

AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE - AVAP

# Commune d'AMBLIE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



BE-AUA et Maï Melacca Paysagiste  
Dossier arrêté en Conseil Municipal le ...



## Contenu

---

Introduction.....	3
1. Enjeux et objectifs de l'AVAP.....	3
2. Articulation de l'AVAP avec les autres documents de planification.....	4
Diagnostic.....	7
I. Présentation générale .....	7
1. Le contexte territorial.....	7
2. L'évolution et l'état de l'occupation bâtie des espaces .....	8
3. Les protections actuelles sur le territoire et le patrimoine archéologique .....	12
.....	12
II. Diagnostic environnemental et paysager .....	17
1. Le milieu physique.....	17
2. Milieux naturels et biodiversité.....	22
3. Paysages agricoles et naturels.....	24
4. Le patrimoine paysager urbain.....	26
III. Histoire et logique d'insertion dans le site .....	30
1. Morphologie urbaine – mode d'utilisation des espaces et des sols.....	30
2. Les secteurs identitaires de sensibilité patrimoniale et leurs composantes .....	36
Rapport de présentation .....	42
I. Enjeux patrimoniaux.....	42
II. Proposition de périmètre .....	48
III. Carte des qualités architecturales et paysagères .....	51
<b>Annexes.....</b>	<b>55</b>
Bibliographie .....	56
Iconographie .....	56
Les accompagnements financiers en AVAP février 2016 .....	57

# Introduction

---

## 1. Enjeux et objectifs de l'AVAP

Le territoire est actuellement couvert par un PLU approuvé le 19 octobre 2010 et une servitude de Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère (ZPPAUP) approuvée en 2007.

Par délibérations en date du 19 novembre 2014 et 4 novembre 2015, la commune a engagé, la révision de sa ZPPAUP et l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine afin de permettre la préservation de son cadre de vie en réalisant un bilan de la ZPPAUP, en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable à travers la réalisation d'un diagnostic environnemental avec analyse des caractéristiques du bâti en termes de performances énergétiques et de potentialité d'adaptation aux dispositifs de production d'énergie renouvelables tout en définissant les règles qui s'y appliqueront et qui seront négociées entre les élus et les services de l'Etat.

La commune souhaite également que soient précisées les règles relatives aux constructions contemporaines, et la réalisation d'un volet pédagogique constitué de fiches conseils, sur la restauration, réhabilitation, isolation thermique etc.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

L'AVAP d'Amblie qui doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat comprendra :

- **Un document de synthèse** comprenant :
  - o Le diagnostic composé d'un volet patrimonial et d'un volet environnemental
  - o Le rapport de présentation présentant la traduction des enjeux issus du diagnostic dans les objectifs de préservation, la prise en compte des spécificités identitaires, des objectifs de développement urbain et économiques et la réalité du potentiel qu'offre le territoire.
- **Un document graphique** faisant apparaître le périmètre de l'aire qui comprend l'ensemble du territoire dans le cas d'Amblie.
- **Une partie réglementaire** composée des éléments suivants :
  - o Un règlement écrit, présenté sous formes de fiches, comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
  - o Un règlement graphique : carte de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.

*La concertation lors de l'élaboration du dossier d'AVAP est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) intervient avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient précisées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la CRPS et les avis des services de l'Etat dans le document mis à l'enquête publique.*

La conception de cette servitude s'accompagne de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée d'une part, de donner un avis sur tout projet intervenant sur le territoire de la servitude dans le cas où

son avis serait requis dans le cadre du règlement, et d'autre part du suivi et de l'évaluation annuelle du fonctionnement et de l'application de la servitude).

La création de la Commission locale de l'AVAP a fait l'objet d'une délibération conjointe à la mise en révision de la servitude.

Les modalités de la concertation, qui doit dorénavant accompagner toute étude préalable à la création d'une AVAP, ont été définies dans la délibération du 19 novembre 2014.

Le règlement intérieur a été approuvé lors de la première Commission locale de l'AVAP qui s'est tenue le 10 décembre 2015.

Le projet d'AVAP a été arrêté par la Commune ...

## 2. Articulation de l'AVAP avec les autres documents de planification

### La Communauté de Communes d'Orival

Depuis 1993, Amblie fait partie de la Communauté de Communes d'Orival qui regroupe 15 communes (environ 7700 habitants).

Elle possède certaines compétences qui concerneront l'AVAP d'Amblie :

- **Aménagement de l'espace**
  - o Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
  - o Schéma de secteur
  - o Participation à la charte de Pays
  - o Toute étude concourant à l'aménagement de l'espace communautaire
- **Développement et aménagement économique**
  - o Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques
  - o Tourisme : développement et promotion touristique

### Le SCOT du Bessin

Amblie fait également partie du SCOT du Bessin. Le comité syndical du 10 Juillet 2014 a délibéré pour prescrire la révision du SCOT du Bessin approuvé en date du 14 février 2008.

Aujourd'hui les études sont en cours.

L'objectif est de réviser le SCOT du Bessin avant le 1er Janvier 2017.

### AVAP et Document d'Urbanisme

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude, elle s'impose donc au PLU. La création de la future commune nouvelle regroupant Amblie, Lantheuil et Tierceville sera à terme l'occasion de la création d'un PLU à l'échelle du nouveau territoire. Afin de ne pas maintenir une incompatibilité existante entre le PLU actuel et la ZPPAUP, un ajustement des repérages et de la traduction réglementaire a eu lieu concernant des espaces définis comme constructibles dans la ZPPAUP, ce qui n'est pas l'objet d'une servitude de protection et qui constituait de plus des incohérences avec le PLU approuvé.

L'AVAP doit également être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La traduction de certains enjeux du PADD dans le dossier d'AVAP permet d'assurer la compatibilité des deux documents.

Les orientations du PADD qui se traduisent dans le document d'AVAP (seules les orientations dans lesquelles l'AVAP trouve une traduction sont présentées) :

#### ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE AUTHENTIQUE DU BOURG ET DU TERRITOIRE

\*protéger l'identité villageoise qui présente un caractère rural de qualité

\*préserver les coupures vertes et les entités naturelles sensibles

- \*mettre en valeur les entrées de village
- \*accompagner la mise en valeur de l'espace vert privatif

*Cette orientation trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers :*

- *le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) par le repérage des bâtiments identitaires, des jardins de qualité, des espaces de paysages ouverts et des cônes de vue à préserver ...*
- *le règlement écrit : encadrement des interventions sur les bâtiments patrimoniaux, sur les jardins de qualité, les vergers, les prairies et sur les ripisylves ; encadrement des implantations en espace de paysage, encadrement des extensions et nouvelles constructions en secteur urbain.*

#### ORIENTATION 2 : ASSURER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE : EN PARTICULIER PAR LE MAINTIEN DE L'AGRICULTURE ET DU TOURISME VERT

- \*soutenir l'agriculture, qui bien qu'étant obligée d'évoluer, doit être maintenue sur le territoire communal
- \* favoriser le développement d'un tourisme vert comme levier décisif du développement économique
- \* valoriser des circulations douces
- \* poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et non bâti de qualité

*Cette orientation trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers*

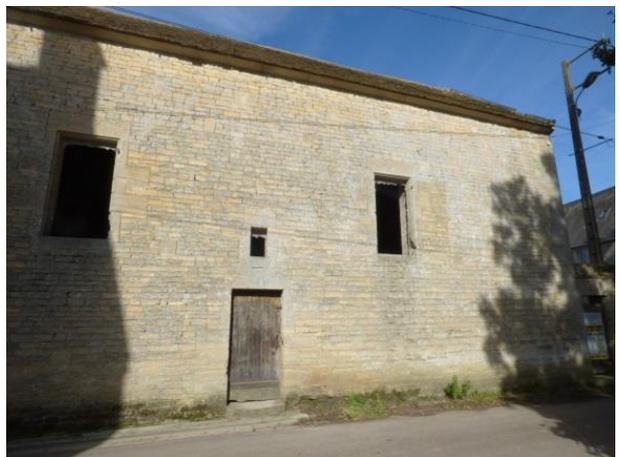
- *le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) par le repérage des bâtiments identitaires, des circulations douces, des espaces pouvant accueillir des implantations agricoles et des cônes de vue à préserver ...*
- *le règlement écrit : encadrement des interventions sur les bâtiments patrimoniaux, les circulations douces, encadrement des extensions et nouvelles constructions en secteur urbain et encadrement des nouvelles implantations agricoles dans les secteurs de paysage. Les vallées et sentiers de randonnée, support de GR, font également l'objet d'un encadrement spécifique à travers les liaisons douces, les prairies et les ripisylves.*

#### ORIENTATION 3 : CONCILIER BESOINS INTERCOMMUNAUTAIRES ET QUALITES ENVIRONNEMENTALES : EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN D'INTERET INTERCOMMUNAL ET PRESERVATION DU CADRE NATUREL ET DU PAYSAGE AGRICOLE

*Cette orientation trouve une traduction à travers l'ensemble du document d'AVAP de la commune d'Amblie. La future commune nouvelle pourra être l'occasion de mettre en place une servitude de « cité historique » (Issue de la future Loi sur la liberté de Création, Architecture et Patrimoine) sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, au regard des enjeux patrimoniaux de Lantheuil et de Tierceville.*



DIAGNOSTIC



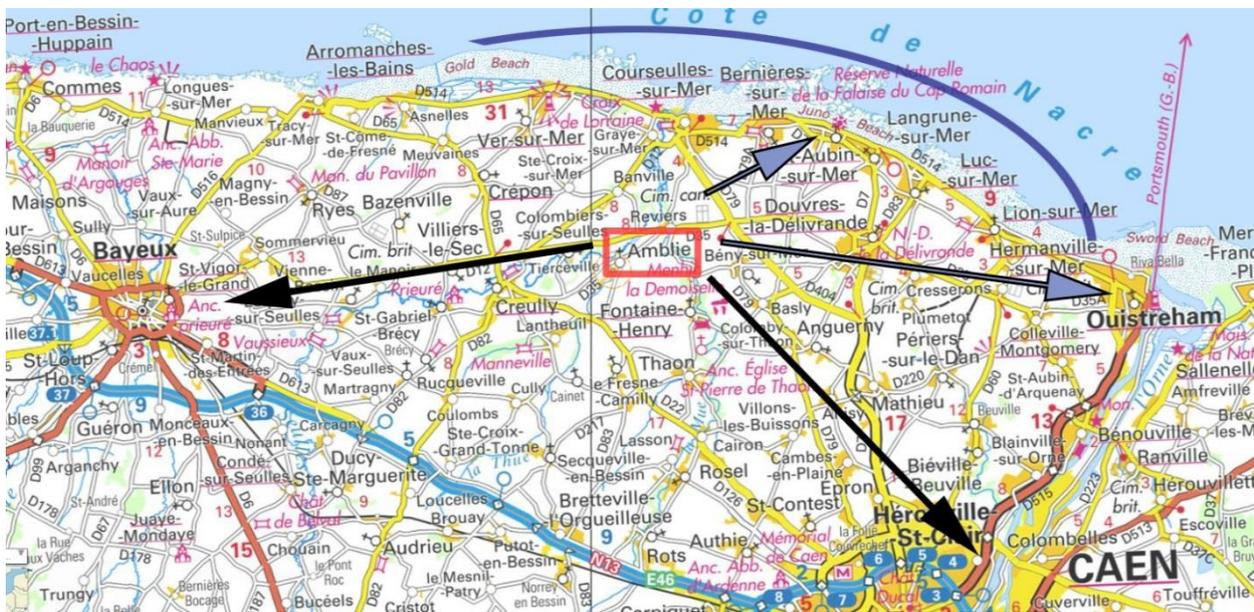
# Diagnostic

## I. Présentation générale

### 1. Le contexte territorial

Amblie, commune de 582 hectares et de 267 habitants, appartient au département du Calvados situé dans la région Basse Normandie. La commune fait partie du canton de Creully et voisine les communes de Revières et Colombiers-sur-Seulles.

Amblie se trouve à 5 km des plages du débarquement et de la côte de Nacre, à mi-chemin entre Bayeux (16 km) et Caen (16 km) et à 15 min de Ouistreham, « la porte vers l'Angleterre ». Elle est située à la confluence de deux vallées, celles de la Thue et de la Seulles, non loin de la plaine de Caen.



Source fond de plan Géoportail

Le territoire du Bessin auquel appartient la commune est une entité paysagère et touristique très forte, véritable support économique qui impactent le territoire d'Amblie en terme de dynamisme d'accueil et de passage :

- un tourisme littoral et des activités nautiques (Côte de Nacre),
- un tourisme du patrimoine historique (Plages du débarquement + musées dédiés), centre historique de Caen (Patrimoine religieux, ducal (Guillaume le Conquérant) et de patrimoine urbain, de Bayeux (Tapisserie, Cathédrale) et des environs (châteaux, manoirs, églises, ...)
- un patrimoine naturel (PNR des marais du Cotentin et du Bessin, forêt de Cerisy,...).



Château ducal – Caen  
<http://www.caen-tourisme.fr/>



Tapisserie de Bayeux – Bayeux  
[traveltour.fr](http://traveltour.fr)



Marais du Cotentin et du Bessin (PNR)  
<http://www.hotel-restaurant-saint-malo.com/>



Pont sur la Seulles - Amblie

## 2. L'évolution et l'état de l'occupation bâtie des espaces

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, et de préservation d'un cadre patrimonial, il est intéressant de comprendre les persistances d'un système d'organisation et le maintien du rapport au territoire remarquablement préservés sur Amblie.

### a. Première phase d'occupation du territoire : les premières implantations humaines – XV<sup>e</sup>

Partie élaborée à partir des données du dossier de ZPPAUP, base Persée

De nombreux vestiges archéologiques découverts sur le territoire permettent d'attester de l'occupation constante du site dès la période paléolithique. De cette période et des suivantes (néolithique, gallo-romaine et mérovingienne) sont parvenus quelques objets et fragments tels que menhir (menhir des Planches), grosse pierre (limite de Fontaine et d'Amblie), outils (talon de hache-marteau au *Bout du Haut*), céramiques, monnaies, petits ouvrages et fondations.

L'ancienneté de l'occupation du site d'Amblie tient à sa position stratégique de point de passage des cours d'eau entre Creully et Reviers et au-delà, la côte, Caen et Bayeux.

### Fonctionnement économique

L'extraction de la pierre d'Orival a également constitué un enjeu majeur du site dès l'époque mérovingienne. Cette exploitation a permis d'affirmer dès les XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles ce pôle économique dans toute la région. En effet, le carreau d'Orival, moins gélif que la pierre de Caen fut largement employé, notamment dans la construction d'édifices majeurs comme la cathédrale de Bayeux et plus près de nous l'église Saint-Pierre d'Amblie datée du XII<sup>e</sup> siècle pour ces parties les plus anciennes et du XIII<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles pour le reste.

L'exploitation agricole, que ce soit sur les plateaux, les pentes (avec la culture de la vigne) et dans les vallées riches de limon constitue dès les premiers temps d'occupation humaine un support de développement économique et humain majeur. Certains corps de ferme sont datés du XIV<sup>e</sup>, des baux de fermes sont attestés dès le XV<sup>e</sup> et un pressoir existe encore daté de la même époque. Il est toutefois probable que cette mise en culture de vergers et de vignes des pentes et les cultures en vallées par drainage remontent à la période gallo-romaine.



Ancien pressoir du village (vestige de tour à cidre)  
<http://www.amblie.fr/tourisme-1/lieux-et-monuments/>

Parallèlement à ces économies de la pierre et de la terre, se développe une économie liée à la présence des cours d'eau de la Seulles et de la Thue, avec le développement de moulins. Une donation de Guillaume le

Bâtard et sa femme Mathilde à l'Abbaye de la Trinité, témoigne de la présence du moulin d'Amblie (sans préciser son emplacement) dès 1066.<sup>1</sup>

Dès le XVI<sup>e</sup> sont attestés des baux de moulins sur les rivières d'Amblie. Dès cette période ont été entamés les aménagements des cours des rivières nécessaire à leur usage industriel, tels que chaussées, détournements, biefs, dérivation ou écluses.

### Fonctionnement territorial

Jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, Amblie possède un territoire plus étendu, divisée en trois entités : Amblie, Pierrepont et les Planches, réparties notamment entre les propriétés des Abbayes de Fécamp et de Saint-Etienne de Caen, et de certains notables et seigneurs.

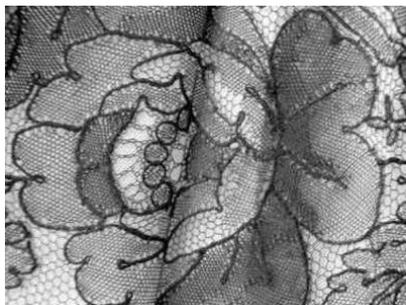
- b. Seconde phase - le développement économique et le confortement de l'agriculture et de l'industrie hydraulique (du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle)

Analyse à partir de sources d'archives et de la carte de Cassini (1750), du Plan de la paroisse d'Amblie de 1780, du cadastre de 1811 et de la carte d'Etat-Major (XIX<sup>e</sup>)

### Agriculture et industrie

Dès le XVI<sup>e</sup> siècle comme nous l'avons vu précédemment les rivières sont aménagées autour de moulins, essentiels à l'agriculture qui se développe sur les plateaux. On compte à cette époque 7 moulins pour le seul village d'Amblie.

A partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'activité textile se développe. Les moulins à eau, principalement implantés sur la Thue, traitent la fibre cultivée sur les hauteurs (lin, chanvre) et la plupart des femmes du village travaillent le textile pour obtenir du "filet", sorte de dentelle assez grossière. Elles se tournèrent ensuite au XIX<sup>e</sup> vers la confection de la dentelle noire.



Dentelle noire de Bayeux

<http://www.france-voyage.com/tourisme/dentelle-bayeux-156.htm>

Les hommes sont majoritairement agriculteurs, carriers ou tailleurs de pierres.

Tandis que les cultures couvrent les plateaux fertiles dans un openfield céréalier où les arbres deviennent rares, la population se regroupe dans les vallées boisées.

La région demeure rurale et toute entière tournée vers l'agriculture.

La carte de Cassini de 1750 permet de visualiser de manière appuyée le cadre géographique du territoire d'Amblie, à l'époque Amblie-sur-Seulles, à travers les liaisons de routes et de chemins. On visualise également une dizaine de moulins à eau le long de la Thue.

---

<sup>1</sup> « L'Eglise et l'énergie pendant le XI<sup>e</sup> siècle dans les pays d'entre Seine et Loire », Robert PHILIPPE, Actes des congrès de la Société des historiens et médiévistes de l'enseignement supérieur public, Année 1983, volume 14, n°1, pp.107-117.

On visualise également le hameau des Planches, ainsi que Pierrepont.  
Les carrières ne sont quant à elles pas reportées.



Carte de Cassini (1750) – source géoportail.

Le plan de la paroisse de 1780 est certes plus précis, mais l'ensemble des noms des propriétaires des différents terrains en rend la lecture peu aisée. Toutefois, l'ensemble des groupements, le réseau de voies ainsi que les moulins et un bon nombre de bâtiments sont déjà en place à cette époque.

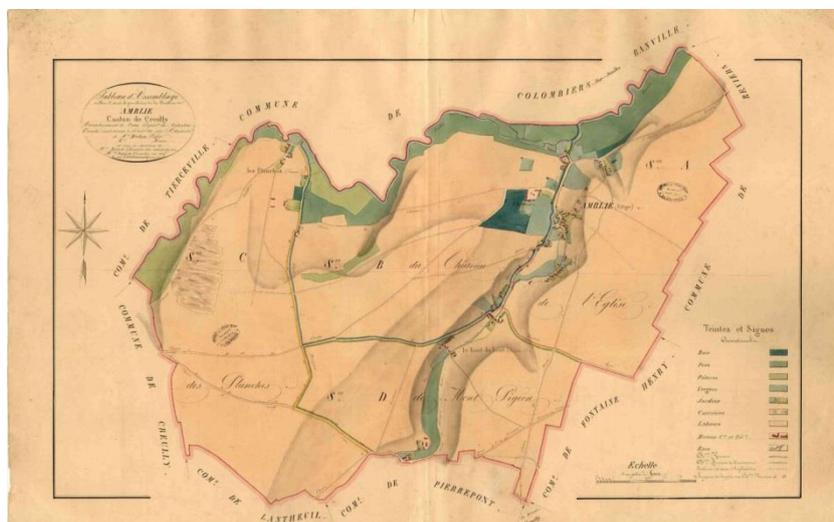


Plan de la paroisse d'Amblie (1780) – AD14 cote Fi\_H\_3786

Le cadastre de 1811 reste le document de référence de la cartographie ancienne en raison de sa précision. Ce document confirme les grandes constances dans la configuration des villages et l'organisation du territoire (espaces agricoles, parcs, boisements...) de la commune encore en place aujourd'hui. Dans le détail, on peut noter le château des Planches, réalisé entre 1785 et 1789, ainsi que les dispositions initiales du château d'Amblie, quelques temps avant son remaniement complet sous la Restauration.

Aux bâtiments figurés sur les plans de 1780 et 1811, correspond, avec quelques remaniements et transformations aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, l'essentiel des constructions présentes aujourd'hui. Ainsi la période allant de 1700 à 1850 reste-t-elle, par son empreinte sur le paysage d'Amblie, en terme de bâtiments,

d'occupation des sols et d'infrastructures, la plus représentative et la plus déterminante dans la formation historique du territoire communal.



Cadastré dit Napoléonien de 1811 - AD14 cote 3P1939\_002\_003

Ce cadre bucolique attire bientôt nombre de notables de Caen qui construisent une multitude de maisons de maîtres, manoirs et petits châteaux, entourés de jardins et de parcs.

Si l'activité dentellière est encore active au XIX<sup>e</sup> siècle, la richesse tirée de l'agriculture fait oublier les innovations techniques et cette industrie périclite peu à peu.

Le village connaît l'exode rural au début du XX<sup>e</sup> siècle, que viennent quelque peu combler, après la Première Guerre Mondiale, les paysans belges venus s'installer à Amblie.

### c. Troisième phase - Amblie aujourd'hui

juin 1944 : Libération d'Amblie par les Canadiens. Libérés rapidement lors du Débarquement de juin 1944 (6 et 7 juin), les villages sont épargnés et conservent, intact, leur patrimoine.



Ancien mess des officiers canadiens, dans une des fermes d'Amblie, quartier des Ilotes

Épargnée pendant la Seconde Guerre mondiale, bien que très proche des plages du débarquement, Amblie apporte son aide à Caen accueillant dans un centre de réfugiés et de blessés des milliers de sinistrés.

Après-guerre, l'activité de la dentelle disparaît, les moulins ferment (le dernier ferme en 1945) et seules quelques carrières subsistent dont celle d'Orival sur le territoire communal.

Dans les années 1970, les trois vallées de la Thue, de la Seulles et de la Mue retrouvent une vocation résidentielle. Près de la mer, à 15 km de Caen, elles offrent un cadre attractif et pittoresque pour l'implantation de résidences périurbaines.

A l'échelle des différents groupements, les quelques constructions neuves se sont insérées sans bouleverser le tissu ancien.

Toutefois, un quartier nouveau, hors de toute implantation historique se développe aujourd'hui sur les hauteurs d'Amblie, rue du Lecton et sur le haut du chemin de la Bicêtre.

C'est l'ensemble de ces patrimoines qui détermine le territoire d'Amblie aujourd'hui, et sur lequel les thématiques et objectifs du développement durable vont devoir apporter une nouvelle évolution sur la perception et la constitution de l'environnement bâti.

### 3. Les protections actuelles sur le territoire et le patrimoine archéologique

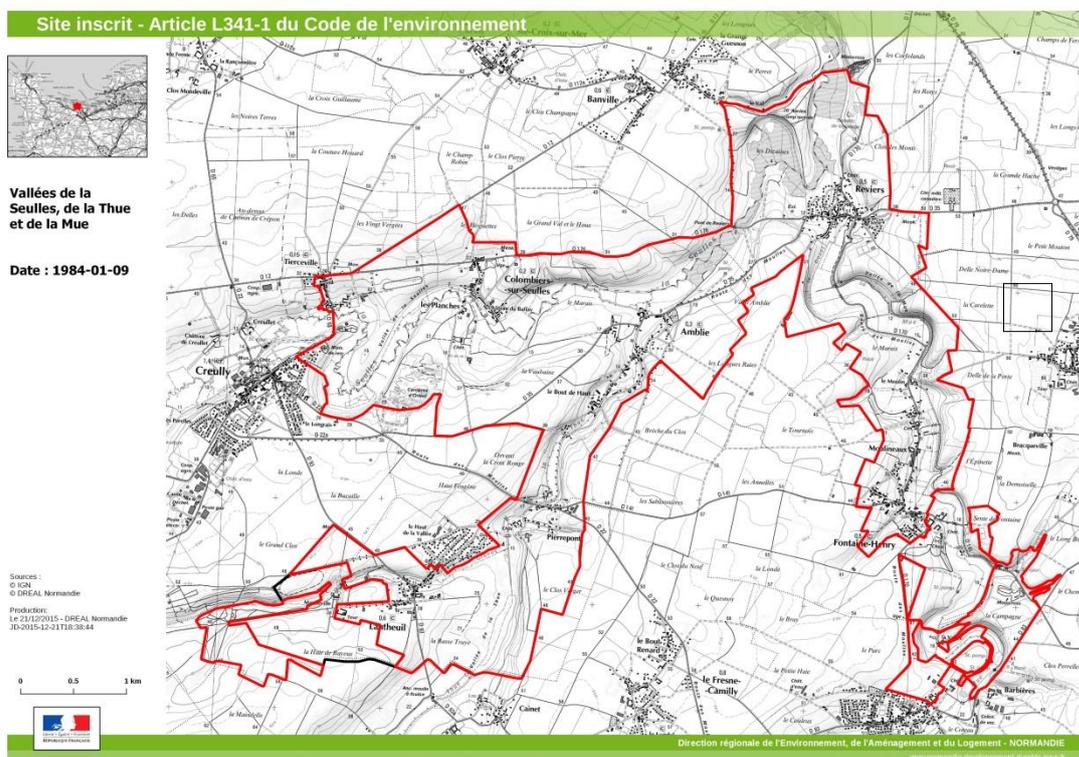
L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre :

#### Monuments Historiques :

- L'église Saint-Pierre du XIII<sup>e</sup> siècle / propriété de la commune : Portail occidental : classement par arrêté du 19 novembre 1910 ; Eglise sauf partie classée : inscription par arrêté du 12 avril 1927
- Le château des Planches – 1785 -1789 / propriété d'une personne privée : Façades et toitures du château, des communs, des deux pavillons, de la fuie et du puits (cad. C 35, 36) : inscription par arrêté du 17 mai 1982

#### Site Inscrit

L'AVAP suspend dans son périmètre, comme la ZPPAUP, les effets de Site Inscrit et donc celui des Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue.



## La ZPPAUP de 2007

Le document se compose de deux secteurs :

- **Un secteur I** regroupe l'ensemble des éléments protégés qu'il s'agisse d'élément de paysage ou d'ensembles bâtis
- **Un secteur II** qui comporte les futurs secteurs à urbaniser en limite de la commune de Lantheuil et à proximité immédiate de l'ensemble scolaire.



### LEGENDE PATRIMOINE BATI :

-  **BATIMENT PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES** (Cl. M.H. et I.S.M.H.)
-  **BATIMENT EXCEPTIONNEL, ELEMENT MAJEUR D'AMBLIE**  
NE PEUT ETRE DEMOLI. TOUS TRAVAUX DEVRONT TENDRE A RESTAURER  
OU RESTITUER SON ETAT LE PLUS CONNU.
-  **BATIMENT REMARQUABLE**  
A CONSERVER. LA DEMOLITION, LA MODIFICATION, OU L'ALTERATION  
SONT INTERDITES.
-  **BATIMENT CARACTERISTIQUE, APPARTENANT AUX TYPOLOGIES BATIES  
TRADITIONNELLES? MODIFIABLE SOUS CONDITIONS**
-  **BATIMENT NON PROTEGE - POUVANT ETRE CONSERVE, AMELIORE, OU REMPLACE.**
-  **DEVANTURE A CONSERVER**

### LEGENDE PATRIMOINE URBAIN :

-  **PARCELLE CONSTRUCTIBLE**
-  **ESPACE LIBRE DE COUR A CONSERVER**
-  **ESPACE DE JARDIN A CONSERVER**

### LEGENDE PATRIMOINE PAYSAGER :

-  **TERRAIN AGRICOLE DE CULTURE INCONSTRUCTIBLE**
-  **TERRAIN AGRICOLE POUVANT ACCUEILLIR DES IMPLANTATIONS AGRICOLES**
-  **PRAIRIES, VERGERS ET PATURES A CONSERVER**
-  **BOISEMENT PROTEGE**
-  **PARC PROTEGE**
-  **ANCIENNE CARRIERE PROTEGEE**
-  **HAIES BOCAGERES A CONSERVER**
-  **MUR DE CLOTURE A CONSERVER**
-  **PORTAIL A CONSERVER**
-  **ARBRE FEUILLUS REMARQUABLE A CONSERVER**
-  **ARBRE RESINEUX REMARQUABLE A CONSERVER**
-  **OUVRAGE HYDROGRAPHIQUE PROTEGE**
-  **CONE DE VUE PROTEGEE ET REFEREECE (n)**

La carte de la ZPPAUP mentionne et situe les lieux et les objets de protection, inclus dans un périmètre défini. La légende figurée sur le document indique les protections du patrimoine architectural, urbain et paysager, comme suit :

#### *Patrimoine architectural*

- Les bâtiments d'intérêt patrimonial :
  - Bâtiments protégés MH
  - Bâtiments exceptionnels (hachures violettes),
  - Bâtiments remarquables (hachures rouges),
  - Bâtiments caractéristiques, appartenant aux typologies traditionnelles (hachures jaunes)
- Les bâtiments sans intérêt patrimonial (en hachure grise)
- Les anciennes devantures protégées (désignées par une étoile bleue)
- Les murs à conserver, représentés sur le plan par un trait violet en limite parcellaire avec indication des ouvertures.
- Les portails à conserver, représentés sur le plan par « P » détouré.

Les éléments en vert changent d'appellation dans la future légende de l'AVAP

#### *Patrimoine urbain*

- Les espaces publics, places, chemins, rues, stationnement et parcs (désignés par un « E » détouré),
- Les terrains agricoles non constructibles, par une hachure verte simple / l'intitulé devient « les espaces ouverts à préserver »,
- Les terrains agricoles pouvant accueillir des implantations agricoles, par une hachure verte croisée / l'intitulé devient « les terrains pouvant accueillir des implantations agricoles »,
- Les parcelles potentiellement constructibles, par un détouré rouge,
- Les cours protégées, par un « C » détouré,
- Les jardins protégés, par « J » détouré.

L'élément en rouge est supprimé dans la future légende de l'AVAP

#### *Patrimoine paysager*

- Les cônes de vues majeurs, repérés par des faisceaux orange depuis le point de vue remarquable,
- Les boisements protégés, repérés par une hachure verte quadrillée,
- Les haies bocagères protégées, repérées sur le plan par un trait continu vert foncé,
- Les arbres et alignements remarquables, repérés par des points verts foncés,
- Les prairies, pâtures et vergers protégés, repérés par une hachure dense vert clair,
- Les parcs protégés, repérés au plan par un détourage discontinu vert,
- Les ouvrages liés à l'hydrographie « à conserver », repérés sur le plan par un détourage en bleu.

Le document de la ZPPAUP a fait l'objet d'une évaluation, d'une part du fonctionnement actuel du règlement et de ses difficultés d'application, et d'autre part des thématiques complémentaires à aborder, notamment en relation avec les objectifs du Grenelle II, la question de l'approvisionnement en matière première et la réalité économique actuelle.

La préservation forte de l'environnement et du paysage est à maintenir et conforter selon les objectifs affichés par la collectivité. Les grands principes généraux de la cartographie réglementaire ont été préservés, à l'exception des « terrains constructibles » qui doivent être gérés dans un PLU, mais aucunement dans une servitude de protection patrimoniale. Une évaluation des quelques rares espaces constructibles a entraîné la préservation d'une partie d'entre eux en jardins.

Le secteur II de l'actuelle ZPPAUP fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans le PLU. Toutefois, cet espace est maintenu en AVAP afin de pouvoir encadrer les revêtements de sol, les volumétries, les matériaux et l'insertion paysagère.

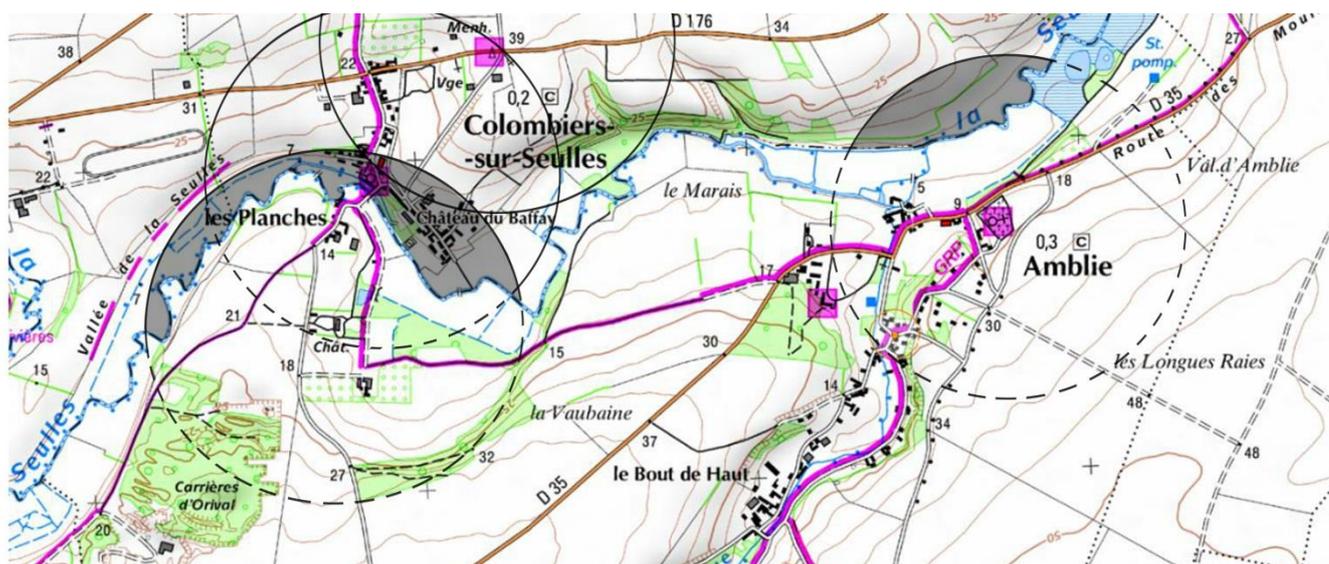
La ZPPAUP suspendait l'effet des rayons d'abords de 500 m, sur le territoire de la ZPPAUP, mais aussi au-delà.

La mise en place de l'AVAP, maintient la suspension de l'effet de ces abords sur le territoire couvert par la servitude, mais les effets se réappliquent à l'extérieur.

Toutefois, la ZPPAUP couvrait l'ensemble du territoire communal ce qui sera également le cas de l'AVAP. Ainsi seuls les éventuels débords sur les communes voisines réapparaîtront, ce qui impacte le territoire de Colombiers-sur-Seulles avec les débords de la protection des abords du château des Planches et de l'église d'Amblie.

Les parties en grisé se reportent sur la commune voisine de Colombiers-sur-Seulles.

Les effets des rayons situés dans l'AVAP d'Amblie sont suspendus (tireté noir).



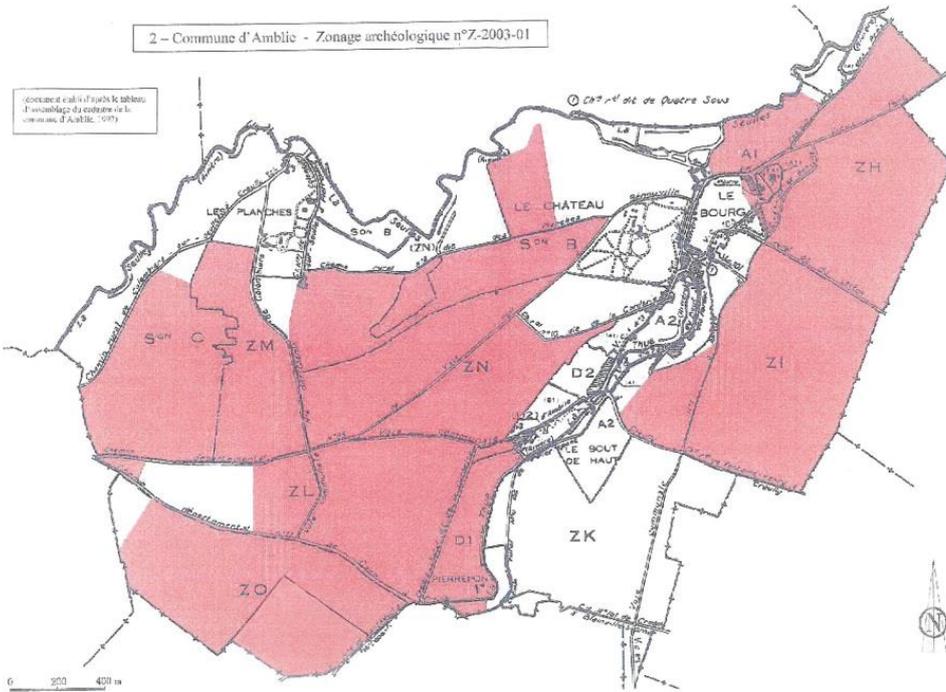
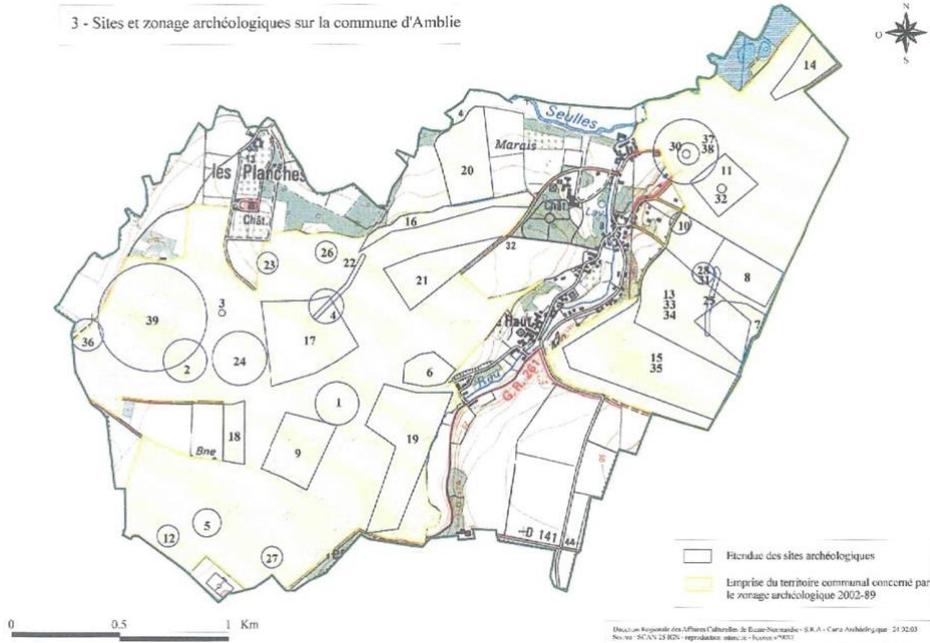
Château des Planches



Eglise Saint-Pierre

### Le patrimoine archéologique

Les secteurs archéologiques se rencontrent sur l'ensemble du territoire communal et se trouveront donc tous intégrés dans le périmètre de l'AVAP. Il convient toutefois de préciser qu'au regard des éléments de la base Persée, les secteurs encore exclus sur ces données de 2003, du Bout du Haut, des Planches, du château d'Amblie et de la vallée de la Thue jusqu'à la ferme de Pierrepont devraient être portés en secteurs de sensibilité archéologique.



## II. Diagnostic environnemental et paysager

### 1. Le milieu physique

L'inventaire régional des Paysages publié en 2004 place le territoire d'Amblie en « paysage de campagne découverte ».

#### a. Le relief

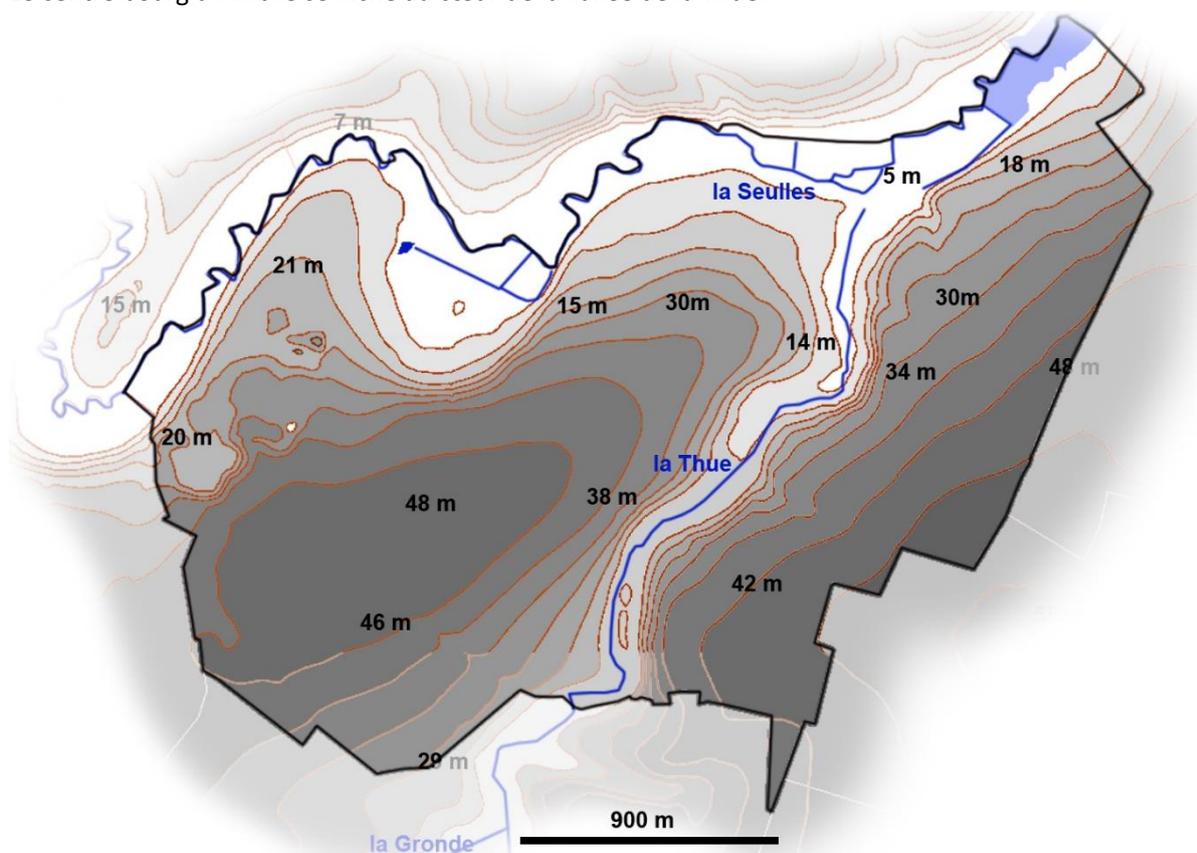
##### Description

Amblie se situe à la confluence de la Thue et de la Seulles, au cœur de ces deux vallées. L'altitude moyenne est de 20 m, elle varie entre 2 m et 53 m d'altitude.

La topographie d'Amblie est très marquée par la présence des deux vallées encaissées de la Thue et de la Seulles qui entaillent le plateau, qui culmine à 53 m d'altitude, occupé par un espace ouvert cultivé.

L'urbanisation s'est développée de façon linéaire dans l'axe de la vallée de la Thue.

Le centre bourg d'Amblie se niche au cœur de la vallée de la Thue.



Confluence de la Thue et de la Seulles – quartier des Ilotes



Rue des Moulins et rue des Porées – carte postale source mairie

**Le relief et le paysage :**

- Des vues larges depuis le plateau agricole

Les Planches



Route de Caen, val d'Amblie



Route de Caen, Brèche du Clos

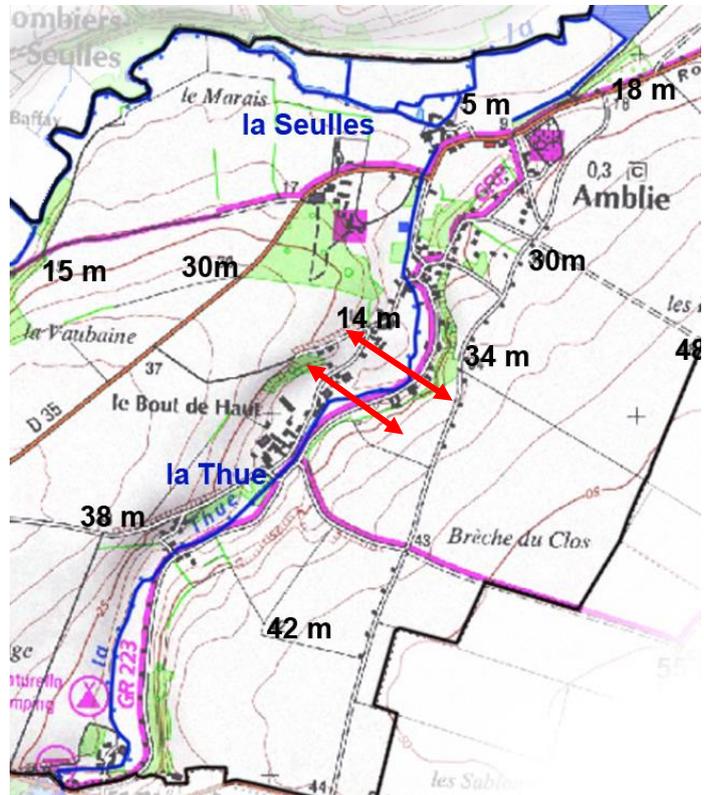


- Des vues de coteau à coteau, vallée de la Thue

Rue des moulins



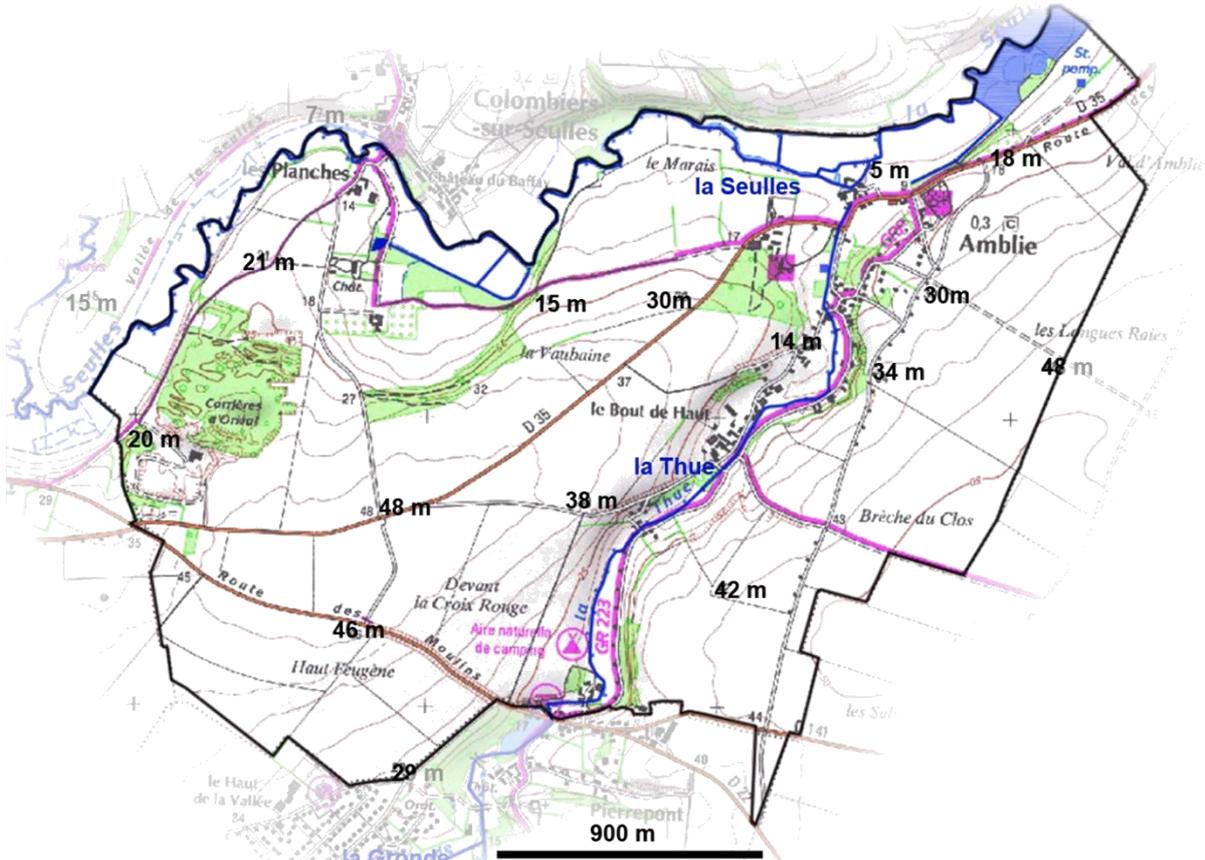
Rue des porées



## b. L'hydrographie

### Description

- la Seulles : fleuve côtier, qui se jette dans la Manche à Courseulles sur Mer, et prend sa source à Jurques (14), longueur 71,7 km.
- la Thue, rivière, affluent de la Seulles en rive droite (tout comme la Mue), longueur 12,4 km (la Gronde est un de ses affluents).



### L'hydrographie et le paysage

La Thue au pont



Prairies inondables en bord de Seulles



Frênes têtards le long de la Thue



La Seulles au vieux pont



Ripisylve le long de la Thue

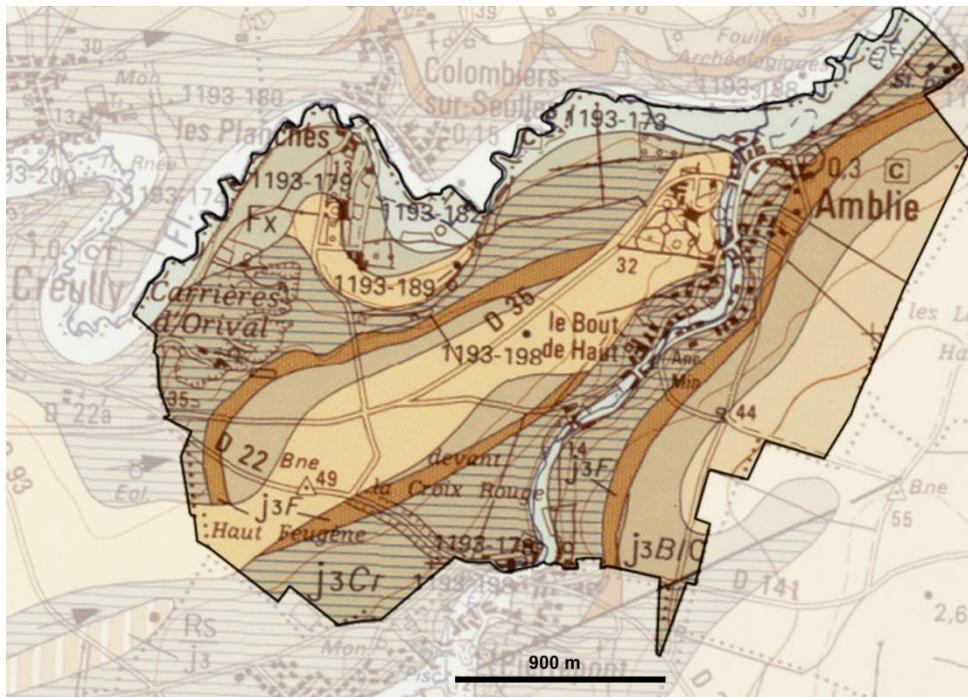


### c. La géologie

#### Description

La vallée de le Seulles marque la limite entre le Bessin et la Campagne de Caen. A l'est, on trouve des plateaux calcaires du Bathonien moyen et supérieur, à l'ouest des plateaux calcaires du jurassique moyen.

Source : Notice géologique de Bayeux, Courseulles sur mer, BRGM



#### Sur les plateaux :

-  OE : Formations superficielles et d'altération. Formations éoliennes. Loess carbonaté/non carbonaté
-  J3 B/C : Formation de la caillasse de Blainville
-  J3F : Formation de la caillasse de Fontaine Henry, Caillasse de Longues
-  J3 Cr : Formation du calcaire de Creully

## Géologie et architecture :

### □ Carrière et extraction de pierres de tailles

Production intense de pierres de tailles, à partir des différents niveaux du calcaire du Bathonien : Pierre de Caen, Calcaire de Creully, Calcaire de Blainville.

**Le calcaire de Creully** est extrait à Amblie, où se trouve la carrière à ciel ouvert d'Orival. Elle exploite la formation du Calcaire de Creully, avec 16 000 tonnes extraites en 1993).

**La caillasse de Fontaine Henry** affleure en rive droite de la Mue, et de part et d'autre de la Thue, au niveau de Pierrepont. Elle est bien exposée au sommet des carrières d'Orival à Creully et de Douvres la Délivrande.

*Source : Notice géologique de Bayeux, Courseulles sur mer, BRGM*

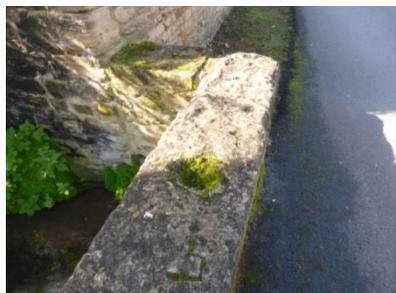
### □ Les matériaux de construction

**Le calcaire de Creully** est une pierre sédimentaire essentiellement calcaire. Il est exploité depuis l'époque mérovingienne et produit une pierre à bâtir plus résistante au gel que la pierre de Caen. Au XIX<sup>e</sup> siècle, beaucoup d'hommes étaient tailleurs de pierre. Le « carreau d'Orival », a été employé notamment dans la construction de monuments tels que la cathédrale de Bayeux et le soubassement du promontoire du château de Caen.

**La pierre de Creully et autres pierres bathoniennes** sont très utilisées dans la construction des murs dans la campagne de Caen et le Bessin : **maisons de bourg, manoirs, fermes, murs de clôture...**

Les pierres calcaires à débit en plaquettes (calcaire de Creully, Ranville, Langrune) ont été utilisées pour l'appareillage ordinaire et le moellonnage dans les constructions traditionnelles ou monumentales.

Importance de la pierre dans le patrimoine : mise en œuvre des bâtiments, éléments de patrimoine hydraulique, murs, piliers de portails.



Ancienne champignonnière dans la roche calcaire



## 2. Milieux naturels et biodiversité

### a. Echelle régionale

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

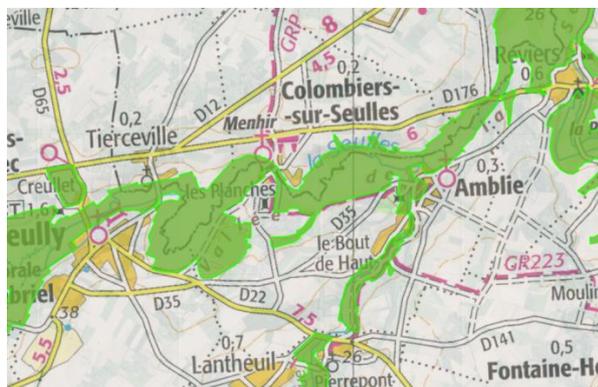
### b. Echelle communale

Sur le territoire communal d'Amblie, il existe différentes zones de protection (à portée réglementaire), et des inventaires (sans portée réglementaire), qui traduisent la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune.

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)

Cet inventaire a pour objectif de recenser les zones importantes du patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, mais elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Deux types de ZNIEFF se distinguent :

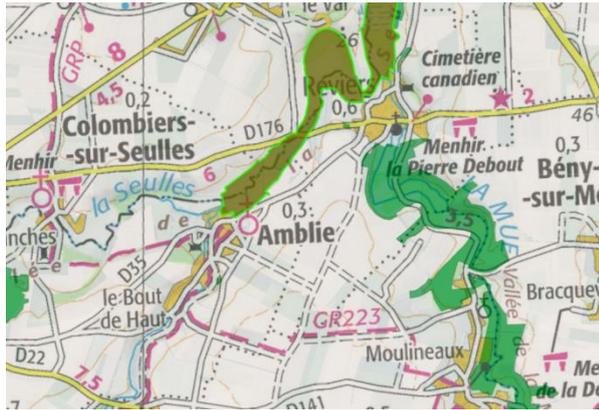
- Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées...) et sont souvent de superficie limitée.
- Les ZNIEFF de type II définissent des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie plus importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.



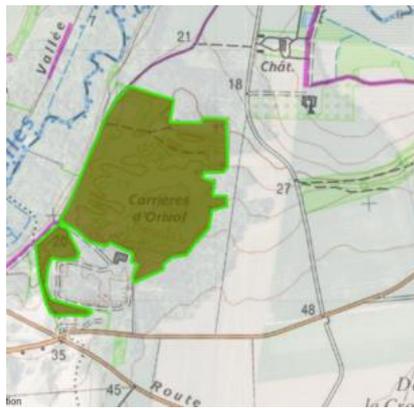
ZNIEFF 250006505

VALLEES DE LA SEULLES, DE LA MUE ET DE LA THUE

ZNIEFF de Type 2 de deuxième génération



ZNIEFF 250008151  
 BASSE-VALLEE DE LA SEULLES  
 ZNIEFF de Type 1 de deuxième génération

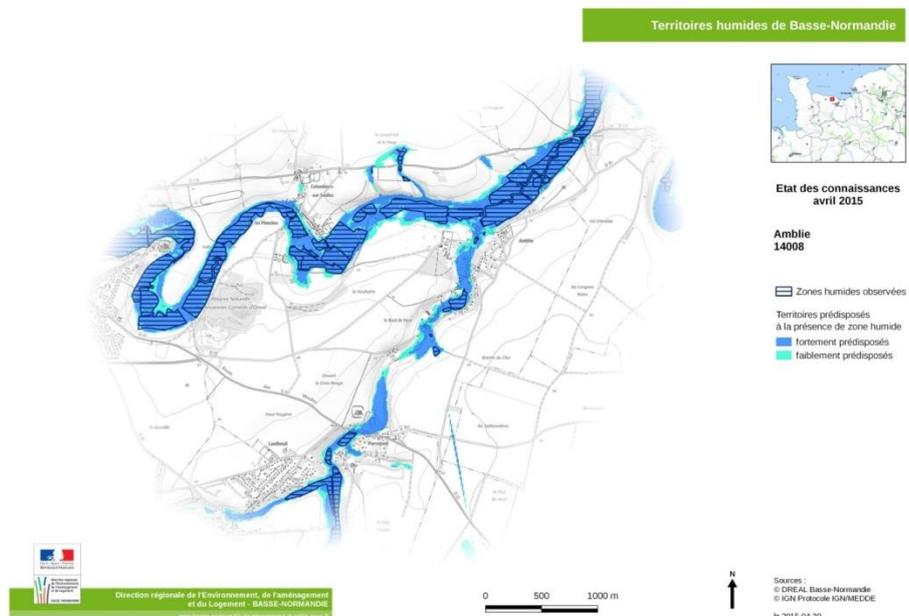


ZNIEFF 250006506  
 CARRIERES D'ORIVAL  
 ZNIEFF de Type 1 de deuxième génération

c. Les zones humides :

Suite aux lois du 3 janvier 1992 et du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune se doit de réaliser un inventaire exhaustif des zones humides existantes sur la commune, en vue d'assurer leur protection conformément aux textes de lois précités.

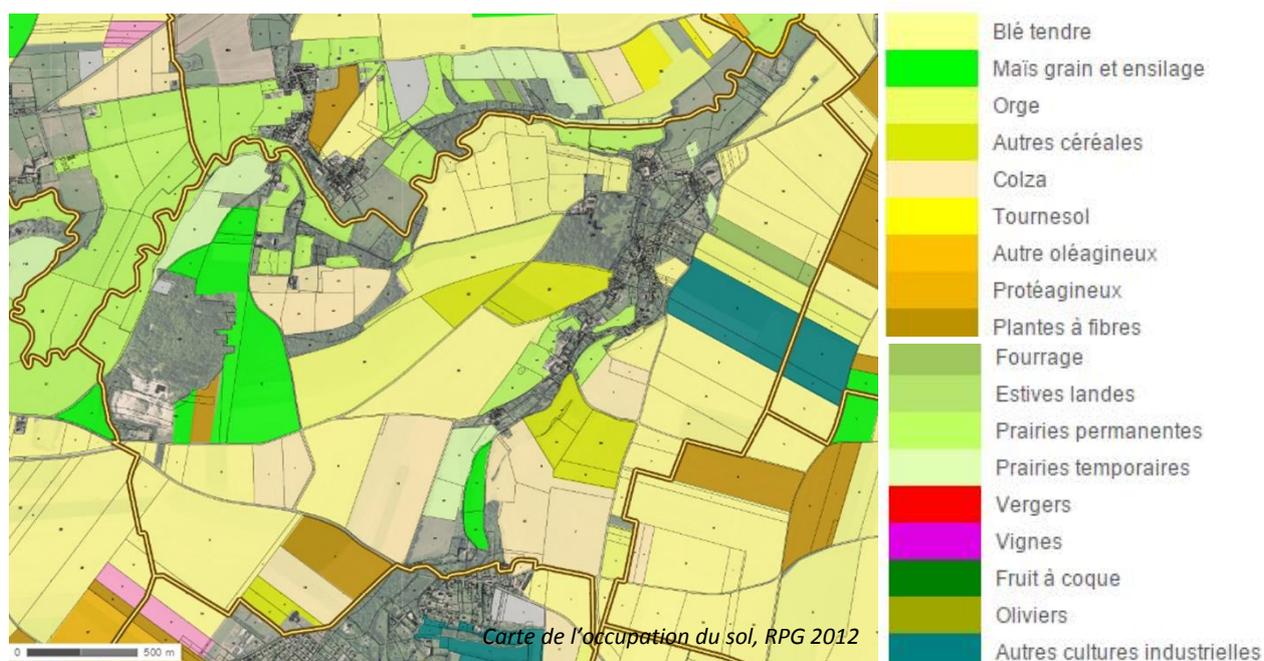
Toutes les zones humides inventoriées sont incluses dans le zonage N du PLU ou est située au sein d'EBC.



### 3. Paysages agricoles et naturels

#### Cultures céréalières sur le plateau agricole

Les paysages agricoles d'Amblie sont des paysages ouverts, principalement occupés par de la céréaliculture et la culture du lin sur le plateau agricole. Le parcellaire est composé de parcelles de grande taille, qui sont le résultat d'un remembrement, avec un bocage résiduel, qu'il convient de préserver.



Plateau agricole RD 35



Plateau cultivé, route de Caen



Plateau cultivé, route de Caen



## Prairies, pâtures, vergers dans la vallée

Les paysages agricoles dans la vallée sont des paysages de prairies, pâtures et vergers, à proximité du bourg.

Pâturage sur le plateau, RD 35



Peu de bocage, RD 35,



Peu de bocage, en limite de Courseulles en face de la mairie



Prairies pâturées en bord de Seules



Vergers à la Ferme du Bout du haut



Ferme du Bout du Haut, élevage



Ferme du château des Planches



Vergers au château des Planches



Vergers au château des Planches



#### 4. Le patrimoine paysager urbain

##### **Le paysage urbain d'Amblie**

Les jardins, les parcs, souvent clos de murs, et les arbres qu'ils comportent constituent la trame végétale du paysage urbain d'Amblie.

La trame minérale est constituée de l'espace public (rue, trottoir, places), ainsi que les murs de pierre qui les bordent, et les cours des anciennes fermes.

La particularité d'Amblie est **l'imbrication des espaces agricoles (prairies, vergers) et naturels avec l'espace urbain bâti**. En effet, les prés et pâtures s'interpénètrent avec les jardins des maisons ou pavillons, notamment dans le vallon de la Thue, entre la rue des Porées et la rue des moulins.

-  Parcs et jardins communaux
-  Parcs et domaines
-  Jardins
-  Cours
-  Vergers
-  Prairies, pâtures



a. Les parcs et les jardins

Les parcs des grandes propriétés



Les jardins de bourg



Les allées plantées liées aux grands domaines (exemples)



Boisement planté de la Ferme de Pierrepont



Alignement planté de la Ferme des Planches



Alignement planté entre bout du haut et Ferme Pierrepont (GR23)

### b. Les vergers



### c. Les haies bocagères



### d. Les arbres remarquables

Les arbres isolés majeurs (exemples)

Arbres isolés, ferme du château d'Amblie



Les arbres en alignement (exemples)

Tilleuls, rue des moulins,



Frênes têtards, cavée à Marcel



## La traduction de ces enjeux dans les documents de l'AVAP

### - *Protection de la trame verte et bleue sur le territoire de l'AVAP*

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur le règlement graphique (la carte des qualités architecturales et paysagères) et les modalités de préservations et d'encadrement portées au règlement. Une liste d'essence figure dans le règlement en fonction des destinations : haie, ripisylve, boisement et les éléments existants et indigènes sont préservés.

Les milieux de vallées ont une forte valeur patrimoniale et environnementale et font l'objet d'une attention particulière dans l'AVAP et de prescriptions réglementaires permettant leur préservation et intégrant la prise en compte de secteurs sensibles comme les espaces ouverts de fond de vallée.

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (cultures, arbres isolés, bois, jardins, prairies, vergers... certains de ses habitats sont présents également dans les groupements historiques) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude AVAP par le repérage des éléments sur le règlement graphique et des fiches réglementaires associées.

Au regard de la topographie et des problématiques d'inondabilité de la Seulles et de la Thue, il convient de protéger tout élément susceptible de favoriser le maintien de la perméabilité des sols et d'éviter les ruissellements : boisements, bosquets, sentes enherbées, prairies, jardins. Ces éléments repérés sur les cartes des enjeux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement écrit et du règlement graphique (la carte des qualités architecturales et paysagères).

Des prescriptions sont également faites sur les essences à proscrire dans le cadre, d'une part du maintien d'une strate arbustive et arboricole d'essences indigènes et d'autre part dans le maintien des sols et du confortement de la ripisylve.

Ont également fait l'objet de repérage et de prescriptions, les espaces boisés marquants du territoire, les ouvertures de l'espace agricole, tout comme les espaces de jardins qui contribuent à la qualité du paysage urbain du territoire.

Les implantations de nouveaux bâtiments agricoles font l'objet de prescriptions en matière d'intégration par rapport à la pente, à la volumétrie, et aux matériaux utilisés afin de préserver au maximum l'activité agricole et la qualité des paysages et des vues.

De manière générale sur le reste du territoire de l'AVAP, les volumétries, matériaux et couleurs sont réglementées de manière à ce que les bâtiments s'intègrent de manière respectueuse dans les ensembles bâtis ou paysagers existants alentours. L'architecture contemporaine a également été prise en compte de cette manière.

#### ***- Pérennisation de l'activité agricole – mémoire vive du territoire et créatrice de paysage***

L'agriculture est un secteur économique majeur du territoire non pas en terme d'emploi salarié mais en terme de représentativité sur le territoire.

La commune d'Amblie aujourd'hui est très fortement marquée par l'activité agricole. Hormis quelques boisements de taille relativement modestes, les prairies et jardins de fond de vallée et les zones bâties, le territoire est agricole.

#### **Conclusion :**

L'AVAP a pris en compte les différentes spécificités paysagères du territoire et les a accompagnées réglementairement. Elle a également prêté une attention particulière à la préservation de l'activité agricole et de la pérennité des exploitations en ajustant les prescriptions aux besoins, notamment techniques ou d'adaptations de bâtiments, qui pourraient se présenter.

### III. Histoire et logique d'insertion dans le site

Etude de l'évolution de l'optimisation de l'espace et de sa traduction dans les systèmes de développement urbain.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les moments historiques de « rupture » d'un système d'organisation et les déconnexions du rapport au territoire.

#### 1. Morphologie urbaine – mode d'utilisation des espaces et des sols

Sur le territoire, l'habitat s'est lentement structuré le long des cours d'eau des fonds de vallées, en maintenant toutefois les différents groupements historiques séparés par des coupures vertes plus ou moins importantes.

On peut ainsi discerner 7 séquences

- Un ensemble regroupé autour de l'église et de la mairie et qui remonte le long de la rue de l'église ;
- La partie dite des Ilotes, constituée d'anciens moulins à eau, d'un grand corps de ferme et de ses annexes ;
- L'ensemble formé autour du château d'Amblié avec son parc, ses fossés, son ancien pressoir, la ferme associée, ainsi que l'ancien ensemble sur les pentes de la Seulles.
- Le bourg constitué par la rue des Moulins, la rue des Porées et la rue de la cavée à Berthe
- Le quartier du Bout du Haut plus en amont sur la Thue
- Le hameau et le château des Planches
- La ferme de Pierrepont en limite avec Lantheuil.



Ferme de Pierrepont en limite avec Lantheuil

BE-AUA/MM

### 1 – Le quartier de l’Eglise :

Ce quartier est constitué du carrefour avec la rue de Reviers où se trouve la Mairie, et la rue de l’église jusqu’au carrefour avec le chemin de la Bicêtre.

Ce secteur est encore totalement préservé, même si de petites transformations ont eu lieu sur les bâtiments, la lecture depuis l’espace public est encore marquée par les hauts murs de clôture et les bâtiments qui s’étagent dans la pente. La topographie contraignante a permis le maintien des espaces de jardins et des potagers au lieu d’une densification.

Le maintien de ces espaces plantés et perméables est indispensable à la préservation des bâtiments qui bordent la voie en permettant le drainage des pieds de façade en évitant les ruissellements qui déstabilisent les terres.



Jardin potager sur l’arrière de la rue de l’église



Rue de l’église – mur de clôture



Rue de l’église  
Base Mémoire du Ministère de la Culture  
Cote SAP04\_80I013563\_p

### 2 – Le quartier des Ilotes

Prit entre les bras des deux rivières, ce quartier fonctionne comme un hameau isolé avec /

- les deux moulins à eau ;
- la grande ferme à cour fermée qui donnait sur la route de Reviers par un premier portail et sur les champs cultivés et les pâtures par un second portail ;
- une seconde ferme dont la cour ouverte s’ouvre sur la séparation entre la Seullles et la Thue donnait sur la prairie humide.

Autrefois entièrement dégagé afin de permettre la gestion des crues et l’optimisation des terres agricoles, l’espace se referme aujourd’hui avec la transformation des espaces de prairies et de cultures à proximité des bâtiments, en jardins, clos de haies et plantés d’essences ornementales.



Moulin sur la Thue route de Reviers  
Base Mémoire du Ministère de la Culture  
Cote SAP04\_80I013565\_p



Portail de la ferme à cour fermée  
route de Reviers



Bâtiments d’annexes

### 3 - Le domaine du Château :

La disposition du château et de ses annexes a évolué depuis 1811, le corps principal a été refait en 1792 (il est différent sur le plan de 1780) et au XIX<sup>e</sup> siècle. Le château était entouré d’un grand parc et possédait deux ensembles d’annexes associées : un ensemble limitrophe du château et un autre de l’autre côté de la D35 sur les pentes de la Seullles, anciennement entièrement clos de mur et dont reste une tourelle d’angle (fuie?).

Ce fonctionnement apparaît plus clairement sur le plan de 1780.

Le risque principal qui pèse sur cet ensemble est le manque d’entretien pour le pressoir et le château, les annexes étant plutôt bien entretenues. Le risque de disparition du reste des vestiges de l’ensemble sur les pentes de la Seullles est principalement dû à l’absence d’utilisation, autre que stockage partiel. Il est à

noter que les vestiges de murs et la tourelle sont perçus depuis le chemin de promenade sur l'autre rive de la Seulles et sont particulièrement qualitatifs depuis ce point de vue.



Le château

La tourelle vue depuis la promenade du bord de Seulles

La ferme du domaine

#### 4 – Le bourg

Le bourg regroupe la majorité des constructions de la commune, étiré le long de la vallée de la Thue, avec des espaces de jardins en bord de rivière entre la rue des Porées et la rue des Moulins, ainsi qu'entre la rue des Moulins et le chemin de la Corderie.

Les constructions entre la rue des Porées et le coteau présentent des jardins étagés avec quelques entrées de caves troglodytiques. Les bâtiments sont généralement à R+1+C, mais développent des hauteurs d'étages importantes, notamment pour les bâtiments d'habitation des grandes fermes à cours et pour les moulins.

Une partie de la rue des Porées, autrefois bordée de pâtures en vallée et de vergers sur la pente, a vu s'implanter en diffus, des habitations de type pavillonnaire.



Rue des Moulins

La cavée à Berthe

Rue des Moulins

#### 5 – Le Bout du Haut

Cet ensemble est déconnecté du bourg et se trouve à un point de franchissement de la Thue pour remonter ensuite vers le château et le centre.

Comme les plans de 1780 et 1811 le montrent, les tracés viaires n'ont pas évolué et la plupart des bâtiments ont été maintenus dans leur emprise.

Toutefois, contrairement aux ensembles vus précédemment, les restaurations et interventions inadaptées sont particulièrement visibles en raison d'une perception de la presque totalité des façades depuis le domaine public. Il y a en effet peu de recul, et peu de murs de clôture hauts maçonnés.



Implantation récente en entrée de secteur patrimonial

## 6 – Le domaine et le hameau des Planches

Cet ensemble est en limite avec Colombiers-sur-Seulles.

Il se compose du hameau des Planches qui regroupe quelques bâtiments, du Château avec ses annexes et de la ferme probablement associée au château au départ, accessible par une allée plantée qui borde des vergers.

Le château est protégé au titre des Monuments historiques, ainsi que les bâtiments d'annexes, les deux pavillons, la fuie et le puits.



Le hameau des Planches



La ferme



Le château et le portail d'accès



Pavillon, puits et fuie



La voie d'accès à la ferme avec l'allée plantée et les vergers

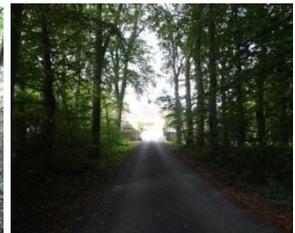
## 7 – Le quartier de la ferme de Pierrepont

Cet ancien hameau est déconnecté du territoire urbanisé d'Amblie et se trouve à la limite avec la commune de Lantheuil.

Si les plans de 1780 et 1811 font apparaître un certain nombre d'annexes dont une probable fuie, l'ensemble est aujourd'hui transformé pour accueillir un gîte, et les espaces de pâtures et de prairies associées ont été investis par un camping.

L'environnement bâti immédiat a été transformé et accueille aujourd'hui des pavillons. L'enjeu majeur est ici paysager, avec la vallée ouverte de la Thue, le pont, et les murs de clôture et de bords d'eaux associés.

Le secteur est traversé par le GR223 du Pays Tour du Bessin.



### Formes urbaines :

Les formes « urbaines » sont héritées des siècles précédents comme l'évolution historique précédente nous l'a démontrée. Ces différentes périodes de développement ont chacune un type de forme urbaine issu de la topographie, d'un espace ouvert ou contraint, et de l'évolution des règles d'urbanisme.

Le rapport entre la densité et la forme urbaine qui était intégré dans les systèmes constructifs traditionnels, a été mis à mal par l'évolution des modes de construire et les différentes législations de l'après-guerre. La loi SRU, la loi ENE dite grenelle II et la Loi ALUR reviennent aux grands principes qui ont construit et composé le patrimoine ancien que l'on possède aujourd'hui.

La densité est une nécessité pour :

- Répondre à la demande en logements,
- Economiser le foncier,
- Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

Les éléments ci-dessous sont une étude des caractéristiques du tissu bâti d'Amblie d'après l'échelle de densité selon les époques de construction, qui a permis, dans le cadre du règlement de l'AVAP, de proposer des modes de constructions adaptées aux densités et aux enjeux environnementaux.

**Approche de la densité (rapport entre surface bâtie au sol et taille de la parcelle)**

*Rue des Moulins et rue de l'Eglise* : densité moyenne entre 0.25 et 0.6, en fonction du nombre de bâtiment sur la parcelle

Les mitoyennetés sont privilégiées, que cela soit au sein d'une même parcelle ou par rapport aux parcelles voisines.



*Le quartier des ilotes* : densité moyenne entre 0.20 et 0.40, en fonction du nombre de bâtiment sur la parcelle

La densité paraît faible, mais cela correspond aux cours de fonctionnement permettant la manœuvre des engins agricoles.



Ces densités, dans le cas des anciens groupements historiques restent supérieures à celles des ensembles pavillonnaires qui se sont implantés au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

**Caractéristiques du tissu pavillonnaire :**

*Rue des Porées – certaines parties*

*Chemin du Lecton et chemin de la Bicêtre*



Les implantations intervenues au cours du XX<sup>e</sup> siècle ont profondément modifié le rapport à la parcelle et à l'espace public.

Les implantations des anciennes propriétés agricoles restaient denses dans la composition des bâtiments les uns par rapport aux autres.

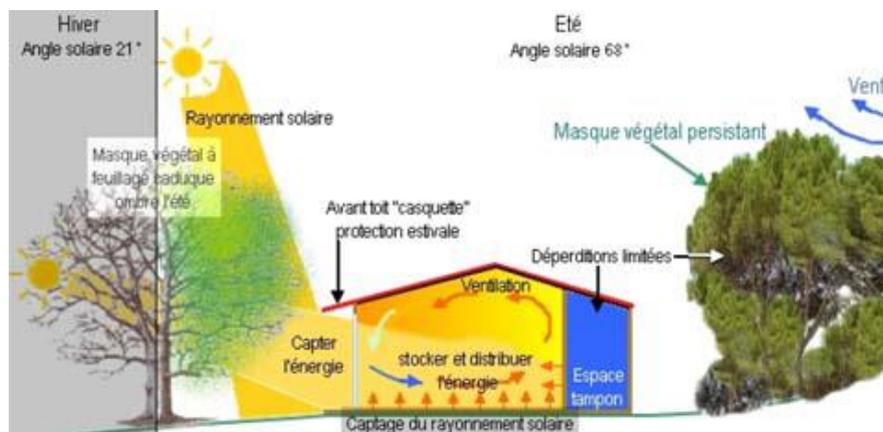
Les pavillonnaires récents présentent un bâti unique, isolé dans une parcelle relativement grande, sans aucun rapport à la mitoyenneté, ni aucune prise en compte réelle de l'ensoleillement (sauf exceptions), de la topographie ou des vents dominants, même si les plantations des espaces de jardins peuvent conférer une qualité d'intégration relative. Ces secteurs implantés dans les voies d'accès vers les groupements historiques (rue des moulins et rue de la cavée à Berthe - chemin de la Bicêtre) restent donc très visibles.

Les densités que l'on rencontre dans ces implantations pavillonnaires s'échelonnent de 0.07 à 0.2.

Il existe donc une relation étroite entre la forme urbaine et la densité. Les grandes orientations de la loi Grenelle II privilégient le développement maîtrisé des extensions urbaines aussi bien au niveau de l'économie de l'espace et donc de la recherche de densité, que de la maîtrise énergétique dans les nouvelles constructions.

Les réflexions sur les modes d'implantation influent directement sur ces deux facteurs.

- Premier point à prendre en compte, le facteur climatique et sa prise en compte sur le territoire communal.
- Second élément qui doit être maîtrisé, l'implantation du bâtiment en rapport avec les données du site : ensoleillement, orientation, végétation, variations saisonnières... (voir schéma ci-après)



## 2. Les secteurs identitaires de sensibilité patrimoniale et leurs composantes

Les différentes périodes ont donc laissé des traces et éléments de références historiques qui définissent aujourd'hui des secteurs de sensibilité et d'ambiance patrimoniales différentes. Ils constituent la richesse du territoire communal qui possède encore aujourd'hui des groupements historiques préservés dans leurs implantations et leurs bâtis identitaires, qui représentent de véritables enjeux patrimoniaux, vecteur de l'attractivité du territoire.

Les bâtis traditionnels possèdent des qualités de matériaux qui les intègrent parfaitement dans l'environnement tout en présentant un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental et la maîtrise des énergies et matériaux.

### A - Secteurs de sensibilité patrimoniale :

*Les enjeux patrimoniaux du territoire communal sont multiples et d'échelles variées. La préservation de ces éléments a été prise en compte dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.*

#### LES GROUPEMENTS HISTORIQUES:

Ils possèdent une identité rurale forte dont le maintien a été l'un des enjeux majeurs des encadrements sur le patrimoine bâti.

Ces ensembles présentent des bâtis homogènes en gabarits et matériaux, avec un alignement quasi systématique sur rue par le pignon ou le mur gouttereau. Les voies ont conservé leur parcours et leur gabarit, ce qui a permis de maintenir un grand nombre de bâtiments d'identité rurale.

Le front bâti date en grande partie de la fin XVIII<sup>e</sup> et du XIX<sup>e</sup>, avec des maçonneries en pierre et en moellons enduits, et des couvertures en tuiles plates de terre cuites à l'origine, les ardoises étant aujourd'hui répandues mais relativement récentes.



**LES ECHELLES DU PATRIMOINE DES GROUPEMENTS HISTORIQUES : DE L'AMBIANCE URBAINE, AU MATERIAU DE CONSTRUCTION ET AU DETAIL DE MISES EN ŒUVRE.**



**LA PRESERVATION DE CE PATRIMOINE : Repérer les différentes pathologies – connaître et faire comprendre**

**1 – PERMEABILITE DES SOLS :** LORSQUE LE REVETEMENT DE SOL EST PERMEABLE, LE RUISSELLEMENT OU LE REJAILLISSEMENT DE L'EAU DU TOIT NE SONT PLUS ABSORBES : L'EAU REMONTE ALORS DANS LE MUR, DE PLUS LES ECLATS D'EAU ABIMENT LE SOUBASSEMENT ET DILUENT LE MORTIER DE TERRE.



CERTAINS SOLS SONT PERMEABLES ET LA PLUPART DES PIEDS DE MURS SONT PLANTEES, LIMITANT AINSI LES REMONTEES :



**2 - LES ENDUITS SUR MAÇONNERIE TRADITIONNELLE : PROTECTION ET RESPIRATION :** LES PRODUITS DOIVENT ETRE ADAPTES AUX TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DU BATI ANCIEN :

- ÉVITER LES PRODUITS ET TECHNIQUES QUI SONT IMPERMEABLES A L'EAU COMME LES CIMENTS, LES ISOLANTS MINCES, ETC.
- METTRE EN ŒUVRE DES PRODUITS « RESPIRANTS », LAISSANT MIGRER LA VAPEUR D'EAU : CHAUX TERRE, LAINE DE BOIS, CHANVRE, LIEGE, LAINE DE MOUTON, ETC.

Sur les bâtiments anciens, les maçonneries sont généralement en moellons de calcaire enduits ou jointoyé au mortier de terre, le pignon étant également traité en moellon ou en pierre taillée.



Mises en œuvre traditionnelles avec jointoiement mortier de terre, et chaux avec sables

**LES ELEMENTS DE MAILLAGES IDENTITAIRES**

Les éléments qui fonctionnent en réseau comme les croix, calvaires ou les éléments de patrimoine hydraulique, mais aussi l'accompagnement de l'espace urbain par les clôtures et portails de qualité.

Quelques exemples des éléments de patrimoine hydraulique :



Petit pont en pierre de 1743



Les vannes et la passe à poissons



Ancien lavoir



Ancienne pompe



Ancienne pierre d'évier



Rainure pour mettre une planchette - moulin



Canal à l'entrée du moulin  
Rue des Porées

## B – Les différentes typologies architecturales qui portent une valeur identitaire

### - **Les fermes à cours fermées**

Les bâtiments sont répartis autour d'une cour anciennement close de mur s'appuyant sur les bâtiments, fermée par un portail avec piliers en pierre, souvent double, piéton-charretier.

Le bâtiment d'habitation est le plus souvent perpendiculaire à la voie, sa volumétrie est généralement plus importante que les annexes dans le secteur du bourg, alors qu'en milieu plus rural, comme c'est le cas de la ferme des Planches, le bâtiment d'habitation prend la forme d'une longère basse et regroupe alors plusieurs destinations sous la même couverture.

La division des fermes entre plusieurs propriétaires pose la question de celle des cours, il convient de définir les possibilités d'évolutions de ces dernières et les conditions de leur encadrement.



Rue des Porées

Rue des Porées

Rue des Moulins

### - **Les bâtiments de bourg (maisons d'artisans et anciennes petites propriétés agricoles)**

Ces bâtiments composent la majorité des bâtiments d'Amblie. Ce sont généralement des bâtiments de grands gabarits, avec un étage et un comble, voire deux étages, mais avec des niveaux d'étages qui peuvent être importants. La topographie contrainte de certaines parties du bourg, notamment au croisement de la rue des Porées et de la rue des Moulins, ou le long de la cavée à Berthe, a contribué au développement en hauteur des bâtiments qui recherchaient notamment de la lumière. Sur les parties plus planes, notamment route de Reviers, les bâtiments présentent des linéaires plus importants, permettant un ordonnancement de la façade.



Rue des Porées

Rue des Moulins

Arrière de la rue de l'Eglise

- **Les moulins**

Ces bâtiments se sont développés en hauteur suite à l'évolution des systèmes de transmissions au XIX<sup>e</sup> avec une rotation verticale pour entraîner la meule. Les moulins sont placés au bord du cours d'eau sans obligation de chute d'eau, l'arrivée d'eau pouvant se faire par le dessus, le côté et le dessous de la roue.

La principale caractéristique de ces ensembles, sachant que les roues ont disparues, réside dans les lucarnes passantes portant autrefois la poulie permettant de monter les grains, les petits éléments associés : les vannes, les rainures des cales, les canaux maçonnés, les anciennes meules, souvent posées à l'extérieur du bâtiment.



Rue des Moulins



Rue des Porées



vanne



rainure de cales

- **Les annexes rurales**

De tailles variées en fonction de leur usage, elles peuvent être accolées à l'habitation, au bâtiment principal, à une autre annexe dans le cas d'une ferme à cours, ou isolées en front de rue.

La question de leur utilisation est un des points majeurs permettant leur pérennité et il convient de définir, sur ces bâtiments spécifiques qui présentent souvent un linéaire de maçonnerie sur la voie important, les potentialités d'évolution en termes de nouveau percement notamment.



Rue des Moulins



Les Ilotes



Rue des Porées



## RAPPORT DE PRESENTATION

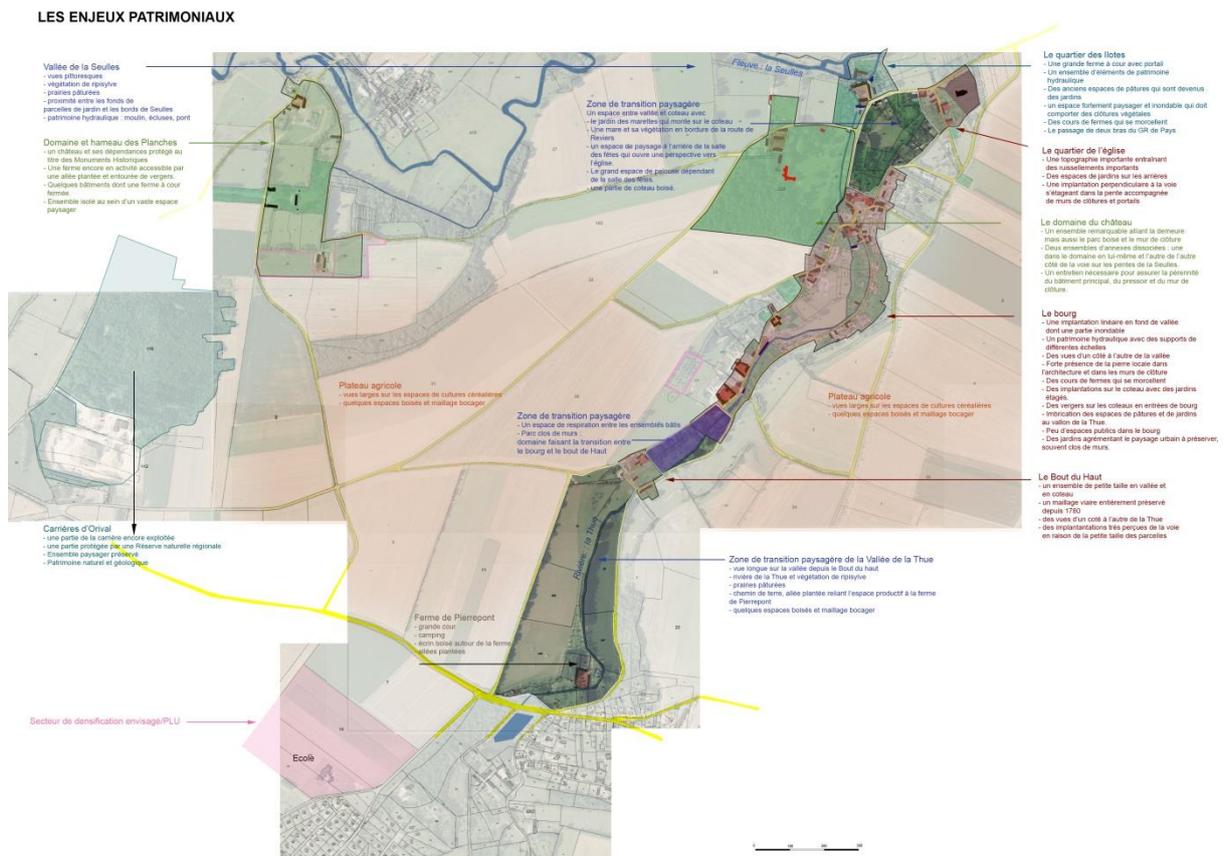


# Rapport de présentation

## I. Jeux patrimoniaux

### a. Synthèse des enjeux issus du diagnostic

Une cartographie reprenant l'ensemble des éléments mis en lumière dans le diagnostic a été élaborée afin de visualiser les différents enjeux et de conforter le périmètre pressenti pour l'application de l'AVAP.





**Plateau agricole**  
 - vues larges sur les espaces de cultures céréalières  
 - quelques espaces boisés et maillage bocager

**Plateau agricole**  
 - vues larges sur les espaces de cultures céréalières  
 - quelques espaces boisés et maillage bocager

**Le quartier des Ilots**  
 - Une grande ferme à cour avec portail  
 - Un ensemble d'éléments de patrimoine hydraulique  
 - Des anciens espaces de pâtures qui sont devenus des jardins  
 - un espace fortement paysager et inondable qui doit comporter des clôtures végétales  
 - Des cours de fermes qui se morcellent  
 - Le passage de deux bras du GR de Pays

**Le quartier de l'église**  
 - Une topographie importante entraînant des ruissellements importants  
 - Des espaces de jardins sur les arrières  
 - Une implantation perpendiculaire à la voie s'étageant dans la pente accompagnée de murs de clôtures et portails

**Le domaine du château**  
 - Un ensemble remarquable alliant la demeure mais aussi le parc boisé et le mur de clôture  
 - Deux ensembles d'annexes dissociées : une dans le domaine en lui-même et l'autre de l'autre côté de la voie sur les pentes de la Seules.  
 - Un entretien nécessaire pour assurer la pérennité du bâtiment principal, du pressoir et du mur de clôture.

**Le bourg**  
 - Une implantation linéaire en fond de vallée dont une partie inondable  
 - Un patrimoine hydraulique avec des supports de différentes échelles  
 - Des vues d'un côté à l'autre de la vallée  
 - Forte présence de la pierre locale dans l'architecture et dans les murs de clôture  
 - Des cours de fermes qui se morcellent  
 - Des implantations sur le coteau avec des jardins étagés.  
 - Des vergers sur les coteaux en entrées de bourg  
 - Imbrication des espaces de pâtures et de jardins au valon de la Thue.  
 - Peu d'espaces publics dans le bourg  
 - Des jardins agrémentant le paysage urbain à préserver, souvent clos de murs.

**Le Bout du Haut**  
 - un ensemble de petite taille en vallée et en coteau  
 - un maillage viaire entièrement préservé depuis 1700  
 - des vues d'un côté à l'autre de la Thue  
 - des implantations très perçues de la voie

**Vallée de la Seules**  
 - vues pittoresques  
 - végétation de ripisylve  
 - prairies pâturées  
 - proximité entre les fonds de parcelles de jardin et les bords de Seules  
 - patrimoine hydraulique : moulin, écluses, pont

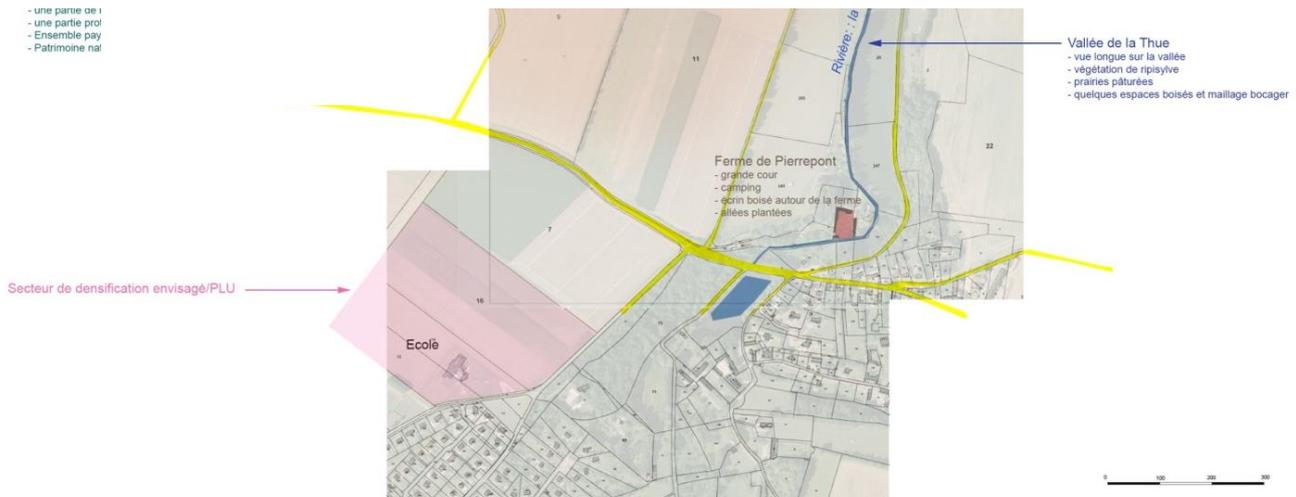
**Domaine et hameau des Planches**  
 - un château et ses dépendances protégé au titre des Monuments Historiques  
 - Une ferme encore en activité accessible par une allée plantée et entourée de vergers.  
 - Quelques bâtiments dont une ferme à cour fermée.  
 - Ensemble isolé au sein d'un vaste espace paysager



**Carrières d'Orival**  
 - une partie de la carrière encore exploitée  
 - une partie protégée par une Réserve naturelle régionale  
 - Ensemble paysager préservé  
 - Patrimoine naturel et géologique

**Plateau agricole**  
 - vues larges sur les espaces de cultures céréalières  
 - quelques espaces boisés et maillage bocager

- une partie de l'
- une partie prof
- Ensemble pay
- Patrimoine nat



## b. Les caractéristiques architecturales – systèmes constructifs

### 1 – La mitoyenneté

Ce mode d’implantation à l’alignement et en mitoyenneté qui correspond aux ensembles des groupements historiques du territoire d’Amblie a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels : la mitoyenneté des constructions permettant de réduire les surfaces déperditives des logements.

Les règles d’implantation ont été adaptées afin de conforter ce mode d’implantation énergétiquement favorable dans les interventions.

### 2 – Fonctionnement énergétique du bâti ancien

La mise en œuvre et les modes de construire traditionnels que l’on rencontre sur le territoire d’Amblie avec des matériaux locaux comme la pierre de Creully dit carreau d’Orival (directement extrait de la carrière d’Orival située sur le territoire communal), le bois, les enduits et jointoiments utilisant le sable de rivière, et la tuile plate de terre cuite, issues d’anciennes briqueteries locales, prenait déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. De même, les bâtiments traditionnels comportaient des maçonneries dont l’épaisseur et l’inertie permettaient un ajustement des températures par rapport à l’extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Enfin, les huisseries anciennes en bois étaient relativement perméables et permettaient une ventilation naturelle, comme l’usage des contrevents permettait une bonne isolation contre le froid et le rayonnement solaire.

Un second élément ayant un impact sur le confort énergétique est le mode d’implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants et le principe de mitoyenneté que l’on retrouve dans les ensembles historiques.

### 3 - Maintien de l’inertie des murs – gestion des percements

**L’épaisseur** des murs du bâti traditionnel sur certains éléments du centre ancien et des groupements historiques peut aller de 50 cm jusqu’à 80 cm, ce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure.

Ne pas prendre en compte cette donnée lors d’une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

**Les bâtiments anciens étaient isolés par le plancher et le comble** (les combles sont généralement habités aujourd’hui).

**Les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol** : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.

En conséquence, si les toitures et les sols ne sont pas isolés au préalable, il n'est, par exemple, pas judicieux de vouloir isoler les fenêtres : sur le bâti ancien, les fenêtres (en bois la plupart du temps) sont souvent de meilleure qualité que les fenêtres en alu ou en plastique vendues aujourd'hui, et ont une durée de vie supérieure.

#### 4 - Maintien des espaces « tampons » : caves, combles – gestion des évolutions

Les espaces de **combles** étaient pour la plupart non aménagés et réservés au stockage, ils permettaient de maintenir, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles (qui étaient des espaces ventilés). Les ouvertures qui étaient pratiquées pour apporter une légère lumière ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité.

Même remarque sur les espaces tampons que constituent **les caves** : il faut conserver les portes de caves ventilées comme cela se faisait de manière traditionnelle, et ne pas combler ces espaces.

Une cave dont le soupirail ou la porte d'accès extérieur sont condamnés devient un espace humide insalubre et dont l'effet risque de remonter le long du bâtiment.

- c. La prise en compte des objectifs de développement durable

### **Evaluation des potentialités sur le territoire communal**

#### Réflexion régionale:

La région Basse Normandie dispose d'un SRCAE, Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, adopté par arrêté du préfet de région le 30.12.2013. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

Certains éléments concerneront directement le territoire d'Amblie comme « Structurer et soutenir des filières locales d'éco-matériaux de construction ».

#### Etat des lieux des énergies renouvelables dans le département du Calvados

L'ADEME apporte des aides pour certaines études énergétiques et le SDEC énergie propose aux collectivités un service d'aide à la gestion énergétique du patrimoine communal

- **Bois énergie** : Le bois est une ressource énergétique très bon marché et pourtant insuffisamment exploitée. Un Plan d'action est lancé par le gouvernement pour promouvoir les coopératives forestières et agricoles. Le bois énergie, et plus généralement la biomasse combustible (roseau, paille, graminées..), permet de produire de la chaleur d'origine renouvelable, pour se chauffer individuellement ou collectivement, voire pour d'autres procédés industriels (séchage...).

Le Conseil départemental apporte des aides et la filière connaît un développement important tant auprès des particuliers, que des collectivités et industriels. Il existe également des potentialités liées aux haies bocagères. Un inventaire bocager et filière bois déchiqueté a été réalisé sur le territoire de la Communauté de Communes d'Orival/souhait de mise en place d'une filière bois énergie locale.

La communauté de Communes réalise une école avec chaufferie mono-énergie (bois déchiqueté) à Coulombs/exploitation de 9 kms de haie sur une rotation de 15 ans, soit environ 600 ml de haies par

an. Une convention a été mise en place avec 7 agriculteurs qui s'engagent à alimenter la chaufferie du complexe scolaire.

*Les nécessités d'évacuation de ces chaudières ont été intégrées et encadrées dans le règlement de l'AVAP, afin d'accompagner la mise en place de ce système sur le territoire.*

- **Photovoltaïque** : Que ce soit pour produire de l'électricité (solaire photovoltaïque) ou de la chaleur (solaire thermique), le soleil est une source d'énergie gratuite, inépuisable et abondante. En Basse-Normandie, au 1er avril 2015, les installations photovoltaïques implantées sur le territoire sont uniquement des installations photovoltaïques sur bâtiment.

Depuis le lancement des appels d'offres nationaux, 5 candidats bas-normands ont été retenus pour des projets de taille intermédiaire (100 à 250 kWc). Aucun candidat n'a été sélectionné pour les projets de puissance supérieure à 250 kWc.

Dans le cas d'Amblie, le gisement est intéressant et un bon compromis entre luminosité, chaleur modérée et inclinaison des toitures. Il est également possible de prévoir des installations au sol dans le cas de jardins ou cours particulièrement bien exposés avec un recul des bâtiments suffisants.

*La possibilité d'implanter les capteurs solaires est encadrée dans le règlement d'AVAP. Elle est interdite sur les bâtiments majeurs (exceptionnels et remarquables) et autorisés sur les autres sous réserve qu'ils soient non visibles de l'espace public. Au regard des orientations des toitures et de la surface des parcelles et des différents bâtiments sur cours, cet encadrement permet la mise en place de capteurs solaires de manière relativement aisée tout en préservant le cadre architectural et paysager du village.*

- **Eolien** :

Le schéma régional éolien de Basse-Normandie, approuvé par le préfet de région le 28 septembre 2012 et intégré au schéma régional climat-air-énergie fixe un objectif de 850 MW minimum en 2020 pour l'éolien terrestre en région.

Le schéma définit les 8 secteurs les plus propices à l'accueil de nouveaux parcs éoliens et comporte une liste des communes de la région dont tout ou partie du territoire est favorable au développement de l'éolien, ainsi qu'une liste des communes de la région dont tout ou partie du territoire est favorable au développement préférentiellement du petit éolien. Amblie ne fait pas partie de ces communes, notamment en raison de la présence de la servitude de protection et de l'enjeu paysager.

*Au regard des enjeux de vues et de la densité bâtie sur les groupements historiques, les éoliennes sur mats et sur pignons sont interdites sur le territoire communal couvert par l'AVAP.*

- **Méthanisation** : Récupérer l'énergie issue de la décomposition de déchets pour fabriquer du gaz ou de la chaleur.

La méthanisation est un procédé biologique naturel qui dégrade des déchets d'origine organique, provenant de l'agriculture et de l'élevage, de l'agro-industrie, et des collectivités. Il en résulte une énergie renouvelable, le biogaz, et un fertilisant, le digestat. Le biogaz est constitué à 60% de méthane (le gaz naturel) et peut, après épuration, être injecté dans le réseau de gaz existant. On peut aussi le brûler pour obtenir de la chaleur et/ou de l'électricité. Le digestat peut être répandu sur les terres proches ou co-composté et normalisé pour être vendu.

Le territoire possède un potentiel important lié à l'agriculture (effluents agricoles) mais également à l'industrie (effluents industriels) et aux déchets urbains.

Aucune unité de ce type n'est prévue sur le territoire communal.

### **Des précautions à prendre et des questions à se poser.**

Les objectifs du Grenelle II en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont au cœur des objectifs des documents d'urbanisme et de la servitude AVAP. Toutefois, si les mises en œuvre innovantes sont encouragées dans le règlement de l'AVAP, certaines doivent être adaptées, voire proscrites sur certains éléments traditionnels afin de préserver certaines particularités architecturales et historiques.

#### Isolation et confort thermique

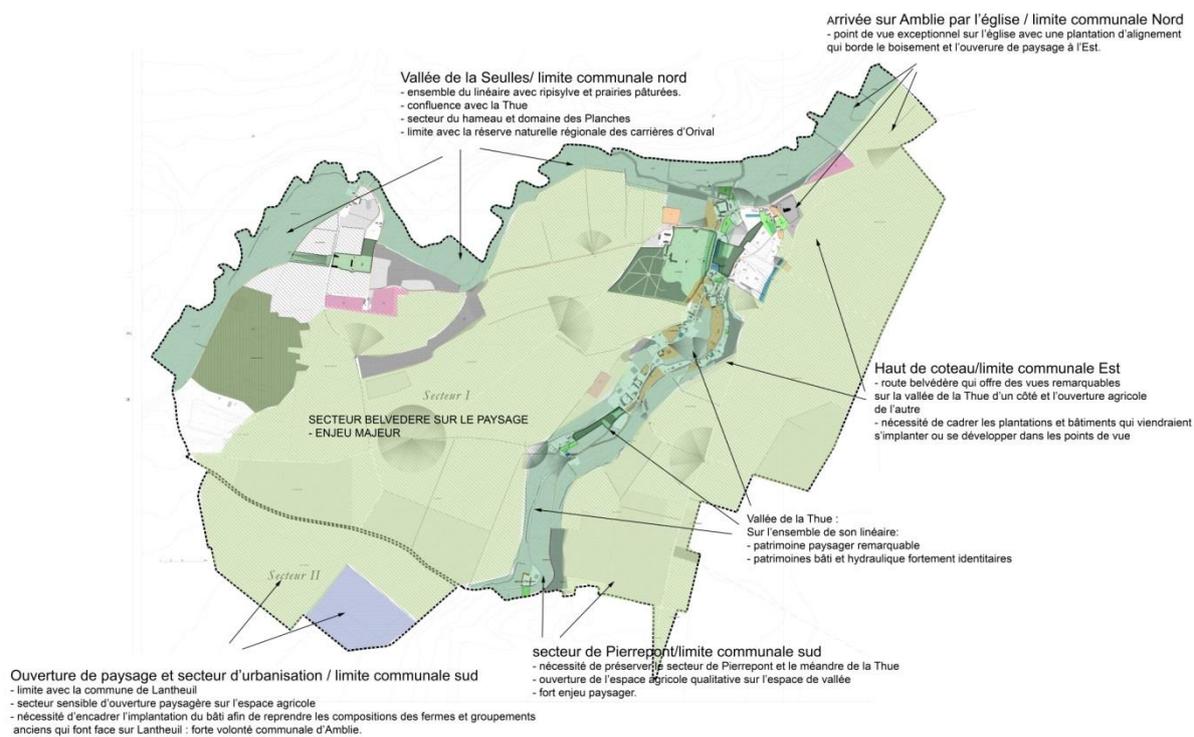
Certaines dispositions ne seront pas applicables à n'importe quel type de bâti, comme l'isolation par l'extérieur sur les maçonneries traditionnelles en pierre, les façades enduites à pierre vue, les briques anciennes apparentes qui n'étaient pas prévues pour être recouvertes à l'origine, qui est préjudiciable à la pérennité sanitaire de ces éléments.

Un travail de localisation des éléments sensibles sur lesquels l'isolation par l'extérieur sera interdite a été effectué dans la réflexion réglementaire. Au regard des possibilités d'évolution techniques, cette mise en œuvre a été interdite sur les bâtiments exceptionnels et remarquables et les bâtiments comportant des éléments de modénature, ou des maçonneries traditionnelles devant restées apparentes, pour des raisons esthétiques et sanitaires. Pour les autres bâtiments la mise en place d'isolation par l'extérieur est autorisée et encadré dans le règlement écrit.

Dans la recherche de confort thermique, on privilégiera la chaleur des parois à la chaleur de l'air grâce à des matériaux à faible effusivité (bois...) et les modes de chauffages par accumulation et rayonnement notamment par le sol apparaissent les plus performants. Afin de permettre l'utilisation de la géothermie (puits canadien), le règlement de l'AVAP autorise l'implantation des éléments techniques qui seraient nécessaire à sa mise en œuvre (pompe à chaleur géothermique).

## II. Proposition de périmètre

### Justification du maintien du périmètre de la servitude sur l'ensemble du territoire communal



Le territoire de l'AVAP comprend :

- Des ensembles paysagers :

- **La Vallée de la Seulles** accompagnée d'une ripisylve et d'espaces de prairies et de jardins qui descendent jusqu'à l'eau. Le fleuve délimite le territoire communal au nord en traversant le hameau des Planches et porte quelques éléments de patrimoine hydraulique principalement au niveau du secteur des Ilotes.

La Seulles au niveau du vieux pont



Les espaces agricoles de bord de Seulles



La vanne et la passe à poissons



- **la Vallée de la Thue** également bordée d'une ripisylve sur la rue des Porées, alors que la partie donnant sur la rue des Moulins est plus dégagée. L'ensemble de la vallée est principalement occupé par des jardins, même si quelques espaces agricoles subsistent. La quasi-totalité des éléments de patrimoine hydrauliques : moulins, biefs, lavoirs, se situent le long de cette rivière.

Les espaces agricoles de bord de Thue



Les jardins de fond de vallée



Lavoir le long de la rue des moulins



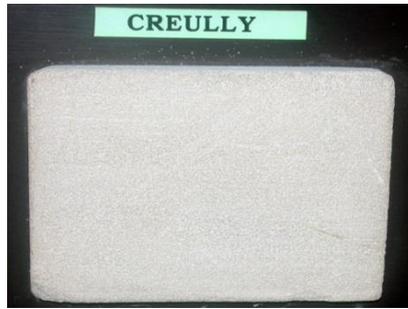
- Le vaste plateau agricole qui offre des vues remarquables sur les vallées et les ensembles bâtis
- Les carrières d'Orival

Les carrières datent de l'époque mérovingienne. On y exploitait à ciel ouvert la pierre appelée « carreau d'Orival », calcaire bathonien employé notamment dans la construction de monuments tels que la cathédrale de Bayeux.

Une partie encore exploitée :



<https://fr.wikipedia.org>



[photoscalvados.com](https://photoscalvados.com)

Une partie qui n'est plus en exploitation, aujourd'hui réserve naturelle : « Le site de 12 hectares englobe une ancienne carrière d'extraction de calcaire bathonien qui a servi depuis le X<sup>e</sup> siècle. En bordure de la Seulles, elle présente un grand intérêt botanique pour ses nombreuses formations végétales calcicoles. ... Sur le site, deux anciens fours à chaux, aménagés directement dans la masse rocheuse d'un ancien front de taille servent de lieu d'hivernage pour les chauves-souris. »<sup>2</sup> Le site fait également partie du site inscrit « Vallées de la Mue, de la Seulles et de la Thue » (arrêté du 9 janvier 1984), d'un arrêté préfectoral de protection de biotope Basse « vallée de la Seulles FR3800595 » et des ZNIEFFs 250006505 « Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue » et 250006506 « Carrières d'Orival ».



[lescurieuxdenature.blogspot.com](https://lescurieuxdenature.blogspot.com)



[seullestousensemble.fr](https://seullestousensemble.fr)

<sup>2</sup> © CEN Basse Normandie

- Les ensembles de patrimoine bâti:

Ils sont liés aux anciens groupements historiques répartis le long des deux vallées et regroupés autour des noyaux industriels dans le cas des moulins, des grosses fermes et des châteaux (château d'Amblie et château des Planches) que nous avons vus précédemment.

### III. Carte des qualités architecturales et paysagères

#### Le règlement graphique : la carte des qualités architecturales et paysagères

En complément du périmètre figure donc un règlement graphique sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles.

Les éléments de ce règlement graphique sont repris dans le règlement écrit de l'AVAP qui y fait référence et encadre les interventions, notamment sur certaines rues ou portions de rues spécifiques.

Légende de la « carte des qualités architecturales et paysagères »  
- Règlement graphique

#### LEGENDE PATRIMOINE BATI :

-  **BATIMENT PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES** (Cl. M.H. et I.S.M.H.)
-  **BATIMENT EXCEPTIONNEL, ELEMENT MAJEUR D'AMBLIE**  
NE PEUT ETRE DEMOLI. TOUS TRAVAUX DEVRONT TENDRE A RESTAURER  
OU RESTITUER SON ETAT LE PLUS CONNU.
-  **BATIMENT REMARQUABLE**  
A CONSERVER. LA DEMOLITION, LA MODIFICATION, OU L'ALTERATION  
SONT INTERDITES.
-  **BATIMENT CARACTERISTIQUE, APPARTENANT AUX TYPOLOGIES BATIES  
TRADITIONNELLES? MODIFIABLE SOUS CONDITIONS**
-  **BATIMENT NON PROTEGE** - POUVANT ETRE CONSERVE, AMELIORE, OU REMPLACE.

#### LEGENDE PATRIMOINE URBAIN :

-  ESPACE LIBRE DE COUR A CONSERVER
-  ESPACE DE JARDIN A CONSERVER

-  Espace ouvert à préserver
-  Terrains pouvant accueillir des implantations agricoles
-  Prairies et pâtures à conserver
-  Boisement protégé
-  Parc et domaine protégés
-  Jardin protégé
-  Verger protégé
-  ANCIENNE CARRIERE PROTEGEE
-  HAIES BOCAGERES A CONSERVER
-  MUR DE CLOTURE A CONSERVER
-  PORTAIL A CONSERVER
-  ARBRE FEUILLUS REMARQUABLE A CONSERVER
-  ARBRE RESINEUX REMARQUABLE A CONSERVER
-  OUVRAGE HYDROGRAPHIQUE PROTEGE
-  **CONE DE VUE PROTEGEE ET REFERENCEE (n)**

## Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

### **Les bâtiments exceptionnels, portés en violets**

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles encore entièrement maintenues.

Exemples :



### **Les bâtiments remarquables, portés en rouge**

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales remarquables ou représentatives d'un courant architectural, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Exemples :



### **Les bâtiments caractéristiques, appartenant aux typologies bâties traditionnelles, portés en orange**

Il s'agit de bâtiments ayant conservé des caractéristiques typologiques et qui participent à l'identité rurale historique du territoire.

Exemples :



### **Les éléments non protégés, portés en gris**

Il s'agit de bâtiments qui n'ont pas d'intérêt patrimonial mais qui doivent être encadrés dans la réglementation pour leur situation dans des secteurs patrimonialement sensibles.

*Les éléments de paysage végétal et urbain :*

*Ces éléments reprennent les différents repérages effectués lors de la trame verte et bleue du diagnostic : arbres isolés, parcs ou jardins, espaces agricoles et espaces de vallées.*

Ces éléments reprennent à la fois les plantations de bords de rivière, les jardins, notamment ceux en bord de rivière identitaire et sensible au niveau environnemental, ainsi que les arbres isolés marquant dans le paysage, les espaces de jardins liés aux ensembles bâtis et les espaces ouverts à préserver.



#### A USAGE DE CONCLUSION :

Les contraintes patrimoniales, géographiques et environnementales du territoire, qu'il s'agisse de vues, de problématiques d'inondabilité, ou de mutabilité de certains ensemble ruraux ainsi que des secteurs d'identités différentes aux enjeux de préservation spécifiques, sont traduits dans le règlement graphique et le règlement écrit.

Les graduations des enjeux au niveau des éléments de paysage, de système urbain ou de qualité architecturale sont portés sur le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui vient compléter les prescriptions portées au règlement écrit.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, un ensemble de fiches conseil comportant des éléments graphiques et iconographiques venant illustrer les différentes thématiques accompagnera le dossier et sera disponible en mairie.

# Annexes

## Bibliographie

---

Dossier de ZPPAUP de 2010

Rapport de présentation du PLU de 2010

Jean MEUNIER, Données sociodémographiques historiques sur le village d'Amblie.

P-B EDEINE, H. GRAFFET, *Bulletin de la Société Préhistorique Française*, Année 1969, volume 66, n°7, pp198-203.

Dr Raoul DORANLO, *Bulletin de la Société Préhistorique de France*, Année 1913, volume 10, n°10, pp.558-565

Robert PHILIPPE, « L'Église et l'énergie pendant le XI<sup>e</sup> siècle dans les pays d'entre Seine et Loire », *Actes des congrès de la Société des historiens et médiévistes de l'enseignement supérieur public*, Année 1983, volume 14, n°1, pp.107-117.

## Iconographie

---

- Base Mémoire du Ministère de la culture
- Cartographie disponible sur le site des archives du calvados
- Cartes postales anciennes fournies par la commune

Le mécanisme de défiscalisation pour inciter à la mise en valeur du patrimoine architectural créé dans les ZPPAUP est maintenu dans les AVAP.

### I - Le dispositif fiscal « Malraux »

- Favoriser la production de logements locatifs en secteur protégé (cas de l'AVAP)
- Pour bénéficier du dispositif Malraux : s'engager à rénover entièrement un immeuble d'appartements pour les louer ensuite pour l'habitation ou pour un autre usage (installation d'une boutique en pied d'immeuble par exemple).
- Les travaux déductibles sont :
  - » Les travaux de démolitions
  - » Les travaux de reconstitution de toiture
  - » Les travaux de murs extérieurs d'immeubles existants
  - » Les travaux de transformation de logement
  - » Les travaux déclarés d'utilités publiques
  - » Les travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes
  - » Les travaux de réparation et d'entretien, d'amélioration de l'habitation (sauf travaux d'agrandissement)

### Conclusion : Pour les propriétaires bailleurs : Loi Malraux

réduction d'impôts « one shot » égale à 22% des travaux éligibles, dans la limite de 100.000 € de travaux réalisés en loi Malraux. (voir en fonction des budgets Etat)

### II - Les Aides du conventionnement ANAH – Agence NAtional de l'Habitat

- Pour la restauration des bâtiments anciens
- Aide les propriétaires privés en subventionnant différents types de travaux pour l'amélioration du confort et de la qualité de leur logement. Les financements sont adaptés aux réalités locales et modulés sur les territoires. Les aides sont orientées selon les priorités nationales (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique).
- Les travaux déductibles sont :
  - ✓ L'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de confort, d'isolation acoustique, énergétique, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées,
  - ✓ La lutte contre la précarité énergétique

Conclusion : ANAH -Couplage possible avec OPAH classique avec volet énergétique, OPAH Renouvellement Urbain qui est un cas de subvention majorée (dont par exemple volet copropriété en difficulté)...

### III – La Fondation du Patrimoine

La Fondation du Patrimoine : labellisation (validation du STAP) : subventions, accompagnement des particuliers (démarche d'aides et de défiscalisation)

#### **Quels biens sont éligibles ?**

Les immeubles d'intérêt architectural habitables et non-habitables situés en AVAP

La contrepartie de l'obtention de ce label est la déduction fiscale d'une partie du coût des travaux sur le revenu imposable du propriétaire privé, Travaux concernés : ravalement, couverture et huisseries sur bâti privé, visible depuis l'espace public.

Respectant le règlement de l'AVAP

#### **Déduisez grâce au label :**

50% à 100% du montant des travaux de restauration éligibles au label

#### **Subvention**

Jusqu'à 15% du montant des travaux en fonction de l'imposition sur le revenu