

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.2. OAP sectorielles

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

PADD débattu le 22 décembre 2023 en Conseil communautaire

PLUi-H arrêté le 22 mai 2025 en Conseil communautaire

LES PIÈCES DU PLUi

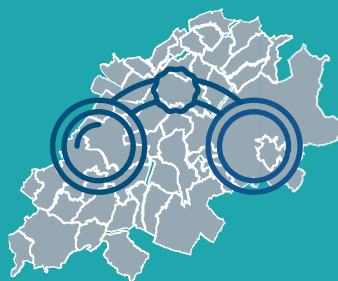
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le diagnostic du territoire



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les grandes orientations du territoire à long terme



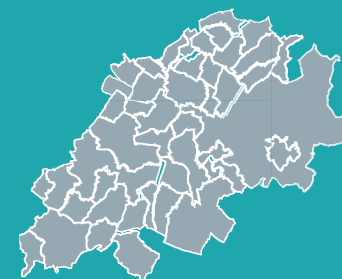
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les secteurs de projet



RÈGLEMENT ET ZONAGE

Les règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire



SOMMAIRE

PARTIE 1

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	5
--	---

PARTIE 2

GUIDE DES OAP SECTORIELLES.....	7
---------------------------------	---

PRINCIPES DE LÉGENDE	16
----------------------------	----

1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGE	17
--------------------------------	----

2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ	18
---	----

3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	22
--	----

4. INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE.....	24
--	----

5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES	26
---	----

PARTIE 3

OAP SECTORIELLES.....	28
-----------------------	----

SOMMAIRE PAR COMMUNE.....	29
---------------------------	----

À METTRE
À JOUR
D'ICI À
L'ARRÊT

PARTIE 1

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE



CADRE LÉGISLATIF

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Art. L.151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent notamment :

Art. L.151-7 :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Concernant les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs, elles visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Le rôle et la portée des OAP sont déclinés dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (CU) qui prévoit :

- Un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit.
- La possibilité de ne pas recourir aux règlements écrit et graphique sur un secteur en élaborant une OAP réglementaire, sous réserve de justifications et de répondre a minima à 6 objectifs listés au CU.

LES OAP SECTORIELLES

Art. R.151-6 :

Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur concerné, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

L'article R.151-6 précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment pour les extensions. **Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des quartiers et secteurs existants**, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui les entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone

à urbaniser (AU) est affirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute zone ouverte à l'urbanisation devra être encadrée par une OAP sectorielle.

PARTIE 2

GUIDE DES OAP SECTORIELLES



GUIDE DES OAP SECTORIELLES

AVANT-PROPOS

Conscient des limites écologiques et urbanistiques du modèle du lotissement d'habitat individuel et du fait que la production de ces quartiers relativement standardisés ne répond que partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel de la population, nous proposons d'enrichir les opérations de logements par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...).

Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les porteurs de projet.

L'OAP ne pouvant pas tout résumer graphiquement, quelques exemples concrets sont enjoint ici pour préciser la démarche (coupes de voirie, traitement des franges agro-naturelles, etc.). **L'objectif des pages qui suivent est de bien expliciter les principes d'aménagement communs à chacune des OAP.**

Trois grandes orientations sont poursuivies :

1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif.
2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.
3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.

GUIDE DES OAP SECTORIELLES

1. ENRICHIR ET DIVERSIFIER LES MODÈLES

Proposer des formes urbaines variées

Le recours systématique aux logements individuels en lotissement pose des problèmes écologiques (étalement urbain) et ne permet pas de satisfaire certains désirs d'habiter (isolement social, standardisation des formes et des styles architecturaux des logements).

Pour dépasser ces limites, l'enjeu peut consister à enrichir et à diversifier nos modèles d'habitat individuel selon plusieurs principes proposés ci-dessous :

- **Proposer des opérations mixtes de logements collectifs et individuels** qui tentent d'allier les qualités de ces deux modes d'habiter.
- **Varié les typologies et les densités des logements individuels** (logement diffus, accolés ou groupés) afin de produire des variations d'usage.
- **Associer aux logements une gamme d'espaces extérieurs variés**, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux, terrasses, jardin côté rue, patios) permettant une pluralité d'usages.
- **Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration** et un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants.
- Utiliser les formes urbaines pour **créer de l'urbanité, des espaces de convivialité et de rencontre**.



GUIDE DES OAP SECTORIELLES

2. INTÉGRER LES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

Encourager les mobilités actives (piéton, vélo) et le raccordement aux transports en commun

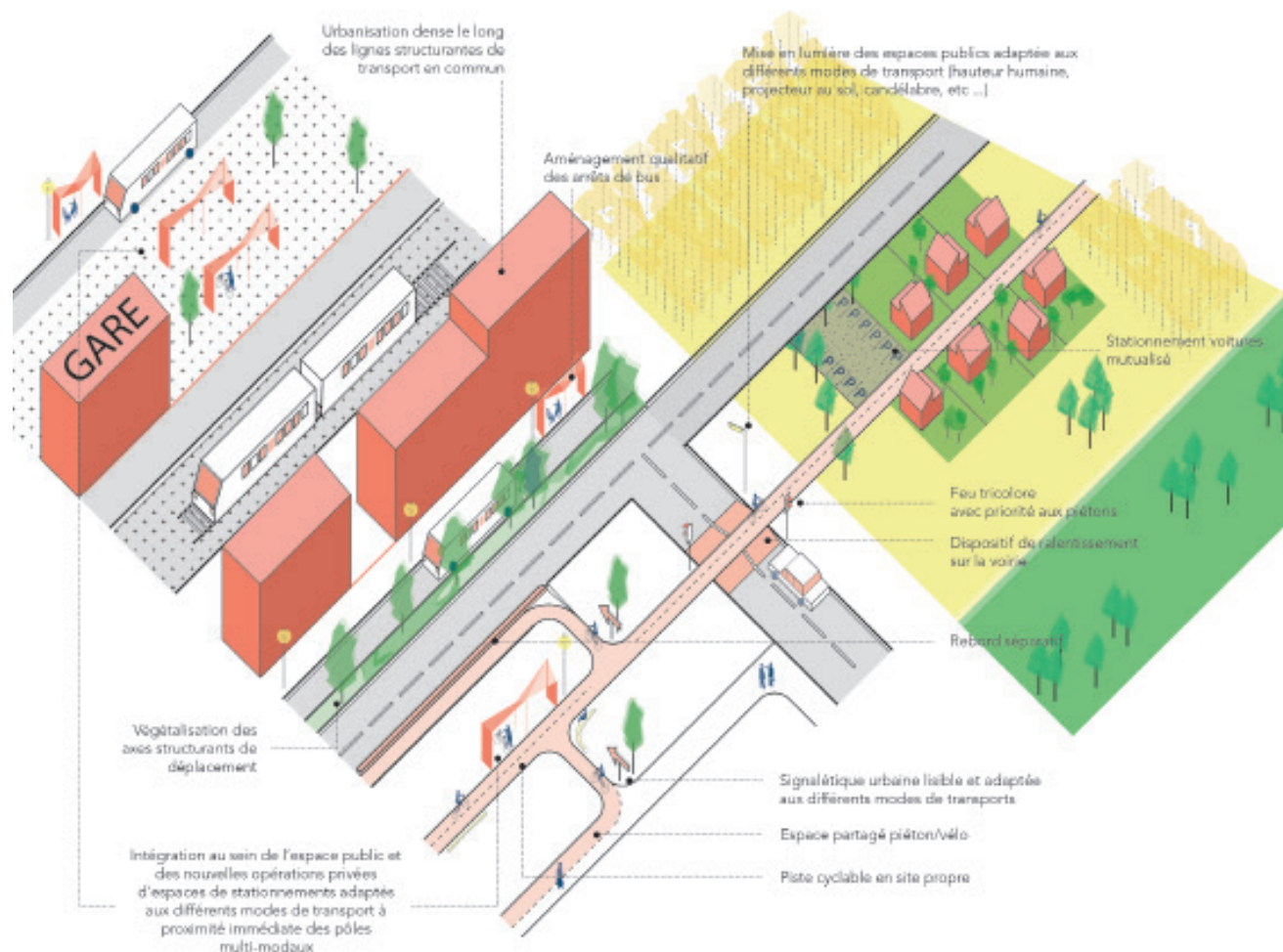
Pour encourager les déplacements à pied et à vélo, les pétitionnaires contribueront à diffuser dans les projets une **culture de partage de la voirie** par des aménagements adaptés et une signalétique efficace.

Par ailleurs, il sera nécessaire d'intégrer, dans le cadre de projets de construction neuve ou de réhabilitation une **offre de stationnement pour les vélos à proximité**.

Un enjeu central des futures opérations d'aménagement sera de fluidifier et de **faciliter l'accès des nouveaux habitants vers des transports motorisés et actifs**.

Il conviendra ainsi de :

- Faciliter l'accès vers les transports en commun en programmant des opérations autour des axes majeurs et de la halte ferroviaire d'Audrieu afin d'assurer un seuil critique d'habitants permettant de garantir l'ouverture et/ou le maintien d'une ligne de transport en commun (bus, train, covoiturage).
- Assurer la continuité des nouveaux espaces créés avec ceux existants : espaces publics (rues, parcs, places...) et moyens de desserte déjà présents (routiers, ferrés, cheminements piétons ou vélos...).
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) à la diversité des usages pratiqués dans un bourg.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (aire de jeux, espace vert, etc.)



- Définir des modes de stationnement (solidarisé ou non avec la maison individuelle, mutualisé ou non...). Développer notamment les bornes de recharge électriques aux aires de stationnement.
- Faire la place aux liaisons douces en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.

GUIDE DES OAP SECTORIELLES

2. INTÉGRER LES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

Intégrer les opérations à l'espace existant

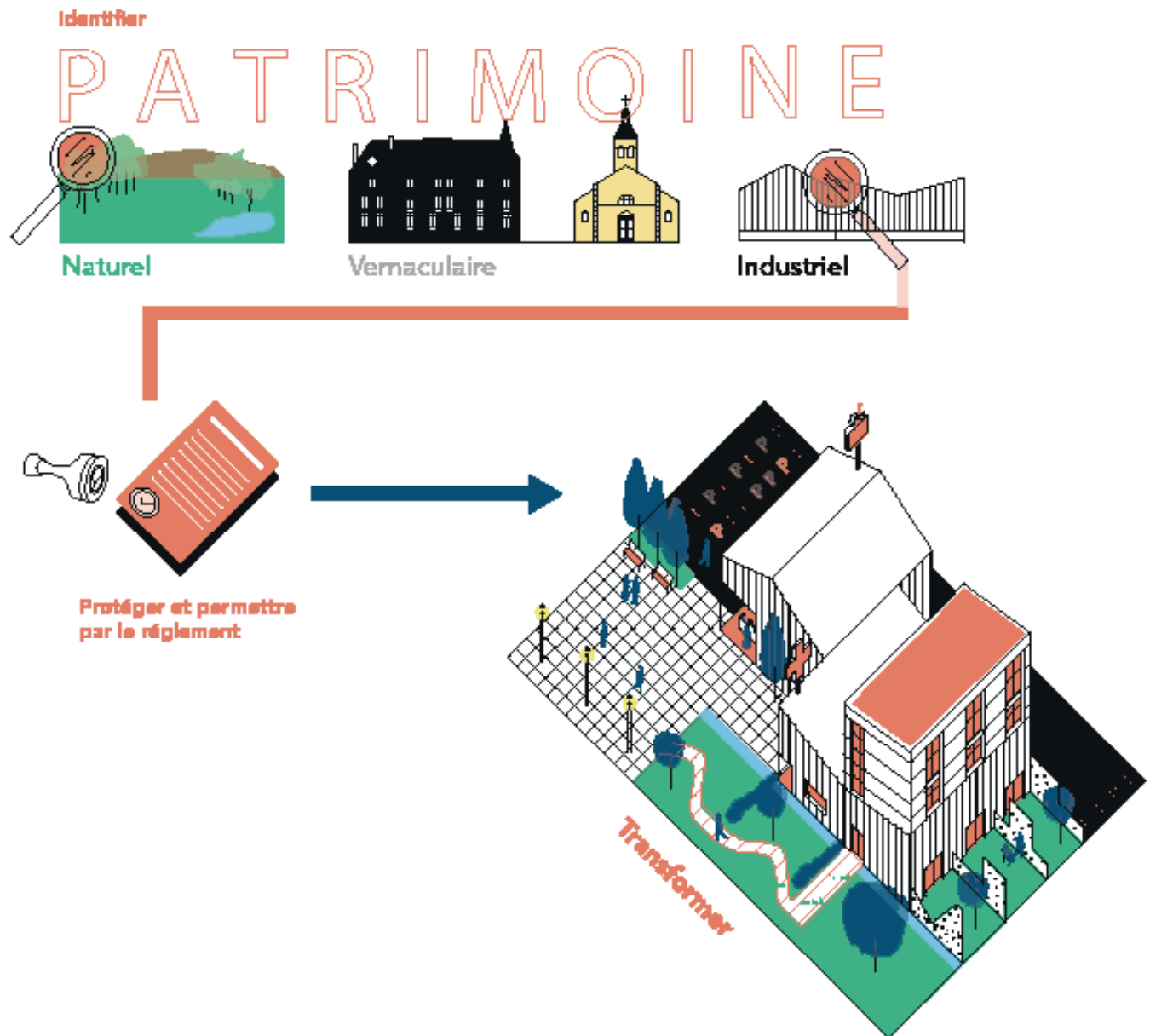
- Prendre en compte les implantations existantes et les usages du lieu.
- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...).
- Conserver des possibilités d'évolution du tissu, en réservant des possibilités d'extension des voiries.

Agir sur et avec l'existant

Le « renouvellement des bourgs sur eux-mêmes » devient un enjeu clé pour limiter l'impact écologique des projets, donner une nouvelle vie à un patrimoine vernaculaire ou encore préserver la mémoire des lieux

Les projets incluant d'agir sur l'existant devront :

- Identifier et repérer les éléments bâtis pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.
- Protéger et valoriser les atouts patrimoniaux (paysager, bâti) qui sont présents sur le site
- S'inscrire dans une logique de respect des usages existants, par exemple en prenant en compte la présence d'événements sur l'espace public (marché, manifestation culturelle...) et les pratiques singulières (jeux, rassemblements, baignade...).



GUIDE DES OAP SECTORIELLES

3. CONCEVOIR DES PROJETS PRÉSERVANT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

Protéger les espaces de biodiversité

Les corridors de la trame verte et bleue ainsi que les réservoirs de biodiversité du territoire ont été identifiés, autant dans le SCoT Bessin que dans certaines pièces du présent PLUi (PADD, OAP thématique, zonage, ...).

Vecteurs de biodiversité et composante essentielle de la qualité de vie, ces sites devront être préservés et confortés afin de maintenir au sein du territoire un maillage d'espaces de nature. Les projets devront être les garants du respect et de la préservation de ces espaces en spécifiant, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité de l'un d'eux, les moyens mis en œuvre pour éviter tout impact direct comme indirect à leur égard.

Si un impact mineur sur le milieu est nécessaire et proportionnel à l'intérêt du projet pour la collectivité, des mesures de régulation et d'atténuation seront intégrées au projet. Ces mesures consistent notamment à :

- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur site.
- Consolider la trame verte et bleue au sein des différents secteurs concernés.
- Sauvegarder les végétaux remarquables et / ou instaurer des mesures compensatoires.
- Intégrer une réflexion sur les déplacements et les habitats de la faune locale en respectant les corridors écologiques et/ou en créant des infrastructures adaptées en compensation.
- Installer un éclairage raisonné permettant de lutter contre la pollution lumineuse et bénéficiant aux modes de vie des animaux nocturnes.

Penser l'interface entre espaces bâtis et naturels

Les espaces de biodiversité cohabitent inévitablement avec un tissu urbain en évolution. Par conséquent, il convient de ménager les liens entre ces espaces, notamment en préservant leurs qualités respectives.

Les projets d'aménagement devront ainsi :

- Prendre en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du site : la topographie, les axes d'écoulement et d'accumulation des eaux, les cônes de vue, les perspectives visuelles, la végétation existante, le patrimoine bâti remarquable...

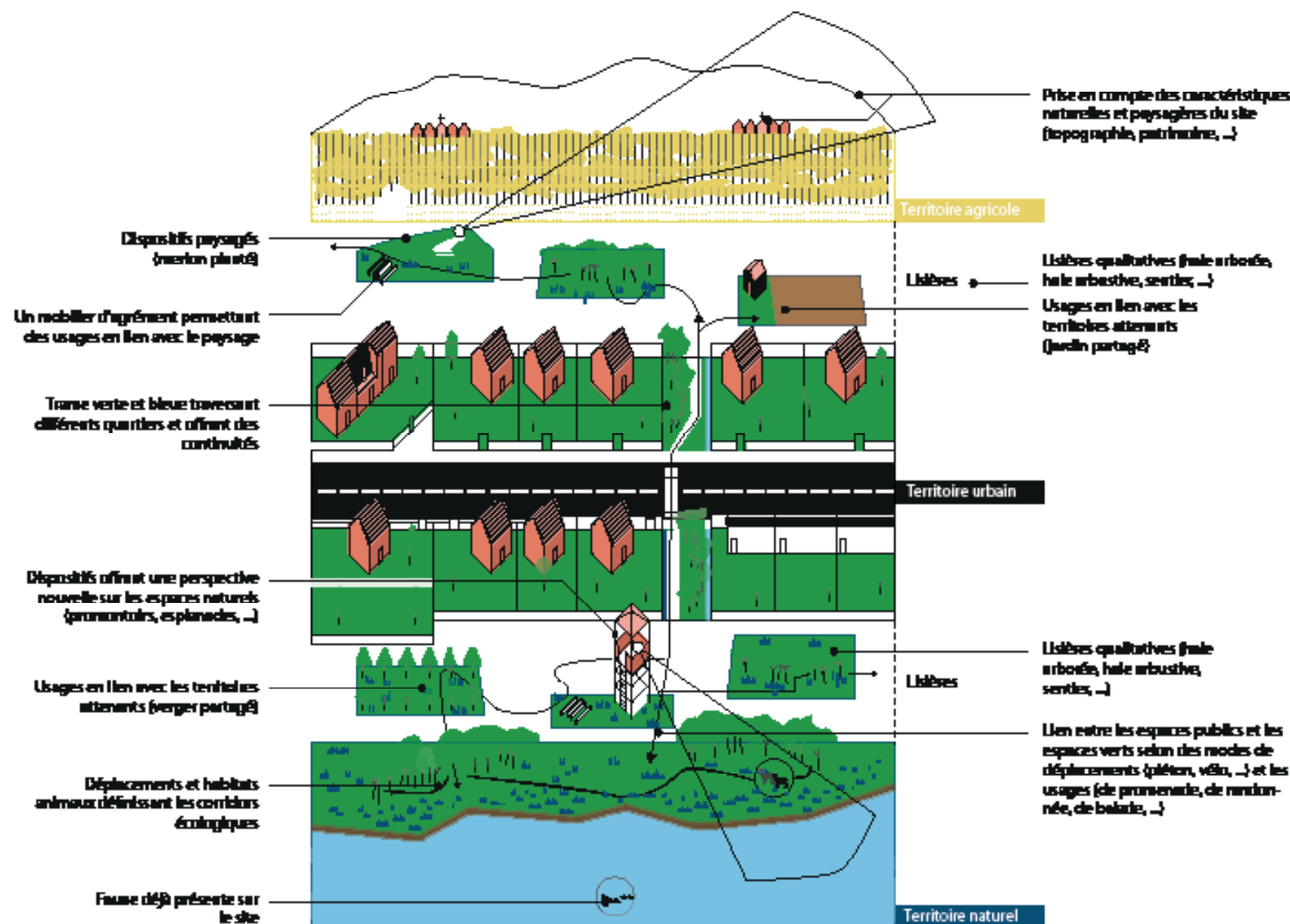
- Travailler les interfaces : franges paysagères, notamment en matière de gestion des lisières entre zones urbanisées et espaces agro-naturels, entrées de bourg, aires de stationnement boisées.
- Penser le lien entre espaces publics et naturels (jardins, parcs, plantations...), inclure des principes d'accès divers en pensant les profils et gabarits des voies selon les modes de déplacements et les usages (de promenade, de randonnée, de calme...).



Source : Ville Ouverte.

GUIDE DES OAP SECTORIELLES

3. CONCEVOIR DES PROJETS PRÉSERVANT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE



GUIDE DES OAP SECTORIELLES

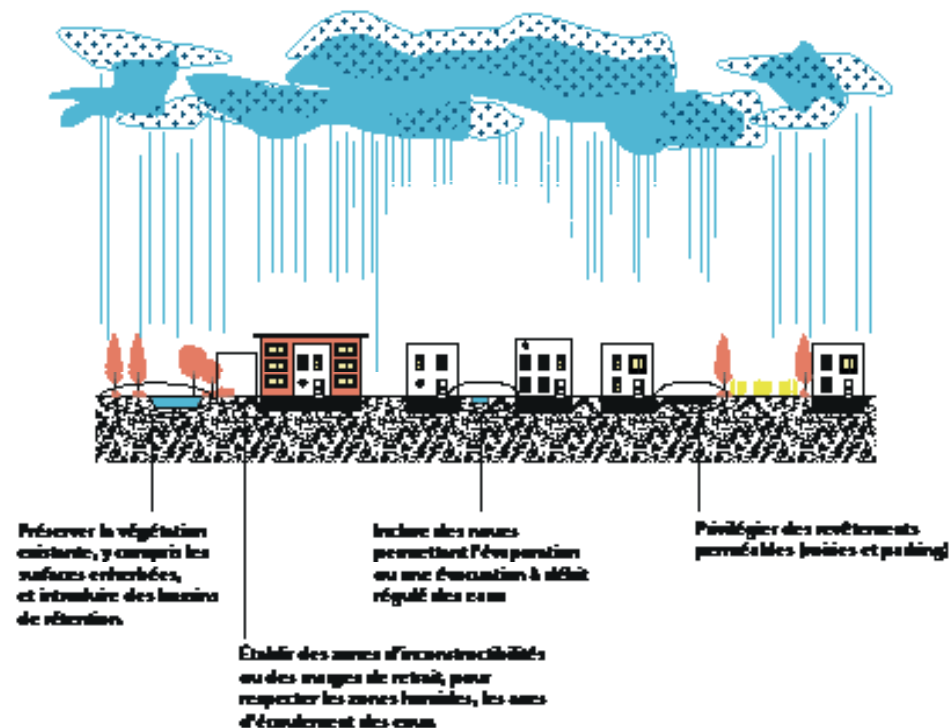
4. INTÉGRER LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS AUX SITES ET PRENDRE EN COMPTE DES PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

Prévenir et limiter les risques et nuisances liés aux inondations

Des aménagements sont susceptibles d'agir sur la prévention des risques d'inondation et l'accès aux nappes phréatiques :

- Conditionner l'urbanisation du secteur à la rétention en amont des eaux pluviales via des aménagements dédiés.
- Établir des zones inconstructibles, ou des marges de retrait, pour respecter zones humides, axes d'écoulement, espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et de biodiversité.
- Créer des espaces de récupération des eaux de pluie (bassins, noues, fossés, mares...) et des espaces de cheminement à découvert au sein des espaces naturels et publics.
- Aménager des noues paysagères ou des voiries poreuses pour recueillir et filtrer les eaux de pluie.
- Apporter un traitement paysager aux parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux).
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie.

VERS UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX, UN MODÈLE D'INFILTRATION « A LA PARCELLE »



Exemple d'espace de stationnement paysager dans le centre-bourg de Marcay (37) © Chorème, paysagistes concepteurs

GUIDE DES OAP SECTORIELLES

4. INTÉGRER LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS AUX SITES ET PRENDRE EN COMPTE DES PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

Prévenir et limiter les risques et nuisances liées au bruit

Certains secteurs sont plus impactés que d'autres par la présence de nuisances sonores. Cela peut être lié à la présence d'un axe bruyant ou simplement au voisinage. Pour diminuer ces nuisances, deux types d'actions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle :

- **Limiter la propagation du bruit**

Près des habitations, il est recommandé d'aménager des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants permettant de limiter la propagation du bruit et de diminuer l'exposition pour les premiers étages des logements et leurs espaces extérieurs.

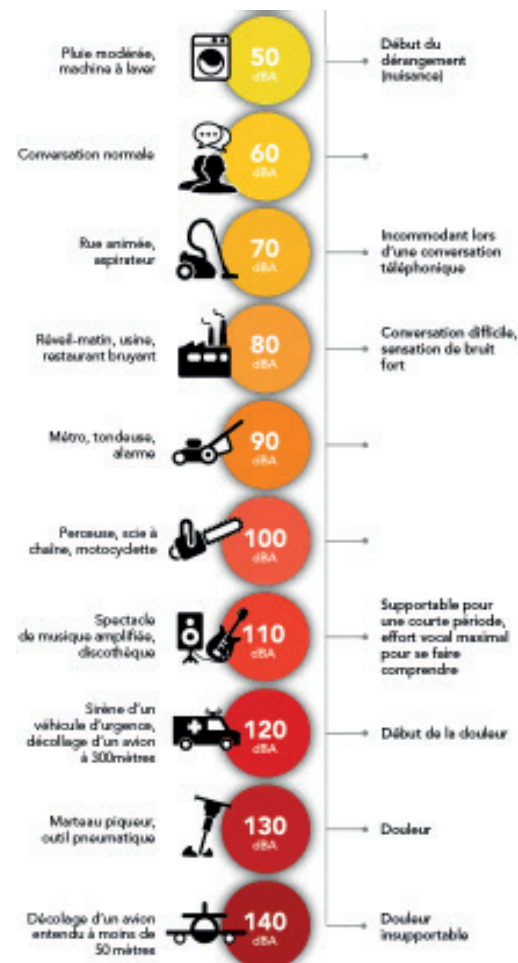
Les végétaux peuvent être utilisés pour limiter la propagation verticale des ondes sonores. Il faut ainsi compter sur une hauteur de 2 mètres au minimum pour atténuer les sons. Ils peuvent être placés en quinconce pour augmenter la performance de votre barrière verte anti-bruit. Une épaisseur minimale de 20 cm commence à réduire les bruits, en créant plusieurs rangs d'arbustes avec différents plants. Il existe également des cloisons dont la qualité n'est pas uniquement de protéger du vis-à-vis, mais aussi d'absorber les bruits. Les ondes sonores sont piégées par des matériaux comme les laines minérales ou encore le bois.

Dans un jardin assez grand, il est possible de créer une première barrière absorbante renforcée par une seconde qui renvoie les sons. Les ondes passant au-dessus de la première sont bloquées par la seconde.

- **Isoler les logements du bruit**

L'isolation des logements pour lutter contre le bruit est la solution de dernier recours car n'agissant ni sur l'exposition lorsque les fenêtres sont ouvertes ni au sein des jardins, l'isolation de façade permet d'apporter une protection contre les bruits extérieurs de 30 dB(A) au minimum (pour les logements dont le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 1996).

Cependant l'isolation acoustique des constructions peut également se faire à travers l'implantation des bâtiments, au regard de leur disposition, orientation ou forme, mais aussi de l'agencement des pièces. L'aspect sonore et l'aspect thermique des constructions doivent être pris en compte au moment des travaux.



Québec

PRINCIPES DE LÉGENDE

La légende des OAP est organisée en 5 parties.
Chacune d'entre elles fait référence à des orientations spécifiques.

- 1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES**
- 2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ**
- 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- 4. INSERTION ARCHITECTURALE,
URBAINE ET PAYSAGÈRE**
- 5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
ET PRÉVENTION DES RISQUES**

Les pages suivantes explicitent et illustrent les éléments de légende mis en œuvre dans les OAP.

PRINCIPES DE LÉGENDE

1. Périmètres et phasage



Périmètre de l'OAP

Le périmètre opérationnel désigne le secteur d'intervention de l'opération, il se situe en zone à urbaniser ou de renouvellement. Il est défini en fonction des opportunités foncières (limites parcellaires, secteur en mutation, accessibilité future...).



Emplacement réservé

La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. Par principe, toute construction est donc interdite sur les parcelles, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé par un document d'urbanisme.

Cette procédure est notamment applicable dans le cadre d'un projet de création ou d'extension de voirie, d'espaces verts ou encore de programmes visant à respecter les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle définis par les documents d'urbanisme.

La représentation des emplacements réservés sur l'OAP n'a pas de valeur réglementaire. Elle ne fait que reporter le plan de zonage.



Phasage

Les phases désignent les étapes chronologiques de l'opération. Elles permettent de séquencer les objectifs de l'opération dans le temps et de prioriser les étapes.

PRINCIPES DE LÉGENDE

2. Principes de desserte et d'accessibilité



**Voirie à créer
et/ou aménager**

La voirie désigne le plus souvent une voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations. Elles représentent à la fois une offre de desserte et une potentielle source de nuisances sonores pour les riverains. La voirie peut également désigner des voies à sens unique (potentiellement en impasse) et peut être traitée en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures).



**Accès individuel
depuis les voiries
existantes à créer**

Ce symbole indique la possibilité de créer des accès directement depuis la voirie existante, sans nécessité de créer de voie nouvelle.



**Cheminement
doux (piéton/
cycle) à prévoir**

Les voies de cheminement doux désignent des cheminements piétons et/ou vélos sans circulation automobile, comme des sentiers, des venelles, des liaisons intra îlots, ... Elles peuvent être aménagées selon différentes typologies : bande cyclable matérialisée sur la chaussée, piste cyclable simple ou à double sens... mais dans tous les cas celles-ci devront avoir une largeur minimale de 1,50 m hors obstacle.



**Infrastructure
à intégrer**
sécurité,
insertion,
accessibilité

La gestion des carrefours indique un croisement potentiellement dangereux qui peut être traité de plusieurs façons, notamment à l'aide de giratoires, de priorités à droite, de ralentisseurs de types dos d'âne, ou encore d'avancées de trottoirs en alternat ou en écluse.



**Stationnement
à créer**

Le stationnement est synonyme d'imperméabilisation des sols. Lorsqu'il est existant, le plus pertinent est souvent de le conserver en retravaillant son aménagement.



**Stationnement
existant à
conserver**

Le stationnement à créer peut prendre plusieurs formes selon les opérations (épis, fil d'eau...). Sa position doit intégrer l'accessibilité depuis la voie et depuis le bâti. La création de zones de stationnement mutualisées à proximité des édifices permet de favoriser le maillage en liaisons à douces à l'échelle du quartier.

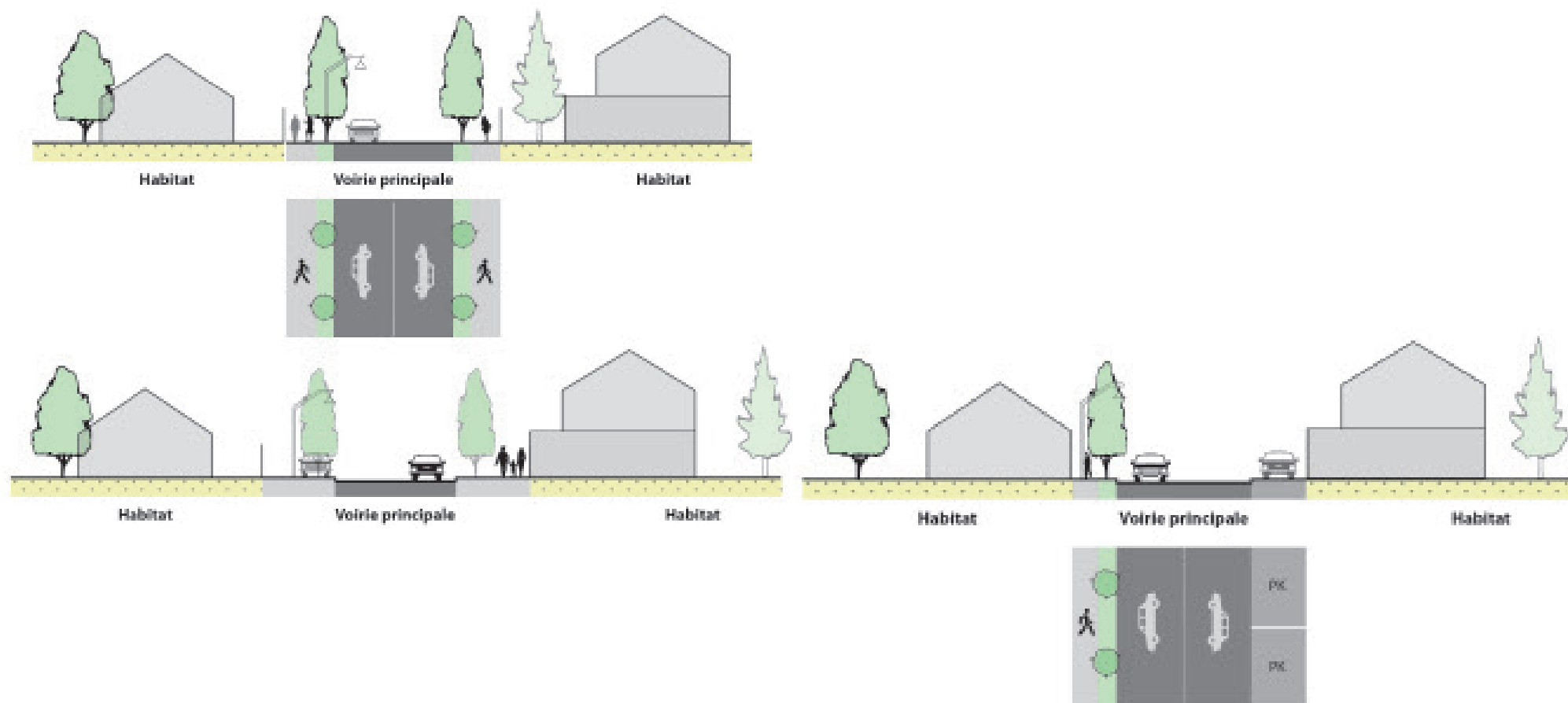
PRINCIPES DE LÉGENDE

2. Principes de desserte et d'accessibilité



Voirie à créer
et/ou aménager

TYPES DE VOIRIES PRINCIPALES

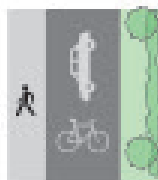
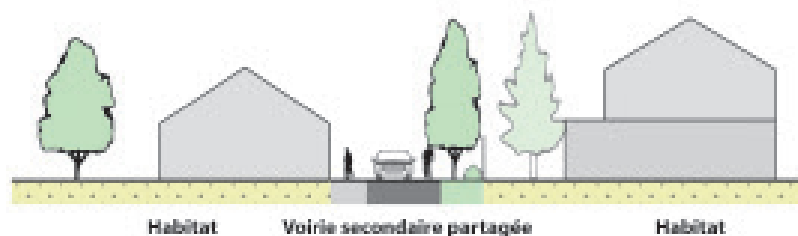
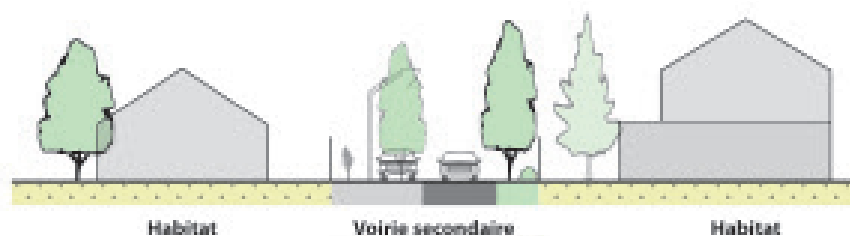


PRINCIPES DE LÉGENDE

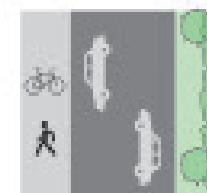
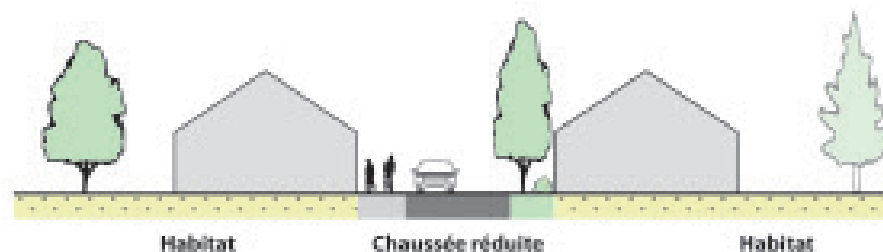
2. Principes de desserte et d'accessibilité



Voirie à créer
et/ou aménager



TYPES DE VOIRIES SECONDAIRES

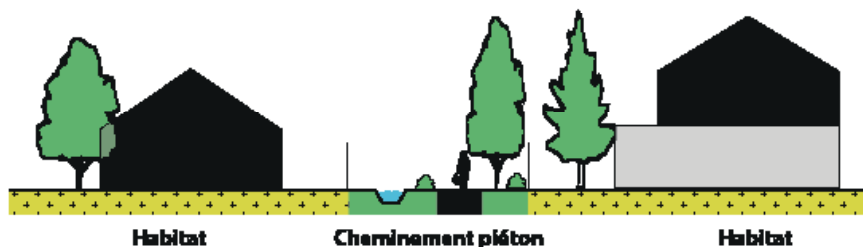
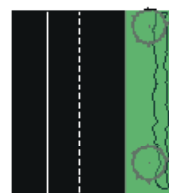


PRINCIPES DE LÉGENDE

2. Principes de desserte et d'accessibilité



**Cheminement doux
(piéton/cycle) à prévoir**



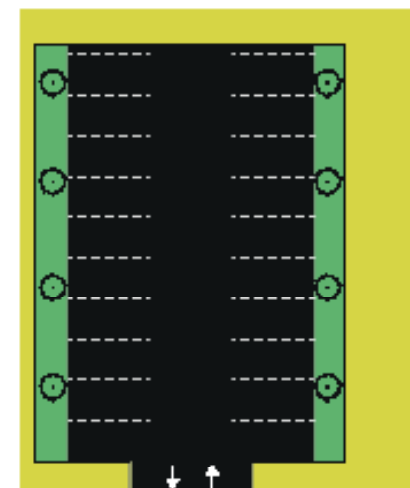
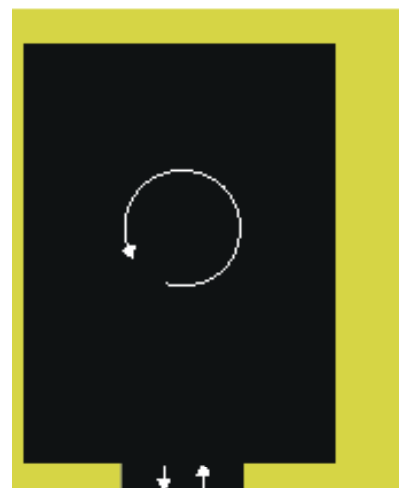
TYPES DE CHEMINEMENTS

Dans le cadre de la réalisation de l'opération en plusieurs phases, et dans l'attente de la réalisation du réseau viaire complet permettant l'instauration d'un bouclage, chaque opération devra prévoir des aires de retournement aux extrémités des voies réalisées qui pourront être transformées en espaces de stationnement lors de la finalisation de l'aménagement du secteur.

Aire de retournement



Aire de stationnement



EXEMPLE DE TRANSFORMATION D'UNE AIRE DE RETOURNEMENT EN ESPACE DE STATIONNEMENT

PRINCIPES DE LÉGENDE

3. Mixité fonctionnelle et sociale



Secteur à vocation première d'habitat



Habitat individuel



Habitat intermédiaire ou collectif



Fonds de jardin à préserver



Secteur à vocation d'équipement public



Secteur à vocation première économique



Cellule ou rez-de-chaussée commercial



Espace public paysager



Espace de convivialité ou de détente

Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités et des formes urbaines différenciées sont préconisées sur les secteurs. La variation des typologies permet d'éviter l'uniformisation des opérations sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Une offre commerciale de proximité complète le maillage territorial, également caractérisé par les zones commerciales, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

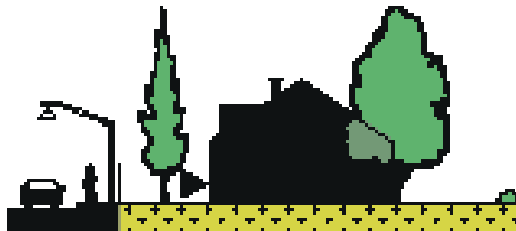
Principe de localisation d'un espace collectif, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier.

La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.

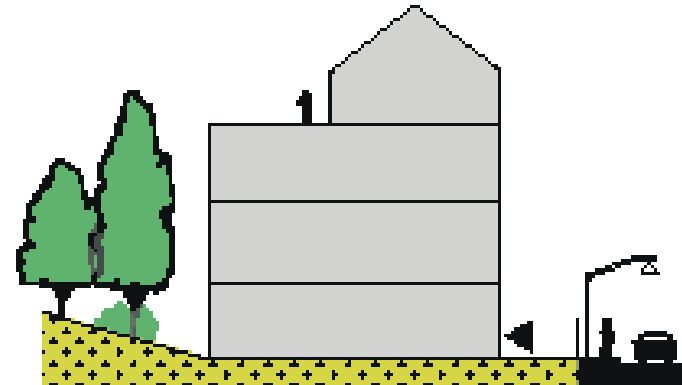
PRINCIPES DE LÉGENDE

3. Mixité fonctionnelle et sociale

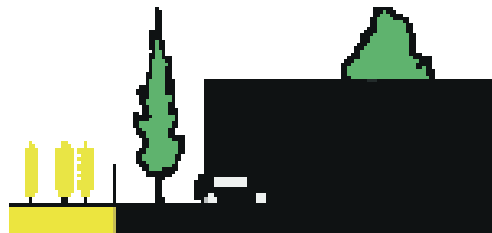
Exemples de typologies d'habitat



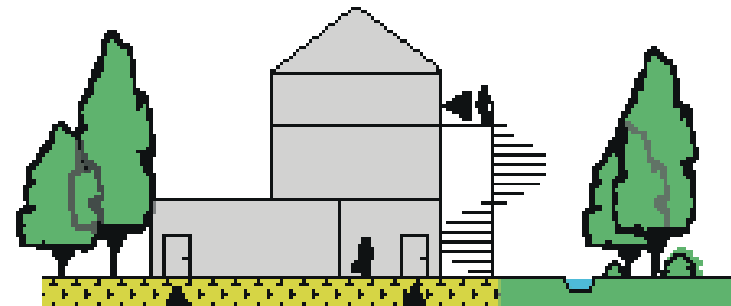
Habitat individuel



Habitat collectif
(immeuble collectif)



Habitat individuel groupé



Habitat intermédiaire
(maison individuelle)

PRINCIPES DE LÉGENDE

4. Insertion architecturale, urbaine et paysagère



**Alignement végétal
existant à préserver**



Alignement à créer



**Traitement des
franges paysagères**



**Corridor de biodiversité
à valoriser**



**Repère ou élément
patrimonial à préserver**



**Élément linéaire
patrimonial à préserver**



**Marge de recul
des constructions**



**Maintien du front
bâti structurant**



**Principe d'implantation
des constructions**

Les alignements d'arbres situés le long des voiries qualifient les aménagements urbains, créent des perspectives, donnent un rythme aux déplacements et participent de l'épanouissement de la trame verte et bleue (TVB).

Les franges (ou lisières) paysagères sont les espaces périphériques du tissu urbain qui assurent l'interface entre le bâti et les espaces non artificialisés. D'une épaisseur variable, elles constituent la première image du tissu urbain depuis l'extérieur. Le traitement des franges paysagères et des interfaces joue un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace bâti ou à urbaniser et les espaces ouverts.

Les repères visuels ou éléments patrimoniaux à préserver font référence à des constructions à valeur patrimoniale, ou à des éléments singuliers et visibles qui marquent positivement l'identité du territoire. Ces repères devront être pensés en lien avec les vues à préserver.

La prise en compte du caractère des constructions environnantes est essentielle dans toute opération d'aménagement. Sans faire de pastillage, l'OAP incite les aménageurs à s'inscrire dans le contexte urbain existant.

Les principes d'implantation (à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques) sont définis dans le règlement de zone. Néanmoins, afin de préciser l'implantation des constructions en fonction des typologies et du contexte, les OAP précisent graphiquement les principes à respecter.

L'alignement des constructions le long d'une parallèle (par rapport à la voirie ou à un principe de retrait) tend à unifier des gabarits bâtis afin de souligner une forme urbaine désirée.

PRINCIPES DE LÉGENDE

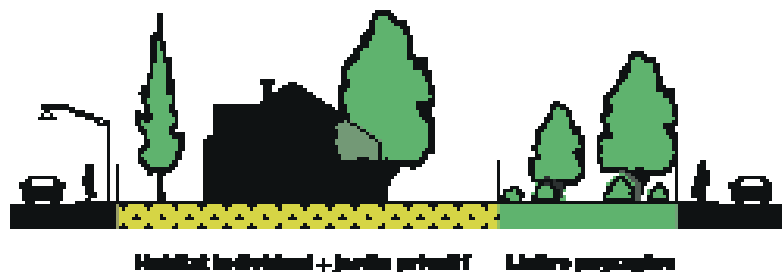
4. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Exemples de coupes de principe décrivant différents aménagements entre les différents types d'espace



Traitement des franges paysagères

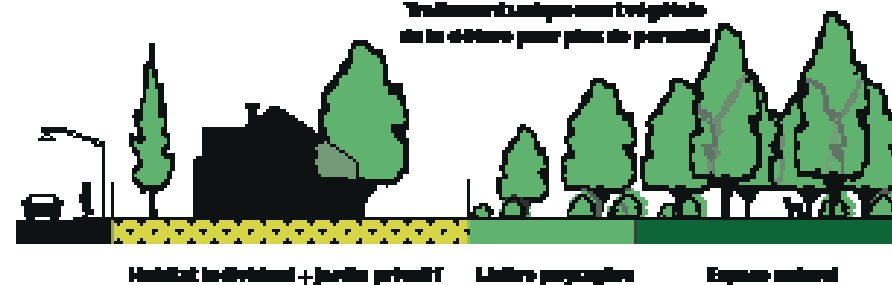
Haie mixte / haie mixte



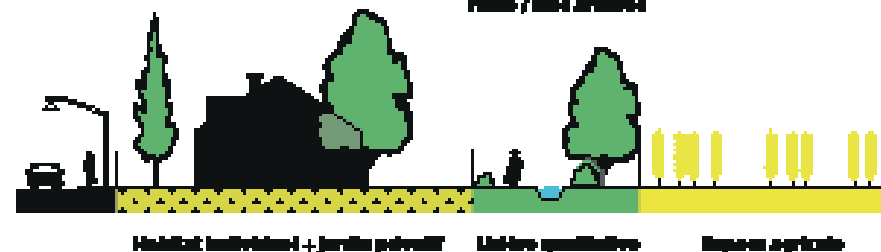
Haie arbustive / haie arborée



Traitement uniquement végétal de la clôture pour plus de porosité



Haie arborée / haie / ruisseau / haie arborée



Verger / jardin partagé assurant la transition vers l'espace agricole



De manière générale et afin de préserver une certaine porosité, notamment nécessaire à la circulation de la petite faune, le traitement des clôtures entre le tissu urbain et les espaces agro-naturels devra se faire prioritairement via une haie, couplée ou non par un grillage. Les murs de clôture sont déconseillés.

PRINCIPES DE LÉGENDE

5. Qualité environnementale et prévention des risques



Espace boisé ou naturel à préserver

La préservation et/ou la création d'un espace naturel répond à plusieurs objectifs : le maintien des continuités écologiques, la sauvegarde de la faune et de la flore présente sur le site et la création d'un cadre paysager agréable.



Prise en compte du réseau hydrographique

La récupération ou gestion des eaux pluviales compte parmi les solutions envisageables en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements. Les outils sont divers : micros dispositifs, citerne, parking drainant, toiture végétalisée, fossé, noue, tranchée et puits d'infiltration, structure réservoir, bassin de retenue et d'infiltration...



Récupération et gestion des eaux pluviales

Pour réduire la vulnérabilité à proximité ou en aval des zones d'écoulement, plusieurs actions sont envisageables :

- Surélever les accès et les premiers planchers fonctionnels/habitable
- Orienter le bâti dans le sens des écoulements, et orienter les accès vers l'aval
- Éviter les sous-sols ou surélever leurs entrées
- Assurer la transparence hydraulique du projet en évitant les clôtures pleines
- Utiliser des matériaux et des menuiseries avec une plus grande résistance à l'eau

PRINCIPES DE LÉGENDE

5. Qualité environnementale et prévention des risques



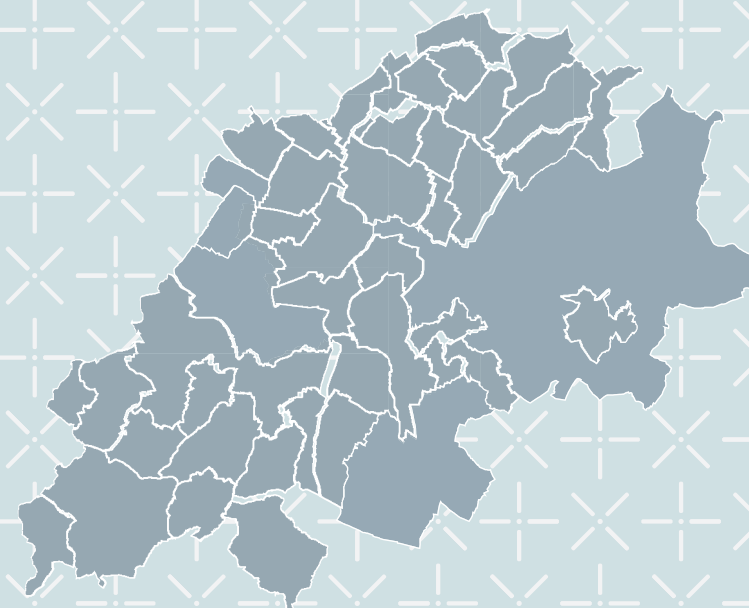
PARTIE 3

OAP SECTORIELLES



SOMMAIRE PAR COMMUNE

p. 29	ARGENTAN
p. 52	AUNOU-SUR-ORNE
p. 55	AVOINE
p. 63	BOUCÉ
p. 70	COULONCES
p. 73	ÉCOUCHÉ-LES-VALLÉES
p. 80	GOUFFERN-EN-AUGE
p. 88	GUÊPREI
p. 91	JUVIGNY-SUR-ORNE
p. 94	LE-PIN-AU-HARAS
p. 97	LOUGE-SUR-MAIRE
p. 100	LOUVIÈRES-EN-AUGE
p. 103	MONTABARD
p. 108	MONTS-SUR-ORNE
p. 115	MOULINS-SUR-ORNE
p. 118	NÉCY
p. 123	OCCAGNES
p. 131	RÂNES
p. 140	RI
p. 143	RÔNAI
p. 151	SARCEAUX
p. 162	TRUN

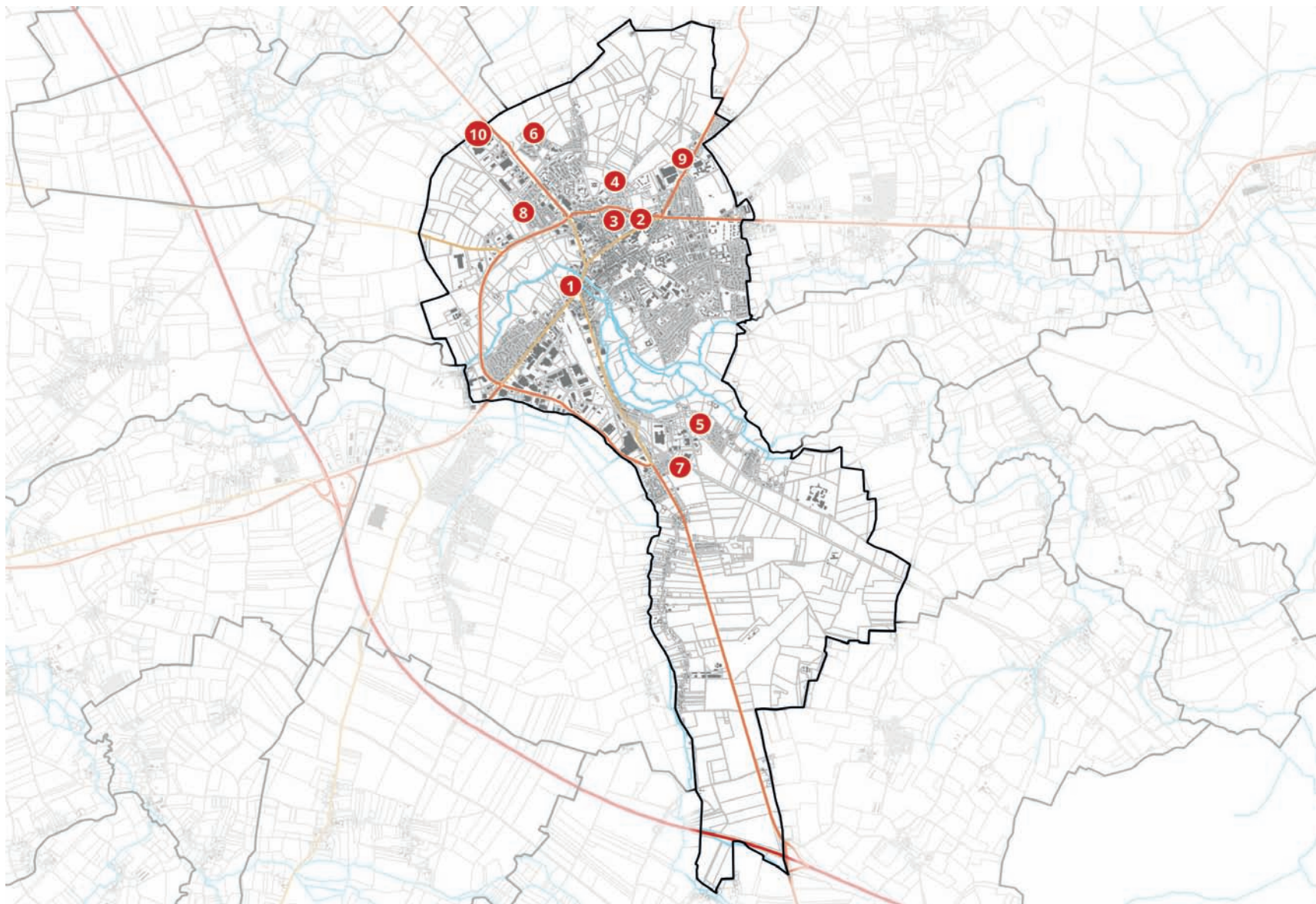


OAP SECTORIELLES

ARGENTAN

ARGENTAN

1. Rue des Courmoutiers, p.30
2. Rue Monseigneur Rattier, p.32
3. Venelle des Champs, p.34
4. Chemin des Écoliers, p.36
5. Coulandon, p.38
6. Quartier des Peintres, p.40
7. Champ de Brière, p.42
8. Hector Berlioz, p.44
9. Route de Trun, p.47
10. Route de Falaise, p.50





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 146 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP s'insère derrière un front bâti de logements accolés dans une zone sans habitations. La parcelle où elle s'implante est bordée par des garages, et fait face à des potagers collectifs.

Du fait de la proximité de l'Orne et d'activités de plein air, il est important de garantir la bonne intégration des nouveaux éléments dans leur environnement immédiat.

L'urbanisation du secteur doit permettre de favoriser la cohabitation avec les activités présentes à proximité, afin de limiter les nuisances, via une mise à distance et la création d'espaces tampons.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de **10** logements, composée d'habitats individuels et/ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur le réaménagement de la voie déjà existante de la rue des Courmoutiers, ce qui permettra de relier les nouveaux logements à la rue de la République et à la place du Général Leclerc.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **2 146 m²**Objectif : **10** logements**Périmètre et phasage**

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- - - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- - ◆ - - Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- ← Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 330 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

Ce secteur d'OAP s'intègre dans un tissu mixte, composé de maisons individuelles, de maisons accolées ainsi que de logements collectifs. Une insertion prenant en compte cette diversité sera recherchée, notamment afin de gérer les transitions et limiter l'impact sur les logements individuels voisins. Le fond de parcelle sera préservé, ainsi que la haie présente.

La rue des Petits fossés sera mise à distance par la préservation et le renforcement de l'écran végétal existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'une opération mixte de **15** logements, d'habitats collectifs et individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte des futurs logements pourra se faire par la création d'un ou plusieurs accès depuis la rue Monsieur Rattier.

Un espace de stationnement groupé pourra être étudié en plus des stationnements aménagés à la parcelle.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 1 330 m²

Objectif : 15 logements

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- ▽ Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- - - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- - ◆ - - Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- /// Marge de recul des constructions
- - - Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 286 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'aménagement porté par cette OAP s'insère dans une parcelle située dans un quartier pavillonnaire, composé de logements individuels, accolés ou non. La proximité du centre-ville et d'un tissu urbain plus dense de quartier de ville induit une prise en compte du contexte paysager urbain afin que l'opération s'insère correctement et ne provoque *in fine* aucune rupture paysagère.

Les constructions s'implanteront sur deux rideaux, à l'image des parcelles voisines

Des espaces de jardins végétalisés seront préservés et renforcés entre les constructions nouvelles ainsi que celles existantes, afin de limiter l'impact de la densification. Ces espaces auront tant un rôle d'agrément, d'écran végétal limitant les co-visibilités, que de corridors de biodiversité.

Le contexte urbain dense dans lequel prend place l'OAP exige par ailleurs le maintien d'espaces de verdure en cœur d'îlot.

Mixité fonctionnelle et sociale

4 logements individuels sont prévus afin de répondre aux enjeux paysagers du tissu urbain environnant.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

Afin de rendre accessible la parcelle, une voie sera aménagée depuis la Venelle des champs.

Les espaces de stationnement nécessaires seront réalisés de manière mutualisée à l'entrée du secteur d'OAP afin de limiter les besoins au niveau de chaque logement.

Des voies de mobilités douces seront également aménagées à partir de la nouvelle voie jusqu'aux futurs logements, mais aussi le long de cette dernière.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 1286 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

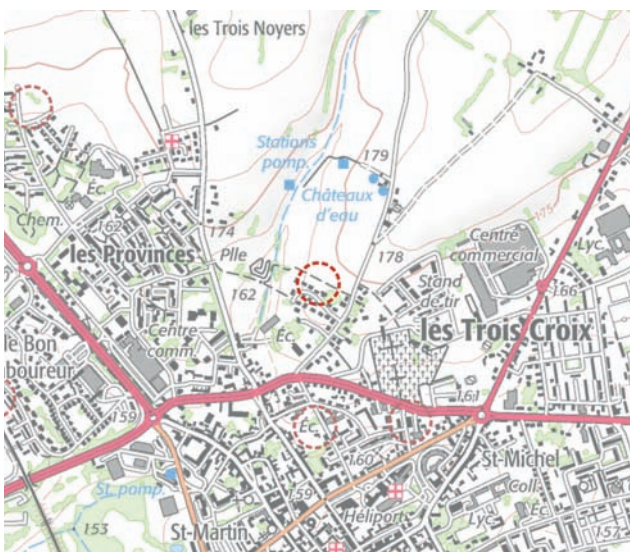
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 503 m²** ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone pourra s'effectuer **via une ou plusieurs opérations d'aménagement**.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de création de logements individuels en limite de quartier pavillonnaire, au bord d'un espace agricole.

La présence du champ impose dès lors une prise en compte de l'insertion paysagère des futures constructions. La préservation d'un fond de jardin à la limite avec les logements déjà existants permettra quant à elle de conserver une distance avec les nouvelles constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **8** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte des logements s'effectuera directement par le chemin des Écoliers. La voie existante sera élargie en s'appuyant sur le secteur de projet afin de permettre une largeur répondant aux besoins.

Une voie douce sera recréée par la collectivité en limite de secteur sur une bande actuellement située au sein de la parcelle agricole voisine. Cette bande fait l'objet d'un emplacement réservé visant à en faciliter l'acquisition.

Une aire de retournement devra être prévue en fond de secteur.

Egalement, la sortie sur le chemin de Saint-Roch devra être travaillée afin de la sécuriser.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **1503 m²**Objectif : **8 logements****Périmètre et phasage**

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

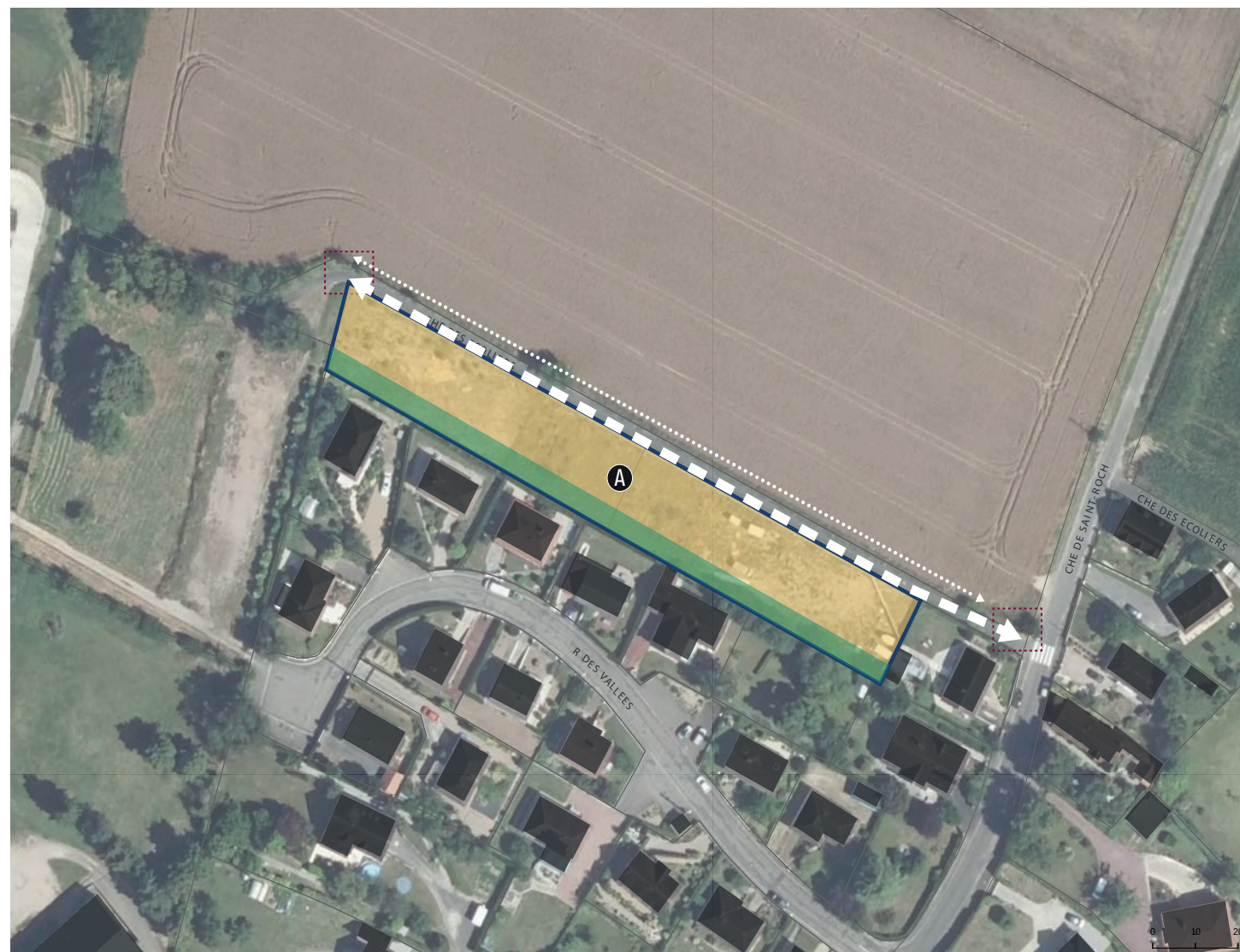
-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **18 823 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

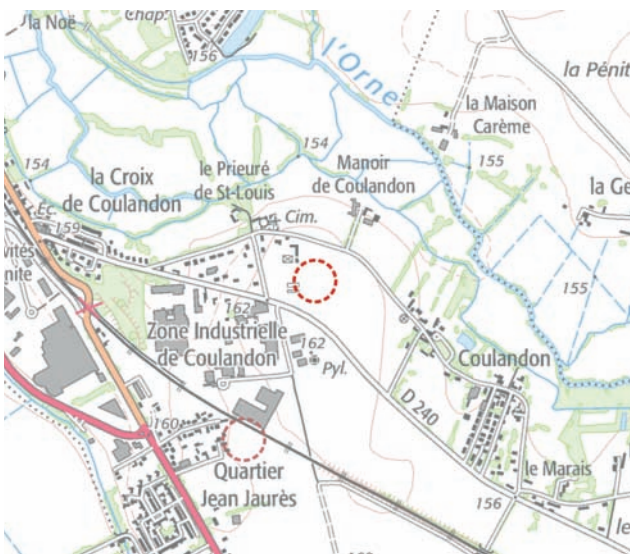


Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit le traitement de la frange paysagère à l'Est et à l'Ouest, afin de garantir l'insertion des futures constructions dans le tissu environnant.

Il est également prévu de maintenir des fonds de jardin entre chaque secteur de logements pour favoriser leur insertion. Une attention devra être apportée sur l'inscription de l'opération dans le paysage environnant.

Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les espaces bâtis.



Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **50** logements collectifs, elle prévoit également la possibilité de créer des logements individuels et / ou collectifs au centre du secteur.

Une partie de ces logements devra être constituée de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Accès et desserte

La principale voie créée prendra appui sur la création d'une voie entre la rue de Coulandon et la route de Tercei le long du périmètre à l'Est.

Des voies de liaisons douces sont prévues, le long de la voie principale, mais aussi depuis cette dernière afin de desservir les futurs logements. Deux voies de liaison douce, au Nord et au Sud du périmètre, sont prévues afin de créer des accès depuis la rue. Au moins un parking mutualisé devra être créé pour répondre aux besoins générés par la création de nouveaux logements et ainsi limiter les stationnements à la parcelle.

Un accès sera préservé depuis la ferme voisine vers la voie nouvellement créée.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **18 823 m²**

Objectif : **50 logements**

Phase : 2026 - 2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **4 477 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un secteur pavillonnaire dense à la limite d'un champ.

Ainsi, il sera question de maintenir un fond de jardin à la limite du champ afin de réduire l'impact paysager des futures habitations.

Les futurs aménagements devront respecter les composantes bâties du tissu dans lequel ils s'insèrent en maintenant les continuités, notamment par la création d'un alignement végétal le long de la voie.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **10 à 12** logements collectifs et / ou individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

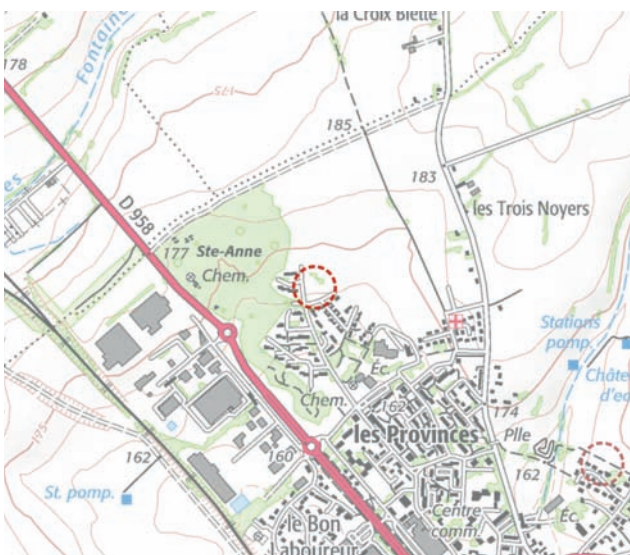
La frange vers l'espace agricole sera préservée et développée.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage, préférentiellement disposé côté parcelle privative, dont les propriétés seront cohérentes avec ceux du voisinage.

Accès et desserte

Les voies et accès réalisés devront être adaptés aux besoins des logements et espaces réalisés.

La création d'un parking mutualisé afin de répondre aux besoins nouveaux générés par l'opération pourra être envisagée.



Superficie totale du périmètre
d'OAP : 4 477 m²

Objectif : 10 à 12 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

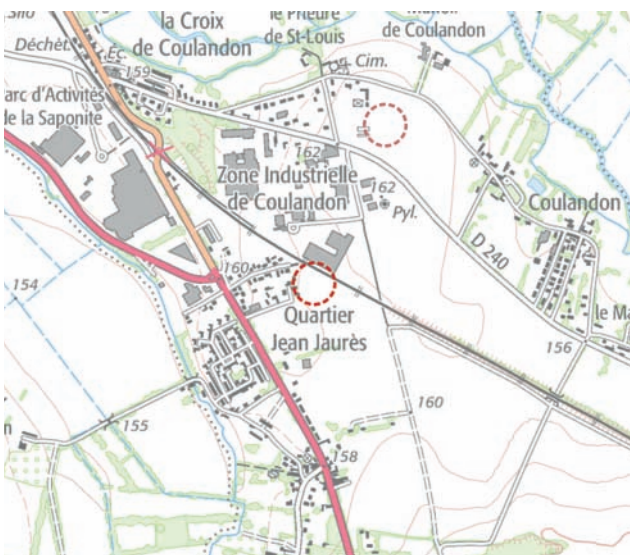
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **6 888 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements l'arrière d'un tissu de maisons individuelles. Du fait de la situation aux abords d'une voie de chemin de fer, un travail devra être réalisé afin de limiter les nuisances, notamment de bruit.

Ainsi, il est prévu un recul des constructions et de conserver un fond de jardin le long de la voie des chemins de fer. Cet espace devra être végétalisé.

Situées en secteur pavillonnaire, les futures constructions devront respecter les composantes du bâti existant et limiter les co-visibilités créées.

La transition avec l'espace agricole devra être travaillée et intégrer une frange paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **15** logements individuels et/ou accolés.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site, notamment en limite de l'emprise de la voie ferrée.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage, préférentiellement disposé côté parcelle privative, dont les propriétés seront cohérentes avec ceux du voisinage.

Exposition au bruit

Les constructions devront faire l'objet d'une isolation phonique renforcée selon leur exposition.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie à partir de l'impasse du Champ de Brière. Les nouvelles voies devront permettre de desservir tous les futurs logements.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 6 888 m²

Objectif : 15 logements

Phase : 2026 - 2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **6 722 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un secteur pavillonnaire dense à la limite d'une voie de chemin de fer.

Une insertion paysagère et la mise en place d'un écran végétal depuis la voie de chemin de fer sera demandé afin de limiter les nuisances.

Ainsi, afin de garantir la bonne insertion des futures constructions, il s'agira de prendre en compte le tissu pavillonnaire existant. Il sera notamment question de maintenir des fonds de jardin aux abords de ces logements, afin de limiter les co-visibilités.

Il est aussi demandé de préserver un espace végétalisé au nord du périmètre, notamment pour favoriser l'implantation paysagère des constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'environ 15 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Exposition au bruit

Les constructions devront faire l'objet d'une isolation phonique renforcée selon leur exposition.

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la rue Hector Berlioz. Cette voie aura deux accès, et desservira l'ensemble des nouveaux logements ainsi que le parking mutualisé au nord, cette

voie devra s'insérer le long de la voie ferrée.

La présente OAP prévoit également la création d'un espace de stationnement mutualisé afin de répondre à certains besoins nouveaux générés par l'opération.

Une liaison douce est prévue depuis la rue Hector Berlioz jusqu'à la voie nouvellement aménagée. Elle pourra se poursuivre par-delà l'espace de stationnement mutualisé afin de rejoindre l'espace de convivialité existant à l'extérieur du périmètre de l'OAP.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 6 722 m²

Objectif : 15 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Expertise zone humide

La présente OAP se situe dans une zone potentiellement humide compte-tenu de la topographie au Nord du site. Néanmoins, une visite de terrain et la réalisation de 4 sondages sur le site ont démontré que la zone n'est pas humide. L'aménagement de cette dernière ne nécessite donc aucune dispositions particulière en ce sens.

Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagements sur un secteur d'une surface totale d'environ **26 790 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs.

Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes.

Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'agrément et/ou potager.

Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **80** logements intermédiaires et / ou collectifs.

Une partie de ces logements devra être constituée de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées)

Accès et desserte

La desserte s'appuiera principalement sur la créa-

tion d'une voie et de deux accès de part et d'autre des logements préexistants depuis la rue Pierre Bérégovoy.

Des voies de mobilités douces devront être aménagées à partir de la voie principale afin de desservir les futurs logements et favoriser ainsi les mobilités et douces au sein et vers le secteur d'aménagement.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 26 790 m²

Objectif : 80 logements

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

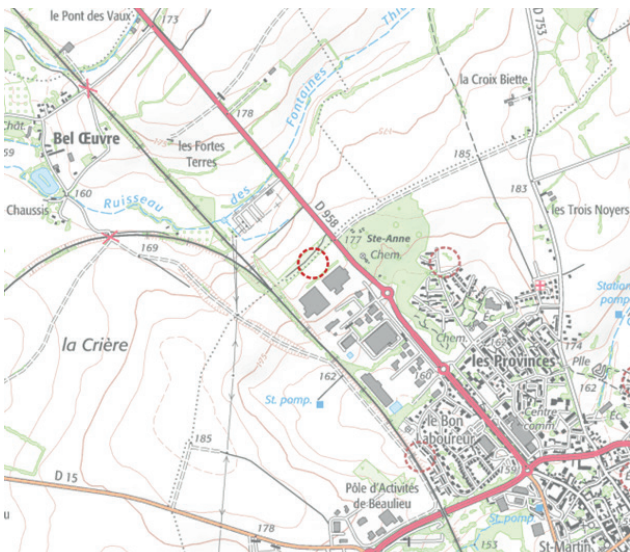
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **31 912 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

La présente OAP porte l'objectif d'ouvrir une parcelle dans la continuité d'une zone d'activité en entrée de ville à la limite avec des espaces agricoles.

Compte-tenu de la topographie de la zone, le secteur d'OAP se situe sur un promontoir et est visible de loin, notamment depuis la départementale 958 direction Argentan. En conséquence, il est attendu un traitement des franges paysagères sur la face Ouest du secteur, ainsi que le maintien et le renforcement de la haie actuellement présente. Le long de la D958, un alignement végétal multi strate devra être également créé sur le talus pour garantir l'insertion paysagère du site.

Pour prévenir les nuisances induites par la circulation routière de la départementale, un retrait des constructions est prévu à proximité de la D958.

L'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement permettant l'accueil ou l'extension d'activités économiques.

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

La frange vers l'espace agricole sera préservée et développée.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

La desserte du site se fera depuis la départementale 958, une voie devra être créée, et permettra l'accès aux équipements techniques déjà présentes au fond du secteur.

Compte-tenu de la capacité routière de la D958 et de la situation de l'accès, celui-ci devra être sécurisé.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 31 912 m²

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **AUNOU-LE-FAUCON**

AUNOU-LE-FAUCON

1. Le Bourg, p.53





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 250 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la construction de logements individuels dans un secteur pavillonnaire peu dense.

Ainsi, les futures constructions devront respecter les composantes bâties présentes en respectant un sens d'implantation en peigne, pour maintenir la cohérence du tissu urbain. Cette implantation permettra également une exposition au sud.

Il est question également de conserver un fond de jardin à l'arrière du secteur d'OAP pour garantir l'insertion paysagère par le maintien d'un espace de transition entre les habitations et l'espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP la création de **3** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

L'installation d'ouvrages de rétention / récupération

des eaux pluviales pourra utilement être étudiée sur le site.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage, préférentiellement disposé côté parcelle privative, dont les propriétés seront cohérentes avec ceux du voisinage.

Accès et desserte

La desserte de chaque logement se fera directement depuis la rue.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **2 250 m²**

Objectif : **3** logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

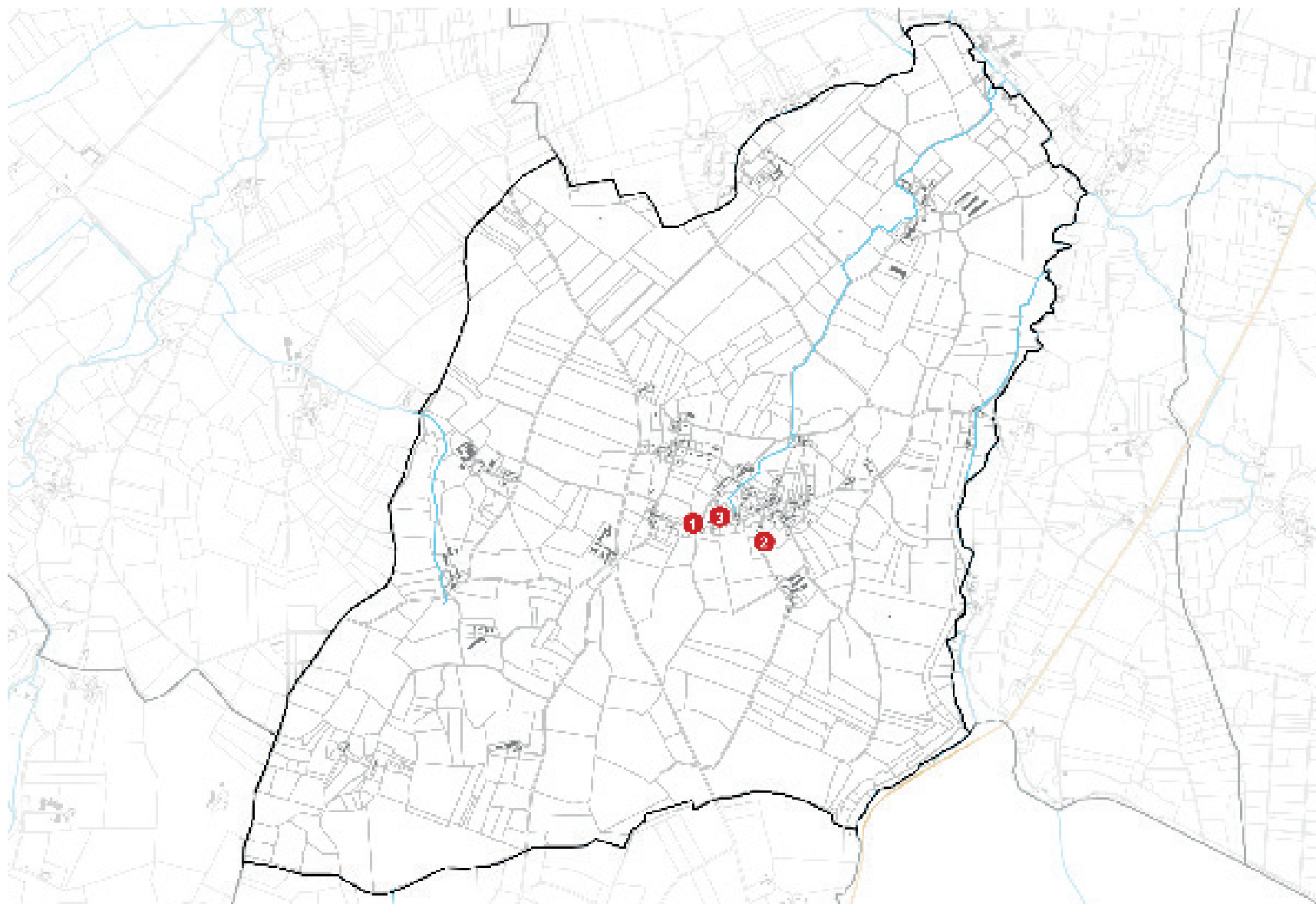
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

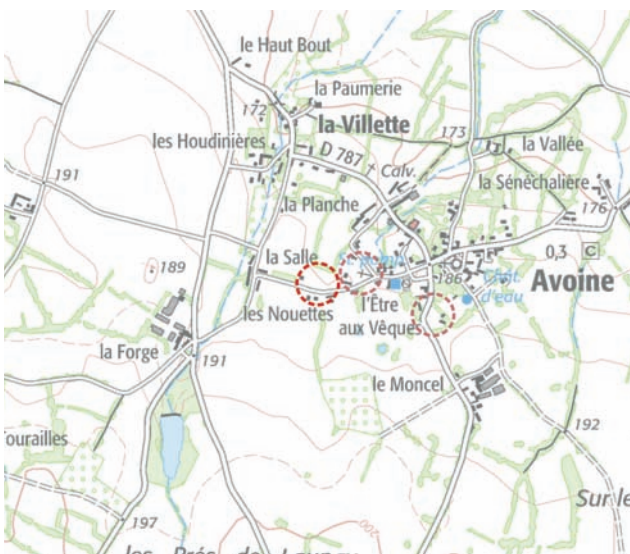


OAP SECTORIELLES **AVOINE**

AVOINE

- 1. Rue de l'Etres aux Vesques, p.56
- 2. Rue du Moncel, p.58
- 3. Rue de la planche, p.60





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 066 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la construction de logements individuels dans un tissu constitué de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, les futures constructions devront respecter les composantes bâties présentes,

Il est également question de conserver un fond de jardin à l'arrière du secteur d'OAP pour garantir l'insertion paysagère par le maintien d'un espace de transition entre les habitations et l'espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la construction de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Le couvert végétal présent sera conservé et développé, notamment en limite de site pour ménager l'interface avec les habitations voisines.

Gestion des risques

L'exposition du secteur au risque de retrait-gonflement des argiles devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte de chaque logement se fera directement depuis la rue de l'Être Aux Vesques.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 2 066 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

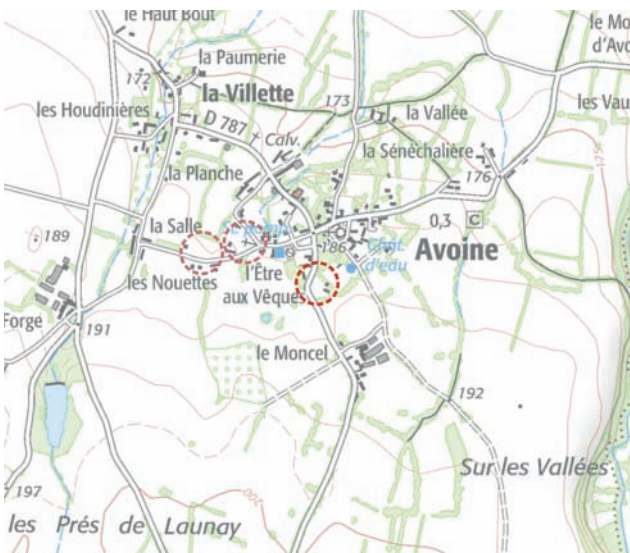
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 941 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

Le site prend place dans un tissu constitué de maisons individuelles avec jardins.

Le projet devra assurer sa bonne insertion urbaine et paysagère en tenant compte de l'environnement immédiat. Notamment par la conservation d'un fond de jardin à l'arrière du périmètre pour garantir l'insertion paysagère des constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création de **2** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage, préférentiellement disposé côté parcelle privative, dont les propriétés seront cohérentes avec ceux du voisinage.

Gestion des risques

L'exposition du secteur au risque de retrait-gonflement des argiles devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte des deux logements sera assurée par la création d'un accès dédié par logement depuis la rue de Moncel.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 1 941 m²

Objectif : 2 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 702 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site prend place dans un tissu constitué de maisons individuelles avec jardin. Le projet devra assurer sa bonne insertion urbaine et paysagère en tenant compte de l'environnement immédiat.

Il sera question également de conserver un fond de jardin à l'arrière du périmètre pour garantir l'insertion paysagère des constructions et notamment la transition avec l'espace agricole.

Compte tenu de la présence d'un calvaire à l'angle du secteur, un retrait des constructions et la conservation d'un espace végétalisé sont prévus autour afin de le mettre en valeur.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création de 4 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage, préférentiellement disposé côté parcelle privative, dont les propriétés seront cohérentes avec ceux du voisinage.

Gestion des risques

L'exposition du secteur au risque de retrait-gonflement des argiles devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte du site sera assurée par la création d'une voie entre la rue de la Planche et la rue de l'Etre aux Vesques.

Les accès des logements seront prévus à partir de cette voie.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **2702 m²**

Objectif : **4** logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

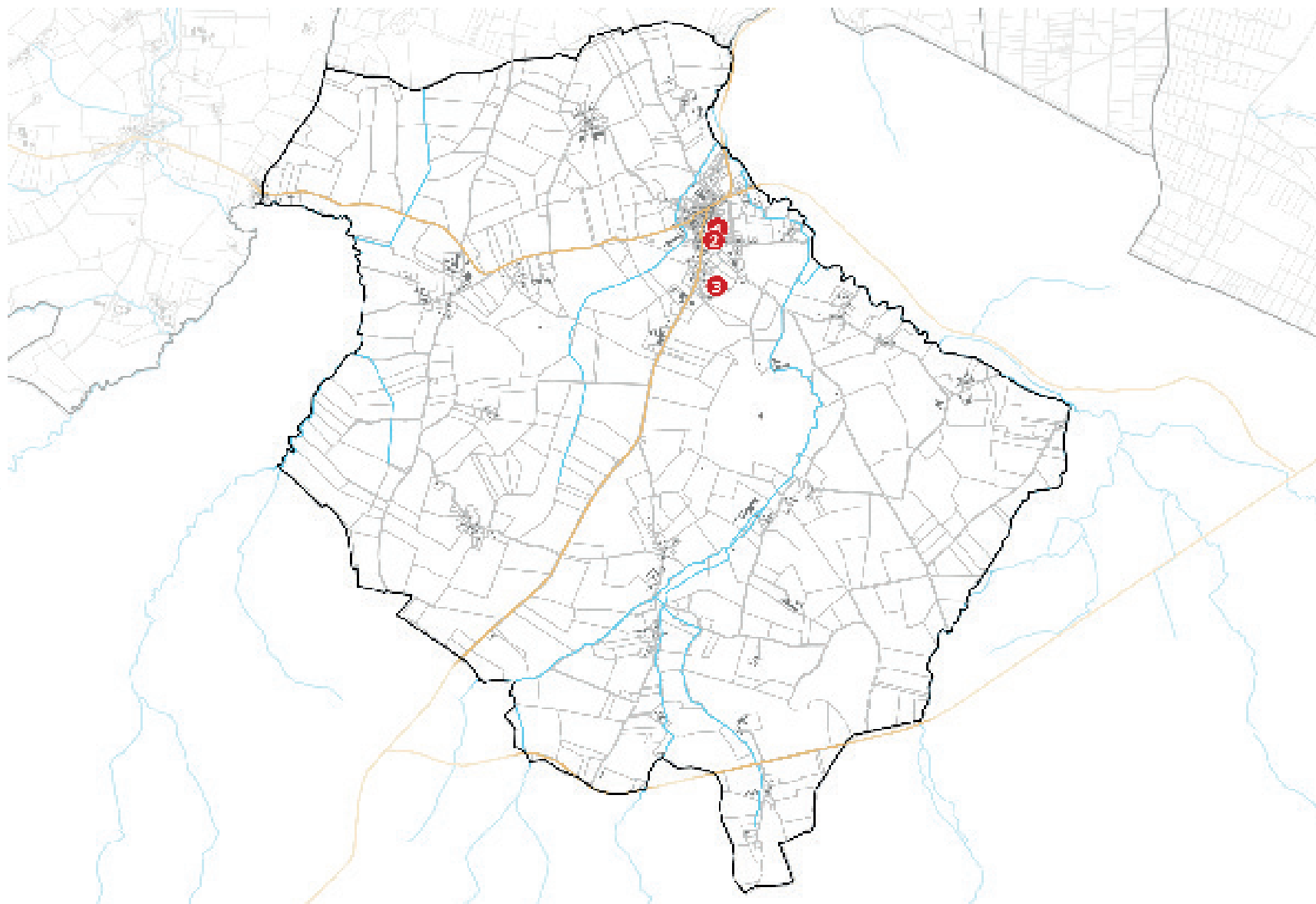
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **BOUCÉ**

BOUCÉ

- 1. Rue de la Marne, p.64
- 2. Rue Georges Pillu, p.66
- 3. Maison aux Enfants, p.68





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur deux secteurs d'une surface totale d'environ **3 170 m²**.

L'aménagement des zones pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la création de logements en extension d'un secteur dense de centre-bourg. Cette extension nécessitera la démolition de deux bâtiments.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes bâties du tissu urbain environnant. Elles devront s'aligner afin de prolonger le front bâti existant et ainsi maintenir la cohérence paysagère du tissu urbain.

La continuité pourra également être assurée par la préservation et la restauration du mur bahut en pierre, en s'implantant avec un léger retrait, à l'image des constructions voisines.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP vise la création de **16** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

Les accès pourront être réalisés directement depuis la rue de la Marne.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **3 170 m²**Objectif : **16 logements****Périmètre et phasage**

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- ◆◆◆ Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3 795 m².

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la construction de logements à proximité du centre-bourg, en face de l'école.

Les futures constructions devront prendre en compte l'environnement du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent afin de garantir leur bonne insertion. Les constructions pourront être en bande ou isolées.

Il s'agira de conserver des fonds de jardin entre chaque secteur de logements individuels, et à la limite des habitations existantes afin de maintenir une distance avec les futures constructions.

Un espace végétalisé sera réalisé en fond de parcelle.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création de 9 logements individuels.

Un espace de convivialité ouvert sera implanté en fond de parcelle. Il sera accessible par des cheminements piétons.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte sera assurée par une voirie nouvelles depuis la rue George Pillu. Des voies de liaisons douces devront être créées afin de desservir les futurs logements.

Des emplacements de stationnement mutualisé devront être également créés pour répondre aux besoins engendrés par la création des nouveaux logements.

Ils seront reliés aux logements par des accès piétons permettant la traversée de ces secteurs habités vers l'espace de convivialité créé.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 3 795 m²

Objectif : 9 logements

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

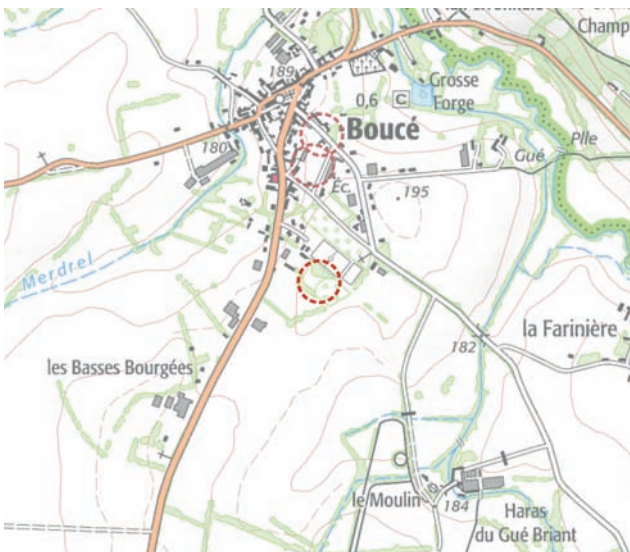
Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- ◆◆◆◆ Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 7 521 m².

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la création d'un équipement public.

La future construction devra prendre en compte l'environnement du tissu dans lequel elle s'insère afin de garantir son implantation paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP vise la création d'un équipement public.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur l'aménagement d'une voie depuis la rue de Verdun.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **7 521 m²**

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

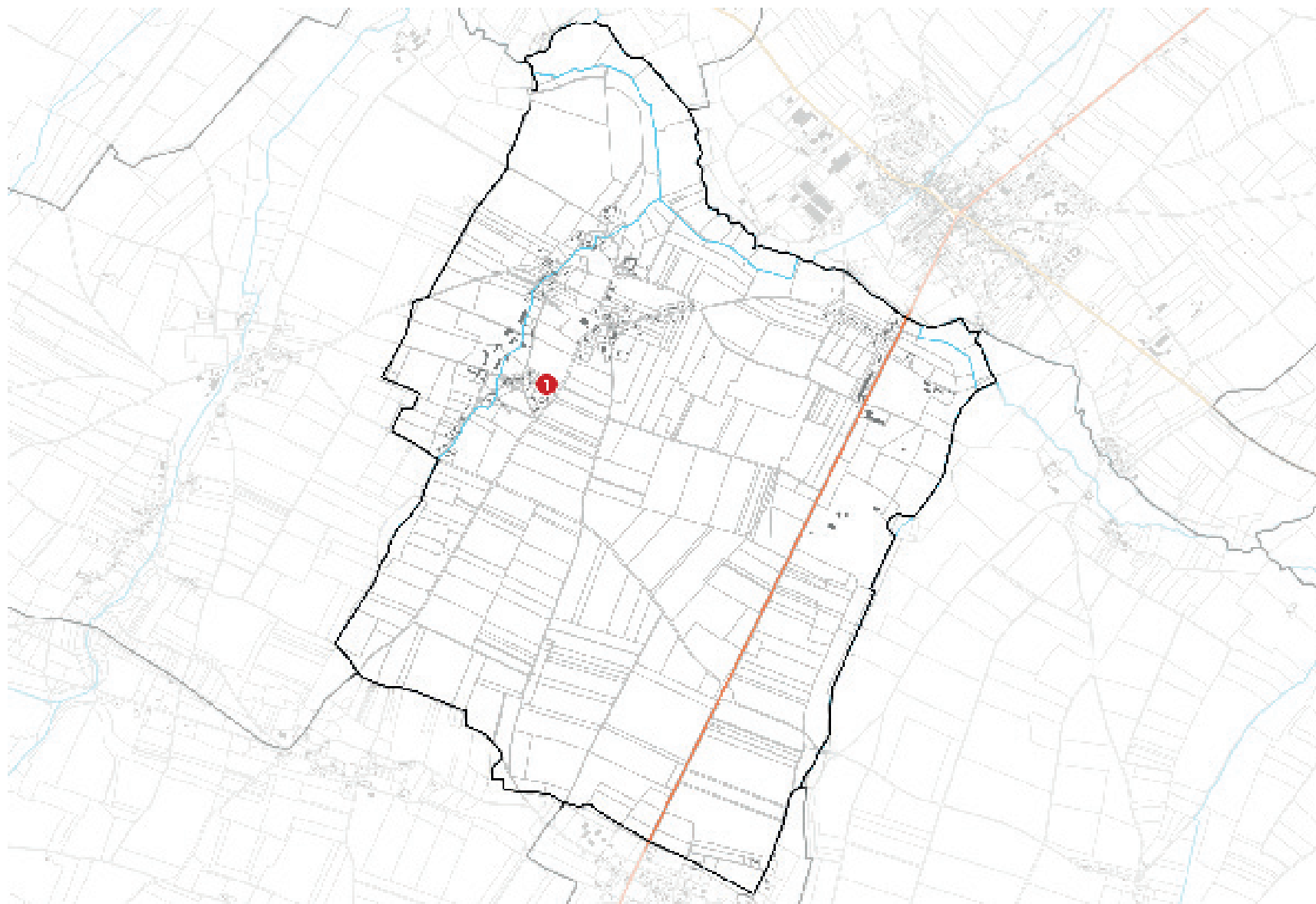


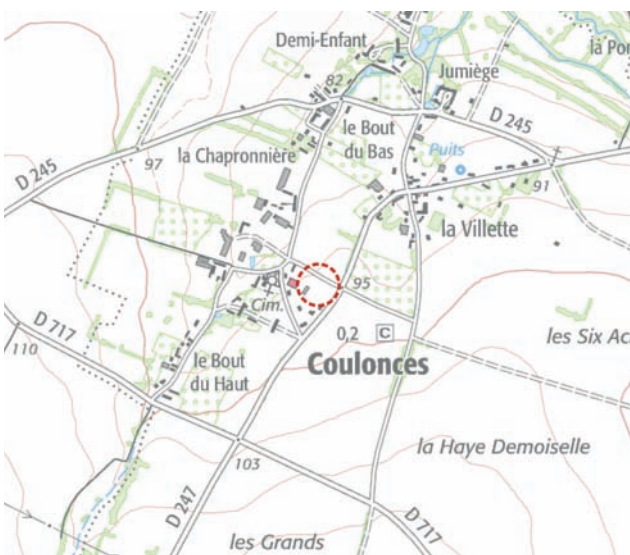
OAP SECTORIELLES

COULONCES

COULONCES

1. Rue du soldat
Australien, p.71





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **4 433 m²**.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la création d'un équipement public.

La future construction devra prendre en compte l'environnement du tissu dans lequel elle s'insère afin de garantir son implantation paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un équipement public.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la rue du Soldat Australien.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 4 433 m²

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

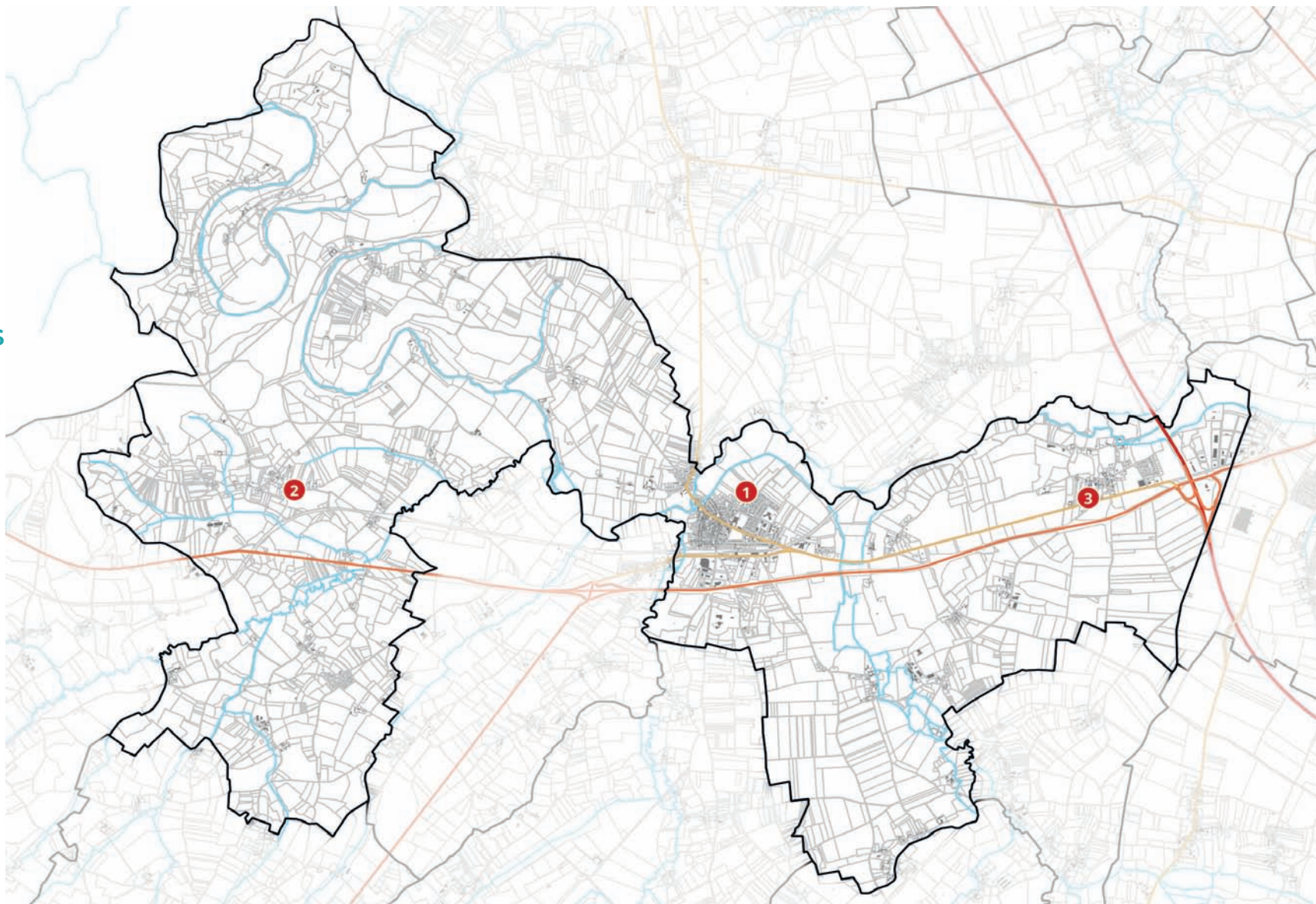


OAP SECTORIELLES

ÉCOUCHÉ-LES-VALLÉES

ÉCOUCHÉ-LES-VALLÉES

1. Rue de l'Orne, p.74
2. Batilly, p.76
3. Fontenai-sur-Orne, p.78





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **22 052 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en extension du bourg d'Ecouché. Si les parties Ouest et Est s'insèrent dans un tissu pavillonnaire, la partie centrale s'inscrit en continuité de logements collectifs.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes du bâti environnant afin de garantir leur insertion paysagère, notamment par la préservation de fonds de jardin autour du périmètre de l'OAP et des futurs éléments bâtis.

Des espaces végétalisés de jardins devront être conservés entre les secteurs d'habitats individuels et / ou collectifs futurs ou existants.

Il s'agira également de conserver les haies présentes ou de planter de nouvelles haies afin de maintenir l'intégrité du paysage et faciliter la transition vers l'espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'une opération mixte de **60** logements collectifs et individuels.

Une partie de ces logements devra être constituée de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie de la rue de l'Orne à l'impasse les Biez. Cette voie permettra de desservir les nouveaux logements, notamment les logements individuels.

La création de liaisons douces permettra de rendre accessibles les secteurs de logements collectifs et individuels.

La réalisation d'espaces de stationnement collectif mutualisé pourra être étudiée.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

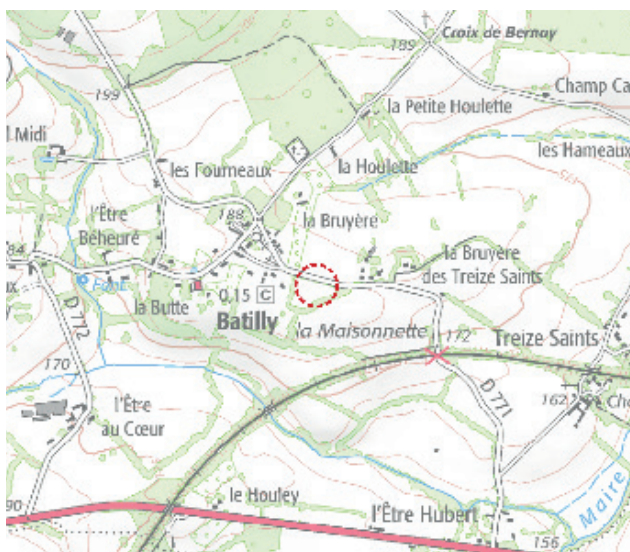
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **22 052 m²**Objectif : **60** logements

Phase : 2026-2030





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **4 971 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en sortie de hameau dans un espace très peu dense.

Les futures constructions devront prendre en compte l'environnement paysager, et un fond de jardin devra être maintenu entre les habitations et le champ.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de 7 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte des logements prendra appui directement sur la rue.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 4 971 m²

Objectif : 7 logements

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

 Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

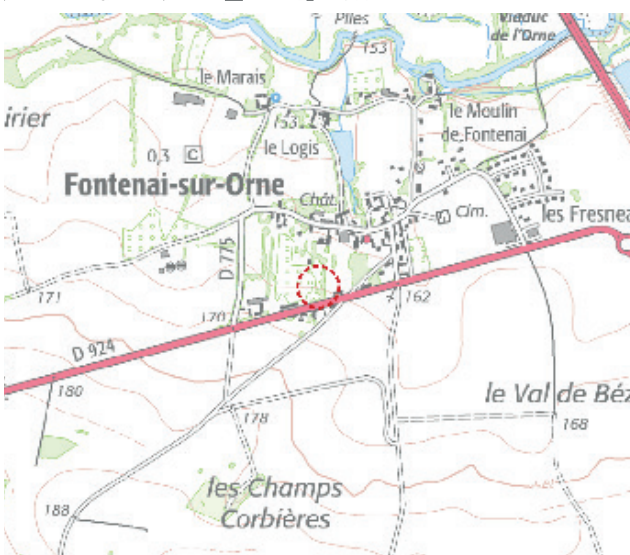
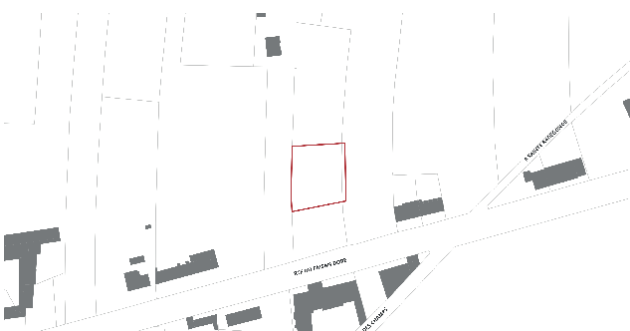
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 067 m²**.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer un logement.

Le traitement des franges paysagères de l'OAP devra se faire en prenant en compte et en respectant son environnement immédiat.

La présence de la départementale au Sud sera prise en compte par la mise en place d'un retrait de la construction.

En plus d'un retrait, l'alignement végétal existant devra lui être conforté et conservé comme écran végétal.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un logement individuel.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur l'aménagement d'une voie depuis la route du Faisan Doré jusqu'au nouveau logement.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **1 067 m²**

Objectif : **1** logement

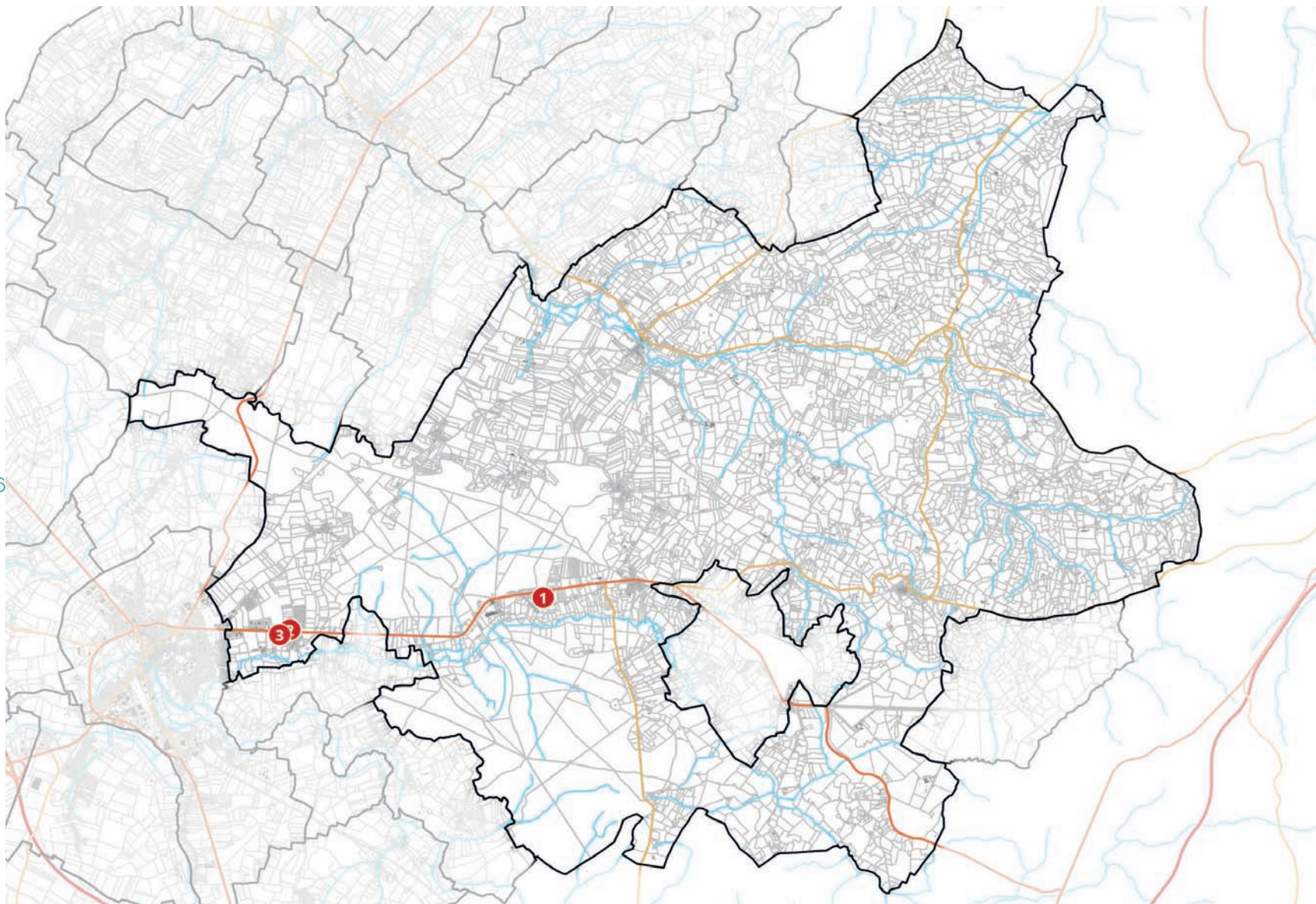
Phasage : 2026 - 2030



OAP SECTORIELLES **GOUFFERN-EN-AUGE**

GOUFFERN-EN-AUGE

- 1. Silly-Méguillaume, p.81
- 2. Urou-Clos Fleuri, p.83
- 3. Urou-Rue de l'École, p.86





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **0,95** ha.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de l'aménagement d'un secteur dédié à l'habitat léger. Seules des formes d'habitat sans fondation pourront s'installer, ainsi qu'un espace sanitaire commun avec fondation.

Les logements s'implanteront à distance des constructions voisines afin de limiter tout impact pour ces dernières. Les modes d'implantations viseront à réduire la visibilité depuis la rue et depuis les parcelles contigües.

Les logements auront un aspect homogène permettant une cohérence d'ensemble. Leur aspect s'intégrera au tissu urbain environnant.

La préservation d'un fond de jardin est prévu au Nord du secteur ainsi que la création d'un alignement végétal à la limite avec le pré et les constructions existantes, afin de réduire les nuisances éventuelles produites par la route départementale mais aussi de limiter les co-visibilités avec les constructions voisines.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement d'espace dédié à l'habitat léger de petite taille, avec un maximum de 20 logements.

Ces derniers pourront accueillir de l'habitat démontable, c'est-à-dire sans fondation, de petite dimension.

Des aménagements fonctionnels nécessaires à l'accueil de ces habitats seront possibles en limitant au maximum leur impact paysager et écologique. Ils devront être réversibles.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Accès, desserte et réseaux

Une voie pourra être créée depuis la rue, et ce jusqu'à un espace de stationnement collectif, concentrant l'ensemble des places de stationnement. Cet espace devra être perméable. Seule la voie d'accès pourra être imperméabilisée.

Afin de limiter les travaux et installations nécessaires, seul un point central situé sur la parcelle pourra être directement raccordé aux réseaux. Les logements pourront alors être raccordés à ce dernier par des réseaux aériens.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Habitat léger
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

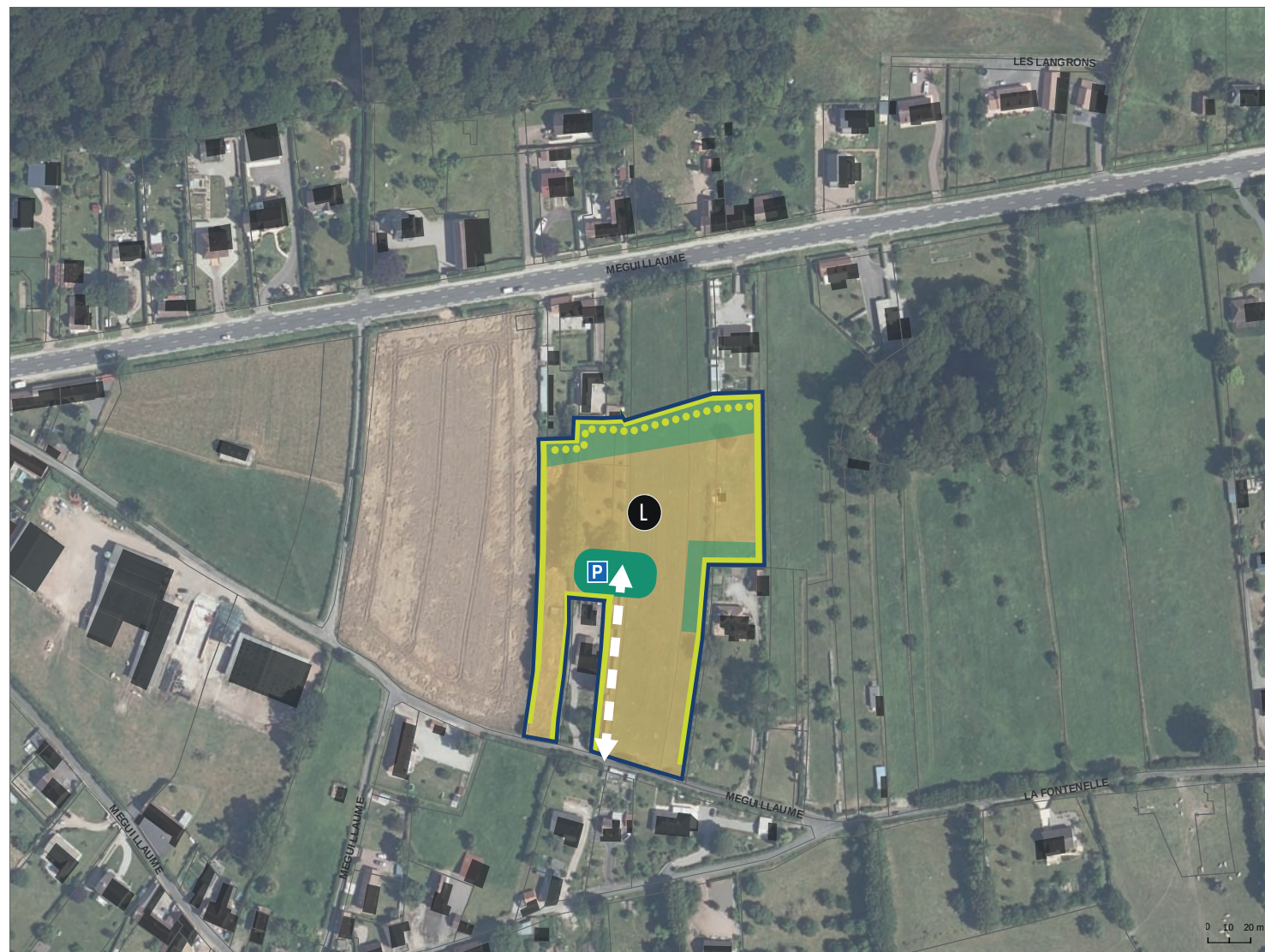
Qualité environnementale et prévention des risques

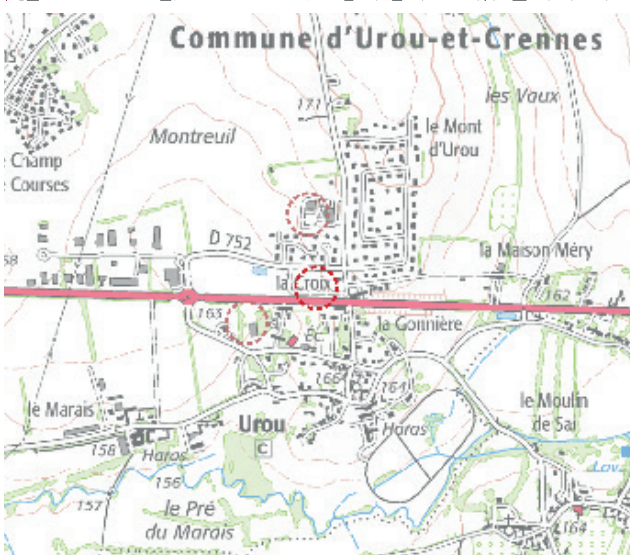
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **9498 m²**

Objectif : **20 logements légers**

Phase : 2026 - 2030





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **7 947 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en limite de zone pavillonnaire. Elle s'appuie, sur sa partie sud, sur un ancien parking imperméabilisé.

Compte tenu de la proximité de la route départementale 924, aucune construction ne pourra s'implanter sur cet ancien parking, qui servira de voie d'accès, les constructions s'implanteront au nord de la future voie. Un alignement végétal devra être créé afin de constituer un écran vers la nouvelle voie et la route départementale. Il devra être composé de différentes strates végétales afin de le rendre le plus imperméable possible aux nuisances engendrées par la route.

Les différents espaces dans lesquels s'inséreront les logements seront séparés de jardins végétalisés.

Enfin, la haie présente au Nord sera préservée et développée.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **16** logements individuels et / ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Gestion du risque

L'exposition du secteur au risque d'inondation par remontée de nappe devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin,

L'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur l'aménagement d'une voie depuis la rue du Chemin Vert.

Des voies de liaison douce devront être créées également depuis la voie principale, afin de desservir l'ensemble des futurs logements.

Au moins un espace de stationnement collectif sera réalisé afin de limiter les besoins de stationnement à la parcelle.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **7 947 m²**

Objectif : **16 logements**

Phase : 2031-2038





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **6 100 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Il s'agira que les futures constructions s'insèrent dans l'environnement paysager, en portant un travail sur les franges paysagères.

Il s'agira également de prévoir le maintien d'un fond de jardin à la limite avec le bâtiment voisin existant, afin de limiter les co-visibilités avec la future opération.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **10** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur

le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Gestion du risque

L'exposition du secteur au risque d'inondation par remontée de nappe devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie entre la rue de l'Ecole et la Gonnière.

La présente OAP prévoit également la création d'un espace de stationnement mutualisé afin de répondre à certains besoins nouveaux générés par l'opération.

Superficie totale du
périmètre d'OAP : 6 100 m²

Objectif : 10 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

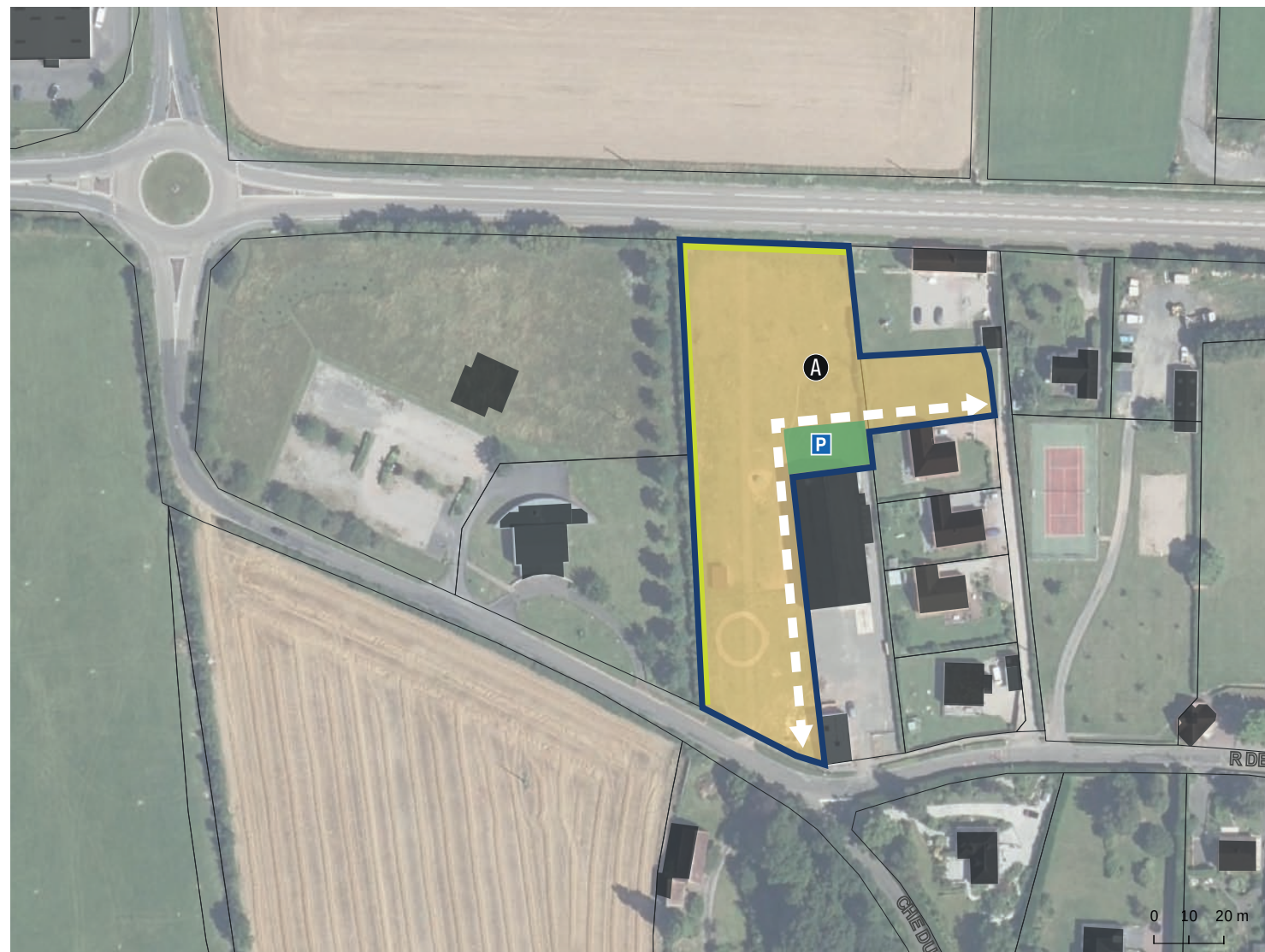
-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

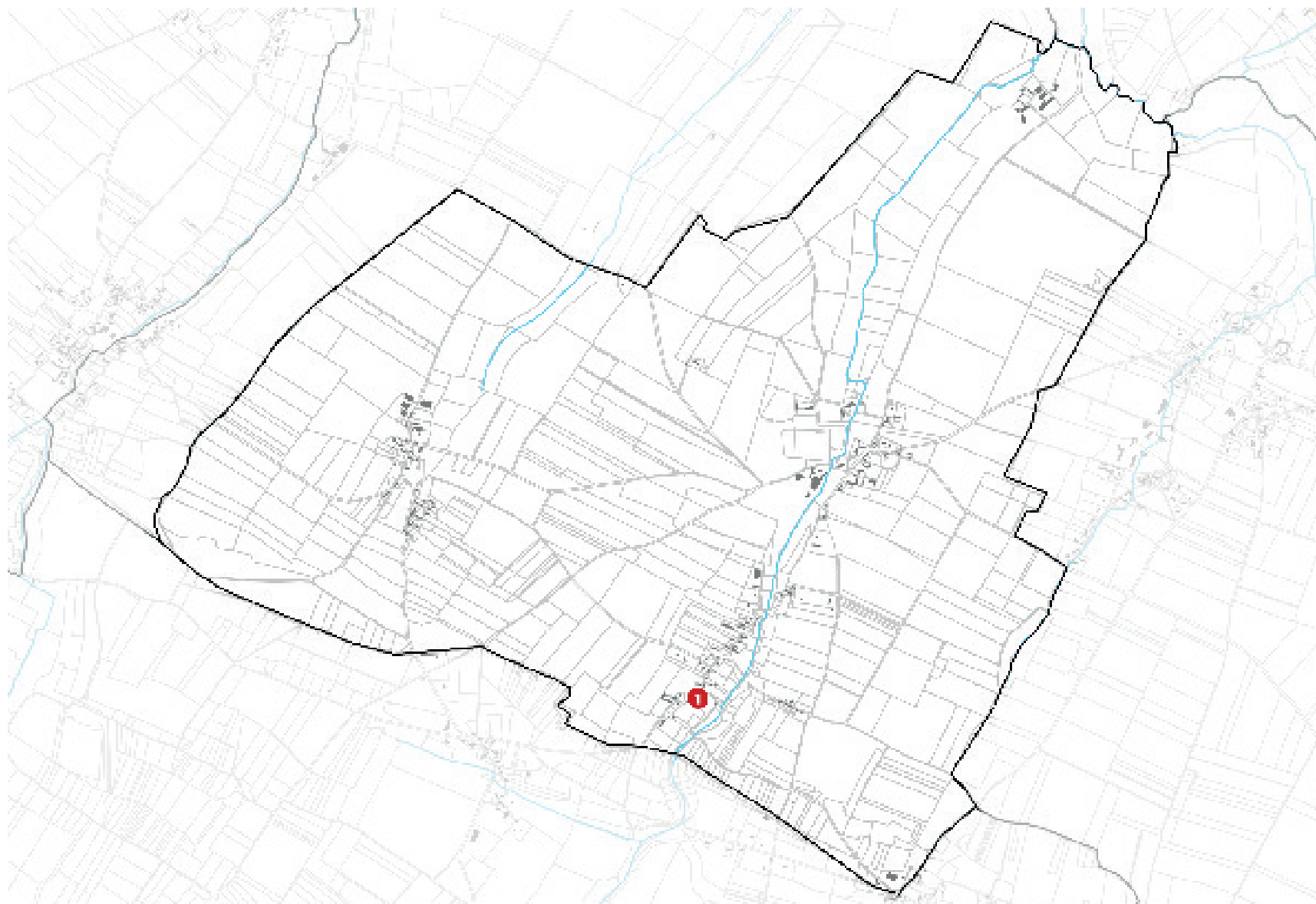
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

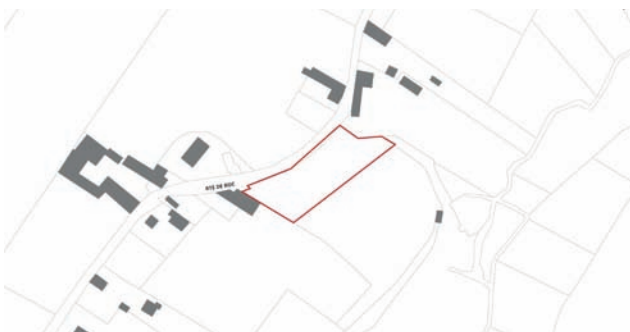


OAP SECTORIELLES **GUÊPREI**

GUÊPREI

1. Route de Roc , p.89





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 964 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à la limite entre le hameau et un espace boisé.

L'opération future devra prendre en compte son insertion paysagère dans un environnement peu dense et à proximité d'un espace boisé.

Ainsi, l'OAP prévoit de conserver un large fond de jardin afin que les futures constructions s'implantent au mieux dans l'environnement du secteur d'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **3** logements,

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus pos-

sible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte de chaque logement prendra appui directement depuis la route de Roc.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 1 964 m²

Objectif : 3 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **JUVIGNY-SUR-ORNE**

JUVIGNY-SUR-ORNE

1. Route de Coulandon, p.92





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **3 005 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un hameau peu dense constitué de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, les constructions devront prendre en compte l'environnement urbain et la proximité directe de l'espace agricole, en portant une attention à la qualité paysagère des franges.

Un fond de jardin devra être conservé avec l'habitation à l'Est, pour maintenir une distance avec les futurs logements.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie à partir de la route de Coulandon, elle desservira les logements construits.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 3005 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

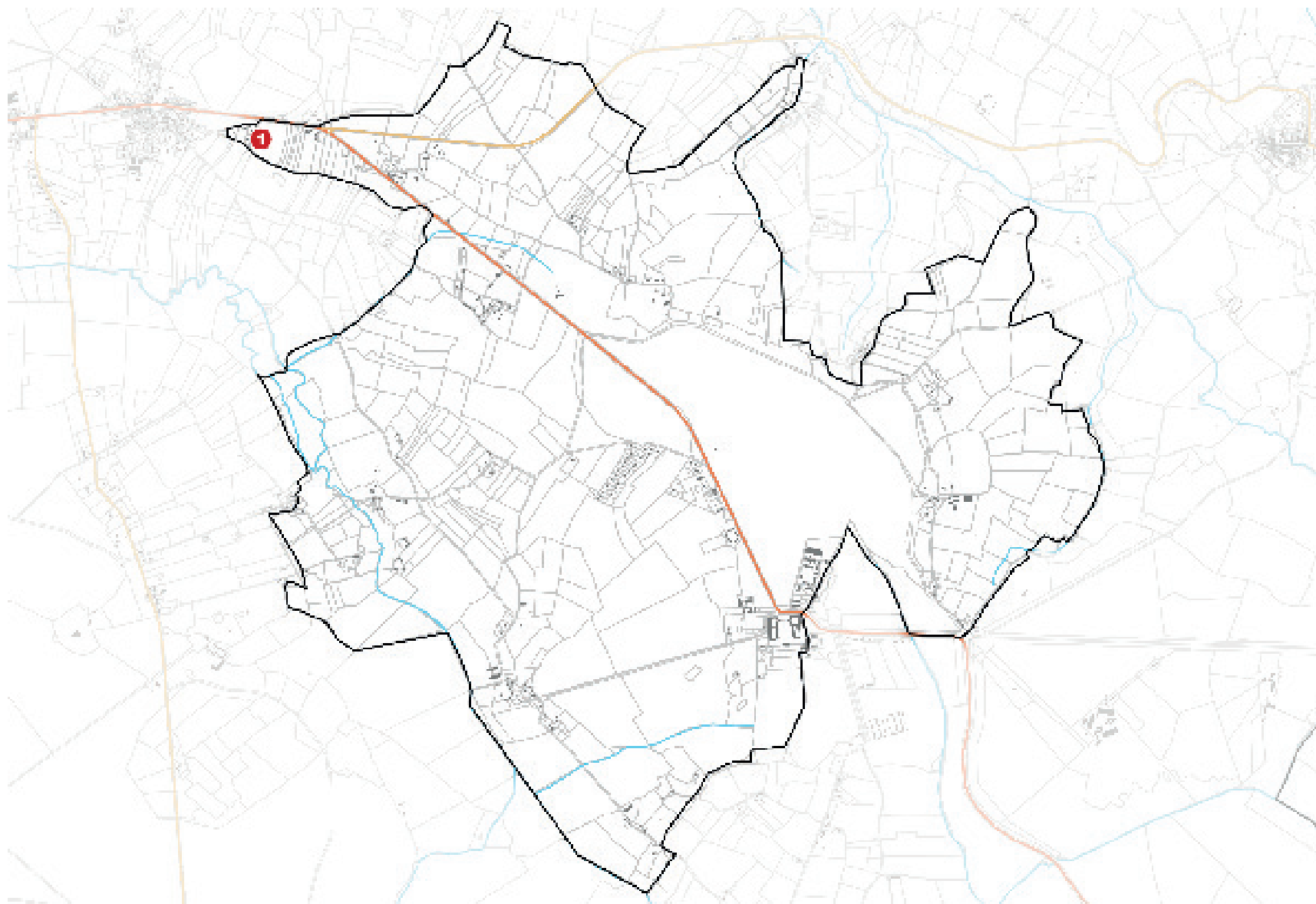
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

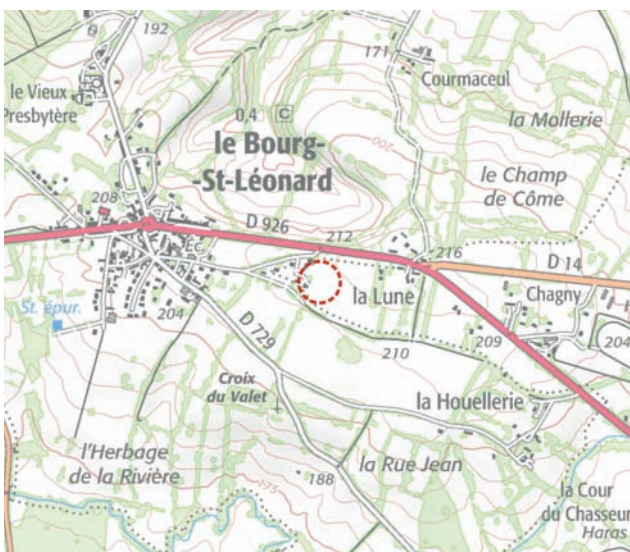


OAP SECTORIELLES **LE-PIN-AU-HARAS**

LE-PIN-AU-HARAS

1. La Lune, p.5





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **8 730 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un secteur de maisons individuelles avec jardin, en périphérie du centre du Bourg-Saint-Léonard (Gouffern en Auge).

Une attention sera portée sur le traitement des franges paysagères à la limite de l'espace agricole et des logements existants afin de garantir une implantation cohérente des futures constructions.

La proximité de la route départementale 926 sera prise en compte par la conservation d'un important fond de jardin à la limite entre celle-ci et le secteur d'OAP. Ce retrait sera accompagné de la préservation et du renforcement de l'alignement d'arbres existant afin de constituer un écran végétal entre les futures habitations et la route départementale.

Cet écran sera réalisé tout autour du secteur, afin de favoriser l'insertion paysagère du secteur d'OAP, notamment sur la frange Est.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **22** logements individuels. Une partie de ces logements devront être de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie Nord - Sud, qui desservira les logements futurs depuis la route des Canettes. Cet accès devra être sécurisé au vu de sa situation.

Une voie de liaison douce devra également être créée le long de la voie principale. Elle reliera au Sud un cheminement doux, qui devra faire l'objet lui aussi l'objet d'un aménagement, pour relier le nouveau quartier au Bourg-Saint-Léonard.

Ses places de stationnement devront être créées au Nord et au Sud du secteur d'OAP afin de répondre aux besoins générés par les nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 8 730 m²

Objectif : 22 logements

Phasage : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- - - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- - - ◆ - - - Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

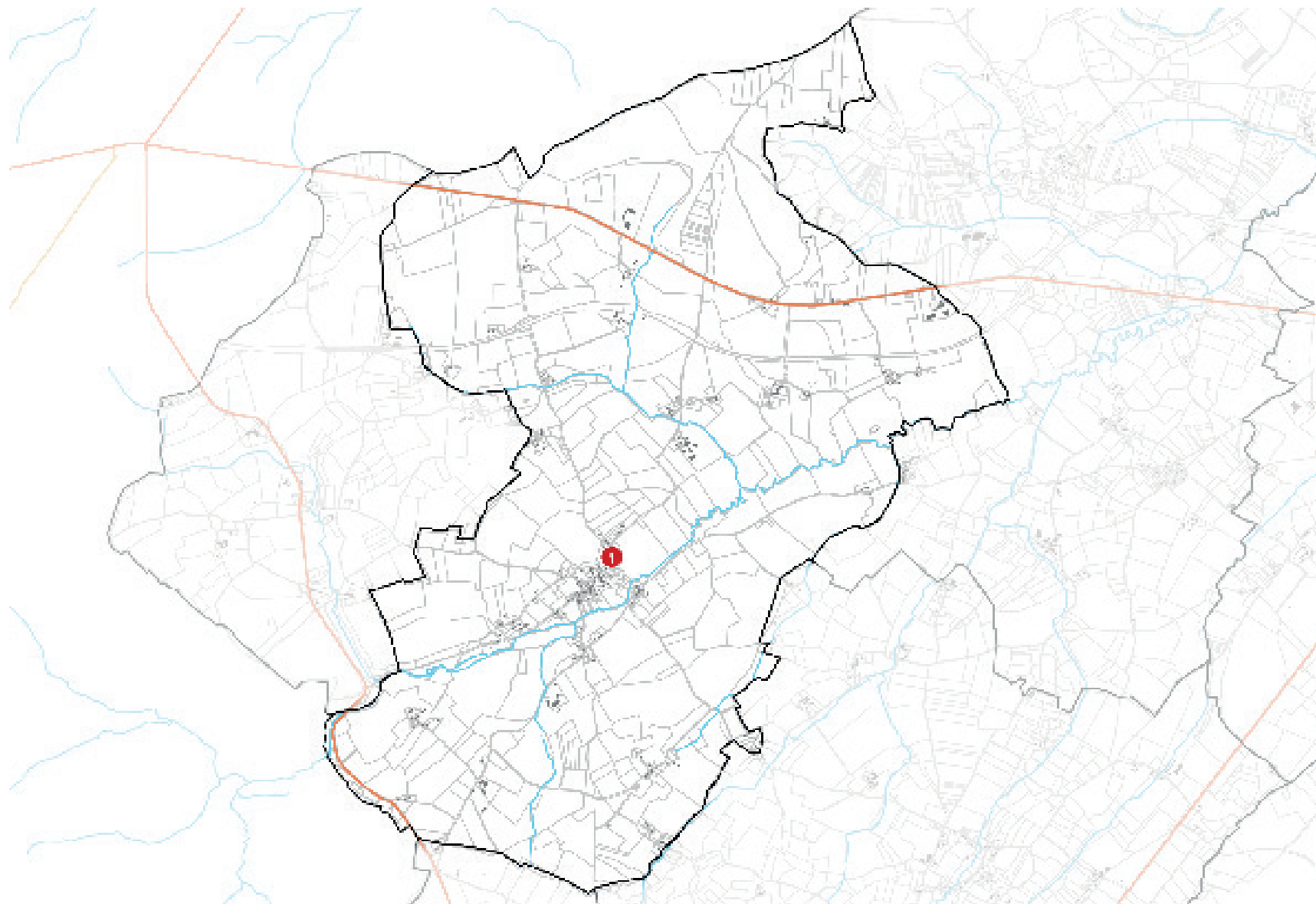
- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **LOUGE-SUR-MAIRE**

LOUGE-SUR-MAIRE

1. Les Fontenelles, p.98





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 638 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à la limite du bourg, sur un ancien terrain de football.

Les futures constructions devront prendre en compte le caractère peu dense du tissu urbain environnant afin de garantir leur insertion paysagère.

Les constructions ne pourront s'implanter en limite des constructions situées à l'avant, ni en fond de parcelle, en limite de l'espace agricole. Ces espaces devront être préservés et une frange paysagère devra être constituée.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **15** logements individuels et / ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie qui traversera l'ensemble du secteur d'OAP, avec deux accès sur la rue de la Mairie.

Des accès individuels sont à prévoir pour les logements qui donneront directement sur la rue de la Mairie.

Enfin, la création de stationnements mutualisés pourra répondre à des besoins générés par la création des nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 5 638 m²

Objectif : 15 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

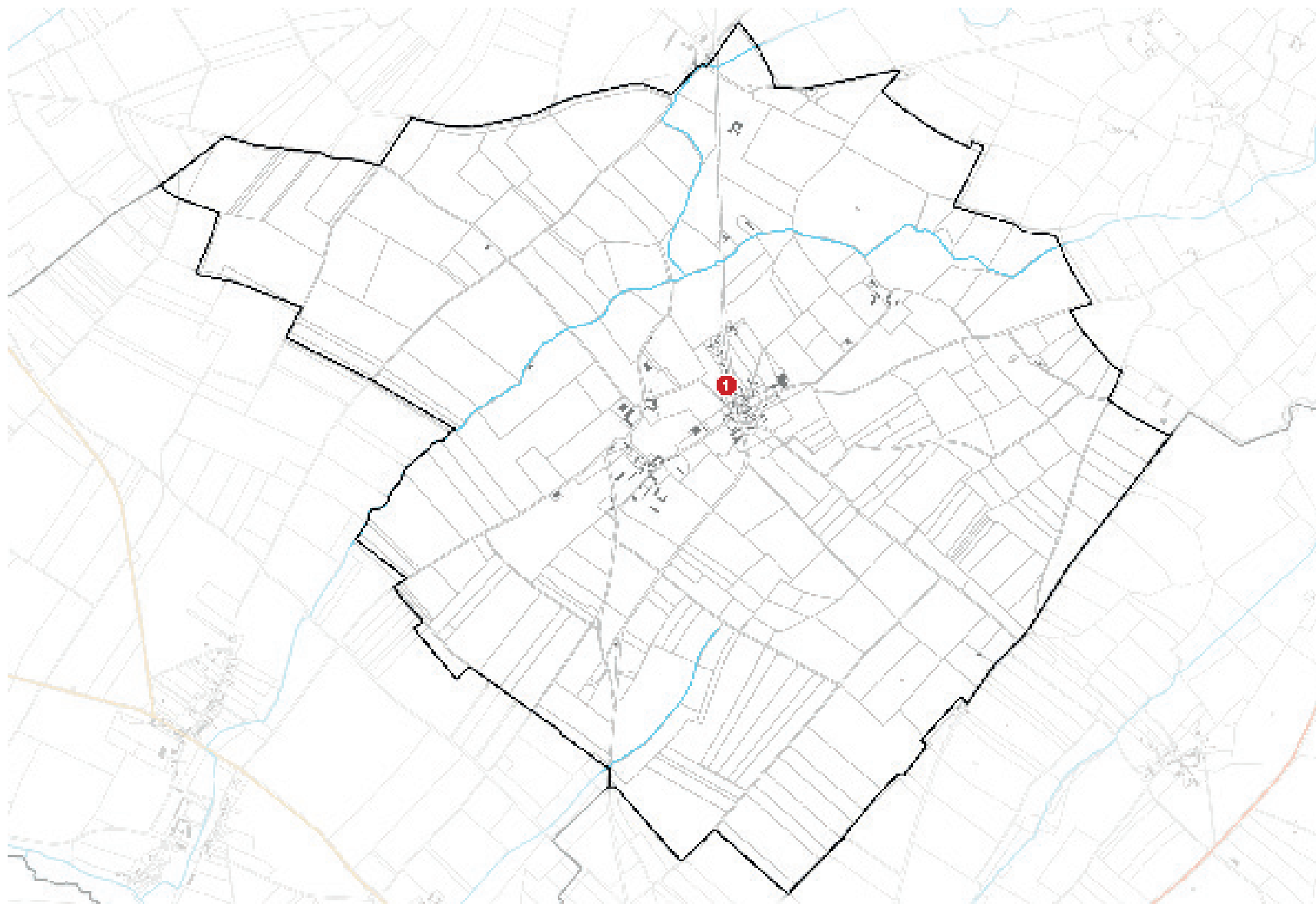
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **LOUVIÈRES-EN-AUGE**

LOUVIÈRES-EN-AUGE

1. Le Bourg, p.102





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 687 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à la limite du bourg et d'un espace agricole.

Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte l'environnement urbain et paysager afin de garantir l'insertion paysagère de l'opération.

Une attention devra être portée sur le traitement des franges paysagères à la limite avec le champ.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de 2 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur

le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

Les accès prendront appui directement sur la voirie existante.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **1 687 m²**

Objectif : **2** logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

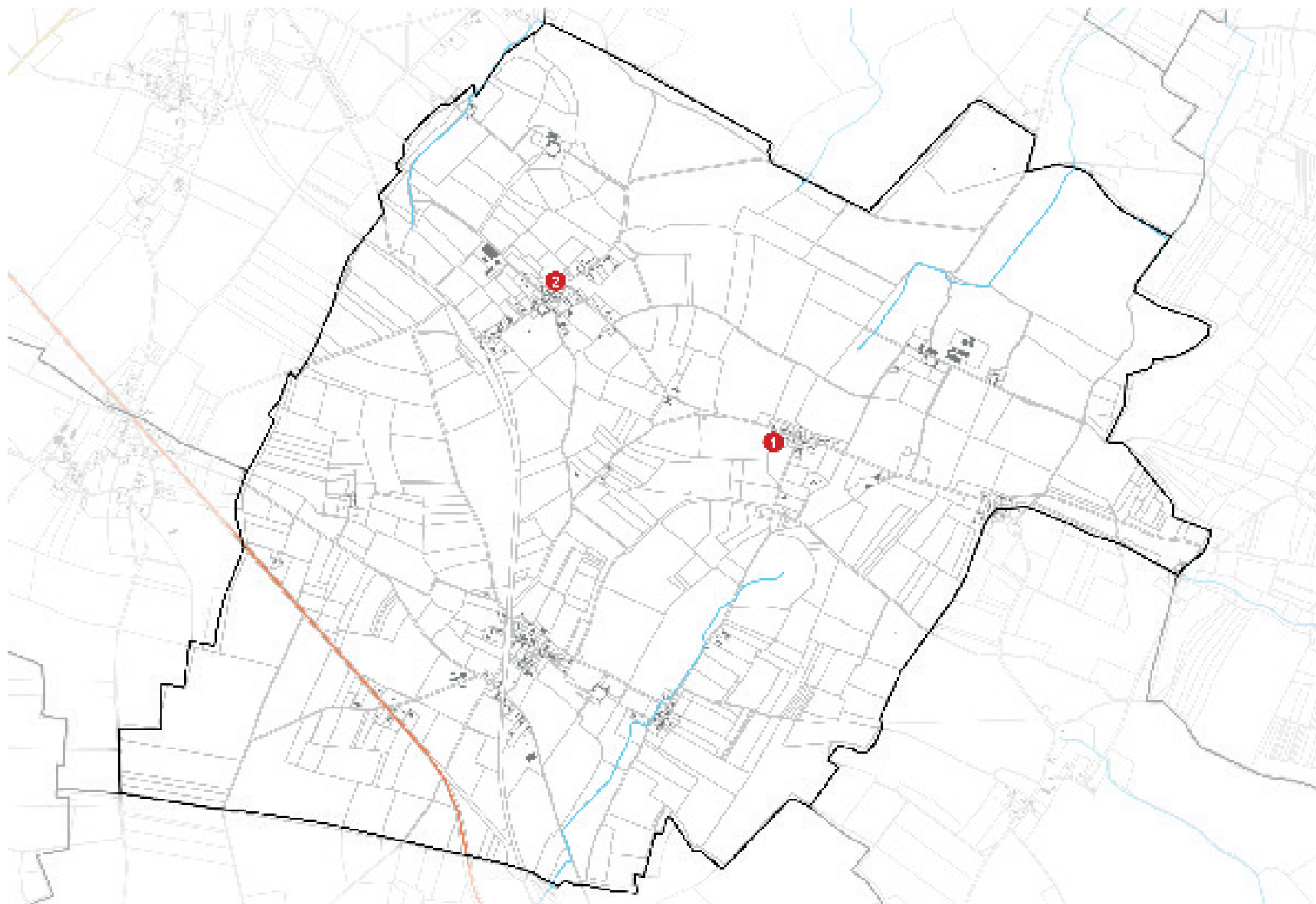


OAP SECTORIELLES **MONTABARD**

MONTABARD

1. Le Bourg, p.104

2. Clinchamps, p.106





Une voie de liaison douce sera créée le long de la voie principale.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 1 229 m²

Objectif : 2 logements

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

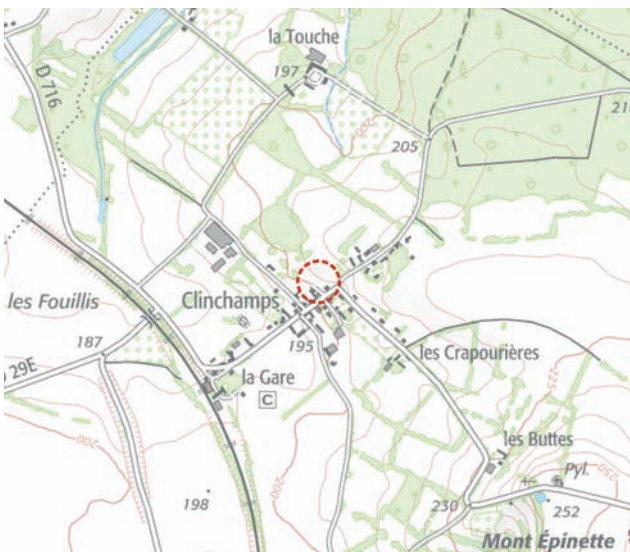
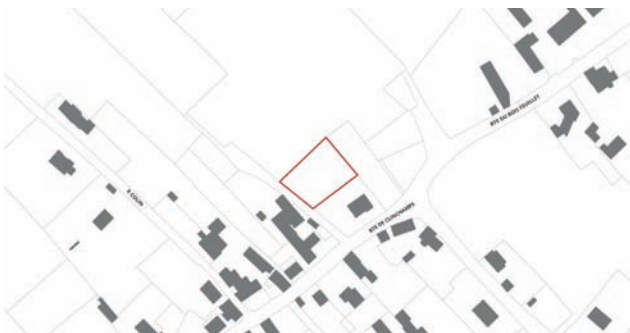
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **878 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une opération d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer un logement en extension au sein d'un espace agricole.

Ainsi, une attention sera portée sur l'insertion de la future construction dans le tissu urbain immédiat.

Il sera également question de traiter les transitions par une frange paysagère en respectant la proximité de l'espace agricole et de l'alignement végétal existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un logement individuel.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur

le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur l'aménagement de la voirie existante, par laquelle se fera l'accès au futur logement.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 878 m²

Objectif : 1 logement

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

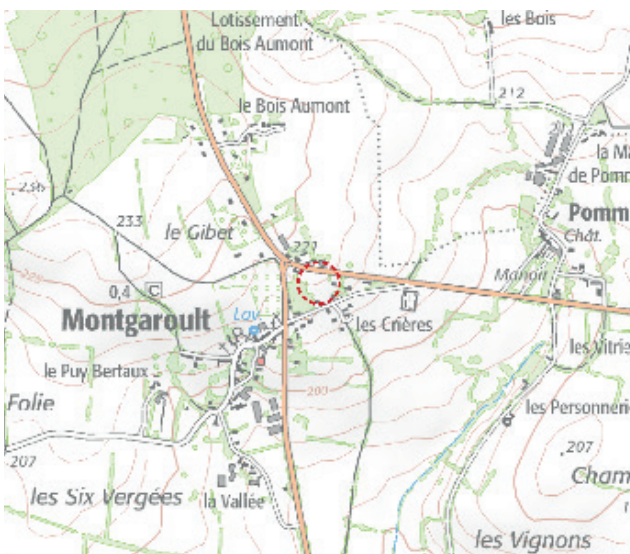


OAP SECTORIELLES **MONTS-SUR-ORNE**

MONTS-SUR-ORNE

- 1. Montgaroult - Route de Putanges, p.109
- 2. Sentilly, p.111
- 3. Goulet, p.113





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **3 323 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un tissu constitué de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, il faudra porter l'attention sur l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

Il sera question aussi de conserver un fond de jardin à la limite avec les habitations existantes afin de maintenir une distance avec les constructions existantes.

Un traitement des franges sera réalisé afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la route de Putanges qui desservira l'ensemble des nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 3 323 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

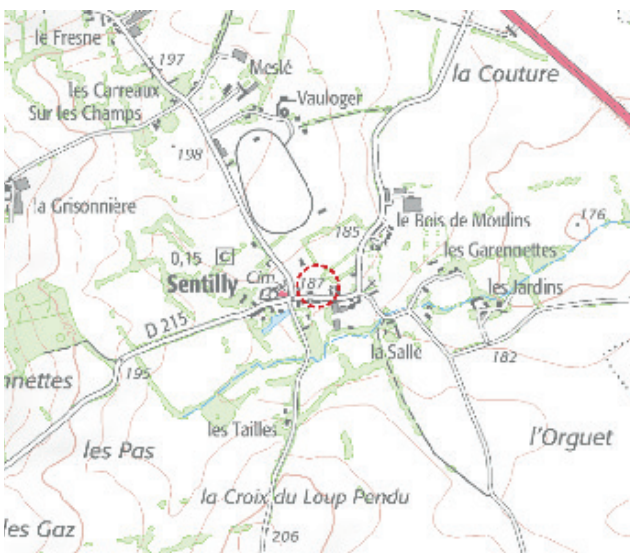
Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel isolé ou groupé
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 819 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un tissu de bourg, constitué de maisons individuelles avec jardins.

Ainsi, il faudra, pour les nouvelles constructions, prendre en compte les composantes bâties du tissu urbain immédiat.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère notamment par la mise en place d'un retrait des constructions et de la préservation de fond de jardin. Un traitement paysager des franges du secteur sera également réalisé.

Ils viseront également à créer un écran avec l'exploitation agricole située au sud-est, de l'autre côté de la voie, afin de limiter les nuisances éventuelles.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de 4 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des

études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la rue Saint-Hilaire.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 2 819 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 455 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP prévoit la création de logements en extension du bourg de Goulet, en face d'un alignement de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, il s'agira de prendre en compte le caractère peu dense de l'environnement immédiat afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Le fond de jardin devra être conservé afin de réaliser une transition entre espace urbanisé et agricole.

Il sera également question de traiter les franges paysagères à la limite avec l'espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **9** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

Les accès seront directement réalisés à partir de la voie existante.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 5 455 m²

Objectif : 9 logements

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

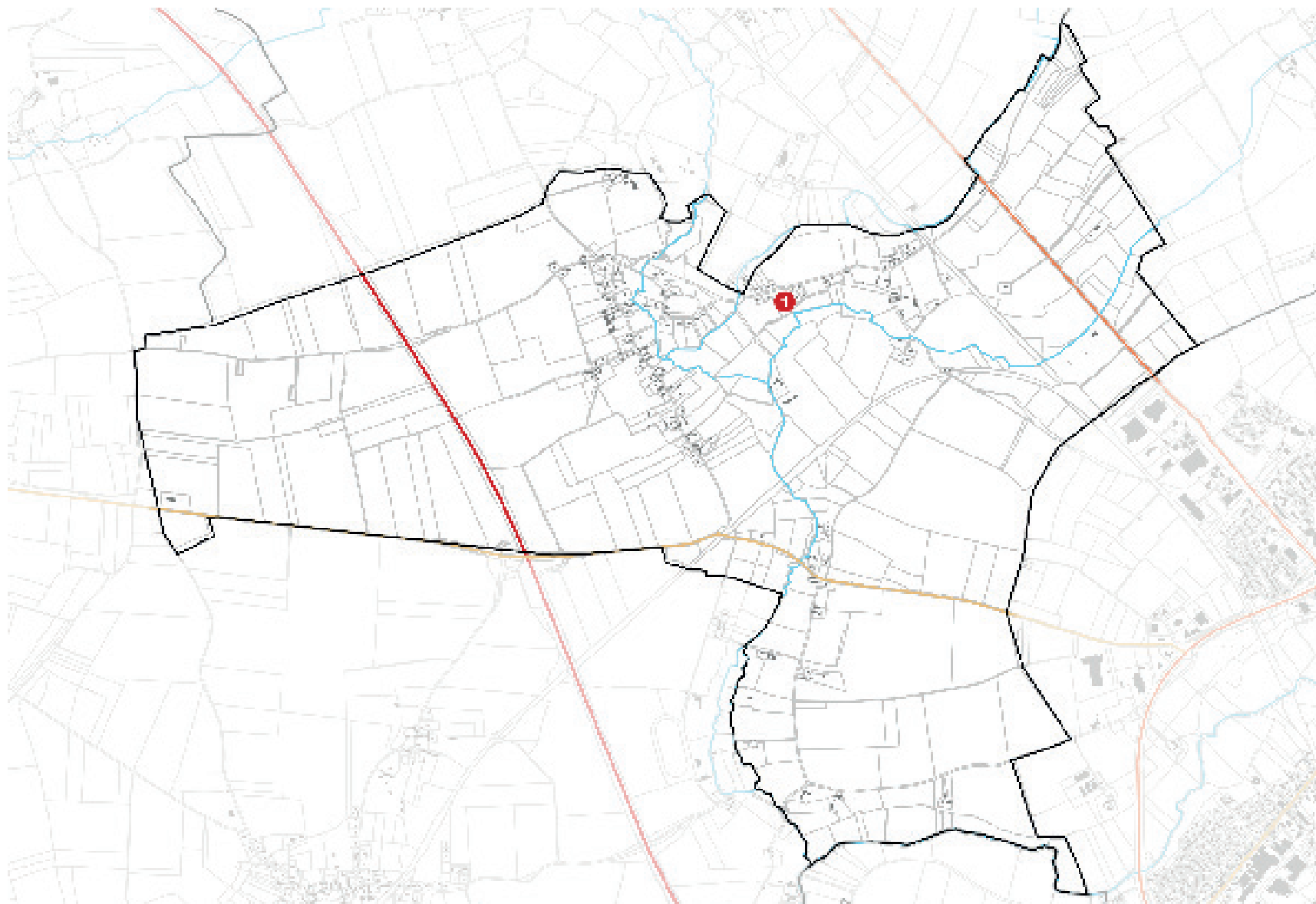
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **MOULINS-SUR-ORNE**

MOULINS-SUR-ORNE

1. Rue de Bel Oeuvre, p.116





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 000 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements au milieu d'un petit ensemble de maisons individuelles. Il faudra, pour les nouvelles constructions, prendre en compte les composantes bâties du tissu urbain à proximité.

Un retrait devra être préservé à la limite entre le secteur et la voirie existante.

Une attention devra être portée sur l'insertion paysagère par le traitement des franges paysagères avec les constructions existantes.

Le fond de parcelle sera conservé comme espace naturel assurant la transition avec l'espace boisé.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de 4 logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Un espace naturel devra être conservé à l'arrière du secteur d'OAP pour maintenir l'intégrité paysagère de l'environnement et les continuités écologiques.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la rue de Bel Œuvre qui desservira l'ensemble des nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 2 000 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

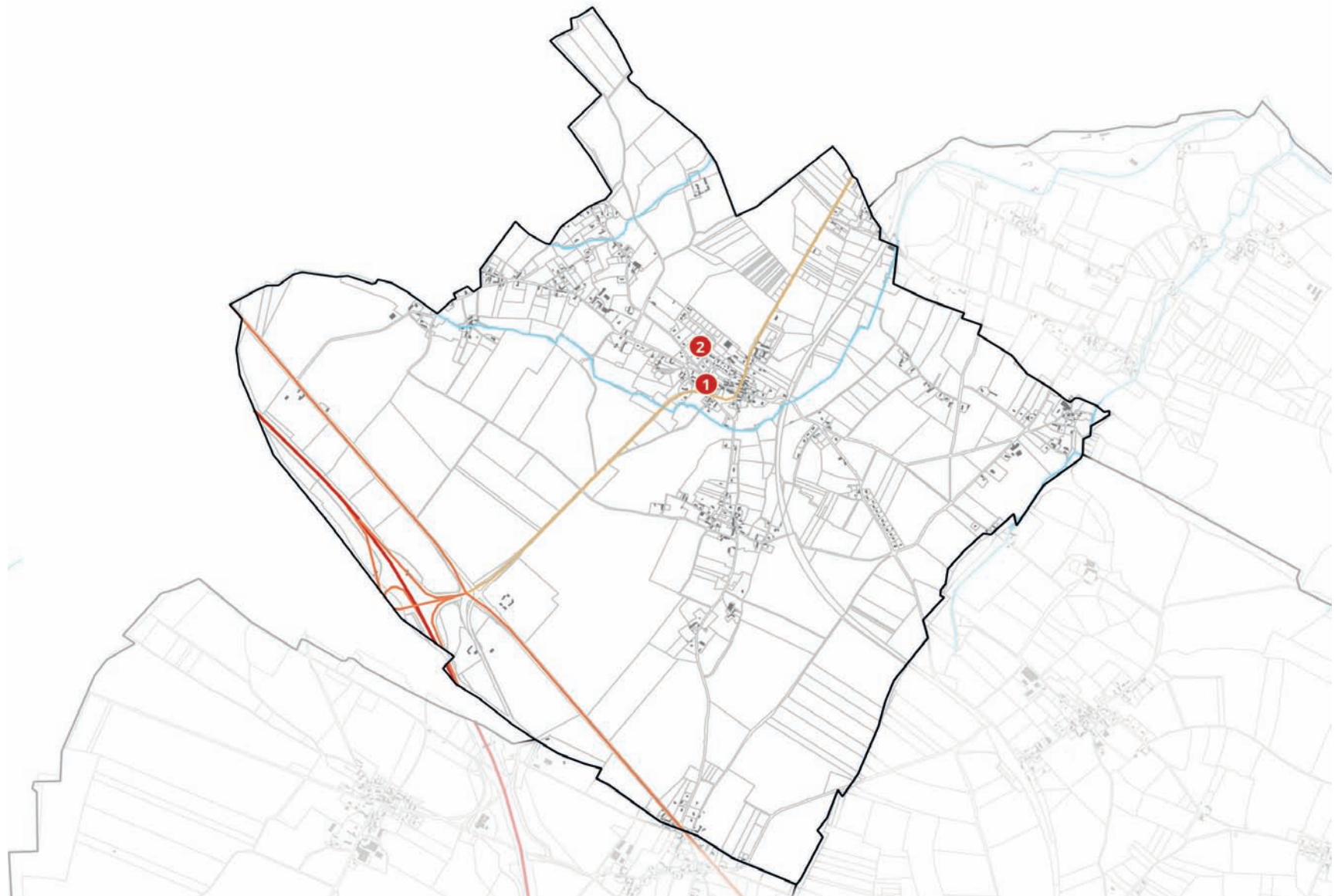
-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **NÉCY**

NÉCY

- 1. Rue de l'Église, p.119
- 2. Rue Jean Allais, p.121





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 514 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans le centre-bourg, dans un tissu composé de maisons accolées. Elle prévoit la démolition du bâtiment existant afin d'y implanter de nouvelles constructions.

Pour garantir l'insertion des futures constructions dans le tissu immédiat, les logements nouvellement créés reprendront le principe de continuité voisine. Les constructions, qui donneront sur la rue, devront s'aligner avec le front bâti pour maintenir la continuité de ce dernier. Les autres constructions devront être implantées en second rideau.

Un fond de jardin devra également maintenu à l'arrière du secteur d'OAP pour maintenir la cohérence avec les parcelles voisines et maintenir les corridors écologiques.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **6** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une nouvelle voie depuis la rue de l'Église qui permettra de desservir les nouveaux logements.

L'OAP prévoit également la création d'un espace de stationnement mutualisé afin de répondre à des besoins engendrés par les futurs logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 1 514 m²

Objectif : 6 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

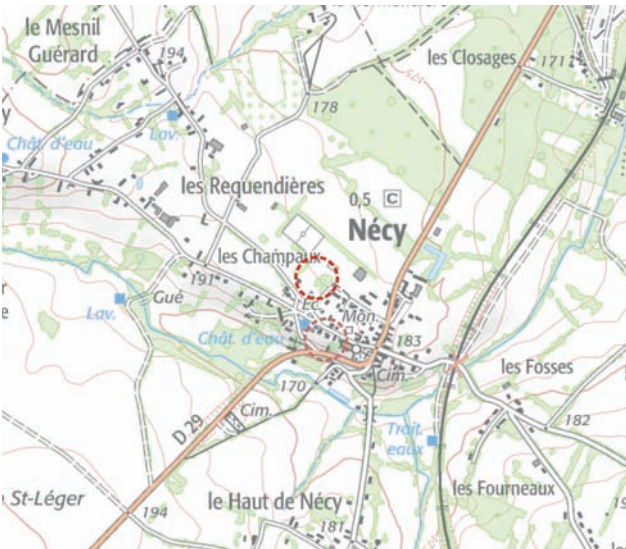
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 051 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans une zone pavillonnaire de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, une attention sera portée sur les franges paysagères afin de garantir l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain immédiat.

Des fonds de jardin devront être maintenus entre les alignements de logements, et à la limite Ouest du secteur de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **6** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte pourra se réaliser directement depuis les voies existantes. Pour la partie nord-ouest du secteur, les accès prendront appui sur la création d'une voie depuis la rue Jean Allais.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 5 051 m²

Objectif : 6 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



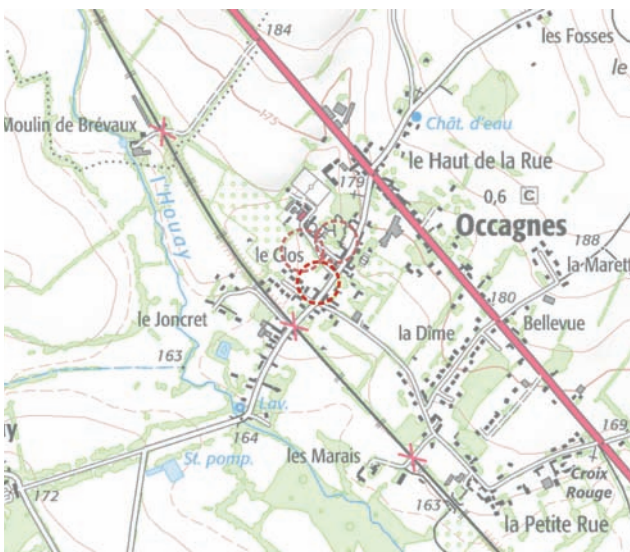
OAP SECTORIELLES

OCCAGNES

OCCAGNES

- 1. Grand Rue, p.124
- 2. Maison de retraite, p.126
- 3. Chemin de l'Église, p.128





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 909 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un tissu composé de maisons individuelles avec jardin.

Ainsi, il faudra prendre en compte les composantes bâties du tissu existant afin que les futures constructions s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain.

Ceci se fera notamment par la préservation d'un fond de jardin à la limite Sud du secteur d'OAP et par un travail de mise en cohérence des franges paysagères.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la Grande Rue, et permettra de desservir l'ensemble des logements futurs.

La présente OAP prévoit également la création de places de stationnement mutualisées le long de la voie nouvellement créée.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 1 909 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **4 375 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans le centre-bourg, s'inscrivant dans une démarche de revitalisation d'ensemble.

Les logements prendront place dans une partie du jardin de l'ancienne maison de retraite.

Les nouveaux logements s'implanteront de part et d'autre de la voie. Des fonds de jardin sont à conserver derrière les nouveaux logements. Ils marqueront la limite avec le jardin de l'ancienne maison de retraite, qui pourra accueillir d'autres logements qui ne font pas l'objet de la présente OAP.

Une ouverture est à prévoir vers l'ancien parc de la maison de retraite, dans le cadre de l'aménagement futur de ce dernier comme espace public.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **10** logements individuels dans une partie des jardins de l'ancienne maison de retraite.

D'autres logements pourront être réalisés au sein du bâtiment de l'ancienne maison de retraite.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis le Chemin de l'Eglise. Cette nouvelle voie desservira les nouveaux logements et devra pouvoir se connecter à la parcelle de l'ancien parc de la maison de retraite située derrière.

Des places de stationnement mutualisées sont à prévoir afin de répondre aux besoins générés par les nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 4375 m²

Objectif : 10 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

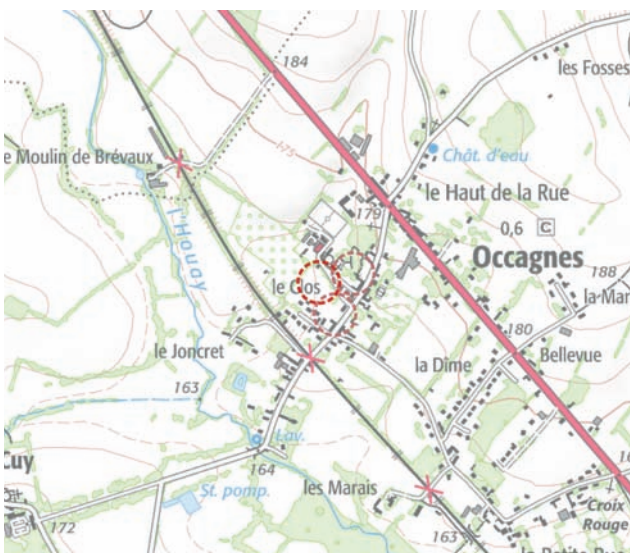
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 960 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements, un espace public et un espace de parking, en centre-bourg, à proximité des équipements.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes bâties existantes afin de garantir leur insertion dans le tissu urbain. Une attention sera portée sur le traitement des franges paysagères afin de garantir l'insertion des nouveaux logements dans le tissu existant, et avec l'espace agricole.

Un espace de convivialité végétalisé sera créé entre le parking et les futurs logements. Un espace à naturel devra être conservé à la limite Ouest. Ce dernier pourra être aménagé en jardins privatifs pour les futurs logements, ou comme un prolongement de l'espace de convivialité.

La création des nouveaux espaces doit prendre en compte la présence du monument aux morts. Son insertion dans les nouveaux aménagements fera l'objet d'une attention particulière. Un retrait des constructions et la conservation d'un fond de jardin autour sont attendus.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **12** logements individuels et / ou collectifs.

Une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Gestion du risque

L'exposition du secteur au risque d'inondation par remontée de nappe devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du sec-

teur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la voirie existante qui desservira les nouveaux logements.

Enfin, il faudra prévoir le maintien d'une connexion possible de la nouvelle voie à la parcelle qui se situe à l'arrière.

Un espace de parking est à prévoir afin de répondre aux besoins engendrés par les nouveaux logements, ainsi que pour répondre à des besoins liés à la desserte des équipements publics existants et futurs situés à proximité.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 5 960 m²

Objectif : 12 logements

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

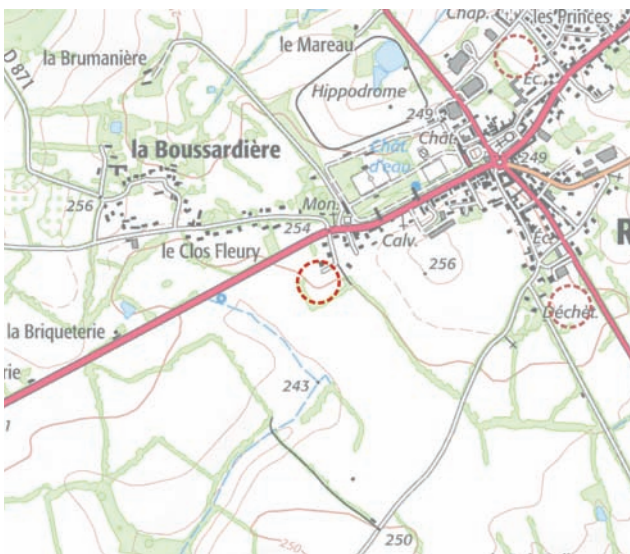


OAP SECTORIELLES **RÂNES**

RÂNES

- 1. La Tontainerie, p.132
- 2. Rue de Plessis, p.134
- 3. Rue des Princes de Bergues, p.136
- 4. Rue de la Libération, p.138





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **14 460 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une opération d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en extension du bourg.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Il faudra préserver les alignements d'arbres qui bordent l'espace agricole afin de ne pas engendrer une rupture dans le paysage.

Il s'agira de conserver des espaces de jardin, notamment en limite du secteur de l'OAP. Ces reculs devront être végétalisés. Des alignements d'arbre ou des haies devront également être créés dans la continuité des alignements existants, à la limite avec les habitations existantes et sur la limite nord, la plus proche de la route. Cela permettra de garantir l'insertion des futures constructions.

Les constructions les plus proches de la route devront être de l'habitat individuel, permettant une augmentation progressive de la hauteur des bâtiment depuis la départementale 916.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **25** logements individuels et / ou collectifs.

Une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la voie des Champs Bisson, elle permettra de desservir l'ensemble du secteur d'OAP.

Des voies de liaison douce devront être créées afin d'accéder aux logements.

La présente OAP prévoit également de créer des places de stationnement mutualisées afin de répondre à des besoins générés par les nouveaux logements.

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- ▽ Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- ... Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- - - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- ● ● Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- - - ◆ - - - Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- /// Marge de recul des constructions
- - - Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

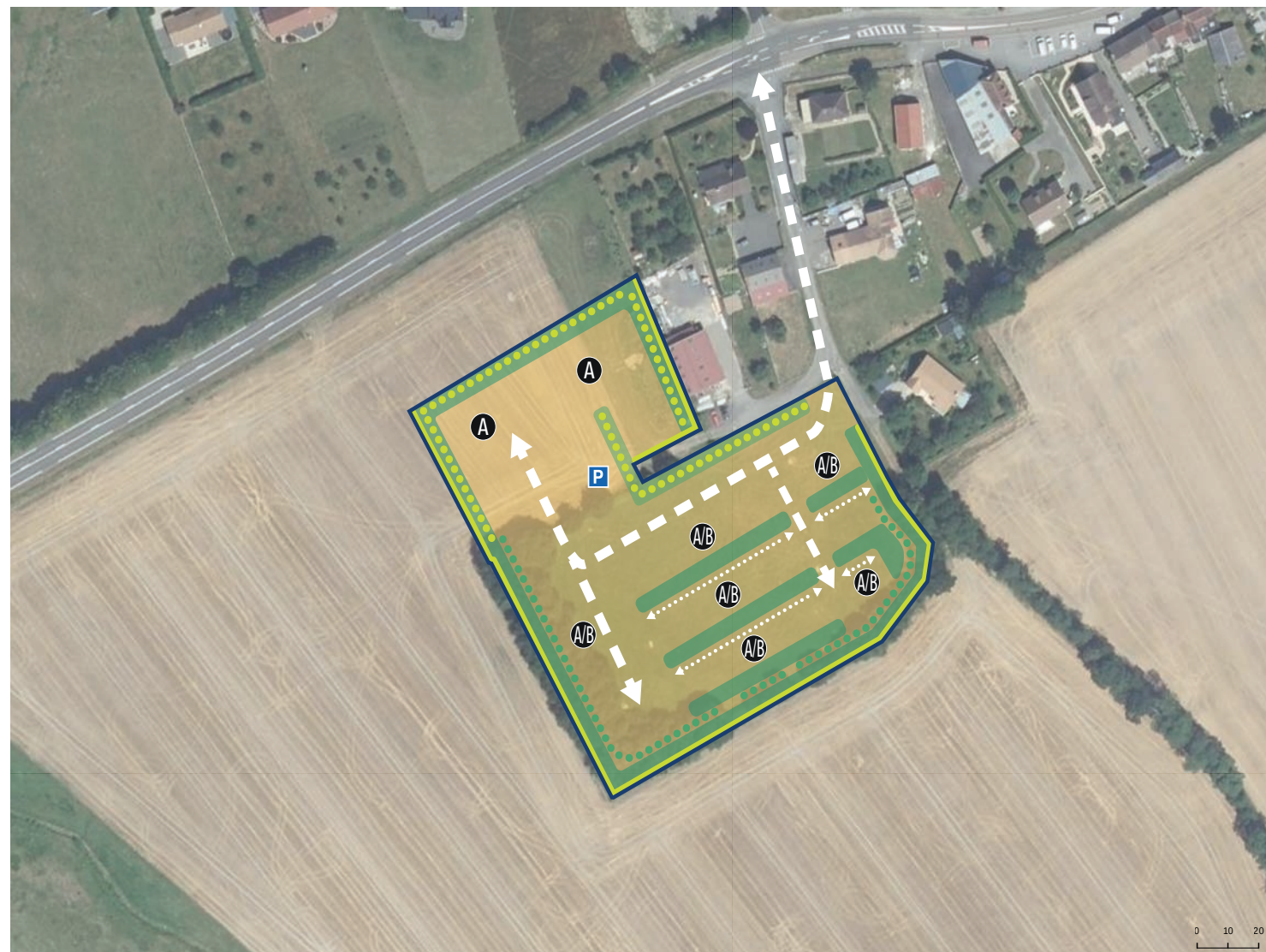
Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **14 460 m²**Objectif : **25 logements**

Phase : 2026 - 2030





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 392 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à la limite d'un quartier pavillonnaire de maisons individuelles avec jardin, et de logements collectifs situés de l'autre côté de la rue.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes bâties existantes afin de garantir leur insertion dans le tissu urbain.

Un traitement des franges paysagères à la limite de l'espace agricole est attendu afin de permettre une intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **12** logements individuels et / ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

Les accès pourront être réalisés directement sur la rue du Plessis.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **2 392 m²**Objectif : **12 logements****Périmètre et phasage**

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- ◆◆◆◆ Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **13 460 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à proximité d'un quartier pavillonnaire de maisons individuelles avec jardin, du cimetière, ainsi que d'un artisan. Elle se situe à proximité de la chapelle située dans le cimetière, protégée au titre des Monuments historiques.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes bâties existantes afin de garantir leur insertion dans le tissu urbain et s'inscrire dans l'identité de la commune. Les constructions donnant directement sur la rue des Princes de Bergues devront être de l'habitat individuel afin de maintenir la cohérence du tissu pavillonnaire environnant. Elles devront présenter une simplicité de volume et de forme. Les matériaux utilisés devront être cohérents avec les matériaux locaux et le tissu urbain.

Les franges du secteur feront l'objet d'un travail d'insertion paysagère, s'appuyant notamment sur les haies et l'alignement d'arbres présent sur le site.

Un fond de jardin devra être maintenu tout autour des logements individuels, et un alignement végétal devra être créé le long de la face Nord-Ouest qui donne sur le cimetière.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **50** logements individuels et / ou collectifs.

Une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie débouchant sur la rue du Plessis et sur la rue des Princes de Bergues.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 14 440 m²

Objectif : 50 logements

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

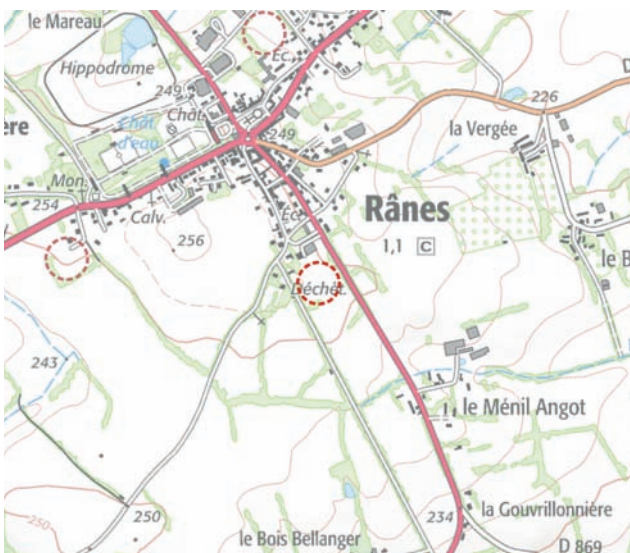
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **3 814 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer un secteur d'activité économique sur une zone en périphérie du bourg.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement permettant l'accueil ou l'extension d'activités économiques.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus pos-

sible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la voirie existante.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 3 814 m²

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

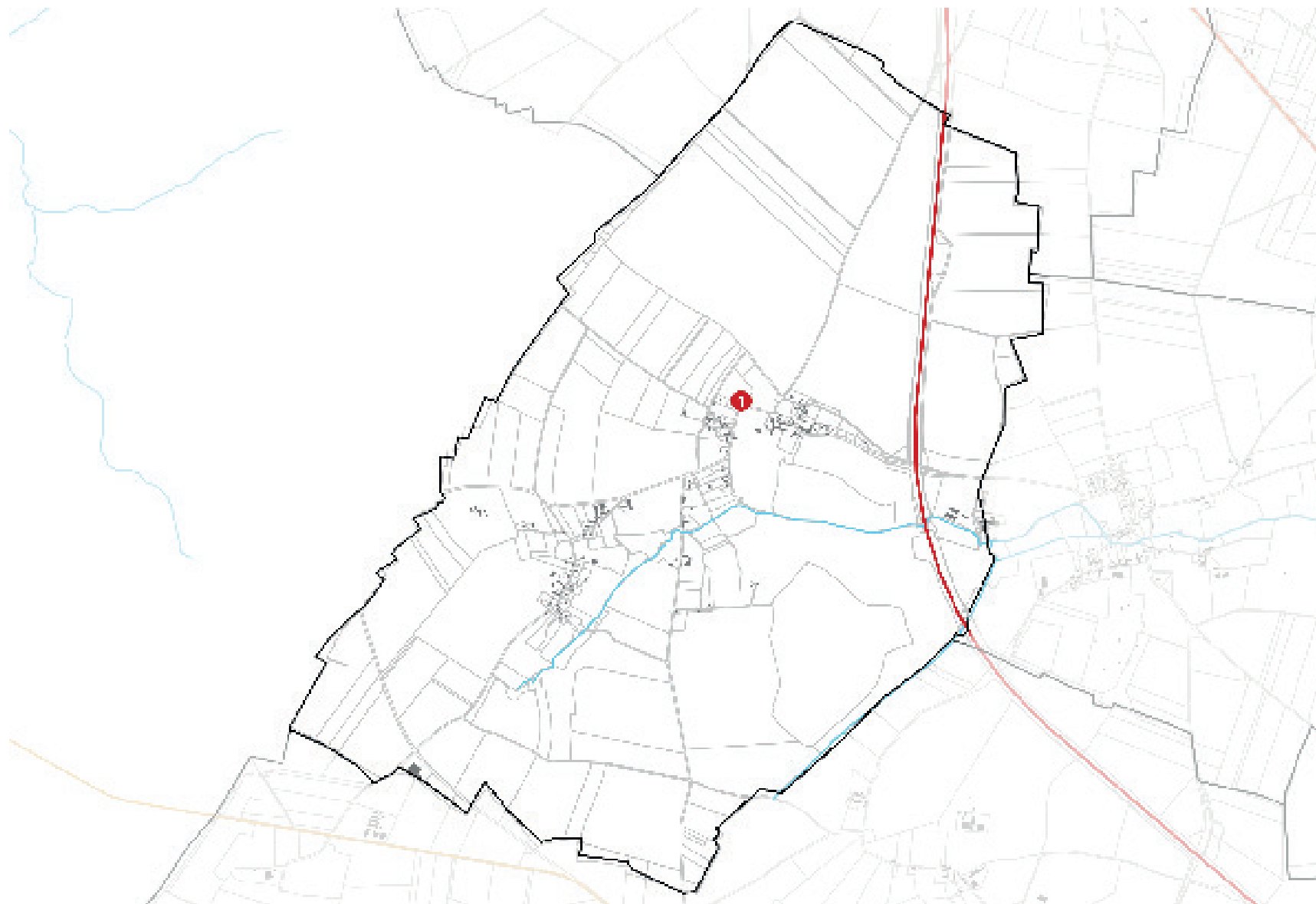


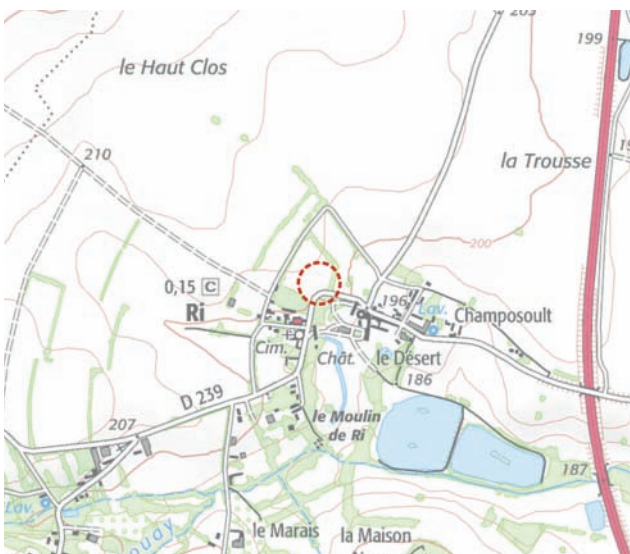
OAP SECTORIELLES

RI

RI

1. Le Bourg, p.141





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 384 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer un équipement public dans une prairie ceinturée par un alignement d'arbres, située au centre du bourg.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un équipement public.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur

le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la rue Mézeray.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **1 384 m²**
Phase : 2031-2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES **RÔNAI**

RÔNAI

- 1. Pierrefitte 2, p.144
- 2. Pierrefitte 1, p.146
- 3. Le Bourg, p.148





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **6 363 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un pré situé à proximité de corps de fermes traditionnels, en limite du hameau de Pierrefitte.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **10** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

L'installation d'ouvrages de rétention / récupération des eaux pluviales pourra utilement être étudiée

sur le site.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis le chemin Dumont, et permettra de desservir l'ensemble des nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : 6 363 m²

Objectif : 10 logements

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

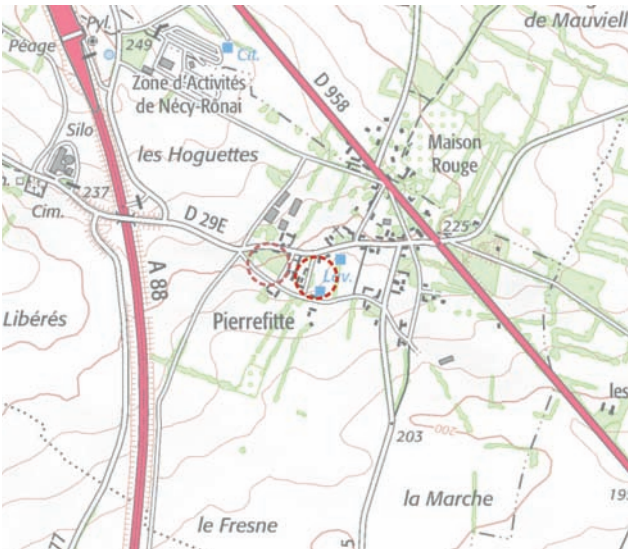
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 759 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans une dent creuse située à proximité de corps de fermes traditionnels.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Un large fond de jardin devra être conservé à l'arrière du périmètre de l'OAP, permettant une transition entre espace urbanisé et agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création de **3** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement depuis la voie existante.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : **1 759 m²**Objectif : **3** logements**Périmètre et phasage**

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- ◆◆◆ Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **4 363 m²**.

L'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer un équipement public en second rideau, derrière la mairie.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Une attention devra être portée à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, notamment par le travail de la frange avec l'espace agricole situé.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création d'un équipement public.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte sera réalisée par la création d'une voie depuis la route principale devant la mairie.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 4 363 m²

Phase : 2031-2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver



OAP SECTORIELLES

SARCEAUX

SARCEAUX

1. Wladimir Martel 2, p.151
2. Rue de Fleuré 1, p.153
3. Rue de Fleuré 2, p.156
4. Rue Fontaine Michon, p.158
5. Wladimir Martel 1, p.160





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **1 744 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un secteur d'anciennes fermes traditionnelles implantées en lanières.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Les futures constructions devront respecter l'alignement au front bâti existant en s'implantant en peigne de façon similaire aux habitations voisines.

Un fond de jardin devra être conservé afin de permettre une transition entre espace urbanisé et espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des études seront menées pour permettre une gestion

intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la rue Wladimir Martel.

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **1 744 m²**

Objectif : **4 logements**

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Expertise zone humide

La présente OAP se situe dans une zone potentiellement humide. Néanmoins, la réalisation de 3 sondages sur le site démontre que la zone n'est pas humide. L'aménagement de cette dernière ne nécessite donc aucune disposition particulière en ce sens.

Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **14 375 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération devra avoir lieu après 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en extension à proximité d'un quartier pavillonnaire de maisons individuelles avec jardin et face à un commerce. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Un recul végétalisé est prévu afin de mettre à distance les routes, et en particulier la RD 924. Il se traduira par la création d'un alignement végétal multi strate afin de créer un véritable écran.

Une attention sera portée au traitement de la frange paysagère vers les constructions voisines et l'espace agricole préservé au Sud-Ouest.

Les espaces construits seront séparés par un espace végétalisé permettant notamment des continuités écologiques.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **40** logements individuels et / ou collectifs.

Une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Gestion des risques

L'exposition du secteur au risque d'inondation par remontée de nappe et au risque de retrait-gonflement des argiles devront être pris en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la rue de Fleuré et permettra de desservir les nouveaux logements. La création de la nouvelle voie doit permettre la jonction avec un aménagement futur d'une voie à l'Est, permettant un accès vers la rue Wladimir Martel, des accès individuels pourront desservir les logements implantés sur la rue de Fleuré.

Des voies de liaison douce sont à prévoir le long de la voie principale.

Un espace de parking est à prévoir afin de répondre aux besoins engendrés par les nouveaux logements.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 14 375 m²

Objectif : 40 logements

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périimètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

- | | |
|---|--|
|  | Voirie à créer et/ou aménager |
|  | Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer |
|  | Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir |
|  | Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion) |
|  | Stationnement à créer |
|  | Stationnement existant à conserver |

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

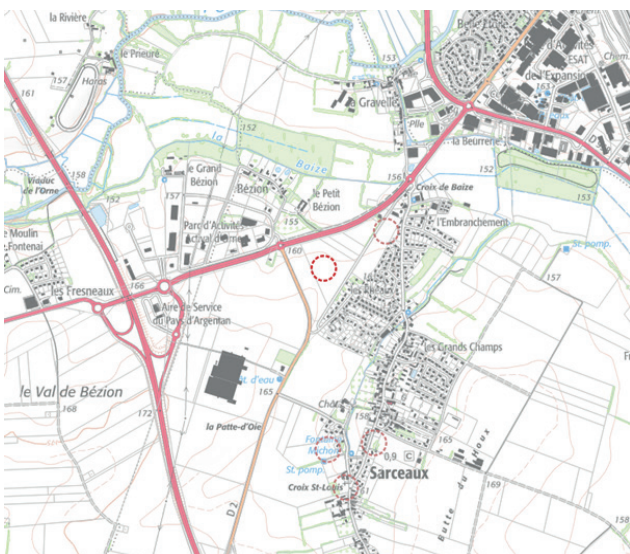
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **10,9 hectares**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant xxxx.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer de l'activité sur une zone agricole située au bord de la départementale 924, à proximité d'un quartier pavillonnaire et à la limite d'un champ.

La présence de la route départementale impose un retrait des constructions le long de cette dernière. Et afin de renforcer la distance avec la D924, un alignement végétal multi strate devra être créé.

Les futures constructions devront prendre en compte la proximité immédiate du quartier pavillonnaire et du secteur d'OAP à vocation d'habitats. De ce fait, pour garantir l'insertion des futurs aménagements, les haies déjà présentes devront être maintenues et renforcées sur la face Est. De nouveaux alignements de végétaux devront être créés pour assurer la continuité des haies déjà existantes. Les constructions qui feront directement face aux habitations devront prendre en compte les composantes bâties du tissu pavillonnaire, notamment par une réduction de la hauteur des bâtiments.

La présence du champs à la limite Est devra être prise en compte par le traitement des franges paysagères

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement permettant l'accueil ou l'extension d'activités économiques.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site. Les plantations réalisées devront être constituées de différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

Gestion du risque

L'exposition du secteur sur la partie Nord au risque d'inondation par remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles devront être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des préconisations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur directement depuis la route de Boucé par un accès individuel.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 111 368 m²

Phase : 2026-2030

Périmètre et phasage

-  Périimètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

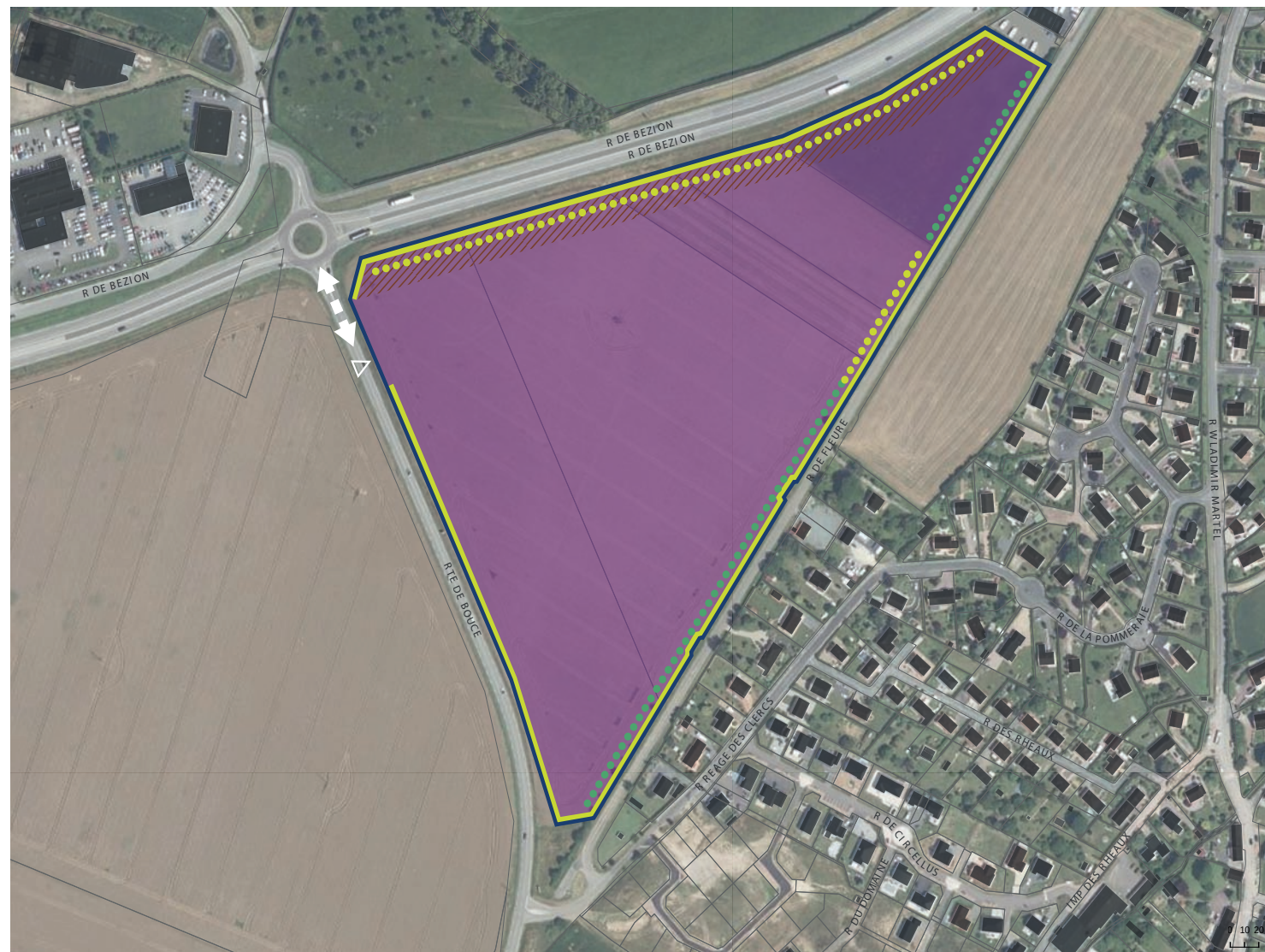
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Éléments linéaires patrimoniaux (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **7 370 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Cette opération pourra avoir lieu avant 2030.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements en extension d'un secteur pavillonnaire, en limite d'espace agricole.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Un fond de jardin sera maintenu à l'Ouest du secteur d'OAP. Une attention particulière sur le traitement des franges paysagères est attendue. Un important fond de jardin à l'Est sera maintenu, cette partie du secteur étant en zone potentiellement humide.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **12** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des études seront menées pour permettre une gestion

intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Gestion du risque

L'exposition du secteur au risque d'inondation par remontée de nappe devra être prise en compte au titre des dispositions prévues dans les dispositions communes du règlement écrit et des recommandations prévues par l'OAP thématique "Changement climatique".

Des relevés de terrain seront réalisés avant l'approbation du PLUi-H pour confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone, et s'assurer qu'il ne remette pas en cause la constructibilité du secteur. En cas d'humidité avérée de la zone, elle sera reclassée en zone naturelle et sera donc inconstructible. Dans le cas contraire, des dispositions réglementaires de prévention des risques seront mises en place selon les résultats. En cas de besoin, l'interdiction des constructions en sous-sol ou encore la création de noues ou de tout autre dispositif permettant la gestion des risques éventuels seront intégrés à la présente OAP.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la rue Fontaine Michon et desservira l'ensemble des nouveaux logements.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre
d'OAP : **7 370 m²**

Objectif : **12 logements**

Phase : 2026-2030





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **2 468 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

Le présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans une dent creuse située le long de la rue Wladimir Martel. Elle fait face à des pavillons individuels et se trouve en limite d'espace agricole.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Un traitement des franges paysagères et la conservation d'un large fond de jardin permettront la transition entre espace urbanisé et espace agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **4** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

L'installation d'ouvrages de rétention / récupération

des eaux pluviales pourra utilement être étudiée sur le site.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la rue Wladimir Martel.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 2 468 m²

Objectif : 4 logements

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- + Espace de convivialité ou de détente
- - - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Arbre existant à préserver
- ● ● ● Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
- ● ● ● Alignement végétal (arbres, haies) à créer
- Traitement des franges paysagères
- ◆ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- - ◆ - - Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
- /// Marge de recul des constructions
- - - Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel isolé ou groupé
- B Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- ⊗ Récupération / gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver

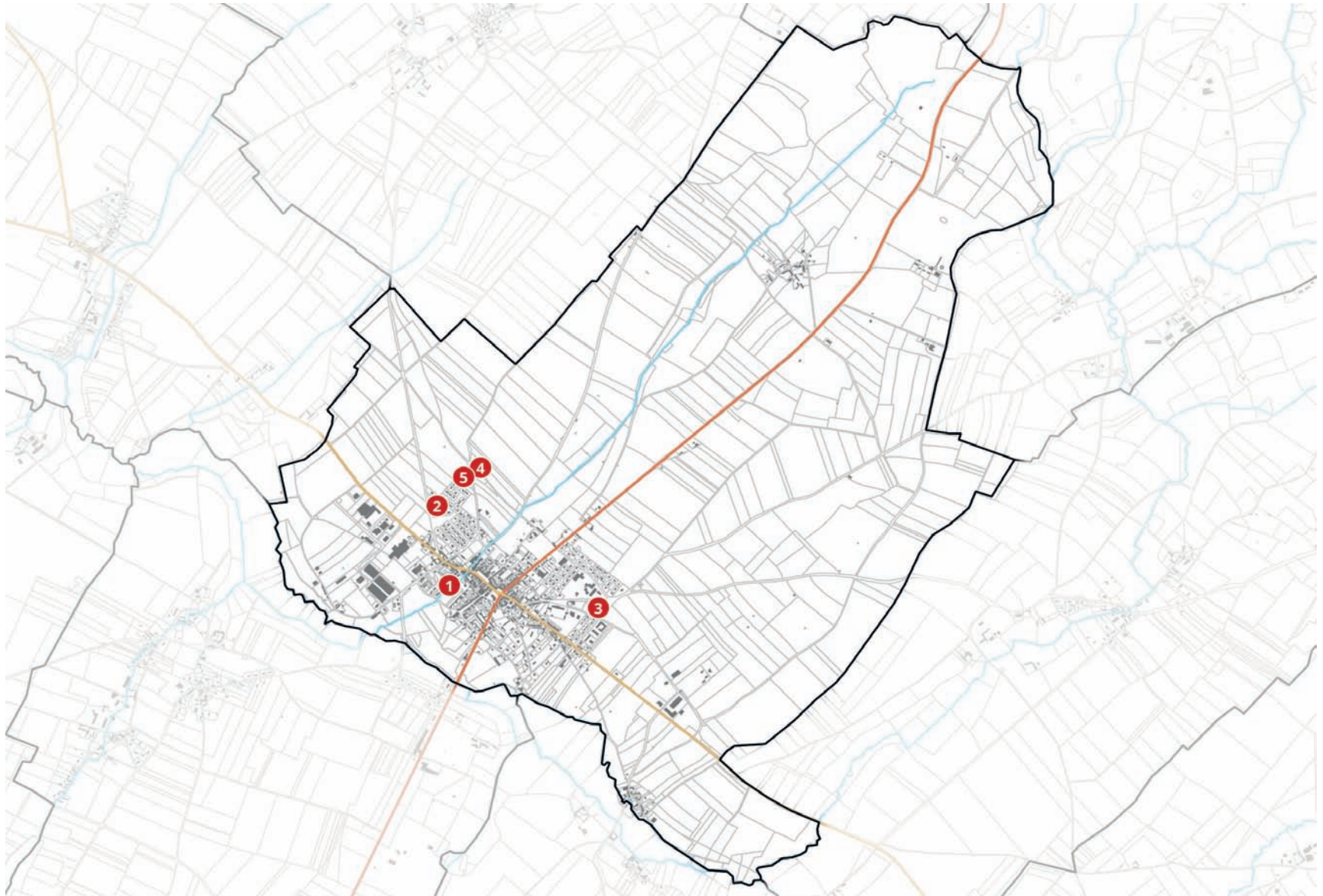


OAP SECTORIELLES

TRUN

TRUN

- 1. Rue de Bourgeauville, p.163
- 2. Route de Louvière, p.165
- 3. Chemin du Parc, p.167
- 4. Réage de la maison Jules Ferré 1, p.169
- 5. Réage de la maison Jules Ferré 2, p.171





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **642 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements à proximité du centre-bourg, dans un tissu de maisons anciennes accolées et de pavillons contemporains.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Il est attendu que les futures constructions s'alignent avec le front bâti existant afin de conserver une continuité.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **2** logements individuels.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Compte tenu de la présence d'un risque d'inondation en fond de parcelle, les aménagements devront

limiter l'imperméabilisation et faciliter l'infiltration par le renforcement de la structure végétale et/ou par la mise en place de solution naturelle comme des noues.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement depuis la rue de Bourgeauville.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 642 m²

Objectif : 2 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **3 157 m²**.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer par une opération d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans un secteur situé entre une zone pavillonnaire de maisons individuelles et d'un immeuble de logements collectifs.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Les futures constructions devront respecter un sens d'implantation afin de garantir leur bonne insertion et la cohérence du tissu urbain. La ou les constructions de logements collectifs chercheront à s'implanter en parallèle de la construction voisine.

Les logements situés en front de rue s'implanteront parallèles à celle-ci afin de participer à la création d'un front bâti.

Compte tenu de la proximité avec les habitations existantes, un travail sur les franges paysagères est attendu. La conservation d'un fond de jardin au Sud du secteur devra permettre de faire cohabiter les nouvelles constructions avec les logements collectifs existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **15** logements indivi-

duels et / ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la route de Louvière et desservira l'ensemble du secteur d'OAP.

Des voies de liaison douce sont à prévoir pour desservir les futurs logements.

Enfin, la présente OAP prévoit la création de places de stationnement mutualisées afin de répondre à des besoins générés par les nouveaux logements.



Superficie totale du périmètre

d'OAP : **3 157 m²**Objectif : **15 logements****Périmètre et phasage**

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

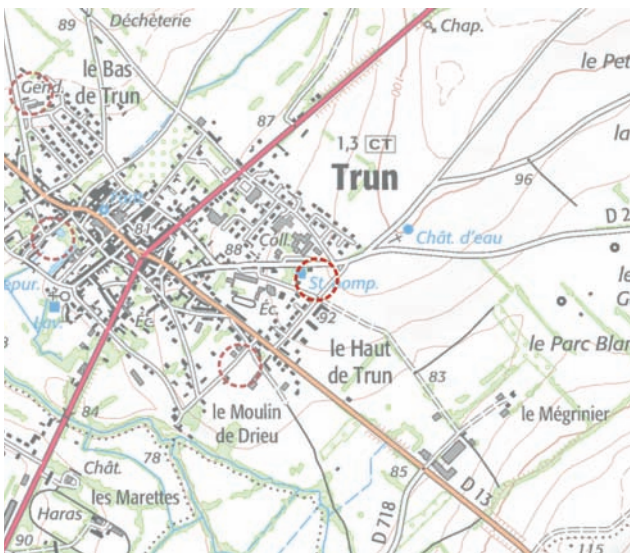
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 987 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements dans le jardin d'une construction en friche, en limite de la commune, à proximité de deux établissements scolaires.

Les futures constructions devront prendre en compte les composantes paysagères et urbaines de leur environnement.

Un retrait des constructions devra être prévu tout le long de limite Nord du secteur d'OAP. Ce recul rendra possible la conservation de l'alignement végétal existant, et permettre d'éviter un vis-à-vis entre le collège et les futures habitations.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de créer **20** logements individuels et / ou collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement sur la voirie existante.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 5 987 m²

Objectif : 20 logements

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

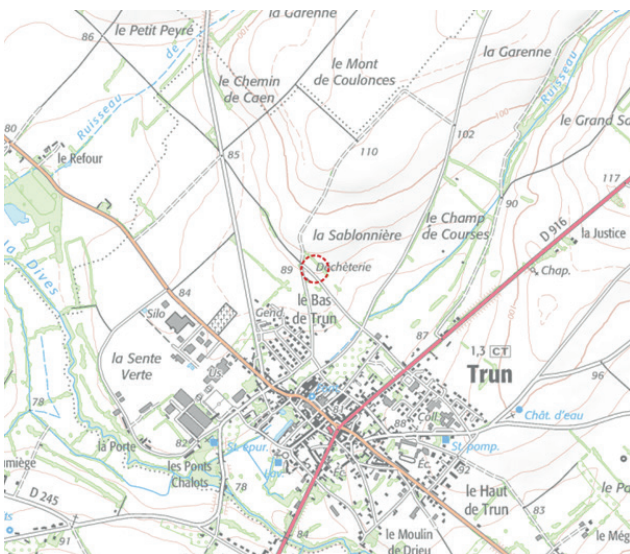
Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **5 660 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer de l'activité économique sur un espace agricole en périphérie du bourg de Trun. Le secteur est entouré de champs, sur un promontoir dans un paysage de campagnes découvertes.

Ainsi, pour garantir l'insertion paysagère des futures constructions un travail sur les franges paysagères est attendu aux limites avec les champs. Les alignements de végétaux existants devront être conservés et renforcés. Sur la limite Sud du secteur, un alignement végétal devra être créé dans la continuité des alignements existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement permettant l'accueil ou l'extension d'activités économiques.

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

aménagements.

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui directement depuis la voirie existante.

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 5 660 m²

Phase : 2031 - 2038

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération /gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver





Périmètre et phasage

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ **10 030 m²**.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Insertion architecturale et urbaine

La présente OAP porte l'objectif de créer des logements sur une zone agricole, à la limite avec un petit quartier pavillonnaire, en face d'une déchetterie.

Ainsi, pour garantir l'insertion des futures constructions un travail sur les franges paysagères est attendu aux limites avec les champs et avec les habitations existantes. Les futures constructions devront prendre en compte les composantes bâties du tissu pavillonnaire.

Enfin, la présence de la déchetterie, doit être prise en compte, notamment par la préservation et le renforcement de l'alignement végétal le long de la voirie existante. Ceci permettra de réduire l'impact pour les futurs habitants des nuisances induites par la déchetterie.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **20** logements individuels

Qualité environnementale et prévention des risques

Cycle de l'eau

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

Structure végétale et paysagère

Une attention particulière sera portée le plus possible à la préservation de la végétation présente sur le site. Le projet participera au maintien et à un traitement de qualité des franges végétales présentes sur le site.

Accès et desserte

La desserte prendra appui sur la création d'une voie depuis la voirie existante.

Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménager
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
-  Stationnement à créer
-  Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

-  Arbre existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) existant à préserver
-  Alignement végétal (arbres, haies) à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Élément linéaire patrimonial (mur, muret) à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique
-  Récupération / gestion des eaux
-  Espace boisé ou naturel à préserver

Superficie totale du périmètre

d'OAP : 10 030 m²

Objectif : 20 logements

Phase : 2031 - 2038



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