

3.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Haras du Pin -

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

SOMMAIRE

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP	p.4
LE HARAS DU PIN	p.5
LE SITE DU VIEUX-PIN	p.12
L'ACCUEIL DU CŒUR HISTORIQUE	p.19
LE PÔLE INTERNATIONAL DES SPORTS ÉQUESTRES (PISE)	p.24
LE PARC DU HAUT-BOIS	p.29
L'HIPPODROME	p.35

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP

Encadrer et accompagner un projet ambitieux et d'envergure

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Le Haras national du Pin est depuis le 1er janvier 2024 un syndicat mixte. Il fait suite à sa précédente structuration d'Établissement Public à caractère Administratif (EPA), créé en 2016, au regard des changements de missions allouées aux Haras nationaux.

Cette ancienne institution de plus de 300 ans à su se réinventer au travers des activités. Ayant historiquement la mission de reproduction des races équinnes, le Haras national du Pin continue de se développer au travers des activités diversifiées de :

- tourisme ;
- culture ;
- compétitions sportives ;
- valorisation des chevaux (éducation des chevaux pour l'attelage, activités agricoles, garde montée, etc.).

Le Haras du Pin souhaite aujourd'hui renforcer son dynamisme et l'attractivité de son domaine, dans une stratégie de développement économique, en s'appuyant sur le patrimoine paysager et bâti exceptionnel de son domaine.

Il a ainsi engagé son Grand Projet qui repose sur quatre piliers : la valorisation de la filière équine, la formation, le sport et le développement touristique.

Le projet s'inscrit dans les principaux enjeux de cette opération d'envergure du Haras national du Pin. Il doit s'appuyer sur les projets en cours d'élaboration, ou bien déjà réalisés, afin de les épauler, de préparer la capacité d'accueil à la future augmentation de visiteurs due à son développement et de les relier pour former une véritable dynamique de domaine à ce territoire.

Plusieurs sites ont déjà été identifiés comme des secteurs clés de ce Grand Projet. Ceux-ci seront par conséquent plus particulièrement ciblés dans cette OAP dont l'objectif vise ainsi à poser un cadre pour assurer la qualité des réhabilitations, aménagements et modifications du bâti sur les communes en lien avec le Haras du Pin.

Elle a ainsi pour but de protéger et valoriser les qualités de l'environnement et du paysage tant naturel que bâti.

Chaque partie contient des recommandations, qui visent à conseiller et à accompagner le porteur de projet dans la construction de celui-ci, ainsi que des **prescriptions**.

Ces dernières sont opposables aux autorisations d'urbanisme et devront être respectées dans un rapport de compatibilité.

LE HARAS DU PIN

Au cœur de son territoire

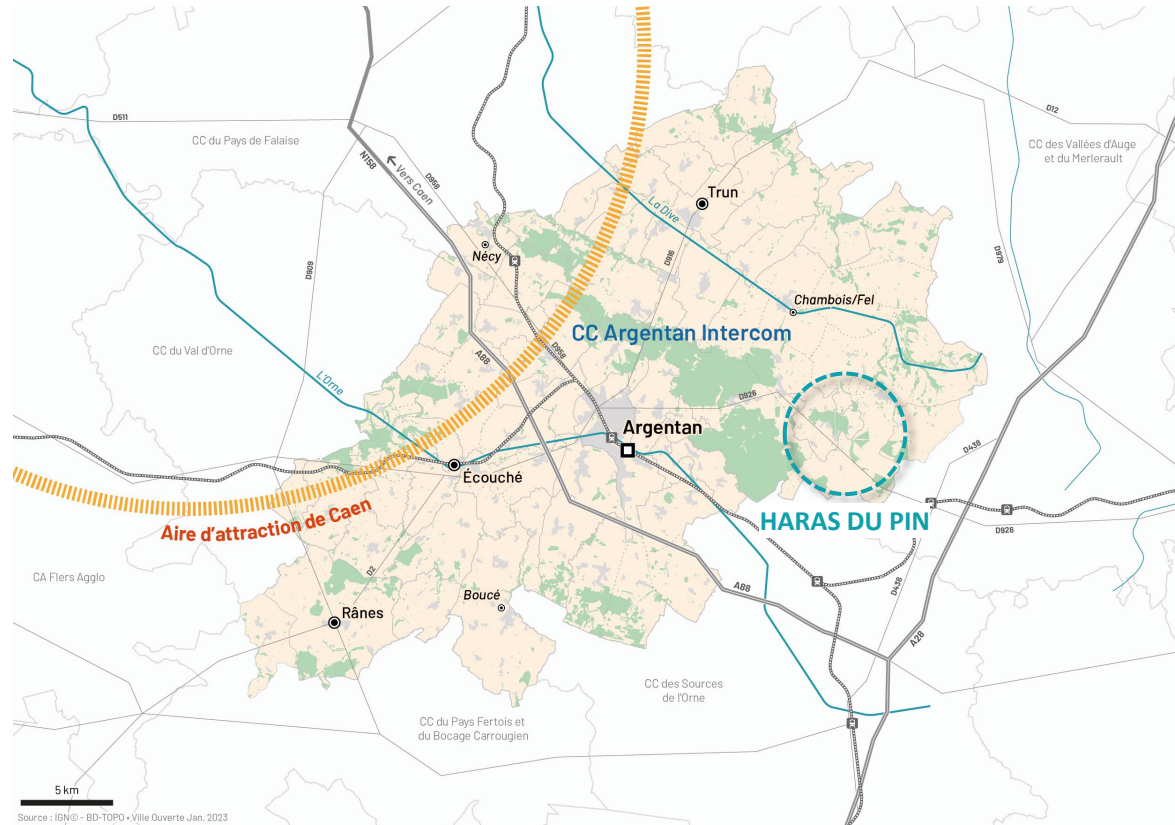
Situation géographique

C'est dans l'est de la Communauté de Communes de Terres d'Argentan Interco, que le domaine du Haras du Pin vit au rythme des chevaux depuis le XVIIIe siècle.

Cet ancien domaine royal, puis impérial, a été installé à environ 155 km des portes Paris. Il se situe à 12 km à l'est du centre d'Argentan, et à 35 km au nord du centre d'Alençon.

Le domaine s'étend aujourd'hui sur une superficie d'environ 1 125 ha répartis sur plusieurs communes :

- **Le Pin-au-Haras** (266 hab., 2020, INSEE), sur sa partie ouest
- **Ginai** (73 hab., 2020, INSEE), sur sa partie est
- **Gouffern-en-Auge** (3 687 hab., 2020, INSEE).



LE HARAS DU PIN

Au cœur de son territoire

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Le domaine du Haras du Pin est traversé par la RD926 du nord-ouest au sud-est, liaison importante à fort trafic.

Cet axe, en provenance d'Argentan, entre dans le domaine par la Forêt Domaniale du Haras du Pin.

La porte nord-ouest du domaine se devine par le changement de végétation cadrant la chaussée, passant de hautes haies bocagères aux chênes et hêtres de la forêt domaniale du Pin-au-Haras.

Quelques rares ouvertures ponctuent cette traversée rectiligne, au passage du bourg du Haras du Pin et de Pontavice.



Haras du Pin – Aménagements paysagers et viabilisation du Grand Projet – MSO-Plan guide d'aménagement global – LIVRET I Diagnostic

LE HARAS DU PIN

Ses différentes ambiances et vocations

1. Le site du Vieux-Pin

Situé à l'ouest à environ 1,3km du château, le site du Vieux-Pin correspond à l'ancien bourg (église, presbytère, cimetière, mairie et quelques habitations).

Sous Napoléon III, le bourg est déplacé au niveau de l'actuel bourg du Pin-au-Haras.

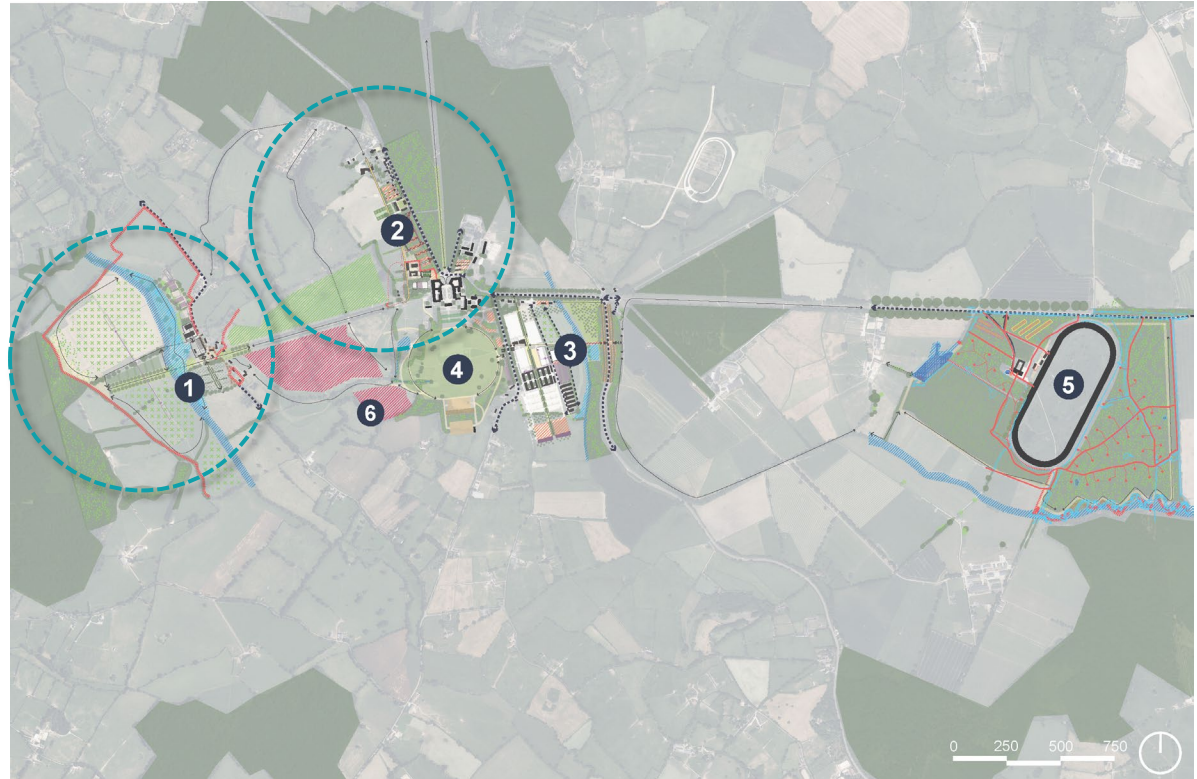
La surface totale du site est de 57,1 ha avec les paddocks (27 ha sans ces derniers).

Le site est destiné à accueillir le pôle de valorisation, les attelages et enfin, la zone technique à l'échelle du domaine (excepté le PISE).

2. L'accueil du cœur historique

Situé au nord et aux abords immédiats du château, l'accueil du cœur historique comprend tous les espaces depuis le bourg du Pin-au-Haras, puis Pontavice, le boisement, l'ensemble constitué du parc à fourrage, de l'infirmerie, le manège de la poste et enfin, le site du Tournebride.

La surface totale du site est de 10,4 ha. Le site est destiné à accueillir les stationnements des visiteurs du cœur historique, ainsi que celui du personnel.



Haras du Pin – Aménagements paysagers et viabilisation du Grand Projet – MSO-Plan guide d'aménagement global – LIVRET II Plan Guide

LE HARAS DU PIN

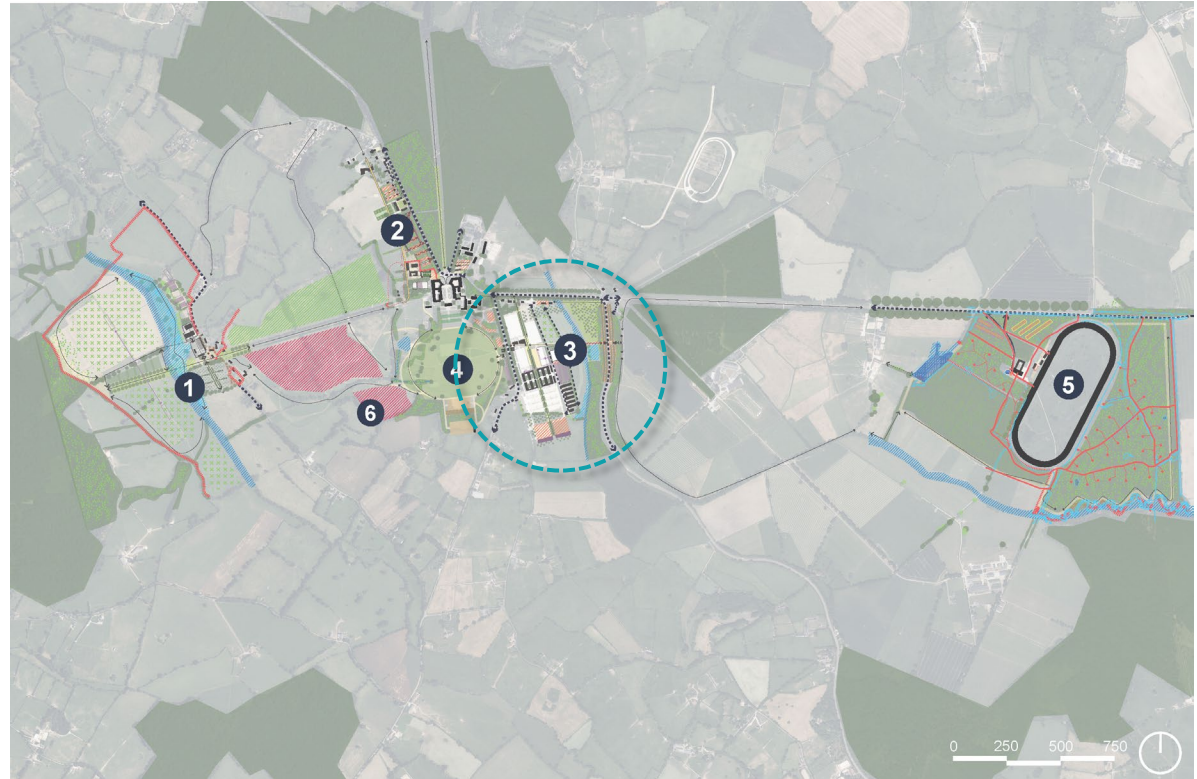
Ses différentes ambiances et vocations

3. Le pôle international des sports équestres : PISE

Situé à l'est du château à environ 600m, le site du PISE accueille le pôle des sports équestres du haras avec ses nombreuses carrières et installations. Aménagé en 2014 dans le cadre des JEM (Jeux Equestres Mondiaux), le site a été totalement repensé en 2023 pour l'orienter vers une nouvelle trajectoire sportive.

La surface totale du site est de 36 ha dont environ 16 ha aménagés en 2023 lors de la création du PISE.

Le site est destiné à accueillir un manège couvert, un complément de boxes, l'amélioration des plateformes techniques ainsi que les stationnements de l'ensemble des visiteurs du PISE.



Haras du Pin – Aménagements paysagers et viabilisation du Grand Projet – MSO-Plan guide d'aménagement global – LIVRET II Plan Guide

LE HARAS DU PIN

Ses différentes ambiances et vocations

4. Le parc du Haut-Bois

Situé au sud à environ 300m du château, le site du parc du Haut-Bois correspond à l'ancien parc et potager des châteaux. Des installations sportives sont arrivées dans le parc lors des JEM de 2014. La surface totale du site est de 26 ha.

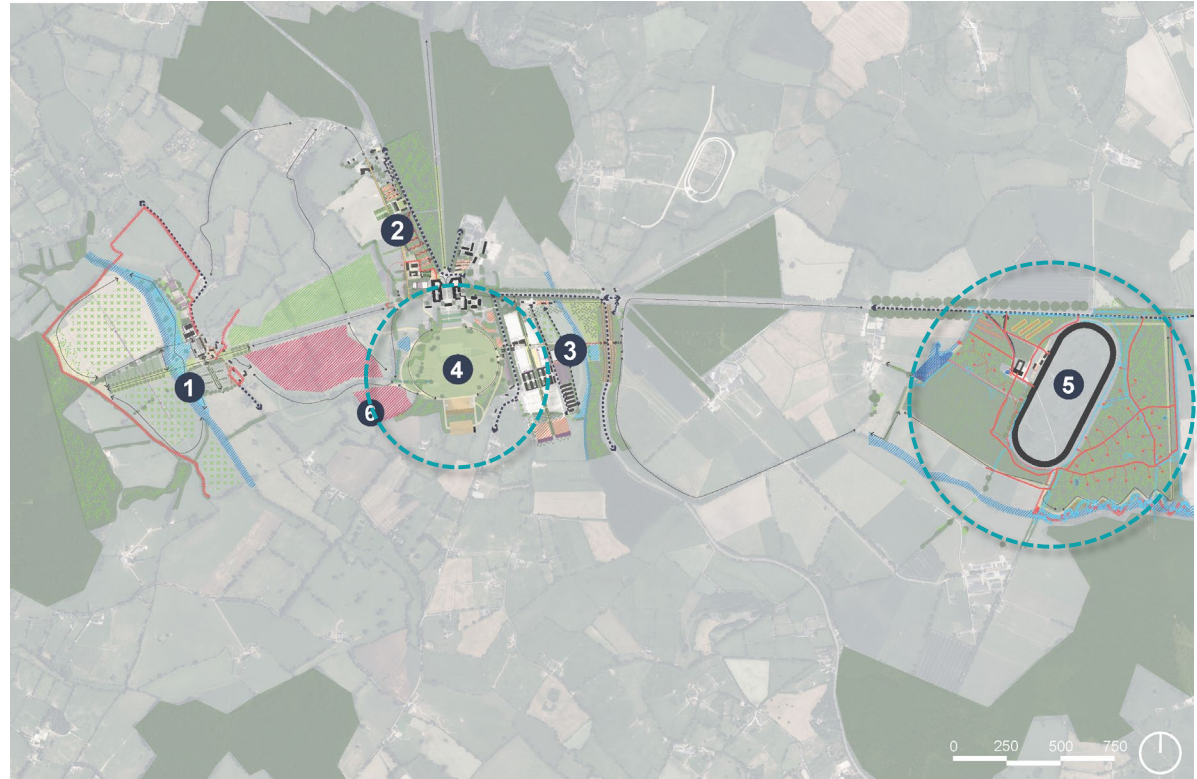
Le site est destiné à réparer le parc du Haut-Bois, à accueillir une partie du parc Sérénité et enfin, à inscrire dans le paysage des nouvelles surfaces équestres.

5. L'hippodrome

Situé à l'est à environ 3,3km du château, le site de l'hippodrome accueille des courses hippiques, cerclés par des boisements de grande qualité paysagère.

La surface totale du site est de 120 ha avec les boisements (100 ha en retirant les bois de l'ONF).

Le site est destiné à accueillir un premier volet touristique avec des cabanes dans les arbres, des parcours de découverte et enfin, l'amélioration des conditions d'accueil du public, des professionnels et de leurs animaux.



*Haras du Pin – Aménagements paysagers et viabilisation du Grand Projet –
MSO-Plan guide d'aménagement global – LIVRET II Plan Guide*



LE SITE DU VIEUX-PIN

LE SITE DU VIEUX-PIN

Inscrire le Vieux-Pin durablement par des structures paysagères cohérentes

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



LE SITE DU VIEUX-PIN

Inscrire le Vieux-Pin durablement par des structures paysagères cohérentes

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



Périmètre et phasage

57,1 ha

Installé à proximité de l'Ure et cœur historique du bourg de la commune avant l'arrivée du Haras national du Pin, le site constitue le véritable patrimoine de l'histoire du domaine et s'affiche par son église et son ancien presbytère.

Insertion architecturale et urbaine

Le site s'inscrit harmonieusement dans la continuité de l'allée qui mène au château. La puissance de cet axe est renforcée par un double alignement d'arbres.

Cette perspective s'étend jusqu'à un panorama situé à la lisière de la forêt. Le double mail arboré, allée majestueuse où les arbres se dressent en rangées parallèles, incarnent une beauté intemporelle qui transcende les époques. Ils sont le lien vivant entre l'homme et la nature, traçant des lignes de symétrie qui guident le regard vers des horizons marqués par l'histoire.

Dans ce cadre, il s'agira de valoriser et animer le double mail existant et permettre son prolongement en conservant sa vocation naturelle et en y intégrant la gestion des eaux pluviales.

Situés entre la perspective principale et la haie historique, les paddocks de représentation s'inscrivent dans un dialogue subtil avec l'environnement. Chaque paddock est conçu pour refléter l'identité du pôle de valorisation, en répondant aux différents usages du site. À mi-pente, des liaisons carrossables s'étendent de part et d'autre du centre (paddocks de représentation) pour desservir des écuries actives.

Dans ce cadre, afin de créer un lien harmonieux entre tradition et modernité, tout en mettant en avant le caractère unique du lieu, il s'agira de penser les espaces nouvellement construits en lien avec leur environnement.

Le cœur public, caractérisé par son église et son ancien presbytère, tous deux situés à l'unique carrefour du bourg, marquent la centralité du Vieux-Pin.

L'architecture remarquable de ces bâtiments renforce le potentiel d'attractivité.

Dans ce cadre, afin de participer à la dynamique future du pôle de valorisation, il s'agira de les réhabiliter et de requalifier l'ensemble du parvis situé tout autour de l'église et du presbytère.

LE SITE DU VIEUX-PIN

Inscrire le Vieux-Pin durablement par des structures paysagères cohérentes

Outre le cœur public, la ceinture bâtie existante (avec la maison de maître, les granges, les écuries et ses porches) constitue un cœur privé à ne pas négliger.

Dans ce cadre, il s'agira de restaurer l'ensemble bâti dans la même configuration et en conservant son aspect traditionnel, lui permettant un fonctionnement privé ou professionnel en son sein et pouvant être connecté le cas échéant au cœur public.

Les hangars existants pourront être restaurés, voire réorganisés puis intégrés à la programmation du cœur privé.

Dans ce cadre, ils pourront accueillir un manège couvert, des boxes ainsi que les aménagements nécessaires au rangement des attelages.

Qualité environnementale et prévention des risques

De manière générale, une attention particulière sera portée à la préservation de la végétation présente sur le site. Par ailleurs, tout projet participera au maintien et à un

traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Dans ce cadre, notamment en lien avec le développement des paddocks sur le secteur, les haies existantes devront être nettoyées et complétées le cas échéant (abattage, replantation, entretien courant...).

De même, la topographie ainsi que le couvert herbacé existant devront être conservés et valorisés.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des études pourront être menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

L'installation d'ouvrages de rétention et/ou de récupération des eaux pluviales devra utilement être étudiée sur le site.

Dans ce cadre, notamment en ce qui concerne le prolongement naturel du double mail, des fossés et noues situées de part et d'autre viendront faciliter la collecte des eaux pluviales.

De même, des noues de collecte et de stockage des eaux pluviales pourront être mises en place entre les paddocks.

LE SITE DU VIEUX-PIN

Inscrire le Vieux-Pin durablement par des structures paysagères cohérentes

Essence même de la présence du Vieux-Pin, l'Ure, à cet endroit précis est le point altimétrique le plus bas du domaine. Ses eaux affluent et ne font que passer devant le site dans un chenal réduit à son lit mineur.

La réouverture du lit majeur de l'Ure, à l'échelle du Vieux-Pin permettra de reconstruire sa ripisylve, véritable vivier écologique, afin d'en dégager tout son potentiel d'accueil du public dans un cadre verdoyant complémentaire à tout ce que le domaine peut offrir.

Dans ce cadre, il pourra être envisager la création de micro-dépressions paysagères pour améliorer les fonctionnements hydrauliques et augmenter la qualité de la zone humide.

Accès et desserte

Comme évoqué, s'étendant jusqu'à un panorama situé à la lisière de la forêt, le site s'inscrit dans la continuité de l'allée qui mène au château.

Dans ce cadre, outre son prolongement il s'agira de restaurer la route du Vieux-Pin. Aussi, au-delà de la conservation des haies et l'entretien soigné des arbres d'alignement, l'élargissement de la voie pourra être envisagée,

S'organisant sur l'axe Nord-Sud (reliant la partie historique), différentes poches de stationnement devront accueillir la totalité des véhicules.

Aussi, tout en répondant aux besoins fonctionnels, les espaces de stationnement devront être conçus pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Composé de plusieurs poches réparties de manière stratégique, permettant d'accueillir les véhicules tout en minimisant l'impact visuel sur l'environnement, chaque zone de stationnement devra être pensée pour être discrète et cohérente avec les aménagements paysagers alentours, garantissant ainsi une intégration subtile au sein du cœur historique et préservant les vues et perspectives existantes.

En bord de la voirie départementale, des quais pourront être proposés pour la dépose des visiteurs en bus.

Dans ce cadre, il s'agira de mettre un place un système de stationnement perméable, idéalement végétalisé, et de conserver la ceinture paysagère existante de la parcelle, assurant une discrétion de l'empreinte du parking.

De même, une trame végétale avec des mails arborés devra accompagner les poches de stationnement.

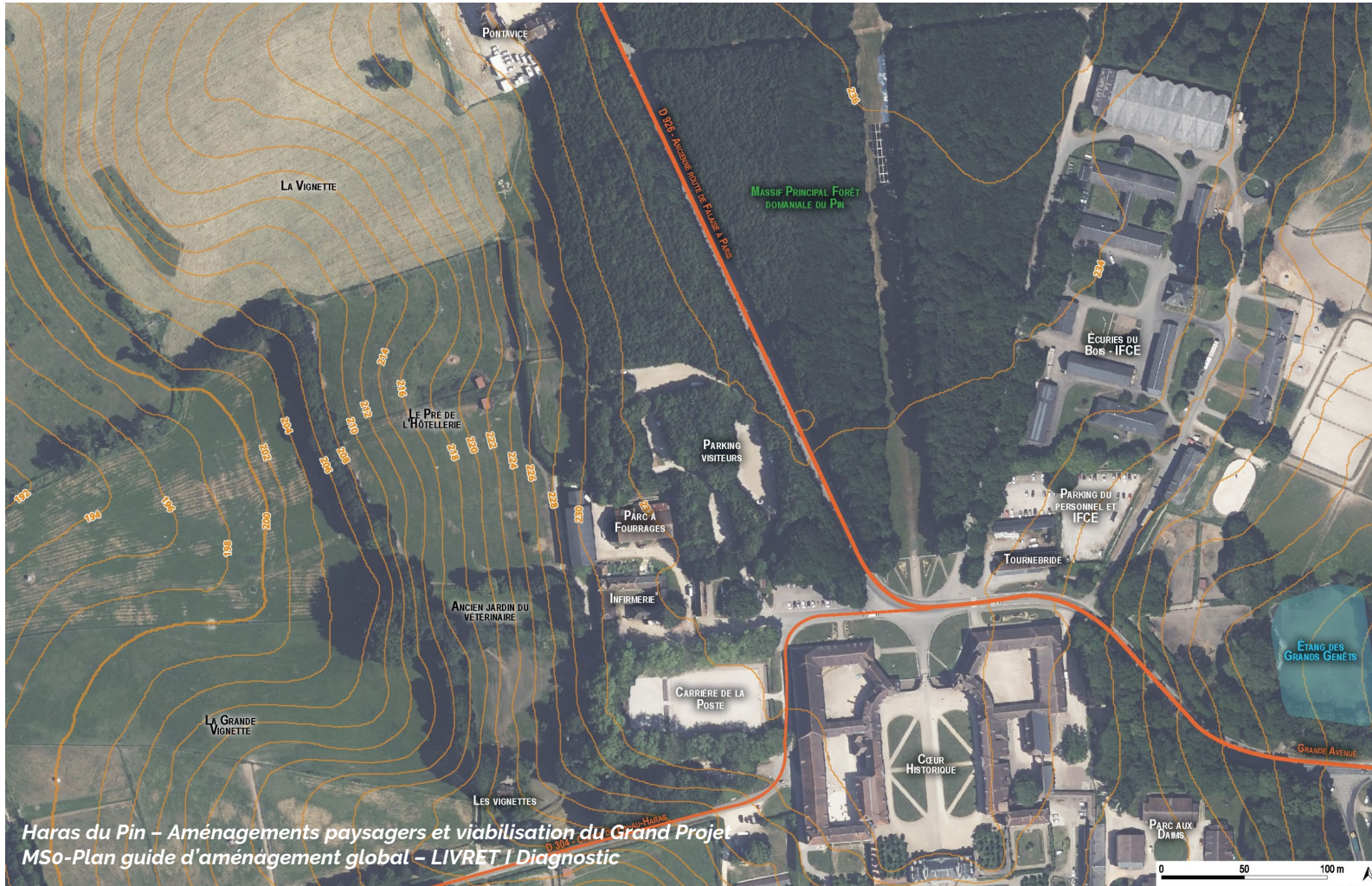


L'ACCUEIL DU COEUR HISTORIQUE

L'ACCUEIL DU COEUR HISTORIQUE

Mettre en valeur l'image première du Haras

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



L'ACCUEIL DU COEUR HISTORIQUE

Mettre en valeur l'image première du Haras



Périmètre et phasage

10,4 ha

L'accueil au niveau de la zone historique doit être totalement repensé, afin d'offrir une expérience paysagère de qualité avant de découvrir le cœur historique.

Dans ce cadre, à la manière d'une opération cœur de bourg qualitative, l'espace public devra être largement requalifié.

Insertion architecturale et urbaine

Le parc à fourrage, bâtiment singulier d'inspiration palladienne, surnommé « la cathédrale » nécessite une mise

en valeur.

Dans ce cadre, outre le bâtiment, les murets en brique sur la périphérie devront être restaurés et l'ensemble des petites constructions de hangars et autres appentis non historiques pourront, sous couvert de justifications, être supprimés pour libérer et valoriser « la cathédrale » et ses vues.

L'ancienne infirmerie et la maison du vétérinaire (avec les boxes) pourraient accueillir le centre équestre. Enfin, le tournebride, son parvis et le bâtiment arrière devront être restaurés afin de permettre l'accueil du pôle administratif du haras (accès direct sans rentrer dans le cœur historique).

Les bâtiments historiques du site (l'infirmerie, le tournebride et son parvis, ainsi que le bâtiment arrière) devront être réhabilités pour accueillir les nouvelles fonctions du site.

Par ailleurs, un travail d'ouverture paysagère vers l'ouest devra permettre de connecter le parvis au

grand paysage du domaine.

Mixité fonctionnelle et sociale

Des espaces d'accueil des visiteurs (billetterie, boutique...) pourront être installés. Ils devront permettre un accueil des visiteurs sécurisé et facilement identifiable sur la zone.

Dans ce cadre, autour et dans les bâtiments, l'espace pourra se transformer pour accueillir la billetterie et la boutique.

Le parc à fourrage, quant à lui, bâtiment majestueux avec sa cour qui sera rénovée pourrait accueillir des activités d'événementiel (séminaire, mariage, colloque...).

L'ACCUEIL DU COEUR HISTORIQUE

Mettre en valeur l'image première du Haras

À l'image du château, de ses terrasses et de son implantation dans la morphologie unique du secteur, le site de Pontavice se prolonge vers la vallée de l'Ure.

Dans la continuité de l'unité bâtie, en prenant appui sur la topographie du site, un jardin découpé en plusieurs unités met en valeur les vues vers le grand paysage.

Futur espace de convivialité, d'études, de repos, de production, de rencontre, etc. les différents jardins pourront accueillir une multitude de fonctions.

La moitié de la carrière de la poste accueille un vélum étanche pour répondre aux besoins de spectacles couverts. Les gradins périphériques suivront cette même logique et seront tenus par l'alignement existant des platanes.

L'évolution de la carrière de la poste permettra d'envisager une mutualisation des équipements avec les usages et activités attendus.

Dans ce cadre, la carrière pourra accueillir des événements en

extérieur et envisager pour le centre équestre la réalisation d'un manège couvert.

Néanmoins, la proximité immédiate avec le cœur historique mérite une grande attention dans la démarche de projet qu'il s'agira de démontrer.

Le développement de la carrière devra être limité et cherchera à préserver au maximum son impact environnemental.

Qualité environnementale et prévention des risques

De manière générale, une attention particulière sera portée à la préservation de la végétation présente sur le site.

Par ailleurs, tout projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Dans ce cadre, il s'agira de conserver la trame arborée ainsi que la trame bocagère, notamment à proximité du parking de la Boulangerie.

Accroché sur le relief collinaire face à Pontavice, un remarquable panorama révèle la partie ouest du domaine.

Ainsi, une allée centrale organise des jardins et des espaces de pique-nique.

Dans ce cadre, outre la topographie de la butte qu'il s'agira de conserver, les arbres existants devront également être conservés.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des études pourront être menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

L'installation d'ouvrages de rétention et/ou de récupération des eaux pluviales devra utilement être étudiée sur le site.

L'ACCUEIL DU COEUR HISTORIQUE

Mettre en valeur l'image première du Haras

Accès et desserte

Différentes poches de stationnement s'organiseront dans le boisement et reliront la cité Pontavice au cœur historique. Une liaison douce permettra également de relier le bourg du Pin-au-Haras.

La démarche consiste à supprimer les stationnements visibles dans et aux abords du cœur historique, de façon à les organiser durablement, écologiquement et de façon sécurisée.

Dans ce cadre, l'ensemble de l'espace situé entre l'église du Pin-au-Haras et le château sera requalifié et revisité afin d'organiser qualitativement l'accueil du site.

Situé en contrebas, le parking de la boulangerie devra s'inscrire dans la topographie du lieu pour disparaître au profit des remarquables vues supérieures, permises par la suppression de la haie de Prunus. Cet ensemble pourra être pensé soit avec un unique ou plusieurs niveaux de plateforme.

Pour l'accès au site, une nouvelle organisation doit être envisagée. Depuis la RD 926, successivement, la centralité du Bois Fleury, son église, la Mairie, les quelques demeures se dévoilent par l'aménagement d'un parvis qualitatif.

À la manière d'une opération cœur de bourg qualitative, l'espace public du bourg devra être requalifié et devra offrir au parvis une notion d'urbanité qui aujourd'hui fait défaut.

Des poches de stationnement pourront s'insérer entre des cordons forestiers pour accueillir le grand public. Dans ce sens, le jeune boisement situé au sud de Pontavice pourra accueillir un nouvel espace de stationnement.

Dans ce cadre, des percées pourront être opérées dans les boisements selon un rythme permettant de préserver au maximum les fonctions écologiques du milieu.

Le jeu des pleins (forêt) et des vides (stationnement et accès) permettront d'orienter les vues et faciliteront la compréhension et la sécurisation des flux pour automobilistes et piétons.

Les grands axes ainsi dégagés, en cadrant et orientant les vues vers le grand paysage, permettront de mettre en valeur la vallée de l'Ure.

Dans cette optique, une attention particulière devra être portée sur la topographie afin de renforcer l'intégration paysagère de la fonction de stationnement, et de limiter son impact depuis les coteaux du Vieux-Pin.

Une liaison douce permettra de relier l'église, la mairie, Pontavice pour finalement se connecter au cœur du site historique. Les vues offertes tout au long de la promenade sur la vallée de l'Ure et le domaine font de ce nouvel axe un lieu privilégié de ballade. Véritable espace sécurisé pour toutes les mobilités douces, ce trait d'union reliera le cœur urbain de la ville au cœur du château.

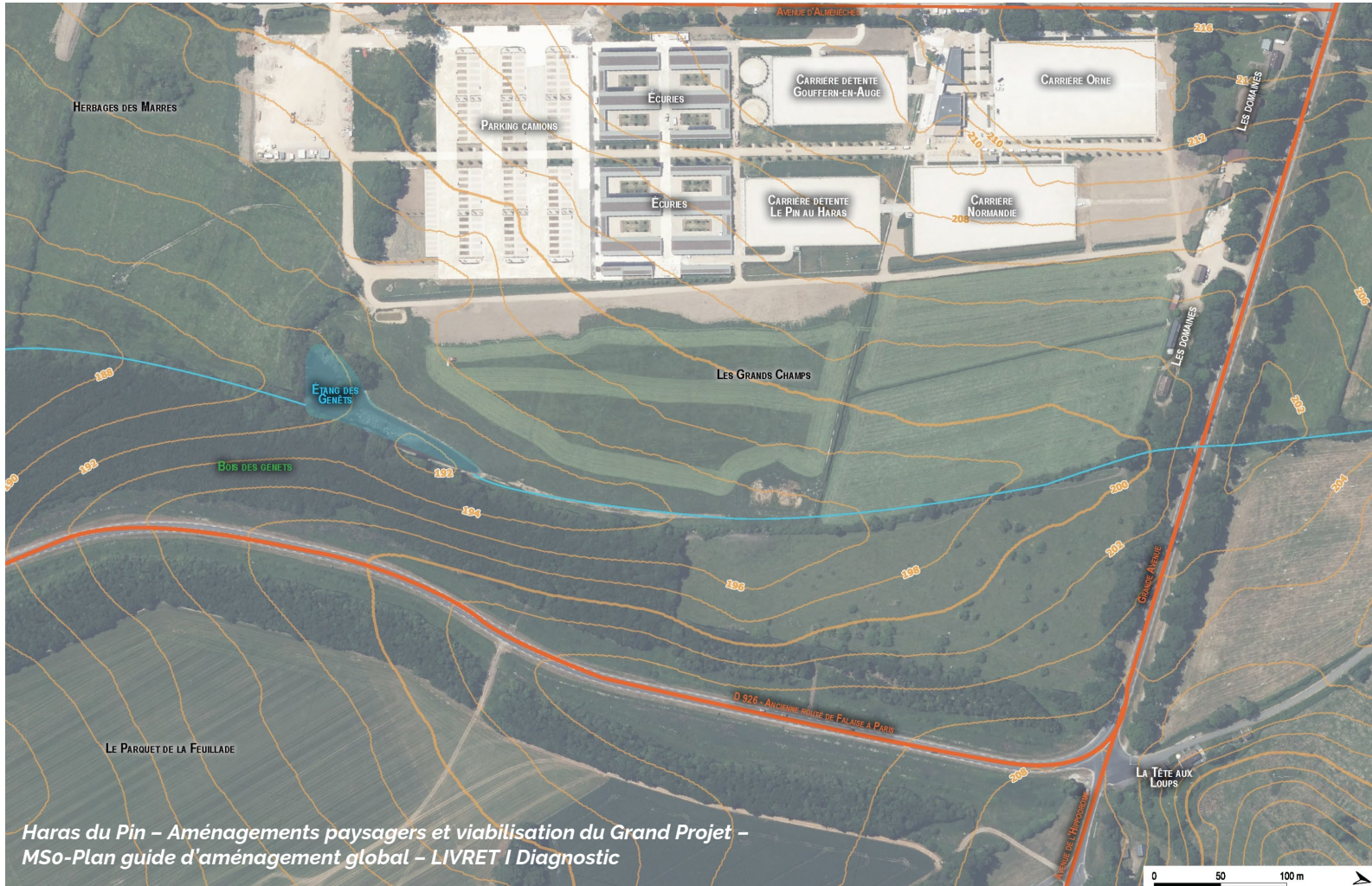


LE PISE

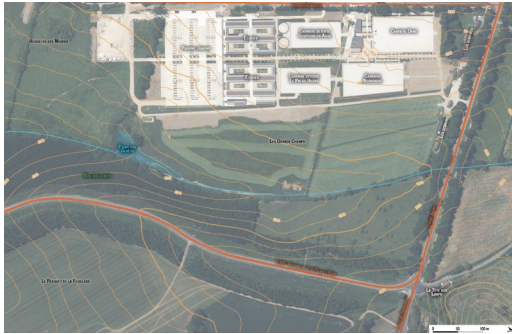
LE PISE

Mettre à distance le stationnement et créer une généreuse liaison douce

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



Haras du Pin – Aménagements paysagers et viabilisation du Grand Projet –
MSO-Plan guide d'aménagement global – LIVRET I Diagnostic



Périmètre et phasage

36 ha

Le site du PISE structuré autour de l'allée des Grands Champs, est orientée nord-sud. De nouveaux espaces de stationnement pourraient être créés à proximité.

Les aménagements de desserte et de stationnement devront se fonder au maximum sur l'existant.

Insertion architecturale et urbaine

Afin de répondre à l'objectif premier qui consiste à mettre à distance le stationnement public, puis d'envisager une liaison douce

affirmée pour permettre la desserte du site, un ouvrage aérien de type passerelle pourra être envisagé pour franchir le ruisseau des Genêts.

Dans ce cadre, cette liaison devra se faire par une structure légère et élégante, limitant son impact visuel et s'insérant au mieux dans le paysage naturel.

Le cas échéant, les nouvelles constructions, venant enrichir l'offre existante, devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité marquée par une ponctuation végétale.

Dans le cadre de la réalisation d'un manège couvert, une attention particulière devra être portée tant à l'intégration paysagère qu'à l'expression architecturale de celui-ci.

Mixité fonctionnelle et sociale

Des constructions destinées à l'accueil et à la vie des chevaux pourront être implantées en complément de ceux existant.

Il sera au préalable nécessaire de vérifier la possibilité de répondre aux besoins au sein des espaces existant et de limiter les nouvelles constructions.

La réalisation d'un espace de représentation et de spectacle de chevaux tel qu'un manège sera possible, en intégrant au mieux sa desserte et son insertion dans le contexte du PISE.

L'extrémité sud de l'allée des Grands-Champs desservira une double plateforme technique, puis deux hangars agricoles pour le stockage de la totalité du matériel du PISE.

Dans ce cadre, le projet de création des deux hangars agricoles dédiés à la gestion technique du PISE (matériels roulants, fourrage, mobiliers type barres, chandeliers...) devra démontrer la manière dont il prend en compte l'insertion dans le paysage.

Qualité environnementale et prévention des risques

Dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage aérien de type passerelle permettant de franchir le ruisseau des, une attention particulière sera portée au maintien des sols en place, que cela concerne le verger, le ruisseau, la pâture, ou encore les paddocks.

Par ailleurs, véritable mise en scène de la biodiversité entre le boisement et le ruisseau des Genêts en contrebas, la présence de la Prairie Bleue permettra la création de légères dépressions paysagères. Celles-ci permettront en outre d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

Dans ce cadre, le travail de dépressions paysagères privilégiera la réalisation de noues et rigoles, notamment dans la partie haute.

La grande perspective de l'allée des Grands Champs pourra être prolongée sur l'Avenue de l'Hippodrome et propose une

nouvelle entrée au PISE. une transition harmonieuse entre l'espace événementiel et le paysage sera alors recherchée.

Dans ce cadre, afin de renforcer ce lien au paysage, il s'agira de créer un verger au pied de la haie historique, en conservant par ailleurs l'ensemble du parterre herbacé.

Accès et desserte

De part et d'autre de la RD 926, des contre-allées avec doubles mails proposeront le stationnement grand public du PISE. Les arbres, plantés en lignes soignées, devront permettre de former des voûtes naturelles sous lesquelles les véhicules trouvent leur place en toute discrétion.

Dans ce cadre, les espaces de stationnement devront s'inscrire dans la canopée existante du bois des Genêts et devront être accompagnés de nouvelles lignes arborées dessinant un double mail.

Afin de tisser un lien doux entre les deux rives, offrant à la fois praticité et

respect de l'esthétique du lieu, un aménagement spécifique pourra être réalisée afin de permettre la traversée cavalière et piétonne de la RD 926.

Dans ce cadre, la mise en place d'un parvis traversant à hauteur, ou d'un passage inférieur (liaison vers l'hippodrome) pourra être envisagé.

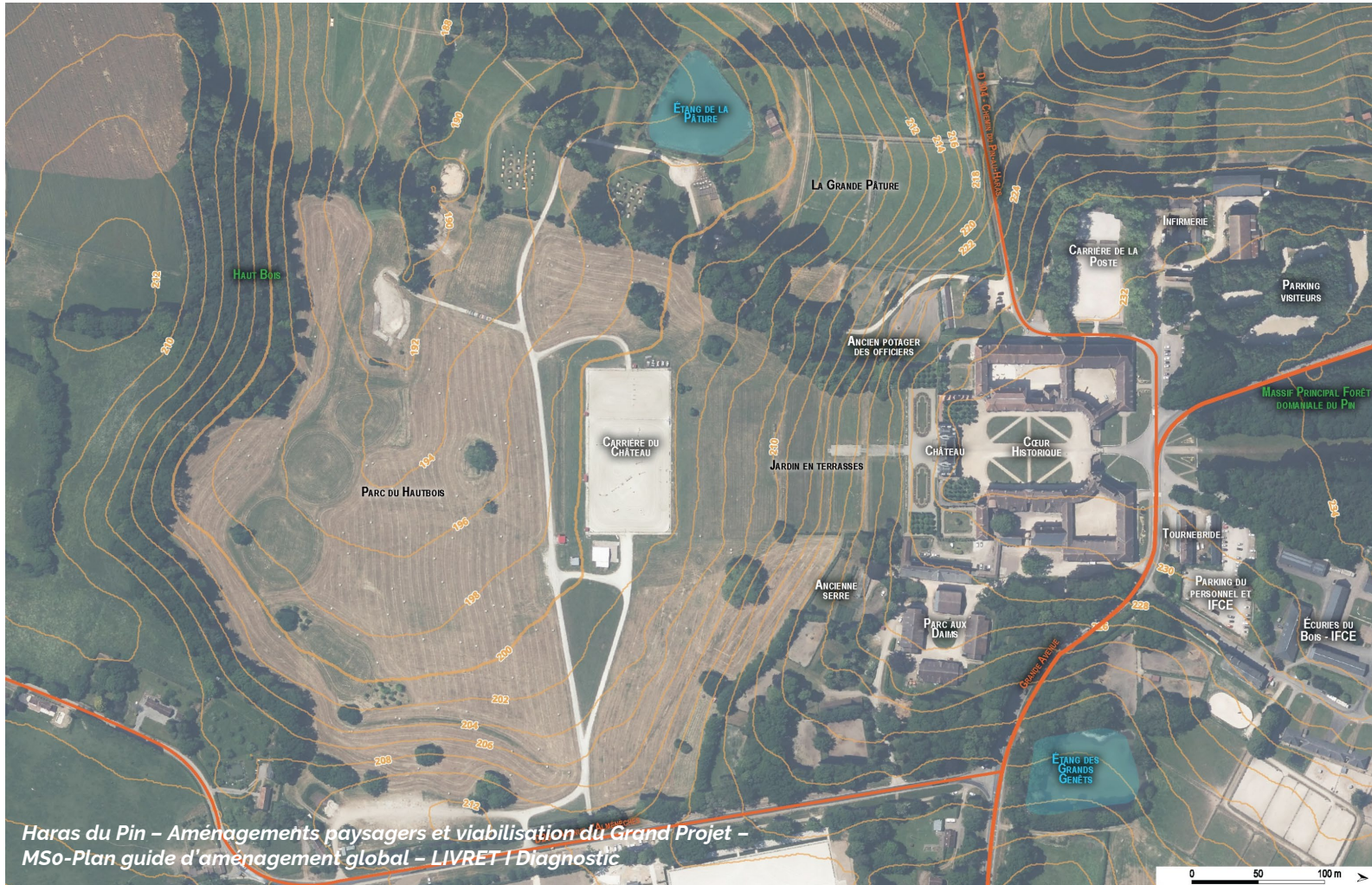


LE PARC DU HAUT-BOIS

LE PARC DU HAUT-BOIS

Repenser l'organisation du secteur et mettre en valeur le château

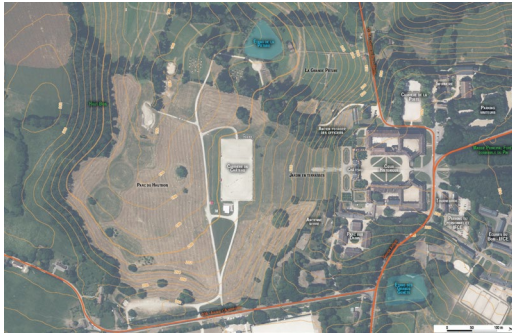
Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



LE PARC DU HAUT-BOIS

Repenser l'organisation du secteur et mettre en valeur le château

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



Périmètre et phasage

26 ha

Cœur et authentique vitrine du domaine, le Parc du Haut-Bois met à l'honneur les chevaux du Haras.

En liberté au sein de l'immense pré du Haut-Bois, les chevaux bénéficient du privilège de s'épanouir dans un écrin de nature autour duquel une unique boucle relie les remarquables curiosités du Parc (Terrasses, Potager, Lavoir, Étang, Cazobiel, Carrière, Avenue d'Almenêches, PISE, serre, terrasses, etc.).

Insertion architecturale et urbaine

Stratégiquement situé au pied du château, l'objectif consiste à revoir l'organisation même de cet espace, afin de retirer ou déplacer certains éléments, mais également réparer et renforcer d'autres trames boisées.

Le cœur de cet espace ne devra accueillir que des éléments en synergie et/ou en reflet du château. Ainsi, tous les éléments de moindres nécessités doivent être portés en dehors de cet espace. Les espaces bâtis et les installations seront réduites au maximum.

La topographie et la végétation sont les deux composantes majeures du parc du Haut-Bois. Les actions proposées devront viser à retirer de la centralité et des vues directes l'actuelle carrière du château, de façon à libérer les vues plongeantes sur les prairies verdoyantes où s'activent des chevaux en semi-liberté.

Dans ce cadre, la ceinture végétale de l'arrière-scène devra être remaniée de façon à accueillir la future carrière d'honneur dans un pli géologique.

La soustraction de la carrière existante permettra de repenser non seulement le grand pré du Haut-Bois, mais également la mise en scène d'une nature présente.

Au-delà de la simple réhabilitation du paysage : il s'agira de redonner vie à un écrin de verdure où la terre, libérée de ses entraves sportives, pourra à nouveau respirer et s'épanouir.

Dans ce cadre, les aménagements réalisés devront permettre de reconstituer une arrière-scène végétale afin de renforcer la fermeture visuelle du parc du Haut-Bois.

LE PARC DU HAUT-BOIS

Repenser l'organisation du secteur et mettre en valeur le château

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Cachée par la frange boisée ainsi reconstituée, la carrière de détente plus isolée devra offrir aux chevaux la tranquillité nécessaire pour la préparation des compétitions.

Dans la parcelle agricole en retrait, l'accueil d'une carrière de détente avec hangar technique (stockage du matériel et activités) pourra être envisagée.

Mixité fonctionnelle et sociale

Nécessaire à l'usage des compétitions et aux autres événements dédiés au parc du Haut-Bois, la plateforme technique existante se niche dans la canopée végétale renforcée de la frange boisée pour disparaître du regard.

À la fois fonctionnelle et invisible, cette infrastructure essentielle demeure en retrait, servant les événements du parc sans jamais perturber son environnement proche.

Dans ce cadre, il s'agira de restaurer l'actuelle plateforme tout en conservant une insertion de qualité

dans son paysage.

Qualité environnementale et prévention des risques

Afin de la recomposer et la densifier, la couronne boisée devra être complétée aux abords de l'avenue d'Almenêches. Cela permettra de créer une scénographie pour la vitrine du parc du Haut-Bois et de sa liaison avec le PISE.

Dans ce cadre, les franges boisées sont centrales dans la mise en valeur du parc du Haut-Bois. Aussi, il sera donc primordial d'y attacher un grand soin dans leur réparation et leur entretien futur.

De même, outre la restauration indispensable pour protéger l'alignement existant de l'avenue d'Almenêches, il s'agira pour les nouvelles plantations, de privilégier des essences végétales en cohérence avec la ceinture boisée existante.

Non loin de la perspective, les aires de compétitions d'attelages et leurs accessoires pourront être déplacées

pour inviter à poursuivre une visite plus élargie du domaine.

Ce nouvel emplacement, en dehors de l'espace de référence du pré du Haut-Bois, permettra de préserver la fluidité de la promenade tout en ouvrant de nouveaux horizons.

Dans ce cadre, il s'agira de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des ouvrages dans la configuration de la parcelle.

Accès et desserte

Circulaire, l'allée relie les différents éléments du parc et ses alentours afin d'élever la perspective des terrasses du château.

L'allée, par son tracé harmonieux, permettra d'offrir depuis les terrasses du château une vue amplifiée sur l'ensemble du parc et ses alentours.

Face à l'entrée du PISE, dissimulé dans la frange boisée replantée, un espace de stationnement pourra être aménagé.

Généreusement arborée et ceinturée par une haie taillée, la poche devra être conçue pour ne pas être visible, ni depuis l'avenue, ni depuis le parc du Haut-Bois.

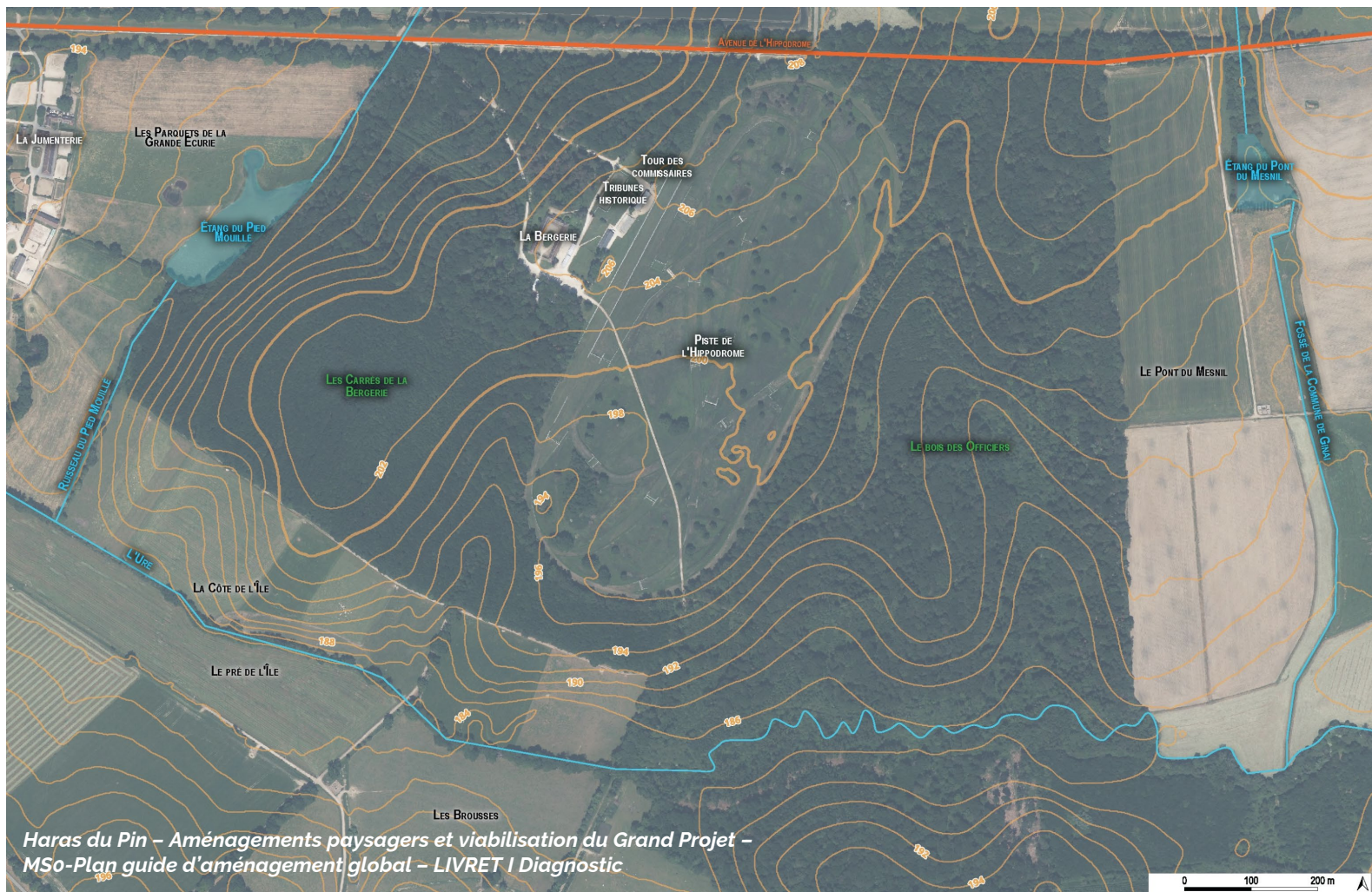


L'HIPPODROME

L'HIPPODROME

Faire de l'hippodrome un cœur de nature et révéler son potentiel

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_HP-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026



L'HIPPODROME

Faire de l'hippodrome un cœur de nature et révéler son potentiel

Qualité environnementale et prévention des risques

De manière générale, l'installation d'ouvrages de rétention et/ou de récupération des eaux pluviales devra utilement être étudiée sur le site.

Dans ce cadre, en ce qui concerne la réalisation des boxes regroupés à l'intérieur d'une structure de barns, les eaux de process seront collectées vers des cuves.

S'appuyant sur le patrimoine arboré du Bois des Officiers redevenant accessible, la trame forestière offre un dédale d'allées afin de développer une expérience immersive dans les secrets du bois.

Dans ce cadre, les espaces de bois et l'ensemble de la trame arborée devront être valorisées et mises en valeur.

Autrefois reliant la Jumenterie au bois des Carrés de la Bergère, le patrimoine hydraulique devra être restauré et être au service du projet

(réserve d'eau, observatoire ornithologique...).

En effet, l'étang est un refuge pour les oiseaux migrateurs et locaux, un sanctuaire préservé. Potentiellement transformé en observatoire ornithologique, il pourra permettre de préserver et de contempler les différentes espèces.

Dans ce cadre, des pontons et des passages sur l'eau ainsi qu'à proximité de l'eau permettront la découverte de ce lieu singulier.

Accès et desserte

Afin de préserver la surprise en découvrant l'hippodrome, l'accueil des véhicules des visiteurs s'agencera depuis l'avenue de l'hippodrome, à travers une galerie fonctionnelle.

Le flux des visiteurs s'organisera avec un accès direct depuis l'avenue. Le stationnement sera organisé au plus près de la voirie existante et éloigné au mieux de l'hippodrome et des hébergements légers.

Dans ce cadre, un esprit de macadam romain sera souhaité pour conserver un aspect rustique et ancien, compatible avec le caractère boisé du lieu.

Le parking professionnel s'organisera de façon efficiente et aux abords des boxes. Ainsi une poche spécifique pour les compétiteurs avec accès et sortie sera envisagée aux abords immédiats des boxes et des services associés.

Une large voirie desservira le stationnement à l'ombre et sous la canopée des boisements existants.

Dans ce cadre, la voirie et le stationnement devront être envisagés en privilégiant un enrobé drainant ou un revêtement stabilisé.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco