

**3.**

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**- Réhabilitation de l'habitat ancien -**

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco**

# SOMMAIRE

---

<b>OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP</b>	3
<b>1. PRESENTATION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS</b>	5
1.1 Les maisons anciennes de centre-bourg	5
1.2 Les pavillons des années 1970	6
1.3 Les anciens bâtiments agricoles : fermes et annexes	7
1.4 Le bâti d'Après-guerre	8
1.5 Les maisons de maître	8
1.6 Synthèse des enjeux par typologie	9
<b>2. AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS</b>	10
<b>3. AMENAGEMENT D'UNE EXTENSION</b>	11
<b>4. MODIFICATIONS DES FAÇADES ET DES TOITURES</b>	17
<b>5. MODIFICATIONS DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERÇANTS</b>	18
<b>6. RÉINVESTISSEMENT D'UN BÂTIMENT EN BORDURE DE VOIE PASSANTE</b>	19
<b>7. DIVISION D'UN BÂTIMENT OU D'UN CORPS HOMOGÈNE DE BÂTIMENTS EN PLUSIEURS LOGEMENTS</b>	22
	23

# OBJECTIFS DE L'OAP

## Répondre aux enjeux d'évolution de l'habitat

---

### **Un habitat au cœur des qualités paysagères du territoire**

Différents types d'anciennes constructions composent le paysage du territoire de Terre d'Argentan Interco. Les formes des toits, la géométrie des bâtiments, les matériaux utilisés, les situations géographiques sont autant d'éléments qui révèlent la géologie des terres, les traditions agricoles et l'histoire de la région. Ainsi, certains bourgs sont construits en granite, particulièrement au sud-ouest du territoire, alors que beaucoup d'autres sont faits de pierres calcaires et de tuiles de terre cuite.

Ces constructions, en particulier l'habitat, sont également porteuses des traces de l'histoire : certaines communes durement touchées ont été reconstruites après la Seconde guerre mondiale, et plus récemment, depuis les années 1970, la construction de lotissements a modifié le paysage.

Les maisons de bourg, les fermes et annexes agricoles reconverties en logements, les maisons de la reconstruction mais aussi les pavillons des années 1970 sont autant de types d'habitats anciens et variés qui constituent aujourd'hui un patrimoine ordinaire qui caractérise le territoire de l'intercommunalité. Ces architectures, si elles ne sont pas nécessairement identifiées réglementairement, participent tout de même à l'identité des bourgs, à la qualité des campagnes et des hameaux. Elles contribuent ainsi à la qualité de vie des habitants, mais participent aussi à l'attractivité du territoire.

### **Une nécessaire adaptation de ce patrimoine aux enjeux contemporains**

Les logements anciens font aujourd'hui face à de multiples enjeux : transition écologique, vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, évolution des modes d'habiter... La réponse à ces défis peut nécessiter des travaux de transformations du bâti pour l'adapter à ces nouvelles exigences et à permettre de répondre aux besoins en logements du territoire.

Si le réinvestissement du bâti ancien est une nécessité, notamment pour limiter l'extension urbaine, les transformations doivent prendre en compte leur impact sur les constructions et leur environnement. Il s'agit en particulier de mettre en valeur durablement les paysages et préserver les qualités du bâti.

Cette OAP vise à poser un cadre pour assurer la qualité des réhabilitations et modifications du bâti sur le territoire de la Communauté de communes. Elle a pour but de protéger les qualités de l'habitat existant et leur insertion dans le paysage végétal et bâti, mais également d'orienter les porteurs de projets dans leurs choix.

# OBJECTIFS DE L'OAP

## Présenter des points d'attention et des principes à respecter

---

### Une distinction selon les typologies d'habitat présent sur le territoire

La première partie de cette OAP détaillent les grandes caractéristiques des 5 principales typologies d'habitat anciens présentes sur le territoire :

- Les maisons anciennes de centre-bourg
- Les pavillons des années 1970
- Les anciens bâtiments agricoles
- Le bâti de la reconstruction
- Les maisons de maître

A l'issue de cette partie, un tableau présente l'impact potentiel des travaux répondant à chacun des enjeux sur le bâti et son environnement. Selon l'importance de l'impact potentiel, une attention particulière devra être accordée à la construction du projet.

### Des recommandations et des prescriptions pour les porteurs de projet

Les parties suivantes (3 à 7) présentent les principaux enjeux auxquels est confrontés l'habitat ancien, et qui peuvent motiver les propriétaires à la réalisation de travaux :

- Amélioration des performances énergétiques
- Extension et modification des façades
- Modification des rez-de-chaussée commerçants
- Réinvestissement du bâti en bordure de route
- Division d'un bâtiment en plusieurs logements

Chaque partie contient des recommandations, qui visent à conseiller et à accompagner les propriétaires dans la construction de leur projet, ainsi que des prescriptions. **Ces dernières sont opposables aux autorisations d'urbanisme et devront être respectées par les porteurs de projet dans un rapport de compatibilité.**

# TYPOLOGIE 1 : LES MAISONS DE CENTRE-BOURG

Les maisons de centre-bourg sont des maisons mitoyennes qui font parties d'un ensemble homogène, collaborant à l'échelle de l'îlot. Elles sont implantées à l'alignement sur la rue et bénéficient pour la plupart d'un petit jardin maraîcher à l'arrière de la parcelle.

Sur le territoire de la Communauté de commune, elles peuvent compter 2 à 3 niveaux selon l'importance du bourg ainsi qu'un niveau supplémentaire sous combles.

Les maisons de centre-bourg sont généralement construites en moellons de pierre (calcaire ou granite selon la situation géologique des communes), parfois protégés par un crépi. Sur certaines communes, on trouve également des maisons en pierre de taille et des décors en brique de terre cuite.

Il s'agit parfois d'anciennes granges et annexes agricoles reconverties en logement.

**Les maisons de centre-bourg participent à la qualité et aux spécificités des bourgs de la Communauté de communes. Leur matérialité reflète la géologie du sol et l'histoire du territoire.**

**Des rénovations qualitatives, maintenant la cohérence du paysage du bourg et renforçant les qualités d'habiter de ces logements, participeront à l'attractivité résidentielle du territoire et permettront de lutter contre la vacance dans les centre-bourg.**



## TYPOLOGIE 2 : LES PAVILLONS DES ANNÉES 1970

Les premières phases d'urbanisation extensive ont eu lieu autour des années 1970. Elles sont constituées de pavillons implantés en cœur de parcelle.

On distingue deux variations dans cette typologie :

- Les maisons de plain-pied, intégrant un garage en rez-de-chaussée ;
- Les maisons surélevées d'un demi-niveau, intégrant un garage semi-enterré.

Les pavillons de cette époque sont généralement construits en parpaings de béton enduits, ont des fenêtres en simple vitrage et sont faiblement, voire pas isolés.

**La rénovation des pavillons des années 1970 présente deux défis principaux :**

- **L'amélioration des performances énergétiques ;**
- **L'adaptation des pavillons aux modes de vie contemporain : de plus en plus de pavillons accueillent plusieurs générations d'une même famille. Comment permettre une cohabitation harmonieuse? Comment adapter le bâti à une population vieillissante ?**



Lors de la transformation d'un garage semi-enterré, le porteur de projet devra vérifier le *Plan de Prévention des Risques Inondations* et prendre en compte plus généralement l'exposition aux pluies, ainsi que la présence éventuelle d'une nappe affleurante. En effet, si le sous-sol est situé sous cette côte, la nouvelle pièce de vie pourrait être sujette aux inondations.

# TYPOLOGIE 3 : LES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES : FERMES ET ANNEXES

De nombreuses fermes, aux formes bâties diverses, sont réparties sur le territoire de Terres d'Argentan Interco. La plupart du temps en forme longitudinale ou en L implantées perpendiculairement à la voie, elles peuvent aussi s'organiser autour d'une cour carrée.

Elles se composent le plus souvent d'un bâtiment principal originalement destiné à la résidence et de bâtiments agricoles en R+1, avec des trames d'ouvertures irrégulières selon les usages auxquels ils étaient dédiés (stockage, bergerie, écuries...).

Ces ensembles bâtis, situés dans les bourgs ou les hameaux ne sont pour beaucoup plus adaptés à des usages agricoles ont été ou seront reconvertis en logement. Il s'agit cependant de grandes surfaces bâties qui peuvent être difficilement appropriables par un seul foyer, et qui tendent de plus en plus à être divisées en plusieurs logements.

**La réhabilitation des corps de ferme pose trois principaux enjeux:**

- **L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, souvent peu isolés, mais qui présentent, grâce aux moellons de pierre, des propriétés de régulation thermique et hydrique intéressantes ;**
- **L'adaptation des façades qui présentent souvent un nombre et des dimensions de baies peu compatibles avec de l'habitat, nécessitant une modification des façades ;**
- **Un travail fin d'aménagement des extérieurs, nécessaire pour permettre la cohabitation de plusieurs logements tout en préservant les qualités de l'ensemble bâti.**



# TYPOLOGIE 4 : LE BÂTI DE LA RECONSTRUCTION

Sur le territoire, l'architecture issue de la reconstruction après la Seconde Guerre Mondiale est principalement concentrée dans les plus grands bourgs et à Argentan.

Il s'agit de bâtiments mitoyens, d'épaisseur régulière et composés d'un ou deux étages et combles selon l'importance de la commune. Elle est caractérisée par :

- Des toits à deux pans en tuiles ou en ardoises selon la situation, et des fenêtres en chien assis ;
- Des encadrements de fenêtre marqués, souvent par un cadre en béton placé en sailli ;
- Des matériaux de façades qui peuvent varier. Sur le territoire, les façades en pierre non portante et légèrement travaillée sont les plus courantes mais on trouve également des façades enduites avec des enduits clairs ou des modules de béton préfabriqués.

**L'habitat issu de la reconstruction est un patrimoine assez méconnu et peu reconnu par le grand public. Situé dans les centre-bourgs et dans plusieurs secteurs d'Argentan, il est concerné par plusieurs problématiques communes avec le bâti ancien de centre-bourg :**

- **La question des rez-de-chaussée commerçants transformés en logements ou restructurés pour permettre une entrée indépendante aux logements ;**
- **La rénovation énergétique. Il s'agit de bâtiment en structure béton qui présentent souvent de moins bonnes qualités énergétiques et de gestion hydrique que les bâtiments en pierre.**



# TYPOLOGIE 5 : LES MAISONS DE MAÎTRE

Les maisons de maître, sont d'anciennes maisons bourgeoises caractérisées par :

- Un bâti avec un étage et un niveau de comble ;
- Une composition de façade symétrique en 3 parties : la partie centrale qui assure la desserte des pièces, puis de part et d'autre, une ou parfois deux travées avec les pièces de vies.

Elles peuvent être plus ou moins décorées avec des modénatures en pierre ou en brique et des toitures plus ou moins complexes. Ces maisons de maître étaient généralement associées à des domaines qui ont parfois été divisés et cédés.

**Les deux principaux défis de rénovation de ce type d'habitat sont :**

- **L'amélioration des performances énergétiques, qui ne devra pas dégrader les décors et la composition des façades ;**
- **L'attention portée lors que des extensions sont réalisées afin qu'elles s'intègrent harmonieusement au bâti existant.**



# LES ENJEUX DE RÉHABILITATION SELON LES TYPOLOGIES D'HABITAT ANCIEN

	Isolation par l'extérieur	Création d'ouvertures	Modification des rdc commerçants	Création d'extension	Réinvestissement des bâtiments en bords de route	Division en plusieurs logements
Maisons de bourg	+++	++	+++	++	+++	+
Bâti agricole : fermes et annexes	+++	+++		++	+++	+++
Maisons de maître	+++	++		+++		++
Bâti de la reconstruction	+++	++	+++	++	++	+
Pavillons des années 1970	++	+		++		++

## Intensité des enjeux selon les typologies bâties :

Ce tableau récapitule l'intensité des enjeux pour chaque typologie d'habitat ancien selon les modifications qui peuvent leur être apportées. L'intensité croise deux critères : l'impact que ces modifications peuvent avoir sur les qualités architecturales et urbaines de chaque type d'habitat ainsi que la fréquence à la laquelle ces modifications sont apportées à chaque type.

**+++** Les projets, s'ils ne sont pas menés correctement, peuvent altérer fortement la qualité architecturale de ce type d'habitat. Ces modifications sont souvent nécessaires pour adapter ce type de bâti aux modes de vie contemporains.

**++** Les projets, s'ils ne sont pas menés correctement, peuvent avoir un impact sur la qualité architecturale de cette typologie. Ce type de projet ou de modification du bâti est parfois nécessaire pour adapter ce type de bâti aux modes de vie contemporains.

**+** Ces projets ou modifications du bâti n'impactent que peu les qualités du bâti. Ces modifications sont également peu pratiquées sur ce type d'habitat ancien.

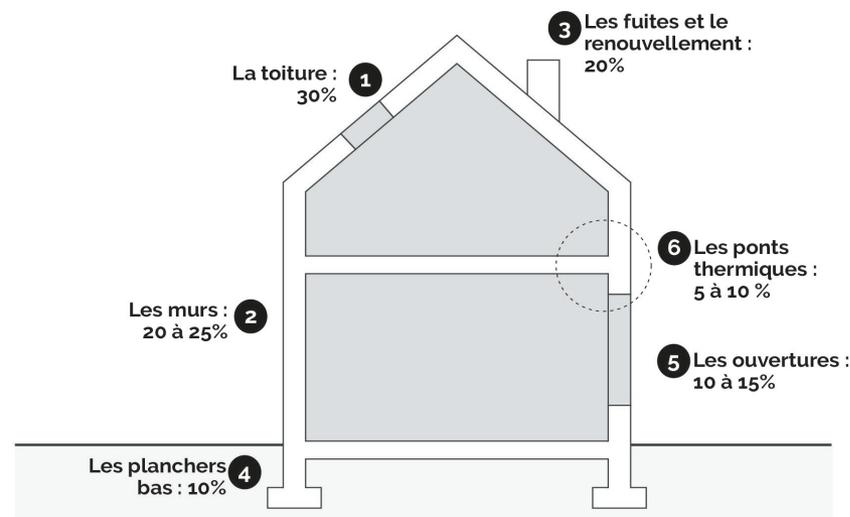
# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## Qu'est ce que le confort thermique ?

L'isolation thermique des bâtiments existants est un enjeu majeur pour le maintien et le réinvestissement du bâti.

Il s'agit à la fois de diminuer la consommation énergétique des foyers mais aussi de garantir leur confort thermique durant toutes les saisons. Ainsi, un bâtiment performant doit assurer à la fois le confort hivernal, et le confort estival, en limitant le recourt aux dispositifs techniques plus coûteux et nécessitant un entretien important. Dans un contexte de réchauffement climatique, le confort thermique est assuré par trois éléments :

- L'isolation thermique, limitant la déperdition de chaleur entre intérieur et extérieur ;
- La ventilation, régulant le taux d'humidité dans l'air intérieur et préservant la pérennité de la structure du bâtiment ;
- L'inertie thermique. Il s'agit de la capacité des murs à garder la chaleur ou la fraîcheur et à la restituer plus tard. Cela permet notamment, lors des périodes de chaleurs estivales, de maintenir des intérieurs frais en journée grâce à la fraîcheur accumulée en soirée.



*Répartition des principaux postes de déperditions énergétiques*

Les déperditions thermiques d'un bâtiment se répartissent entre 6 principaux postes, illustrés dans le schéma à droite. Une isolation efficace doit passer en priorité par :

- L'isolation de la charpente, puisque la toiture représente 30% des déperditions de chaleur ;
- L'isolation des façades est à considérée dans un deuxième temps. Elle peut être réalisée par l'intérieur ou par l'extérieur, notamment selon la matérialité du mur et de la façade ;
- Le changement ouverture (fenêtre, portes, baies), notamment lorsqu'il s'agit de simple vitrage ;
- L'isolation du plancher bas (10% des déperditions), mais aussi son étanchéité afin de limiter les remontées d'humidité,

# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

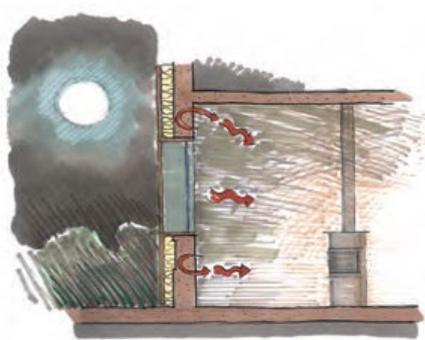
## Choisir le système d'isolation le plus adapté

Il existe trois manières d'améliorer le confort thermique d'une construction :

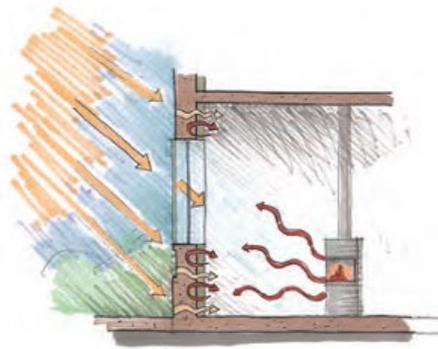
- **L'isolation par l'extérieur** (ou ITE) : il s'agit du système d'isolation le plus efficace puisqu'il permet de limiter les ponts thermiques ;
- **La correction thermique**, qui consiste à recouvrir le mur d'une couche épaisse (5cm) d'enduit possédant des propriétés isolantes. Si on ne peut pas parler d'isolant à proprement parler, cette solution permet de réguler la température intérieure et peut, dans le cas d'enduits naturels comme la chaux, préserver les capacités hydro-régulatrices des murs de pierre anciens ;
- **L'isolation par l'intérieur** (ou ITI) : grâce à des isolants intérieurs type laines, béton de chanvre, liège... Ces systèmes doivent respecter la nature du mur pour éviter l'accumulation de condensation à l'intérieur de celui-ci, qui pourrait l'endommager. L'ITI est moins coûteux que l'ITE en revanche, les travaux peuvent difficilement être réalisés quand le logement est habité, et il diminue légèrement la surface habitable du logement. L'ITI présente cependant l'avantage de pouvoir être réalisée pièce par pièce.

Dans un même projet de rénovation thermique, ces trois interventions peuvent être complémentaires. Le choix de l'une d'entre elle dépendra ainsi de la matérialité et de l'inertie du mur, de son orientation et de la présence de modénature.

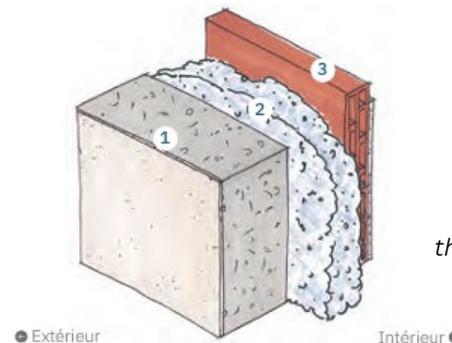
Par exemple, un mur exposé nord bénéficiera peu de la chaleur du soleil : une isolation par l'extérieur pourra être plus efficace. En revanche, une correction thermique intérieure conviendra mieux à un mur exposé sud en pierres massives.



**Mur à forte inertie (isolé par l'extérieur).**  
Le jour, le mur accumule les calories émises par le chauffage pour les restituer la nuit.



**Mur à inertie moyenne (enduit intérieur).**  
Le mur absorbe la chaleur du soleil qui transite par l'enduit intérieur.



● Extérieur ● Intérieur ●  
**Mur à inertie moyenne (parement épais)**  
① Mur masse existant,  
② Isolant, ③ Parement lourd

Extrait du Guide pour la  
Réhabilitation  
architecturale et  
thermique, CAUE 76, 2021

# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## L'isolation par l'intérieur et la correction thermique

Dans le cas où le bâtiment présente des éléments participant à sa qualité architecturale comme de la pierre de taille, des modénatures remarquables, des moellons apparents ou des menuiseries singulières, l'isolation par l'extérieur est déconseillée. Cette technique pourrait détériorer ou cacher les éléments participant de la qualité architecturale de ces bâtiments.

*L'amélioration des performances thermiques du bâti ne devra pas masquer ou altérer de manière importante des éléments participant à la qualité du bâti et à son intégration dans son contexte architectural (pierre de taille, moellon de pierre apparent, modénatures remarquables...)*

*Les systèmes d'isolation par l'intérieur ou de correction thermique sont à préférer à l'isolation extérieure pour les maisons de centre bourg en pierres apparentes, les maisons de maître, les corps de ferme en pierres apparentes et l'architecture de l'après-guerre lorsque les façades ne sont pas enduites.*



*Maison de bourg réhabilitée avec une correction thermique en enduit chaud intérieur, agence Abdpa, Fleury-en-Bière (77), 2015*



*Isolation intérieure d'un bâtiment au béton de chanvre, Dumont Legrand Architectes*

# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## L'isolation par l'extérieur

L'ajout d'une isolation de façade est un nouveau projet de façade. Afin qu'elle respecte la nature du bâti et s'intègre au contexte architectural proche, le projet devra veiller :

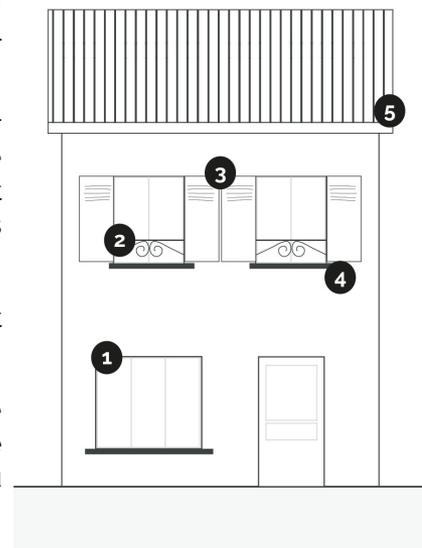
- A ce que la composition de la façade soit équilibrée. Elle pourra par exemple être soulignée par des encadrements ou des appuis de fenêtre (variation dans la couleur du crépis, appui ou encadrement en bois ou aluminium, variation de l'appareillage...), ou par des volets battants ;
- A utiliser des teintes environnantes, qui s'intégreront harmonieusement avec celles des bâtiments voisins ;
- Dans la mesure du possible, les dispositifs d'occultation de lumière devront s'intégrer discrètement : volets en bois ou aluminium, coffre de volet roulant encastré dans la façade ou à l'intérieur du bâtiment...

Pour le revêtement, le projet devra privilégier des matériaux s'intégrant harmonieusement au contexte bâti et respectant la nature du mur d'origine : enduits (de terre ou de chaux par exemple lorsque le mur est en pierre), bardage bois ou aluminium...

Dans la mesure du possible, les nouvelles menuiseries devront s'intégrer avec cohérence à la façade et suivre la géométrie des anciennes menuiseries lorsqu'elles portaient des qualités particulières (division en 3 vantaux, menuiseries adaptées au linteaux arrondi etc.)

**Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, il s'agira au porteur de projet de démontrer que la nouvelle façade n'altère pas les qualités architecturales du bâti et s'intègre harmonieusement au contexte bâti proche.**

**L'intégration des dispositifs techniques visant l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments (ventilation, pompes à chaleur...) devra être pensée afin de limiter au maximum leur impact visuel.**



- 1 L'intégration des systèmes d'occultation de la lumière
- 2 La préservation des ferronneries lors qu'elles présentent un intérêt
- 3 La géométrie des menuiseries
- 4 Les appuis de fenêtres et autres modénatures participant à la structure de la façade
- 5 Les détails architecturaux comme les débords de toiture

*Principaux points d'attention à observer pour préserver les qualités d'un bâtiment lors d'une isolation par l'extérieur*

*Les systèmes d'isolation par l'extérieur peuvent être adaptés à la rénovation thermique des pavillons et de certains bâtiments de l'Après-guerre. Dans ce second cas, le projet devra privilégier un revêtement enduit dans des teintes claires.*

# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## Exemples et contre-exemples de réalisations

### Isolation thermique du bâti d'après-guerre et ravalement de façade :

Trois maisons de ville, rénovées récemment de différentes manières. A priori, aucune des trois n'a été isolée par l'extérieur, cependant des modifications de façade ont été réalisées :

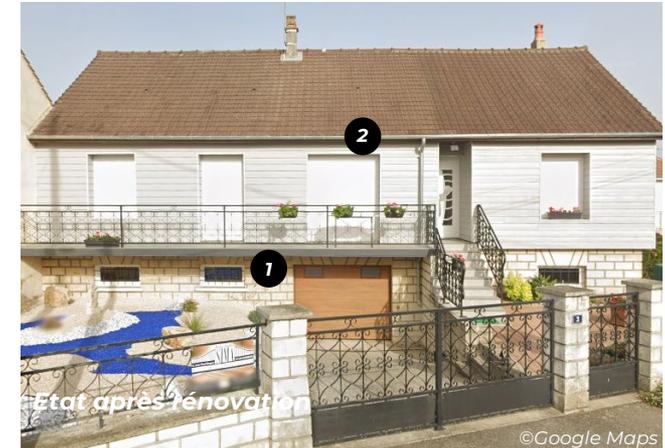
- 1 Préservation des décors d'origine participant à la qualité architecturale de la façade.
- 2 Les coffrets de volet roulant sont très visibles : ils auraient pu être dissimulés plus harmonieusement.
- 3 La double fenêtre aurait pu être conservée, mais la reprise du cadre de la fenêtre permet d'intégrer la modification apportée.



### Isolation thermique d'un pavillon des années 1970 :

Dans cette situation, l'isolation par l'extérieur était une solution adaptée : l'ajout d'un isolant ne cachent aucun décors, modénature ou revêtement participant à la qualité architecturale.

- 1 Le seul revêtement décoratif, les pierres du soubassement, ont été préservées puisque cet espace ne semble pas être chauffé.
- 2 Le bardage horizontal en PVC se marie assez mal avec le revêtement en pierre du rez-de-chaussée en raison des teintes de matériaux (l'une froide et l'autre chaude) et des textures très différentes.



# AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## Exemples et contre-exemples de réalisations

### Isolation thermique de maison de bourg | contre-exemple :

Le bâtiment d'origine est en pierre enduite : le charme du bâti ancien se trouve dans l'équilibre entre les fenêtres verticales, accompagnées de volets à la couleur contrastée et le léger débord de toiture.

- 1 Après l'ajout d'une isolation par l'extérieur, la disparition des volets en bois et le bardage en PVC horizontal déséquilibrent la composition, initialement verticale.
- 2 Les dispositifs techniques (ventilation, volets roulants) auraient pu être mieux dissimulés sur la façade.

Le bardage en PVC empêche la vapeur d'eau émise à l'intérieur de traverser le mur.



Cette forme d'isolation nécessite donc l'usage d'un pare-vapeur à l'intérieur, couplée à une VMC assurant l'extraction



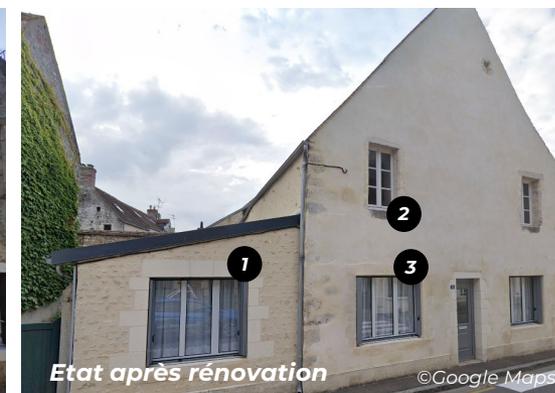
de l'air souillé et de l'humidité. En effet, si l'humidité n'est pas régulée, elle peut présenter un danger pour la pérennité de la structure du bâti dans la durée.

### Isolation thermique de maison de bourg | un bon exemple :

- 1 Le bâtiment d'origine est en moellons de pierre : une extension semble avoir été réalisée dans les années 1970. Le charme du bâti ancien se trouve dans l'équilibre entre les façades verticales et la place occupée par les combles.
- 2 Le projet a opté pour une correction thermique : sur la pierre en mauvais état a été appliqué un enduit clair. Les pierres de tailles qui encadraient les ouvertures ont été découvertes laissées apparentes.
- 3 Le traitement de la façade a permis d'harmoniser le bâti principal et l'extension et de retrouver une symétrie sur le bâtiment principal.



Enfin, l'enduit de chaux préserve les qualités perspirantes du mur et participe à la régulation de l'humidité et ainsi à qualité de l'air intérieur.



# AMÉNAGEMENT D'UNE EXTENSION

Les extensions permettent d'adapter son logement à un changement de modes de vie ou à un besoin d'espace supplémentaire. Au-delà de la surface supplémentaire créée, une extension doit ou peut être l'occasion de repenser de manière globale le fonctionnement de la maison ainsi que son ouverture sur le jardin.

- Le choix de la toiture, la hauteur, le volume et l'implantation de l'extension doivent prendre en compte les bâtis existants et rechercher une cohérence d'ensemble ;
- Il importe de prendre en compte l'ensoleillement des bâtiments voisins et le risque de création d'espaces résiduels difficiles d'accès et/ou inutilisables ;
- Il est conseillé que l'extension respecte le plus possible la structure initiale (percelements limités dans les murs porteurs) de la maison afin d'être réversible.

Lorsqu'un projet d'extension est mené dans le but d'adapter son logement au vieillissement, plusieurs points d'attention seront à prendre en compte pour assurer l'accessibilité du logement en cas de handicap :

- Éviter les marches et les changements de niveau. Au niveau de l'entrée, s'assurer de l'existence de l'espace nécessaire pour aménager une rampe d'accès ;
- S'assurer que les couloirs sont suffisamment larges pour qu'un fauteuil roulant puisse s'y déplacer (dégagement de 120cm au niveau des portes) ;
- S'assurer qu'une salle de bain est accessible au rdc avec la possibilité d'y aménager une douche adaptée aux personnes à mobilité réduite.

**L'extension pourra reprendre l'esthétique du bâti existant ou être contemporaine : dans les deux cas, le porteur de projet veillera à ce que l'existant et l'extension, dans leur forme bâtie, la forme de leur toiture et des ouvertures, leur matérialité et leurs teintes s'accordent harmonieusement et prennent en compte le contexte urbain et paysager**

**Les enjeux liés à la création d'extension s'appliquent à l'ensemble des types d'habitat anciens cité dans cette OAP. Plus les bâtiments présenteront des modénatures et décors complexes comme les maisons de maître et certains bâtiments de l'Après-guerre, plus les enjeux d'insertion urbaine et paysagère des extensions seront importants.**

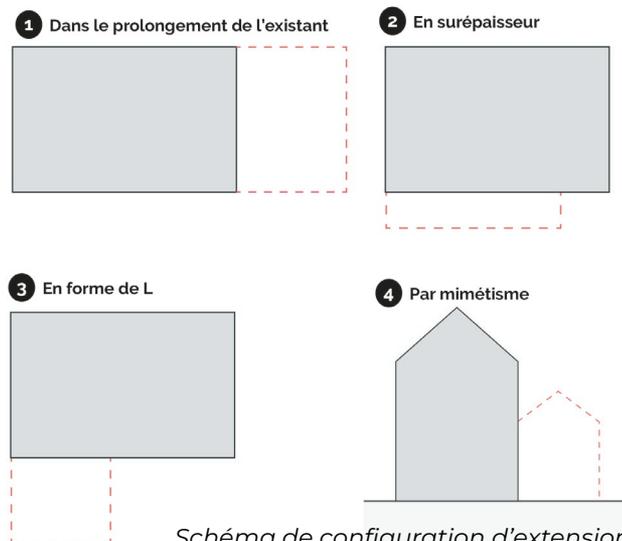


Schéma de configuration d'extension d'un bâtiment d'un seul tenant. Vue aérienne en 2D sauf pour le (4) : plan de coupe en 3D



Extension d'une ancienne annexe agricole aux Moitiers-d'Allonne (50), Laquaine Architecte, 2016

# MODIFICATION DES FAÇADES ET TOITURES

## Apport de lumière et changement de destination d'une pièce

Les modifications apportées sur les baies peuvent répondre à deux problématiques :

- L'apport de lumière supplémentaire et d'accès sur l'extérieur dans le bâti ancien ;
- Des évolutions d'usage comme la transformation d'un garage en chambre supplémentaire.

Lorsque la composition et les décors de la façade acceptent difficilement de nouvelles ouvertures, une des solutions pour améliorer la luminosité intérieure peut être d'aller la chercher par le toit en créant des puits de lumière d'un étage à l'autre, des doubles hauteurs grâce à des larges cages d'escalier.

Lorsque des modifications de façade sont engagées, le porteur de projet devra veiller à ce que les nouvelles ouvertures s'intègrent à la composition de la façade (positionnement de l'ouverture et dimensions de celle-ci) :

- Si les fenêtres existantes sont verticales, le projet pourra reprendre cette orientation ;
- Les menuiseries des nouvelles ouvertures devront être similaires à celles des autres fenêtres : couleurs, matériaux, rythmes des meneaux, épaisseurs... ;
- Les dispositifs d'occultation de lumière devront s'intégrer discrètement : volets en bois ou aluminium, coffre de volet roulant encastré dans la façade...

**Lorsque la façade et/ou la toiture sont modifiées et que de nouveaux percements et vues sont créés, le porteur de projet veillera à ce que les nouvelles ouvertures s'intègrent harmonieusement à la façade.**

### Modification de la façade pour apporter de la lumière :



*Les modifications se concentrent sur le pignon pour préserver la façade principale. Edouard Grisèle, Camberton (50), 2015*

### Transformation d'un garage en pièce de vie :



*Dans les teintes, les menuiseries de la nouvelle ouverture s'accordent bien avec les menuiseries existantes. Une structuration en 3 vantaux aurait permis une intégration encore plus harmonieuse.*

# MODIFICATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERÇANTS

## Transformation d'un local commerçant en logement

Le changement de destination d'un local commerçant en logement n'est pas autorisé sur tout le territoire, le porteur de projet devra vérifier que le règlement du PLUi autorise ce changement de destination.

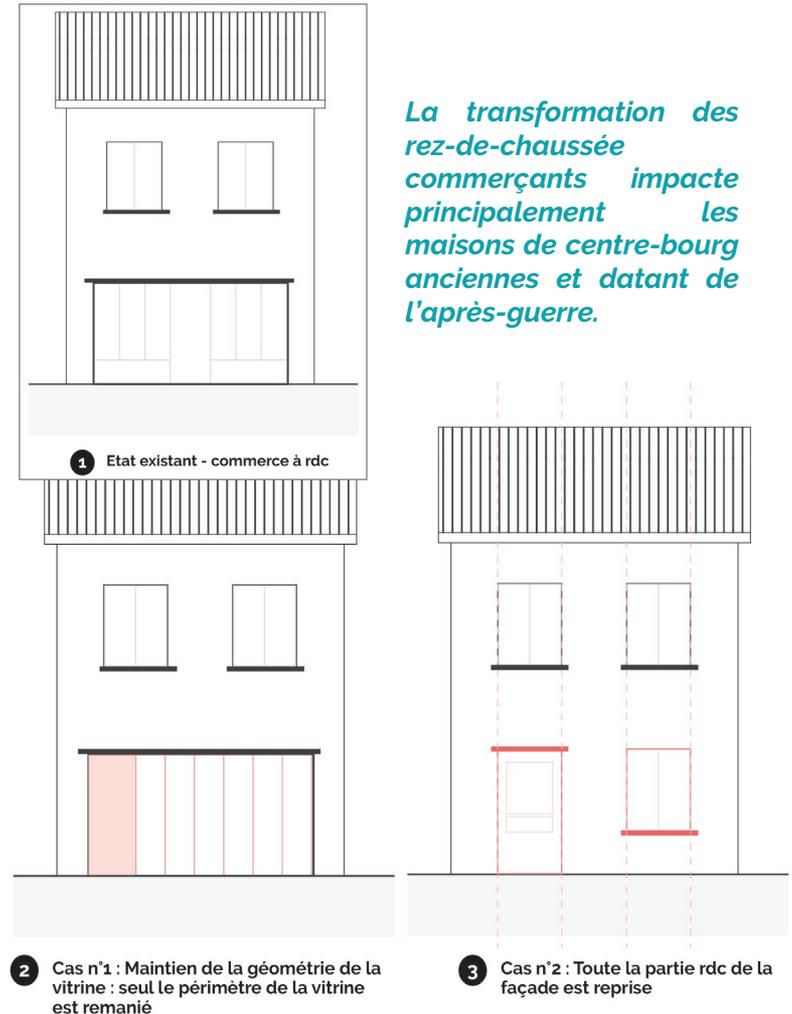
Dans ce type de projet, il est nécessaire de vérifier l'habitabilité du rez-de-chaussée avant de demander le changement de destination en se posant certaines questions :

- Les pièces sont-elles suffisamment lumineuses ?
- La ventilation est-elle optimale ? Comment pourrait-elle être améliorée ? Le logement ne serait-il pas trop humide ?
- Y a-t-il des nuisances sonores, dues par exemple à une rue très passante, dont il faudrait se protéger ?

La transformation d'un local en logement impacte l'ensemble de la façade : un regard d'ensemble, sur toute la façade est nécessaire pour que le rez-de-chaussée s'intègre harmonieusement. Le porteur de projet devra ainsi veiller :

- A respecter la composition de la façade, soit en maintenant la géométrie de l'ancien commerce soit en créant de nouvelles baies.
- A intégrer harmonieusement la nouvelle porte d'entrée dans la composition de la façade.
- Les menuiseries du rez-de-chaussée pourront être similaires ou reprendre des teintes et matériaux similaires ou complémentaires que celles du ou des étages supérieurs.

**Le porteur de projet devra démontrer que la nouvelle façade présente une cohérence d'ensemble et que les modifications apportées s'intègrent harmonieusement dans le contexte urbain.**



Modes d'intervention possible pour la transformation d'un rdc commerçant : les deux schémas peuvent être appliqués à la transformation du local en logement

# MODIFICATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERÇANTS

## Transformation d'un local commerçant en logement

### Transformation d'un local commercial en logement | exemple :

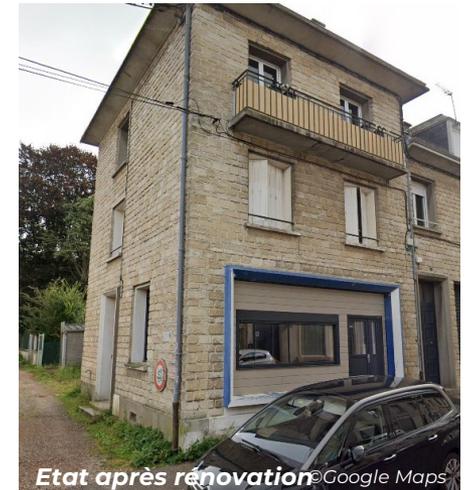
La composition de la façade est respectée, les nouvelles fenêtres reprennent le système d'encadrement des ouvertures préexistantes. Le revêtement de façade et la couleur des menuiseries ont été harmonisés sur tout le bâtiment.



### Transformation d'un local commercial en logement | contre-exemple :

Ici, le projet englobe toute la surface de la vitrine originale. Cependant, la géométrie choisie, avec une fenêtre horizontale, rompt avec le reste de la façade.

De même, le bardage en PVC taupe ne s'accorde pas avec le revêtement en pierres : un enduit aurait été plus harmonieux



# MODIFICATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERÇANTS

## Création d'une entrée distincte pour le logement

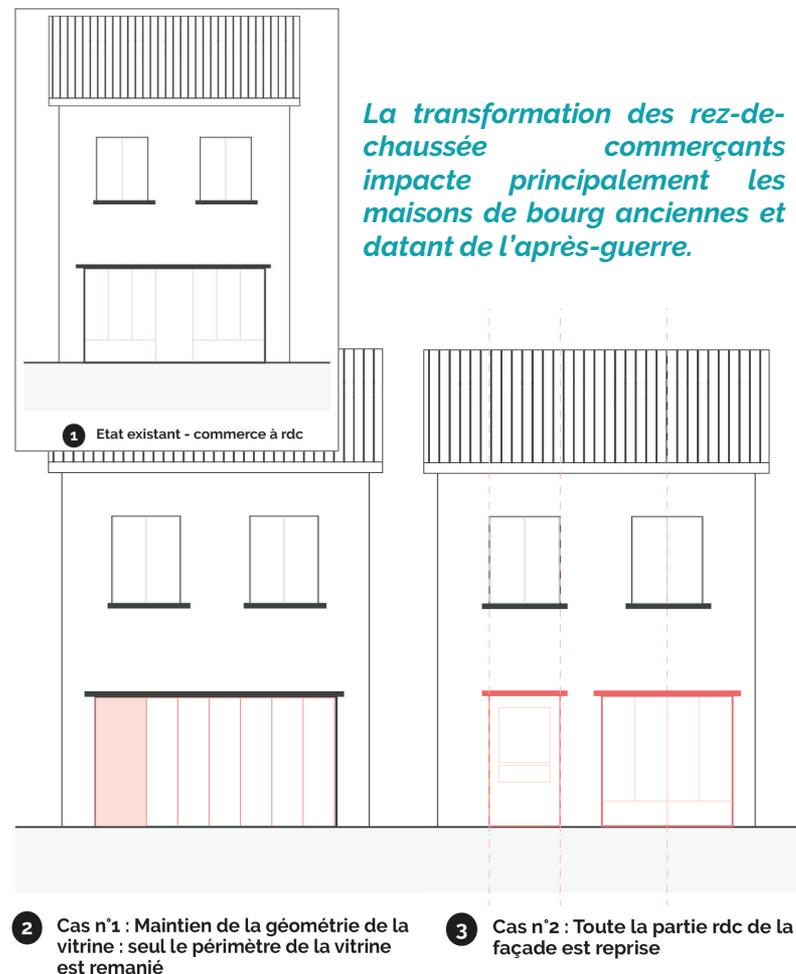
Dans le cas du maintien de l'activité commerciale, la création d'une entrée indépendante sur rue pour le logement permettra une dissociation de l'usage. Dans ce cas :

- La reprise de la vitrine commerciale et la nouvelle entrée devront être traités dans un ensemble homogène. Les teintes et matériaux devront être similaires ou s'accorder de manière harmonieuse ;
- Une reprise des menuiseries du logement à l'étage pourra être faite pour veiller à la cohérence globale de la façade.

**Dans le cas de la création d'un nouvel accès indépendant au logement à l'étage, il s'agira au porteur de projet de démontrer que la nouvelle entrée s'intègre harmonieusement au contexte bâti proche.**



Transformation d'un ancien commerce en cabinet d'ostéopathie et création d'une entrée indépendante pour le logement. Temple architectes, La Charité-sur-Loire (58), 2018



*La transformation des rez-de-chaussée commerçants impacte principalement les maisons de bourg anciennes et datant de l'après-guerre.*

Modes d'intervention possible pour la transformation d'un rdc commerçant : les deux schémas peuvent convenir pour la création d'une entrée indépendante avec le maintien d'un local d'activité à rez-de-chaussée

# RÉINVESTISSEMENT DES BÂTIMENTS EN BORDURE DE VOIE PASSANTE

Les constructions situées le long des principaux axes routiers sont souvent plus difficiles à réinvestir. En effet, les bâtiments y sont la plupart du temps implantés à l'alignement, ce qui rend difficile une mise à distance de la rue. De ce fait, ces constructions sont souvent vacantes. Les nuisances sonores et de pollution de l'aire apparaissent alors comme des freins à leur réinvestissement. Des travaux d'isolation peuvent permettre de réduire les nuisances comme le bruit. Cependant, en cas d'impossibilité technique, réglementaire, ou pour les façades à valeur patrimoniale, l'isolation n'est pas toujours possible ou souhaitable.

Deux possibilités existent alors :

- Lorsque la position dans la commune le permet, notamment en cœur de bourg, le porteur de projet peut proposer d'autres usages que de l'habitat en rez-de-chaussée donnant sur la route : il peut parfois s'agir de commerces mais aussi de local associatif, de bureaux ou d'espaces de travail pour du petit artisanat.
- Lorsque ces usages ne sont pas compatibles, d'autres systèmes, au-delà de l'isolation phonique permettent de limiter les nuisances.

Dans ce cas, la transformation de ces bâtiments peut passer par un « retournement » de ces logements. Il s'agit de privilégier l'implantation des espaces servants (cuisine, sellier, buanderie, salle de bain) côté rue, et les espaces de vie (séjour, chambre...) côté jardin. Il s'agit de mettre à distance les pièces les plus sensibles au bruit. Une extension en rez-de-chaussée, côté jardin, peut permettre de transformer le bâtiment et de réorienter la vie dans ces logements vers des extérieurs plus calme.

**Les aménagements ou travaux réalisés permettant la réduction des nuisances liées à l'implantation en bordure de voie passante devront préserver le caractère patrimonial du bâtiment ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement à l'ensemble patrimonial dans la rue.**



# DIVISION D'UN BÂTIMENT OU D'UN CORPS HOMOGÈNE DE BÂTIMENTS EN PLUSIEURS LOGEMENTS

---

Le territoire de la Communauté de communes dispose de nombreuses fermes et annexes agricoles en forme de L ou de U, parfois d'ores et déjà réinvesties en logement.

Du fait de la dimension importante de ces bâtiments ou ensemble bâtis, ils sont souvent amenés à être divisés en plusieurs logements voire unités foncières pour s'adapter à la composition contemporaine des ménages.

La réhabilitation de ces fermes devra veiller à préserver les caractéristiques de ces bâtiments témoins des paysages et pratiques agricoles historiques du territoire. Au-delà des questions de performances énergétiques et d'ajouts de percement détaillés dans les parties 3 et 4 de cette OAP, les aménagements devront préserver l'unité de l'ensemble bâti, en particulier lorsque les bâtiments s'articulent autour d'une cour commune.

- Le stationnement devra ainsi, dans la mesure du possible, être regroupé à un seul endroit et être intégré au paysage (espace planté et sols perméables) ;
- Si la configuration le permet, les espaces extérieurs privés seront orientés à l'extérieur de la cour, cela afin de conserver le caractère historique d'ensemble de la cour, ainsi que de conserver un espace commun permettant des usages collectifs.
- Si des espaces extérieurs privés sont aménagés dans la cour, leurs délimitations devront s'intégrer au paysage et maintenir le plus possible de transparences visuelles : il pourra s'agir de haies ou de clôtures ou murets bas préservant la perception globale de l'ensemble.

***Dans le cas de la division d'un corps de ferme en plusieurs logements, le porteur de projet devra démontrer que les aménagements bâtis et paysagers n'altèrent pas les caractéristiques spécifiques aux corps de ferme.***

# DIVISION D'UN BÂTIMENT OU D'UN CORPS HOMOGÈNE DE BÂTIMENTS EN PLUSIEURS LOGEMENTS

## Transformation d'une ancienne ferme en plusieurs logements | exemple :

Dans cet exemple, un espace collectif en cœur de parcelle a permis de conserver la lecture de la ferme d'origine. Le stationnement est rassemblé d'un côté du terrain et la cour devient un espace convivial où les habitants peuvent se retrouver.

Une petite bande plantée borde les entrées de chaque logement, qui dispose d'un espace privatif à l'arrière des bâtiments.



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco