

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. Dossier de demande de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (loi Barnier) au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme (« amendement Dupont »).

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

PADD débattu le 20 décembre 2023 en conseil communautaire

PLUi-H arrêté le 22 mai 2025 en conseil communautaire



SOMMAIRE

Eléments contextuels.....	3
le contexte législatif et réglementaire	3
situation de la communauté de communes.....	4
carte des routes concernées par l'application de la loi barnier	6
secteurs concernés par l'application de la loi barnier.....	7
présentation des secteurs	8
ecouche-les-vallees (fontenai-sur-orne).....	8
gouffern en auge (urou-et-crennes) - clos fleuri	14
le pin-au-haras - la lune	19
sarceaux – rue de fleure.....	25
sarceaux – rue de fleure 2	31
argentan – route de la falaise.....	37

Eléments contextuels

Le contexte législatif et réglementaire

L'esprit de la loi Barnier, détaillée par les articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, vise la protection de la qualité urbaine et paysagère des sites concernés ainsi que la réduction des risques et des nuisances existant aux abords des infrastructures routières classées « à grande circulation ».

Certains sites de projet du territoire (détaillés plus bas) sont bordés par des routes classées « à grande circulation » et, à ce titre, sont concernés par l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, lui-même issu de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier », indiquant que :

Article L111-6, Code de l'urb. : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres (75m) de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Dans les espaces concernés détaillés ci-dessus, le principe d'inconstructibilité concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non. Toutefois, la loi Barnier prévoit des exceptions pour certaines constructions et installations à ces articles L111-7 et L111-8 :

Article L111-7, Code de l'urb. : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8, Code de l'urb. : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Si la loi Barnier impose des marges d'inconstructibilité, elle donne aussi la possibilité de déroger au respect de ces marges à des conditions détaillées dans son article L111-10, qui indique que :

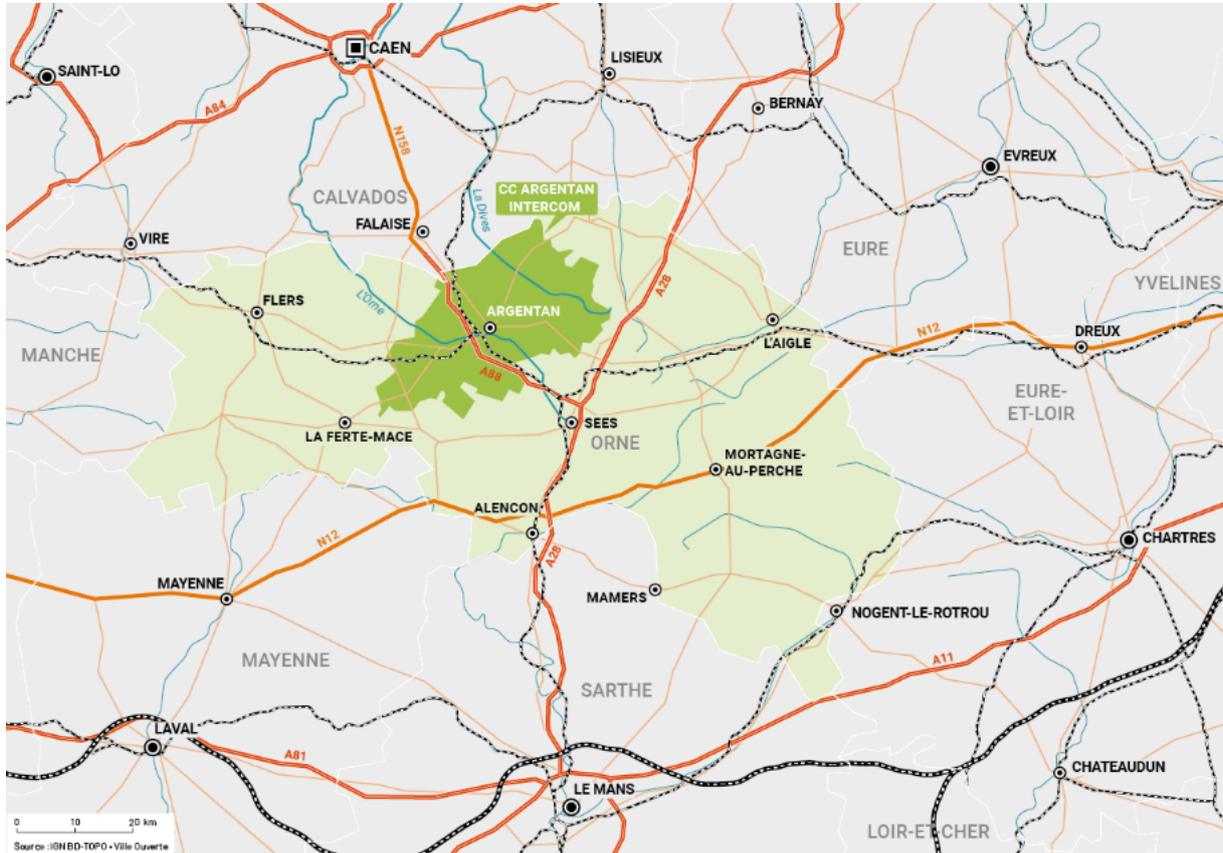
Article L111-10, Code de l'urb. : « *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.* »

Ainsi, afin de préciser la demande de dérogation à la loi Barnier et d'apporter les justifications nécessaires à la levée des marges d'inconstructibilité pré-citées, le présent dossier comprend :

- une analyse de chaque site de projet (contexte, état initial de l'environnement, vocation),
- une présentation des enjeux du projet et du parti d'aménagement retenu pour y répondre,

- une présentation des contraintes justifiant de la demande de dérogation au titre du L111-10,
- une présentation des mesures réglementaires intégrées au PLUi-H afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.

Situation de la Communauté de communes



La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco fait partie du département de l'Orne, dont Argentan est l'une des deux sous-préfectures. L'Orne est le département le plus au Sud de la Région Normandie, ce qui fait du département une porte d'entrée depuis Le Centre Val-de-Loire, mais surtout depuis le Pays-de-la-Loire, par l'autoroute A28 et A88.

Situé sur la frange Nord du département, la Communauté de communes est une porte d'entrée vers le Calvados. Le territoire de Terres d'Argentan Interco se situe à équidistance de 80 kilomètres entre deux pôles métropolitains du grand ouest : Caen et Le Mans. Elle est également traversée par l'autoroute A88, permettant de relier Argentan à Caen en 30 minutes

Le territoire s'étend sur 715 km² et compte 33 409 habitants en 2019. Terres d'Argentan Interco est marquée par l'activité agricole, ce qui se retrouve dans son paysage ponctué par les bocages et les plaines ouvertes qui forgent son identité.

Avant 2017, Terres d'Argentan Interco se divisait en 3 Communautés de communes : Argentan Intercom, les Courbes de l'Orne et le Pays du Haras du Pin.

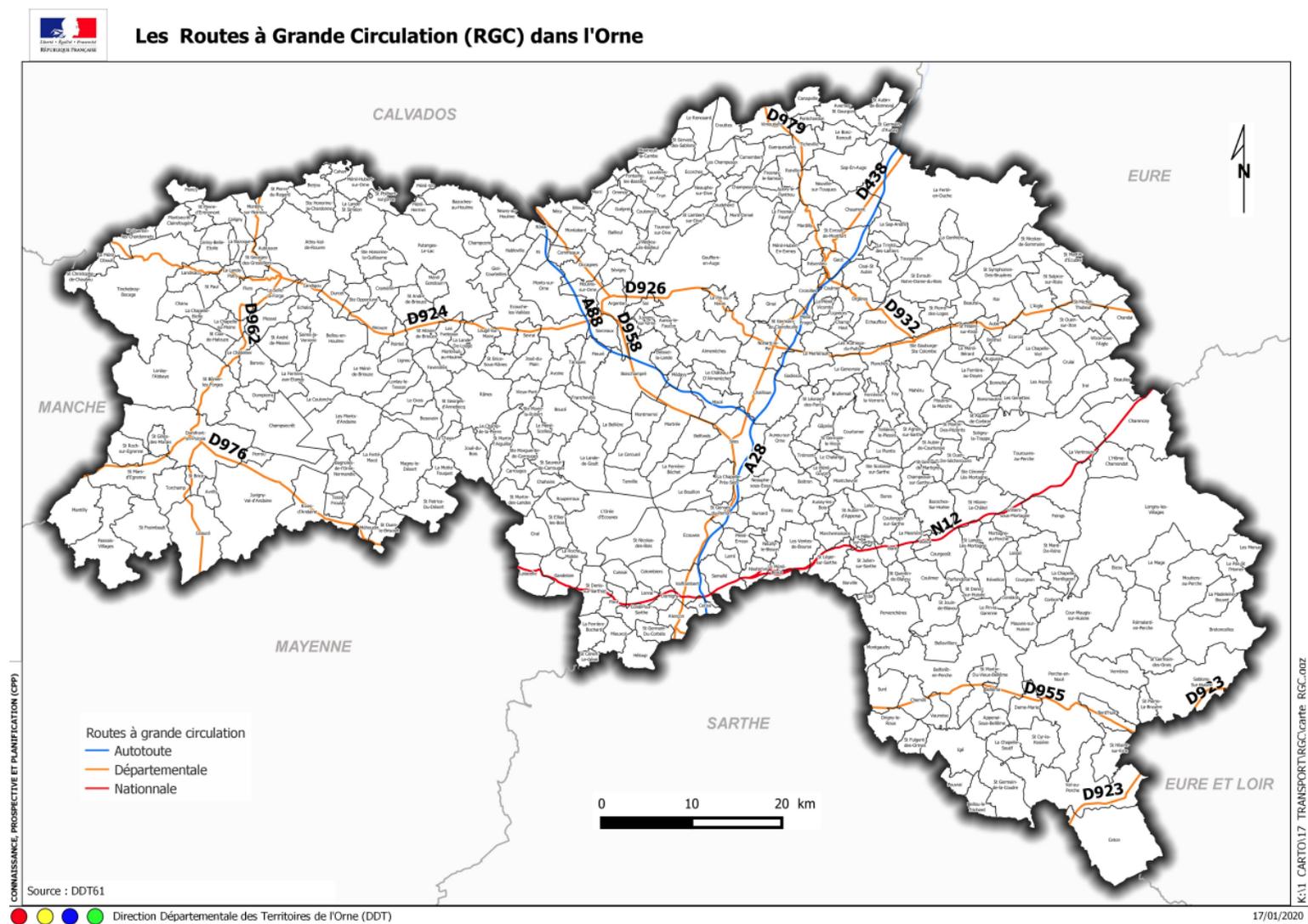
Ces trois communautés de communes ont fusionné le 1^{er} janvier 2017 pour former la Communauté de commune de Terres d'Argentan Interco, troisième territoire de l'Orne en termes de population après la Communauté urbaine d'Alençon et la Communauté d'agglomération Flers Agglo.

Par ailleurs, **les réformes engagées par les lois ALUR en 2014 et NOTRe en 2015** ont eu deux conséquences directes principales par rapport à la procédure d'élaboration du PLUi-H :

- En matière de compétence, **elles transfèrent à l'intercommunalité la compétence urbanisme**, intégrant l'élaboration, la réalisation, la modification et la révision des documents d'urbanisme. C'est dans ce cadre que le PLUi-H est élaboré à l'échelle intercommunale et porté par la Communauté d'Agglomération.
- En matière de périmètre intercommunal, elles fixent **un nombre de 15000 habitants minimum par intercommunalité** : c'est pourquoi trois intercommunalités ont fusionné en une seule au 1er janvier 2017.



Carte des routes concernées par l'application de la loi Barnier



Secteurs concernés par l'application de la loi Barnier

Plusieurs communes sont concernées par l'application de la loi Barnier sur le territoire de Terres d'Argentan Interco. Certaines zones vouées à être ouvertes à l'urbanisation sont concernées par l'application de la Loi Barnier et font l'objet d'une demande de dérogation.

Ainsi, font l'objet d'une demande de dérogation à la loi Barnier l'ensemble des secteurs situés hors des espaces urbanisés et à l'intérieur des marges d'inconstructibilité et qui autorisent des destinations et constructions autres que celles listées à l'article L111-7 du Code de l'urbanisme.

LÉGENDE DES CARTES INTEGREES CI-DESSOUS :

Marge de recul

 Routes classées à grande circulation

 Nouveau retrait demandé

Zones du PLUi-H

 Nc - Secteur de carrière

 AUH - Espaces à urbaniser à vocation d'habitats

 AUE - Espace à urbaniser à vocation d'équipements publics et/ou d'espaces publics

 AUZ - Espace à urbaniser à vocation d'activités économiques

Présentation des secteurs

Ecouché-les-Vallées (Fontenai-sur-Orne)

Présentation



Surface de superposition : 933 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUH, correspondant à des zones naturelles ou agricoles ayant pour vocation à être urbanisées pour la création de logements.

Etat initial

La route classée « à grande circulation » soumise à la loi Barnier qui longe ce secteur est la route départementale 42. De ce fait, la marge de recul imposée est de 75 mètres.

Ce secteur est actuellement un pré entouré d'une haie multi strate, en recul par rapport à la route départementale puisqu'elle se situe derrière le parking de l'hôtel présent de l'autre côté.



Vue aérienne du secteur



Vues depuis la route de la partie Ouest du secteur.

Le secteur est totalement abrité par une végétation dense qui la protège des nuisances de la route.

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



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.



Superficie totale du périmètre
d'OAP : 1 067 m²

Objectif : 1 logement

Phasage : 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



Proposition

Il est demandé de pouvoir maintenir **un recul de 50 mètres au lieu de 75 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée**. Ce retrait se superposera suffisamment sur le secteur de l'OAP pour empêcher de construire sur les alignements de végétation existants, tout en permettant la création du nouveau logement.



Recul de 50 mètres demandé en dérogation de la loi Barnier



Recul de 75 mètres imposé par la loi Barnier.

Gouffern en Auge (Urou-et-Crennes) - Clos Fleuri

Présentation



Surface de superposition : 4 909 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUH, correspondant à des zones naturelles ou agricoles ayant pour vocation à être urbanisées pour la création de logements.

Etat initial

La route soumise à la loi Barnier qui longe ce secteur est la route départementale 926. De ce fait, la marge de recul imposée est de 75 mètres.

Le secteur est constitué d'un pré et d'un ancien parking qui se glisse entre le pré et la route départementale. Il s'implante dans un quartier pavillonnaire, avec des maisons à l'est qui s'insèrent le long de la D926, avec un recul de 30 mètres.



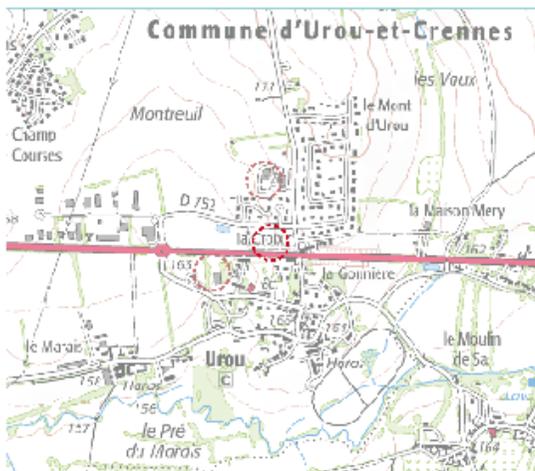
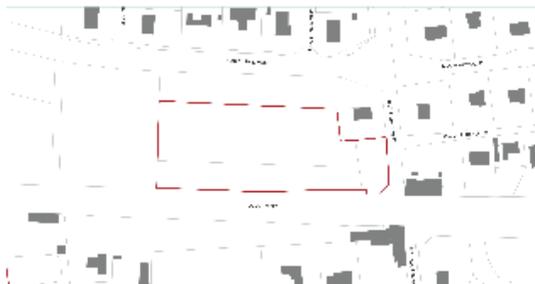
Vue aérienne du secteur



Vue depuis la route départementale D926.

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



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).

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.



Superficie totale du périmètre
d'OAP : 7 947 m²
Objectif : 16 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



Proposition

Le secteur AUH concerné par le retrait de 75m correspond à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prend en compte la présence de la route départementale. Elle impose notamment un retrait des constructions et la création d'un écran végétal afin de protéger les futures habitations des nuisances de la circulation. Par ailleurs, de la même manière que pour les constructions déjà existantes, Il est demandé de pouvoir maintenir le même retrait depuis la route départementale, c'est-à-dire **un recul de 30 mètres au lieu de 75 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée.**



Le Pin-au-Haras - La Lune

Présentation

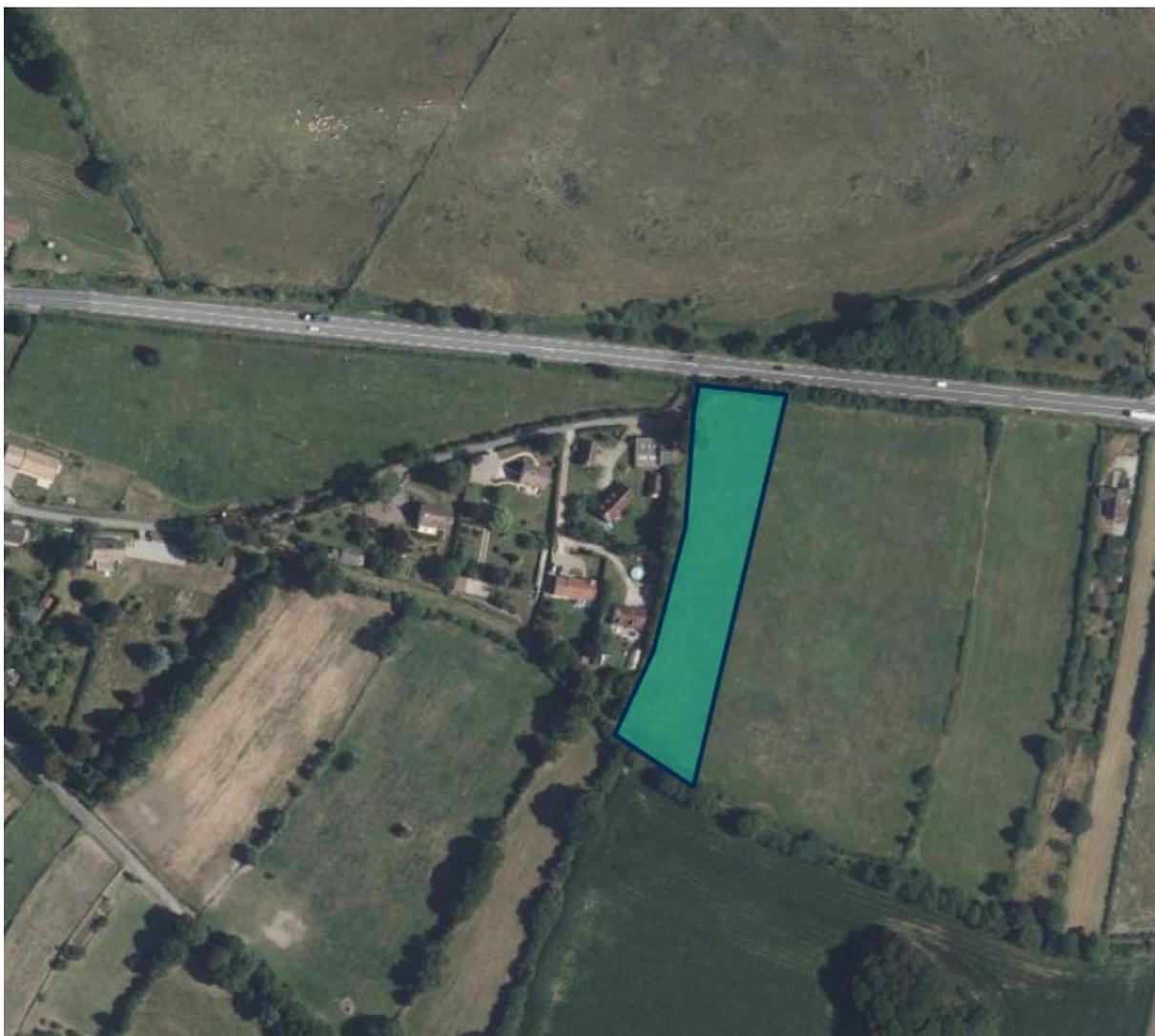


Surface de superposition : 3 617 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUH, correspondant à des zones naturelles ou agricoles ayant pour vocation à être urbanisées pour la création de logements.

Etat initial

La route classée « à grande circulation » soumise à la loi Barnier est la route départementale 926. De ce fait, la marge de recul imposée est de 75 mètres. Le secteur comprend actuellement un pré et se situe dans la continuité d'un petit ensemble de maisons déjà présentes à une distance minimum de 20 mètres par rapport à la route départementale.



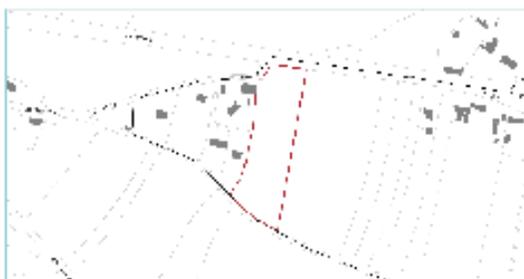
Vue aérienne du secteur



Vue depuis la route départementale 926

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



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 g26 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 : 2030 - 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

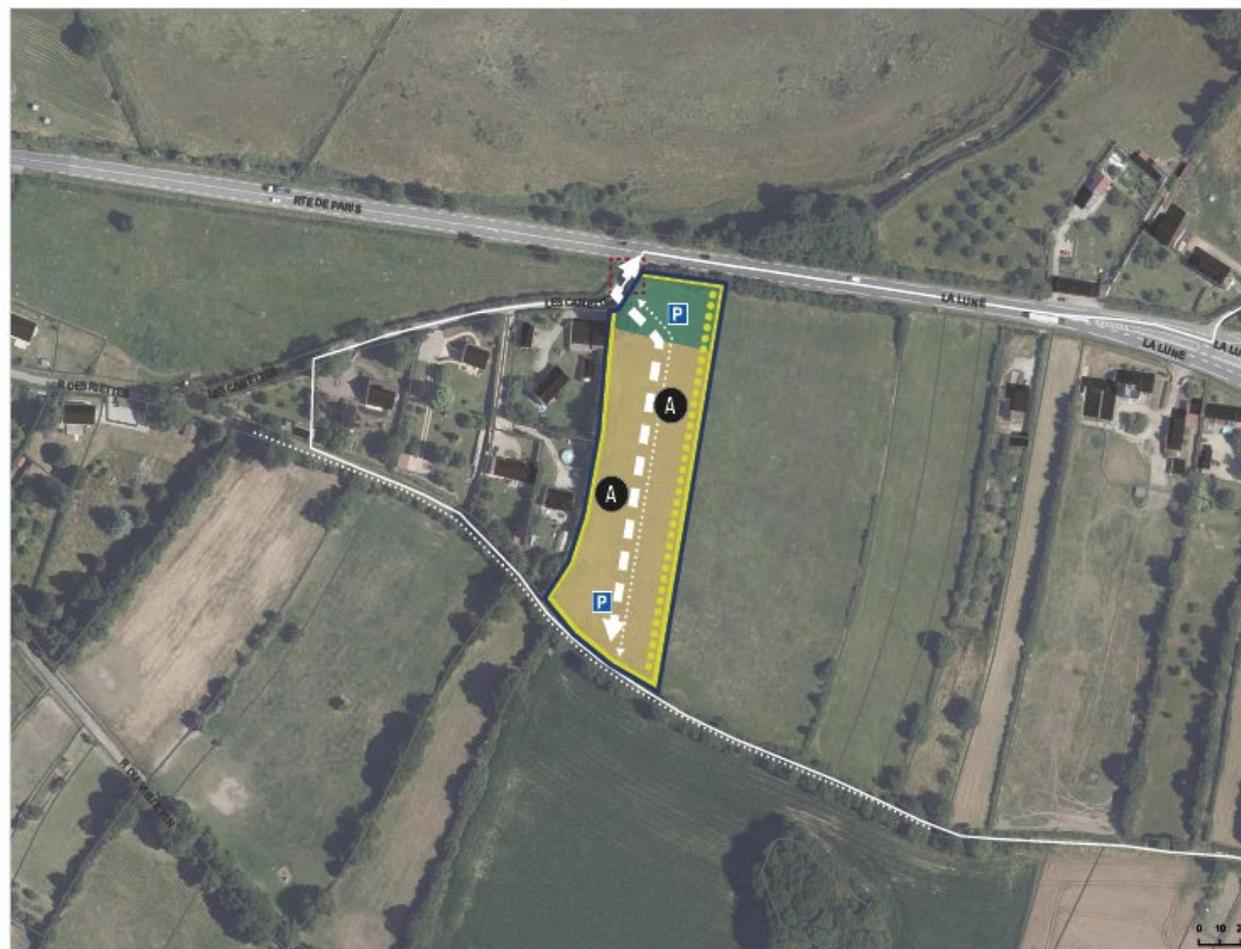
-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

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



Proposition

A proximité, des habitations sont déjà présentes le long de la route D926. Celles-ci se situent à distance de minimum 20 mètres de la route départementale. Ce secteur faisant l'objet d'une OAP prenant en compte la présence de la route départementale, il est ainsi demandé de réduire la distance d'inconstructibilité à **30 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée au lieu des 75 mètres**.



Sarceaux – Rue de Fleuré

Présentation



Surface de superposition : 1 700 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUH, correspondant à des zones naturelles ou agricoles ayant pour vocation à être urbanisées pour la création de logements.

Etat initial

La route classée à grande circulation soumise à la loi Barnier qui longe ce secteur est la route départementale 926. De ce fait, la marge de recul est de 75 mètres.

Ce secteur comprend actuellement des terres agricoles à la limite d'un quartier pavillonnaire.



Vue aérienne du secteur depuis le Nord-Est



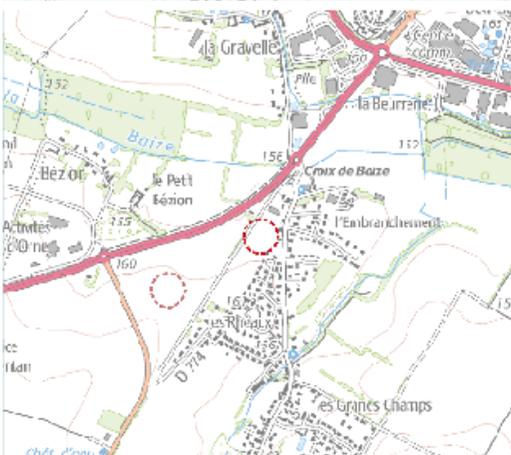


Vues du secteur depuis la route

Ce secteur est actuellement en partie visible depuis la D924. Depuis le tronçon de la route la plus proche, la haie du champ qui jouxte la départementale cache le secteur situé derrière.

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



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).

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

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage

Accès et desserte

-  Voirie à créer et/ou aménagée
-  Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
-  Cheminement doux (piéton/bicyciste) 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 pour unique
-  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
-  Principes d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupe
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Fonds de jardin à préserver
-  Rattachement à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

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



Proposition

Entre la zone de superposition et la départementale 924, sont présentes des constructions, en plus de l'ajout d'une haie demandé dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, il est demandé de réduire la marge d'inconstructibilité à **60 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée au lieu de 75 mètres**.



Sarceaux – Rue de Fleuré 2

Présentation



Surface de superposition : 9 790 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUZ, correspondant à des zones agricoles ou naturelles ayant pour vocation l'implantation ou l'extension d'activités économiques.

Etat initial

La route classée à grande circulation soumise à la loi Barnier qui longe ce secteur est la route départementale 926. De ce fait, la marge de recul est de 75 mètres.

Ce secteur comprend actuellement des terres agricoles à la limite d'un quartier pavillonnaire.



Vue aérienne du secteur depuis le Nord-Est





Vues du secteur depuis la route

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



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 des 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 : 10,9 hectares
Phase : 20XX-20XX

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

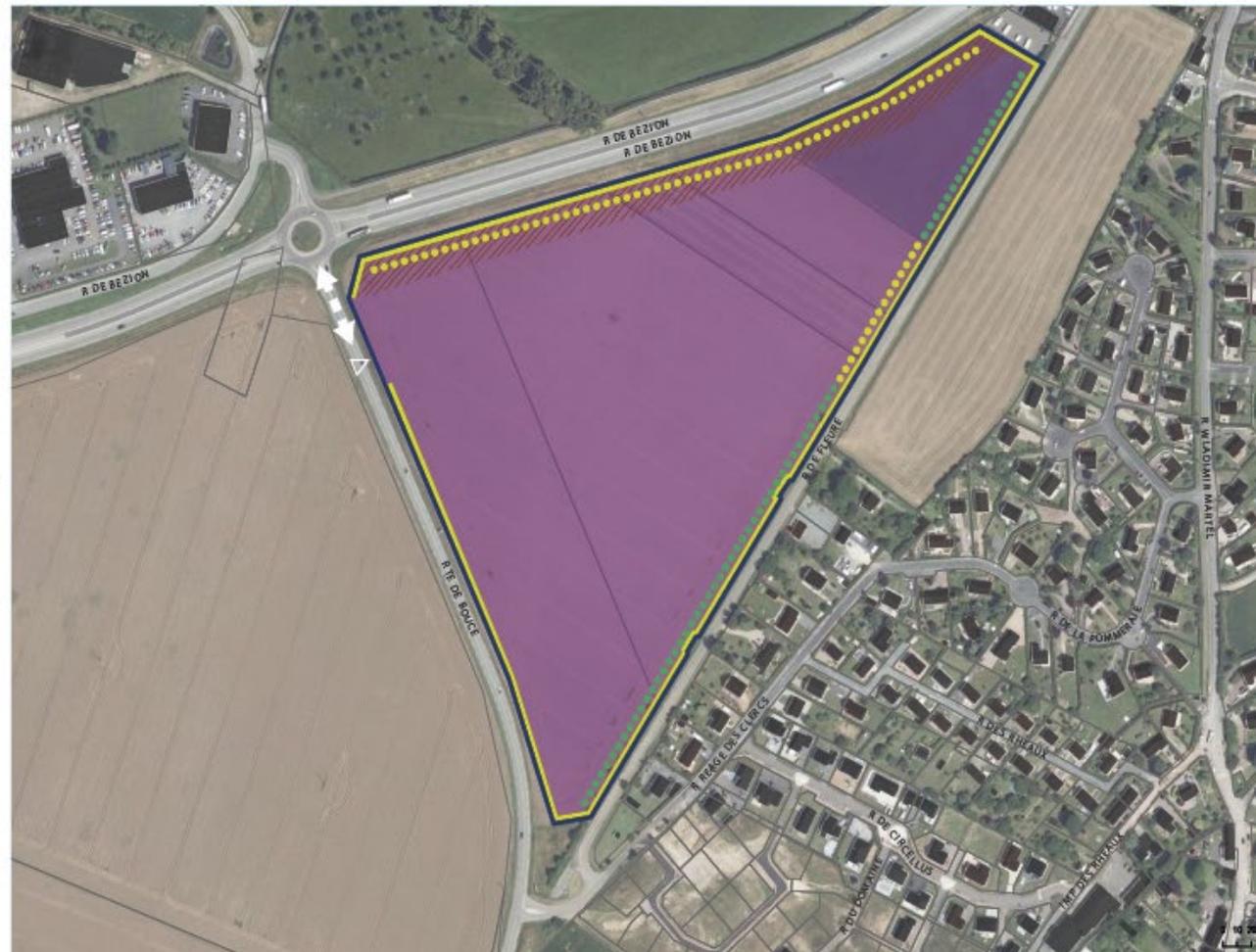
-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique
-  Espace public paysager
-  Espace de convivialité ou de détente
-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

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



Proposition

L'OAP prévoit l'implantation d'activités économiques, pour lesquelles les nuisances liées à la route sont moins problématiques que pour des habitations. De plus, la présente OAP ci-dessus, prend en compte la présence de la route « à grande circulation » en imposant un retrait des constructions le long de celle-ci et la création d'un écran végétal multi strate. Ainsi, il est demandé de réduire la marge d'inconstructibilité à **30 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée au lieu de 75 mètres.**



Argentan – Route de la falaise

Présentation



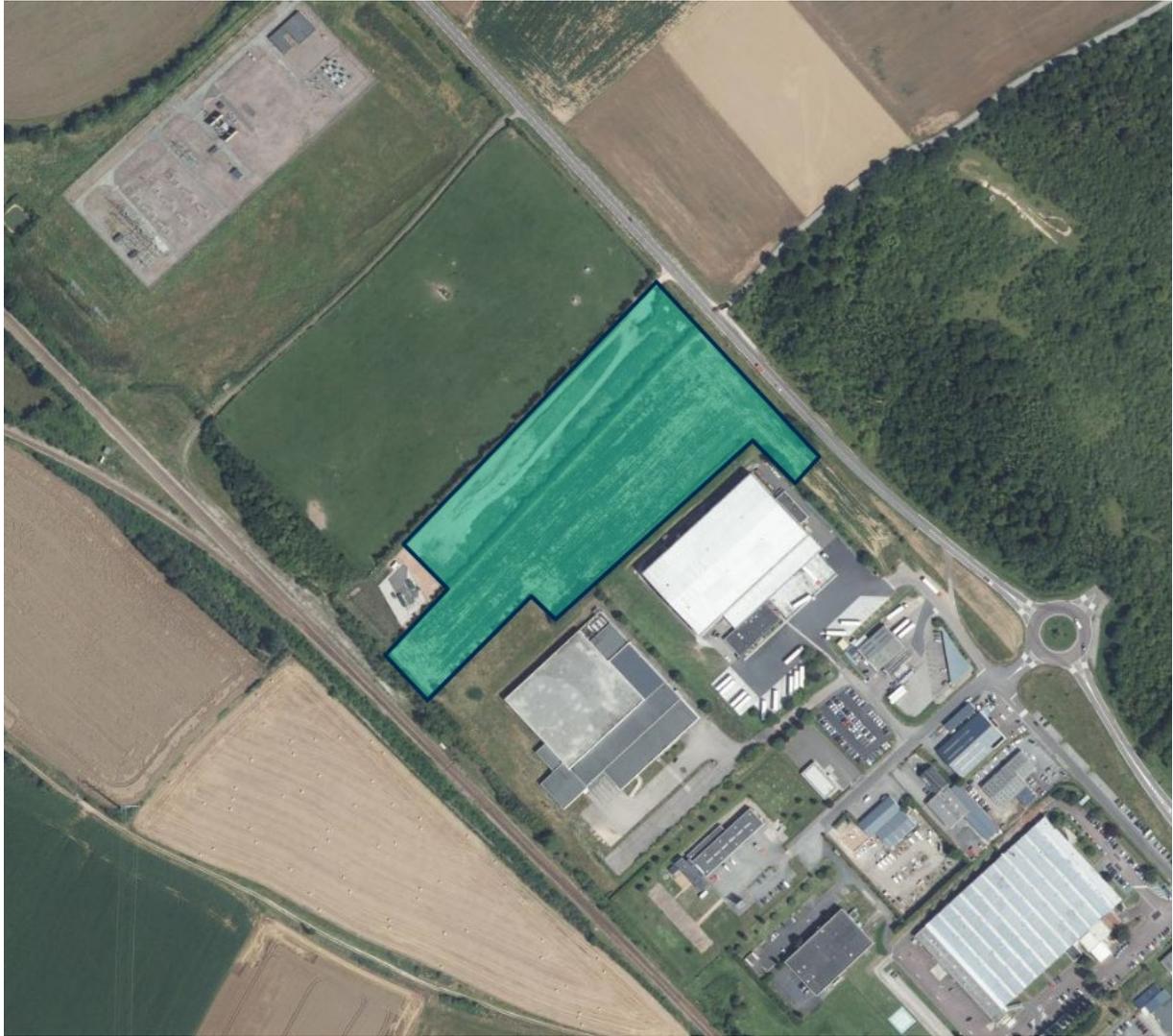
Surface de superposition : 9 676 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation : zone AUZ, correspondant à des zones agricoles ou naturelles ayant pour vocation, l'implantation ou l'extension d'activités économiques.

Etat initial

La route classée à grande circulation soumise à la loi Barnier qui longe ce secteur est la route départementale 958. De ce fait, la marge de recul est de 75 mètres.

Ce secteur comprend actuellement des terres agricoles à la limite d'une zone d'activités économiques.



Vue aérienne du secteur depuis le Nord-Est





Vues du secteur depuis la route

Le secteur se trouve derrière un talus qui surplombe la route. Ce dernier est ainsi difficilement visible depuis la route départementale.

Définition du projet

Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les futurs projets devront être compatibles avec les orientations proposées. Le rapport de conformité avec le règlement est toujours opposable.



Périmètre et phasage

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.

Insertion architecturale et urbaine

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 paysagère 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.

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.

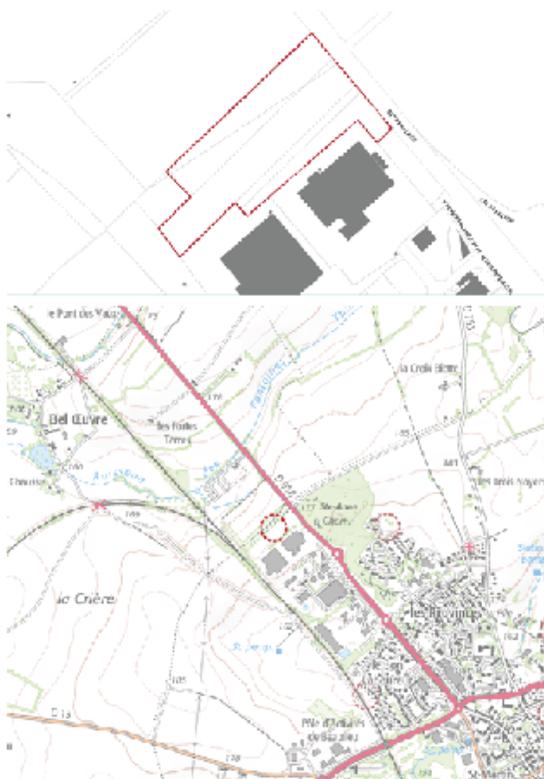
La frange vers l'espace agricole sera préservée et développée.

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

Accès et desserte

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

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/cyclo) 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
-  Merçage de recul des constructions
-  Maintien du front bâti structurant
-  Principe d'implantation des constructions
-  Habitat individuel isolé ou groupé
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Front de jardin à préserver
-  Bâtiment à démolir

Qualité environnementale et prévention des risques

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



Proposition

Bien que le secteur se trouve à proximité d'une route départementale, une distance est maintenue entre les deux par un talus. De plus, la présente OAP ci-dessus intègre des prescriptions exigeant la création d'un écran végétal multi strate sur le talus afin de réduire les nuisances induites par la D958 ainsi qu'un retrait des constructions s'alignant sur celles déjà existantes. Ainsi, il est demandé de réduire la distance d'inconstructibilité à **30 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée au lieu de 75 mètres.**

