



Argentan  
INTERCOM

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Département de l'Orne

**Argentan Intercom**

## 3.a. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Modification du PLUi**

**Document pour enquête publique**

*Pour le Président,*

*le Vice Président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement*

*Michel LERAT*



# Sommaire

Sommaire .....	3
----------------	---

Introduction générale.....	4
----------------------------	---

1. Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR du 27 mars 2014)..... 4
2. Un document en quatre parties.....6

<b>Partie 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'aménagement</b>	<b>7</b>
---	----------

<b>A. Préconisations générales d'aménagement.....</b>	<b>9</b>
---	----------

1. La voirie.....9
2. Les formes urbaines.....10
3. La préservation de l'intimité des espaces privés.....10
4. La diversification des espaces publics.....11
5. gestion des franges urbaines.....11
6. gestion des eaux pluviales.....12
7. Adaptation des projets à leur environnement.....12

<b>B. Orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>14</b>
---	-----------

- |  |    |
|--|----|
| AUNOU LE FAUCON : ETAT INITIAL DES SITES ..... | 17 |
| AUNOU LE FAUCON - OAP.....                     | 24 |
| BAILLEUL : ETAT INITIAL DES SITES.....         | 29 |
| BAILLEUL - OAP.....                            | 35 |

FONTENAI SUR ORNE : ETAT INITIAL DES SITES .....	38
FONTENAI SUR ORNE - OAP .....	44
JUVIGNY SUR ORNE : ETAT INITIAL DES SITES .....	47
JUVIGNY SUR ORNE – OAP .....	53
SAI : ETAT INITIAL DES SITES.....	56
SAI - OAP.....	62
SARCEAUX : ETAT INITIAL DES SITES.....	65
SARCEAUX - OAP.....	75
SEVIGNY : ETAT INITIAL DES SITES.....	79
SEVIGNY - OAP.....	85
SAINTE CHRISTOPHE LE JAOLET : ETAT INITIAL DES SITES.....	88
SAINTE CHRISTOPHE LE JAOLET - OAP .....	94
SAINTE LOYER DES CHAMPS : ETAT INITIAL DES SITES .....	97
SAINTE LOYER DES CHAMPS - OAP.....	103
VRIGNY : ETAT INITIAL DES SITES.....	106
VRIGNY - OAP.....	112
ARGENTAN : ETAT INITIAL DES SITES.....	116
ARGENTAN - OAP.....	131
ARGENTAN : Avenue du Général Koenig.....	139

<b>Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les déplacements doux.....</b>	<b>142</b>
--	------------

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Modes de déplacements doux ..... | 143 |
|----------------------------------|-----|

<b>Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'habitat.....</b>	<b>145</b>
--	------------

<b>A. Introduction du PLH.....</b>	<b>146</b>
------------------------------------	------------

1. Un PLUi tenant lieu de PLH.....146
2. Contenu d'un PLH.....146
3. Organisation du PLH d'Argentan Intercom.....148

<b>B. Les orientations du PLH .....</b>	<b>149</b>
---	------------

1. Définir et développer une politique foncière permettant la dynamisation d'un territoire équilibré et cohérent.....149
2. Reéquilibrer et diversifier les types d'habitat.....152

# Introduction générale

## 1. ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (ARTICLE MODIFIÉ SUITE A LA LOI ALUR DU 27 MARS 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les **continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le **renouvellement urbain** et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser **la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un **pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces**.

Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants**.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics**.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme **tenant lieu de programme local de l'habitat**, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans **tenant lieu de plan de déplacements urbains**, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

**En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.**



Article L 122-1-9 du Code de l'Urbanisme :  
« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au

*regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. »*

## 2. UN DOCUMENT EN QUATRE PARTIES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de Argentan Intercom sont organisées en 4 parties :

- **Partie 1 : les OAP concernant l'aménagement.** Cette partie est divisée en 2 chapitres :
  - Un premier chapitre concernant les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :
    - La voirie
    - Les formes urbaines
    - Les espaces privés
    - Les espaces publics
    - La gestion des eaux pluviales
    - L'adaptation des projets à leur environnement
  - Un deuxième chapitre présentant les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Partie 2 : Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal**
- **Partie 3 : Orientation d'Aménagement thématique relative aux modes de déplacements doux**
- **Partie 4 : les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.**

# **Partie 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'aménagement**

**Portée des OAP**

*Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.*

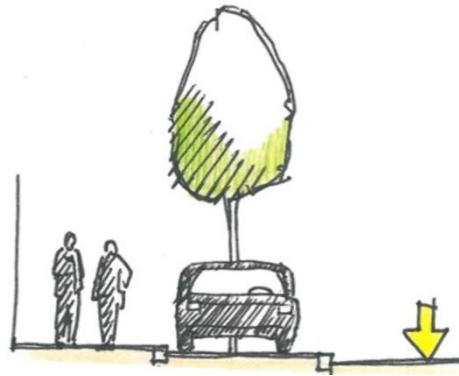
# A. Préconisations générales d'aménagement

## 1. LA VOIRIE

### 1.1. LES VOIES STRUCTURANTES

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*

*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*



## 1.2. LES VOIES DE DESSERTE INTERNE

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



### 1.3. LES VOIES DOUCES

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Exemples de voies douces

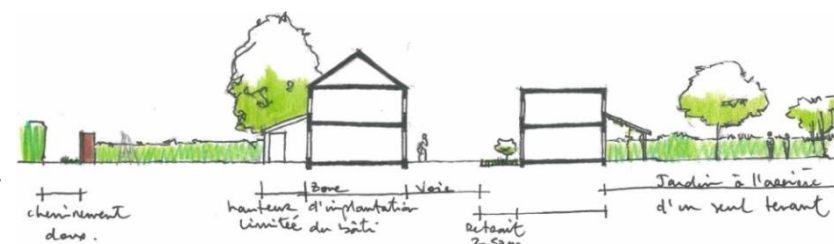
### 2. LES FORMES URBAINES

Le PLUi affirme sa volonté de limiter la consommation d'espace en promouvant des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle minimale de **10 à 12 log/ha** pour les communes dites rurales, de **15 log/ha** pour Sarceaux et de **20 log/ha** pour les extensions pavillonnaires de la ville centre d'Argentan.

Dans ce sens, les formes d'habitat en R+1+C (habitat individuel groupé, intermédiaire...) pourraient être une alternative à privilégier. Moins consommatrice en espace elle est aussi plus performante sur le plan thermique du fait d'une moindre surface en contact avec l'extérieur qui permet de limiter les déperditions.

### 3. LA PRESERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté le long des voies de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, murs de clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis.



Principe d'implantation du bâti /



Exemple de traitement des limites côté rue (source CAUE 44 / CAUE 56)



Exemple de traitement des limites côté jardin (source CAUE 56 / CERTU)



#### **4. LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS**

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.



*Diversifier les types d'espaces : place urbaine, cour, aire de jeux etc.*

#### **5. GESTION DES FRANGES URBAINES**

D'une manière générale, les opérations d'aménagement situées en extension de l'enveloppe urbaine des bourgs et agglomérations devront veiller au traitement qualitatif de leurs franges. Celles-ci seront paysagées grâce à la plantation de haies (d'essences locales) et, le cas échéant par la création de noues pouvant être doublées de cheminements doux (liaisons piétonnes ou cyclables).

Il s'agira également de limiter l'effet de rupture entre les limites de l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels adjacents.

## 6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissèlement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

*NB : les orientations d'aménagement ci-après indiquent la localisation de bassins de rétention à titre indicatif. En cas de solutions alternatives satisfaisantes, la réalisation de bassins d'orages ne constitue pas une obligation.*

- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

## 7. ADAPTATION DES PROJETS A LEUR ENVIRONNEMENT

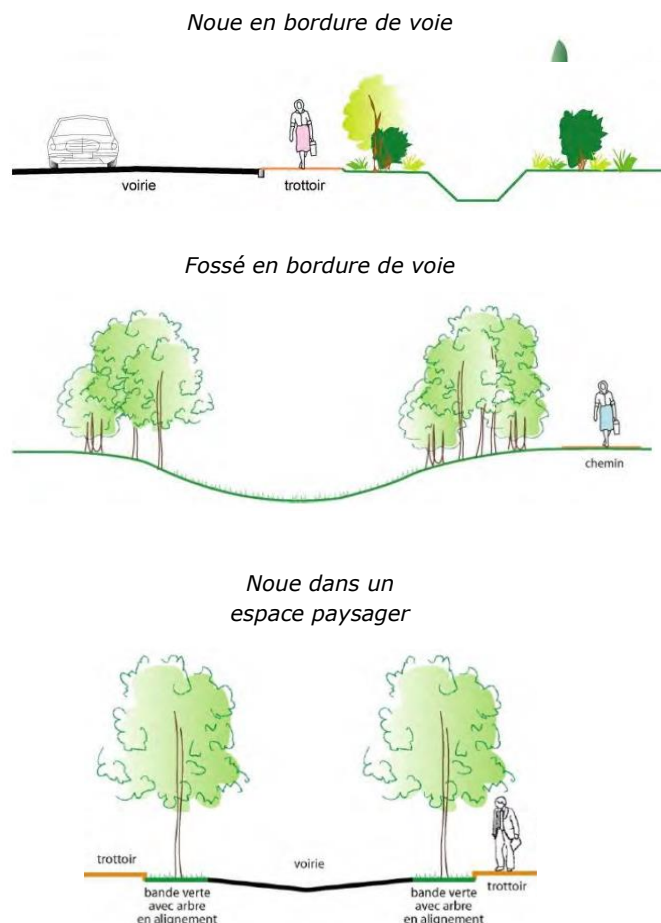
L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

### 7.1. IMPLANTATION

Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des maisons.

L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud.



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire

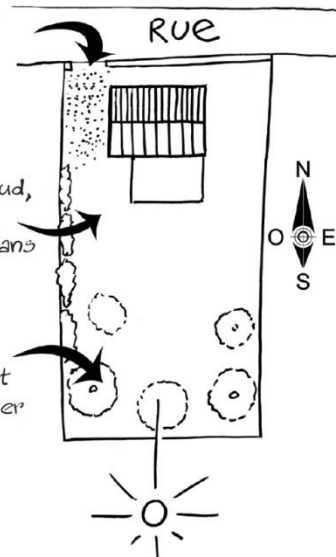
Source : CAUE 79



La rue est au Nord, on aura avantage à en approcher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement.  
On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



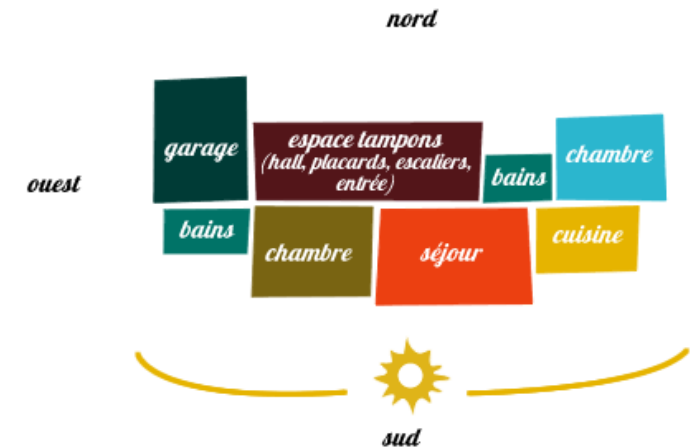
La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente on privilégiera donc une orientation au Sud.

À l'Est on place les chambres de façon à profiter de la lumière matinale.

À l'Ouest on évite de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies.

Au Nord, on évite les percements, mais on positionne, en tampon, les

locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).



L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

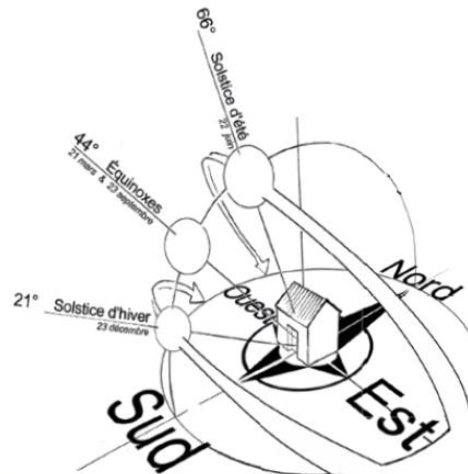
- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

## 7.2. ORIENTATION

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie, mais surtout pour le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes.



Source : CAUE 79

## B. Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ci-après définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Les Orientations sont présentées par commune de la façon suivante :

- Etat initial du site : contraintes et atouts environnementaux, paysagers... Cet état initial comprend notamment un inventaire des zones humides. La méthodologie d'inventaire des zones humides au niveau des secteurs de projet est exposée au sein du rapport de présentation (voir partie «Evaluation Environnementale »).
- Orientation d'aménagement : éléments spatiaux accompagnés de description littérale des objectifs

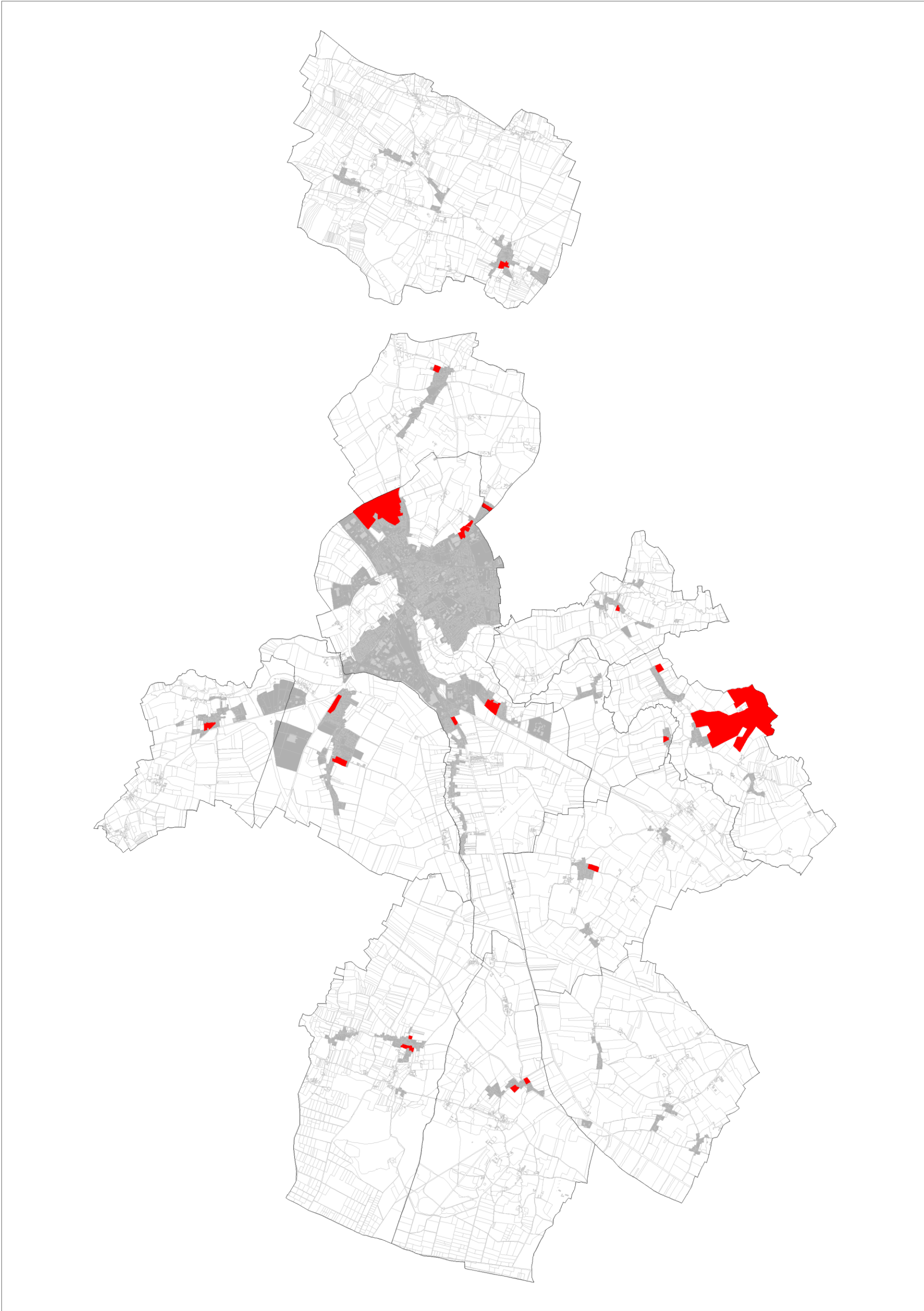
figurés aux documents graphiques des OAP.

L'ensemble des communes ne dispose pas d'orientations spécifiques relatives à son territoire. En effet, les orientations d'aménagement ont été réalisées sur :

- Les secteurs de projet en extension urbaine d'une part (zones AU)
- Les potentiels les plus importants en matière de renouvellement urbain.

*Certaines des communes du territoire n'ont vocation à se développer qu'à travers la densification de leur tissu urbain existant, sans pour autant que cette densification ne relève d'une initiative publique (opération d'ensemble) au regard des faibles surfaces que représentent ces potentiels.*

**CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS IDENTIFIES**



## ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS IDENTIFIES

Au regard des besoins en logements estimés par le scénario de référence, indiquant un rythme de production de l'ordre de 50 logements / an, la superficie totale des secteurs identifiés représente 15 ans de réserve (ne sont ici répertoriées que les orientations d'aménagement à vocation habitat).

Commune	Echéance	Secteurs	Superficie globale	Superficie réellement aménageable (hors boisements protégés, zones humides conservées, marges de recul L111-1-4...)	Nombre de logements potentiels
<b>ARGENTAN</b>	Court – Moyen terme	Route de Sées	1.1 ha	0.6 ha	12
	Long terme	Coulandon	4.6 ha	4 ha	80
	Court – Moyen - Long terme	Sainte Anne	35.6 ha	29.8 ha	600
<b>AUNOU LE FAUCON</b>	Moyen – Long terme	Les Houlettes	1.5 ha	1.3 ha	13
<b>BAILLEUL</b>	Moyen – Long terme	Ardriily	1.8 ha	1.5 ha	15
<b>FONTENAI SUR ORNE</b>	Moyen – Long terme	Bourg	2 ha	2 ha	20
<b>JUVIGNY SUR ORNE</b>	Court terme	Le Port d'Aunou	0.8 ha	0.8 ha	8
<b>SAI</b>	Moyen – Long terme	Bourg	0.6 ha	0.6 ha	6
<b>SARCEAUX</b>	Moyen – Long terme	Rue des Sainfoins Sud	2.4 ha	2.4 ha	36
	Court – Moyen terme	Rue de Fleure	3 ha	2.8 ha	42
<b>SEVIGNY</b>	Moyen – Long terme	Les Violettes	1.3 ha	1.3 ha	13
	Court – Moyen terme	La Tuilerie	1.3 ha	1.3 ha	13
<b>SAINT CHRISTOPHE LE JAOLET</b>	Court – Moyen – Long terme	Bourg	2.1 ha	1.8 ha	18
<b>SAINT LOYER DES CHAMPS</b>	Court – Moyen terme	Bourg	1,7 ha	1,7 ha	17
<b>VRIGNY</b>	Moyen – Long terme	Bourg	1.5 ha	1.3 ha	13
<b>DENTS CREUSES EN DIFFUS (hors DENTS CREUSES STRATEGIQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP)</b>		-	-		150 à 180
<b>TOTAL</b>			<b>61,3 hectares</b>	<b>55 hectares</b>	<b>1 056 à 1 076 logements</b>

## AUNOU LE FAUCON : ETAT INITIAL DES SITES

AUNOU LE FAUCON		La Croix Feugerou Extension du centre-bourg - (1.5 Ha)	Site Ermitage
Caractéristiques du site	<b>Vocation</b>	Habitat (environ 13 logements potentiels)	Projet de golf (56 ha) – hôtellerie+Haras, résidence de tourisme (23 ha) – vocation naturelle touristique dans le PLU en vigueur
	<b>Biodiversité / continuités écologique / ZH</b>	Situé entre la forêt domaniale de Gouffern – ZNIEFF de type 2 (effet de lisière à 100m de la limite du site) et la vallée de l’Orne (550m) – Natura 2000 – directive Habitat – Situation en haut de coteau, légère pente orientée Nord-Est/ Sud-Ouest	Secteur à forte prédispositions pour la présence de zones humides Situé entre la forêt domaniale de Gouffern –ZNIEFF de type 2 (effet de lisière à 100m de la limite du site) et la vallée de l’Orne (550m) – Natura 2000 – directive Habitat
	<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Sensibilité paysagère en entrée de bourg le long de la RD 238 (point haut) / extension du bourg historique sous forme linéaire	Secteur patrimonial (Tour aux Anglais, bourg d’Aunou, ferme cour carrée Grand Cour, haras de l’Ermitage). Habitat diffus.
	<b>Agriculture / sols</b>	Plateau agricole cultivé (îlot cultivé RPG 2012) en dehors de tout périmètre de réciprocité	Présence d’un corps de ferme « le Chardonneret » – Nord-Ouest du site en partie exploité (îlot cultivé RPG 2012)
	<b>Réseaux / desserte</b>	Raccordement possible aux réseaux urbains existants situés sur la départementale. Desserte : plusieurs accès existants.	ANC – pas inscrit au schéma d’assainissement collectif
	<b>Risques / Nuisances</b>	Site situé en dehors de toutes zones d’aléas	Zone de débordement de la nappe au Sud
<b>Incidences positives</b>		Extension de la zone urbaine en continuité de l’existant,	Valorisation touristique – Projet de rayonnement départemental, voire régional
<b>Incidences négatives</b>		Imperméabilisation des sols, réception des eaux pluviales en amont des zones urbaines existantes Augmentation des déplacements motorisés	Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource Augmentation des déplacements motorisés
<b>Mesures d’évitement, de réduction et de compensation</b>	<b>Éviter</b>	Extension en discontinuité du secteur patrimonial du bourg (maintien d’une cohérence et de l’identité du bourg).	Maintien d’une zone inconstructible sur une épaisseur de 30m / limite de forêt domaniale Zone de débordement de la nappe au Sud laissée en pâturage
	<b>Réduire</b>	Principe de structuration paysagère de la limite urbaine (valorisation de l’entrée de bourg Nord), pouvant servir de continuité avec la lisière de forêt proche. Création de cheminements doux & Carrefours à aménager / sécurité	Intégration paysagère depuis la RD 238 (périmètre 500m MH)
	<b>Compenser</b>	Nécessaire renforcement des réseaux	

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « CENTRE-BOURG »**

#### Caractéristiques du site

Situé en extension du centre-bourg, ce site est occupé par une activité agricole. Lors de la visite de terrain, les terrains étaient labourés, aucune végétation caractéristique des zones humides n'y était donc observable. La situation topographique (plateau) du secteur n'a pas justifié la réalisation d'un sondage pédologique.

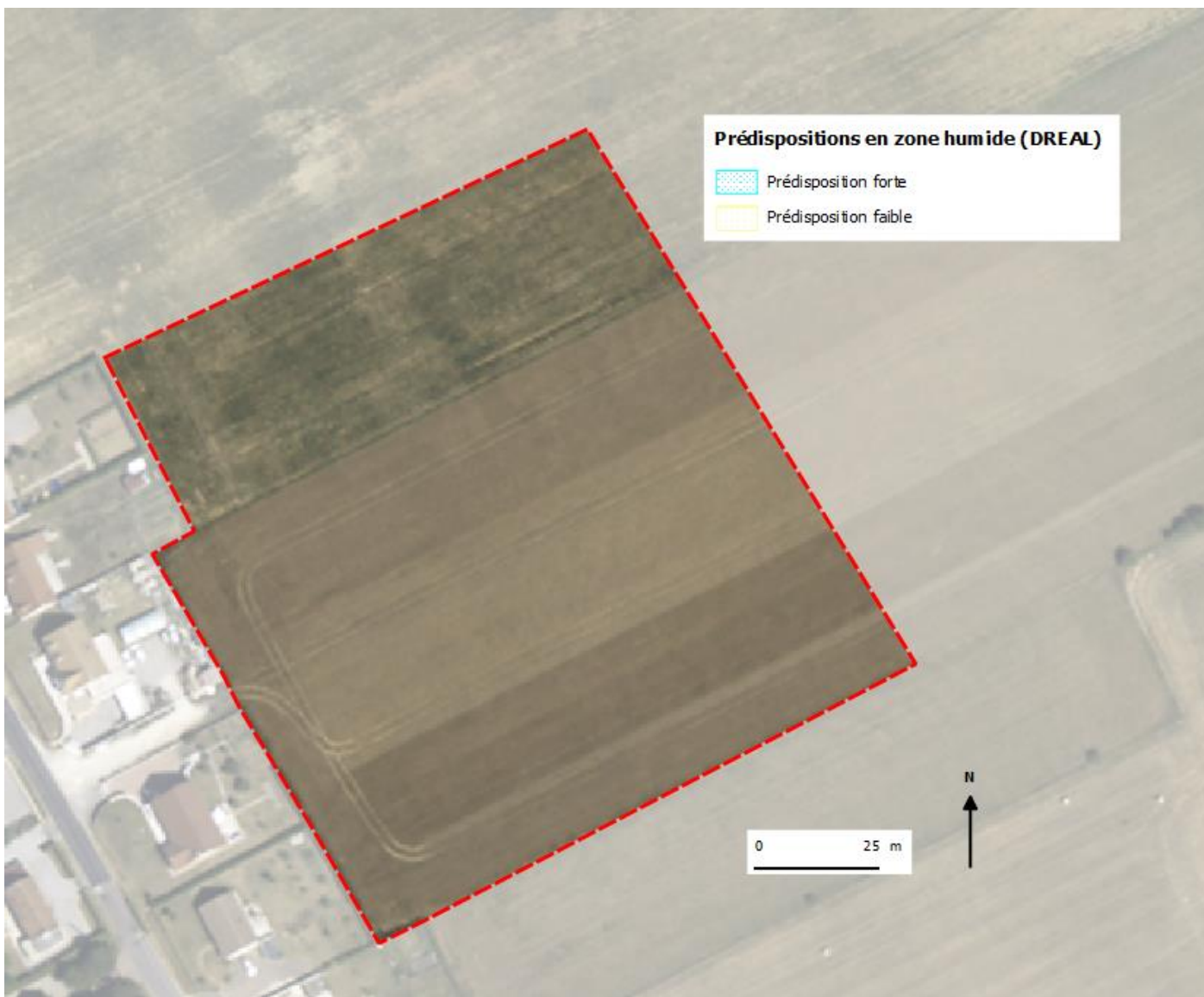
De plus, les données de prédispositions en zone humide de la DREAL n'identifient aucune potentialité sur ces parcelles.

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation Terres labourées	Pas de sondage réalisé Site sur plateau Pas de prédispositions

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**









**Photos du site La Croix Feugerou**



*Vue depuis l'arrivée sur le bourg d'Aunou par la RD 238 – sensibilité d'intégration paysagère (point haut)*



*Vue sur les arrières de parcelles bâties depuis les accès existants*



*Espace cultivé et proximité de la lisière forestière*

**Photos du site l'Ermitage**



*Le Haras et ses sculptures*

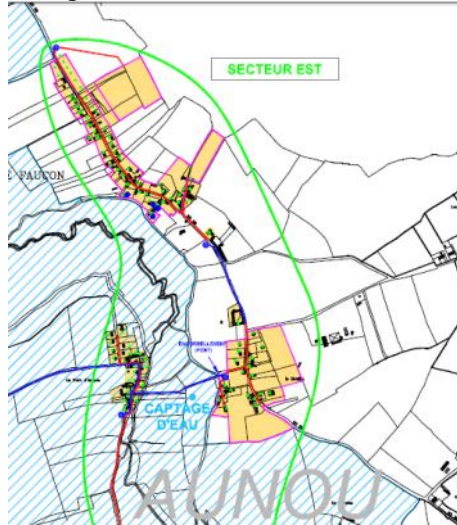


*Habitat diffus préexistant (Les Champs Brias)*



*La Grand Cour en limite du site le long de la RD 238*




Zonage d'assainissement



Extrait du SRCE



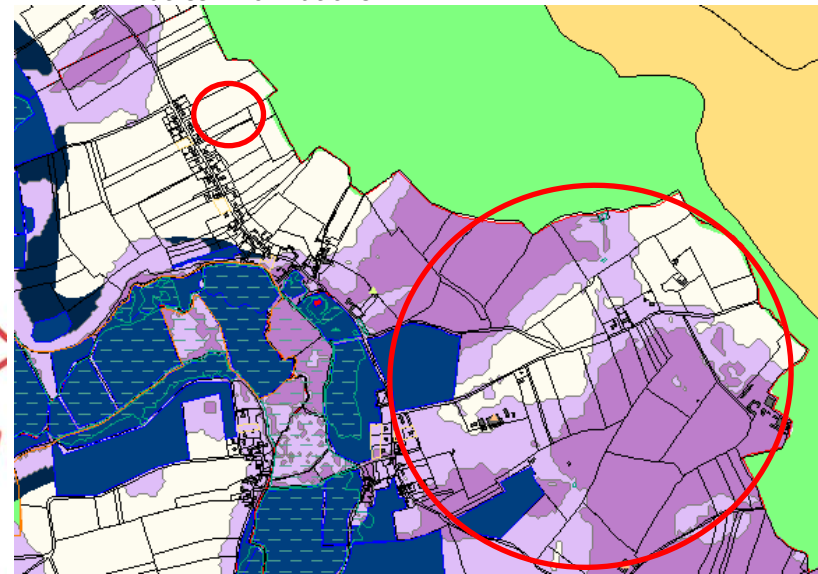
TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

-  Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réservoir de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations





## AUNOU LE FAUCON - OAP

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat, situé en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale sera de 10 logements à l'hectare.

Une Orientation d'Aménagement relative au secteur de l'Ermitage est également réalisée. Ce secteur doit recevoir un important projet de développement touristique (golf, résidences de tourisme...).

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**La Croix Feugerou :** la desserte du site s'effectuera via la RD 238. Deux emplacements ont été réservés pour assurer la desserte de la zone. Par ailleurs, deux emplacements réservés ont également été délimités au Sud Est de la zone de projet en cas de prolongation de l'aménagement suite à l'échéance des 15 ans du PLUi. Des amorces de voies devront être conservées en direction du Nord et de l'Est de l'opération.

**L'Ermitage :** l'accès à la zone et les voies de desserte principale de l'opération utiliseront les voies et chemins existants (chemin du Bordage, de l'Ermitage...).

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

A ce titre, un îlot complet, situé en cœur d'opération, pourra être aménagé de manière

plus dense (une densité de 20 logements / ha sera visée à l'échelle de cet îlot).

### LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Une liaison douce permettant la connexion entre l'opération de La Croix Feugerou et la forêt devra être aménagée.

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes

enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

La partie Nord-Ouest du site de la Croix Feugerou, perceptible depuis la RD238 et marquant l'entrée du bourg devra être densément arborée de telle sorte que l'opération soit à terme « neutre » d'un point de vue paysager depuis la RD238 en entrée de village. Une plantation dense permettra d'insérer de manière qualitative le projet en renvoyant à la forêt située à proximité et dans le champ de visibilité depuis l'entrée de village. Cette frange urbaine sera accompagnée de la création d'un cheminement doux permettant de favoriser la connexion entre le bourg et la forêt.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

Le projet mettra en œuvre une ou les deux solutions de gestion alternative des eaux pluviales représentées sur l'Orientation d'Aménagement page suivante : noue(s) paysagée(s) et/ou bassin de rétention paysagé.

### **ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE L'ERMITAGE**

Dans le respect des caractéristiques paysagères et environnementales du site dans lequel s'inscrit ce projet d'envergure pour le développement touristique du Pays d'Argentan, le schéma d'aménagement prévoit :

- La réalisation d'un Golf, sur la base du parcours 9 trous existant
- La création de résidences de tourisme
- L'adaptation des corps de bâti principaux et secondaires de l'Ermitage, d'une grande qualité architecturale, en hôtellerie,
- L'essor de l'activité du haras (maintien des pâturages, utilisation de l'équipement équestre existant de grande qualité),
- Le maintien des haies de qualité existantes sur le site de l'Ermitage et de son caractère bocager.
- La prise en compte des risques naturels, notamment du risque de remontées de la nappe phréatique.

## Centre bourg

### Principes d'occupation de l'espace

- Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire bas (insertion paysagère)
- Principe de création d'habitat individuel ou semi-collectif dense  
*Densité moyenne = 20 logements / hectare*
- Principe de découpage parcellaire et d'implantation du bâti (titre indicatif)

### Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
- Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
- Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
- Espaces plantés en frange d'opération
- Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
- Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.





## L'Ermitage

Principes d'occupation de l'espace

- Secteur Golf
- Résidences de tourisme
- Hôtellerie
- Pâturages
- Ferme



Esquisse d'aménagement et principes d'insertion (valeur indicative) (source Atelier Tabet)





## BAILLEUL : ETAT INITIAL DES SITES

BAILLEUL		Ardrilly (1.5 ha aménageable)
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (environ 15 logements potentiels)
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	Positionnement en coteau orienté Nord (plus de 2km du site Natura 2000) – Forêt de la Grande Gouffern en haut de coteau plus au Sud
	Paysage & Patrimoine	Village patrimonial – Motte castrale « Le vieux Château » en limite Nord du bourg près de l'église Verger = structure paysagère identitaire du bourg de Bailleul - jardins plantés d'arbres de haut jet
	Agriculture / sols	Pas de parcelles cultivées (îlot cultivé RPG 2012)
	Réseaux / desserte	Zonage d'assainissement collectif
	Risques / Nuisances	Pas de risque identifié
Incidences positives		En continuité de l'existant (urbanisation récente) Amélioration des liaisons douces (
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		Préservation des arbres et haies les plus remarquables pour l'insertion paysagère des constructions Maintien d'espace tampon (jardins) avec les habitations pré-existantes
		Intégration de la gestion du pluvial aux espaces collectifs (voiries, liaison douces) – point bas le long de la route.
		Aménagement des accès (sécurisation, visibilité)

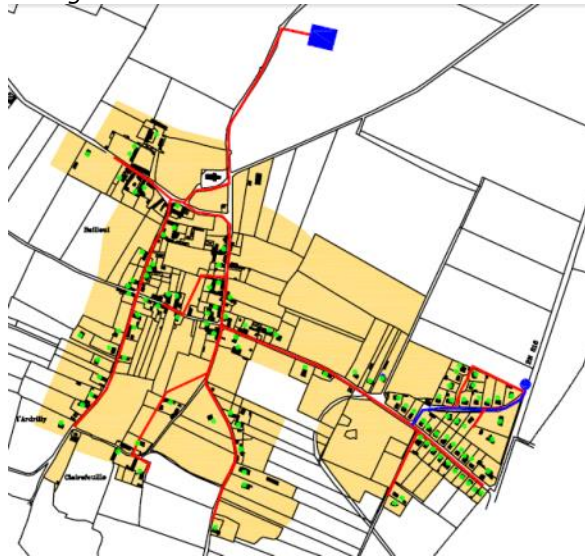
**Photos du secteur d'Ardrilly**



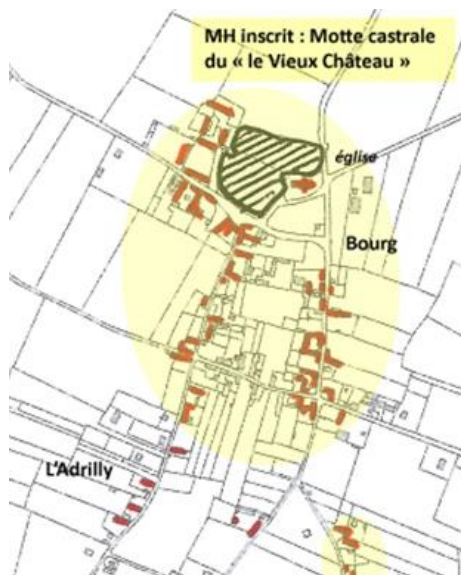
*Grandes Parcelles laniérées (jardins – Arbres de Haut jet)*

*Belles longères en pierres avec pignon sur rue*

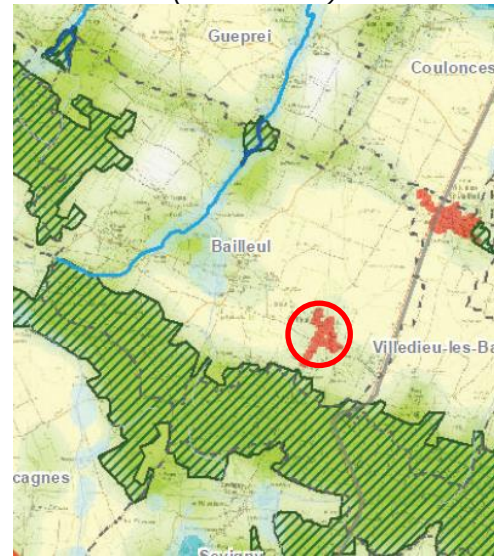
Zonage d'assainissement de 2006-2008






Inventaire patrimonial (dec.2013)



SRCE (extrait atlas)





**TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE**

-  Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réservoir de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

Autres Informations



- ZH\_TERRITOIRES\_FAIBLEMENT\_PREDISPOSES 
- ZH\_TERRITOIRES\_FORTEMENT\_PREDISPOSES 



### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible



## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « CENTRE-BOURG »

#### Caractéristiques du site

Situé en plein centre-bourg, ce site de projet affiche des prédispositions en zone humide faible à forte selon les données de la DREAL. Le secteur est caractérisé par une pente en direction du Nord.

Aucune végétation caractéristique des zones humides n'a été observée sur site.

Des sondages pédologiques à la tarière ont donc été réalisés. Ces derniers ont permis les observations suivantes :

- un sol peu épais ne permettant la réalisation d'un trou sur 40 cm seulement environ.
- un sol à tendance argileux dès 20 cm.
- l'absence de traces d'oxydo-réduction.

A noter que l'accès au site Nord n'a pas été possible (front urbain continu).

Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Absence de végétation	4 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie sur 25 cm. Refus à 40 cm.

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## AUTRES RISQUES

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les sous-sols de 1 à 2.5m.

L'aléa de gonflement des argiles est faible.



## **BAILLEUL - OAP**

### **URBANISATION GENERALE**

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce site est situé en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### **ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE**

Deux accès principaux au Nord chemin Saint Martin rendant nécessaire la sécurisation du carrefour et à l'Est chemin de Clairefeuille. Des amorces de voirie pour une éventuelle urbanisation au Sud du site devront être préservées en cœur d'opération.

### **ACCESSIBILITE**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### **LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

En cas d'urbanisation de la partie Sud à très long terme, des volumes bas seront visés afin de ne pas impacter de manière trop importante le paysage (urbanisation en coteaux).

### **LIAISONS DOUCES**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Une liaison douce permettra de traverser l'opération et de rejoindre le cœur de bourg.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels

afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Le parcellaire laniéré situé à l'Ouest de la zone, et délimité par des plantations existantes, sera conservé afin de préserver l'identité du site et valoriser cette configuration spatiale. Des aménagements ponctuels pourront être réalisés mais l'esprit de l'aménagement devra conserver cette orientation Nord-Sud. De la même manière, les sujets arborés les plus intéressants seront intégrés dans la composition de l'aménagement de la zone.

## **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion*




*des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*








## L'Ardrilly



### Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire "bas" pour limitation des impacts paysagers
-  Phasage de l'opération dans le temps
-  Principe d'implantation des pignons à l'alignement dans le respect des formes urbaines traditionnelles voisines.

### Principes d'accès et de desserte

-  Principe de desserte vière principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée alléatoire / haie champêtre...), aménagement d'espaces publics et à valoriser dans le cadre de l'aménagement de la zone
-  Arbres / Haies à intégrer si possible dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



## FONTENAI SUR ORNE : ETAT INITIAL DES SITES

FONTENAI SUR ORNE		Bourg (2 ha)
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (20 logements potentiels)
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	A proximité du site Natura 2000 (100 m au Nord) (SIC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » Pas de zones humides recensées
	Paysage & Patrimoine	Bourg patrimonial – Pente faible vers le Nord
	Agriculture / sols	Pas de parcelles cultivées
	Réseaux / desserte	Présence des réseaux en limite
	Risques / Nuisances	Pas de risque identifié / Nuisances sonores liées à la RD924
Incidences positives		En continuité directe avec le bourg
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le village Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	
	Réduire	Gestion des eaux de ruissellements vers le bourg : prévoir une zone tampon de rétention des eaux Maintien des arbres isolés les plus remarquables
	Compenser	

## Photos du Site



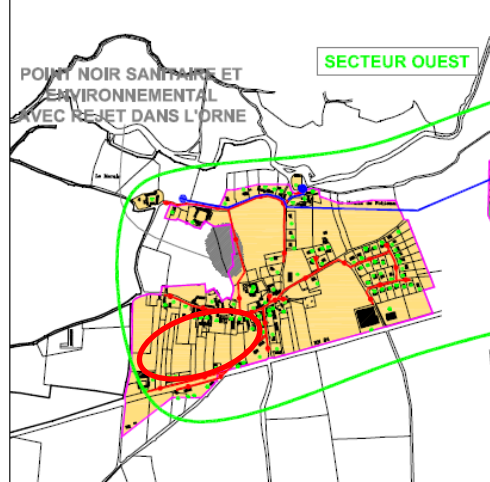
*Présence d'arbres remarquables*



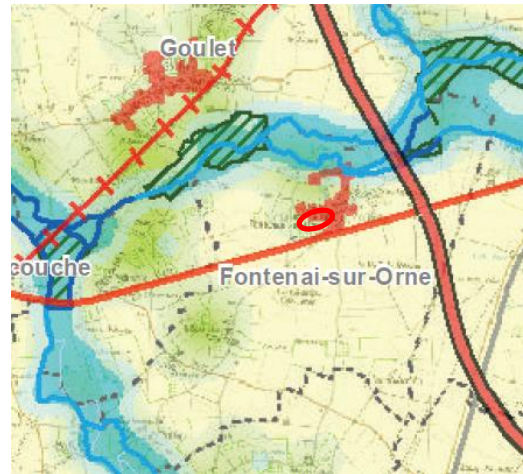
*Légère pente en direction du Nord, vers le bourg*






Zonage d'assainissement de 2006-2008



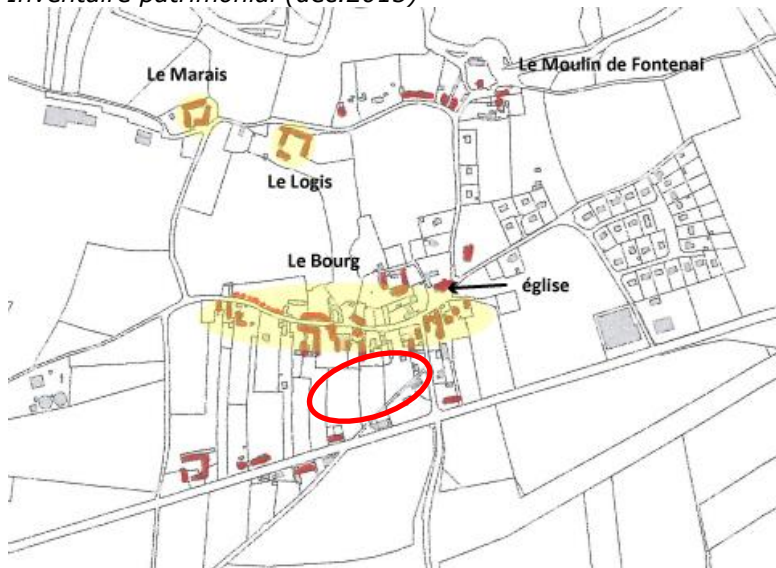
SRCE (extrait atlas)



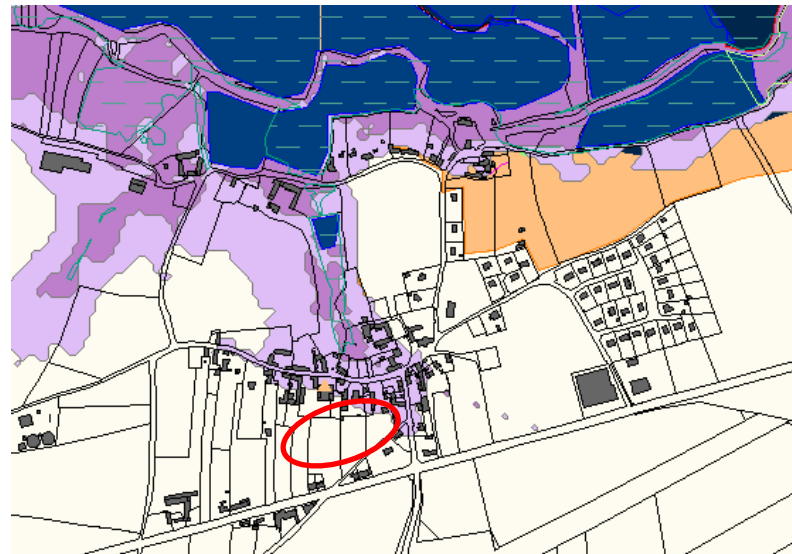
**TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE**

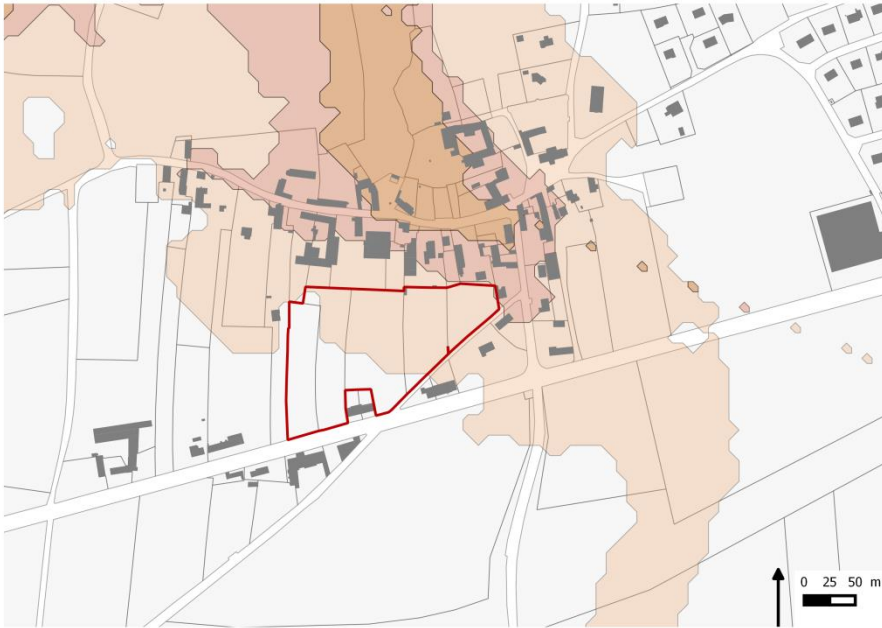
-  Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réservoir de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations





### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « CENTRE-BOURG »**

#### Caractéristiques du site

Le site de projet étudié ici ne présente aucune prédisposition en zone humide. De même, la végétation présente n'expose aucune espèce indicatrice de zone humide.

**4 sondages pédologiques à la tarière ont été réalisés : aucun de ces prélèvements n'a permis d'observer des traces d'hydromorphie du sol.**

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	4 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

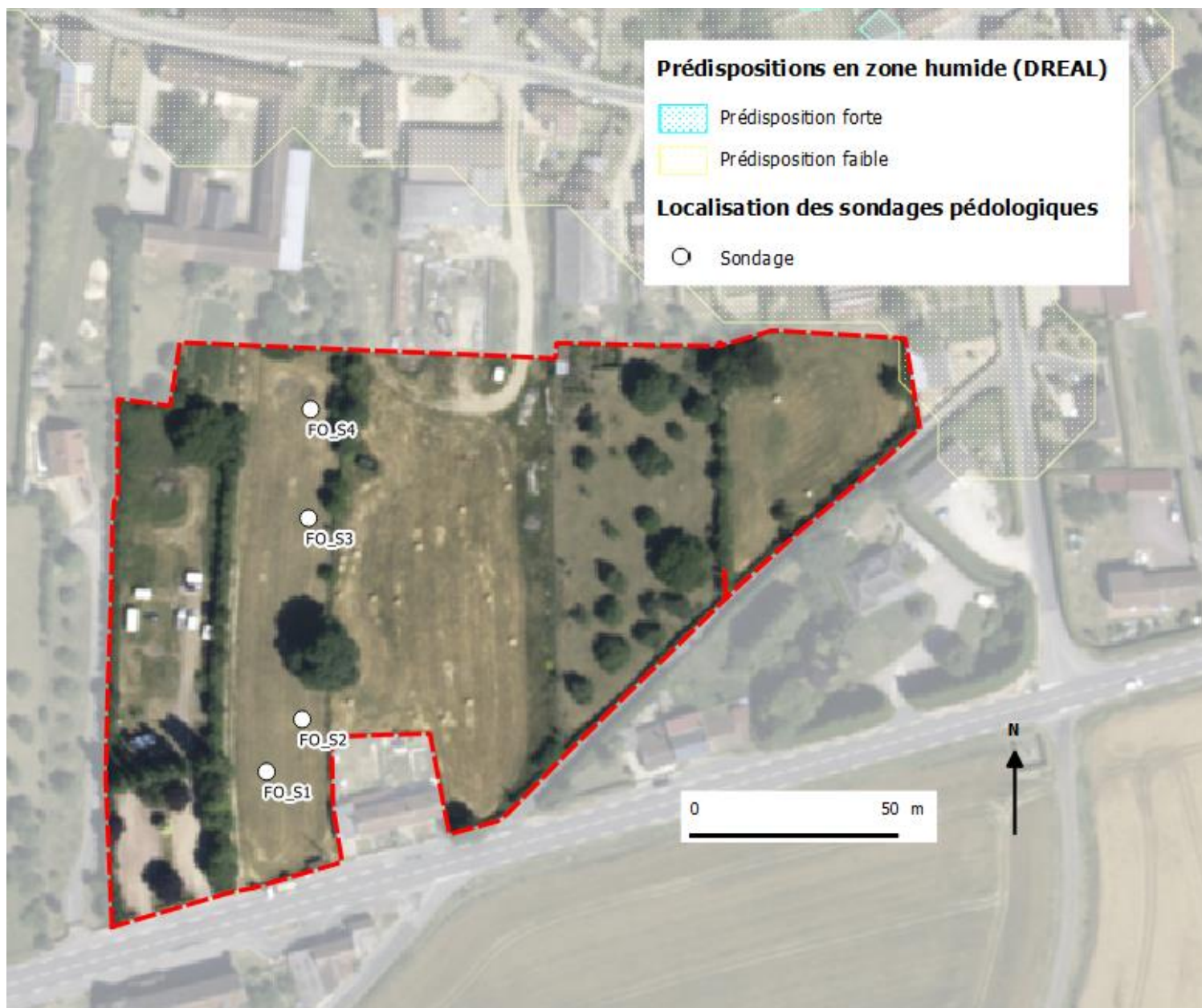
**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m

Ce site ne comporte pas de risque de gonflement des argiles







## **FONTENAI SUR ORNE - OAP**

### **URBANISATION GENERALE**

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce site est localisé en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### **ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE**

Deux accès au site sont identifiés sur la RD 924. La création de deux accès rapprochés nécessitera la sécurisation des sorties par un traitement adapté de l'espace public. Le chemin bordant la zone de projet à l'Est ne devra pas constituer le principal support de circulation automobile connectant la zone de projet au centre-bourg, il conservera une vocation mixte automobile - piéton - cycliste. Cet accès Est ne devra pas permettre une entrée et une sortie (l'une ou l'autre) car le chemin sur lequel débouchera la voie est relativement étroit (4m).

### **ACCESSIBILITE**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### **LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

Des formes urbaines plus compactes (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire par exemple) seront visées à proximité du cœur de bourg (secteur proche du cimetière).

### **LIAISONS DOUCES**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Une liaison douce sera aménagée au niveau du chemin existant bordant le site de projet à l'Est (connexion avec le centre-bourg). Par ailleurs, les déplacements piétons devront être sécurisés entre le parc de stationnement et le restaurant / hôtel situé de l'autre côté de la RD924.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère

(alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Une bande tampon plantée devra être créée entre l'opération et les constructions d'habitation existantes donnant sur la RD 924.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*




*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*

# Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Fontenai-sur-Orne






## Centre bourg

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal





### Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe de création d'habitat individuel ou semi-collectif dense  
*Densité moyenne = 20 logements / hectare*
-  Principe d'implantation du bâti (titre indicatif)

### Principes d'accès et de desserte

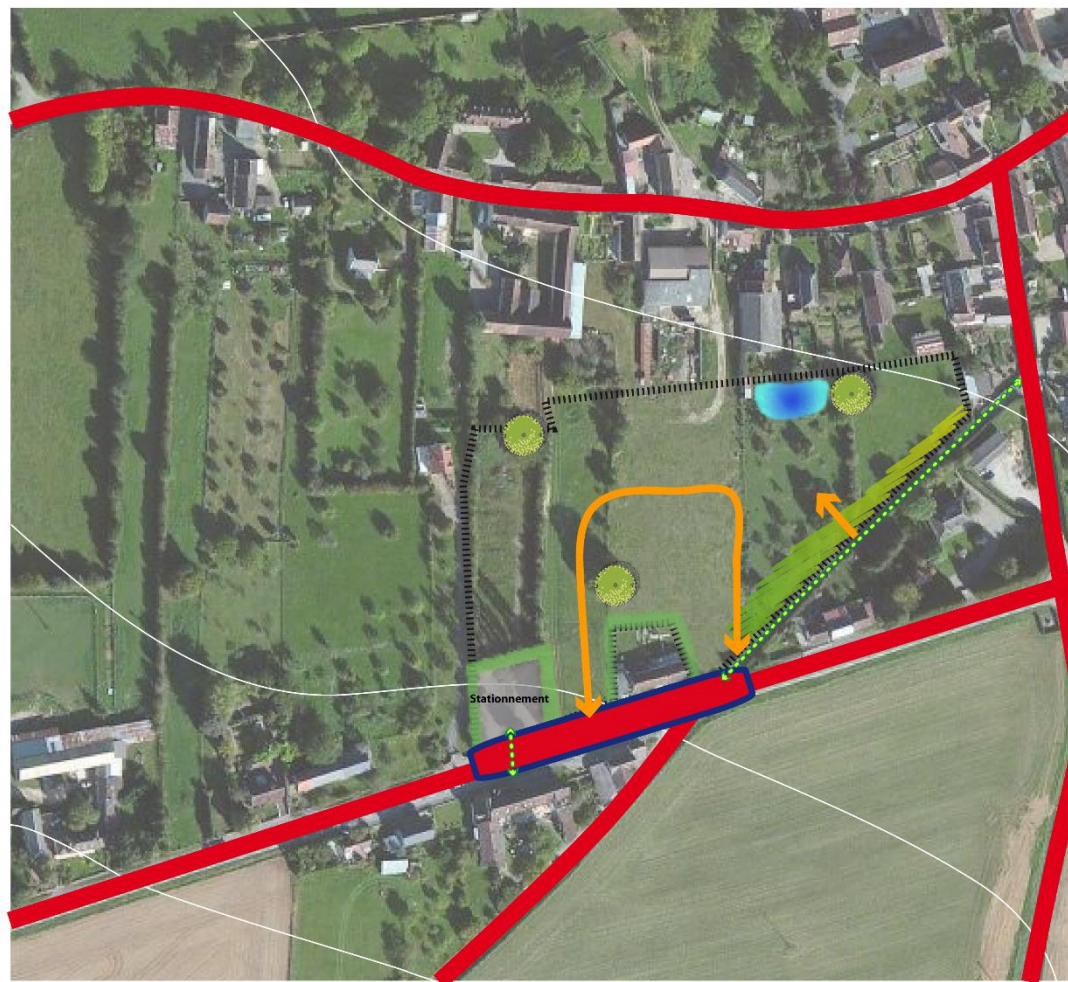
-  Principe de desserte viaire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique / voie mixte)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



## JUVIGNY SUR ORNE : ETAT INITIAL DES SITES

JUVIGNY SUR ORNE		Le Port d'Aunou (0.6ha)
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (environ 8 logements potentiels)
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	Situé en bas de coteau en continuité du village – proximité immédiate du site Natura 2000 (SIC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents »»,
	Paysage & Patrimoine	Topographie assez forte – Village patrimonial – Perspectives sur la Vallée de l'Orne
	Agriculture / sols	Parcelle non inscrite au RPG 2012 – pas de périmètre de réciprocité agricole
	Réseaux / desserte	Présence des réseaux en limite (secteur non intégré au zonage d'assainissement collectif)
	Risques / Nuisances	Pas de risque identifié (secteur sur coteau / Hors PPRi)
Incidences positives		En continuité directe avec le village, possibilité de liaison douce
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le village Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	
	Réduire	Création d'une lisière arborée en frange Ouest (coteau) pour intégration paysagère du village Amélioration des liaisons douces vers le vers le village Nécessaire gestion du pluvial (pente assez marquée) espace tampon à prévoir en amont des constructions existantes (pour ne pas aggraver les phénomènes inondations plus en aval – PPRi)
	Compenser	



**Photos du site – Le Port d’Aunou – Juvigny-sur-Orne**



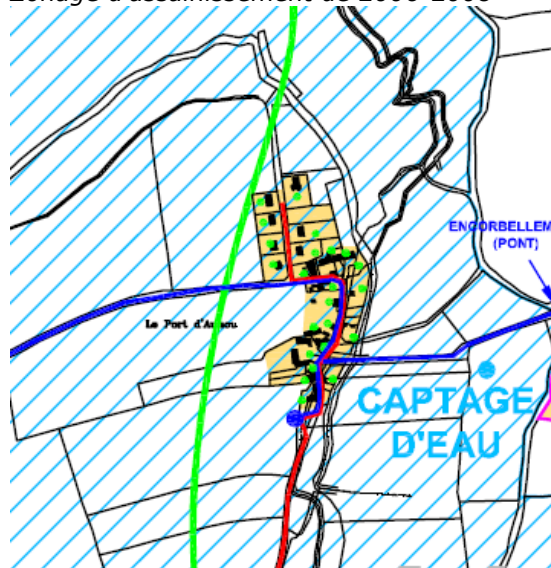
*Site avec pente relativement marquée – usage actuel (prairie)*



*Valeur patrimoniale*

*Pas de perception directe depuis l’Ouest du site (maintien de la haie, constructions plus récentes en continuité du site projeté)*

Zonage d'assainissement de 2006-2008






Inventaire patrimonial (dec.2013)



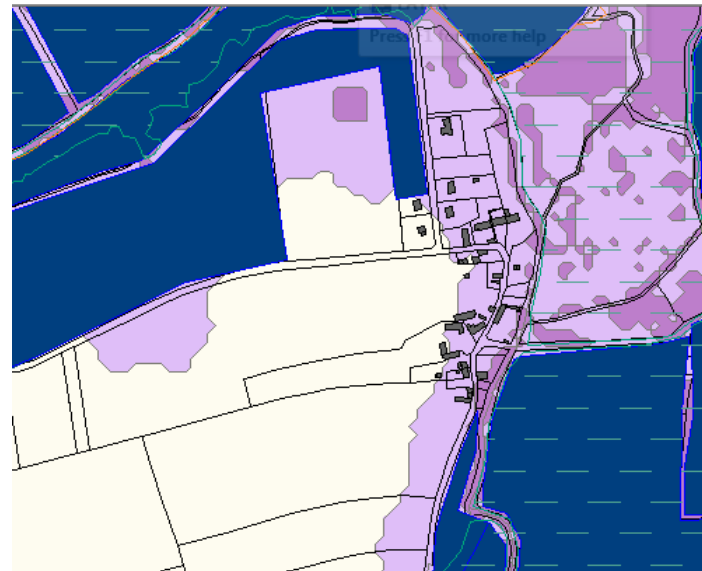
SRCE (extrait atlas)



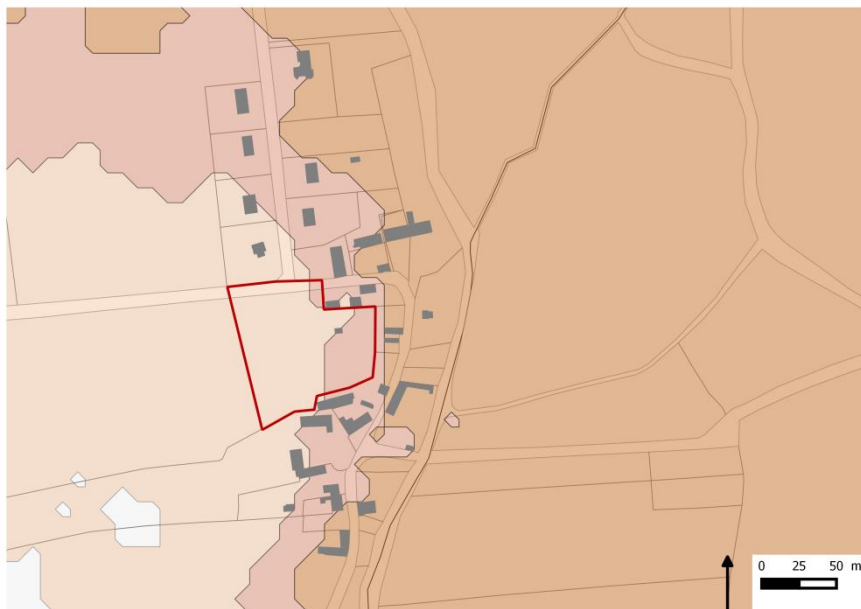
**TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE**

-  Réervoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réervoir de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

Autres Informations

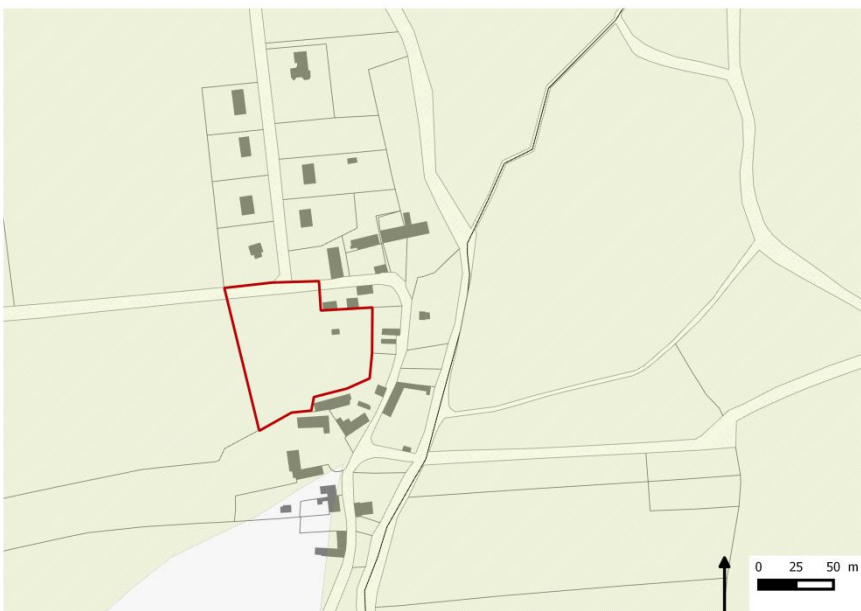






### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Alés gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « PORT D'AUNOU »

#### Caractéristiques du site

Situé à proximité (30 m) d'un cours d'eau, ce site présente une prédisposition en zone humide faible sur sa partie Est. Occupé en partie par des terres labourées à l'Ouest et en herbe à l'Est, **la végétation observée ne permet pas de conclure quant à la présence de zones humides.**

**Deux sondages pédologiques ont été réalisés à l'Est du site, au point le plus bas. Aucune de ces analyses n'ont présenté les caractéristiques d'un sol hydromorphe.**

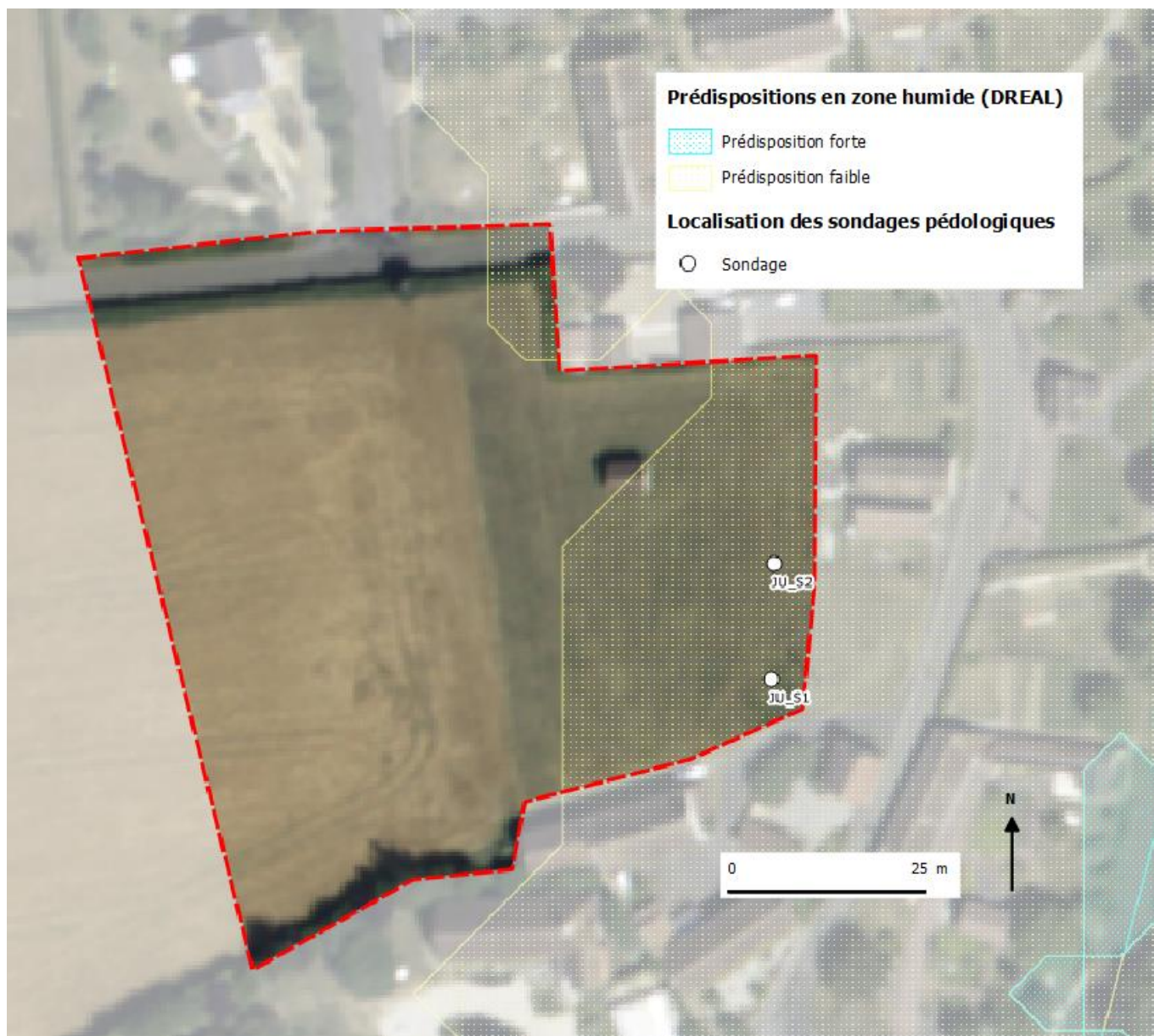
Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Absence de végétation	4 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie Sol à tendance sableuse

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## AUTRES RISQUES

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m et sous-sols de 1 à 2.5m en frange Ouest du site.

L'aléa de gonflement des argiles est faible.



## JUVIGNY SUR ORNE – OAP

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Celui ne se situe pas au sein du bourg mais au sein du village du Port d'Aunou. L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES

La desserte du site s'effectuera par la route située au Nord du secteur de projet.

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

### LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Une liaison douce permettant de relier l'opération à la vallée de l'Orne sera aménagée (un emplacement réservé a été défini à cet effet).

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation

des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des

lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

La partie Ouest du site devra nécessairement être plantée afin de limiter les impacts paysagers depuis la voie d'entrée Ouest du village et en lien avec la topographie du site.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.





*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*








## Le Port d'Aunou

### Principes d'accès et de desserte

-  Principe de desserte viaire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
-  Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.





## SAI : ETAT INITIAL DES SITES

SAI		Bourg (0.6ha)
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (environ 6 logements potentiels)
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	A environ 100 m du site Natura 2000 (SIC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » - Rivière de l'Ure (affluent de l'Orne) au Nord du Site
	Paysage & Patrimoine	Pente moyenne – Bourg patrimonial – Perspectives sur la Vallée de l'Ure
	Agriculture / sols	Parcelles cultivées (îlot cultivé RPG 2012) – Forte présence agricole (3 sites d'exploitation présents dans le bourg – Distance > 150m)
	Réseaux / desserte	Présence des réseaux en limite (secteur non intégré au zonage d'assainissement collectif)
	Risques / Nuisances	Pas de risque identifié
Incidences positives		En continuité directe avec le bourg, possibilité de liaison douce
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le village Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	
	Réduire	Amélioration des liaisons douces vers le vers le Bourg Nécessaire gestion du pluvial (pente) espace tampon à prévoir en amont des constructions existantes Aménagement d'un carrefour
	Compenser	

**Photos du site – Bourg de Sai**



*Portail existant*



*Présence de haies*



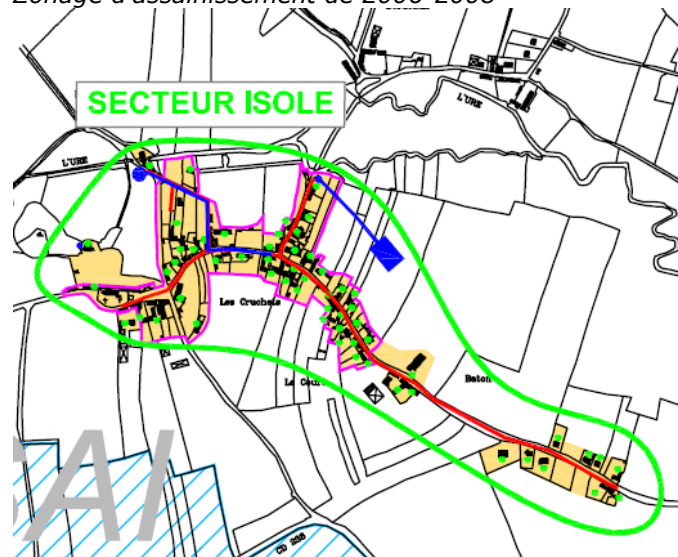
*Site aujourd'hui peu perceptible depuis la voie*



*Sai – bourg patrimonial*



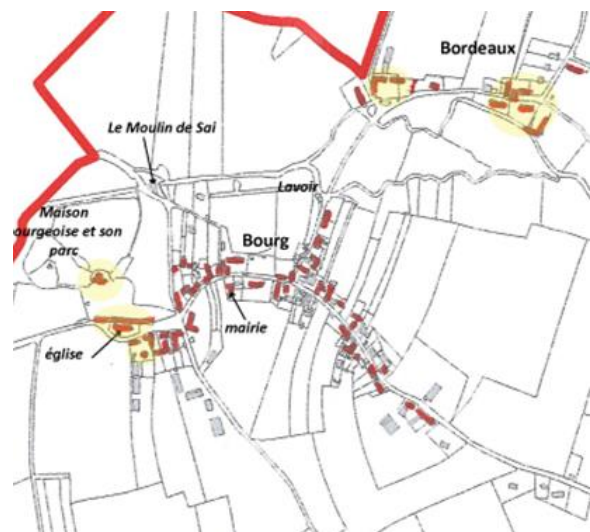
Zonage d'assainissement de 2006-2008



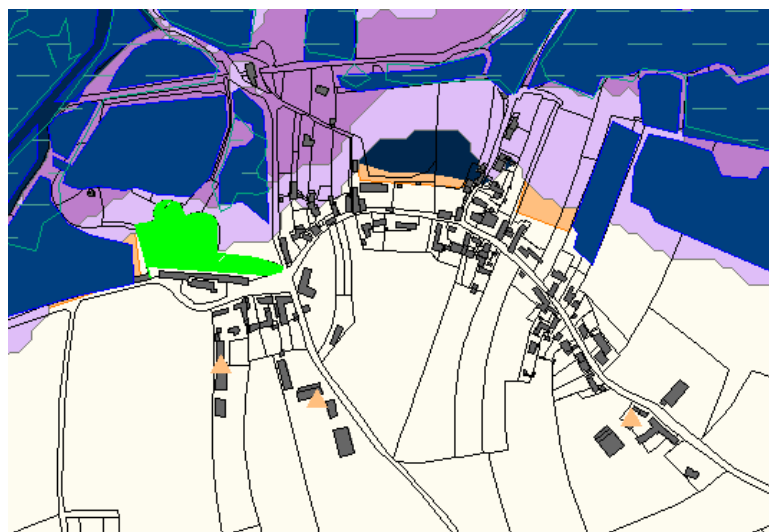
SRCE (extrait atlas)



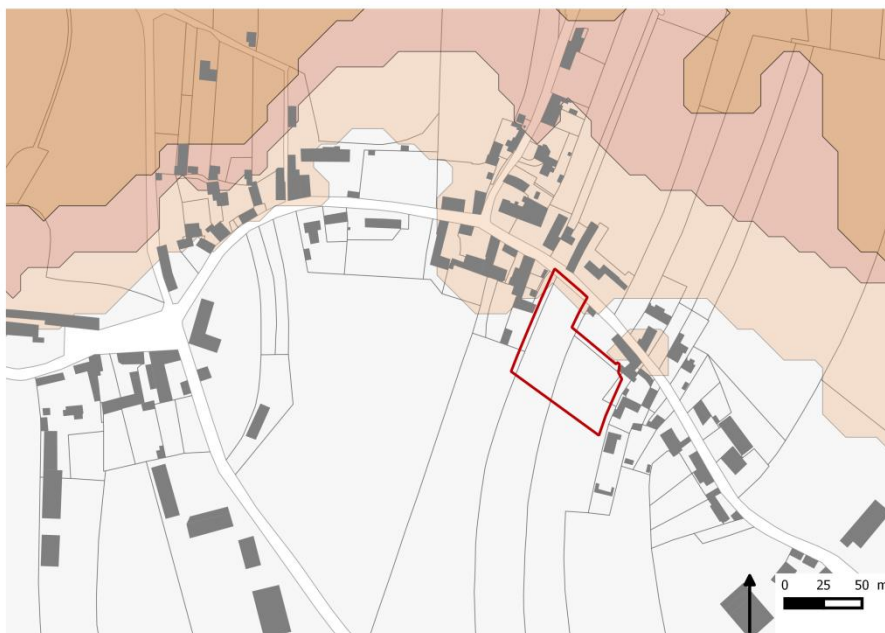
Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations







### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible



## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « CENTRE-BOURG »

#### Caractéristiques du site

Le site de projet étudié ici ne présente aucune prédisposition en zone humide. De même, **la végétation présente n'expose aucune espèce indicatrice de zone humide.**

**La situation topographique n'a pas justifié la réalisation de sondage pédologique.**

Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Absence de végétation	Pas de sondage pédologique Site sur plateau Pas de prédispositions

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## AUTRES RISQUES

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m à proximité de la voie en frange Nord-Ouest du site.

L'aléa de gonflement des argiles est faible.



## **SAI - OAP**

### **URBANISATION GENERALE**

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce site est situé en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare.

### **ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE**

La desserte du site s'effectuera la RD791. La sortie sur la route départementale devra nécessairement être sécurisée. L'aménagement viaire de la zone devra permettre le désenclavement des constructions situées à l'arrière de l'opération.

### **ACCESSIBILITE**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### **LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

### **LIAISONS DOUCES**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière

qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*



## Centre-bourg

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Principes d'occupation de l'espace

- Habitat individuel
- Principe d'alignement sur la voie

### Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Principe de voirie de desserte interne à créer
- Principe de désenclavement des constructions situées en arrière de l'opération
- Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aërosole / faie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
- Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
- Espaces plantés en frange d'opération
- Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
- Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



## SARCEAUX : ETAT INITIAL DES SITES

SARCEAUX		Rue des Sainfoins Sud (2.4 ha)	Rue de Fleuré (2.8 ha)
Caractéristiques du site	<b>Vocation</b>	Habitat (environ 36 logements potentiels)	Habitat (environ 42 logements potentiels)
	<b>Biodiversité / continuités écologique / ZH</b>	A environ 300 m du site Natura 2000 (SIC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » Pas de zone humide recensée	A environ 100 m du site Natura 2000 (SIC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » - Vallon boisé et bocager humide (affluent de La Baize) Proximité de la Baize – Nord du site Pas de zones humides recensées Ecoulement de pente Nord (vers la Baize)
	<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	A proximité de bâti patrimonial / Pente moyenne vers l'Ouest Vue lointaine vers le Sud-Est (boisements) à l'Est du site (partie haute)	Bourg patrimonial le long de la rue Wladimir Martel Enjeu d'intégration des constructions depuis la rue de Fleuré – paysage ouvert –vue dégagée sur les espaces agricoles plus à l'Ouest
	<b>Agriculture / sols</b>	Parcelle cultivée (partie Est)	Parcelles cultivées (îlot cultivé RPG 2012)
	<b>Réseaux / desserte</b>	Réseaux en limite / Desserte moyenne, voie étroite	Secteur intégré au zonage d'assainissement collectif Proximité du captage eau potable à l'Est du bourg
	<b>Risques / Nuisances</b>	Pas de risque ni nuisance identifiés	Pas de risque identifié
<b>Incidences positives</b>		Urbanisation en continuité de l'existant	Secteur en continuité urbaine – bonne desserte de la zone, possibilité de liaison douce, secteur homogène et relativement facile à aménager
<b>Incidences négatives</b>		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le bourg Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés	Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le bourg Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
<b>Mesures d'évitement, de réduction et de compensation</b>		<b>Éviter</b>	
		<b>Réduire</b>	Prévoir une gestion des écoulements Prévoir un aménagement des voiries (sécurité)
		<b>Compenser</b>	Traitement paysager des abords de la rue de Fleuré à prévoir Gestion des écoulements pluviaux à prévoir vers le Nord (légère pente, fossé) Amélioration des liaisons douces vers le vers le Bourg Aménagement des accès à la zone

## Photos des sites – Bourg de Sarceaux



Accès existant rue Georges Rousseau – légère pente



Accès depuis la rue Sainfoins



Urbanisation derrière l'église et le cimetière



Vue sur le bourg de Sarceaux depuis la rue Réage des Clercs



Bâtiments d'activités en limite de zone dans le vallon



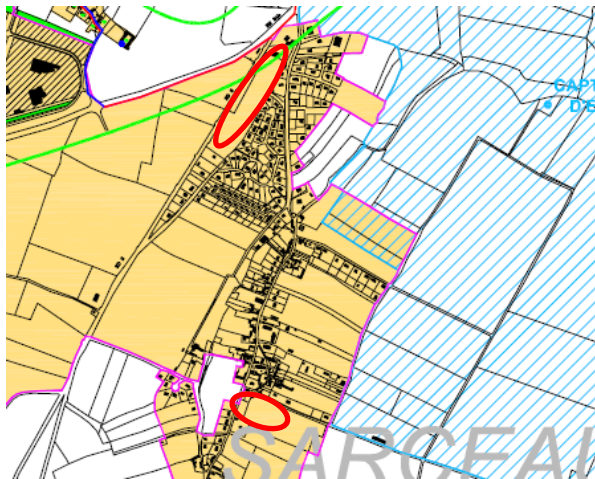
*Vue ouverte et dégagée sur le site de la rue de Fleuré – enjeux d'intégration le long de l'axe.*



*Vue lointaine sur des boisements (rue des Sainfouins)*



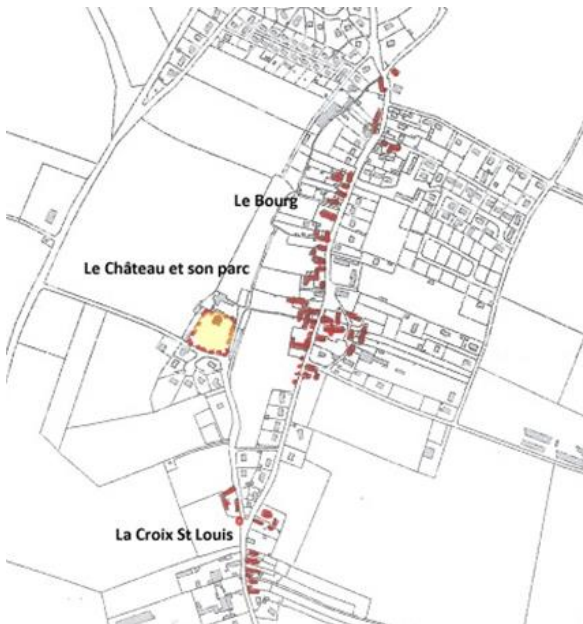
Zonage d'assainissement de 2006-2008



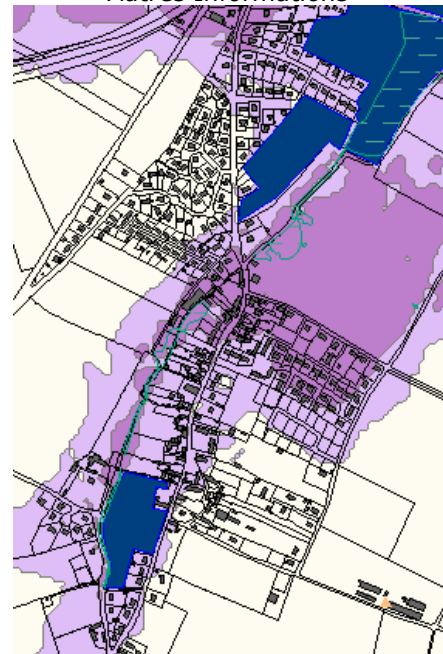
SRCE (extrait atlas)

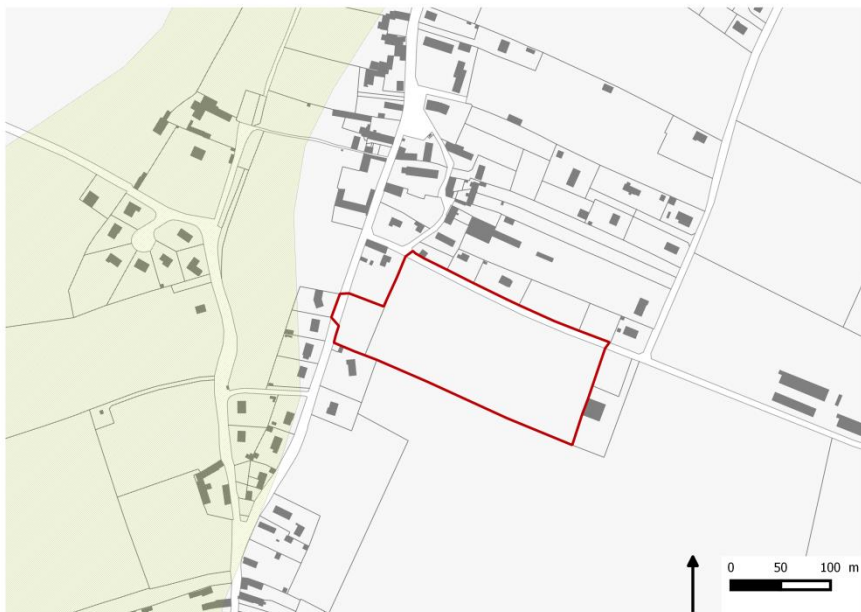


Inventaire patrimonial (dec.2013)



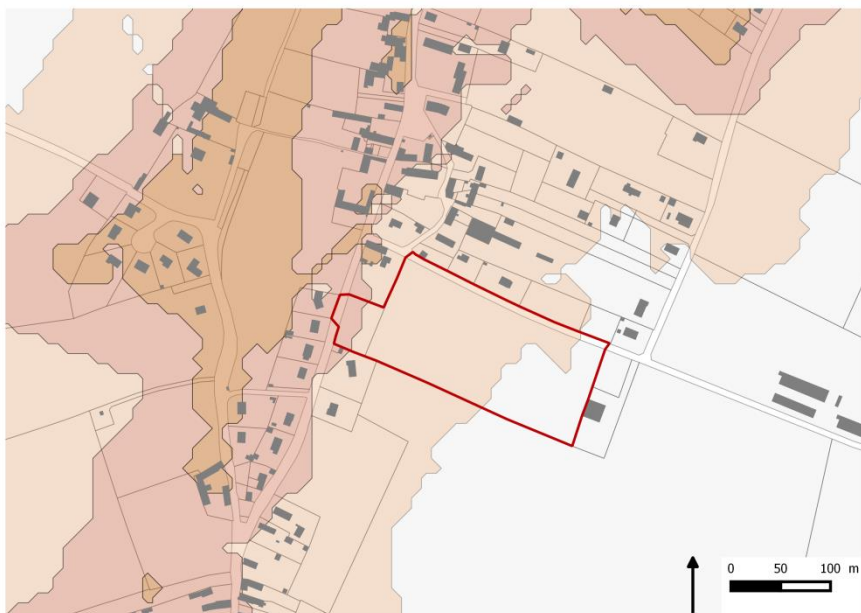
Autres Informations








### Alés gonflement des argiles

-  Alea fort
-  Alea moyen
-  Alea faible



### Remontées nappes phréatiques

-  Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
-  Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
-  Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « RUE DES SAINFOINS - SUD »**

#### Caractéristiques du site

Occupé par des cultures ou des terres labourées au moment des observations, ce site présent dans sa partie la plus basse à l'Ouest des prédispositions faibles à fortes en zone humide.

**Trois sondages pédologiques à la tarière ont ainsi été réalisés. Le sol, remanié et très caillouteux ne présente aucune trace d'hydromorphie.**

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	3 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m

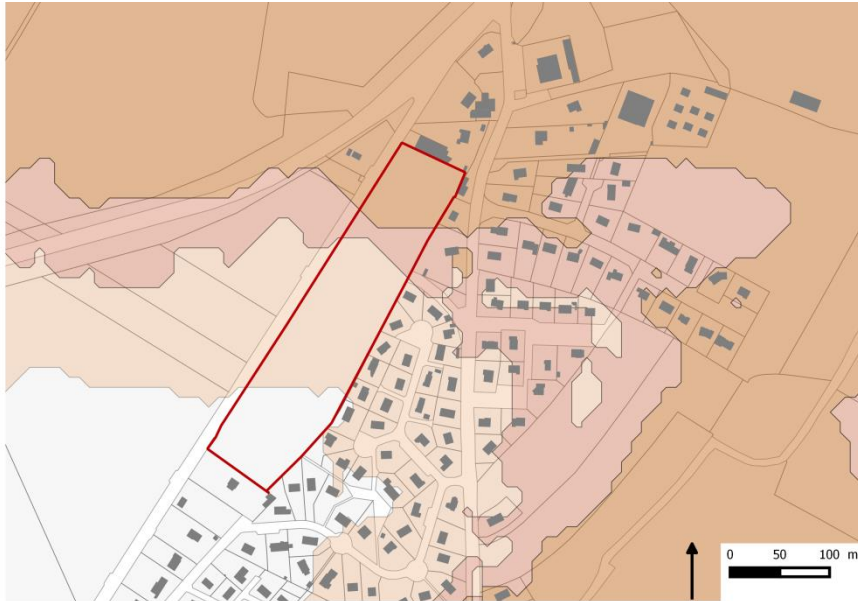
Ce site ne comporte pas de risque de gonflement des argiles.










**SITE « NORD »**



**Remontées nappes phréatiques**

-  Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
-  Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
-  Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



**Aléas gonflement des argiles**

-  Alea fort
-  Alea moyen
-  Alea faible

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « NORD »**

#### Caractéristiques du site

Occupé par des cultures ou des terres labourées au moment des observations, ce site présent dans sa partie la plus basse au Nord des prédispositions faibles à fortes en zone humide.

**Trois sondages pédologiques à la tarière ont ainsi été réalisés. Le sol, remanié et très caillouteux ne présente aucune trace d'hydromorphie.**

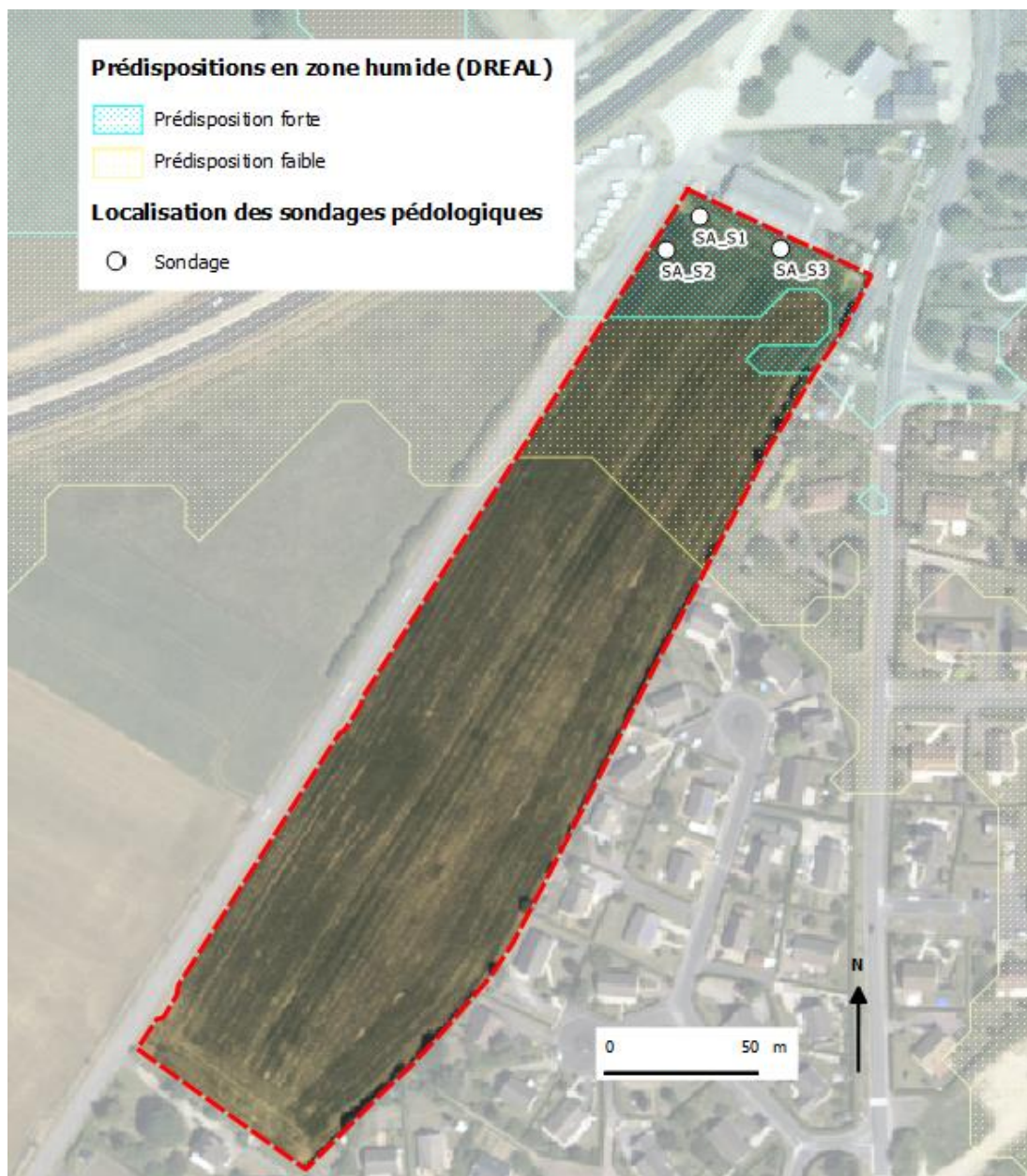
<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	3 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

### **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m sur la majeure partie du site, et un risque pour les réseaux et sous-sols de 0 à 1m en frange Nord du site.

L'aléa de gonflement des argiles en frange Nord du site est faible.



## SARCEAUX - OAP

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte deux sites de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement (un site en renouvellement urbain et deux sites en extension de l'urbanisation existante). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 15 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Rue de Fleure :** Deux des trois accès principaux au site s'effectueront rue de Fleure tandis que le troisième accès utilisera la réserve foncière prévue entre le site de projet et la rue Wladimir Martel. En raison du caractère routier de la rue de Fleure, les accès devront nécessairement être sécurisés (dangerosité des sorties).

**Rue des Sainfoins Sud :** accès depuis la rue des Sainfoins, sous réserve de son élargissement (emplacement réservé prévu à cet effet).

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

En raison de son positionnement à proximité des équipements du bourg et de l'absence de tissu pavillonnaire bas constitué à proximité, l'opération « rue des Sainfoins » peut recevoir des formes urbaines plus denses.

De la même manière, la partie Est de l'opération « rue Réage de Clercs » peut recevoir des constructions plus hautes (habitat intermédiaire par exemple) au regard de l'impact paysager moins important de ce secteur (topographie plus marquée à l'Est).

### LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Secteur Rue de Fleure, un espace végétalisé situé en cœur d'opération servira de support à une liaison douce permettant de connecter le projet aux extensions Nord du centre-bourg.

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs



d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Une vigilance accrue devra être apportée en limite Ouest de l'opération rue de Fleure au regard de l'importante visibilité de cette opération depuis la RD924, voie d'accès principale à l'agglomération argentannaise depuis l'A88 et l'Ouest du département. Les

arrières des constructions devront être aménagés de manière homogène et intégrés par la réalisation d'un écran végétal.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Sarceaux






Nord

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal


### Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe de création d'habitat individuel ou semi-collectif dense  
Densité moyenne = 20 logements / hectare
-  Principe d'implantation du B&D (Bâtiment Individuel Densifié)

### Principes d'accès et de desserte

-  Principe de desserte voire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique / voie morte)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée alléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

### Principes de prise en compte du risque incendie




Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.










## Rue des Sainfoins Sud





### Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe de création d'habitat individuel ou semi-collectif dense  
*Densité moyenne = 20 logements / hectare*
-  Principe d'implantation du bâti (titre indicatif)

### Principes d'accès et de desserte

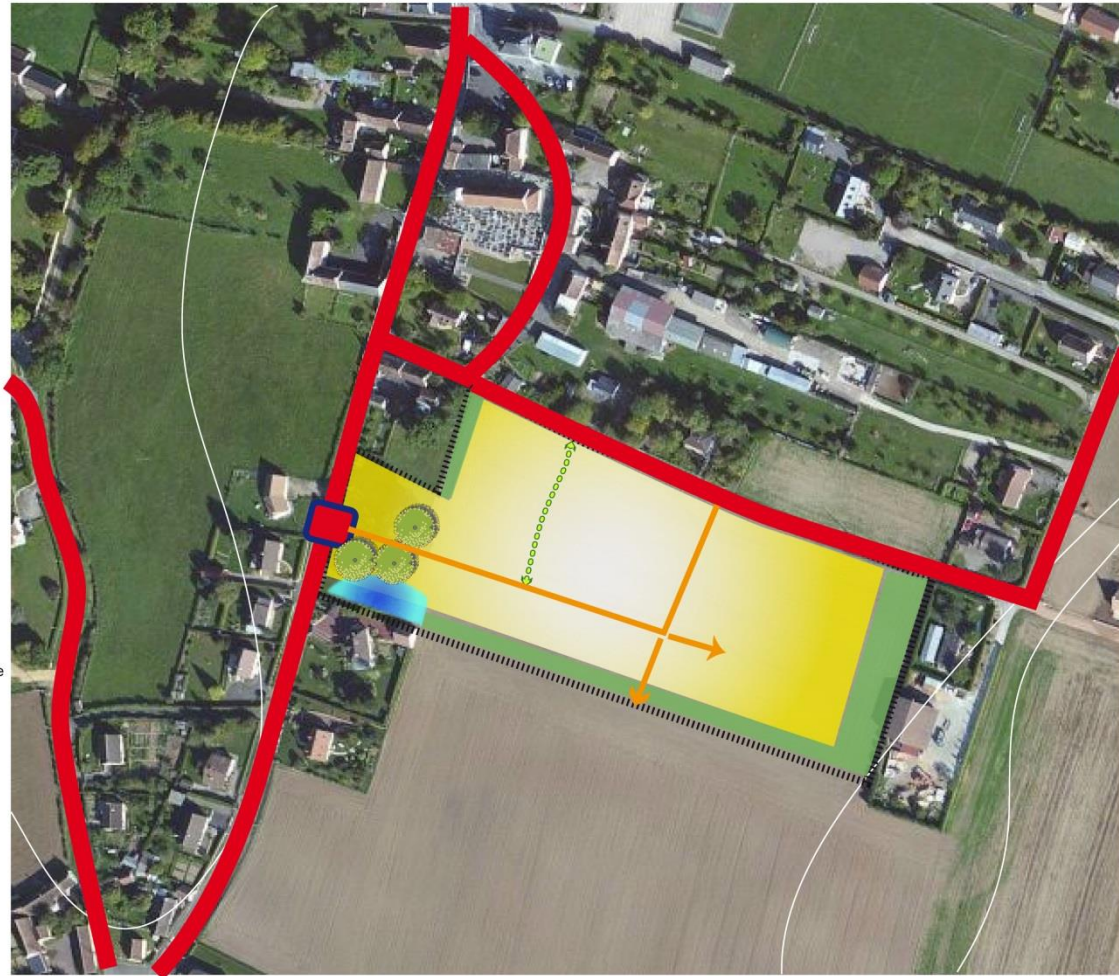
-  Principe de desserte viaire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique / voie mixte)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



## SEVIGNY : ETAT INITIAL DES SITES

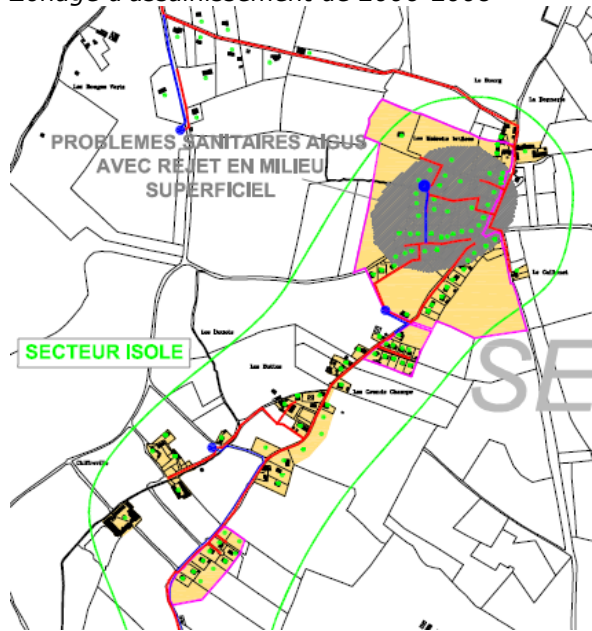
SEVIGNY		Bourg– secteur Nord
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat 1.3 ha – 13 logements potentiels
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	Site Natura 2000 « Vallée de l’Orne » en limite Pas de zone humide recensée (prédispositions faibles à fortes)
	Paysage & Patrimoine	Pente faible vers le Sud (cours d’eau à 30 m) Pas de bâti patrimonial à proximité immédiate
	Agriculture / sols	Pas de parcelles agricoles
	Réseaux / desserte	Bonne desserte / Réseaux à proximité
	Risques / Nuisances	Pas de risque ni de nuisance identifié
Incidences positives		Urbanisation en continuité de l’existant
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le bourg Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d’évitement, de réduction et de compensation	Eviter	
	Réduire	Gestion des écoulements pluviaux à prévoir vers le Sud (légère pente) Maintien des éléments arborés en bordure du site
	Compenser	



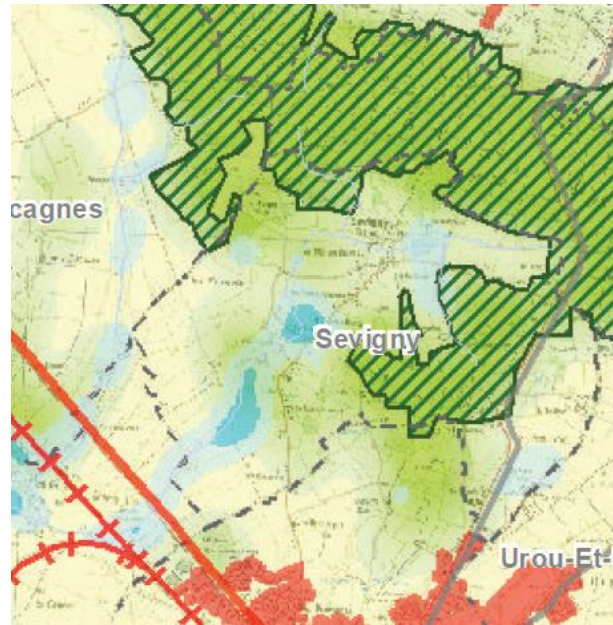
***Vues sur le site depuis la rue***



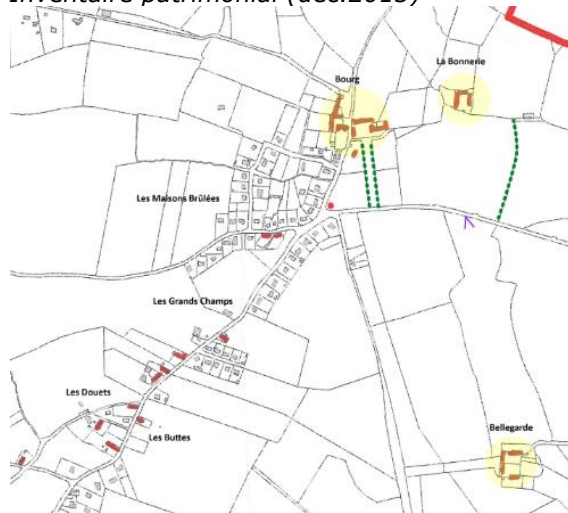
Zonage d'assainissement de 2006-2008



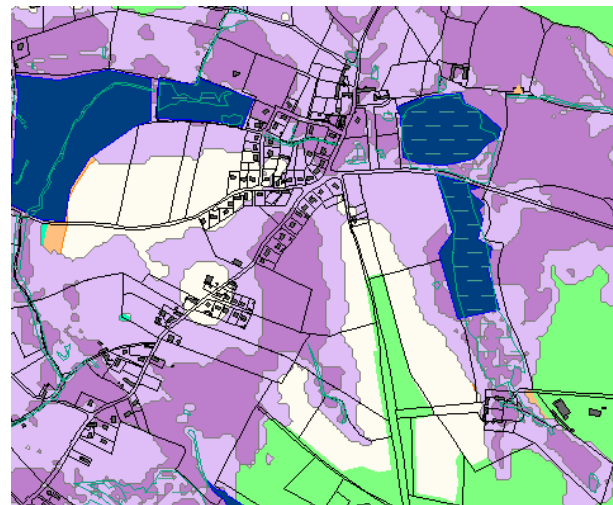
SRCE (extrait atlas)

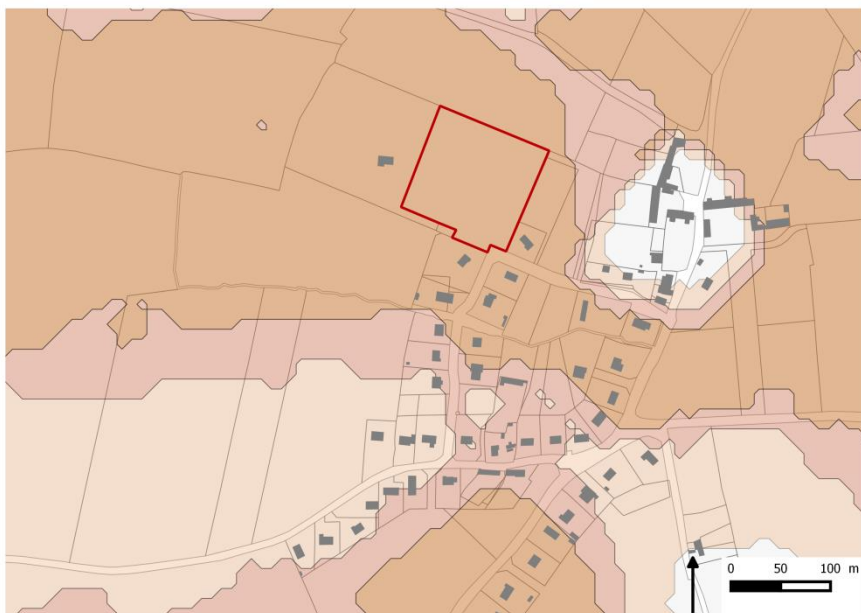


Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations





### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible



## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « LES VIOLETTES »**

#### Caractéristiques du site

Le site des Violettes est situé au Nord d'un cours d'eau et comprend des parcelles enherbées. Les données de prédispositions font apparaître une potentialité forte en zone humide sur la majeure partie du site (Ouest notamment).

**L'observation de la végétation n'indique pas la présence de zone humide.**

**Cinq sondages pédologiques à la tarière ont été réalisés. Le sol, peu épais présente un profil argileux à sableux. Aucun de ces prélèvements n'a permis d'observer des traces d'hydromorphie du sol.**

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	5 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les réseaux et sous-sols de 0 à 1m.

L'aléa de gonflement des argiles est faible sur la majeure partie du site, aléa moyen en frange Nord.





## SEVIGNY - OAP

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte deux sites de projet à vocation d'habitat dont l'un fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce site est situé au sein du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

Deux accès seront aménagés permettant le bouclage à l'échelle de l'opération sur la voie du Thiot.

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

L'accès à la zone située route de Trun devra utiliser la voie existante située immédiatement au Nord afin de limiter la multiplication des accès route de Trun (limitation dangerosité). Par ailleurs, la réalisation d'une quinzaine de logements supplémentaires nécessitera de repenser le traitement de la rue Pierre Bérégovoy et le positionnement des limites d'agglomération.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

En continuité de l'espace de loisirs actuel, une densification peut être envisagée (habitat mitoyen, habitat intermédiaire...). La densification de cet espace se justifie au regard de la proximité d'espaces verts structurants attenants d'une part et de

l'absence d'impacts sur le tissu voisin d'autre part.

### LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter les futures opérations d'habitat aux équipements et espaces verts et de loisirs actuels et futurs.

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère

(alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Les franges Nord de l'opération devront tout particulièrement s'appuyer sur le tissu boisé existant ainsi que sur les plantations à réaliser.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*








## Les Violettes





### Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe de création d'habitat individuel ou semi-collectif dense  
*Densité moyenne = 20 logements / hectare*

### Principes d'accès et de desserte

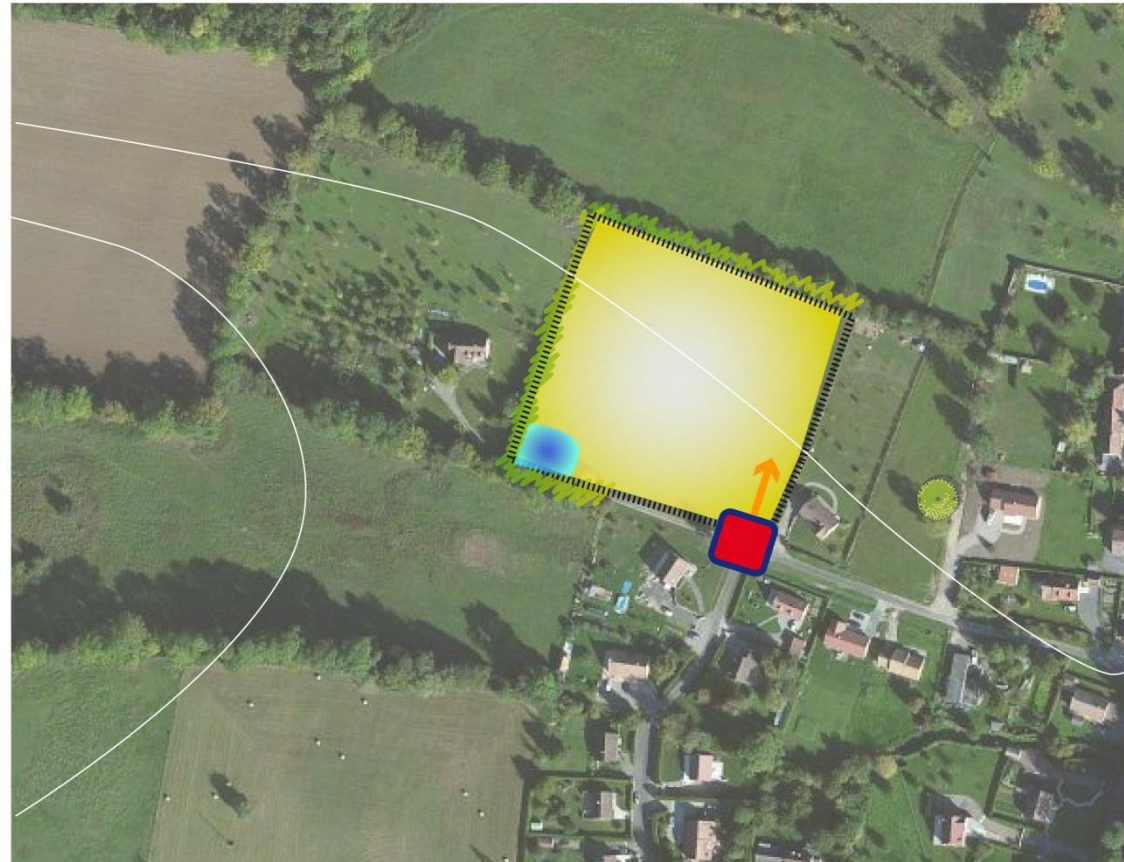
-  Principe de desserte viaire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h))
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.





## SAINT CHRISTOPHE LE JAJOLET : ETAT INITIAL DES SITES

SAINT CHRISTOPHE LE JAJOLET		Bourg Sud	Bourg Nord
Caractéristiques du site	<b>Vocation</b>	1.8 ha aménageable, Habitat (environ 18 logements potentiels)	
	<b>Biodiversité / continuités écologique / ZH</b>	A 85 m du Site Natura 2000 (SIC « Haute vallée de l'Orne et ses affluents ») Ruisseau de la Baize identifié en réservoir de la trame bleue du SRCE Pas de zones humides recensées Situation en rebord de plateau	A 40m du Site Natura 2000 (SIC « Haute vallée de l'Orne et ses affluents ») Ruisseau de la Baize identifié en réservoir de la trame bleue du SRCE Pas de zones humides recensées
	<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Bourg patrimonial inscrit en cœur de vallon (ruisseaux de la Tricoire, de la Baize) avec vue dégagée depuis les coteaux Enjeux de perception des axes d'entrée de ville (secteurs situés en coteau) Proximité d'un secteur paysager significatif (ensemble cimetière – église – école, planté de nombreux arbres d'alignements (mails arborés) = repère dans le paysage Présence d'un monument commémoratif adjacent au site.	Bourg patrimonial inscrit en cœur de vallon (ruisseaux de la Tricoire, de la Baize) avec vue dégagée depuis les coteaux Enjeux de perception des axes d'entrée de ville (secteurs situés en coteau) Vue dégagée à l'Ouest sur le vallon de la Baize (perspective à mettre en valeur)
	<b>Agriculture / sols</b>	Parcelles cultivées (îlot cultivé RPG 2012)	Parcelles cultivées (îlot cultivé RPG 2012)
	<b>Réseaux / desserte</b>	Secteur intégré au zonage d'assainissement collectif (secteur isolé)	Secteur intégré au zonage d'assainissement collectif (secteur isolé)
	<b>Risques / Nuisances</b>	Pas de risques recensés	Pas de risques recensés
<b>Incidences positives</b>	Secteur de capacité limitée en continuité directe de la centralité du bourg	Secteur de capacité limitée en continuité directe du bourg	
<b>Incidences négatives</b>	Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le bourg Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés	Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux en aval à gérer vers le bourg Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés	
<b>Mesures d'évitement, de réduction et de compensation</b>	<b>Éviter</b>		
	<b>Réduire</b>	Intégration dans le bas de la pente des constructions les plus denses pour une meilleure intégration paysagère Aménagement d'une liaison douce vers la centralité du bourg Préservation des principaux éléments arborés (haie bocagère et traces de l'ancien verger) afin de valoriser la frange Sud d'entrée de ville	Plantation de la frange Nord pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions. Gestion du pluvial en bas de pente, en amont des constructions existantes du bourg.
	<b>Compenser</b>		

### Site Sud bourg



*Monument en bordure du site de projet*



*Vue sur l'entrée de ville Sud - frange arborée, bonne intégration paysagère du site situé à l'arrière*

### Site Nord bourg



*Vue lointaine sur le site depuis la RD 752*



*Vue interne du Site Nord*

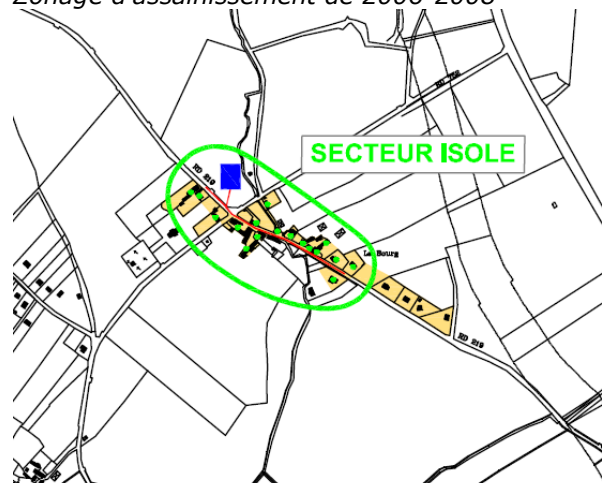


*Accès RD 752 depuis le vallon du ruisseau de la Tricoire*



*Vue sur le passage du ruisseau en centre-bourg*

Zonage d'assainissement de 2006-2008



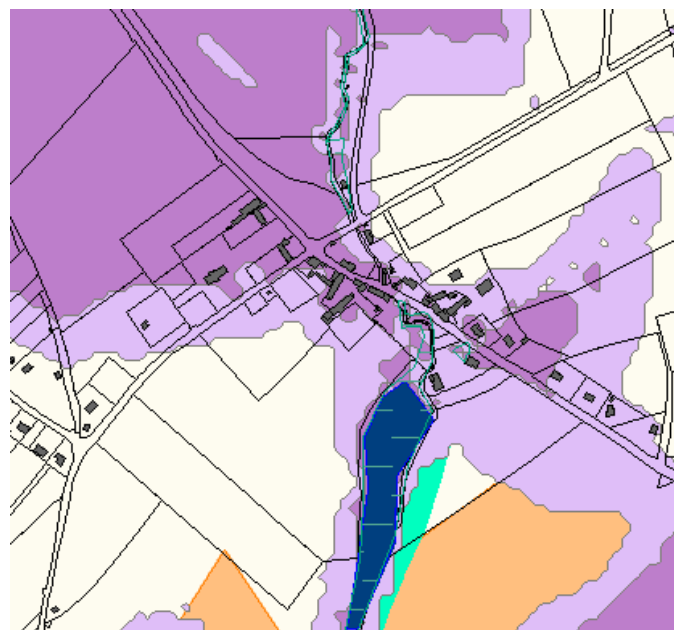
SRCE (extrait atlas)



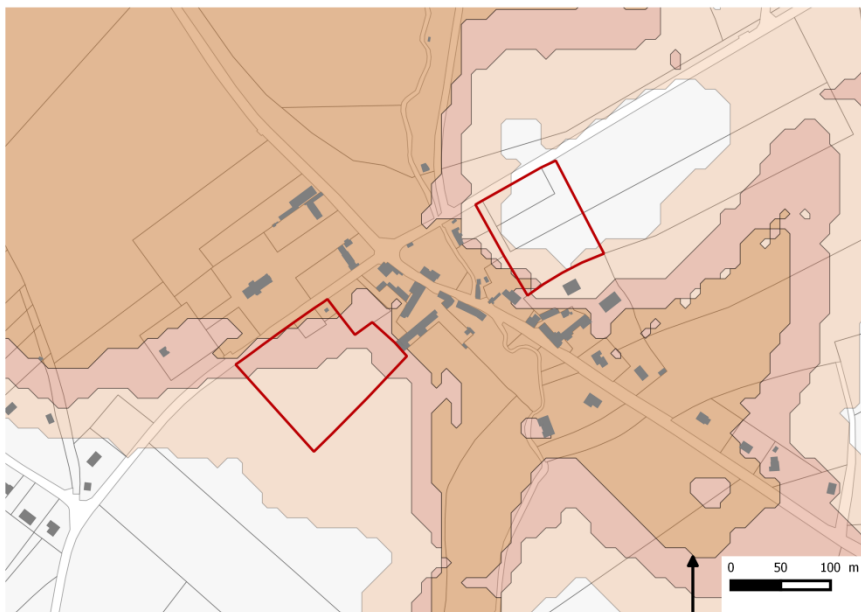
Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations







### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible



## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « CENTRE-BOURG »

#### Caractéristiques du site

Les deux sites de projet de la commune sont situés de part et d'autre d'un cours d'eau. Ils présentent ainsi une pente plutôt prononcée et sont occupés par des vergers et pâtures pour le site Ouest et des cultures pour le site Est.

L'ensemble des sites est concerné par des potentialités faibles en zone humide selon les données de la DREAL.

**2 sondages pédologiques à la tarière ont été réalisés sur les parcelles accessibles : aucun n'a mis en évidence de traces d'hydromorphie du sol.**

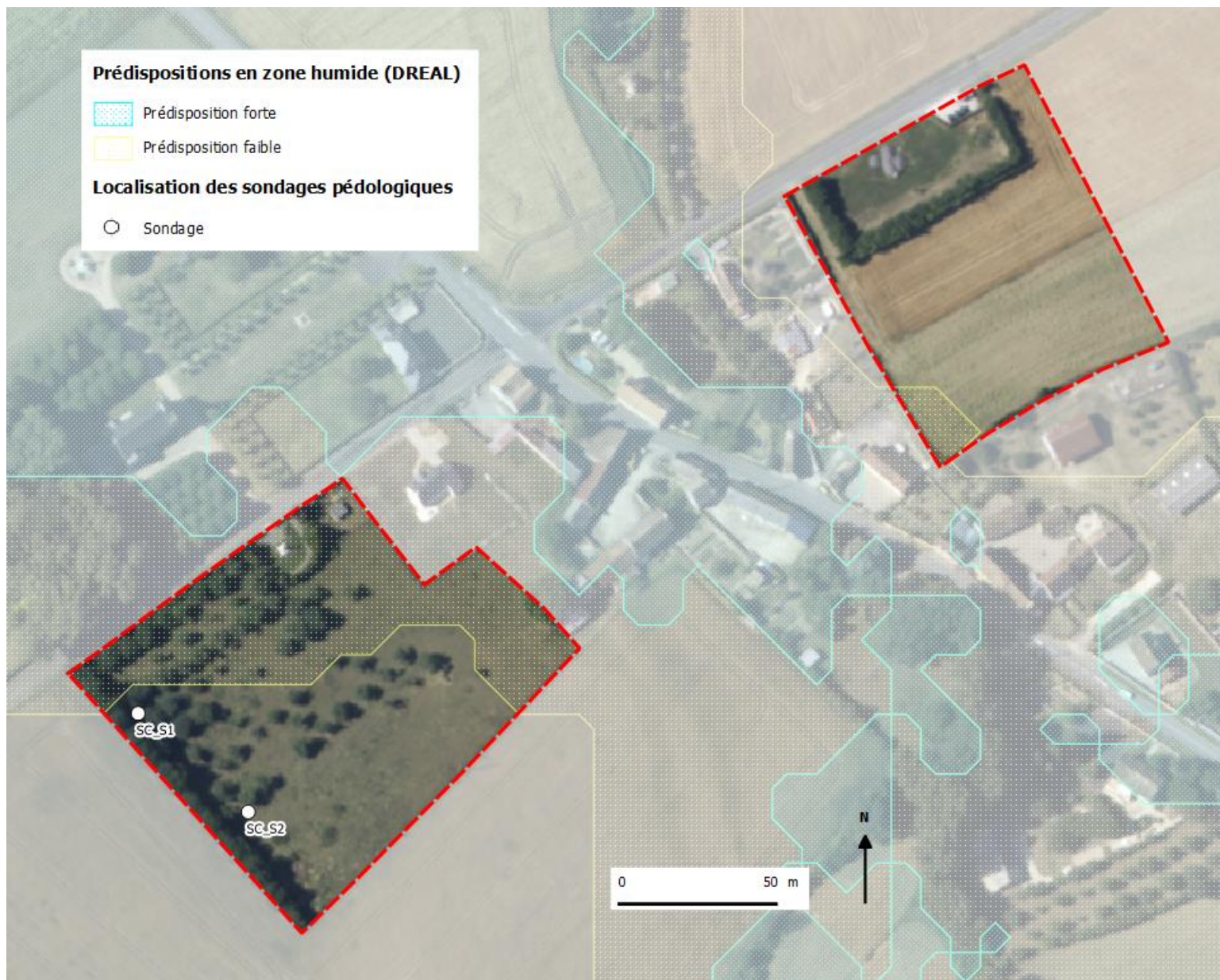
Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Absence de végétation	2 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## AUTRES RISQUES

Le site Ouest comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m et pour les sous-sols de 1 à 2.5m. Le site Est comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les infrastructures profondes de 2.5 à 5m, en frange Ouest uniquement.

L'aléa de gonflement des argiles est faible pour les deux sites.



# SAINT CHRISTOPHE LE JAJOLET - OAP

## URBANISATION GENERALE

La commune comporte deux sites de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces sites sont situés au sein ou en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Sud bourg :** Un unique accès est aménagé sur la RD752, accès devant faire l'objet d'une sécurisation.

**Nord bourg :** Accès sur la RD 752, accès à sécuriser.

## ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

## LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

Nord bourg : Afin de marquer l'entrée du village, un secteur d'habitat plus dense est identifié le long de la RD 752. Cette densification, couplée par exemple à un aménagement routier, doit permettre de marquer la centralité de la commune (front urbain).

Sud bourg : la partie de la zone située à proximité du cœur de bourg recevra des formes urbaines plus denses.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Sud bourg : une liaison douce sera aménagée entre la partie dense de l'opération et le cœur de bourg (emplacement réservé défini à cet effet).

## DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

## **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Sud bourg : la frange Sud de l'opération devra être plantée afin de limiter les impacts depuis l'entrée de village Sud. La parcelle 82, située en zone 2AUh, devra conserver au maximum ses spécificités paysagères l'aménagement retenu devra valoriser les vues sur les éléments de patrimoine en frange Nord.

Nord bourg : la frange Nord de l'opération devra être plantée afin de limiter les impacts depuis l'entrée de village Nord.

## **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*


*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*




## Centre-bourg


### Principes d'occupation de l'espace


 Habitat individuel


 Principe d'ilot à densifier  
Densité moyenne = 20 logements / ha


 Principe d'alignement sur la voie / structuration d'un front urbain

### Principes d'accès et de desserte

 Principe de desserte viarie principale existante

 Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser


 Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)

 Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux


> conforter les qualités paysagères du site et ses spécificités patrimoniales au titre de l'article L-123-1-5,7\*


 Patrimoine à préserver

 Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics

 Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone

 Espaces plantés en frange d'opération

 Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

 Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

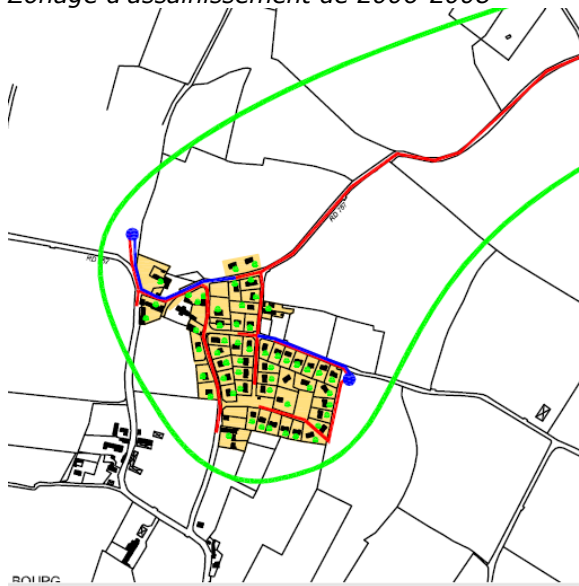
Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



## SAINT LOYER DES CHAMPS : ETAT INITIAL DES SITES

SAINT LOYER DES CHAMPS		
Caractéristiques du site	<b>Vocation</b>	Habitat – 1.7 ha – 17 logements potentiels
	<b>Biodiversité / continuités écologique / ZH</b>	A proximité du site Natura 2000 Cours d'eau en contrebas, à environ 50 m à l'Est Zones humides à proximité
	<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Présence d'un bâti d'intérêt à proximité Pente marquée vers l'Est
	<b>Agriculture / sols</b>	Pas de parcelles agricoles (RPG 2012)
	<b>Réseaux / desserte</b>	Réseaux en limites du site Bonne desserte existante
	<b>Risques / Nuisances</b>	Pas de risque ni nuisances recensés
<b>Incidences positives</b>		Urbanisation en continuité de l'existant, à proximité du bourg
<b>Incidences négatives</b>		Imperméabilisation des sols – écoulements pluviaux vers l'Est (cours d'eau) à gérer Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
<b>Mesures d'évitement, de réduction et de compensation</b>	<b>Éviter</b>	
	<b>Réduire</b>	Prévoir une gestion des eaux pluviales (bassin) avant le rejet direct vers le milieu naturel Maintenir les éléments végétaux (haie) permettant une meilleure intégration paysagère
	<b>Compenser</b>	

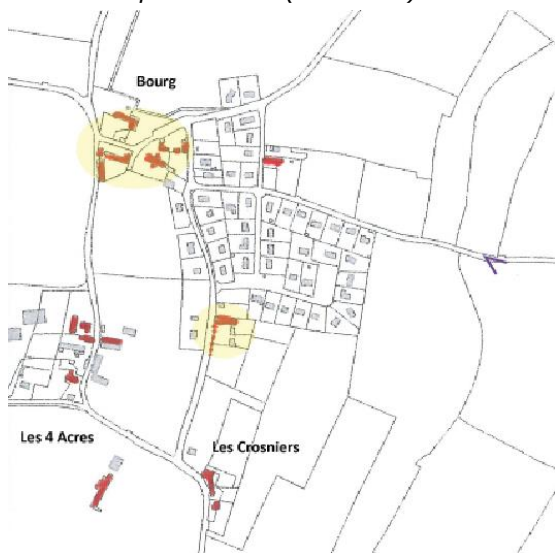
Zonage d'assainissement de 2006-2008



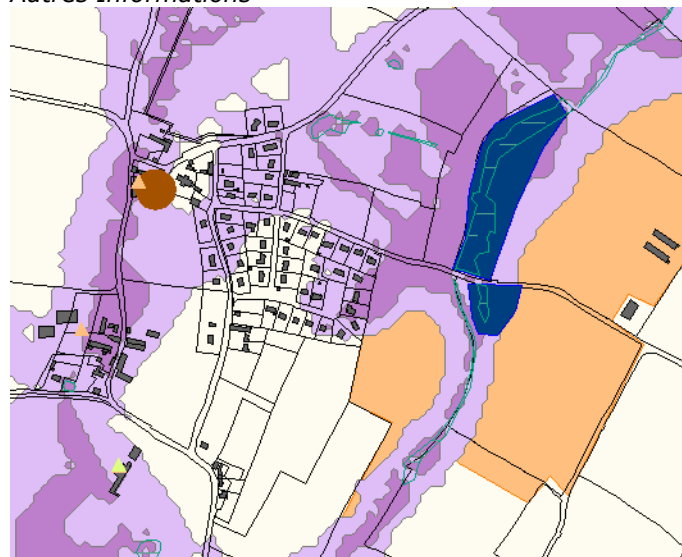
SRCE (extrait atlas)



Inventaire patrimonial (dec.2013)



Autres Informations

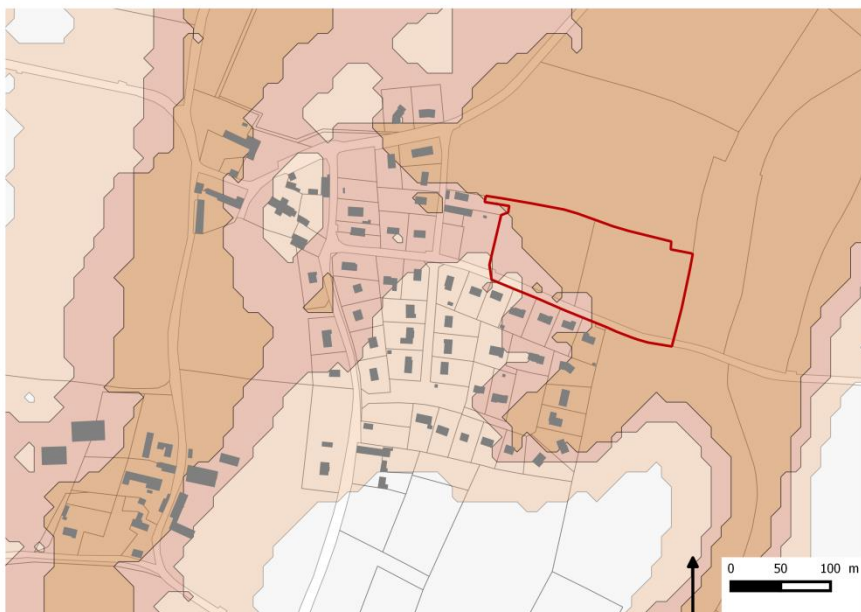






*Vue sur l'entrée Sud-Ouest du site*





### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « CENTRE-BOURG »

#### Caractéristiques du site

Ce site de projet est situé sur un versant, la pente vers l'Est y est ainsi plutôt marquée.

**On constate l'absence de végétation spécifique ou même d'un engorgement du sol contrairement à la parcelle située à proximité au Nord qui présente un faciès d'hydromorphie très net. Des sondages confirment l'absence de zones humides.**

Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Absence de végétation	5 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

**Aucune zones humides présente dans le perimetre du projet.**

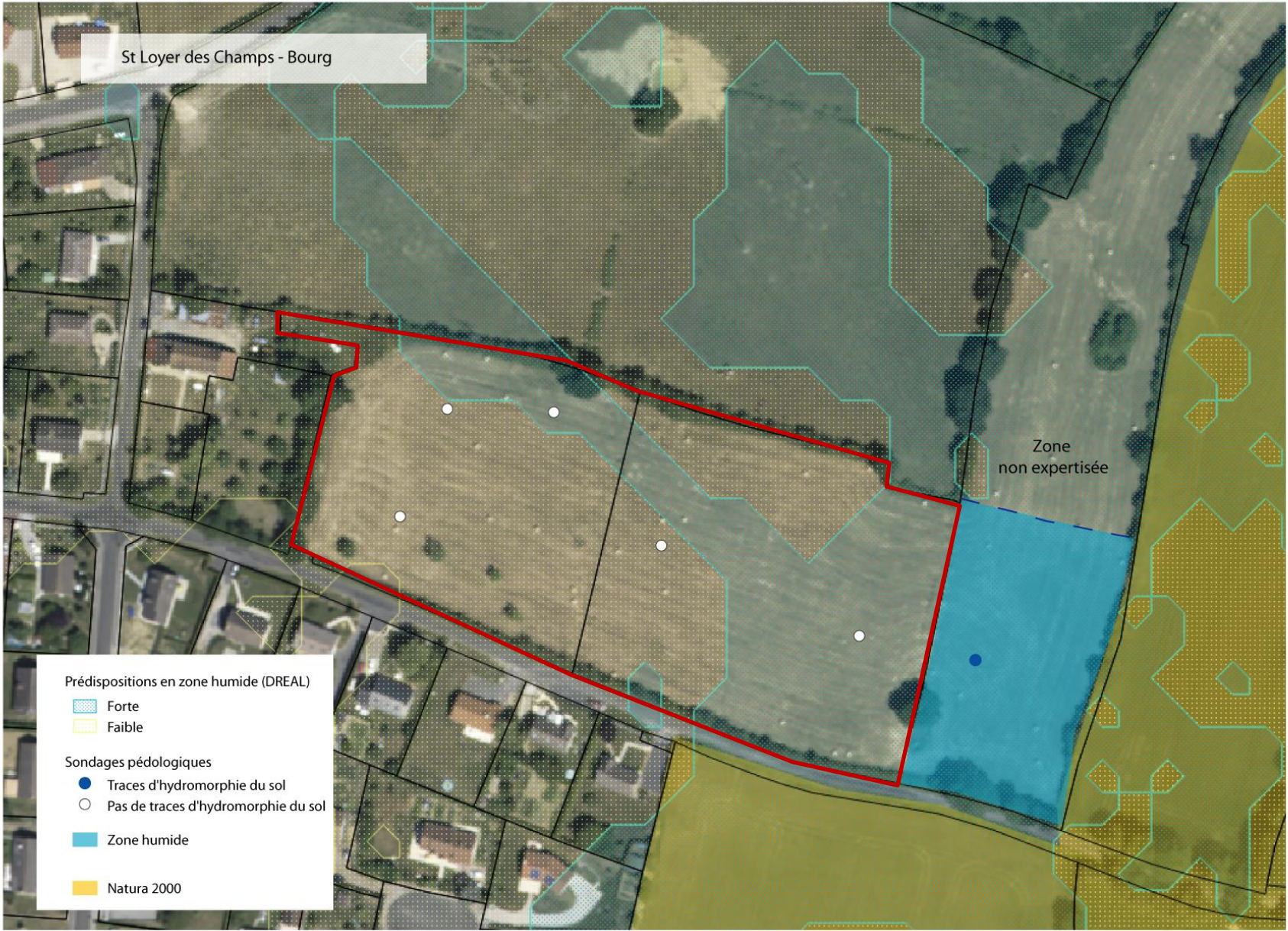
#### AUTRES RISQUES

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les réseaux et sous-sols de 0 à 1m.

L'aléa de gonflement des argiles est moyen.









## **SAINT LOYER DES CHAMPS - OAP**

### **URBANISATION GENERALE**

La commune comporte un site de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce site est situé en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare.

### **ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE**

Deux accès seront aménagés permettant un bouclage sur la route de Nonantel, face au lotissement actuel.

### **ACCESSIBILITE**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. (voies structurantes Est-Ouest)

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de

façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### **LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

### **LIAISONS DOUCES**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si

cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).



## **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.




*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*





# Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Saint Loyer des Champs

## Centre-bourg






### Principes d'occupation de l'espace

-  Habitat individuel
-  Principe d'ilot a densifier  
*Densité moyenne = 20 logements / ha*
-  Principe d'alignement sur la voie / structuration d'un front urbain

### Principes d'accès et de desserte

-  Principe de desserte viaire principale existante
-  Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
-  Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
-  Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
-  Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
-  Espaces plantés en frange d'opération
-  Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
-  Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

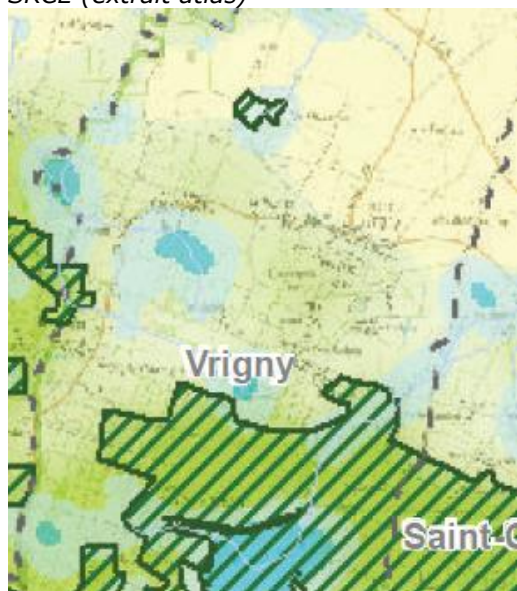
Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



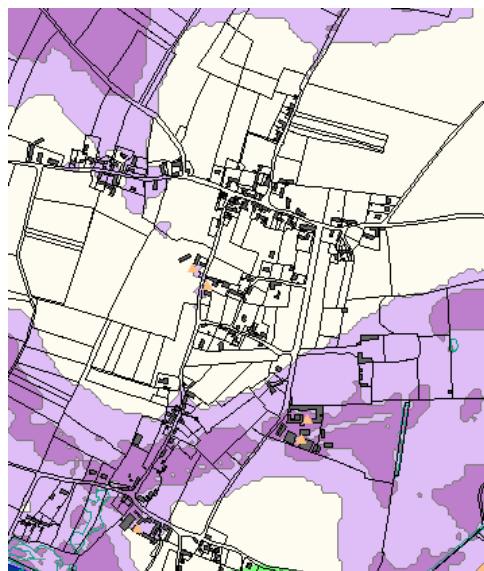
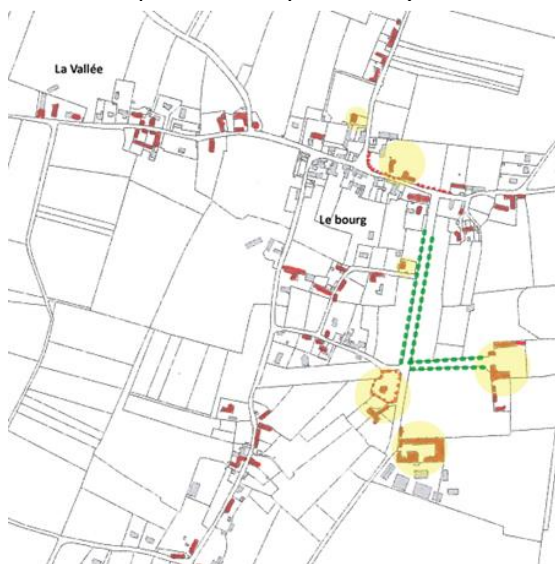
## VRIGNY : ETAT INITIAL DES SITES

VRIGNY		Bourg (1.5 ha)	
Caractéristiques du site	<b>Vocation</b>	Habitat (environ 15 logements potentiels)	
	<b>Biodiversité / continuités écologique / ZH</b>	A environ 400 m du Site Natura 2000 – Forêt d’Ecouves au Sud Commune de Vrigny intégrée au PNR Normandie Maine. Aucune zone humide recensée	
	<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Bourg patrimonial – quelque constructions anciennes recensées le long de la rue Avenues, Lambergeries Alignement de peupliers structurant identifié sur la rue de La Fontaine (axe perspectif, allée du château) Proximité de l’église (point focal valoriser) Jardins, vergers Entrée de ville pour le site Nord	
	<b>Agriculture / sols</b>	Secteur de projet non cultivé Proximité d’une parcelle cultivée adjacente en lien avec deux sites d’exploitation recensés au Sud-Ouest du site	
	<b>Réseaux / desserte</b>	Secteur non intégré à l’assainissement collectif au zonage pour le site Sud mais intégré pour le site Nord.	
	<b>Risques / Nuisances</b>	Pas de risques recensés	
<b>Incidences positives</b>		Site situé en dent creuse (enjeu de densification, en accord avec l’espace patrimonial du bourg) pour le secteur Sud et en entrée de ville pour le secteur Nord, présentant un réseau d’assainissement collectif	
<b>Incidences négatives</b>		Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés Risques de dénaturation de l’entrée de ville	
<b>Mesures d’évitement, de réduction et de compensation</b>		<b>Éviter</b>	Préservation des abords en lien avec l’allée du château (espace de loisirs). Limitation des risques de dégradation de l’entrée de ville Assurer un front urbain avec les espaces agricoles à proximité.
		<b>Réduire</b>	Secteur le plus dense en intérieur d’îlot Préservation des principaux arbres existants sur le site Gestion du pluvial en amont des constructions du bourg (espace tampon) Aménagement des liaisons douces vers le sens
		<b>Compenser</b>	

SRCE (extrait atlas)



Inventaire patrimonial (dec.2013)





## Site de projet Vrigny



*Vue à l'Ouest du site (léger dénivelé / voie)*



*Vue à l'Est du site - Rue de la Fontaine (Eglise et murs en pierres)*

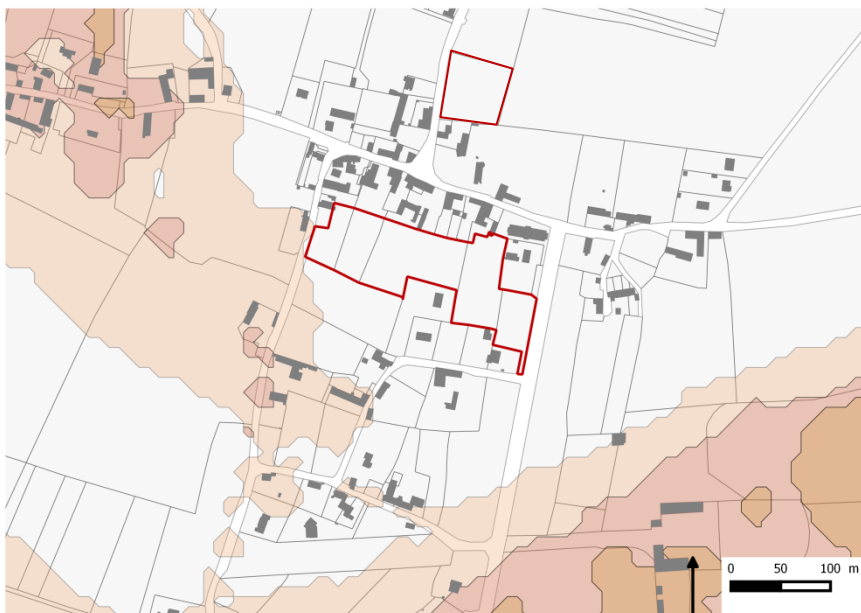


*Vue intérieure*



*Des vues sur l'église et un accès piéton direct à favoriser vers le bourg*





### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « CENTRE-BOURG »**

#### Caractéristiques du site

Ce site de projet situé au sein du centre-bourg de Vrigny est occupé par des jardins et quelques parcelles de pâture. Aucune prédisposition n'est recensée sur ce secteur localisé sur le plateau.

**Ainsi, les caractéristiques topographiques et l'absence de végétation hygrophile n'a pas justifié la réalisation de sondage pédologique.**

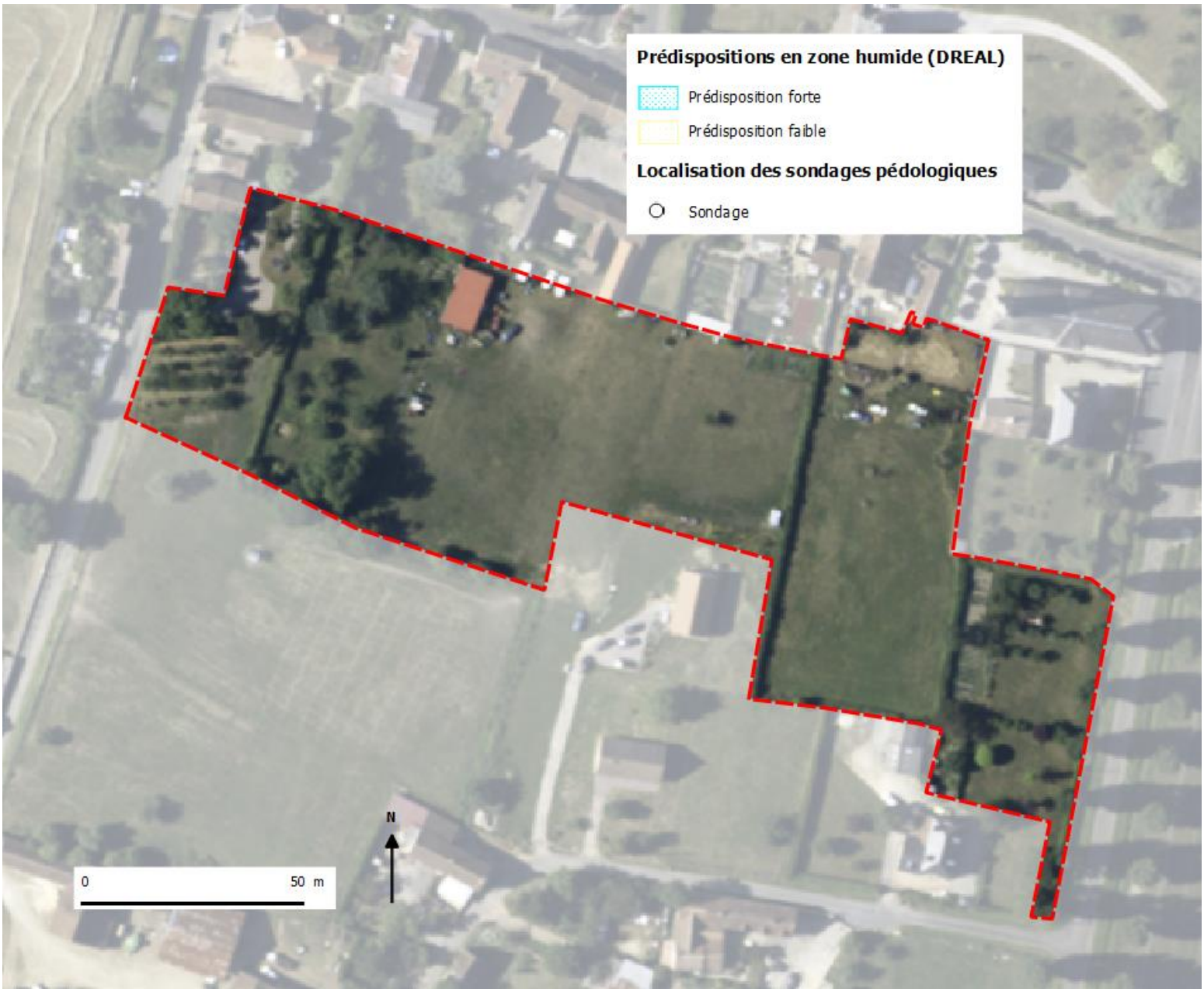
<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	Pas de sondage réalisé Site sur plateau Pas de prédispositions

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

### **AUTRES RISQUES**

Ce site ne comporte pas de risque de remontées de nappes phréatiques ni de gonflement des argiles.







## **VRIGNY - OAP**

### **URBANISATION GENERALE**

La commune comporte deux sites de projet à vocation d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces sites sont situés au sein du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 10 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### **ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE**

Sud bourg : Deux accès seront aménagés permettant un bouclage entre la route du Poirier et la route à l'est de l'opération. Les accès seront nécessairement sécurisés.

Nord bourg : un accès unique à la zone.

### **ACCESSIBILITE**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### **LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

La partie Ouest du secteur recevra des formes urbaines de densité plus importante.

### **LIAISONS DOUCES**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Deux liaisons douces structurantes seront aménagées :

- Liaison Nord / Sud entre l'opération et le cœur de bourg (emplacement réservé défini pour sortie de la liaison douce RD754)
- Liaison Est-Ouest en direction de l'espace de loisirs à créer.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Zone Sud : Un espace vert et/ou de loisirs sera aménagé à l'Est de la zone.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau*

*figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*

## Centre-bourg

### Principes d'occupation de l'espace

- Principe d'îlot à densifier  
*Densité moyenne = 20 logements / ha*

### Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
- Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
- Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
- Espaces plantés en frange d'opération
- Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
- Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.





## Entrée Nord bourg

### Principes d'occupation de l'espace

- Principe d'ilot a densifier  
*Densité moyenne = 20 logements / ha*

### Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
- Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
- Arbres à intégrer dans la composition de l'aménagement de la zone
- Espaces plantés en frange d'opération
- Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
- Principe de noue paysagée

### Principes de prise en compte du risque incendie

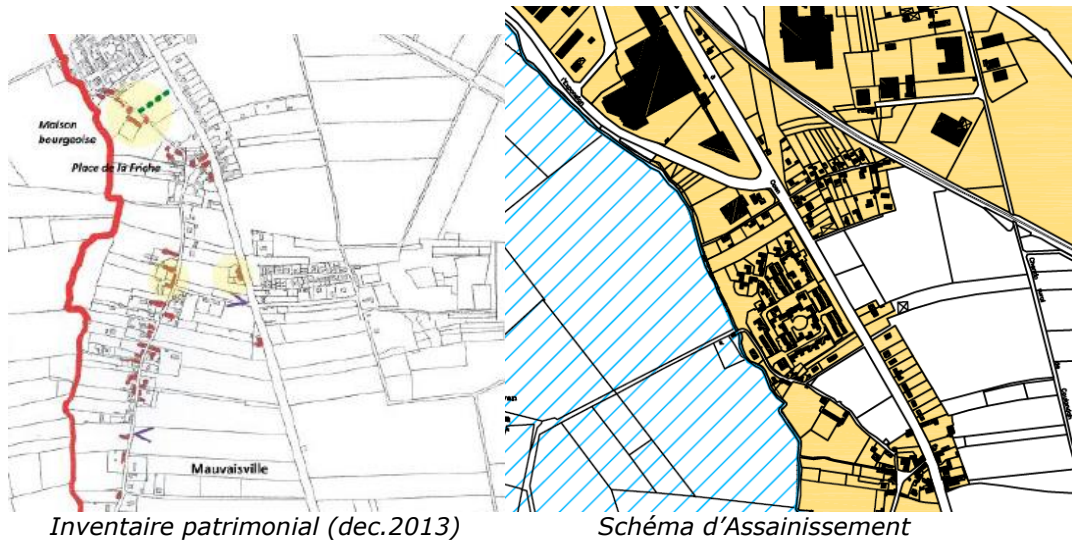
Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



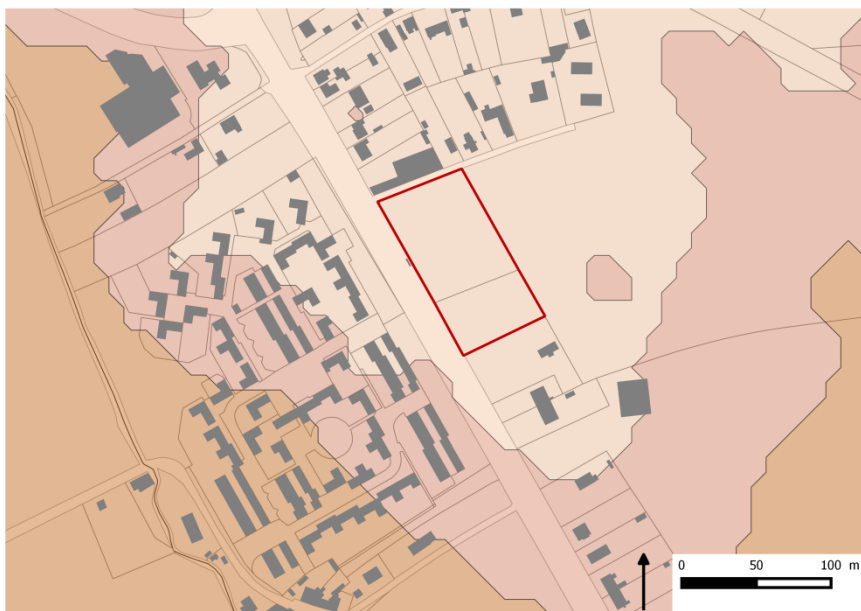


## ARGENTAN : ETAT INITIAL DES SITES

ARGENTAN		Route de Sées (0.8 ha)	Route de Trun (2.5 ha)
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat	Activités économiques
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	A 200 m du site Natura 2000 Pas de zones humides recensées Végétation arborée inexistante sur le site, haie en limite Ouest	1,5km de Natura 2000 Quelques arbres ponctuels et haies bocagères relictuelles en bordure de zone Pente du terrain orientée Sud-Est Pas de zones humides recensées
	Paysage & Patrimoine	Pente faible vers le Nord Pas de patrimoine d'intérêt à proximité	Pas de perception directe depuis l'axe d'entrée de ville (haies et constructions le long de la route). Pas d'enjeux patrimoniaux.
	Agriculture / sols	Pas de parcelles agricoles recensées (RPG 2012)	Parcelles non cultivée (RPG 2012)
	Réseaux / desserte	Bonne desserte du site Réseaux à proximité	Intégré au zonage d'assainissement de 2006 Bonne desserte routière
	Risques / Nuisances	Pas de risque recensé	Pas de risque recensé
Incidences positives		Site en continuité urbaine	Secteur situé en continuité urbaine, à proximité immédiate du centre commercial E Leclerc. Secteur de faible capacité
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés	Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		Maintien des éléments arborés en bordure du site afin de favoriser une meilleure intégration paysagère des futures constructions	Corridor bocager à renforcer en limite de zone (intégration paysagère Gestion de l'eau pluviale dans le sens de la pente Préservation des arbres isolés les plus remarquables Préservation et valorisation (aménagement de l'axe d'entrée de ville –accès de desserte à la zone)
		Compenser	



*Perception du site « Route de Sées » depuis la RD 958*



### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « ROUTE DE SEES »**

#### Caractéristiques du site

Ce site situé sur le plateau ne présente aucune prédisposition en zone humide. De plus, la végétation observée lors de la visite de terrain n'est pas caractéristique des zones humides.

Aucun sondage n'a donc été réalisé ici.

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	Pas de sondage réalisé Site sur plateau Pas de prédispositions

**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les sous-sols de 1 à 2.5m.

Le site ne comporte pas de risque de gonflement des argiles.



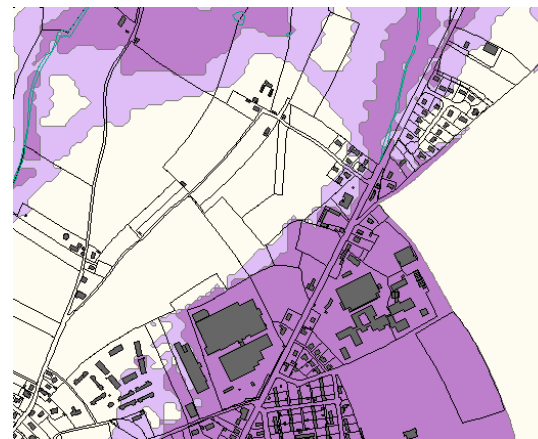
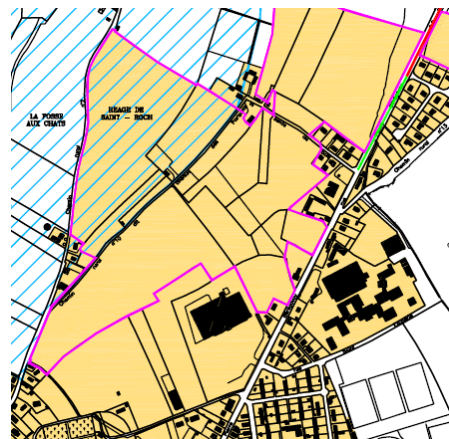


## Route de Trun

*Inventaire patrimonial (dec.2013)*

*Zonage d'assainissement de 2006-2008*

*Autres Informations*



*Pas de perception directe depuis la rue Pierre Bérégovoy (RD 916)*



### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## **EXPERTISE « ZONE HUMIDE »**

### **SITE « ROUTE DE TRUN »**

#### Caractéristiques du site

Ce vaste site présente au Sud une parcelle cultivée et au Nord des zones urbanisées et une prairie.

Ce site présente une prédisposition forte en zone humide selon les données de la DREAL. La topographie formant une sorte de petit vallon au Nord confère à la zone des potentialités. Cependant, ce site constitue les vestiges d'une ancienne carrière et ne présente donc aucun ruisseau.

Lors de la visite de terrain, aucune trace d'engorgement de surface n'est visible malgré le passage quelques heures auparavant d'un événement pluvieux important.

**Les quatre sondages réalisés viennent confirmer cette observation : aucune trace d'hydromorphie n'est décelée.**

<b>Critère végétation hygrophile</b>	<b>Critère pédologique</b>
Absence de végétation	4 sondages réalisés. Aucune trace d'hydromorphie

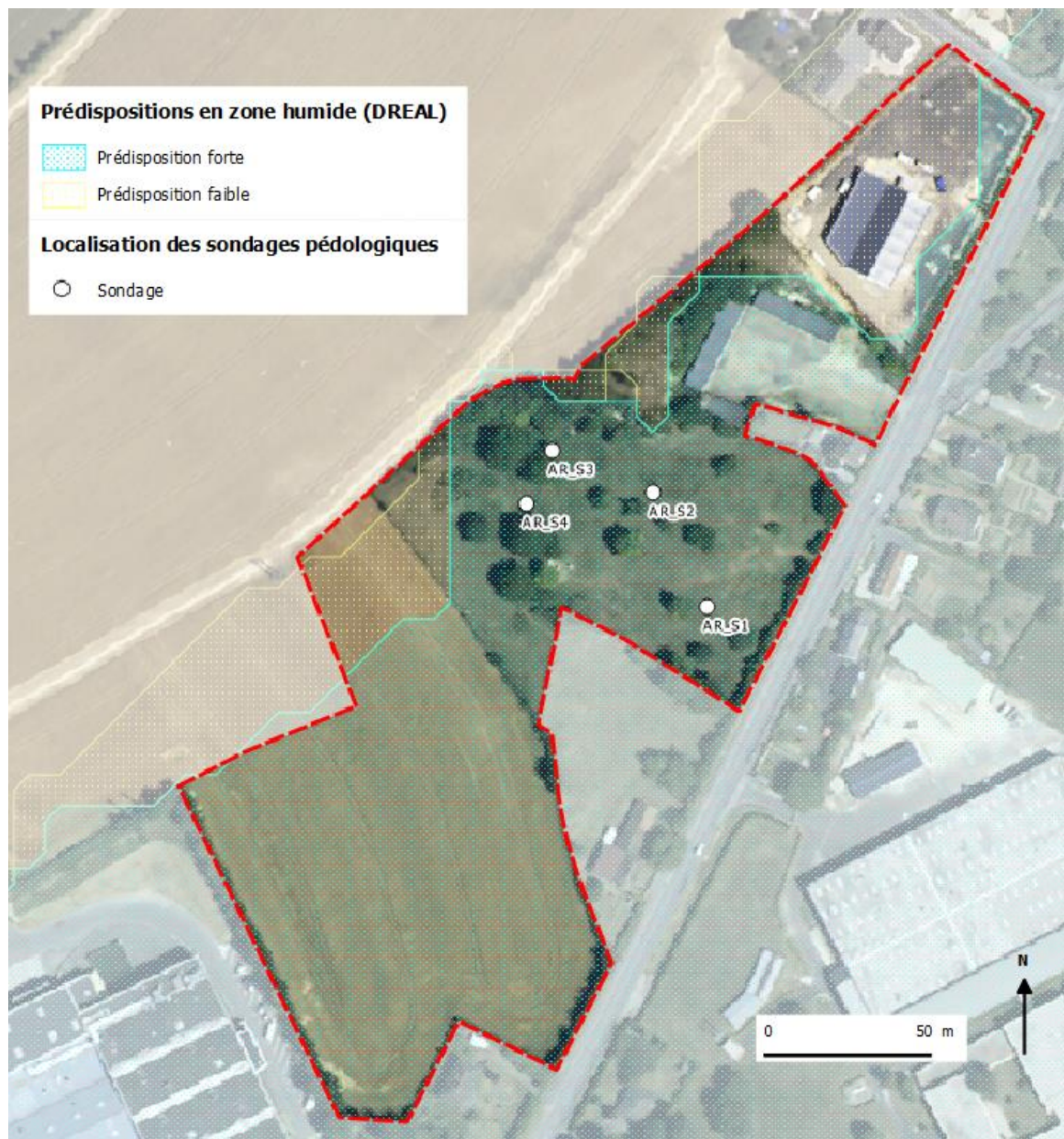
**Aucune zone humide n'a été recensée sur ce site de projet.**

## **AUTRES RISQUES**

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques pour les réseaux et sous-sols de 0 à 1m.

Le site comporte un risque faible de gonflement des argiles en frange Nord uniquement.



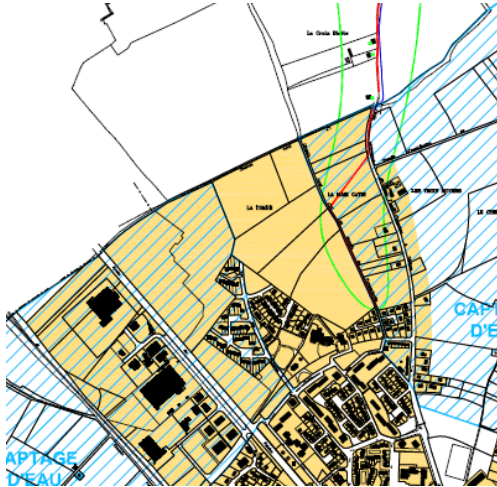


ARGENTAN		Sainte Anne (29.8 ha)	
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (environ 600 logements potentiels)	
	Biodiversité / continuités écologique / ZH	Proximité immédiate du Site Natura 2000 au Nord (vallon et cours d'eau Rau des Fontaines Thiot) = trame bleue Parcelles cultivées et maillage bocager relictuel, plus important à l'Est du site et en lien avec la forêt de Grande Gouffern et Bois du Tellier = enjeu de continuité de la trame verte Des microvallons se dessinent dans la pente vers le Sud à l'intérieur du site Reboisement spontané ancien site de la minoterie (friches)	
	Paysage & Patrimoine	Ancienne Minoterie (patrimoine potentiellement exploitable) – des sites patrimoniaux situés non loin à exploiter Situation en crête de la limite Nord du Site (vues lointaines depuis le Nord d'Argentan) – Panoramas d'exception sur la ville d'Argentan	
	Agriculture / sols	Parcelles cultivées (RPG 2012)	
	Réseaux / desserte	Intégré au zonage d'assainissement de 2006 2 périmètres de protection de captage d'eau potable (forage St Roch à l'Est et forage zone Nord à l'Ouest) Bonne desserte (aménagement d'un carrefour déjà réalisé sur la rue Maurice Ravel / possibilité de bouclage par la rue des Peintres ou Gustave Courbet en lien avec les quartiers adjacents/ route de Sévigny manque de caractère urbain à l'Est du Site (étroitesse, bas-côtés, ...).	
	Risques / Nuisances	Pas de risques recensés	
Incidences positives		Principal secteur de développement en extension d'Argentan à moyen-long terme, proximité avec des quartiers urbains de forte densité (habitat collectif ou individuel groupé + équipements associés : école Jacques Prévert, crèche, chaufferie, ...).	
Incidences négatives		Secteur de grande superficie / consommation foncière agricole Imperméabilisation des sols Augmentation des prélèvements sur la ressource et gestion des effluents Augmentation des déplacements motorisés	
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		<b>Éviter</b>	Programmation (échancier d'urbanisation)
		<b>Réduire</b>	Traitement paysager de la ligne de crête pour intégration des constructions les plus au Nord du Site Nouveau front urbain de la ville à composer le long de la RD 958 Mettre en valeur l'histoire du site (ancienne minoterie) Valoriser les vues plongeantes sur Argentan (grandes perspectives) Renforcer le maillage bocager présent en lien avec les liaisons douces (vers le centre-ville et vers l'espace agricole (Rau des Fontaines Thiot et Forêt de Grande Gouffern) en lien également avec les sites patrimoniaux situés à proximité (Maison neuve, Chapelle Saint-Roch, ...).
		<b>Compenser</b>	Compensation agricole

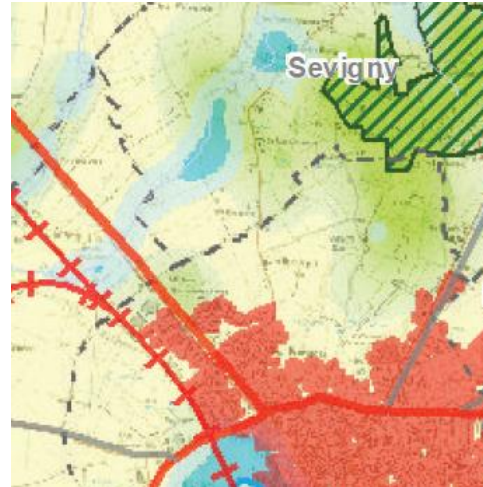


## Sainte Anne

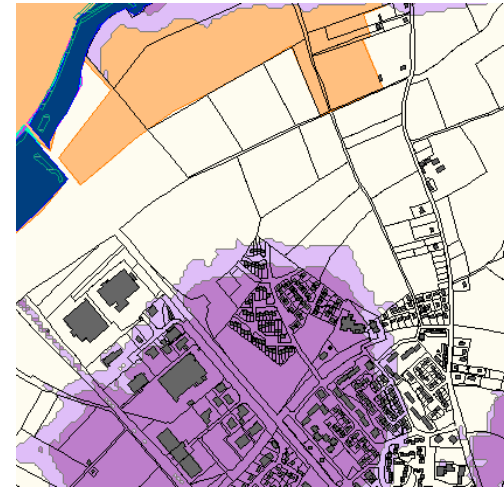
Zonage d'assainissement de 2006-2008



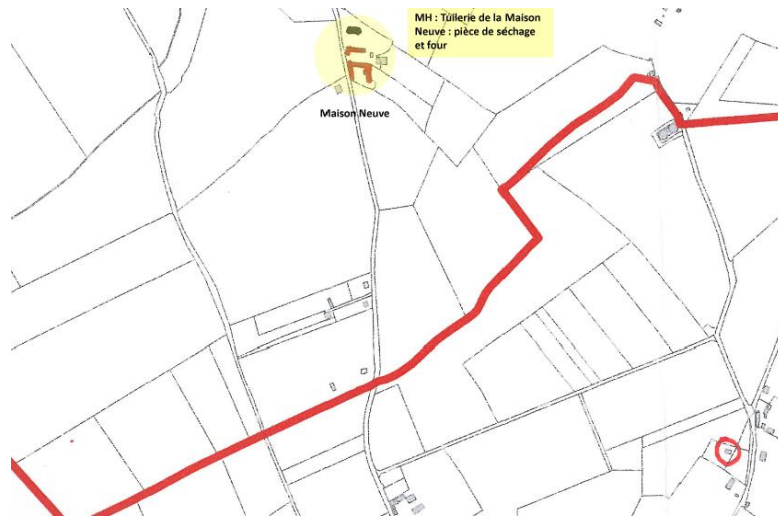
SRCE (extrait atlas)



Autres Informations



Inventaire du Patrimoine (déc. 2013).



*Séchage de l'ancienne tuilerie Maison Neuve (Monument historique) & Chapelle St Roch à mettre en valeur (itinéraire de découverte depuis le site)*



## Sainte - Anne



*Vue sur la ligne de crête (cheminées) depuis la RD 958 au Nord d'Argentan*



*Témoignage de l'ancienne minoterie*



*Vue sur les quartiers d'Argentan depuis le Nord du Site (chemin de la Croix Biette)*



*Vue depuis la rue des Peintres vers l'Est du site*

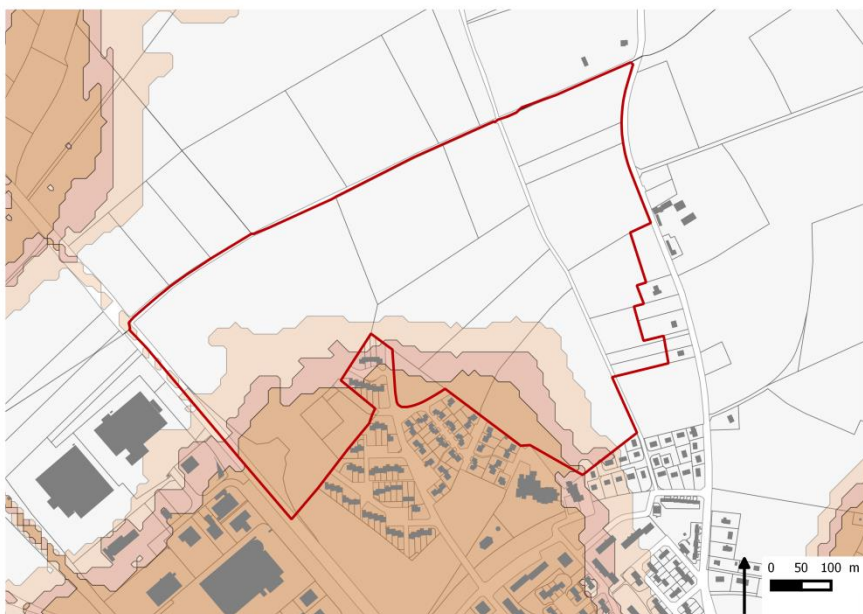


*Urbanisation récente le long de la route de Sévigny*



*Vue de puis la route de Sévigny vers l'intérieur du site*





### Remontées nappes phréatiques

- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m



### Aléas gonflement des argiles

- Alea fort
- Alea moyen
- Alea faible

## EXPERTISE « ZONE HUMIDE »

### SITE « SAINTE ANNE »

#### Caractéristiques du site

Ce site de projet en extension de l'urbanisation comprend des parcelles cultivées ainsi qu'une zone boisée.

La DREAL y recense des prédispositions faibles à fortes pour les zones humides, notamment en limite Sud du site.

**L'observation des espèces au sein du boisement montre une dominance de frênes, d'aulnes ..., espèces indicatrices de zones humides. De plus, la topographie forme ici une sorte de cuvette.**

**Trois sondages ont également été réalisés Rue Eugène Delacroix sur des parcelles non urbanisées servant actuellement de terrain de sport enherbé. Deux des sondages montrent des traces d'hydromorphie dès 15 cm de profondeur et se prolongeant.**

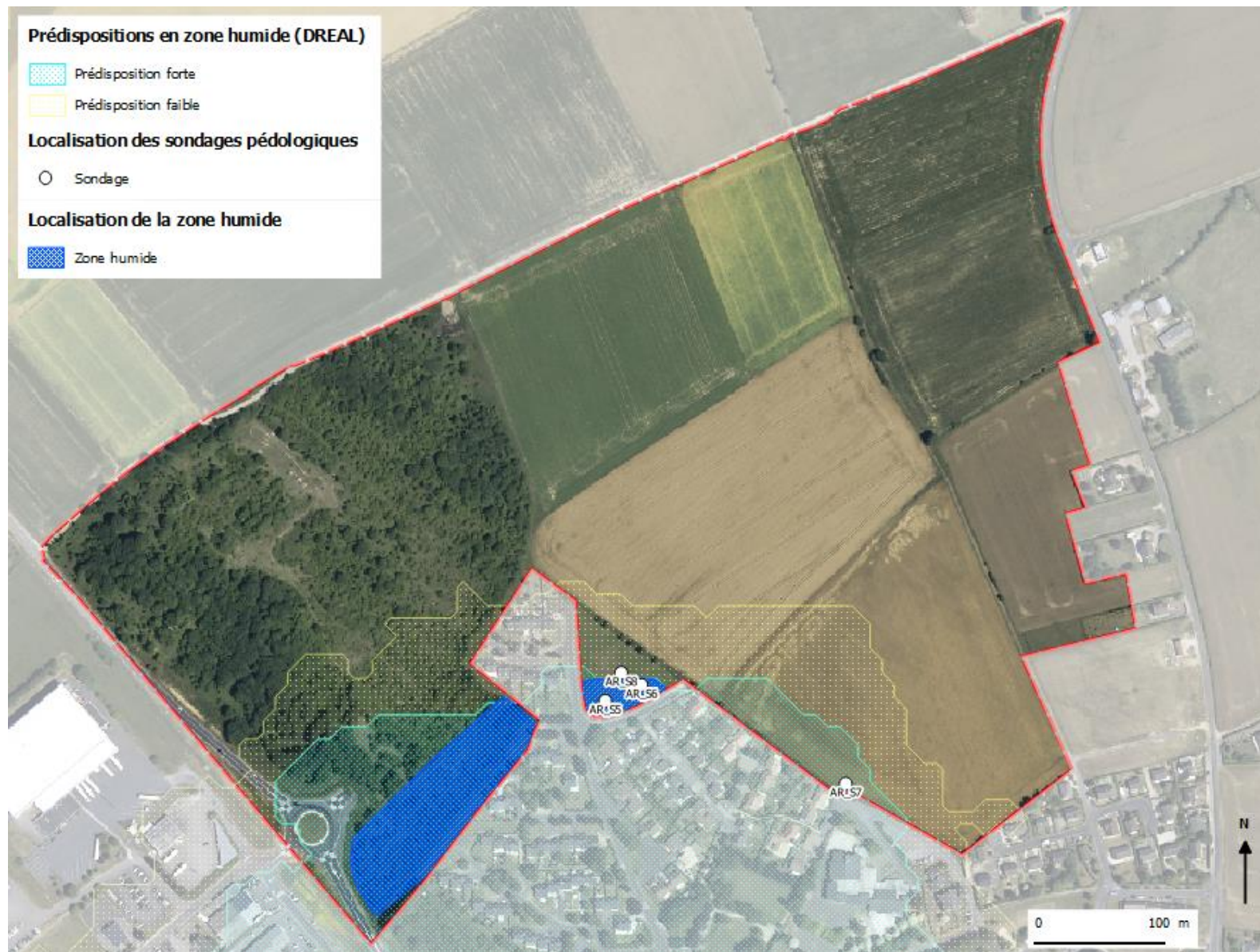
Critère végétation hygrophile	Critère pédologique
Végétation hygrophile du boisement	2 sondages réalisés. Traces d'hydromorphie des sondages AR_S5 et AR_S6

**L'expertise a ici permis de recenser des zones humides : un boisement humide et une prairie en lisière de zone urbaine.**

## AUTRES RISQUES

Ce site comporte un risque de remontées de nappes phréatiques en frange Sud, de 0 à 5m.

L'aléa de gonflement des argiles est faible.





## ARGENTAN - OAP

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte quatre sites principaux de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces sites sont situés au sein ou en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale globale sera de 20 logements à l'hectare (même si des densités supérieures peuvent être exigées en fonction du positionnement des îlots).

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Route de Trun :** accès depuis la rue Pierre Beregovoy (accès à sécuriser).

**Beaulieu :** accès depuis la voie de desserte de la zone située à l'intérieur du Parc d'Activités de Beaulieu. Possibilité de bouclage avec la rue Pierre Mendès France au Sud, prolongé par un chemin tout autour de la zone.

**Route de Sées :** Un accès principal au site sera aménagé (impasse du Champ Brière). Au regard de l'axe d'entrée de ville important que constitue la RD 958, cet accès devra être sécurisé.

**Sainte Anne :** Deux accès principaux au niveau du giratoire existant route de Falaise et de la route de Sévigny structurent une voie

de desserte principale orientée Est-Ouest. La sortie route de Sévigny devra nécessairement être sécurisée (multiplication des accès).

Des accès secondaires s'appuieront sur les amorces de voirie existante pour les voies de desserte résidentielle : rue Eugène Delacroix, rue Jean Honoré Fragonard, rue Jean François Millet, rue Gustave Courbet, rue de Pommainville.

Des amorces pour aménagement futur éventuel devront être préservées à l'Est et au Nord de l'opération.

**Une orientation spécifique aux déplacements** est réalisée afin d'anticiper les évolutions du Nord de l'agglomération en matière de déplacements. Ainsi, le projet « Sainte Anne » devra permettre la connexion entre les routes de Sévigny et d'Occagnes. A plus long terme une connexion entre les routes de Sévigny et de Trun pourra être envisagée, de même que la connexion entre le giratoire des Trois Croix et une voie future Est - Ouest entre la route de Sévigny et le centre commercial route de Trun (accès sur le giratoire des Trois Croix à envisager). Cette orientation est définie afin que les projets n'entravent pas les possibilités d'aménagement de ces voiries structurantes à moyen terme.

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

**Secteur Sainte Anne :** l'aménagement d'un front urbain dense route de Falaise (front



s'inscrivant en lien avec la préservation d'une frange boisée paysagée) permettra la reconfiguration de l'entrée de ville. Ce front urbain tiendra compte des marges de recul liées à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un secteur d'habitat plus dense autour de la future centralité de quartier (école, espace public...) sera également aménagé. Ce secteur pourra également recevoir les équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

L'implantation et la hauteur des constructions projetées secteur Sainte Anne veilleront à préserver des perspectives en direction du clocher de l'église Saint Germain, notamment depuis la ligne de crête située au Nord de l'opération.

### **LIAISONS DOUCES ET TRANSPORTS COLLECTIFS**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Secteur Sainte Anne : un maillage de liaisons douces structurera le futur quartier, s'appuyant sur une importante trame végétale et connectant les espaces publics

entre eux. Il conviendra tout particulièrement de prévoir les aménagements permettant une connexion sécurisée (modes doux) en direction de l'école Jacques Prévert et du plateau sportif situé face au secteur des Provinces.

La ligne 4 du réseau Argentan Bus connecte d'ores et déjà le centre-ville au quartier des Provinces. Dans le cadre de l'aménagement de la zone « Sainte Anne », il conviendra de redéfinir le tracé de cette ligne 4, afin de le traverser et de permettre la connexion avec l'école Prévert et le centre-ville.

### **DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES**

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

### **MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE**

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

Les franges entre l'opération projetée et le tissu urbain pavillonnaire existant devront nécessairement être traitées de manière qualitative, afin de respecter les intimités des lots et limiter les vues (espace boisé, mail planté...).

Une attention toute particulière sera portée à l'aménagement paysager du secteur Nord de l'opération Sainte Anne. Caractérisée par des éléments marquant de manière sensible le paysage, cette entrée de ville veillera à préserver un front boisé en premier plan atténuant la perception du quartier des Provinces.

De la même manière, la frange Est de l'opération projetée route de Sées devra être paysagée au regard des enjeux de visibilité depuis l'espace agricole mais également en vue de la constitution d'un masque visuel et acoustique vis-à-vis de la voie ferrée située à 300 mètres de l'opération.

Secteur Beaulieu : une transition paysagère devra être travaillée entre le Nord de la zone de projet et la plaine agricole située au Nord. Par ailleurs, les abords de la voie ferrée seront plantés afin de limiter les nuisances sonores.

### **GESTION DE L'EAU**

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

*NB : les aménagements d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales figurant sur les documents graphiques des présentes Orientations d'Aménagement ne sont pas rendus obligatoires. Seules les opérations relevant de la loi sur l'eau devront nécessairement aménager les espaces nécessaires. Toutefois, en cas de problématique majeure concernant la gestion des eaux pluviales sur un secteur particulier, la collectivité pourra imposer la réalisation des aménagements de gestion de l'eau figurés sur les OAP, y compris en cas d'opérations non soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.*

*Par ailleurs, les bassins de rétention paysagés matérialisés à titre indicatif sur les Orientations d'Aménagement peuvent être remplacés et/ou complétés par des dispositifs de noues paysagées selon les conclusions des études hydrauliques menées lors de la réalisation du projet.*

## Route de Trun

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Principes d'occupation de l'espace**
- Secteur de développement économique
  - Principe d'habitat individuel pavillonnaire dense  
Densité possible : 30 logements/ha
- Principes d'accès et de desserte**
- Principe de desserte voie principale existante
  - Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
  - Principe de voie de desserte interne structurante à créer et accès pour connexions à une voie potentielle future à conserver
  - Principe de liaison douce à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée allatoire / haie champêtre, ...) aménagement d'espaces publics
  - Espaces plantés en frange d'opération
  - Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
  - Principe de noue paysagère à créer
  - Principe de cône de vue à préserver dans la composition de l'aménagement
- Principes de prise en compte du risque incendie**

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



Date : Avril 2014  
Source : Chadika, d'après IGM



Sainte Anne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Principes d'occupation de l'espace**
  - Principe de création d'lot résidentiel individuel "dense"  
Densité globale : 20 logements / ha  
Formes supérieures - petit coeuf individuel isolé
  - Principe d'habitat individuel pavillonnaire dense  
Densité globale : 20 logements / ha
- Principes d'accès et de desserte**
  - Principe de desserte voies principale existante
  - Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser (giratoire par exemple)
  - Principe de voie de desserte interne structurante à créer
  - Principe de liaison douce à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
  - Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée allatone / haie champêtre, ...) aménagement d'espaces publics / gestion alternative du pluvial en frange
  - Espaces plantés en frange d'opération
  - Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
  - Principe de noue paysagère à créer
  - Principe de cône de vue en direction de l'église Saint Germain à préserver dans la composition de l'aménagement - préserver des perspectives en direction du clocher
- Principes de prise en compte du risque incendie**
  - Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.





Date : Avril 2014  
Source : Citadix, d'après IGN




## Route de Sées


### Principes d'occupation de l'espace


 Secteur de développement économique


 Principe d'habitat individuel pavillonnaire dense  
*Densité globale : 20 logements / ha*

### Principes d'accès et de desserte


 Principe de desserte viaire principale existante

 Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser


 Principe de voirie de desserte interne structurante à créer


 Principe de liaison douce à créer


### Principes paysagers et environnementaux

 Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics

 Espaces plantés en frange d'opération

 Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur

 Principe de noue paysagère à créer

 Principe de cône de vue à préserver dans la composition de l'aménagement

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



Date : Avril 2014  
Source : Citadia, d'après IGN



## Déplacements - Nord Agglo

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



- Voies existantes
- - - Continuité viaire à préserver lors de l'aménagement des zones de projet

Date : Avril 2014  
Source : Citadia, d'après IGN



# Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune d'Argentan

## PA Beaulieu

### Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Principe de voirie de desserte interne structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), aménagement d'espaces publics
- Espaces plantés en frange d'opération
- Principe de bassin de rétention à créer pour prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales du secteur
- Principe de noue paysagère à créer
- Principe de cône de vue à préserver dans la composition de l'aménagement

### Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.



Au regard de la topographie de la zone, les constructions nouvelles veilleront à s'implanter dans la pente, de telle sorte que l'impact paysager soit neutre depuis la RD15. Par ailleurs, l'impact depuis la route de Putanges sera limité au regard du caractère encaissé de la voie et des plantations importantes sur le talus.

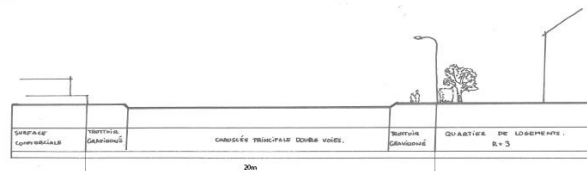
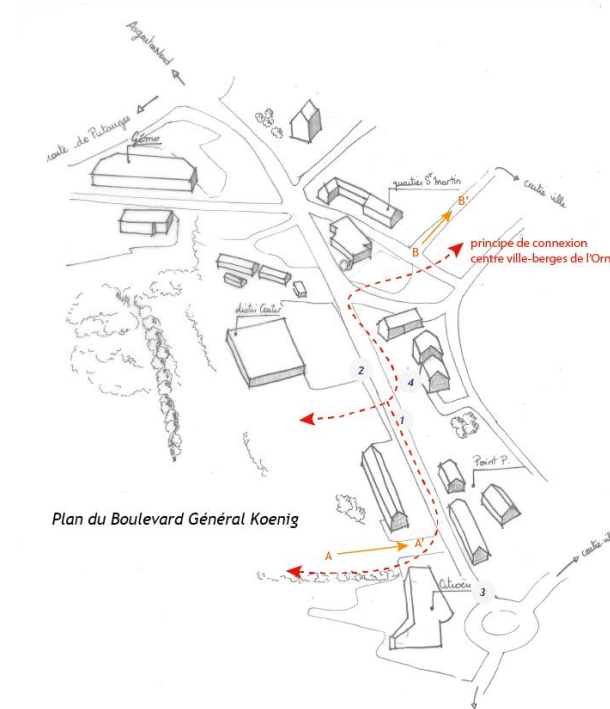
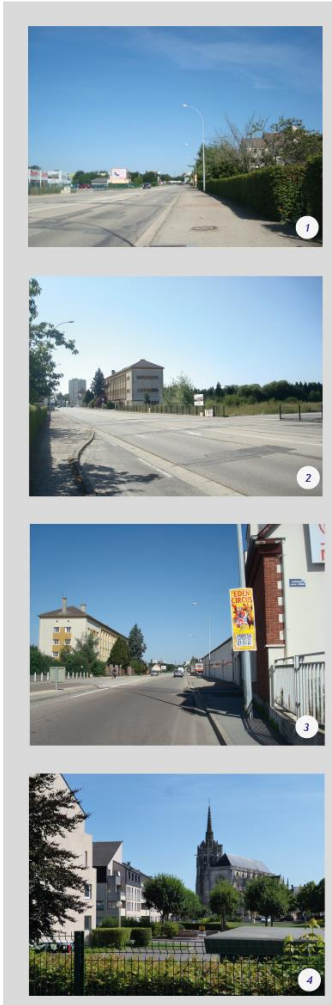
Des façades de teintes foncées et des volumes simples seront recherchés pour éviter l'impact significatif de la zone dans le paysage (caractère du bâti plus neutre que les constructions situées à proximité immédiate et peu intégrées).

# ARGENTAN : AVENUE DU GENERAL KOENIG

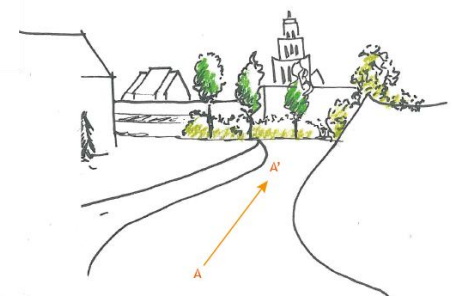
## ETAT INITIAL DU SITE

Le boulevard du Général Koenig présente des enjeux stratégiques en matière d'aménagement en raison :

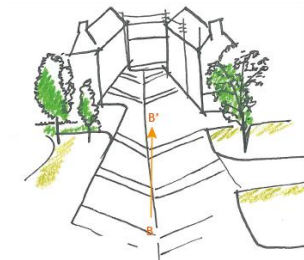
- Du positionnement du site en limite de centre-ville, véritable lien entre le centre historique et les boulevards de ceinture / contournement accueillant les flux routiers → enjeu d'attractivité du centre-ville.
- Du positionnement du site à l'interface entre la vallée de l'Orne et le quartier Saint Martin.
- De la faible qualité du traitement de ce boulevard (difficile lisibilité des fonctions (commercial, arrière d'habitations...), espaces publics absents...)
- Des enjeux paysagers (cônes de vue vers les églises notamment)



Coupe du Boulevard du Général Koenig



Vue dégagée depuis l'arrière du bâtiment des Télécoms



Accès au centre ville où le piéton à toute sa place

Il existe aujourd'hui des points d'intérêts qui sont à préserver voire à conforter. La future liaison douce qui conduit aux berges de l'Orne offre une jolie vue sur l'église du centre ville. Le quartier Saint Martin à quelques ruelles de qualité qui mènent au centre ville. Toutefois, le boulevard Koenig marque une coupure entre les 2 espaces de part et d'autre. On peut retenir le principe d'une liaison qui viendrait faire une coupure entre 2 espaces différenciés.



**Objectif :**

Redonner de l'image au quartier traversé. Donner une image de la ville plus attractive avec un traitement urbain et paysager plus qualitatif.

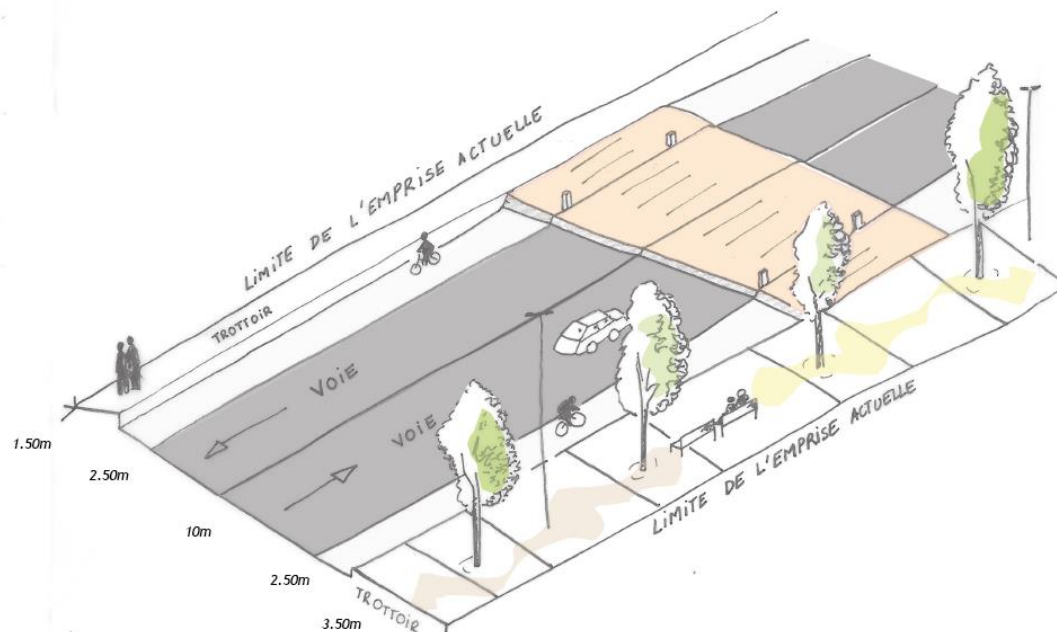
Mieux délimiter les espaces les uns par rapport aux autres. La circulation routière est actuellement prédominante, les piétons et cyclistes empruntent des itinéraires mals définis et peu sécurisés.

Offrir une liaison sécurisée entre le quartier Saint Martin et le projet de voies douces sur les berges de l'Orne.

Rechercher en priorité à aménager des voies de circulation séparées et sécurisées pour véhicules, piétons, cyclistes.

- Sécuriser les voies piétonnes et les dimensionner aux normes handicapées (création de trottoirs élargis, mise en place d'un éclairage public, alignement d'arbres et structures végétales pour organiser et structurer les espaces)

- Rechercher une fluidité du trafic routier sans pénaliser la sécurité des traversées piétonnes (voies plus étroites, traitement du franchissement piétons affirmé par des passages surélevés, mise en place d'une zone à 30km pour la sécurité des traversées piétonnes)



*Proposition schématique de requalification du Boulevard Koenig*



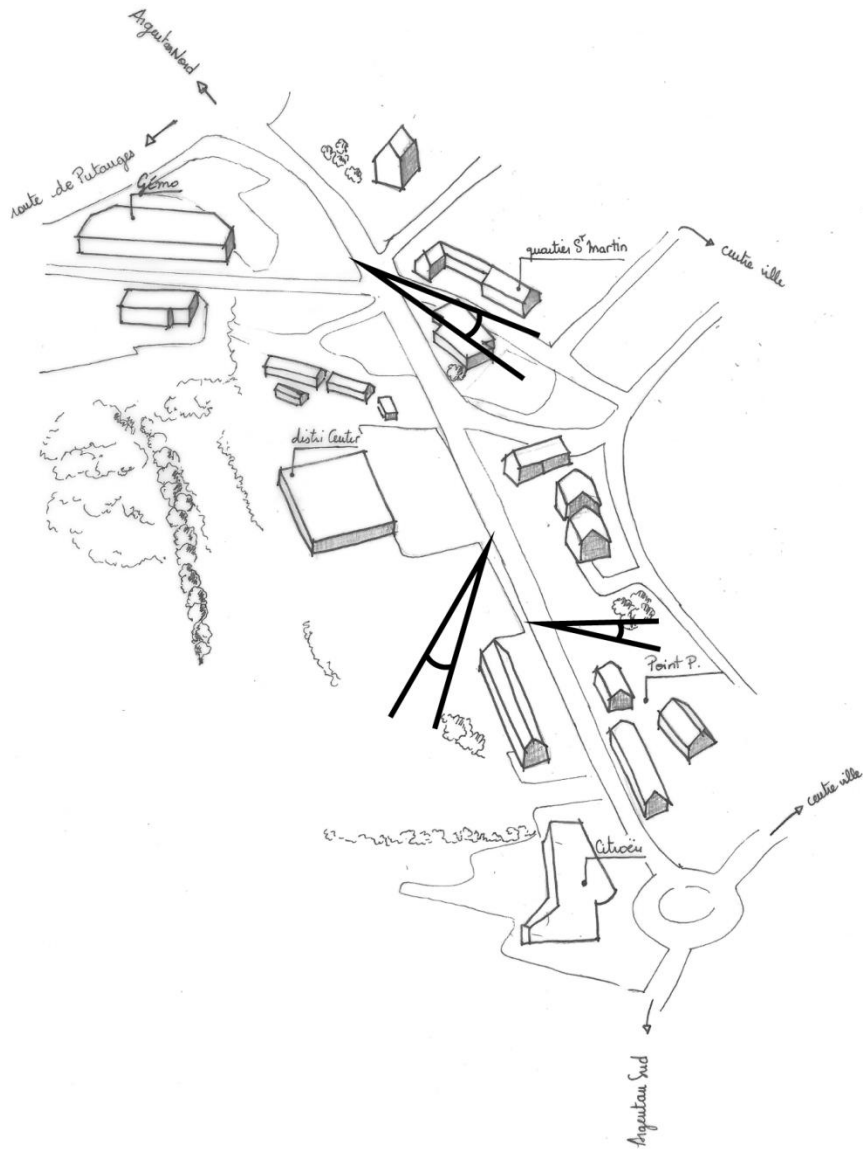
*Avenue du Général de Gaulle, ville de Saint-Malo*



*Quartier Mermoz, ville de Lyon*



*Boulevard de l'Hautail, ville de Cergy-Pontoise*



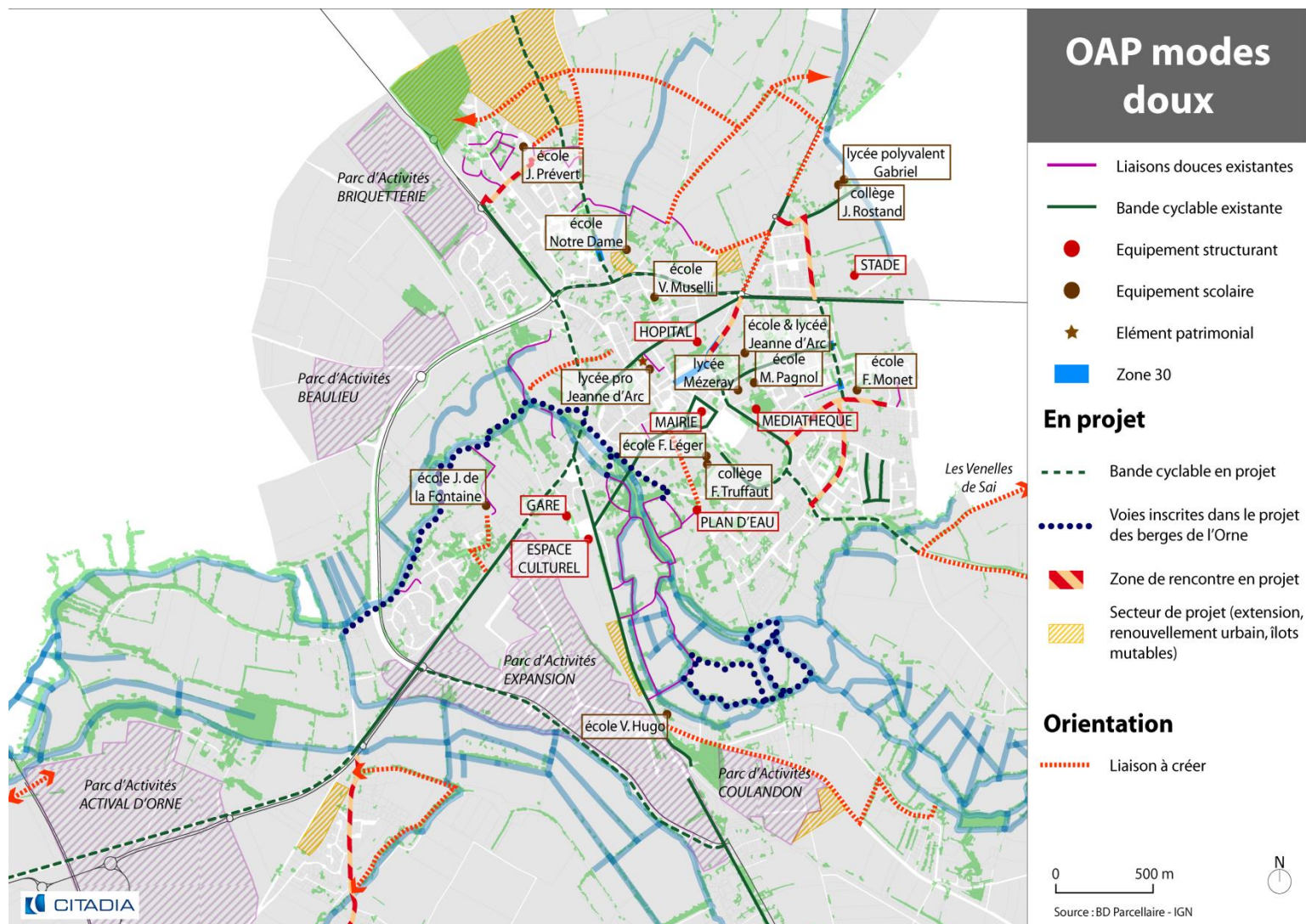
**Principales perspectives paysagères à conserver / valoriser lors de l'aménagement de la zone**

**Partie 2 :  
Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
concernant les  
déplacements  
doux**



## MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

L'objectif de l'OAP « Déplacement - modes doux » est de déterminer un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes à l'échelle intercommunale. Les orientations prises dans ce document permettront de mettre en cohérence et de renforcer la lisibilité du maillage pour favoriser les mobilités douces et aussi assurer à terme des aménagements de confort et sécuritaires.



La majorité des déplacements du territoire sont dits « utilitaires », c'est-à-dire la connexion entre le lieu d'habitat et/ou le lieu de travail et/ou le lieu de consommation et/ou le lieu de détente / loisirs. A ce titre, seule l'agglomération et les communes situées à proximité immédiate (moins de 5 km) sont concernées. L'OAP ci-dessus constitue la traduction du schéma directeur défini par la Communauté de Communes. Les continuités identifiées (existantes ou futures) ne doivent pas être rompues par des constructions, installations, aménagements et travaux.

L'objectif est de conforter le réseau de pistes cyclables en développant un maillage de liaisons douces complémentaire permettant de :

- Développer et améliorer les déplacements doux en entrée de ville
- Connecter et apaiser les liaisons entre les bourgs proches (Sarceaux, Sai) et la ville d'Argentan
- Associer et agencer les continuités douces existantes autour des zones d'activités depuis le centre ville
- Compléter et sécuriser le réseau viaire par l'organisation des voies douces entre les pôles et voies structurantes

Ainsi, l'objectif prioritaire de cette OAP est la connexion au réseau modes doux des équipements structurants et zones d'emplois principales (gare, écoles, collèges, lycées, médiathèque, Actival d'Orne, centres commerciaux...).

*Pour davantage de précisions concernant l'échéancier et la nature des aménagements programmés, il convient de se reporter à l'Agenda 21 comprenant une étude spécifique (schéma directeur).*

**Partie 3 :  
Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
concernant  
l'habitat**

# A.Introduction du PLH

## 1. UN PLUi TENANT LIEU DE PLH

Le programme d'actions du volet « Programme Local de l'Habitat » du Plan Local d'Urbanisme vise à définir les conditions de mise en œuvre des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pour ce qu'elles concernent la problématique de l'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Sur la base du diagnostic de l'habitat sur le territoire couvert par le PLUi (voir rapport de présentation), la stratégie communautaire en matière d'habitat est déclinée à la fois dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Ainsi, au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

**Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat** ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. »

Les 12 communes couvertes par le PLU intercommunal ont approuvé un Programme Local de l'Habitat courant sur la période 2012-2018. Ses dispositions sont reprises et intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi.

## 2. CONTENU D'UN PLH

Selon l'article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- **un document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Selon l'article R.302-1-2 du code de la construction, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :
  - a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
  - b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;



- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
  - d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
  - e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
  - f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
  - g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.
- **un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. Selon l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le programme d'actions indique :
    - a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
    - b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
    - c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant,

secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

### 3. ORGANISATION DU PLH D'ARGENTAN INTERCOM

Le PLH de la communauté de communes se compose de l'ensemble des documents que doit contenir un PLH (article R. 302-1-1 du Code de la construction et de la habitation) répartie dans plusieurs pièces du PLUi :

- **Le rapport de présentation** : le diagnostic complet en matière d'habitat se trouve dans le rapport de présentation du PLUi.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : les orientations stratégiques retenues en matière d'habitat sur le territoire se situent dans le PADD.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : ce document comprend le programme d'actions. Il se divise en fiches actions thématiques qui présentent chacune les objectifs, les partenaires et outils mobilisables ainsi que les indicateurs de suivi de l'action.
- **Le Programme d'Orientations et d'Actions** : apporte les informations complémentaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

## B. Les orientations du PLH

### 1. **DEFINIR ET DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE PERMETTANT LA DYNAMISATION D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET COHERENT**

#### ► Objectifs :

- Donner à Argentan Intercom les moyens nécessaires à la mise en œuvre d'une politique volontariste de diversification de l'habitat (accession privée / sociale, locatif privé / public, individuel, collectif...)
- Maîtriser les effets négatifs de tout développement non contrôlé de l'habitat (lien entre urbanisation et assainissement, risques, agriculture, paysage, environnement...)
- Maîtriser les évolutions des coûts du foncier

#### ► Moyens :

- Définir une politique foncière communautaire pour assurer un équilibre géographique de l'habitat et préserver le maillage territorial existant.
- Dégager une stratégie globale pour la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'opérations immobilières sous maîtrise d'ouvrage publique. La Communauté de Communes doit, à plus ou moins long terme, accéder à un niveau directement opérationnel de manière à être en mesure de fournir un réel appui technique, juridique, financier aux communes qui la composent. Par ailleurs, la politique foncière doit être partagée avec les opérateurs publics (organismes d'HLM, aménageurs, ...) porteurs de nouveaux programmes de construction des logements locatifs aidés.

- Accéder à une meilleure lisibilité des opportunités foncières. Il s'agit ici de se doter des moyens d'observation, de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat mise en œuvre dans chacune des communes (repérage du foncier urbanisable dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, cadrage des objectifs, évaluation annuelle des résultats, réflexion pour mise en œuvre d'orientations d'aménagement sur des secteurs stratégiques...).

### **ACTION 1 : PRODUIRE 1 000 LOGEMENTS NOUVEAUX A HORIZON 15 ANS SUITE A L'APPROBATION DU PLUi (2030)**

Il s'agit de retrouver une dynamique de croissance démographique maîtrisée, tout en intégrant le ralentissement de phénomènes sociaux sur le territoire (ralentissement du rythme de diminution de la taille moyenne des ménages, ralentissement du rythme de renouvellement du parc de logements suite à la fin de l'ORU quartier Saint Michel...).

- Définir par commune des sites dédiés aux extensions urbaines dimensionnés de façon à permettre l'atteinte de l'objectif tout en intégrant les potentiels existants de renouvellement urbain.
- Sectoriser l'offre de logements :
  - o Argentan devra produire 48 logements par an
  - o Sarceaux devra produire 7 logements par an
  - o Les 10 autres communes couvertes par le PLUi devront produire environ 10 logements par an.

**Echéancier :** Tout au long du PLUi

### **ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE COMMUNAUTAIRE**

Afin de permettre la réalisation de 65 logements par an sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi, le territoire entend se doter des

outils fonciers lui permettant d'atteindre ces objectifs. Ceux-ci se déclineront de la façon suivante :

- Identification au PLUi de l'ensemble des potentialités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Estimation des potentialités totales au regard des objectifs de densité fixés par commune. Suivi de l'évolution de ces potentiels dans le temps et de la libération éventuelle de foncier attenant.
- Mobiliser prioritairement les ressources foncières disponibles
- Adaptation du zonage du PLUi aux besoins en logements exprimés, tenant compte :
  - Des potentiels en comblement de l'enveloppe urbaine et de leur faculté à être mobilisée à horizon PLUi (dureté foncière, enjeux environnementaux, paysagers...)
  - Des objectifs de densité par secteurs
  - Des objectifs de répartition par secteurs
- Favoriser l'acquisition de foncier dans les dents creuses et le tissu urbain existant (tissu desservi par les réseaux, proximité des services...)
- Permettre aux communes d'acquérir des terrains selon les opportunités foncières. Le PLUi prend en compte les besoins en foncier à long terme (2AU) nécessaires à l'atteinte de l'objectif fixé de l'ordre de 65 logements / an :
  - Environ 35 hectares à Argentan
  - Environ 7 hectares à Sarceaux
  - Environ 13 hectares au sein des 10 autres communes du territoire
- Limiter la « charge foncière » des opérations d'habitat (optimisation des dessertes, bouclage des voies, limitation de la taille des parcelles...). A ce titre, le PLUi définira des OAP « Aménagement » permettant de garantir la limitation de cette charge foncière. De la même manière, les limites des zones AU

du PLUi ont été définies dans l'optique d'une limitation de la charge foncière.

- Mener une politique de maîtrise dans le temps des ouvertures à l'urbanisation. Sur la base de bilans réalisés régulièrement, le PLUi sera modifié afin de répondre aux objectifs et besoins exprimés en matière de logements, tout en veillant à ne pas créer de concurrence entre territoires d'une part et à ce que les principes de diversité urbaine et sociale soient atteints d'autre part.
- Instaurer le droit de préemption dans les communes pour la mise en œuvre d'opérations d'habitat et plus particulièrement d'habitat social
- Développer des partenariats avec l'EPF pour aider au portage foncier d'opérations à vocation d'habitat.
- Accroissement des moyens du service foncier/urbanisme/habitat au sein d'Argentan Intercom ayant pour finalité :
  - Un appui technique plus important aux communes (outils opérationnels pour mise en œuvre des opérations ciblées au sein du PLUi)
  - L'observation des réserves et de la consommation foncière
  - L'analyse des besoins communaux pour l'évolution du PLUi
  - La définition d'indicateurs permettant la mise en œuvre d'un observatoire foncier.
- **Financement** : Argentan Intercom
- **Acteurs et partenaires** : Communes, DDT61, EPF, PAPAO, SAFER, PNR Normandie Maine, propriétaires, bailleurs...
- **Echéancier** : Tout au long du PLUi
- **Indicateurs de suivi** : Observatoire foncier (densité, formes urbaines, prix, surfaces disponibles...)



### ACTION 3 : AGIR EN MATIERE DE DOCUMENTS D'URBANISME

Afin de recourir aux outils d'aménagement appropriés aux différentes problématiques et de se doter des outils nécessaires à la gestion et l'aménagement du territoire, sera réalisée :

- Une convention type au niveau communal de mise en œuvre des objectifs du volet habitat du PLUi.

**Echéancier :** Tout au long du PLUi

## 2. REEQUILIBRER ET DIVERSIFIER LES TYPES D'HABITAT

### ► Objectifs :

La nécessité d'offrir la possibilité aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel complet sur le territoire d'Argentan Intercom nécessite de produire une offre de logements diversifiée. Le rééquilibrage et la diversification de l'habitat doit permettre de renforcer l'organisation territoriale de la Communauté de Communes par, d'abord, la prise de conscience par chaque commune de la nécessité de cette diversification, ensuite par l'implication du plus grand nombre d'entre elles en fonction de leurs capacités et de leurs rôles respectifs.

- Apporter une réponse concrète à une demande constante aussi bien en accession qu'en locatif. Il s'agit d'engager une plus grande diversification de l'offre, notamment au travers la réalisation d'opérations d'habitat aidé (publiques ou privées), par exemple à l'occasion de programmes individuels groupés.
- Amorcer un rééquilibrage du logement locatif aidé à la l'échelle de la Communauté de Communes en favorisant l'émergence d'une offre ciblée au-delà de la commune principale d'Argentan.
- Mieux cibler la demande grâce à une meilleure implication des acteurs locaux et une mise en commun des données disponibles.

### ► Moyens :

- *Parc public :*
  - o Affirmer et définir une stratégie communautaire volontariste et partagée en matière de production et de localisation de logements locatifs aidés.
  - o Elaborer une programmation concertée entre les opérateurs potentiels (organismes d'HLM), la Communauté de Communes et l'Etat en tenant compte de la spécificité d'Argentan.

- o Optimiser les crédits de programmation (PLUS, PLA, PLA-I, PSLA, ANAH) en fonction des besoins à couvrir et des obligations environnementales à respecter.
- o S'assurer de la tenue des objectifs par un système de suivi permettant, annuellement, d'établir un bilan quantitatif et qualitatif de l'adéquation offre/demande.

#### - *Parc privé*

- o Poursuivre l'amélioration de l'habitat ancien privé (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ciblée sur la précarité énergétique (notamment chez les propriétaires occupants), sur le logement dégradé et sur le logement locatif de petite taille à loyers maîtrisés.

## ACTION 1 : PROGRAMMER ET LOCALISER LES TYPES D'HABITAT DANS UNE LOGIQUE DE COHESION SOCIALE

Il s'agit essentiellement de garantir une offre d'habitat diversifiée sur l'ensemble du territoire, tout en prévoyant une adéquation entre la part d'offre locative sociale publique et le positionnement du territoire vis-à-vis des services, des infrastructures de transport en commun...

- Doter Argentan Intercom de la compétence logement pleine et entière
- Répartir l'offre en logements neufs entre Argentan, Sarceaux et le reste du territoire dans l'objectif de concentration de la majorité de l'habitat au sein de l'agglomération centre (Argentan / Sarceaux) : limitation de la consommation d'espace, du mitage, préservation des paysages ruraux et des entités patrimoniales de caractère... :
  - o **Pôle centre** : 75% des logements neufs visés par le PLUi
  - o **Pôle périphérique** : 10% des logements neufs visés par le PLUi
  - o **10 autres communes couvertes par le PLUi** : 15% des logements visés par le PLUi.

La répartition de l'offre en logement social veillera à ce que l'ensemble des communes promeuve ce type d'habitat.

Secteur	Parc social (public + conventionnement privé)	Parc privé	Production totale
Argentan	5	43	48
Sarceaux	1	6	7
10 autres communes	1	10	11
TOTAL	7	59	66

- Prendre en compte, dans la détermination de l'offre nouvelle en logements, des besoins identifiés lors du diagnostic Habitat:
  - o En accession, la production favorisera des constructions de maisons de type T4 / T5 sur des parcelles de préférence de 600 à 800 m<sup>2</sup>.
  - o La production devra prendre en compte les conséquences du vieillissement de la population et proposer des programmes spécifiques entrant dans la stratégie du Conseil Général de l'Orne
  - o élaborée à cet égard.
  - o En locatif social, la production comprendra des programmes PLUS1 et PLA-I2 (90 % / 10 % par exemple).
  - o Si le logement des jeunes est retenu comme une nécessité, il devra en être tenu compte dans la production locative totale (publique et privée).
- **Acteurs et partenaires :** Communes, Etat, CG61, bailleurs sociaux
- **Echéancier :** Tout au long du PLUi
- **Indicateurs de suivi :** Nombre total de logements produits par commune et par secteur Types de logements produits (au regard de la finalité sociale du parc) par commune et par secteur
- Bilan quantitatif et qualitatif par secteur et par commune de cette mesure

## - ACTION 2 : AGIR SUR LE FONCIER POUR PROMOUVOIR L'ACCESSION ABORDABLE

Primo-accession et accession 'abordable' à la propriété constituent un enjeu important pour maintenir et attirer des jeunes actifs et de jeunes familles susceptibles d'optimiser le dynamisme socio-économique ainsi que le fonctionnement des équipements et des services publics d'Argentan Intercom.

Or, il apparaît que les ménages à revenus moyens qui veulent s'installer sur l'agglomération pour y exercer leur activité choisissent souvent l'éloignement, s'obligeant ainsi à de nombreux déplacements de plus en plus coûteux entraînant, outre la dégradation du budget des ménages, des effets négatifs sur l'environnement. Quant aux ménages à revenus modestes, notamment les locataires du parc HLM, qui souhaitent accéder à la propriété, ils doivent le plus souvent y renoncer faute d'offres à prix raisonnable, situation contribuant à ralentir la mobilité dans le parc social.

- Agir sur le foncier et les modes constructifs (conformes aux principes du développement durable) :
  - o Maîtrise des prix de vente du produit logement 'abordable'
  - o Economie des ressources (taille des terrains d'assiette, énergie(s) à privilégier, consommation en eau, assainissement, ...)
  - o Innovation des formes architecturales qui devront être soucieuses de la tranquillité et de la qualité de vie de ce type d'accédant comme des dépenses de fonctionnement du logement
- Développer des produits d'accession « abordable » :
  - o Poursuivre la politique communautaire « coup de pouce » destinée à aider les jeunes ménages à accéder à la propriété

- Inciter les opérateurs publics à prévoir des opérations d'accession sociale (prêt social location-accession ou PSL-A)
- Offrir des mécanismes de sécurisation de ce type d'accession en cas de rupture du parcours professionnel, de changement de situation familiale, de maladie ou de décès.

- **Modalités de mise en œuvre :**

- **Définir le produit « primo accession » d'Argentan Intercom** en terme d'assiette foncière, de performances énergétiques et environnementales, de formes et typologies d'habitat, de bénéficiaires.
- **Déterminer l'intervention d'Argentan Intercom** dans la programmation en ZAC ou hors ZAC à l'occasion des négociations avec les promoteurs ou propriétaires privés, dans la fixation du prix de vente du produit logement, dans l'aide communautaire accession « abordable » attribuée à chaque primo-accédant.
- **Aider les communes qui le souhaitent dans le montage des dossiers**
- **Formaliser le partenariat** dans le cadre d'une charte de la « primo-accession d'Argentan Intercom ».
- **Pour les opérations d'accession sociale** (dont le dispositif est encadré : prix plafonds, plafonds de ressources, sécurisation en cas de difficulté de parcours des ménages), **mobiliser des partenariats avec des opérateurs publics et préciser les critères d'intervention d'Argentan Intercom**

▶ **Moyens :**

- Définition et mise en place d'un dispositif « coup de pouce primo accédant » de la Communauté de
- Communes : réservation d'une enveloppe annuelle d'aide directe et/ou d'exonération fiscale.
- Budget annuel consacré par la Communauté de Communes : 30 000 €
- Budget sur la durée du PLH = 180 000 €

▶ **Financement :**

Communauté de Communes : aide directe et/ou exonération fiscale

- **Acteurs et partenaires :** Communauté de Communes, Communes, Etat, Action Logement, ADIL, bailleurs publics, établissements bancaires, promoteurs immobiliers...
- **Echéancier :** Tout au long du PLUi
- **Indicateurs de suivi :** Nombre de projets aidés validés et enveloppe de crédits alloués.