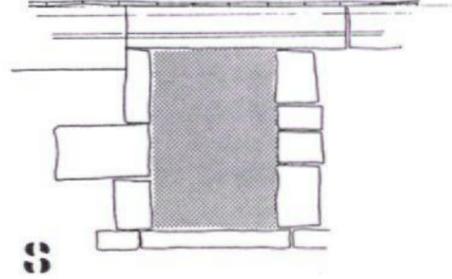
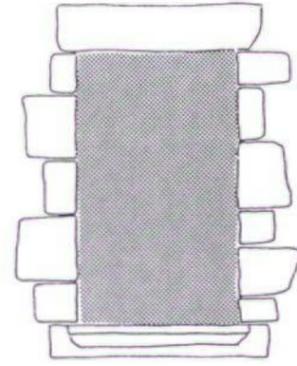
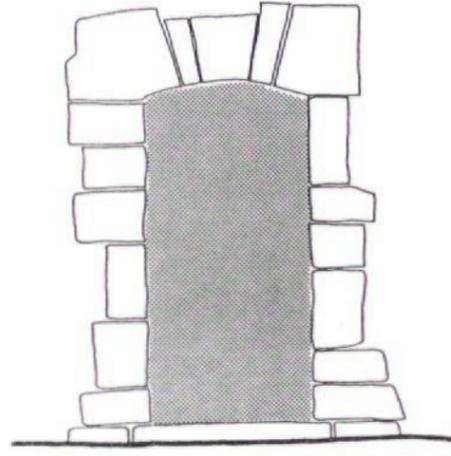
4



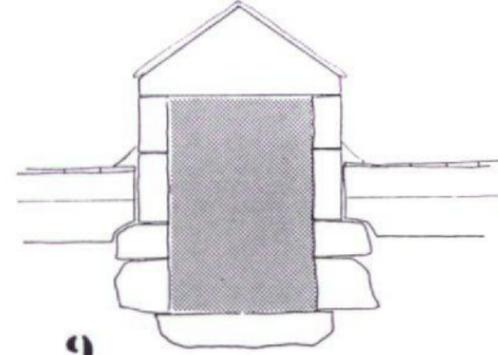
5



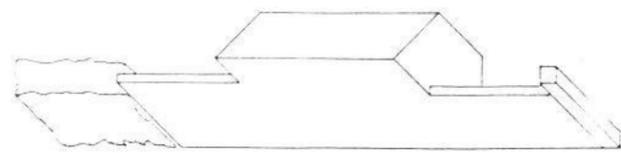
6



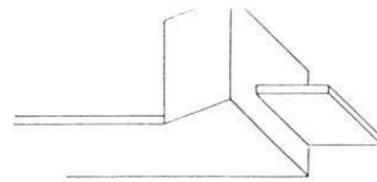
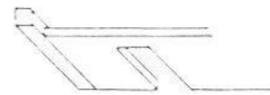
9



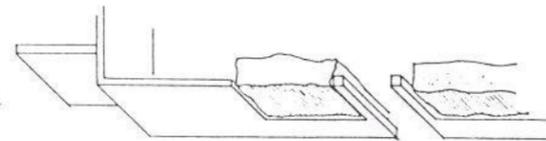
10



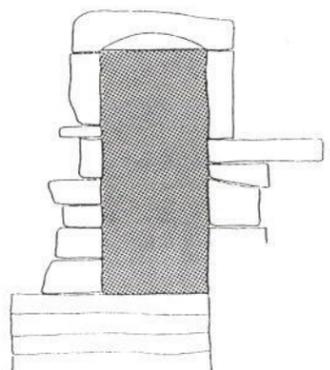
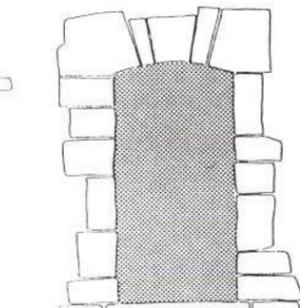
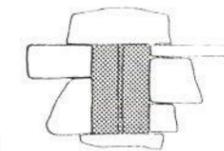
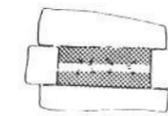
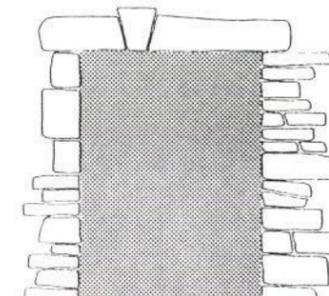
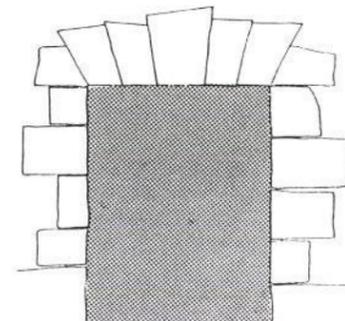
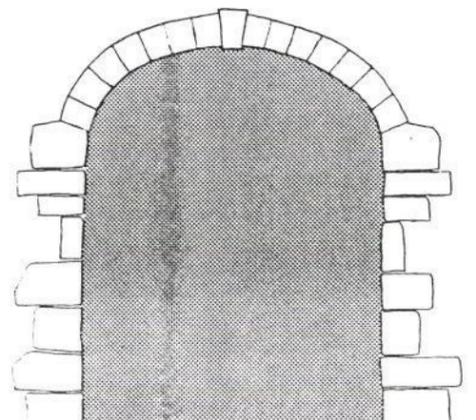
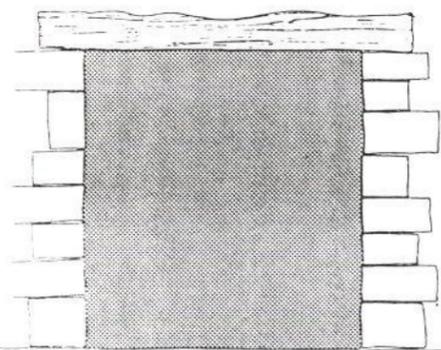
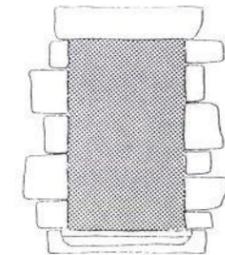
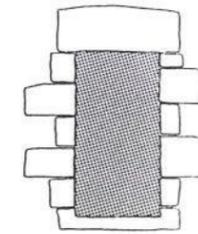
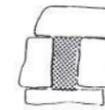
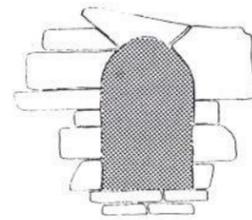
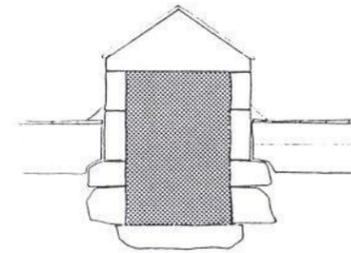
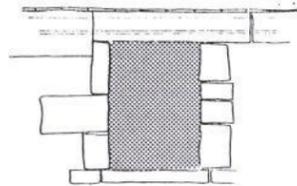
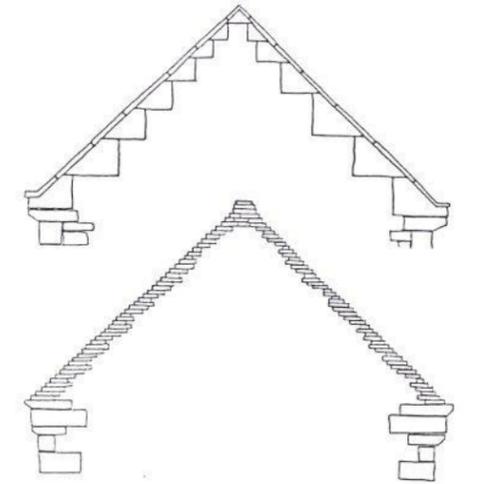
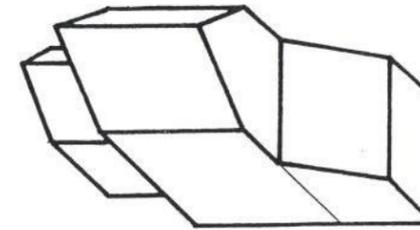
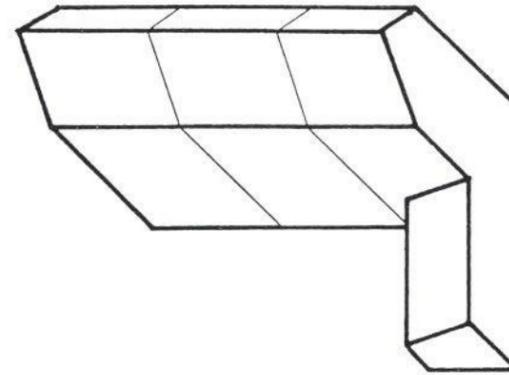
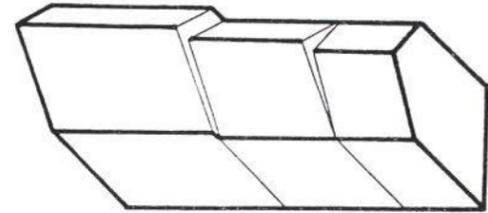
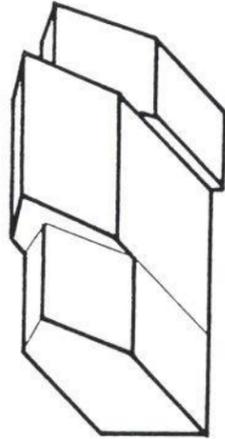
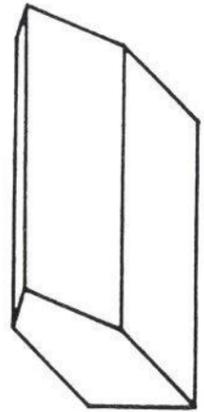
bordure haute: mini. 2,50 m



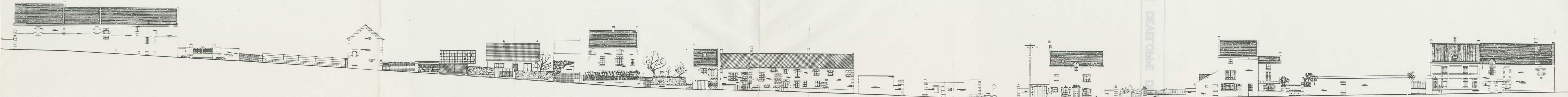
bordure: 2 m



bordure basse: 1m - 1,50m



LE DEVELOPPE DE LA RUE FLEURIE



CARREFOUR

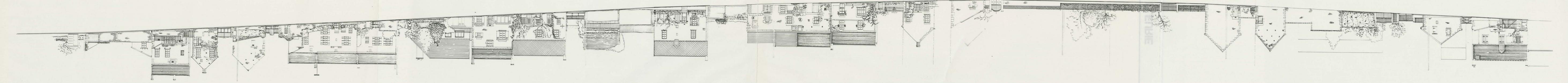
côté nord
pas étagé

la Grande

LE DEVELOPPE DE LA RUE
CURIE

PLATEAU

côté nord
pas étagé



La construction de maisons secondaires n'avait pas touché LANTHEUIL.

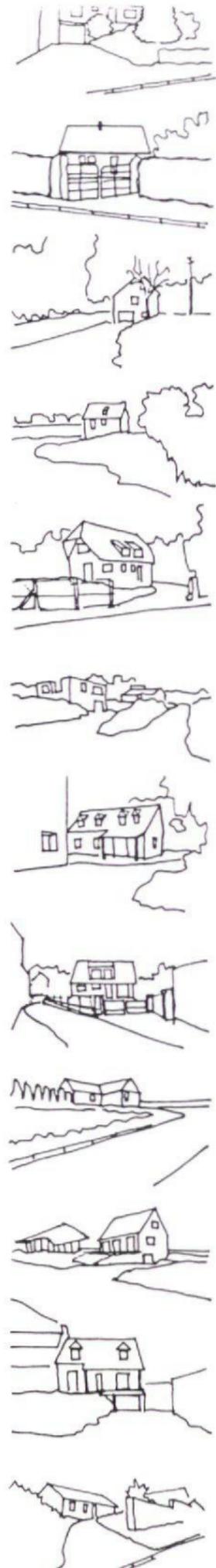
Mais, depuis quelques années, des personnes travaillant à CAEN viennent s'y installer, y trouvant la possibilité d'avoir leur maison avec son jardin, le prix du terrain étant beaucoup moins élevé.

Des maisons individuelles isolées se sont ainsi implantées dans les vides du tissu en s'intégrant avec plus ou moins de bonheur à l'environnement construit existant. Ce phénomène est très récent et, jusqu'à maintenant, on n'avait pas à LANTHEUIL, le recul suffisant pour analyser les retombées d'une telle croissance du parc immobilier.

Nous allons donc essayer d'analyser pourquoi ces constructions neuves s'intègrent difficilement dans le village ancien de LANTHEUIL.

Ainsi, s'il y a une rupture entre l'architecture pratiquée autrefois et celle d'aujourd'hui (matériaux employés, volumétrie) le problème de la forme de la parcelle et de l'implantation du bâti sur celle-ci, nous a semblé beaucoup plus important.

En effet, si le public est maintenant plus ou moins sensibilisé au respect d'une architecture régionale, il reste indifférent aux problèmes que pose l'implantation de constructions nouvelles sur la parcelle.



LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Surface et forme sont les deux principaux facteurs qui déterminent la parcelle.

Ainsi, on peut voir que les parcelles où sont implantées les constructions récentes sont en général plus grandes que celles du tissu ancien. Ce sont surtout les réglemens qu'il faut mettre en cause, et le fait aussi qu'elles soient souvent d'anciennes parcelles maraichères ou agricoles situées à la périphérie du village ancien.

D'autre part, lorsque les parcelles proviennent de la division d'une plus grande, leur dessin découle de décisions souvent arbitraires (par exemple : suivre une ligne haute tension en limite séparative). Leur forme ne s'intègre pas au tissu ancien, et cela contribue à le destruturer.

Ces découpages sont faits le plus souvent sans aucune recherche, la facilité et le rendement primant sur une réflexion qui pourrait mener à une bonne intégration des bâtiments neufs.



-  *parcelles anciennes*
-  *parcelles nouvelles*

LES PARCELLES DES MAISONS NEUVES

Cette planche traite du problème de l'implantation du nouveau bâti.

Après avoir établi un constat de bonne ou mauvaise implantation (planche 1) nous avons essayé de corriger les erreurs (planche 2) de façon à montrer qu'une solution s'intégrant au tissu ancien est souvent possible.

Ainsi l'étude de la situation du bâti par rapport à la rue nous avait amenés à définir certaines règles simples d'implantation que nous avons mises en pratique ici : pas d'implantation en milieu de parcelle qui correspond à une image de pavillon de banlieue et d'indépendance vis à vis des voisins qui est fausse et surfaite, mais une implantation souvent en limite séparative, le long de la rue ou en retrait et en mitoyenneté si cela est possible, ou bien perpendiculairement à la rue et à l'alignement.

Dans le cas de deux parcelles, il a été impossible d'implanter le bâti de façon à obtenir une solution cohérente avec l'ensemble du tissu, ce qui met en évidence l'importance qu'il faut accorder à la forme de la parcelle.



- *bonne implantation*
- *implantation à corriger*
- *pas de solution cohérente*

IMPLANTATION DU NOUVEAU BATI

Le développement du village de LANTHEUIL s'effectue surtout par voie de lotissement, mais également par la construction de maisons individuelles qui sont implantées sur des parcelles vides du village ancien ou sur d'anciennes parcelles agricoles autour du village.

Le problème de l'urbanisation future de LANTHEUIL réside dans le fait que le village se trouve dans un creux.

La facilité a conduit à l'implantation d'un lotissement sur les pentes hautes du versant nord de la vallée de la Gronde. Cette expérience a permis d'en mesurer l'impact désastreux sur le paysage, notamment à travers les vues lointaines vers LANTHEUIL.

Les rapporteurs du POS, au lieu d'essayer de résoudre ce problème, entérinent la situation actuelle en reléguant la construction de maisons isolées dans la zone UB à un rôle mineur, et en considérant les lotissements sur le plateau comme une fatalité.

Ainsi, ils considèrent qu'aucun autre parti de croissance ne peut apporter une meilleure solution, et que les inconvénients visuels de cette implantation seront minorés par la réalisation d'une double haie vive comprenant des arbres de haute tige, et des arbres bas ayant un bon rôle d'écran visuel.

Non seulement, ils acceptent les lotissements déjà en place, mais aussi en autorisent la création d'autres, en classant en NA une large zone.

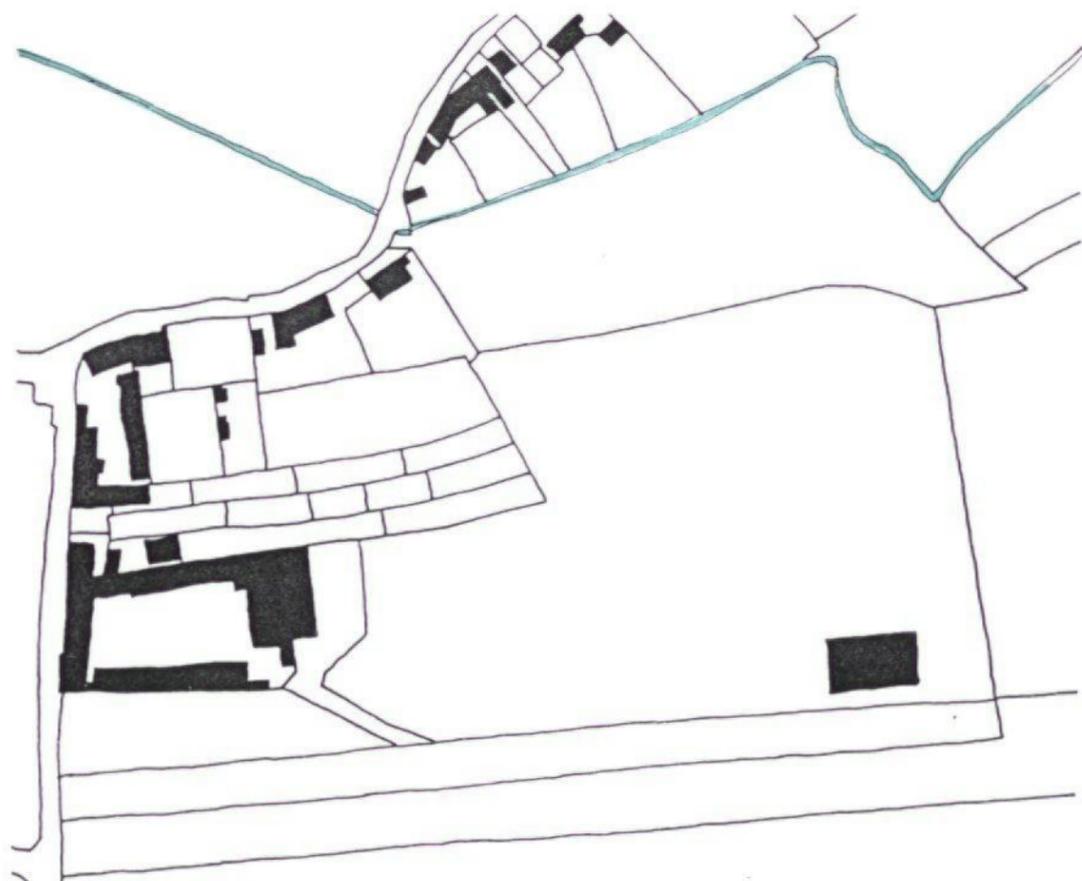
Nous allons démontrer dans les planches suivantes qu'il était possible, avec une division parcellaire astucieuse, sans pour autant mettre de côté les règlements, de gérer l'extension de LANTHEUIL en tenant réellement compte des potentialités du village.

Voici un exemple de mauvaise gestion de la densification du bâti. Le mauvais découpage parcellaire est ici flagrant, et a contribué à l'implantation plus que fantaisiste des nouvelles constructions (cf planche: Implantation du nouveau bâti)

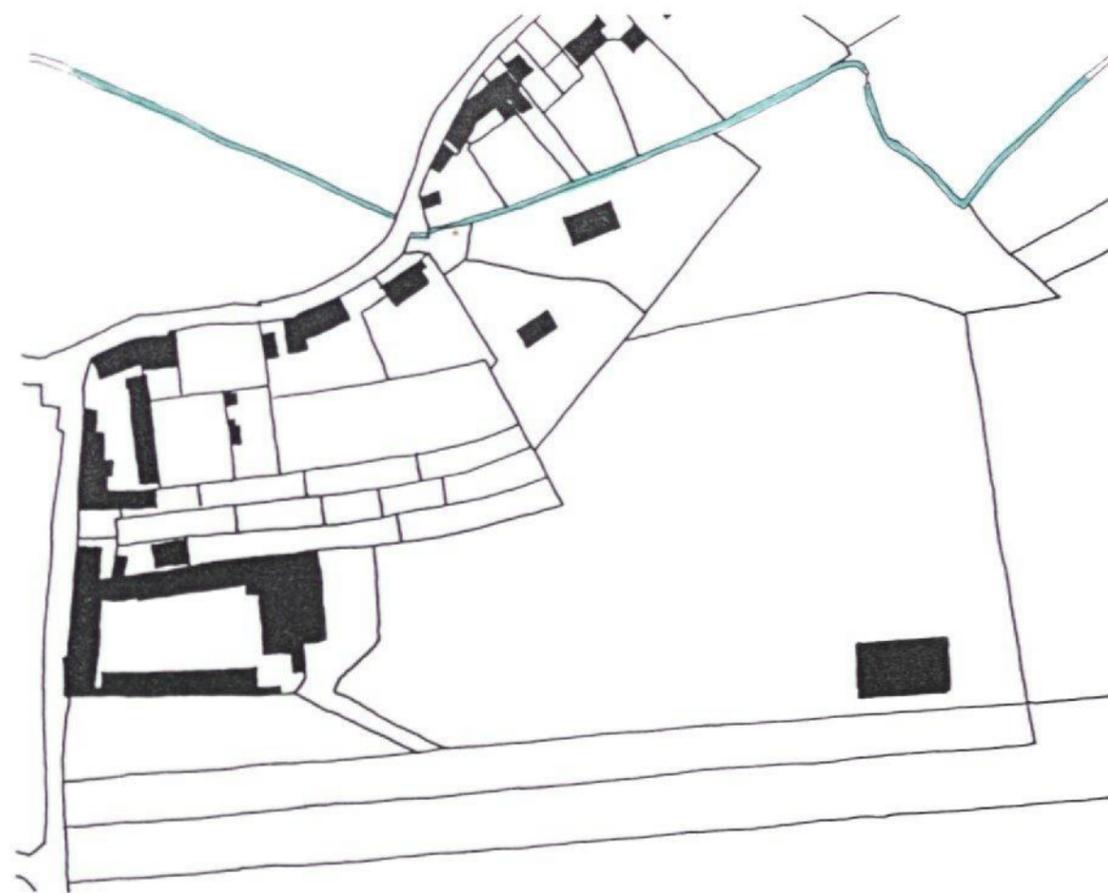
En effet, une grande parcelle de la rue Fleurie était libre. Un découpage systématique ne tenant aucun compte de la structure en place a été fait, en prenant comme limite séparative, la ligne haute tension qui traversait la parcelle. La forme qui en résulte, compliquée, inadaptée au terrain et à une occupation rationnelle de la parcelle, choque et contribue à déstructurer le tissu ancien.

Il aurait été plus heureux de traiter le problème dans sa globalité, et d'adopter la formule du groupement d'habitations, conçu et exécuté selon un plan d'ensemble. Il était aussi possible de procéder à un découpage parcellaire respectant le tissu et les règlements, en créant une voirie voiture le long de la Gronde, et en mettant en place un réseau de petits chemins dont certains existaient encore au début du siècle.

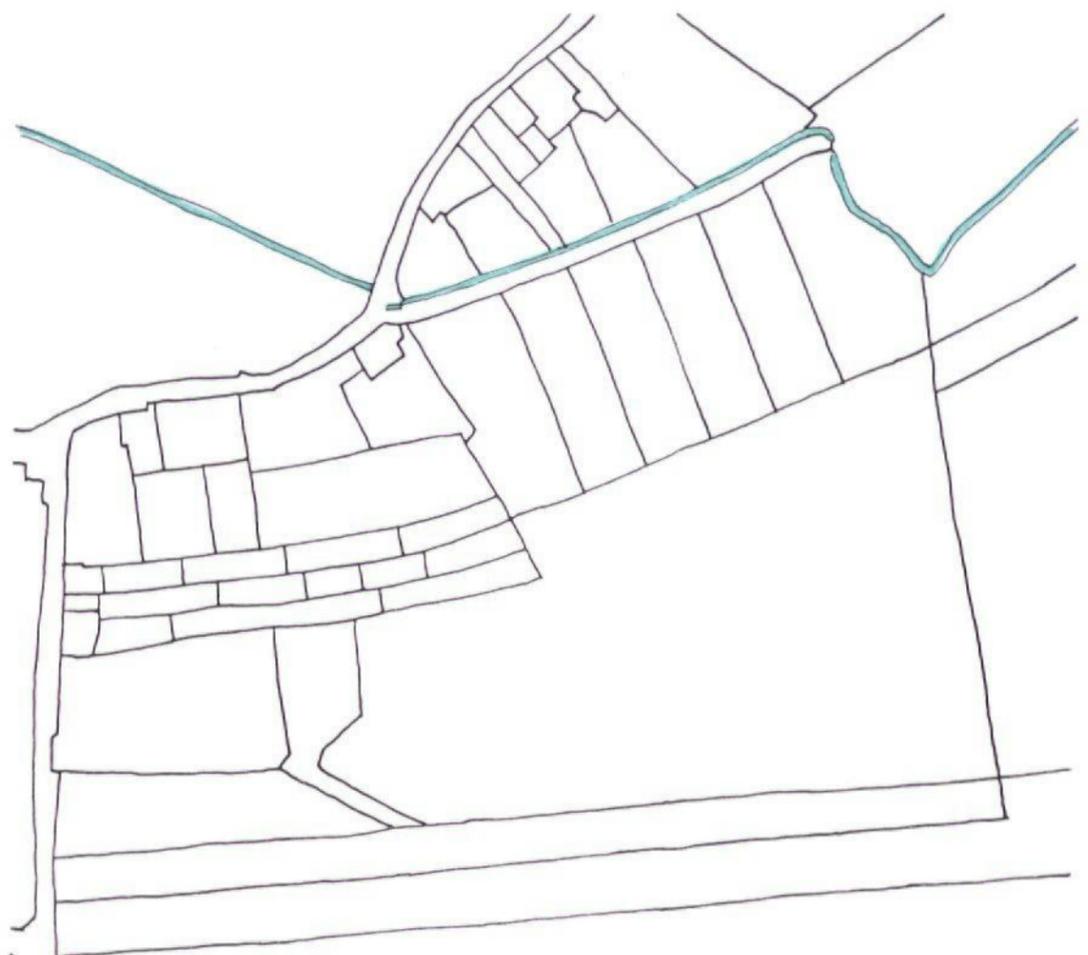
Bien sûr, pour que l'expérience réussisse, il aurait fallu établir des règles strictes d'implantation du bâti sur la parcelle : mitoyenneté, volumétrie, murs et haies.



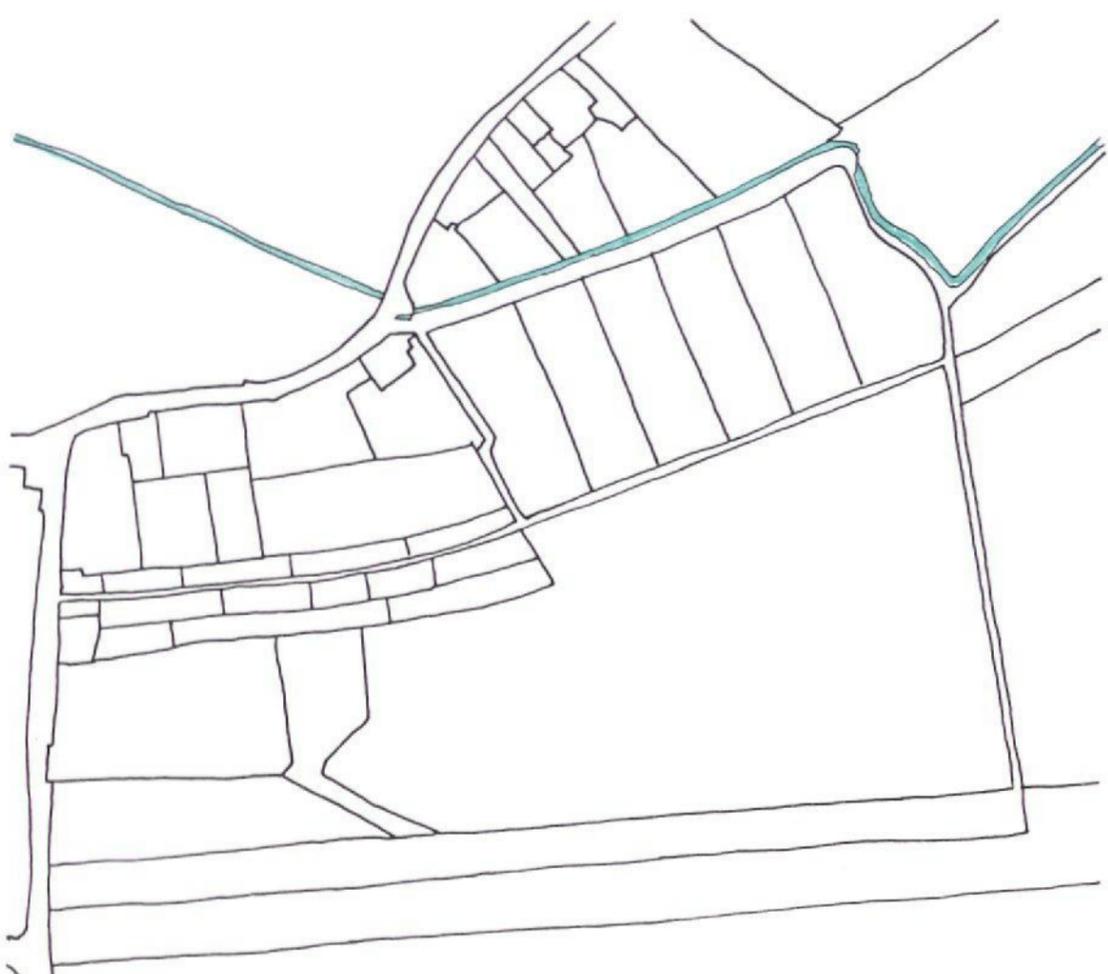
parcellaire et bati precedent



parcellaire et bati actuel



parcellaire et voirie proposes



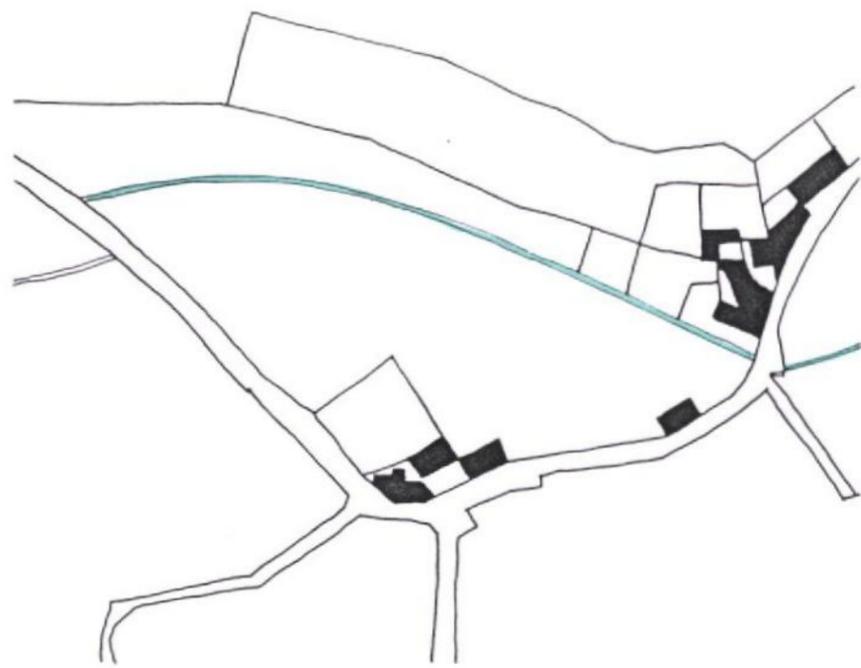
-2-

Le POS a classé cette zone qui a beaucoup évolué depuis le début du 19ème siècle, en UC. Il est donc urgent d'établir des règles pour éviter son occupation sauvage.

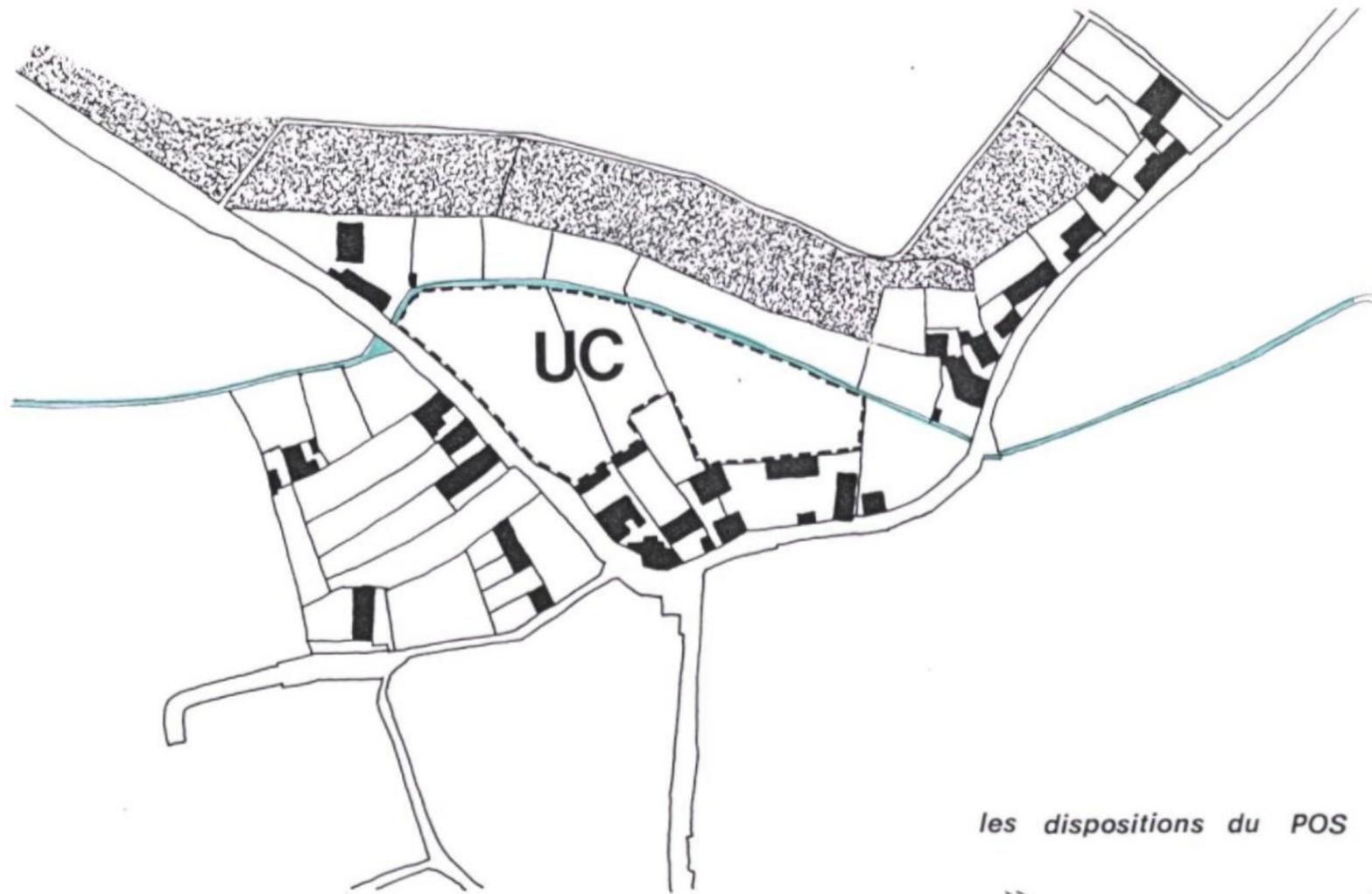
Le POS prévoit la remise en état du chemin qui suit le haut du versant nord de la vallée de la Gronde, ainsi que la protection du massif boisé qui doit, d'ailleurs, être conforté à cause de la présence d'ormes malades.

Il semble évident que ce terrain petit qui offre en bordure sur la rue, un alignement relativement limité, ne pourra accueillir que peu de nouvelles constructions. Il faut surtout éviter la création d'une voirie qui permettrait de donner accès aux parcelles situées derrière.

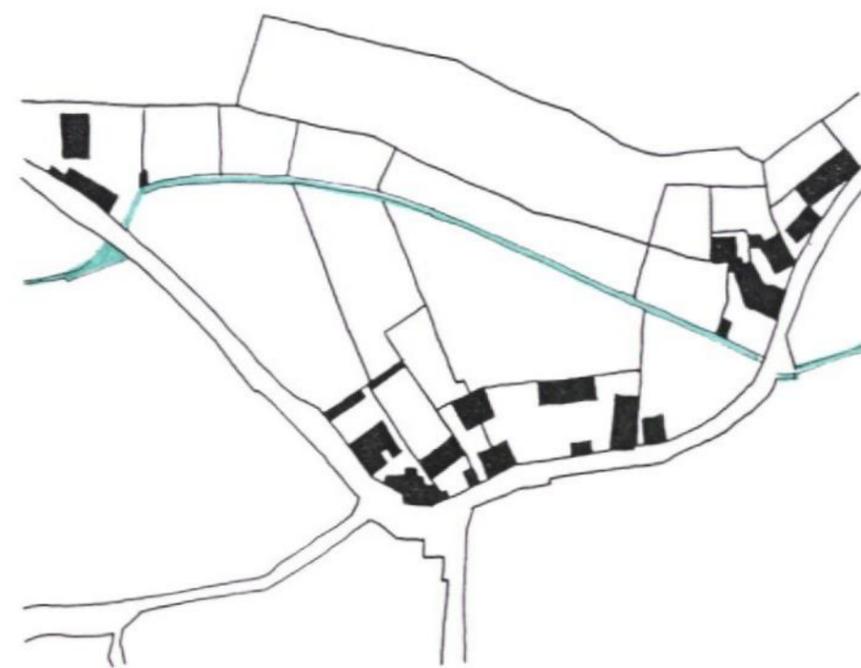
D'autre part, il nous a semblé logique d'implanter le nouveau bâti en bordure de rue, la proximité de la Gronde rendant le risque d'inondation non négligeable. Les bâtiments implantés de cette façon s'intégreront plus facilement au tissu existant, et ne seront pas en rupture trop forte avec leur environnement, si quelques règles simples de volumétrie et d'architecture sont prises en compte.



1810: parcellaire et bati



les dispositions du POS



1980: parcellaire et bati



proposition

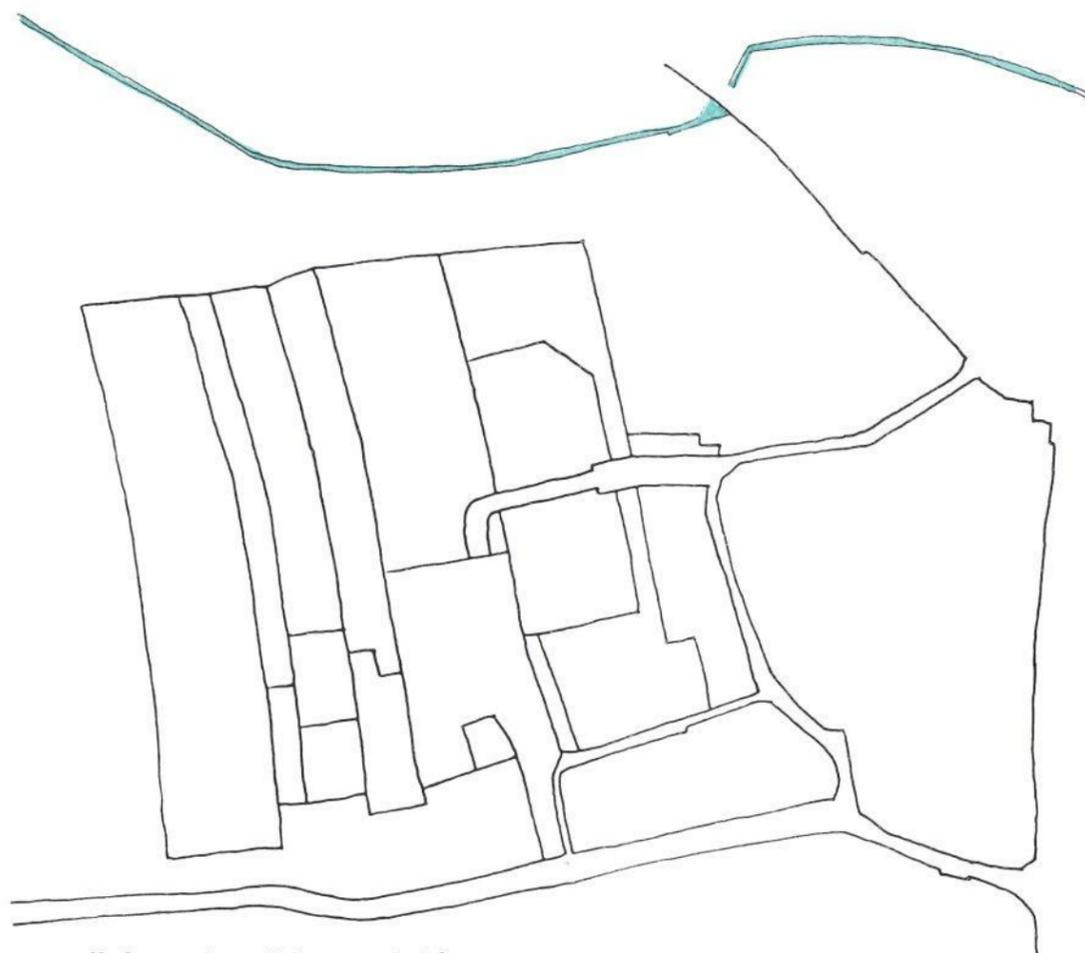
ZONE UC NORD : PROPOSITION



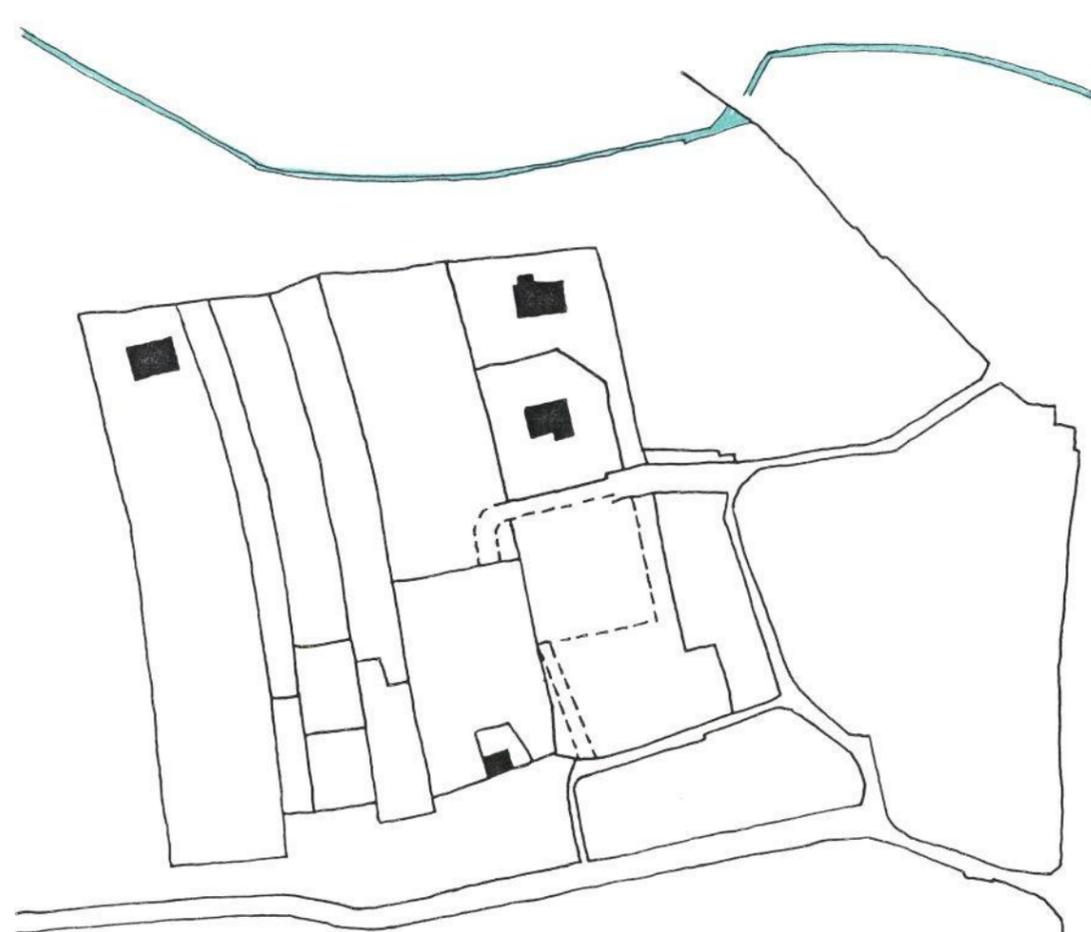
parcellaire de 1810



parcellaire de 1980



parcellaire et voirie projetés



état actuel

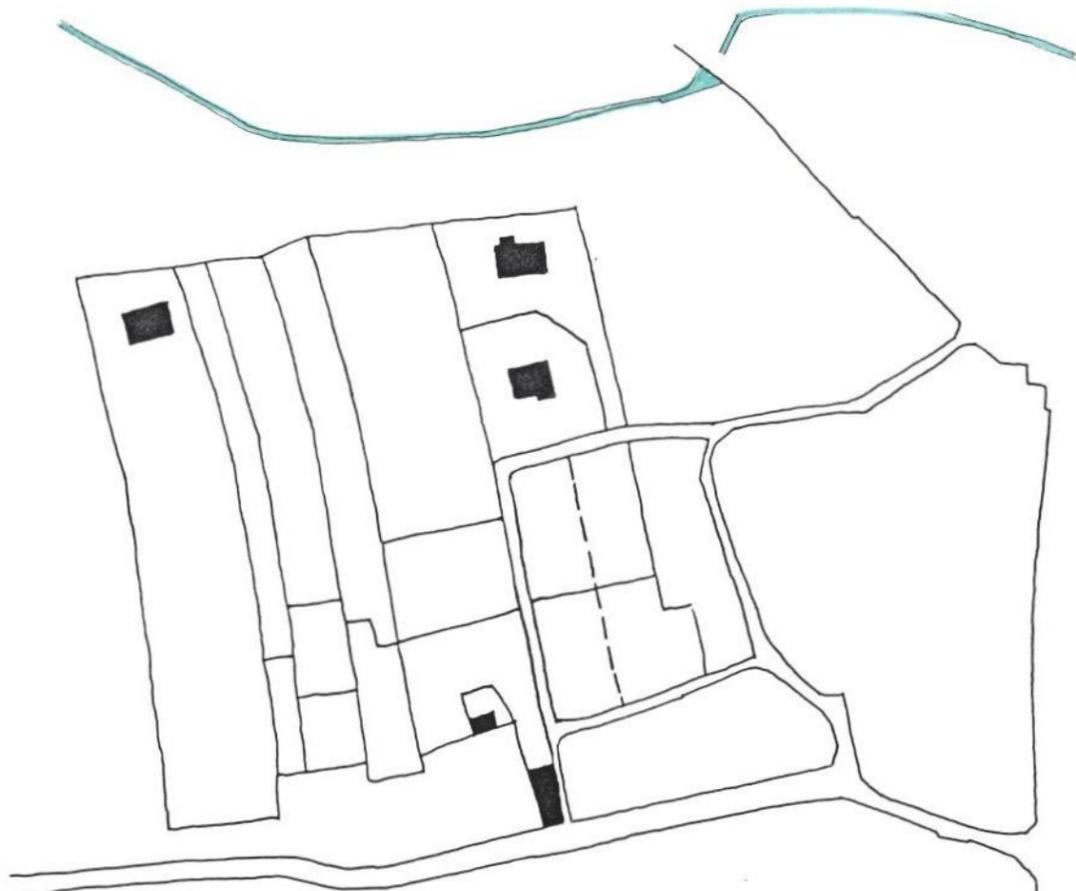
Cette zone aurait été le terrain idéal pour créer un groupement d'habitations en harmonie avec le village ancien. Malheureusement, son classement en zone UC y a déjà permis l'implantation de deux nouvelles maisons, et il est projeté d'en construire d'autres.

Le dessin du parcellaire et de la voirie projetés, fait apparaître la démesure d'une telle voirie qui bute sur un fond de parcelle pour lui donner un accès voiture, ainsi que l'incohérence de la division parcellaire, avec ses parcelles enclavées auxquelles on a été obligé de donner un accès.

Pour bien montrer ce qu'il aurait été possible de faire, et ce qui est toujours facilement réalisable, nous sommes partis de deux cas de figure : à partir de l'état antérieur, et à partir de l'état actuel. Ces deux propositions sont d'ailleurs très proches.

Nous avons surtout voulu éviter les voiries en cul-de-sac et par là même, nous proposons un système se reliant de façon naturelle et logique au réseau ancien, et permettant l'accès à de nombreuses parcelles constructibles et facilement divisibles en plusieurs petites surfaces. D'autre part, cette solution peut s'effectuer très facilement en deux tranches, la deuxième tranche n'étant réalisée que lorsque la demande existe, évitant ainsi des chantiers qui s'étendent sur des surfaces démesurées.

Cet exemple montre qu'il était et est toujours possible d'éviter les lotissements sur le plateau, et que la croissance du parc immobilier pouvait en partie, être absorbée par le village ancien de LANTHEUIL, tout en lui conservant son caractère traditionnel, en lui apportant activités et animation, et en y intégrant les nouveaux habitants.

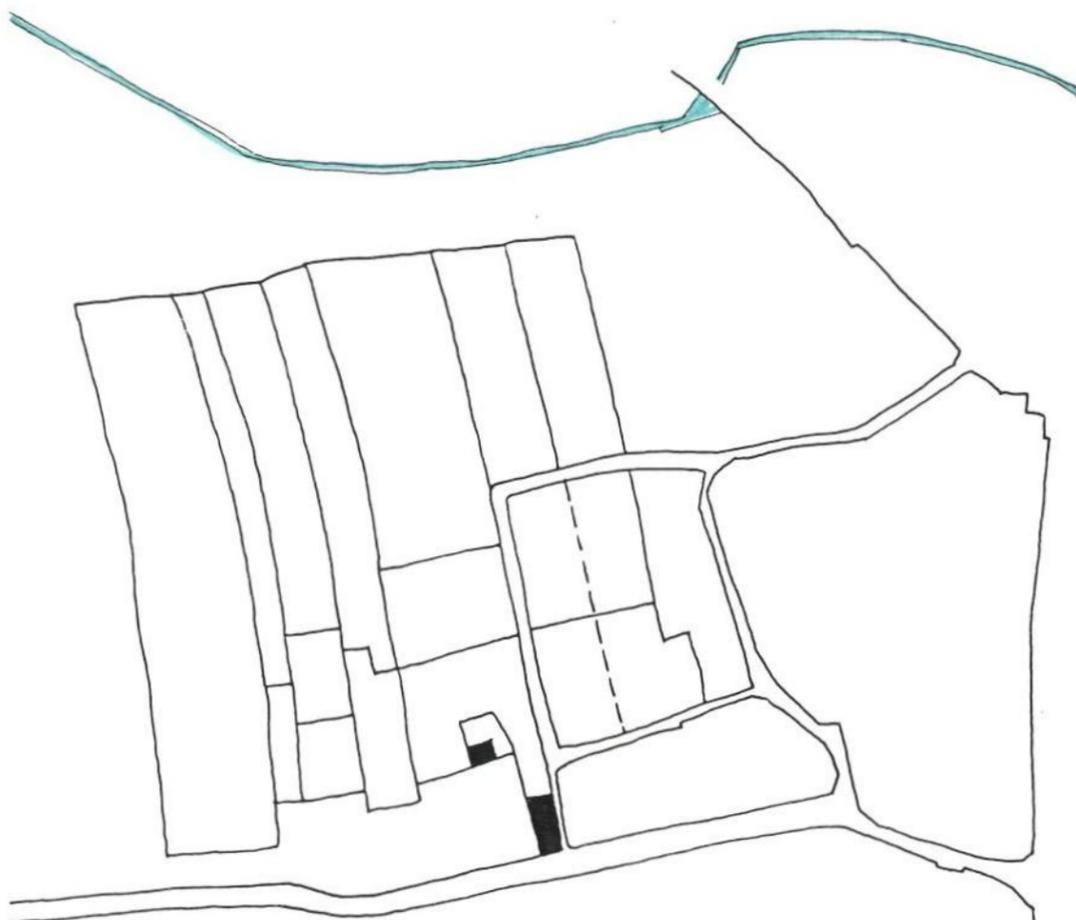


-1-



-2-

-à partir de l'état actuel-



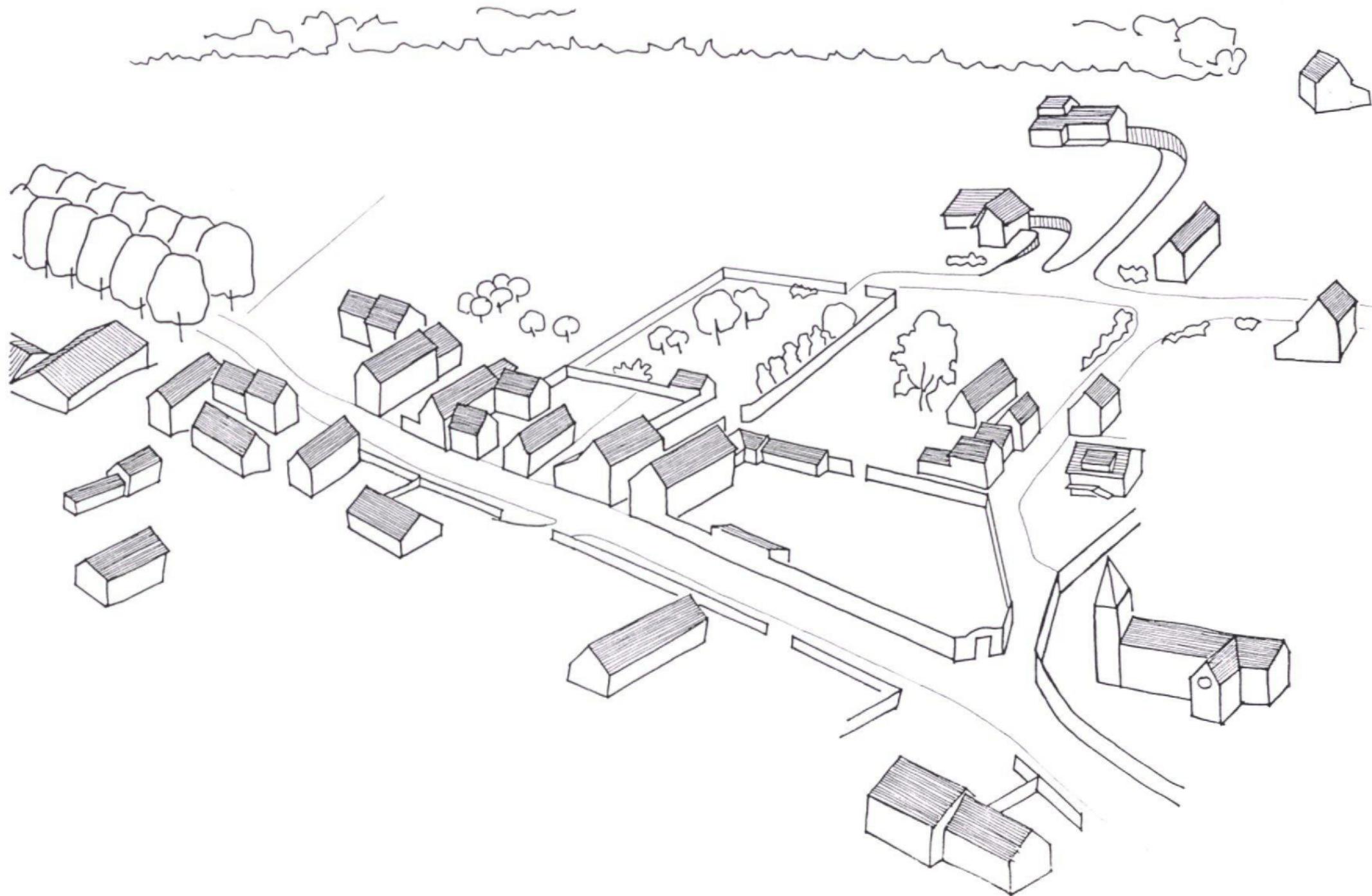
-1-



-2-

-à partir de l'état antérieur-

ZONE UC OUEST : PROPOSITIONS



ETAT ACTUEL



PROPOSITION

ZONE UC OUEST : MISE EN SCENE

ETAT ACTUEL





IMPLANTANTATION DANS LE VILLAGE

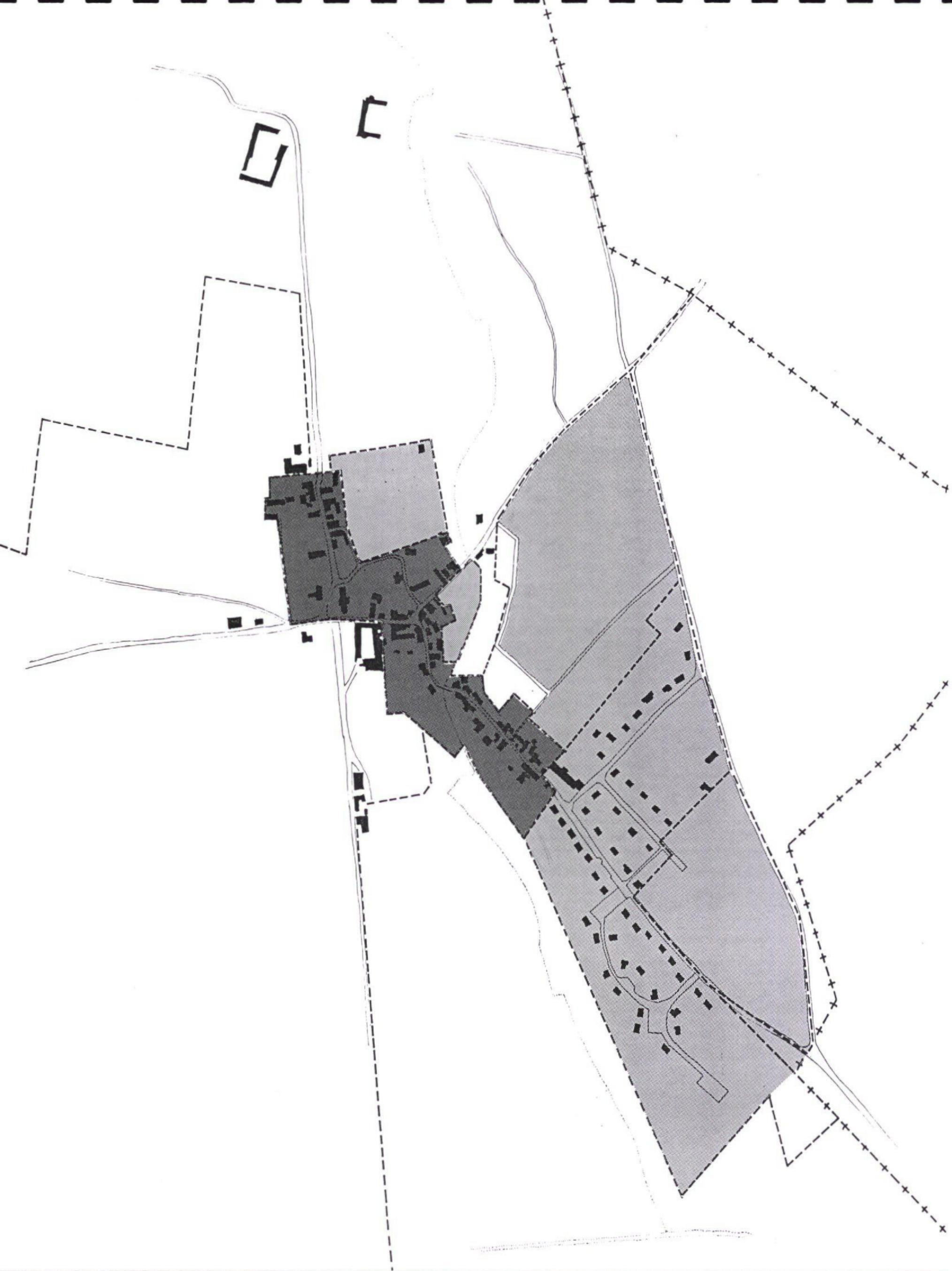
La surface bâtie du village de LANTHEUIL, où se trouvaient concentrés les bâtiments, va, à moyen terme, être multipliée par cinq par la création de lotissements à l'entrée du village.

Cette politique, mise en place il y a 10 ans, a été accentuée par la rédaction d'un POS qui autorise l'extension de cette urbanisation.

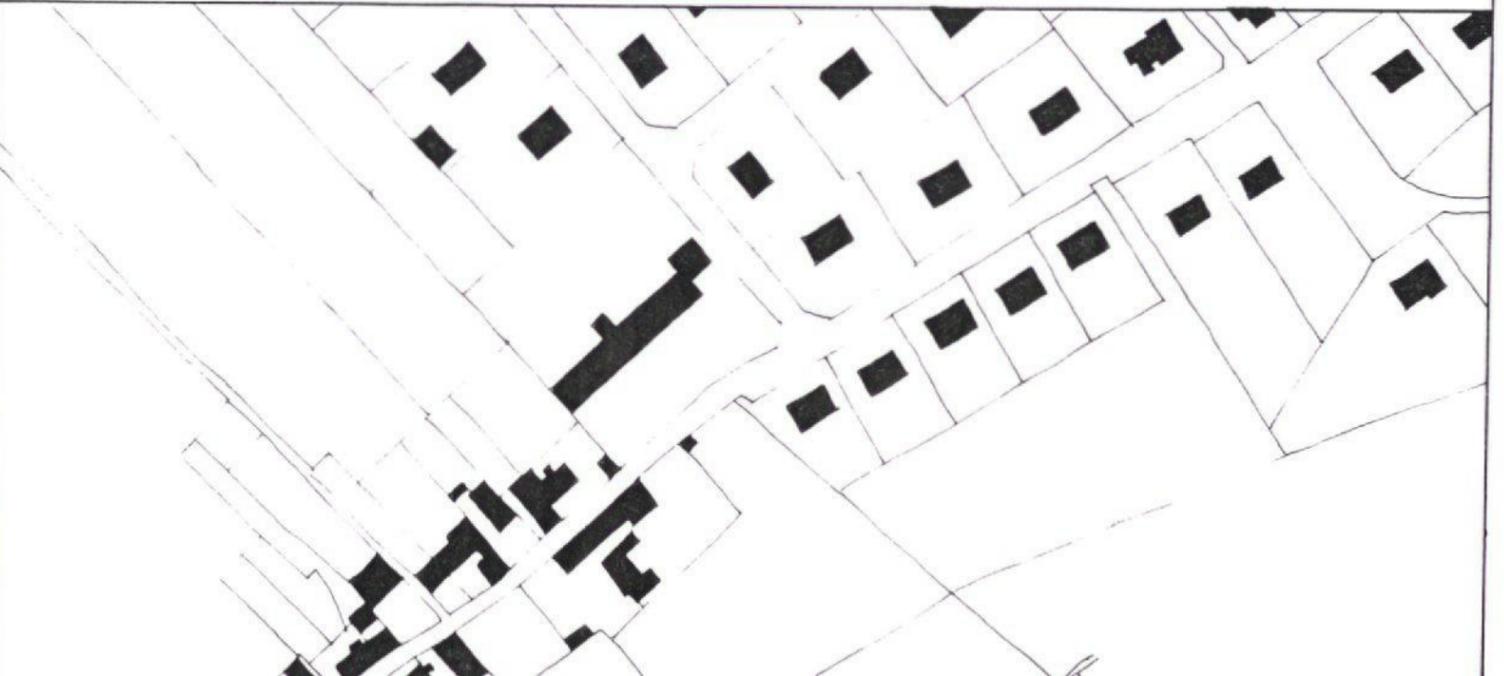
A l'inverse du but recherché, développement et animation de la commune, ce type d'organisation de la construction présente à la longue, de graves inconvénients : allongement des réseaux divers, difficultés d'accès aux parcelles agricoles situées en arrière de l'urbanisation, destruction du paysage et de l'attrait de la commune.

Il est évident que tout oppose l'ancien village et la nouvelle urbanisation. Ceci est renforcé par le fait que les habitants du lotissement travaillant à CAEN et rentrant chez eux par le CD22, traversent rarement le village ancien de LANTHEUIL. Ils participent donc plus difficilement à la vie du village, et vont chercher à CAEN travail, commerces, services et loisirs.

Ainsi, le lotissement, avec son découpage parcellaire systématique, sa voirie au contournement indécis se terminant en tourne bride, son égrenage de pavillons le long des trop larges avenues de bitume, son échantillonnage de clôtures, détonne dans le paysage et reste complètement étranger au village.



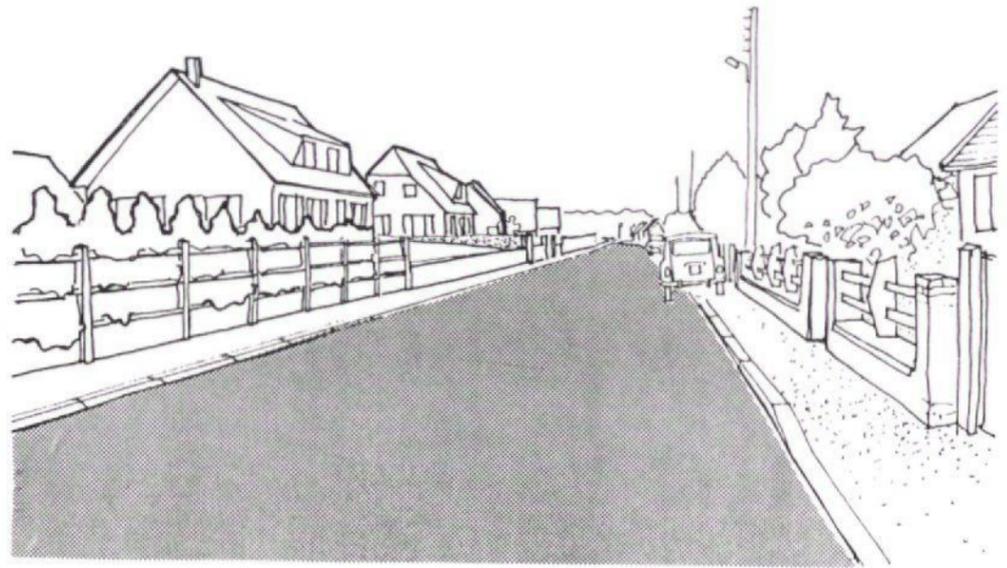
EXTENSION D'UN VILLAGE ...



Dans un village, l'imbrication des constructions, la continuité du bâti, permet de définir l'espace public, de lier services et logements, et de préserver les cours privées et les jardins. L'image complexe de cette structure est née petit à petit.

L'implantation de zone de lotissement sur les parcelles agricoles en périphérie du village, crée toujours une rupture dans le paysage et dans la vie du village. Leur naissance subite augmente cet effet.

Une meilleure gestion du phénomène pourrait éviter la rupture architecturale, morphologique et structurelle.



L'espace privé appartient en propre à son utilisateur: c'est la partie sur laquelle il édifie sa maison. La partie restant libre étant affectée à une utilisation personnelle.

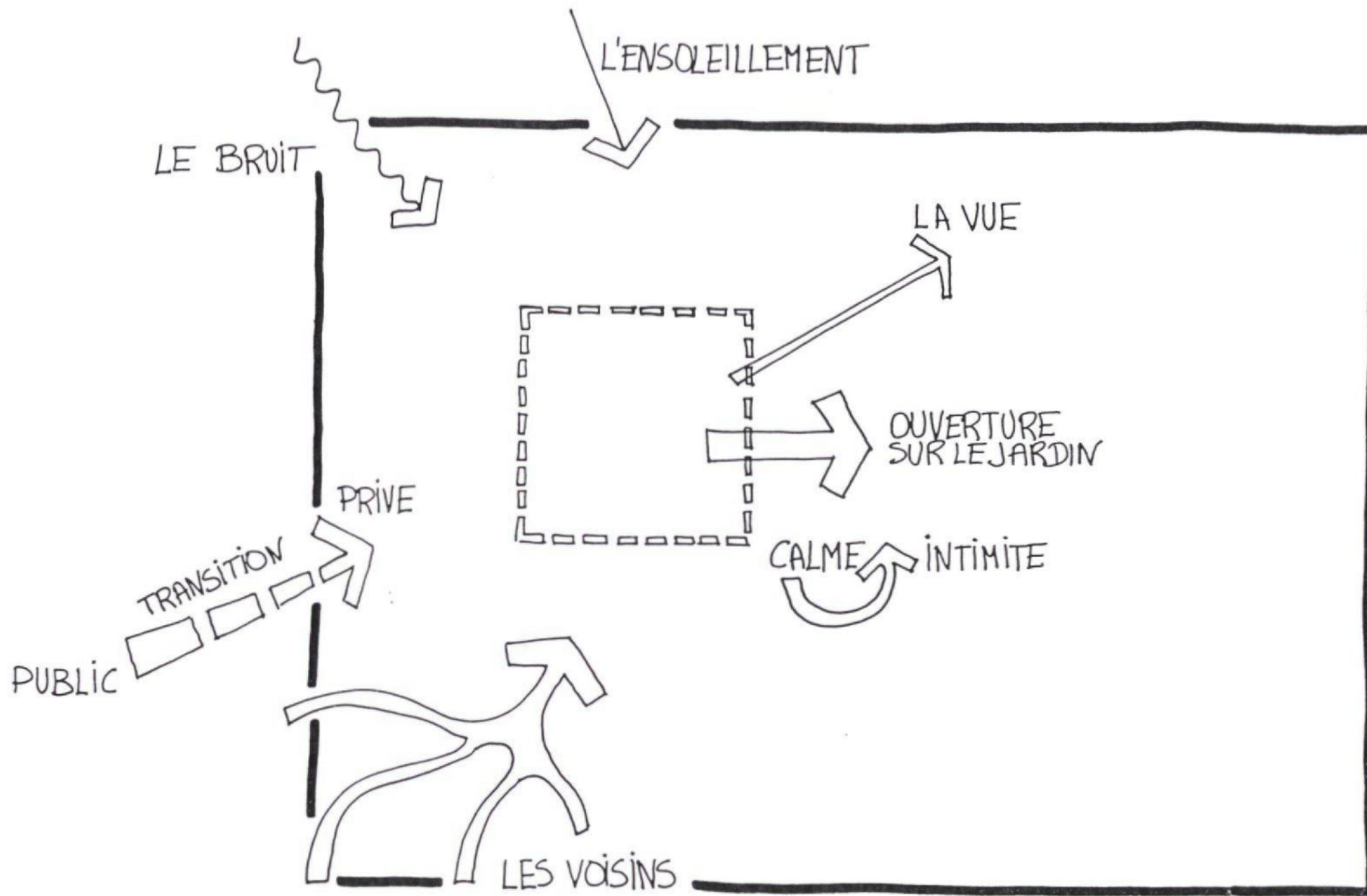
L'implantation de la masse bâtie dans la parcelle doit permettre de dégager au maximum la partie restante du terrain.

Le recours à des dimensions standardisées de parcelles conduit à nier la diversité de leurs utilisations possibles, et contribue, nous l'avons vu, à une forme d'urbanisation systématique et peu nuancée.

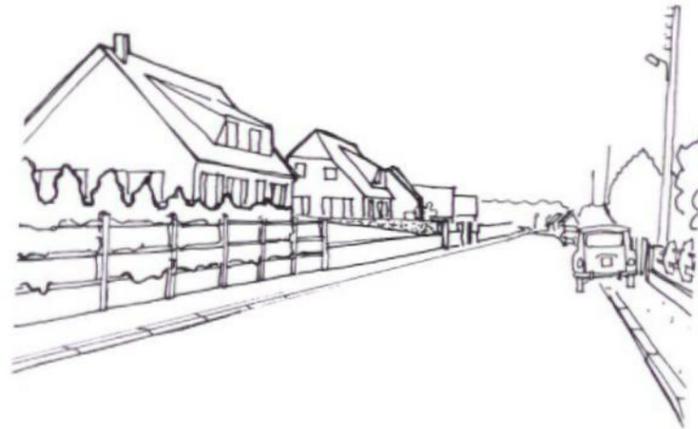
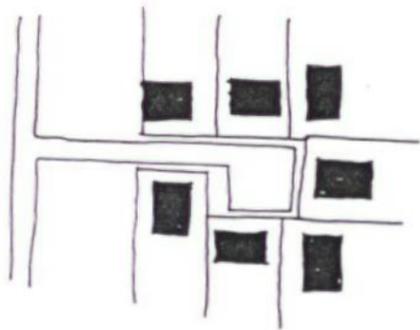
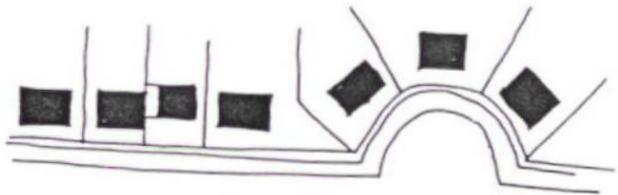
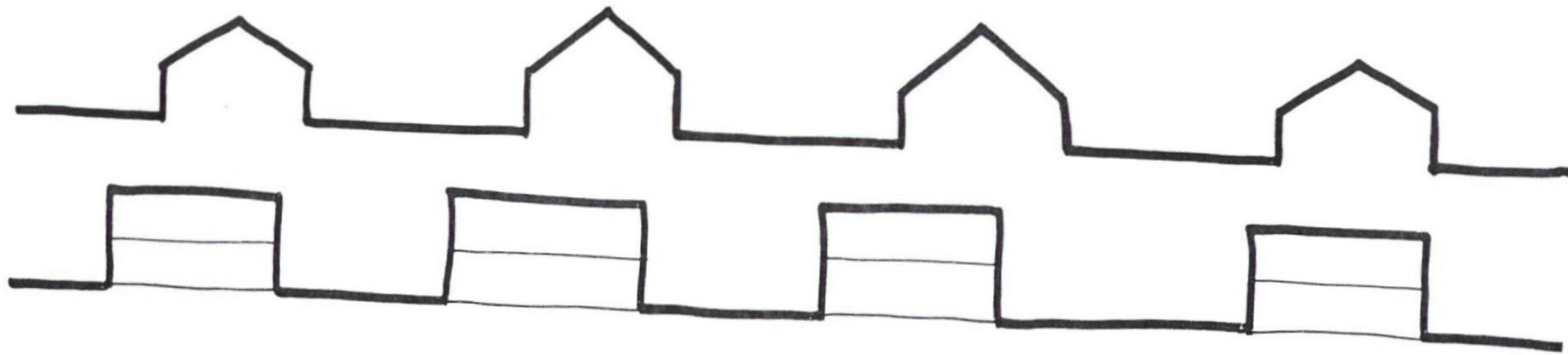
D'autre part, la volonté d'être chez soi se traduit par la maison isolée au milieu du terrain. Toutes les façades pouvant être vues, le regard pénètre par les vues droites.

La parcelle précède la maison, la construction de l'espace extérieur doit s'élaborer comme le plan d'une maison. Cet espace extérieur est d'ailleurs riche en exigences et en contraintes, et son aménagement doit être pris en compte dès le départ, l'implantation du bâti en est la clef.

L'implantation des constructions en limite séparative, voir en mitoyenneté, si elle est bien comprise, peut apporter des solutions intéressantes et économiques à cette recherche d'intimité.



IMPLANTATION DU BATI SUR LA PARCELLE :
 LA CONSTRUCTION DES ESPACES EXTERIEURS



La plupart des lotissements ont pris une forme caractéristique que l'on retrouve à travers toute la France.

Le dessin et la taille des parcelles dépendent du règlement d'urbanisme en vigueur, sans tenir compte du relief, de l'orientation, de la végétation et des liaisons avec le village.

Les voies au quadrillage systématique, ou au contournement indécis, se terminent en tourne-bride about d'une impasse.

La succession de clôtures, de barrières en fibrociment, plastique, métal, sur de courtes distances, accentue le manque de cohérence de l'ensemble, et le caractère très individuel de cet habitat.

Les pavillons sont, en général, de type standardisé. Pour les personnaliser on y "colle" des éléments d'architecture de toutes provenances régionales.

L'implantation du pavillon en milieu de parcelle, en partie liée au règlement, ne permet ni devant, ni derrière de véritable jardin. L'entrée étant fortement marquée par la porte du garage et largement bitumée.

Ce qui reste du jardin est occupé par une pelouse parsemée de quelques arbustes d'ornement et de pas japonais; rares sont les arbres, les fruitiers et les haies vives.

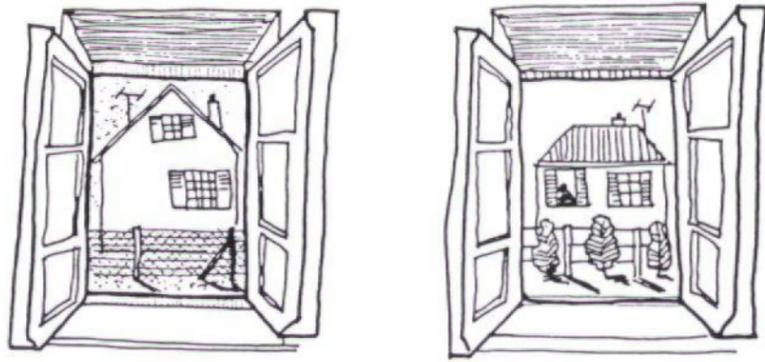
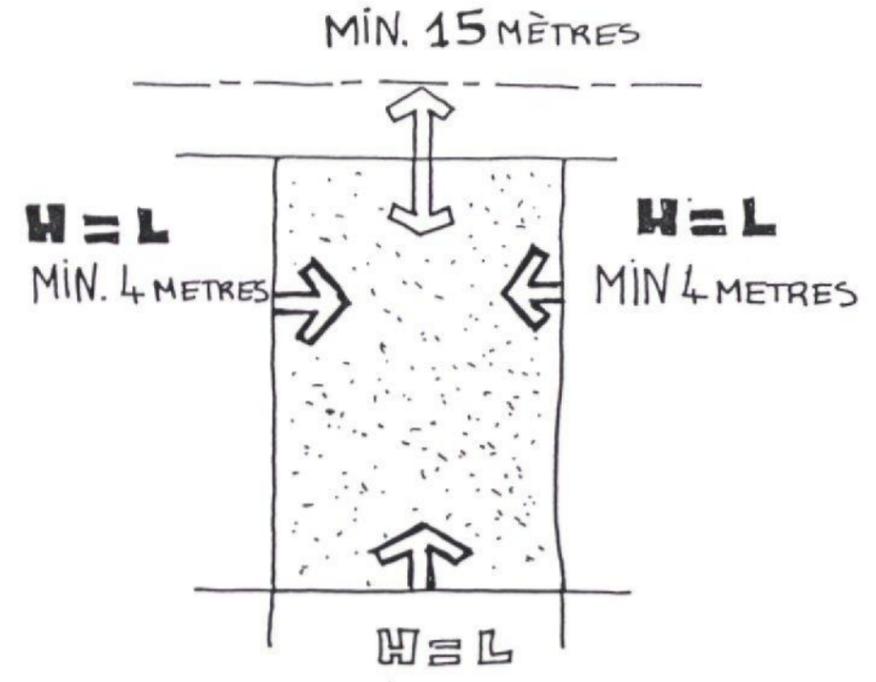
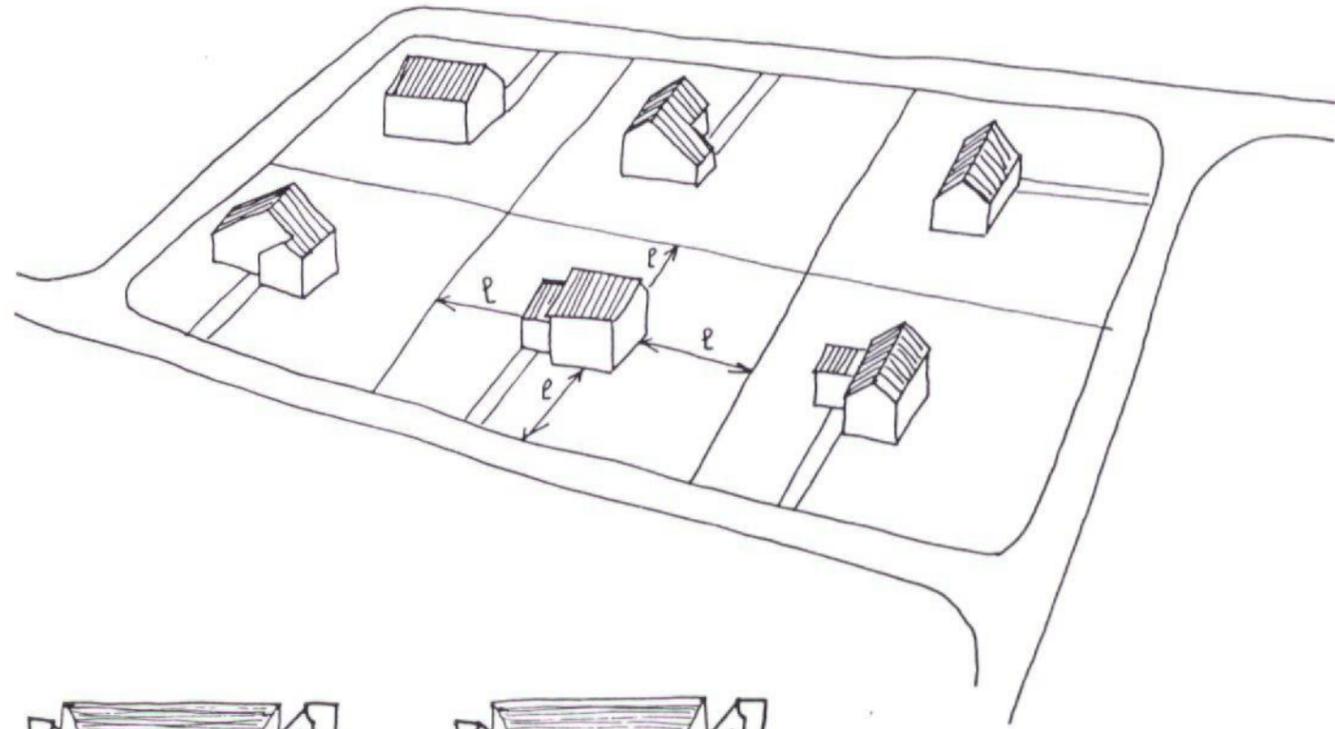
A LANTHEUIL, le lotissement répond à cette description. De plus, il est rejeté sur le plateau, les constructions exposées aux intempéries tranchent sur la plaine par leur silhouette et leur blanc éclatant.

Les possibilités d'implantation sur les parcelles sont souvent trop restrictives. Les marges de recul et d'isolement par rapport à la voie, sont souvent systématiques. Le plan d'ensemble et le règlement doivent être souples pour éviter la banalité. La surface et la forme des parcelles jouant un rôle important.

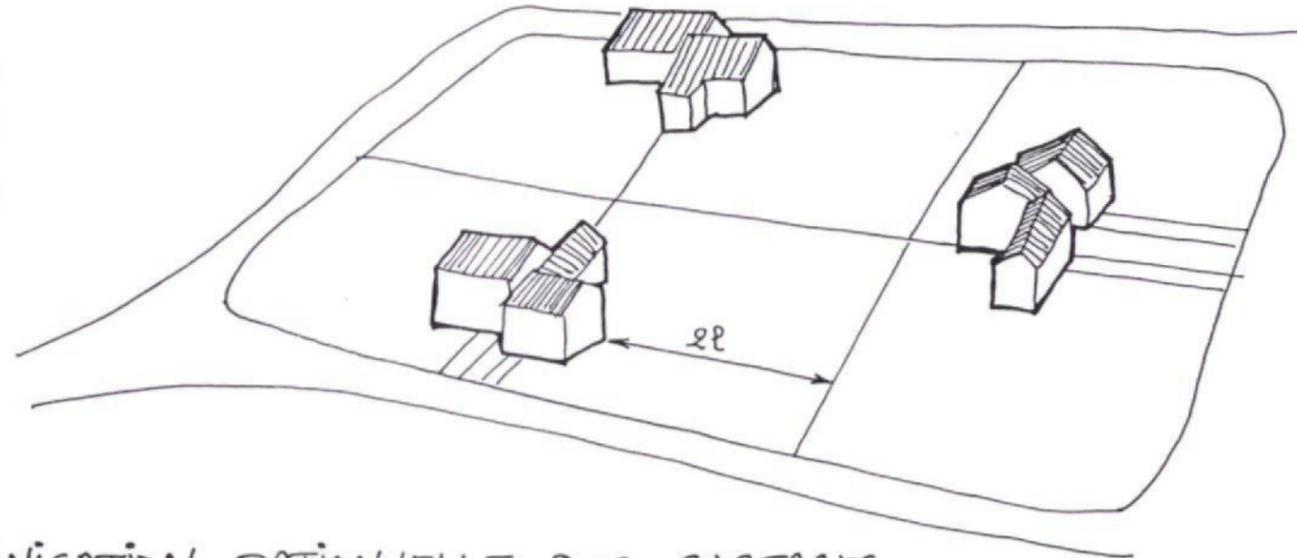
Il est souhaitable de grouper les maisons sur les limites séparatives, afin de dégager le plus d'espace sur le terrain, et d'éviter l'égrenage de volumes bâtis identiques et équidistants; Dans ce cas, il est nécessaire qu'il y ait un accord entre voisins, et une coordination d'ensemble.

Il est important de prévoir l'évolution des besoins, et donc de la masse bâtie, et d'utiliser une architecture cohérente et adaptée.

Les constructions nouvelles ne doivent pas être un pastiche d'architecture régionale, mais en respecter les principes : volumétrie, implantation du bâti, couleurs et percements.



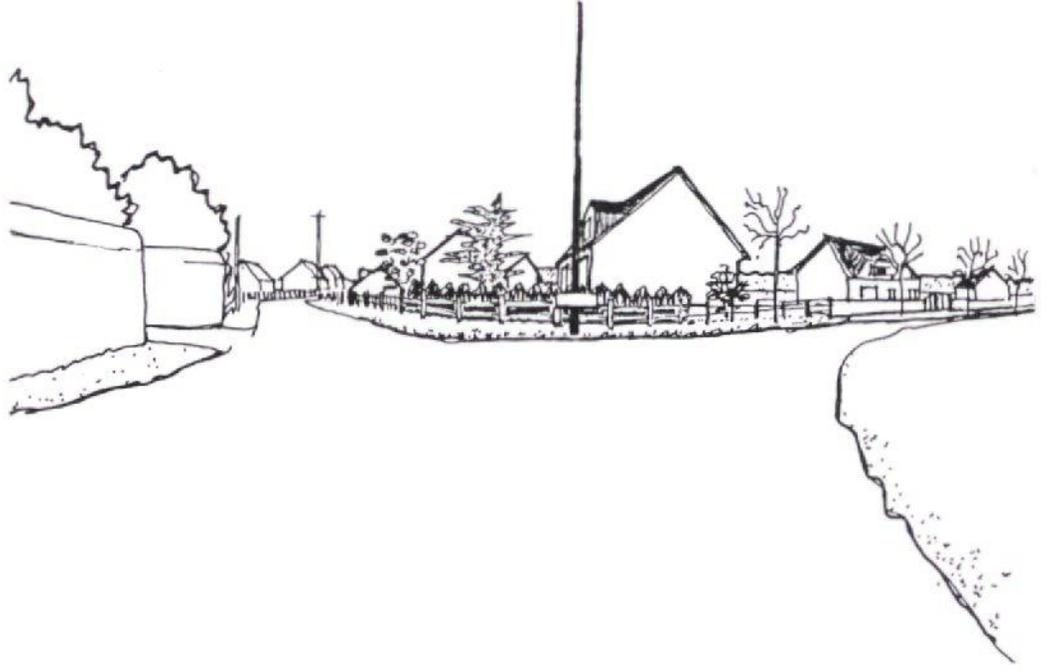
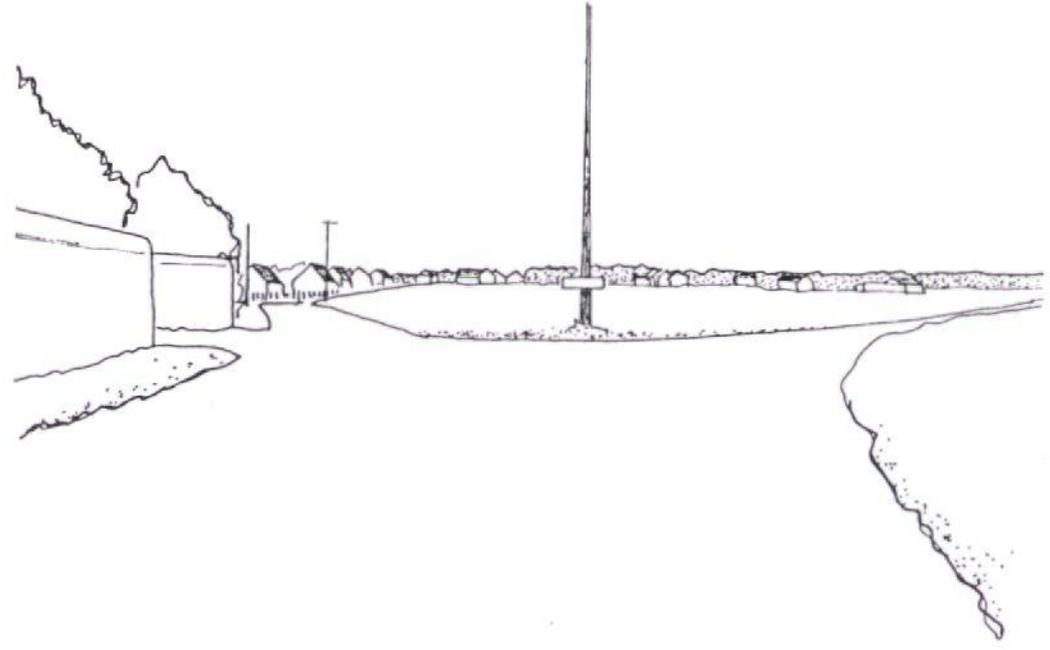
LA VOLONTE SOUVENT EXPRIMEE
D'ETRE "CHEZ SOI" EST MAL REALISEE



ORGANISATION RATIONNELLE DES SURFACES
TRANQUILITE ET INDEPENDANCE VIS A VIS DES VOISINS

LANTHEUIL DANS 20 ANS





LA FUTURE ENTREE DU VILLAGE...

Au regard de cette étude, on est en droit de se demander quel sera l'avenir de LANTHEUIL et de tous ces petits villages dont l'extension se fait essentiellement par voie de lotissement.

L'évolution de ces villages a en effet été brusquement contrariée par l'arrivée massive de citadins, travaillant encore à la ville voisine, et cherchant un terrain moins cher, le charme et le calme de la campagne, et les avantages de la maison individuelle. Les pouvoirs publics et les collectivités locales n'ayant pas su faire face à ce phénomène, c'est la pression foncière qui l'a emporté. Il est vrai que le renouvellement de la population est un moyen de survie et de développement pour ces villages; beaucoup sont morts de l'exode rural.

On ne peut pas revenir en arrière, et il faudrait déjà faire un effort d'intégration des nouvelles urbanisations. Mais, ce n'est pas pour autant qu'il faut poursuivre le processus engagé, et étendre cette forme d'extension, car alors, à plus ou moins long terme, les deux images que nous avons projetées deviendront réalité.

Le POS a un rôle important à jouer, et un plus grand respect doit être apporté aux règles d'architecture et d'implantation. A la formule juridique du lotissement, il faut préférer celle de petits groupements d'habitations dont les constructions seront conçues et réalisées ensemble.

La meilleure façon de respecter le patrimoine que représentent ces villages, c'est de construire une architecture résolument contemporaine qui aura assimilé l'architecture traditionnelle sans la pasticher.

