

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PÔLE DE PROXIMITÉ DE SAINT-SEVER



Pièce n°3 - OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version de travail

Juillet 2021

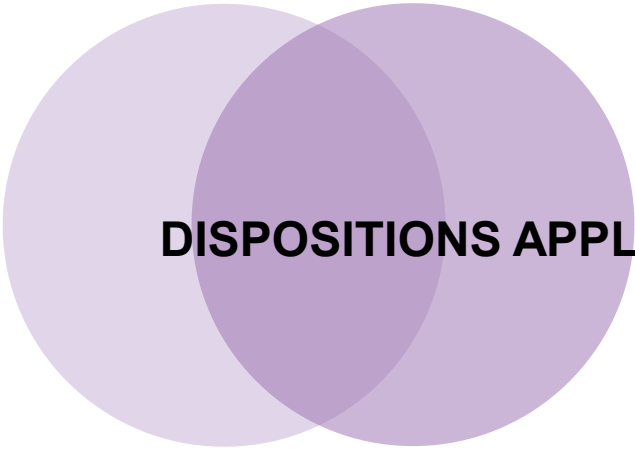
Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles **p3**

1.	Phasage	p4
2.	Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie	p4
3.	La trame et les ambiances des espaces publics	p5
4.	Les dessertes et accès	p5
6.	Le stationnement	p7
7.	La gestion des eaux pluviales	p8
8.	L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes	p8
9.	La prise en compte des cônes de vue	p9
10.	Les formes d'habitat et densité	p9

Les schémas des OAP sectorielles **p11**

Beaumesnil	p13	Noues de Sienne / Sept-Frères	p31
Campagnolles	p16	Sainte-Marie-Outre-l'Eau	p33
Noues de Sienne / Champ du Boul	p19	Noues de Sienne / Saint-Manvieu-Bocage	p35
Noues de Sienne / Courson	p21	Noues de Sienne / Mesnil-Clinchamps	p40
Noues de Sienne / Fontenermont	p23	Saint-Aubin-des-Bois	p43
Landelles et Coupigny	p25	Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados	p45
Noues de Sienne / Le Mesnil-Caussois	p29	Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados// Mesnil-Clinchamps	p48

OAP Thématique du Lac de la Dathée **p50**



DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

1. PHASAGE

L'urbanisation des secteurs d'OAP devra respecter les principes suivants :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs en densification ;
- Prioriser l'urbanisation des secteurs au plus près de la tache urbaine existante et/ou des équipements,

2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES : DES CONSTRUCTIONS RESPONSABLES ET SOURCES DE CONFORT DE VIE

Les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

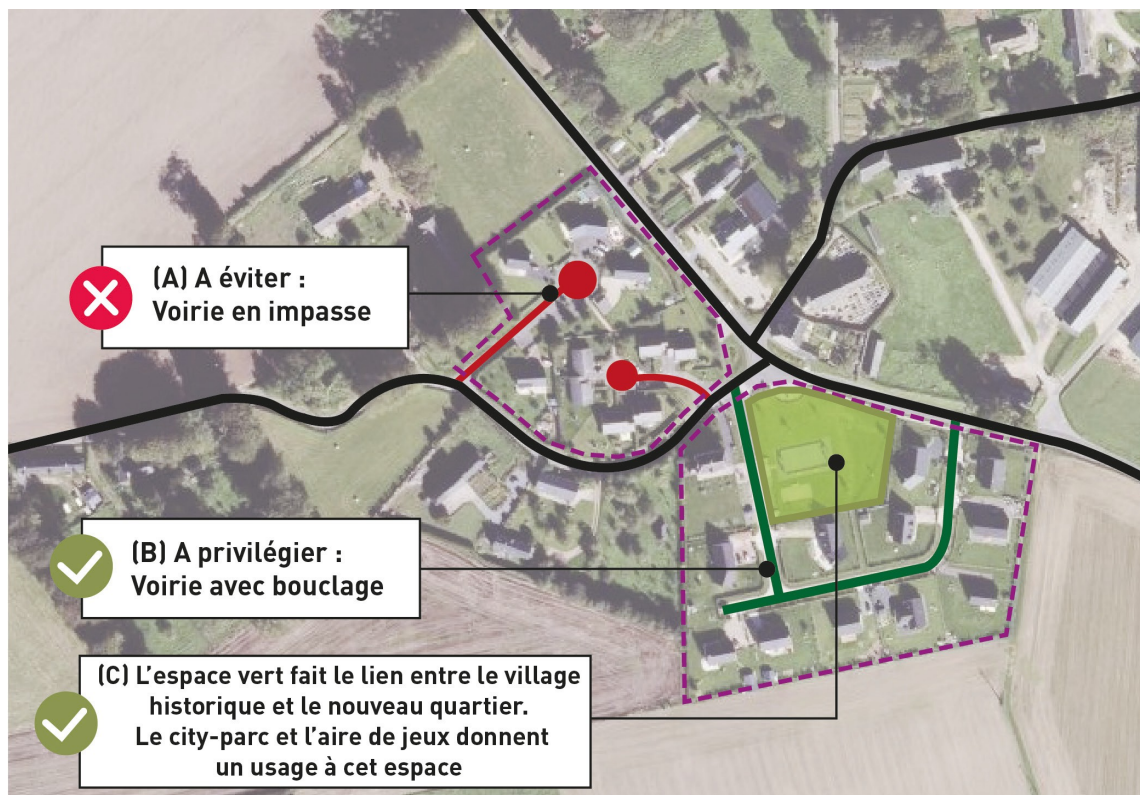
L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en oeuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés.

Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



3. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (Cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

4. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

Tout projet de création d'accès sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- Les voies partagées sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

5. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC..) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants. Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



- **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc..) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra

être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc..) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc..)

6. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc..).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des **revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

7. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

8. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

Des **mesures d'intégration paysagère** sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- la **préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration **d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes autour des bourgs et des villages, qui constitue l'un des axes forts du SCOT de Caen-Métropole en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations : lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement écrit. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



9. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

Les vues marquantes et identitaires (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

10. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

Une diversité d'habitat est encouragée (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social... qui favoriseront la mixité sociale.

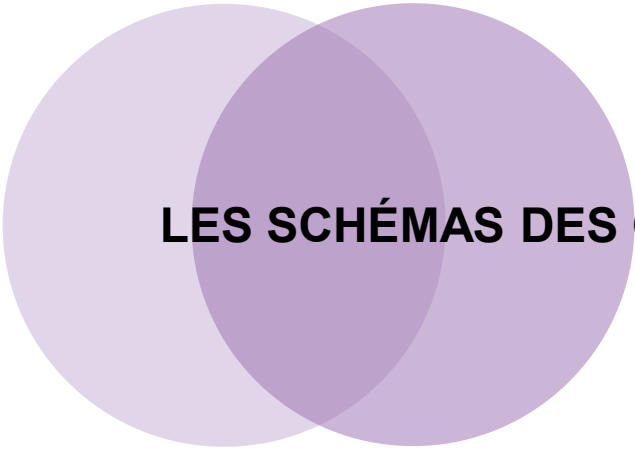
DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes



Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

Au niveau des entrées de bourgs, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.



LES SCHÉMAS DES OAP SECTORIELLES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NUMEROTATION ET LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

OAP 1 et 2 : Beaumesnil

OAP 3 et 4 : Campagnolles

OAP 5 : Noues de Sienne / Champ du Boul

OAP 6 et 7 : Noues de Sienne / Courson

OAP 8 : Noues de Sienne / Fontenermont

OAP 9, 10, 11 et 12 : Landelles et Coupigny

OAP 13 : Noues de Sienne / Le Mesnil-Caussois

OAP 14 : Noues de Sienne / Sept-Frères

OAP 15 : Sainte-Marie-Outre-l'Eau

OAP 16, 17, 18 et 19 : Noues de Sienne / Saint-Manvieu-Bocage

OAP 20 et 21 : Noues de Sienne / Mesnil-Clinchamps

OAP 22 : Saint-Aubin-des-Bois

OAP 23 : Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados

OAP 24 : Noues-de-Sienne / Saint-Sever-Calvados//Mesnil-Clinchamps



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE BEAUMESNIL

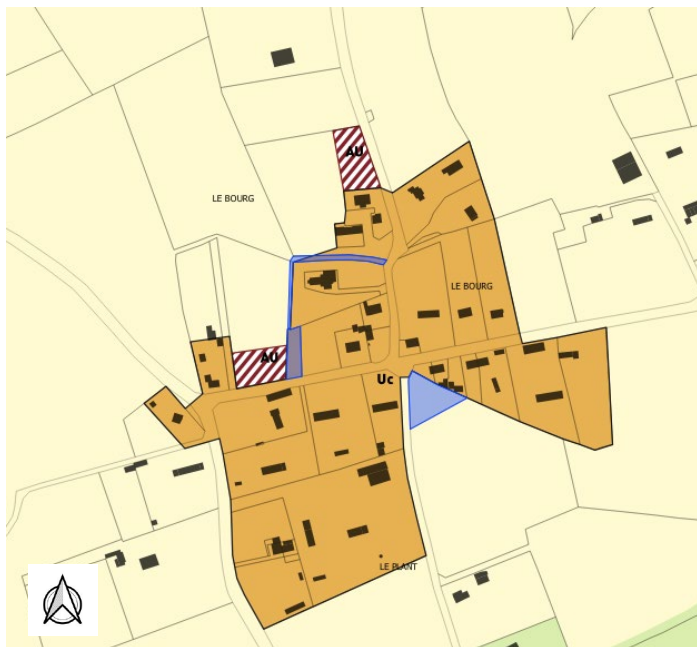
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 1

D'une superficie d'environ 1 600m², ce secteur d'entrée de bourg le long de la RD81 est destiné à l'accueil de nouveaux logements.

OAP 2

D'une surface d'environ 1 800 m², cet îlot localisé au Nord du bourg le long de la RD293 doit également permettre de renforcer l'accueil de nouveaux logements.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE BEAUMESNIL

OAP 1

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 1 600 m², ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements dans l'objectif de renforcer le centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Le site est dédié à un développement d'habitat dans le respect d'une **densité brute d'environ 8 logements/ha** (soit environ 2 logements) ;

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Création d'accès sécurisés, directement depuis la RD81.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
-  Principe d'accès voirie
-  Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, ...

OAP 2

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 1 800 m², ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements dans l'objectif de renforcer le centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Le site est dédié à un développement d'habitat dans le respect d'une **densité brute d'environ 8 logements/ha** (soit environ 2 logements) ;

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Création d'accès sécurisés, **directement depuis la RD293** ;
- Intégration d'un **cheminement doux** afin de permettre de relier ce secteur d'habitat aux équipements du centre-bourg.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création de **franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison douce
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, ...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CAMPAGNOLLES

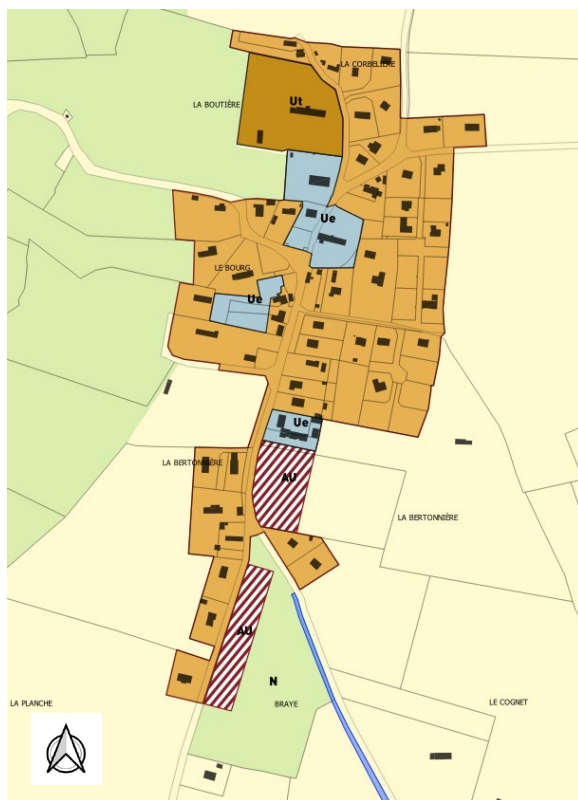
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 3

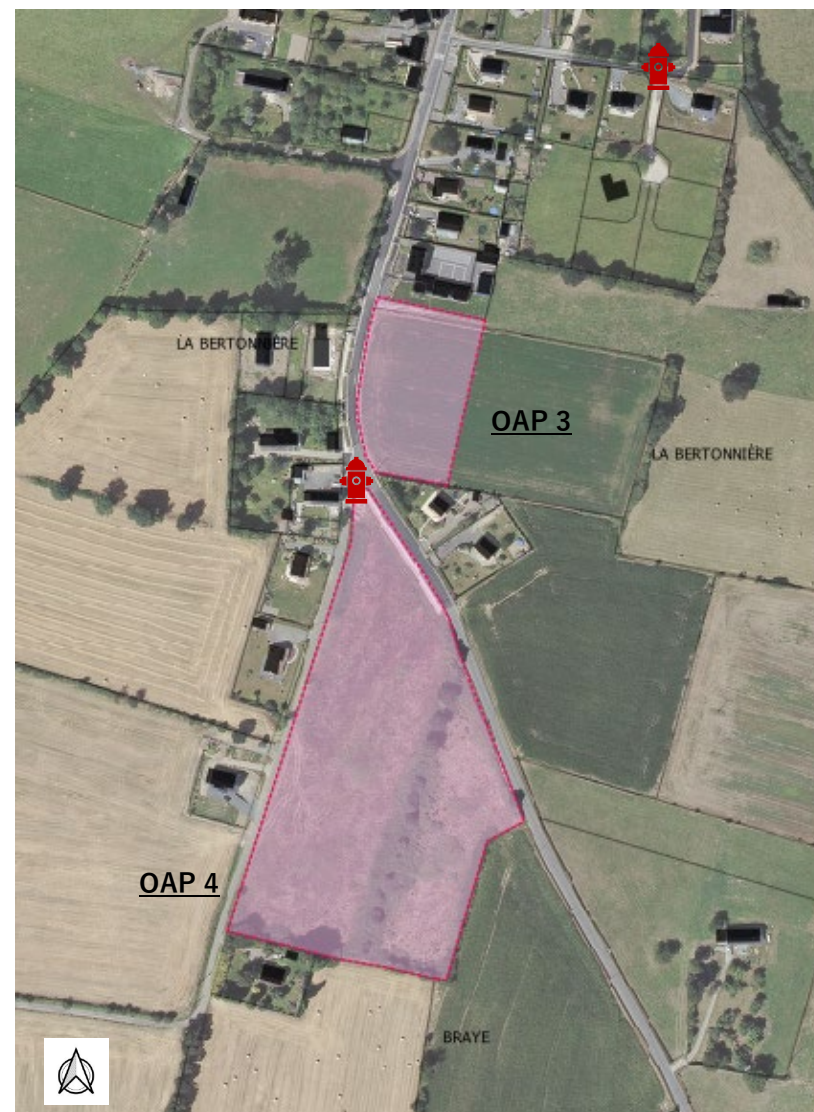
D'une superficie d'environ 5 400m², ce secteur est dédié à un aménagement mixte : habitat et équipements.

OAP 4

D'une surface d'environ 2,4 ha, ce secteur d'entrée de bourg doit à la fois permettre la création d'un parc paysager / parc de jeux tout en renforçant également l'offre de nouveaux logements.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CAMPAGNOLLES

OAP 3

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 5 400 m², ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements, de même que l'accueil de nouveaux équipements dans un objectif de renforcement du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Le secteur est à la fois dédié :
 - Au renforcement des équipements de la commune (scolaires, sportifs, ...);
 - A un développement d'habitat dans le respect d'une **densité brute d'environ 8 logements/ha** (soit environ 3 à 4 logements sur le secteur dédié);

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé la **réalisation d'un accès unique à double sens via la RD296, à la fois pour la desserte des équipements et des logements, avec la mise en place d'une placette de retournement au sein du secteur**;
- Afin de garantir la sécurité des entrées / sorties de véhicule, il est demandé de **respecter un recul des constructions le long de la RD296 afin de maintenir une bonne visibilité dans le virage**.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création de **franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Zone privilégiée pour l'implantation d'équipements
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de retournement à mettre en place
- Principe de recul des constructions à respecter
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, ...
- Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CAMPAGNOLLES

OAP 4

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 2,4 ha dont 0,5 ha constructibles, ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements ainsi que pour la création d'un espace paysager et de loisirs naturels.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

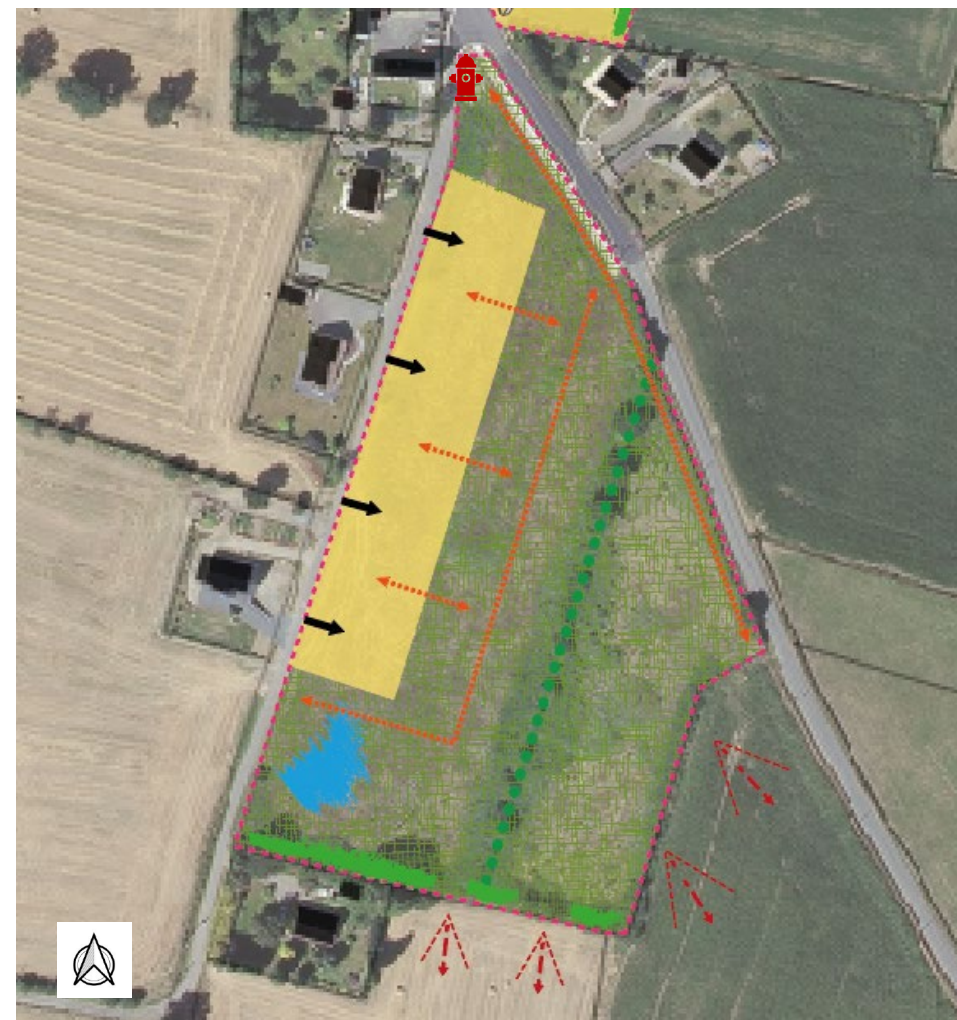
- Le secteur se voit concerné par 0,5 ha constructibles à vocation d'habitat. Ce site devra respecter une densité brute d'environ 8 logements/ ha (soit environ 4 logements).
- Le reste du site est dédié à la réalisation d'un parc paysager / parc de loisirs naturels.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- **L'accès aux futures constructions se fera via la rue de La Planche. Les accès aux logements seront individualisés directement depuis cette rue** (aujourd'hui en double sens) ;
- **Intégration de cheminements piétons** au sein du secteur paysager et de cheminements permettant de relier les cheminements doux déjà existants dans la commune et les futurs aménagements doux envisagés;
- Les futures constructions bénéficieront d'accès directs à l'espace paysager.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement du secteur **devra conserver et densifier la haie centrale existante** ;
- La frange sud du secteur devra également **préserver la haie existante en y intégrant toutefois des fenêtres visuelles sur le grand paysage** ;
- **La frange Est devra rester ouverte sur le grand paysage** ;
- **Un espace humide de récupération des eaux** de ruissellement des fossés, du site et des futures constructions pourra être aménagé au sud du secteur (point bas de la parcelle) ;
- L'ensemble de la parcelle devra s'orienter vers l'aménagement d'une prairie ponctué de grands arbres. Cette prairie, fleurie de préférence, pourra être le support de parcours pédagogiques ou sportifs (aire de jeux pour enfants, ...).



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Haie existante à préserver |
| | Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel | | Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, ... |
| | Zone non constructible à paysager | | Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux |
| | Principe de liaison viaire à établir | | Cône de vue à préserver |
| | Principe de liaisons douces / cheminements doux | | |
| | Borne de défense incendie | | |

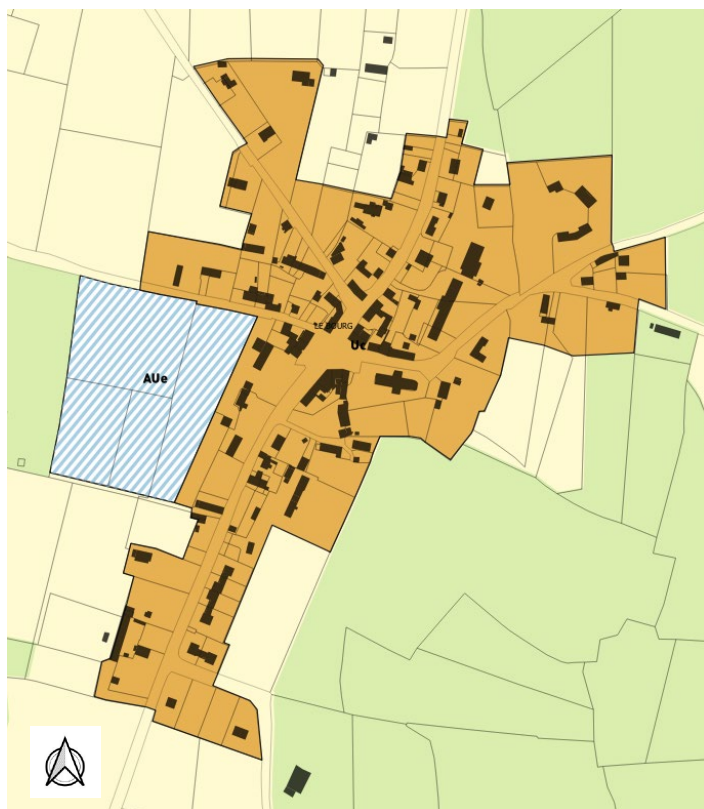
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CHAMP DU BOULT

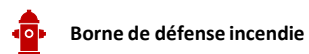
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 5

D'une superficie d'environ 2,2 ha, ce secteur est dédié à l'aménagement d'équipements.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CHAMP DU BOULT

OAP 5

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 2,2 ha, ce secteur a été identifié comme espace d'accueil d'équipements.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Le secteur est dédié notamment à l'aménagement de structure en lien avec l'accompagnement au vieillissement de la population (résidences seniors et services associés : restaurations, services de santé, ...).

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- L'accès au secteur devra se faire prioritairement via la frange Nord du site depuis la RD302 (option numéro 1 sur le plan). Pour se faire et afin de garantir la sécurité des entrées / sorties de véhicules il est demandé de requalifier / élargir la route d'accès RD302 ;
- Par ailleurs, un accès secondaire pourra être envisagé via l'option 2, matérialisée sur le plan afin de réaliser un bouclage au sein du site ;
- Sur l'ensemble du secteur, des cheminements doux devront être réalisés afin de permettre à la fois les déplacements et promenades en sécurité sur l'ensemble du site, et de permettre la possibilité de parvenir au centre bourg.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, de même que le maintien et le renforcement des haies existantes.
- Un espace humide de récupération des eaux de ruissellement devra être envisagé au sein du secteur.
- Un recul des constructions est demandé sur la partie nord du secteur afin de limiter au maximum les incidences indirectes sur les zones humides localisées sur les parcelles voisines secteur d'aménagement.



	Périmètre de l'OAP		Principe de liaisons douces / cheminements doux
	Zone privilégiée pour l'implantation d'équipements		Haie existante à préserver
	Principe d'accès voirie		Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
	Principe de requalification / élargissement de la voirie existante		Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
	Principe de liaison viaire à établir		Borne de défense incendie
	Principe de retournement à mettre en place		
	Principe de recul des constructions à respecter		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE COURSON

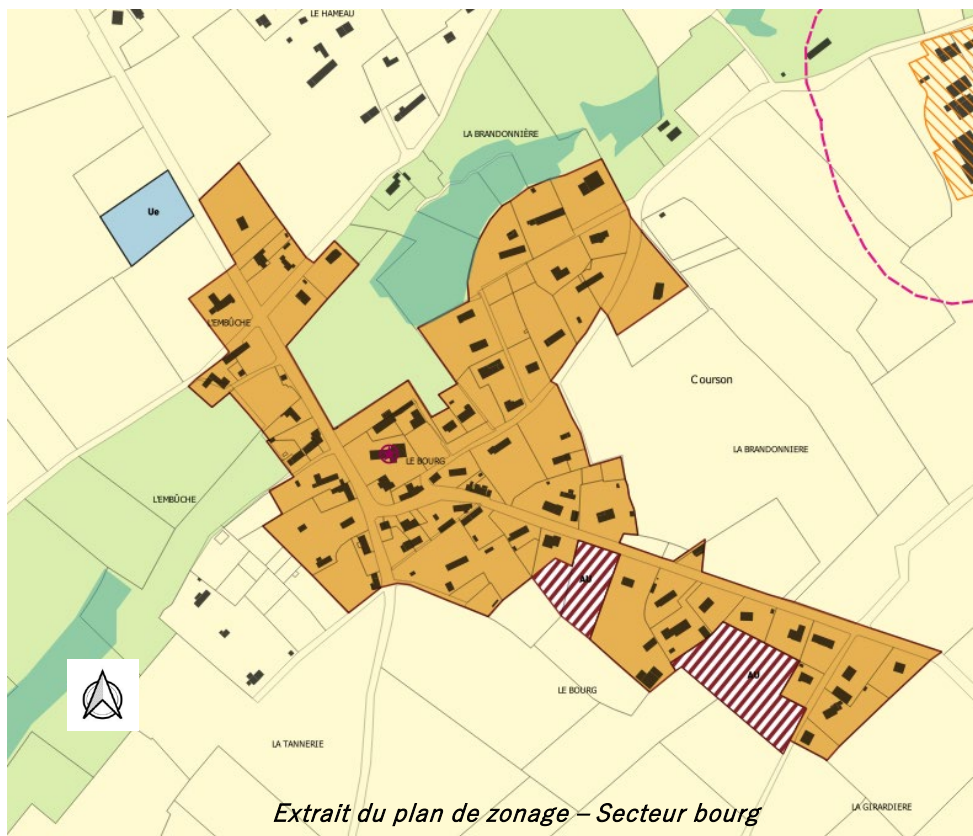
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 6

D'une superficie d'environ 7 700 m², ce secteur est dédié à l'habitat.

OAP 7

D'une superficie d'environ 4 100 m², ce secteur est dédié à l'habitat.



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE COURSON

OAP 6 et 7

SITUATION ET CONTEXTE

Ces deux secteurs d'entrée de bourg sont dédiés au renforcement de l'habitat.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- L'ensemble des secteurs devront respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu le nombre de logements suivants :
 - OAP 6 : Minimum 6 logements ;
 - OAP 7 : Minimum 4 logements.

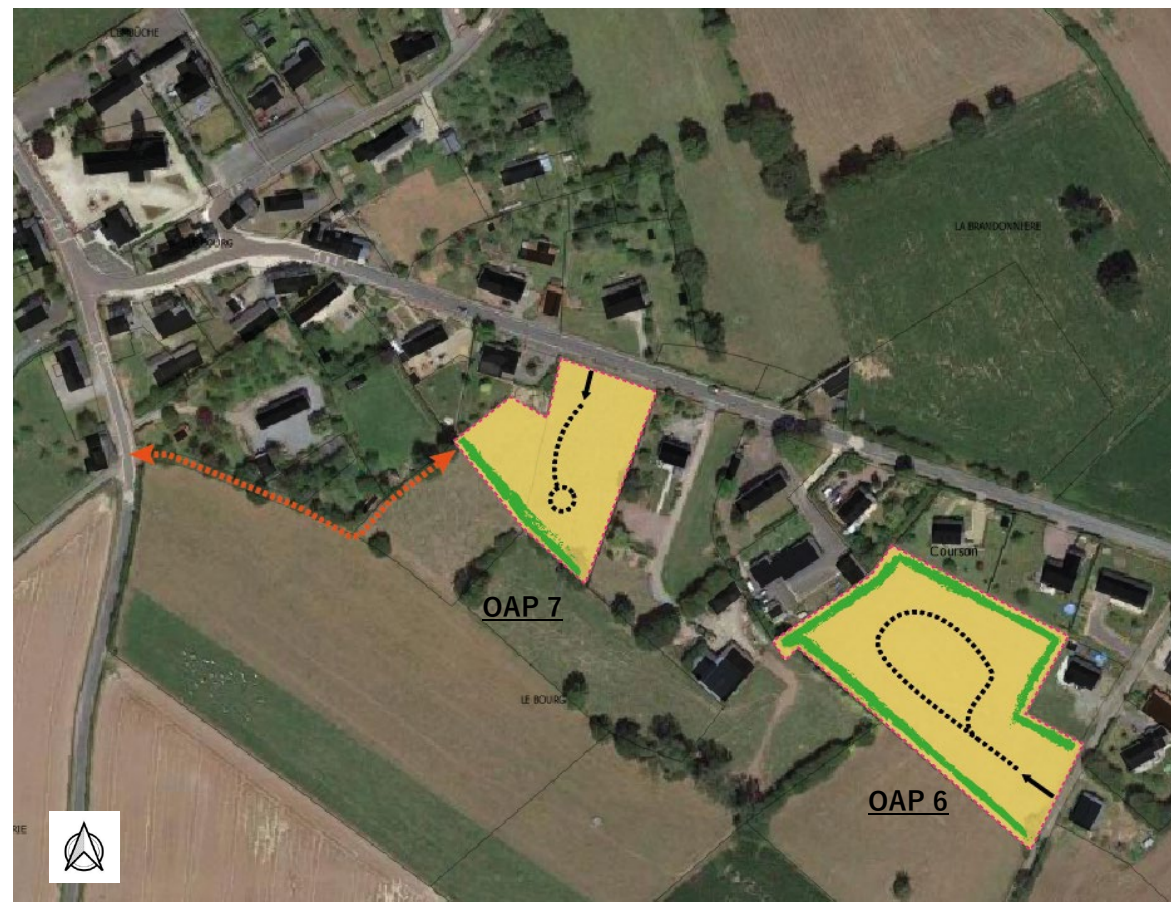
L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoquées.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les secteurs OAP 6 et 7 disposeront d'accès Entrée/ Sortie et devront disposer d'une placette de retournement ou d'un système de bouclage ;
- Les secteurs OAP devront prendre en considération la desserte des parcelles agricoles voisines ;
- Le secteur OAP 7 intégrera par ailleurs un accès piéton en arrière de parcelle. Ce dernier permettra de rejoindre directement le centre-bourg, au niveau de la départemental D304, via les modes actifs de déplacement.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble des secteurs devra intégrer la création de **franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de retournement à mettre en place
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
- Principe de liaison douce/ cheminement piéton

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE FONTENERMONT

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 8

D'une superficie d'environ 2 000 m², ce secteur de densification du bourg est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE FONTENERMONT

OAP 8

SITUATION ET CONTEXTE

Ce secteur de densification du bourg est dédié au renforcement de l'habitat.

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 2 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoquées.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- L'accès du secteur se fera via la RD301 et permettra de desservir l'ensemble des logements réalisés.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle. La frange Est du site devra notamment comporter une frange paysagère plantée de hautes tiges afin de créer un masque visuel avec la construction avoisinante.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LANDELLES ET COUPIGNY

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 9

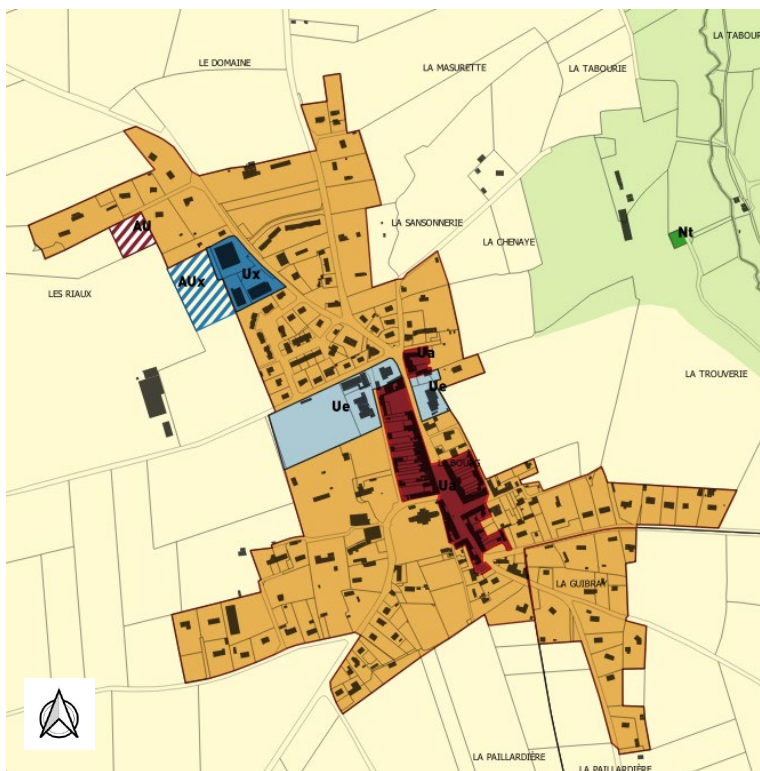
D'une superficie d'environ 6 300 m², ce secteur de densification du bourg est dédié à l'habitat.

OAP 10

D'une superficie d'environ 2 800 m², ce secteur est dédié à l'habitat.

OAP 11

D'une superficie d'environ 7 200 m², ce secteur est dédié au renforcement de l'activité économique.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LANDELLES ET COUPIGNY

OAP 9, 10 et 11

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Les secteurs A et B sont destinés au renforcement de l'habitat du centre-bourg.
- Des densités brutes d'environ 12 logements par hectare devront être respectées**, conduisant ainsi à la réalisation d'environ :
 - 8 logements au sein de l'OAP 9;
 - 3 logements au sein de l'OAP 10.

L'aménagement des différentes parcelles et leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoquées.

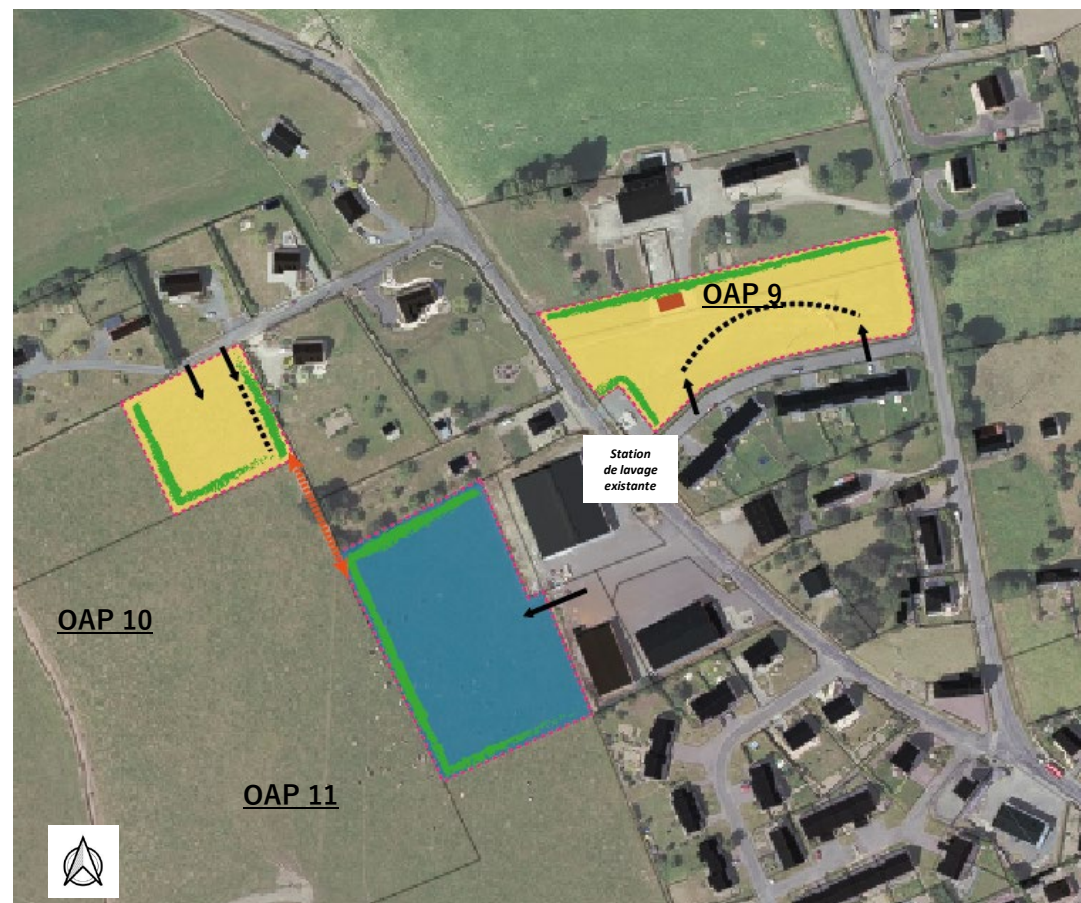
La zone de développement économique devra permettre d'accueillir de nouvelles activités afin de conforter l'activité économique du secteur, tout en permettant la réalisation de places de stationnements pour les futurs salariés.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les principes d'accès matérialisés sur les plans seront à prendre en compte dans l'aménagement des différents secteurs.
- Un principe de cheminement doux devra être instauré entre l'OAP 10 et la future zone économique (OAP 11).
- L'accès du secteur se fera via la RD301 et permettra de desservir l'ensemble des logements réalisés.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- Les aménagement de l'ensemble des secteurs devront intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Une attention particulière devra également être portée au sein de l'OAP 9, afin de prévoir un masque visuel entre la futur opération d'aménagement et la station de lavage existante.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat
- Zone à vocation économique
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de liaison douce / cheminement doux
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
- Espace bâti à démolir

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LANDELLES ET COUPIGNY

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 12

D'une superficie d'environ 3 300 m², ce secteur est dédié au développement de l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Hameau de la Cornière



Point d'eau incendie

OAP 12

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Des densités brutes d'environ 12 logements par hectare devront être respectées, conduisant ainsi à la réalisation d'environ 3 logements au sein du secteur.

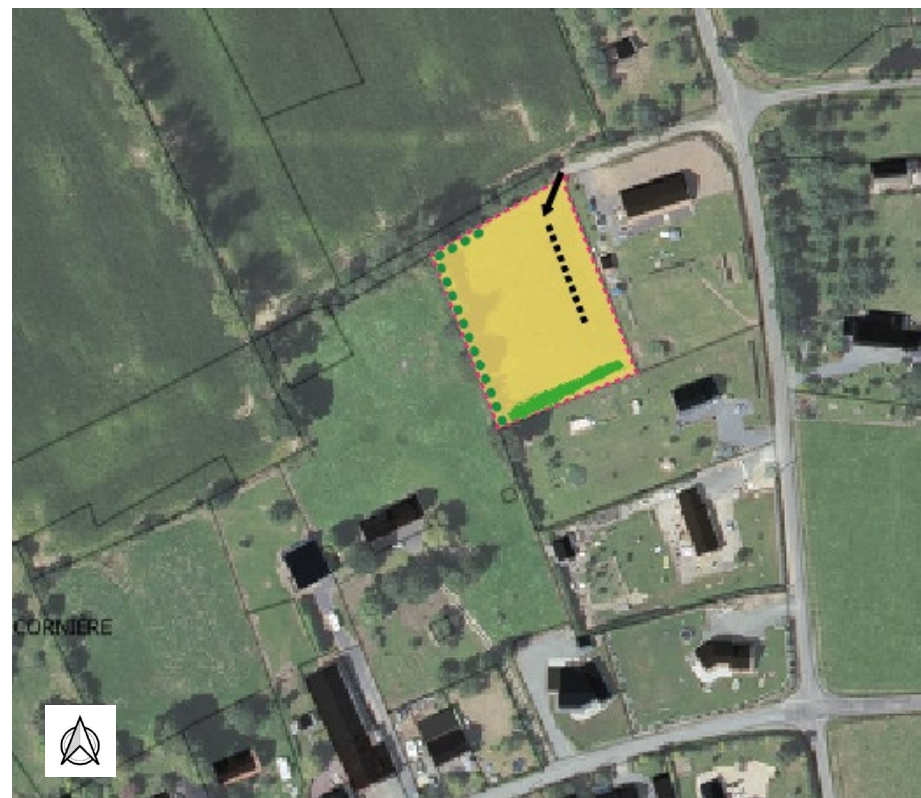
L'aménagement des différentes parcelles et leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Un accès unique entrée/ sortie devra permettre de desservir l'ensemble des logements.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble des secteurs devront intégrer le maintien ou la création de franges paysagères et arborées (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Haie existante à préserver
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE MESNIL-CAUSSOIS

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 13

D'une superficie d'environ 4 300 m², ce secteur est dédié au développement de l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



 Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE MESNIL-CAUSSOIS

OAP 13

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Ce secteur est destiné au renforcement de l'habitat du centre-bourg.
- **Une densité brute de l'ordre de 8 logements par hectare devra être respectée**, conduisant ainsi à la réalisation d'environ 4 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les principes d'accès matérialisés sur les plans seront à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. Au regard de la configuration de la parcelle, des accès individualisés devront être réalisés.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **L'aménagement du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone privilégiée d'implantation d'habitat
-  Principe d'accès voirie
-  Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...

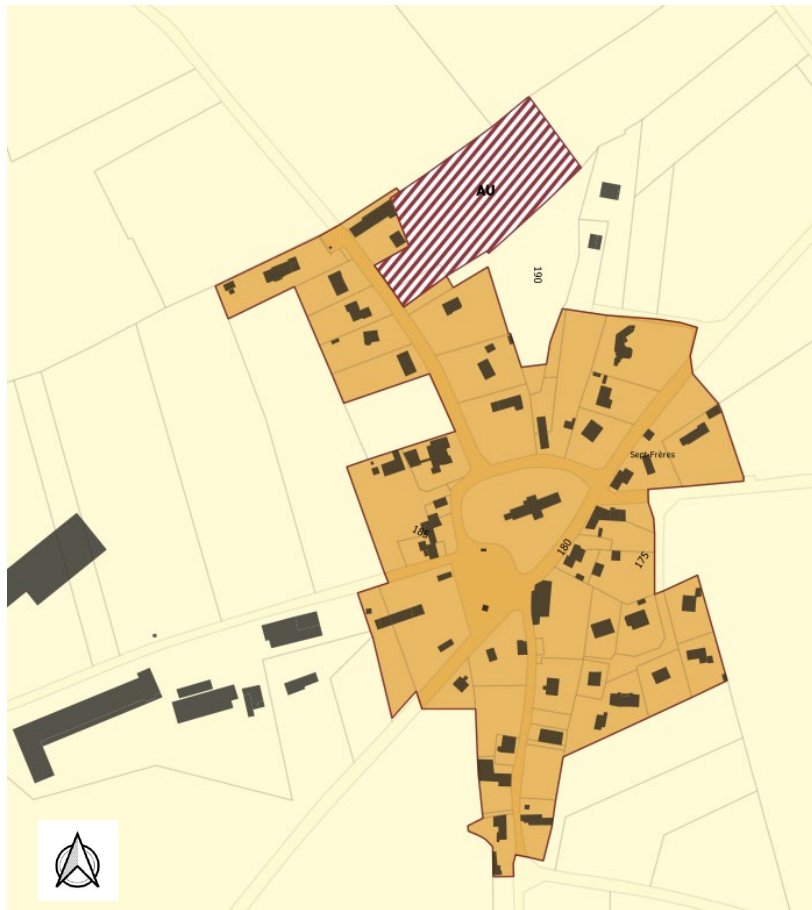
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SEPT-FRERES

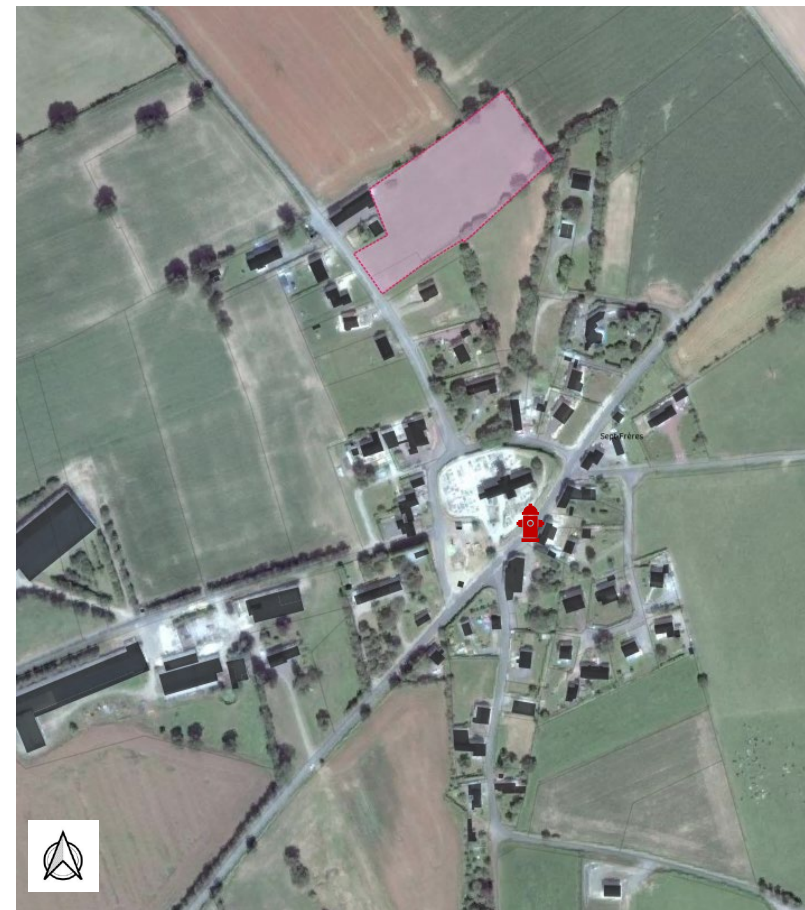
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 14

D'une superficie d'environ 8 800 m², ce secteur est dédié au développement de l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SEPT-FRERES

OAP 14

PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Ce secteur est destiné au renforcement de l'habitat du centre-bourg.
- **Une densité brute de l'ordre de 8 logements par hectare devra être respectée**, conduisant ainsi à la réalisation d'environ 8 logements sur ce secteur.

L'aménagement des différentes parcelles et leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens avec la mise en place d'une placette de retournement au sein du secteur**.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **L'aménagement de l'ensemble du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, de même que le maintien et le renforcement des haies existantes.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat
- ➔ Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de retournement à mettre en place
- Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
- Haie existante à préserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 15

D'une superficie d'environ 7 000 m², ce secteur est dédié au développement de l'activité économique.



Extrait du plan de zonage – Hameau de La Fosse



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

OAP 15

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur est dédié au renforcement de l'activité économique déjà implantée sur le site. Les constructions complémentaires pouvant s'implanter sur le secteur devront ainsi être en lien avec l'activité déjà déployée.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- L'accès de l'extension du secteur économique devra se faire via la rue de La Fosse à l'Est du site ;
- **Un espace de retournement** en entrée de site devra également être envisagé dans l'aménagement de la parcelle.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **L'aménagement de l'ensemble du secteur devra intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle .
- L'aménagement de la parcelle devra permettre la conservation du talus (dans sa situation) présent au centre la parcelle.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone à vocation économique
-  Principe d'accès voirie
-  Talus existant à intégrer au projet d'aménagement
-  Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
-  Secteur privilégié pour l'accessibilité au site et espaces de retournement

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-MANVIEU-BOCAGE

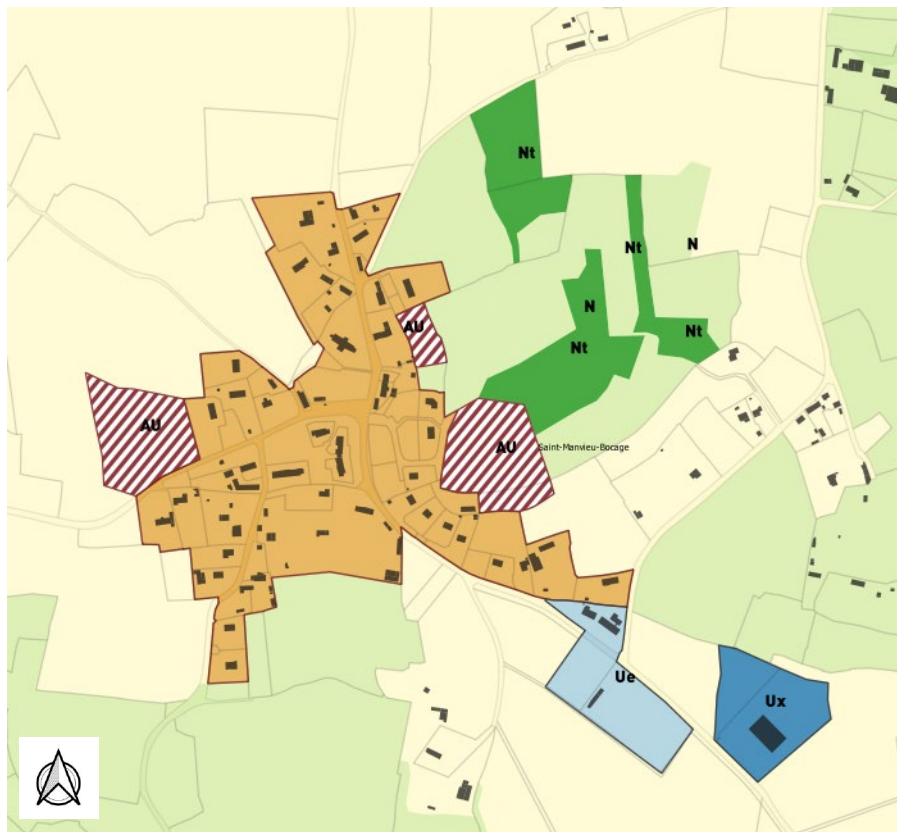
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 16 : D'une superficie d'environ 1,3 ha, ce secteur est dédié à l'habitat.

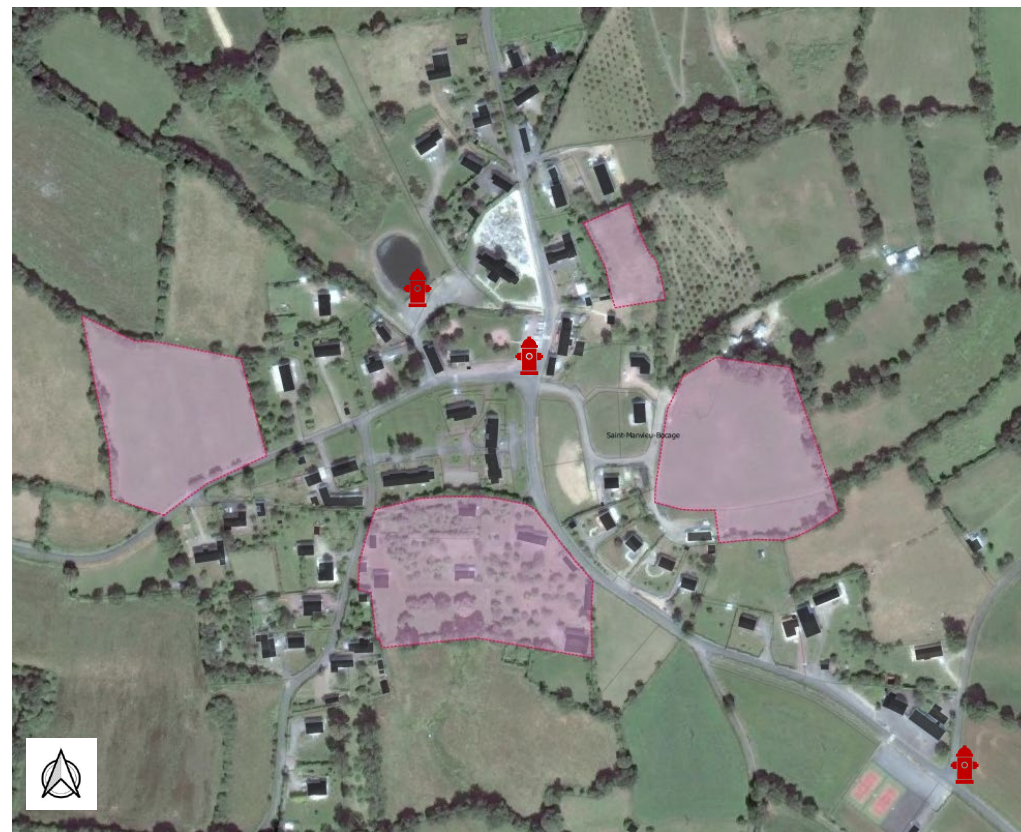
OAP 17 : D'une superficie d'environ 2 800 m², ce secteur est dédié à l'habitat.

OAP 18 : D'une superficie d'environ 1,4 ha, ce secteur est dédié à l'habitat.

OAP 19 : D'une superficie d'environ 1,7 ha, ce secteur de densification est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

OAP 16

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site :
 - un minimum d'environ 10 à 11 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens avec la mise en place d'une placette de retournement ou d'un système de boucle au sein du secteur**.
- Il est demandé de prévoir les aménagements et constructions au sein du **secteur de manière à permettre la réalisation d'un accès entre le site et les espaces agricoles/ de prairies situés en arrière plan**. En effet, l'espace agricole en arrière plan devra continuer d'être exploité et devra donc continuer à être desservi.
- Des principes de liaisons douces devront être mise en œuvre au sein du site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : voies partagées).

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra **préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de retournement à mettre en place
- Principe de liaisons douces / cheminements doux
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

OAP 17

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 2 logements.

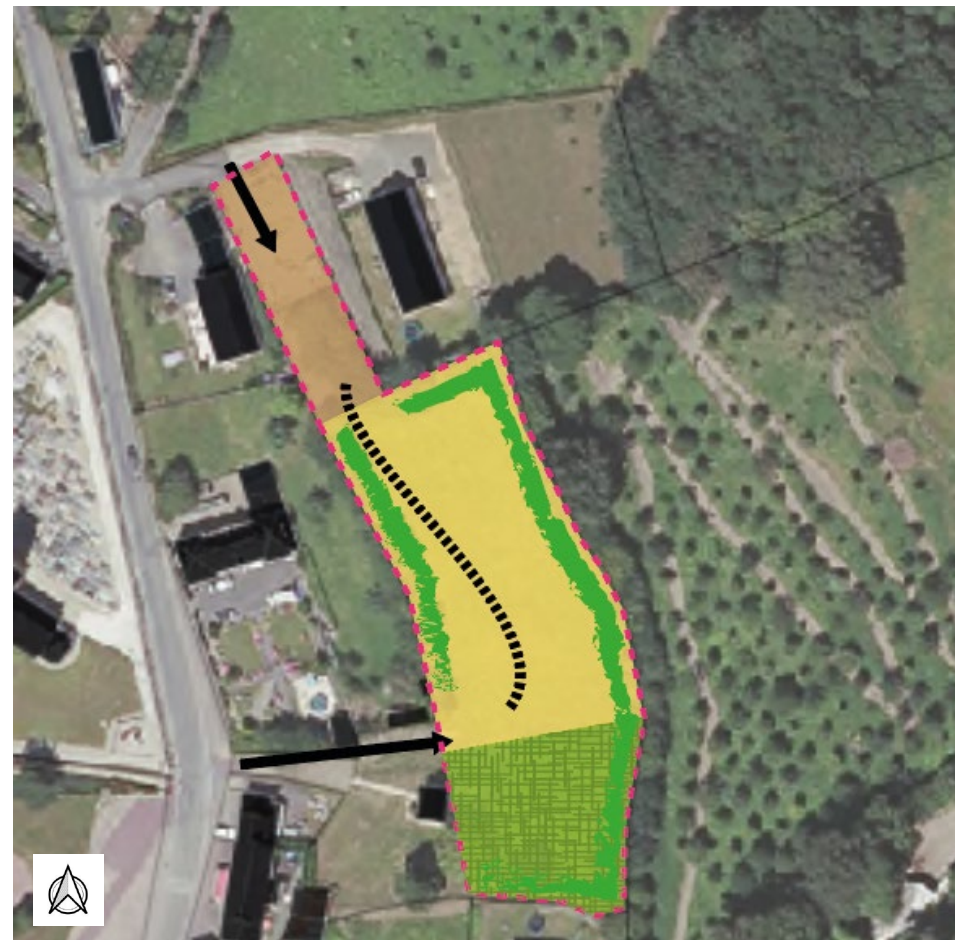
L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, un système d'entrée/ sortie pourra être mis en œuvre avec un accès directement depuis la rue principale du bourg et un second accès via la rue Les Monts.
- Un espace de stationnement devra être aménagé en amont du site, en connexion avec la rue Les Monts.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle ;
- Par ailleurs, l'espace naturel située au sud de la parcelle devra être préservé et pourra être paysagé ou arboré afin de renforcer la qualité paysagère de ce secteur.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Emprise dédiée à la création de stationnement
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
- Principe de zone naturelle à préserver, pouvant être paysagée/ arborée

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

OAP 18

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 11 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens avec la mise en place d'une placette de retournement ou d'un système de boucle**.
- Des cheminements doux devront être mis en place au sein du secteur**. Ces derniers pourront être mutualisés avec les voiries créées sur le site (exemple : voies partagées). Par ailleurs, les cheminements mis en œuvre devront permettre de se connecter au cheminement déjà existant au sein du lotissement Bellevue.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle ;
- Des percées visuelles sur le grand paysage devront être maintenues dans l'aménagement global du secteur.
- L'aménagement du site devra prendre en considération la ligne de moyenne tension parcourant le site.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Ligne de moyenne tension/ poteaux électriques à prendre en considération
- Principe de liaisons douces / cheminements doux
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
- Principe de cône de vue à préserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

OAP 19

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur urbain déjà constitué est dédié à :
 - la préservation/ réhabilitation du patrimoine bâti et paysager présent au sein du site,
 - La mise en valeur du patrimoine historique,
 - L'ouverture de ce secteur sur le reste de la commune notamment en renforçant des liaisons douces du site et en les connectant avec les liaisons douces existantes de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

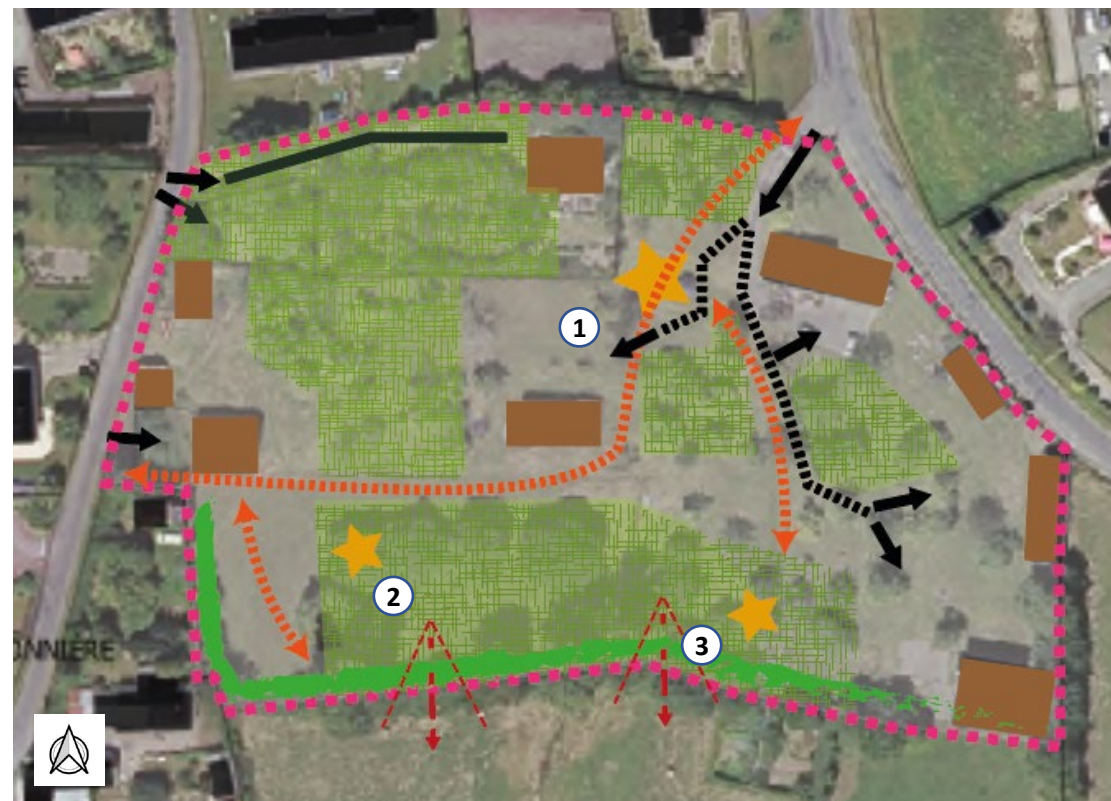
- Ce secteur étant majoritairement constitué de bâtiments aujourd'hui vacants, la priorité est donnée à la réhabilitation de ces bâtiments tout en préservant leurs caractères bâtis.
- Toutefois, des espaces interstitiels restent ouverts la réalisation d'annexes et d'extension aux bâtis déjà existants.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'accès depuis la rue principale du bourg (RD218) ainsi que via la rue de La Basse Lonnière,**
- Des principes d'accès directs aux parcelles bâties** sont matérialisés sur le plan,
- De manière générale, la création de nouvelles voiries sera ponctuelle, la priorité étant donnée au renforcement des liaisons douces. Les voiries potentiellement créées permettront de créer des accès aux différents bâtiments existants.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle,
- Par ailleurs, le caractère arboré existant devra être au maximum préservé dans l'aménagement de la parcelle,
- Des points de vue vers le grand paysage au sud du site devront **être conservés et mise en valeur,**
- Les éléments de patrimoine identifiés devront être préservés et rendus accessibles par voies piétonnes.



- ① Puits/ pigeonnier
- ② Petit bâtiment / Four à pain
- ③ Lavoir

- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe de zone naturelle à préserver, pouvant être paysagée/ arborée
- Principe d'accès voirie / dessertes des bâtiments
- Principe de liaison viaire à établir
- Voirie existante
- Principes de liaisons douces / cheminements doux
- Bâti existant à préserver et à réhabiliter
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
- Eléments de patrimoine à préserver
- Principe de cône de vue à préserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 20 : D'une superficie d'environ 1,3 ha, ce secteur est dédié à l'habitat.

OAP 21 : D'une superficie d'environ 3 800 m², ce secteur est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

OAP 20

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 13 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 17 logements.
- Au regard de la commune et de son importance au sein du territoire intercommunale, il est préconisé de diversifier l'offre et la typologie de logements sur la parcelle (logements collectifs ou semi-collectifs, maisons de villes, habitat individuel, ...).

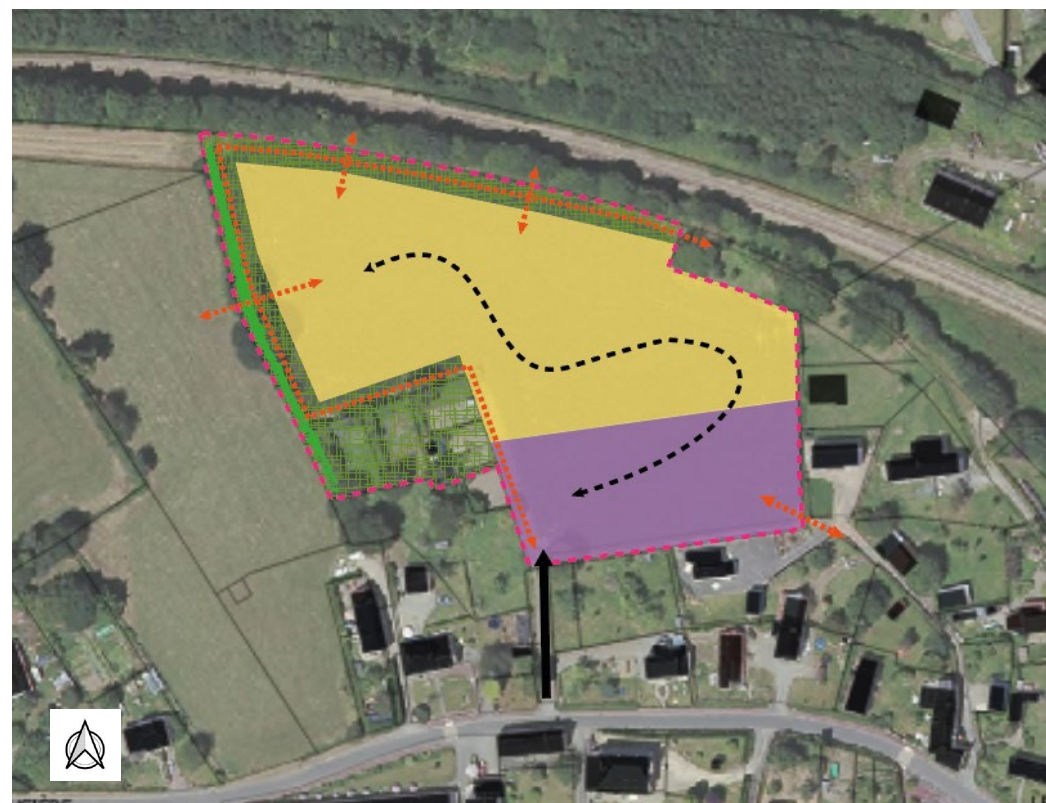
L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens avec la mise en place d'une placette de retournement ou d'un système de boucle au sein du secteur**.
- Des cheminements doux devront être aménagés sur l'ensemble du secteur et devront permettre de se connecter au chemin longeant l'extérieur de l'opération d'aménagement. Une liaison douce devra également être instaurée sur la partie Est du site afin de permettre la liaison avec le bourg.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle ;
- Par ailleurs, les espaces de jardins ainsi que leurs accès devront être préservés en l'état.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de liaisons douces / cheminements doux
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
- Zone non constructible à paysager

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

OAP 21

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 11 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 4 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- L'accès à ce secteur se fera via une entrée/ sortie connectée directement à la RD185.
- Le cheminement doux existant au sein du site devra être préservé dans l'aménagement global du site.**

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle.



- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de liaisons douces / cheminements doux
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
Zone non constructible à paysager

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-BOIS

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 22

D'une superficie d'environ 0,9 ha, ce secteur est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-BOIS

OAP 22

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site environ 8 logements.

L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation de deux accès, l'un sur la poursuite de la voirie du lotissement situé à l'ouest, le second via la RD304 au sud du site**.
- Des cheminements doux devront être aménagés au sein du site dont un à minima entre l'espace de convivialité au centre de l'opération et le cheminement doux existant de l'opération d'aménagement à l'ouest.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver et/ou aménager des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...);
- Des percées visuelles sur le grand paysage devront être maintenues dans l'aménagement du secteur;
- Un espace de convivialité au centre de l'opération devra être aménagé (square, placette, jardin collectif, aire de jeux, ...).



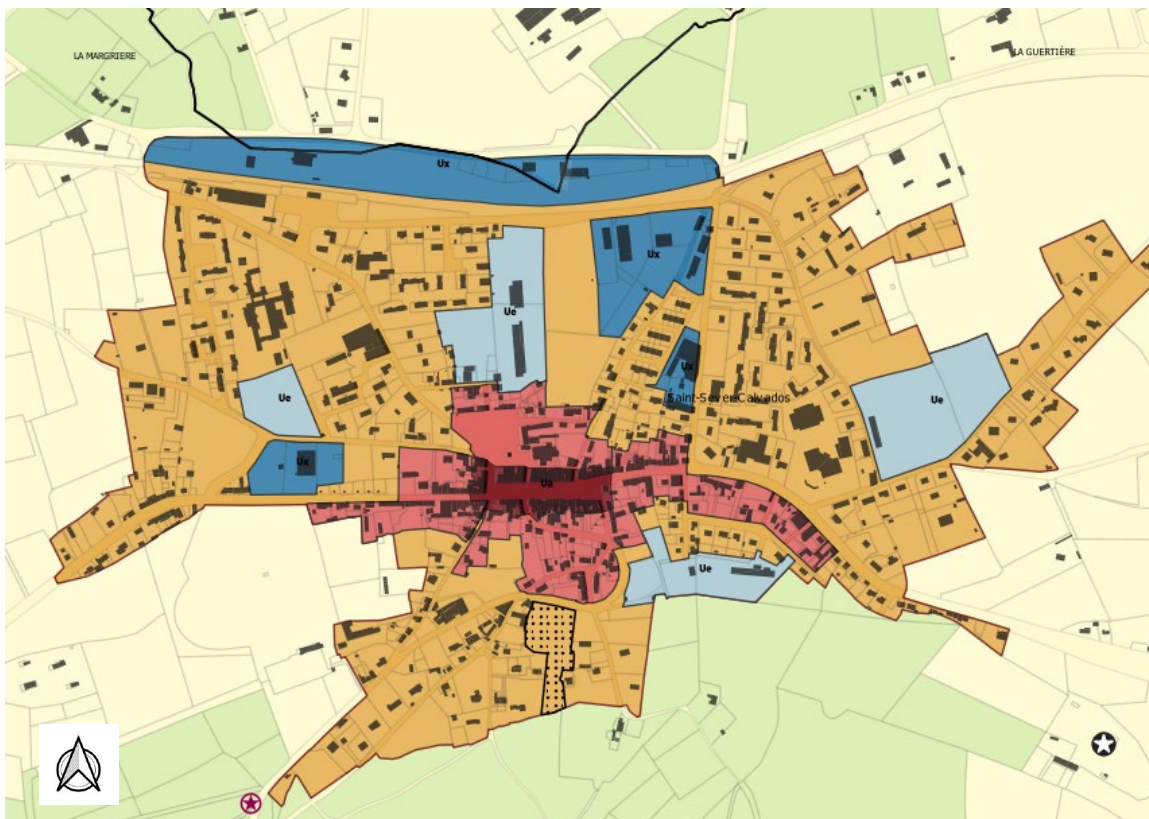
- Périmètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe de liaisons douces / cheminements doux
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
- Zone non constructible à paysager
- Réserve incendie / borne incendie existante
- Espace public de convivialité à créer (square, placette, jardin collectif, aire de jeux, etc, ...)
- Principe de cône de vue à préserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR OAP

OAP 23 – DENSIFICATION DU BOURG



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



OAP 23 – Densification du bourg au plus près des équipements

SITUATION ET CONTEXTE

- Implanté en cœur de Saint-Sever-Calvados, ce secteur constitue le principal secteur de densification et de développement maîtrisé par la commune.
- Ce quartier est stratégique par sa localisation à l'interface de plusieurs « enjeux » : paysage, accès aux équipements, gestion hydraulique, touristique/ proximité avec l'abbaye.

OBJECTIFS

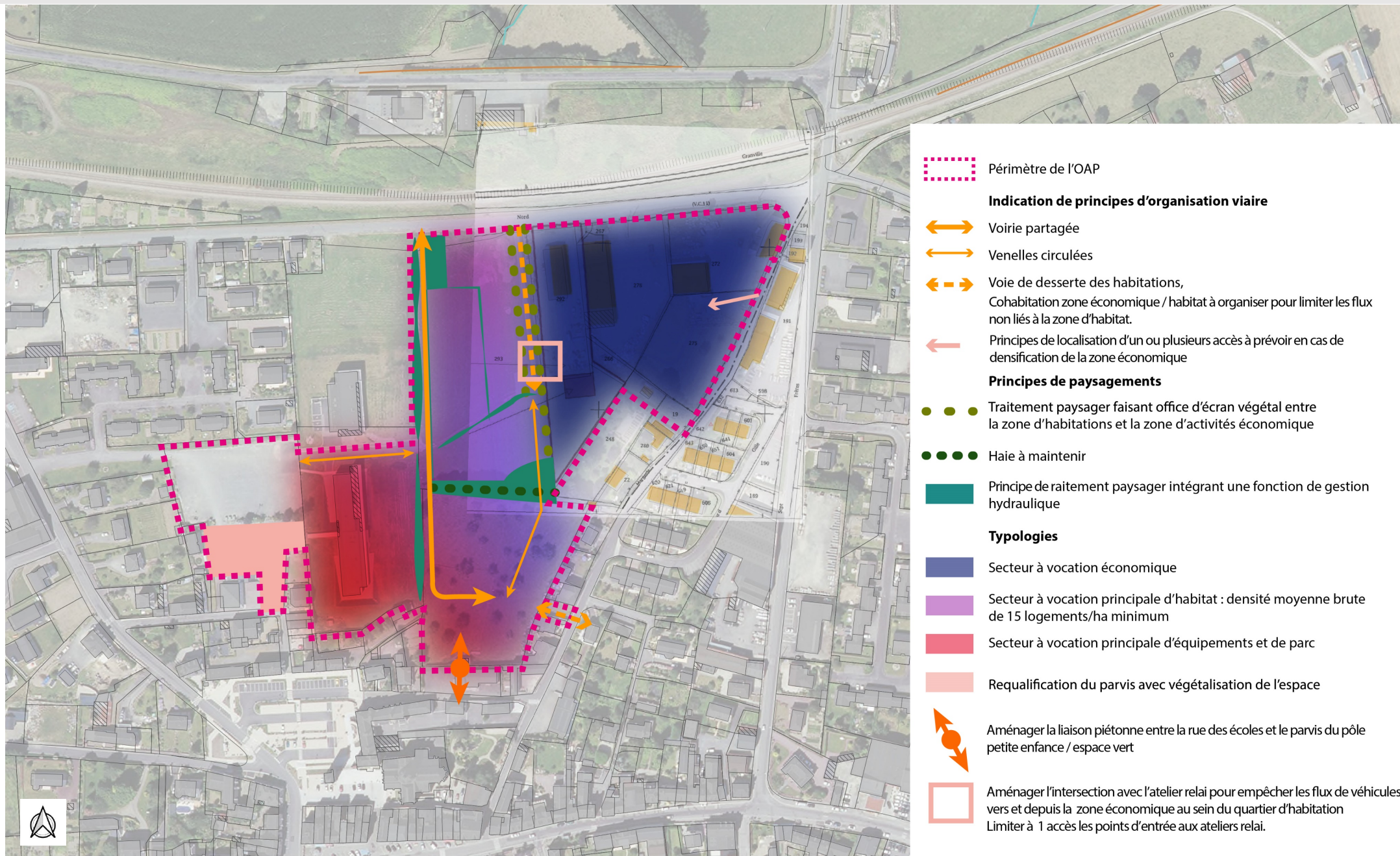
- Maintenir la population et permettre l'accueil de nouveaux habitants ;
- Concevoir et développer ce quartier dans une logique « d'éco-quartier » ;
- Permettre le développement de nouveaux équipements comme le pôle petite enfance ou l'extension du centre culturel

PROGRAMME

- Densité de 15 logements à l'hectare minimum, soit un minimum de 28 logements ;
- Une majorité de logements en accession privée de type lots libres ;
- Un traitement paysager de l'interface ZAE/ habitat, de part et d'autre de la voie existante, dédiée, à terme, à la zone d'habitation ;
- L'intégration d'équipements structurants (exemple : pôle petite enfance, parc, aire de jeux, ...)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS/ MESNIL-CLINCHAMPS

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 24 – RENFORCEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES



Extrait du plan de zonage



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS/ MESNIL-CLINCHAMPS

OAP 24 – RENFORCEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

SITUATION ET CONTEXTE

- Ce secteur d'extension urbaine est dédié au renforcement de l'activité économique et artisanale, déjà présent sur le secteur (ZA des Carreaux).

PRINCIPES DE PROGRAMME

Les secteurs ciblés devront permettre d'accueillir de nouvelles activités afin de conforter l'activité économique et artisanale du territoire, tout en permettant la réalisation de places de stationnements pour les futurs salariés.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

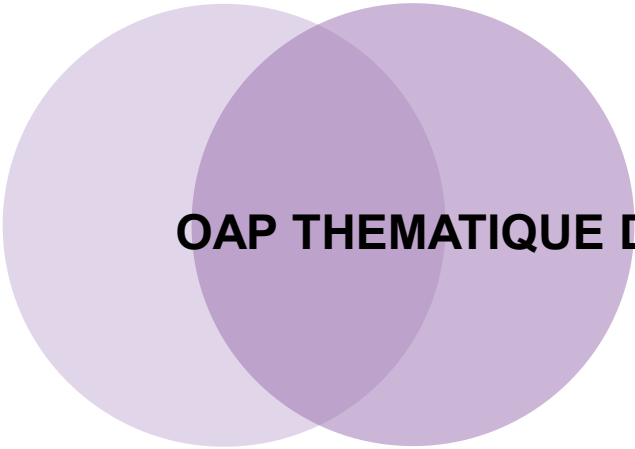
- Les principes d'accès matérialisés sur les plans seront à prendre en compte dans l'aménagement des différents secteurs ;

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver et/ou aménager des franges paysagères et arborées (haies, talus plantés, ...) ;
- L'implantation des bâtiments, de même que les matériaux de constructions choisis devront permettre une bonne insertion paysagère des activités développées ;
- Le secteur situé au nord, bordant un axe routier classé à haute circulation, un dossier Loi Barnier pourra être constitué afin de réduire les distances d'implantation des bâtiments par rapport à l'axe de la route.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone à vocation économique
-  Principe d'accès voirie
-  Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...



OAP THEMATIQUE DU LAC DE LA DATHEE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

LE LAC DE LA DATHEE

AMENAGER, VALORISER ET RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU LAC DE LA DATHEE

ENJEUX :

- Accessibilités et mobilités autour du lac
- Valorisation du potentiel écologique et patrimonial
- Développement d'un modèle économique local et durable
- Diversification de l'offre pédagogique et ludique

OBJECTIFS

- Sécuriser le lac
- Développer des interconnexions
- Améliorer l'accessibilité
- Préserver les chemins pédestres et le patrimoine qu'ils représentent
- Sensibiliser à la qualité environnementale et paysagère ainsi qu'à la qualité de l'eau ;
- Développer l'offre de tourisme vert ;
- Développer le rayonnement du Lac de la Dathée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS :

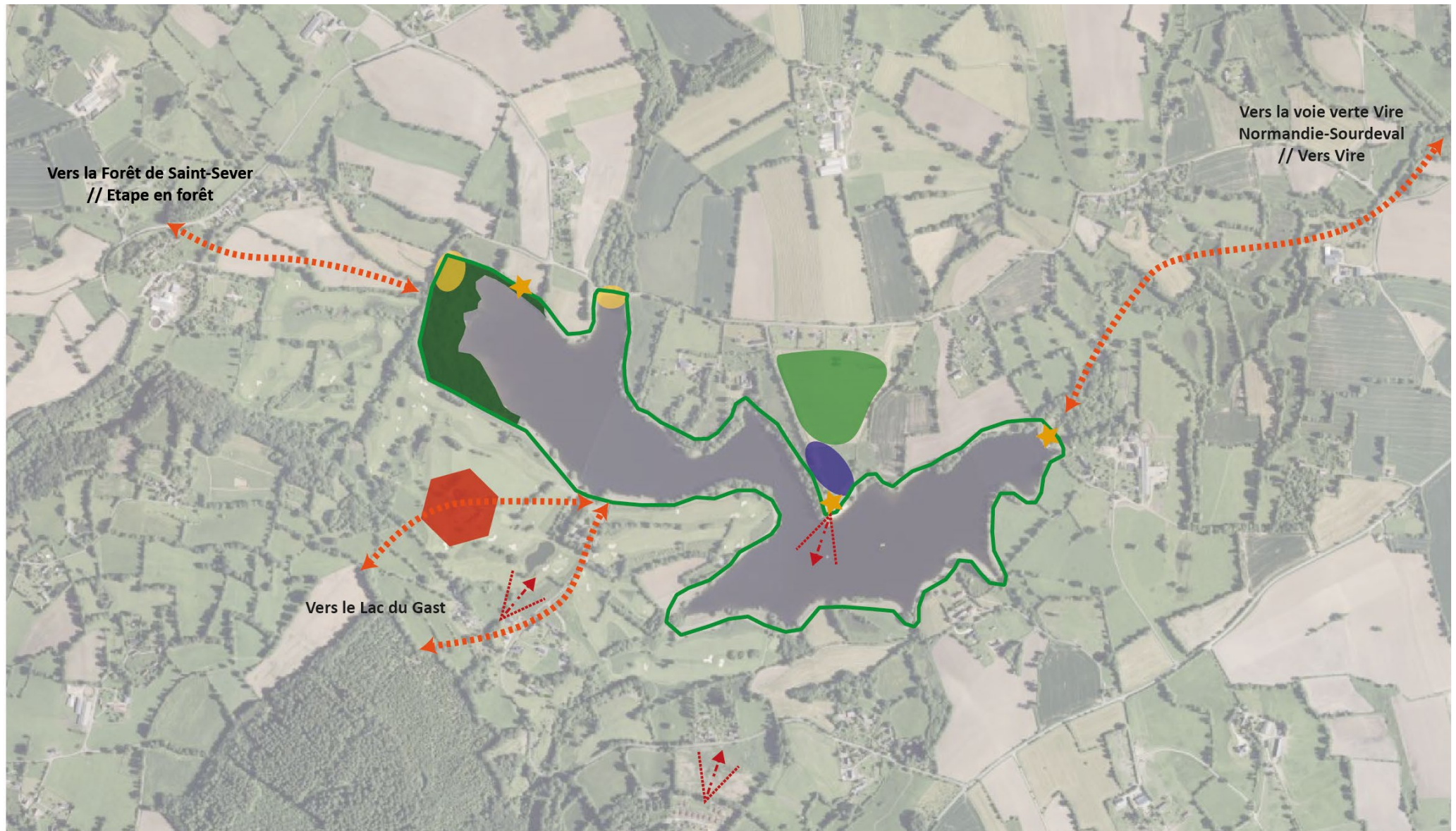
- Renforcer l'accessibilité du Lac de la Dathée par les modes doux depuis les pôles voisins et depuis les sites stratégiques touristiques avoisinants : Liaison avec la voie verte Vire-Normandie-Sourdeval, liaison avec la forêt de Saint-Sever, liaison avec le Lac du Gast, ...
- Créer un sentier adapté au PMR reliant le parking existant à la base de loisirs ;
- Renforcer l'accessibilité du lac par le confortement de l'offre de stationnement, tout en créant des places de stationnement perméables pour les vélos, les voitures et les bus scolaires. Réaliser un espace de retournement pour les bus et les camions poubelles ;
- Favoriser la fluidité des déplacements en veillant à ce que les usagers restent sur les cheminements dédiés pour éviter les piétinements des espaces naturels ;

- Veiller à conserver les haies bocagères existantes dans l'aménagement du site et intégrer la biodiversité et la végétalisation dans les aménagements en privilégiant des essences locales ;
- Les installations légères et/ou mobiles, ne menaçant pas l'équilibre naturel du site devront être privilégiés ;
- Les techniques d'aménagements se voudront vertueuses, permettant au maximum l'infiltration des eaux de pluie, et utilisant des matériaux d'aspect architecturaux s'intégrant au paysage et aux équipements existants. Les matériaux utilisés ne devront pas porter atteinte à l'environnement (dans les matières et les coloris utilisés) ;
- Les activités développées et les actions entreprises à proximité du Lac ne devront sous aucune forme venir dégrader la qualité de l'eau ;
- Devront être proscrites toutes sortes de pratiques humaines venant perturber l'existence de la faune sauvage liée au secteur du lac ;
- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels en cessant l'usage de produits phytosanitaires, en assurant l'entretien des espaces verts par des techniques alternatives (gestion différenciée, paillage, éco-pâturage ...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

LE LAC DE LA DATHEE

AMENAGER, VALORISER ET RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU LAC DE LA DATHEE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

LE LAC DE LA DATHEE

AMENAGER, VALORISER ET RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU LAC DE LA DATHEE



Emplacements destinés à l'installation de structures légères de sensibilisation sur le patrimoine naturel du site (observatoire de la réserve ornithologique, installations estivales, cabane de sensibilisation, ...) ;



Principe de cône de vue à préserver et à renforcer (installation de panoramas, ...)



Renforcer l'offre touristique via l'aménagement d'une aire naturelle de camping à proximité de la base nautique



Améliorer l'accessibilité du lac par la création d'un parking durable favorisant également l'accès aux personnes à mobilités réduites



Secteurs d'intervention où aménager des ouvrages de gestion des eaux pluviales et ouvrages de lutte contre les ruissellements afin de réduire les impacts sur la qualité de l'eau



S'appuyer sur les chemins de randonnées existants pour renforcer l'accessibilité du site et renforcer les connexions avec les autres sites stratégiques du territoire (forêt de Saint-Sever, Lac du Gast, voie verte Vire Normandie Sourdeval, ...)



Conforter l'offre sportive et de loisirs autour du lac (parcours sportifs, parcours piéton et vélo, ...) tout en améliorant la cheminement pour la sécurité des usagers



Renforcer l'offre de restauration en s'appuyant sur les équipements du golf



Préserver et mettre en valeur la réserve ornithologique en organisant des points de vue/ points d'observation