

# Plan Local d'Urbanisme

## Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 23 septembre 2021

#### **PHARO architectes associés – Mandataire**

*Architecture et Urbanisme*

63 boulevard OYON 72100 LE MANS

#### **EDATER**

Stratégie territoriale et politique de l'habitat

4 avenue de l'Opéra 75001 Paris

#### **GAMA Environnement**

Démarche environnementale - Concertation

21 avenue de la Croix Guérin 14000 CAEN

#### **GB Infographie**

Numérisation - SIG

19 rue Pierre Mendès France

82100 CASTELSARASIN



« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

### 1. Les OAP « thématiques »

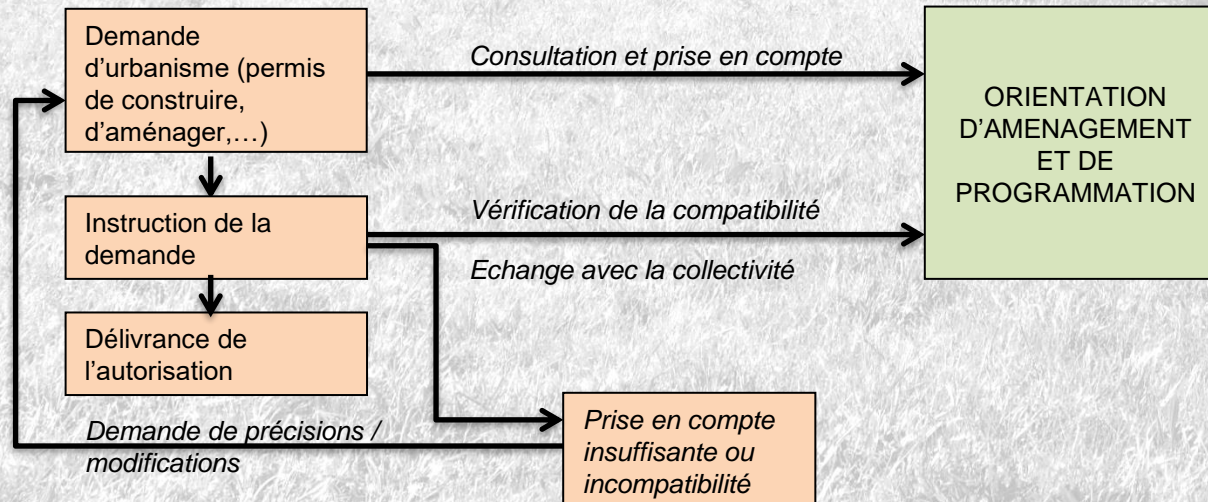
Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

### 2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.



<b>1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES</b>	<b>3</b>
A – PRÉSERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTITAIRES : Bocage, Vergers, Zones Humides	4
A1 Le bocage	5
A2 Les vergers identifiés au zonage	7
A3 Les autres vergers du territoire	9
B – COULOIRS DE VUE ET INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	10
B1 Les couloirs de vue	11
B2 L'intégration paysagère des constructions	12
B3 Mettre en valeur des entrées de bourg	15
C – MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET INTEGRATION DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE	16
C1 Préserver et mettre en valeur l'architectura traditionnelle	17
C2 Permettre l'innovation architecturale	20
C3 Respecter les caractéristiques morphologiques du tissu bâti	21
D – TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC	23
D1 Aménager des espaces publics de qualité	24
D2 Gérer les eaux pluviales	26
E - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SITES D'ACTIVITES	28
E1 Intégration des bâtiments artisanaux en campagne	29
E2 Intégration des zones d'activités	30
E3 Intégration des bâtiments agricoles en campagne	32
F - BIOCLIMATISME ET INTEGRATIONS DES ENERGIES RENOUVELABLES	34
F1 Des aménagements économes en énergie à l'échelle de l'opération d'aménagement	35
F2 Des aménagements économes en énergie à l'échelle de la parcelle	36
F3 Intégrer les panneaux solaires et installations photovoltaïques	37



**A – PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTITAIRES :  
Bocage, Vergers, Zones Humides**

# A1 – LE BOCAGE : Principes généraux

Les haies bocagères sont des éléments identitaires aux fonctions multiples qui doivent être préservées et valorisées. Celles qui sont identifiées au règlement graphique sont protégées au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour leur fonctionnalité paysagère ou hydraulique.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

### ARTICLE 2 – MODALITÉ D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

*ELÉMENTS DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT ET DE PATRIMOINE*

## Principes Généraux:

- Protection des haies bocagères identifiées au règlement graphique
- Possibilité d'interventions limitées qui ne compromettent pas leur préservation
- Suppression possible d'une haie dans le cadre d'une mesure compensatoire.

## Ce qui est autorisé sur les haies identifiées au règlement graphique sans déclaration préalable :



### Les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de mettre en péril la haie :

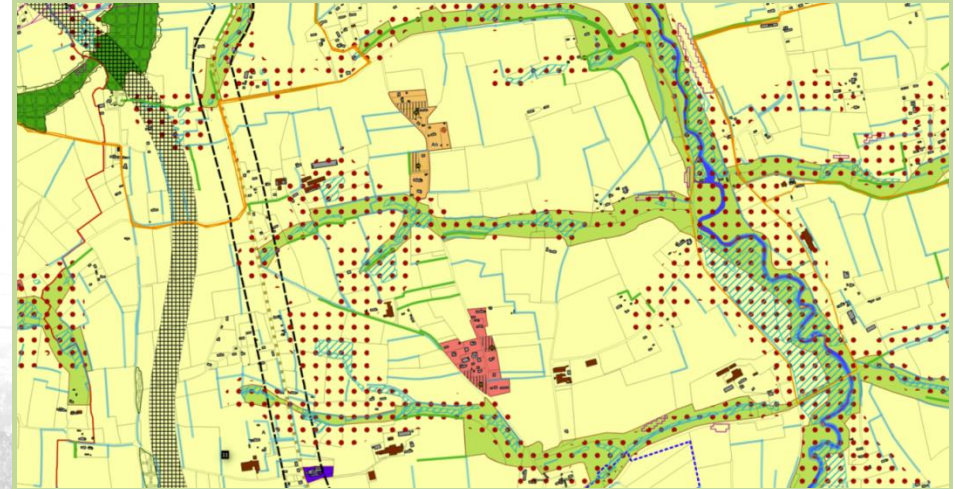
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- Les coupes à blanc, pour une valorisation énergétique du bois de haie sur des linéaires continus, devront être raisonnées avec :
  - Une gestion durable de la ressource
  - La conservation des arbres de haut jet non matures
  - L'intégration de l'impact paysager

1019 km de haie identifiés au zonage : 867 km de haies au rôle hydraulique + 152 km de haies au rôle paysager

Ci-dessous, extrait de zonage avec :

— Haies au rôle paysager

— Haies au rôle hydraulique



## Ce qui est autorisé sur les haies identifiées au règlement graphique avec déclaration préalable, sans mesure compensatoire :



### L'arrachage, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :

- La création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle (dans la limite de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement.
- Un projet d'aménagement concerté où l'arrachage de la haie est compensé
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par ex) sur décision administrative
- Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

# A1 – LE BOCAGE : Préservation des fonctions paysagère et hydraulique

Le bocage joue un rôle central dans la gestion de l'eau : limitation du ruissellement et des effets associés (érosion, transferts de polluants vers les eaux de surface...) ; stabilisation des berges, régulation des débits et gestion du risque d'inondation, etc.

## RAPPEL DU REGLEMENT

L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre de programme de restauration des cours d'eau).

L'arrachage des haies repérées au règlement graphique est autorisé uniquement si une des opérations suivantes est réalisée avant l'arrachage de la haie :

- Plantation d'une haie de « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente » à la haie arrachée (\*).
- Plantation sur un linéaire identique à celui arraché (+ ou - 5 %).

Dans les cas où il est impossible de replanter une haie sur une parcelle de l'exploitation ou de la propriété, il est demandé de regarnir une haie. Le pétitionnaire doit néanmoins justifier de l'impossibilité de replanter (toutes les parcelles de la propriété ou de l'exploitation sont déjà bordées par une haie).

Une réduction de mesure compensatoire est possible dans le cas d'un plan de gestion sur l'ensemble d'une exploitation ou d'une propriété.

## RECOMMANDATIONS

- Mettre place un plan de gestion des haies à l'échelle de l'exploitation
- Préserver les « fenêtres » (ou cône de vue) sur le paysage lors d'une replantation
- S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
- Ne pas planter une haie à plat en bordure d'une parcelle drainée (les racines pourraient boucher les drains)
- Privilégier les strates basses en présence de réseaux aériens (lignes électriques ou téléphoniques) et le long des routes départementales

(\* ) Est entendu sous la formule « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente »

**Pour les haies jouant un rôle hydraulique, la nécessité de :**

- Replanter le linéaire perpendiculairement à la pente (+ ou - 20 °)
- Recréer le talus ou le creux lié à la haie arrachée
- Replanter une haie composée d'espèces locales

**Pour les haies identifiées d'enjeux paysagers au règlement graphique :**

- Replanter le linéaire en un lieu visible depuis l'espace public (bord de chemin public) ou dans le grand paysage (sur une ligne de crête par exemple)
- Replanter une haie composée a minima de 2 strates et de 3 espèces locales

Les haies replantées devront, si possible, être plantées non loin de la haie arrachée.



## A2 – LES VERGERS IDENTIFIES AU ZONAGE

Les vergers constituent un héritage historique du territoire. Certains d'entre eux assurent notamment un rôle paysager et identitaire particulier et doivent, à ce titre, être préservés, voire reconstitués. Ces vergers, identifiés au règlement graphique et au sein des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être protégés et valorisés, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type verger

### Préserver, mettre en valeur et renouveler les vergers :

#### PRINCIPES

- Préservation, mise en valeur et reconstitution des vergers identifiés.
- Possibilités d'interventions limitées ne compromettant pas leur préservation.

#### RECOMMANDATIONS

##### Choix des essences :

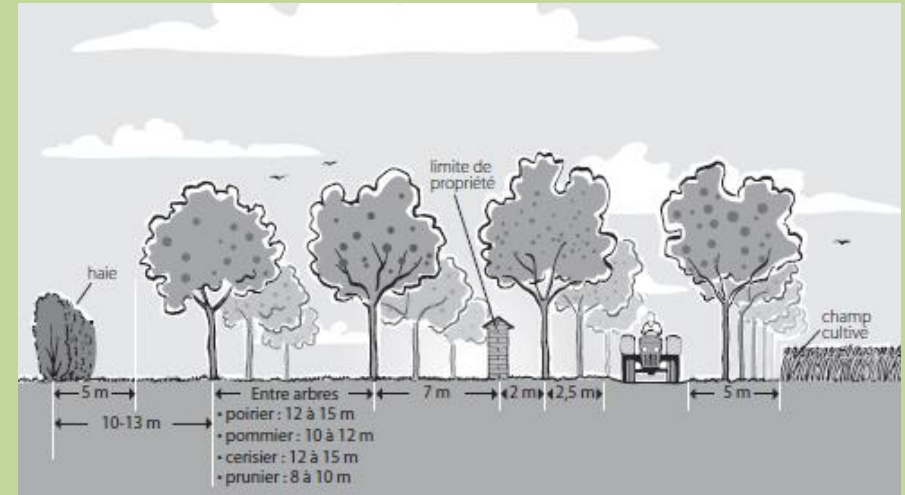
- Choisir des essences proches de celles d'origine et essences locales : pommiers haute-tige, poiriers haute-tige, ...
- Limiter le choix des essences à des arbres de taille et d'envergure similaires aux essences d'origine.
- Préserver les vieux arbres tout en garantissant des classes d'âges équilibrées afin d'assurer la pérennité du verger.

##### Implantation :

- Respecter la densité d'origine : généralement entre 60 et 100 arbres à l'hectare pour un verger haute-tige. Le verger doit être aéré, les couronnes des arbres doivent être espacées.
- Respecter des alignements réguliers.
- Prévoir un espace de recul par rapport à la voie pour éviter le débordement des branchages (cf. schéma ci-contre).

##### Entretien :

- Le verger doit être taillé afin d'assurer sa pérennité.
- Deux types de taille sont conseillées : taille de formation/initiale pour avoir un arbre au port équilibré, taille d'entretien afin de conserver la silhouette de l'arbre haute-tige.



Distances de recul, selon différentes situations, source : PNR Oise – Pays de France



Verger en entrée de bourg de Beaulieu, Souleuvre-en-Bocage

## A3 – LES AUTRES VERGERS DU TERRITOIRE

Sur le territoire, tous les vergers ne sont pas identifiés au sein du règlement graphique. Ils n'en sont pas moins sensibles et présentent pour certains un rôle social et identitaire important.

**Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :**  
Aucune

### Réintégrer le verger dans le cadre de vie :

#### PRINCIPES

- Planter des vergers au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
- Maintenir des vergers au sein des exploitations agricoles.
- Planter des vergers dans l'aménagement des espaces publics et des abords paysagers : entrées de bourg, zones d'activités et d'équipements, transitions paysagères.

#### RECOMMANDATIONS:

**Pour les recommandations relatives au choix des essences, à l'implantation et à l'entretien du verger, se référer à la section précédente : A2 Préserver, mettre en valeur, renouveler les vergers existants**

#### Positionnement et intégration dans le paysage :

- Respecter les lignes de force du paysage : relief, perspectives visuelles vers l'espace bâti, points de vue sur le grand paysage.
- Implanter des vergers aux abords et en entrée des bourgs, pour préserver le caractère rural des villages et assurer l'harmonie de la silhouette des bourgs au sein du grand paysage.
- Implanter les vergers de manière à assurer des transitions entre espaces bâtis (habitat, activités) et espaces agricoles et naturels.

#### Recherche de la mixité des fonctions :

- S'inscrire dans une démarche multi-usages du verger pour permettre diverses appropriations :
  - o Exemples : verger pédagogique/conservatoire, espace loisir/détente, verger-partagé, espace de stationnement, agroforesterie.
- S'inscrire dans une démarche de préservation d'espaces d'aération/de respiration dans le tissu urbain par l'implantation de vergers dans les délaissés urbains.



*Verger en agroforesterie d'élevage, Le Tourneur, Souleuvre-en-Bocage*



*Verger paysager le long de la Départementale 306 sur Souleuvre-en-Bocage*



*Verger intégré au sein d'un espace public, La Ferrière-Harang, Souleuvre-en-Bocage*



**B – COULOIRS DE VUE ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

# B1 – PRESERVER LES COULOIRS DE VUE

Le relief marqué du territoire génère de nombreux points de vue et panoramas qui doivent être mis en scène et valorisés. Les couloirs et points de vue identifiés au règlement graphique sont à préserver.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## Valoriser les panoramas sur le grand paysage et les vues sur le patrimoine rural identitaire :

### PRINCIPES

- Protéger les points de vue sur le grand paysage.
- Protéger les points de vue sur le patrimoine : vallées et viaduc de la Soulevre, châteaux, églises etc.
- Préserver les silhouettes lointaines et harmonieuses des bourgs.

### ORIENTATIONS :

- Adapter les constructions au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Adapter les volumes des constructions au contexte bâti et ne pas constituer de rupture par rapport à la silhouette du tissu existant.
- Préserver les perspectives lointaines vers les bâtiments remarquables (vallées et viaduc de la Soulevre, châteaux, églises etc.)
- Préserver la perception visuelle rapprochée des éléments remarquables



Relief du territoire et point de vue depuis Campeaux, Soulevre-en-Bocage



Relief du territoire et point de vue sur le Château de Bureles-monts depuis la D306, Soulevre-en-Bocage



Silhouette du bourg de Saint-Martin des Besaces à préserver depuis la D53, Soulevre-en-Bocage



- **Rappel** : Au règlement : Les façades des constructions ne doivent pas être de teintes vives, ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible.

# B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## a) Adapter le bâti à la pente :

### PRINCIPES

- L'implantation des constructions dans le relief ne doit pas dégrader le paysage
- L'implantation doit permettre au bâti de se fondre dans le paysage
- L'implantation des zones d'extension doit éviter les lignes de crête et les secteurs ouverts

### ORIENTATIONS :

- Ne pas remanier artificiellement le relief du terrain pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

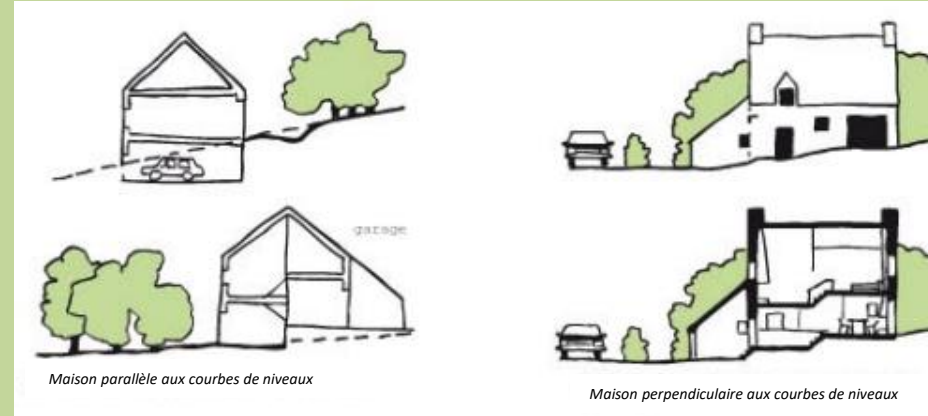
### RECOMMANDATIONS

- Eviter les plateformes, taupinières et murs de soutènement disproportionnés.
- Préférer le placement des garages dans des annexes distinctes ou accolées à l'habitation plutôt qu'en sous-sol si la production de large rampes d'accès vient modifier la topographie initiale.
- Le faitage doit être de préférence parallèle aux courbes de niveau, mais peut être perpendiculaire si un intérêt architectural ou paysager le justifie.

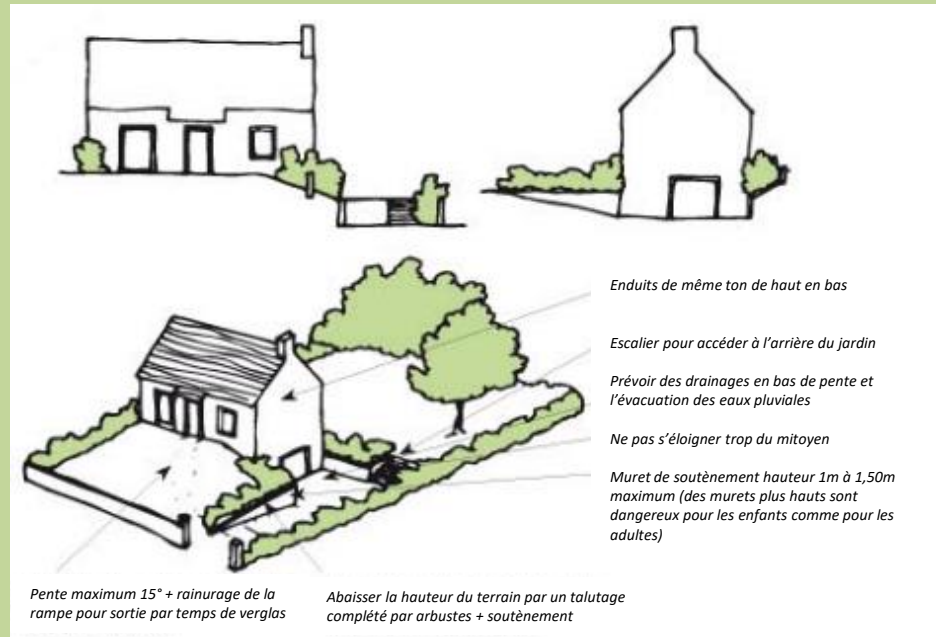


- **À éviter :**  
l'implantation en hauteur qui crée des talus imposants sur l'espace public

La topographie particulière du territoire rend le paysage sensible à l'implantation des constructions. Elles doivent s'y adapter pour assurer une harmonie avec le grand paysage.



Adaptations conseillées des constructions au terrain, source : CAUE 14



Exemples d'implantation du garage, source : CAUE 14

## B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

La topographie particulière du territoire rend le paysage sensible à l'implantation des constructions. Il faut préserver les éléments de paysage assurant une intégration paysagère des espaces bâtis.

### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type arbre remarquable

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type alignements d'arbres

Dispositions applicables aux éléments de type haie

### b) Utiliser la végétation pour intégrer les constructions :

#### PRINCIPES

- Préservation et création d'éléments de paysage : haies, vergers, plantations, assurant l'intégration paysagère des éléments bâtis.
- Maintenir ou compenser les haies situées dans les extensions urbaines et en périphérie des espaces bâtis afin d'en préserver le rôle d'intégration paysagère du bâti.

#### ORIENTATIONS :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écrin à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.
- Pour la plantation de haies, limiter les plantations assurant la transition ou l'écran visuel à une végétation de basses strates constituée d'arbustes de hauteur limitée à environ 3-4 mètres, de façon à préserver des transparences.

#### RECOMMANDATIONS:

- L'utilisation d'espèces caractéristiques de la région est recommandée pour les plantations d'écrans végétaux et haies : aubépine, noisetier, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, saule, sorbier des oiseleurs, troène, viorne obier, fragon nerprun...
- Utiliser dans la mesure du possible les typologies végétales existantes sur le site.
- Sur les espaces d'activités économiques, la dissimulation des espaces de stockage et de matériaux pourra utiliser les principes précédents



*Bonne intégration paysagère des constructions et renforcement de l'intimité sur les parcelles, Saint-Martin-des-Besaces et Campeaux - Soulevre-en-Bocage*



- **Exemple d'ambiance et d'insertion du végétal** au sein d'un tissu bâti plus dense afin de préserver un caractère rural.

## B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Une bonne intégration des nouvelles opérations passe nécessairement par une prise en compte du site dans lequel le projet s'inscrit. La conservation des éléments qui font la qualité du site vont ainsi permettre de renforcer la qualité du projet lui-même.

### c) Adapter les projets aux caractéristiques des sites :

#### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs,...)

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type arbre remarquable

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type alignements d'arbres

Dispositions applicables aux éléments de type haie

Dispositions particulières aux zones humides

#### PRINCIPES

- Une bonne insertion des extensions urbaines est favorisée par la conservation et la création de liens avec le tissu existant
- Elle est également favorisée par la prise en compte des caractéristiques du site et le maintien des éléments de paysage existants.

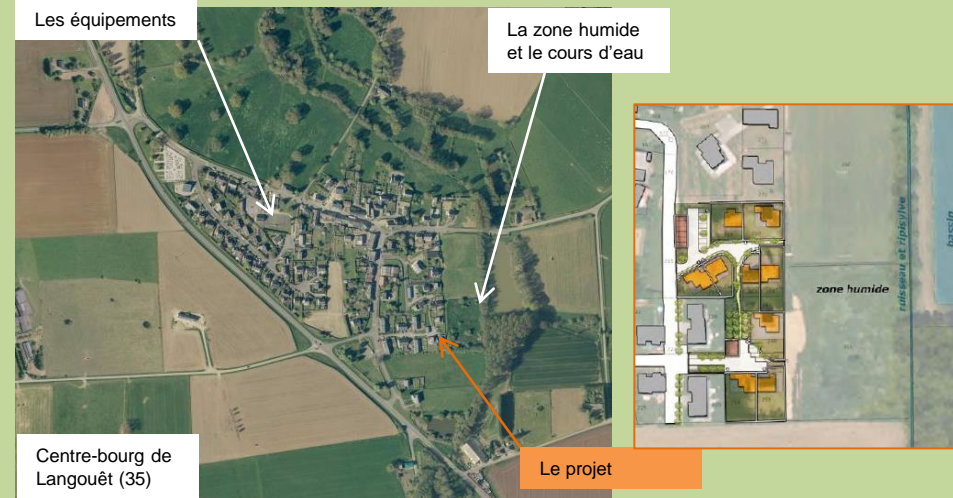
#### RECOMMANDATIONS:

##### Préserver les éléments structurants existants sur le site :

- Conserver et garantir la continuité des éléments naturels existants, de type haies et vergers qui marquent des transitions entre les anciens et nouveaux quartiers.
- Conserver les éléments de patrimoine existants sur les sites et les intégrer au projet : lavoirs, calvaires, arbres remarquables etc.
- Maintenir les cheminements doux et chemins de randonnées existants aux abords du site, ils marquent des espaces de respiration et permettent une meilleure intégration du site dans son environnement.

##### Créer les coutures nécessaires avec les quartiers voisins :

- Mettre en place des cheminements et voies douces en direction des quartiers d'habitat et centre-bourgs : voies piétonnes, pistes cyclables.
- Garantir la continuité des chemins et voies de liaisons existantes afin d'éviter les effets de ruptures entre les différents sites.
- Créer des espaces verts de loisirs, de respiration qui incitent à la découverte des lieux et qui sont en lien avec les cheminements doux existants.



- Maintien des haies sur le site de projet
- Maintien de la zone humide et du boisement derrière le site du projet
- Cheminements doux créés entre secteurs
- Voies étroites
- Ambiance rurale préservée



## B3 – METTRE EN VALEUR LES ENTREES DE BOURGS

Les entrées de bourg constituent des espaces particulièrement sensibles d'un point de vue paysager. Les constructions et aménagements de leurs abords doivent préserver leur caractère rural.

### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ÉCOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

### PRINCIPES

- Préserver le caractère rural des entrées des bourgs et la qualité des silhouettes des bourgs traditionnels.
- Assurer une transition cohérente entre le tissu bâti des zones d'habitat et d'activités, et l'espace naturel et agricole.

### ORIENTATIONS :

#### Pour les constructions et aménagements :

- Ne pas dénaturer l'ambiance rurale des entrées de bourg, par le choix de volume, de teintes et de matériaux.
- Prendre en compte les perspectives vers les silhouettes des bourgs et des éléments de patrimoine (églises, châteaux, maisons cossues etc), et veiller à les conserver.
- Prendre en compte les transitions, notamment par la plantation et/ou la conservation de haies ou d'écrans végétaux présents sur site.
- Limiter les plantations assurant la transition ou l'écran visuel à une végétation de basses strates constituée d'arbustes de hauteur limitée à environ 3-4 mètres.

### RECOMMANDATIONS:

- Il est recommandé d'assurer une transition qualitative entre espaces bâtis et espace naturel et agricole, par la plantation de vergers en entrée de bourg ou de zone d'activités et d'équipements.
- L'utilisation d'espèces caractéristiques de la région est recommandée pour les plantations d'écrans végétaux et haies : aubépine, noisetier, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, saule, sorbier des oiseleurs, troëne, viorne obier, fragon nerprun...

Mise en scène de l'église de Bures Les Monts depuis l'entrée du bourg



Exemple de simulation de plantations de vergers en entrée de bourg, photo-montage ARCHITOUR





**C – MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET  
INTÉGRATION DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

# C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Pour préserver le caractère architectural local, les réhabilitations doivent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## a) Respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations

### PRINCIPES

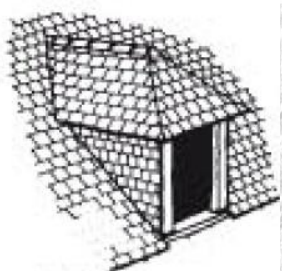
- Les opérations de réhabilitation du bâti ancien doivent se réaliser en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle

### ORIENTATIONS :

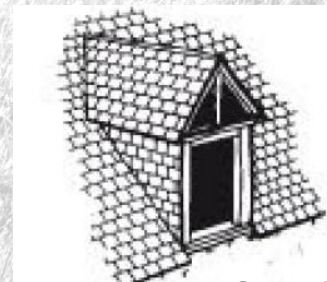
**Respecter les caractéristiques des typologies traditionnelles lors de réhabilitations de constructions de caractère traditionnel :**

- garantir une unité de volume : formes allongées ou carrées à un ou deux niveaux, plus les combles
- garantir une unité des éléments de façades : ordonnancement, proportions, rythmes et formes d'ouvertures (plus hautes que larges)
- conserver des éléments de décor traditionnels : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, portes tiercées
- garantir une unité de couleurs et de matériaux : se référer à la fiche suivante C1b : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

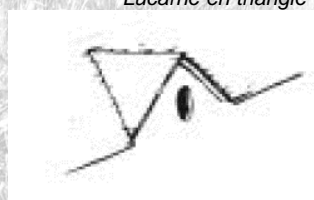
Lucarne capucine



Lucarne en bâtière



Lucarne en triangle



Source des images : ARCHITOUR, CAUE 14

### ➤ Morphologie traditionnelle des habitations à toiture en chaume :



Logement d'ouvrier agricole



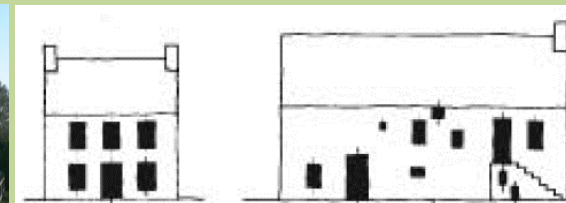
Petite Ferme



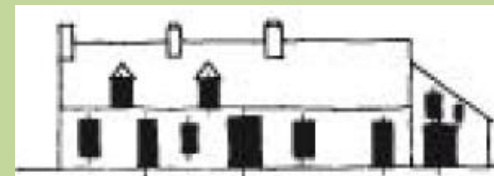
➤ **À éviter :** couverture en tôle sur un bâtiment typique à toit de chaume



### ➤ Morphologie traditionnelle des habitations à toiture en ardoise :



Les logis à deux niveaux



Les logements des journaliers



- Conserver les lucarnes étroites
- Conserver les escaliers extérieurs
- Conserver les cheminées en pierre
- Conserver la proportion des ouvertures

# C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Dans le but de respecter l'identité du Pays du Bocage Virois, les couleurs et les matières, considérées comme des facteurs d'intégration, doivent être choisies en accord avec l'habitat traditionnel.

## b) Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti traditionnel:

### PRINCIPES

- Dans le cadre de réhabilitations, les couleurs et les matériaux du bâti doivent s'harmoniser avec l'environnement historique et les paysages.

### ORIENTATIONS :

#### Choix des teintes pour la réhabilitation :

- respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (*teintes du schiste brun ou roux, du grès, du granit et de la brique pour les matériaux de façades, teintes de l'ardoise pour les couvertures*)
- Les enduits de façade clairs et les couleurs vives sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (*parpaing, brique creuse...*).

#### Choix des matériaux pour la réhabilitation :

- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : schiste, granit, et torchis pour les façades, briques et granit pour les encadrements d'ouvertures, ardoises et tuiles pour les toitures

### RECOMMANDATIONS:

- Les matériaux apparents et couleurs des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 7000 à 8099 et 3003 à 3011).
- La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites

Façades représentatives de la palette de teintes et de matériaux traditionnels du Pays du Bocage Virois sur Soulevre-en-Bocage



Toitures en ardoise

Encadrements et linteaux en pierre ou en bois

Encadrements en briques

Association de grès, granit et schiste en façades



# C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Pour préserver le caractère architectural local, les nouvelles constructions doivent respecter les codes de l'architecture traditionnelle.

## Disposition réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## c) S'inspirer des codes de l'architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions :

### PRINCIPES

- Le règlement du PLU impose, pour la réalisation de projets de construction, extension ou réhabilitation, le respect de l'architecture traditionnelle. Il définit ainsi des règles de volumétrie, matériaux, types d'ouvertures, couleurs ou clôtures, permettant de s'assurer que les projets respecteront les codes de l'architecture locale.

### ORIENTATIONS :

- Pour les constructions neuves relevant de l'architecture traditionnelle par ses volumes (toits deux pentes, ouvertures en lucarnes,...) et ses matériaux (couverture ardoise,...) en respecter les codes : volumes, couleurs, matériaux.
- Les couleurs s'inspireront utilement des teintes dominantes de l'architecture traditionnelle : façades et couvertures traditionnelles (teintes du schiste brun ou roux, du grès, du granit et de la brique pour les matériaux de façades, teintes de l'ardoise pour les couvertures)

➤ Rénovation et extension Maison, Saint-Pair-sur-Mer (50) , source : Observatoire du CAUE



Maison principale en pierre



Extension en pierre



Même typologie et pente de toiture avec des matériaux différents

Utilisation de l'ardoise



Rappel des formes environnantes

➤ **Extension en verre pour une maison en Granit, Saint-Briac-sur-Mer (35),** Architecte : Atelier 48,2

# C2 – PERMETTRE L'INNOVATION ARCHITECTURALE

Le paysage urbain est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. Aussi, le règlement du PLU autorise d'autres formes contemporaines, différentes de celles du bâti traditionnel, mais présentant des qualités d'intégration, respectueuses du site dans lequel elles s'insèrent.

## a) Possibilité de déroger des règles générales pour les bâtiments justifiant d'une haute qualité environnementale et d'une bonne intégration paysagère :

### ORIENTATIONS :

La qualité d'intégration d'un projet d'architecture contemporaine peut être analysée à partir des critères suivants :

- **Exploiter les caractéristiques du site au bénéfice du projet** : topographie, ensoleillement, géométrie de la parcelle, panorama,... La volumétrie et l'implantation du bâti doivent être adaptées à la pente
- **Adapter le projet aux modes de vie et enjeux contemporains** : démarche énergétique globale, emploi de matériaux sobres en énergie ou renouvelables (bois), emploi de matériaux modernes (verre, béton, métal,...) parfois juxtaposés à des matériaux / techniques traditionnelles.
- **S'inscrire en harmonie avec l'architecture traditionnelle** : prise en compte des volumétries traditionnelles avoisinantes en tant que source d'inspiration. Recherche d'accord avec les teintes traditionnelles.

*Un élément isolé ou la juxtaposition d'éléments « modernes » ne suffisent pas à constituer une démarche architecturale contemporaine. Le projet doit démontrer une véritable réflexion d'ensemble prenant en compte le site et son environnement et établi à partir d'un programme circonstancié.*

### RECOMMANDATIONS:

- Des volumétries simples et épurées sont recommandées.
- Une harmonie avec les modes d'implantation des constructions ou murs existants dans le voisinage immédiat est à encourager.
- Le projet doit rechercher les continuités urbaines, les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.
- Dans le cadre de réhabilitations, des éléments modernes peuvent être intégrés au bâti ancien, produisant une transformation respectant l'histoire de la construction et son identité originelle : conservation des volumes, rythme des ouvertures,...
- Dans le cadre d'extensions contemporaines, un soin doit être apporté à la couture entre la partie ancienne et la partie moderne, en s'inscrivant dans les traces du passé de la construction et du site.
- Les matériaux traditionnels peuvent être réinvestis dans les constructions nouvelles : appareillage de schiste, grès et granit, association de torchis avec sous bassements en pierre, essentage en ardoise, toiture en chaume et en ardoise



➤ **Construction maison individuelle**, Eraines (14), Agence La Course, CAUE (14)



- Géométrie simple du projet
- Orientation Nord-Sud
- Volume posé parallèlement à la pente pour une meilleure intégration paysagère
- Le volume principal ne fait qu'un avec l'horizon



➤ **Construction maison individuelle**, La Graverie (14)

- Géométrie simple du projet
- Orientation Nord-Sud
- Volume plat et épuré
- Utilisation de matériaux nobles



➤ **Construction neuve d'un équipement**, Station d'eau potable, Roullours (14), Agence Dauchez, CAUE (14)



➤ **La Maison de service de Bény-Bocage**, Soulevre-en-Bocage,

# C3 – RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES DU TISSU BÂTI

Afin d'assurer l'harmonie des espaces bâtis, des règles de structuration des différents tissus urbains sont nécessaires.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES UA, N et A  
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES / Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

## PRINCIPES

- Les constructions neuves doivent respecter la structure et la morphologie du tissu bâti environnant.

### a) Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu ancien :

#### ORIENTATIONS :

##### Implantation des constructions :

Au sein des centres-bourgs, l'implantation des constructions doit veiller à maintenir le caractère dense et continu du tissu bâti :

- Soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies : construction principale, annexes et extensions
- Soit par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer une continuité bâtie.

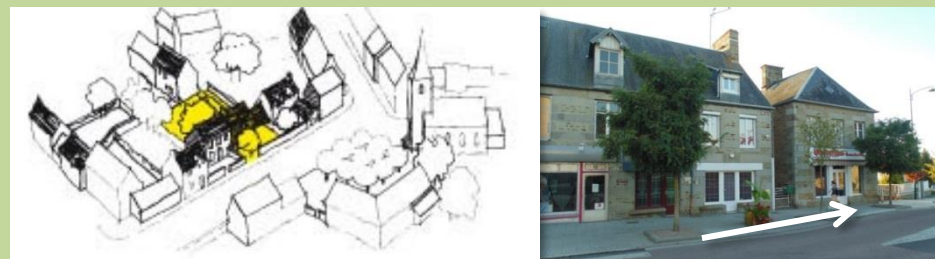
L'implantation des constructions en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre-historique.

Dans le cas où une implantation différente est admise, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.

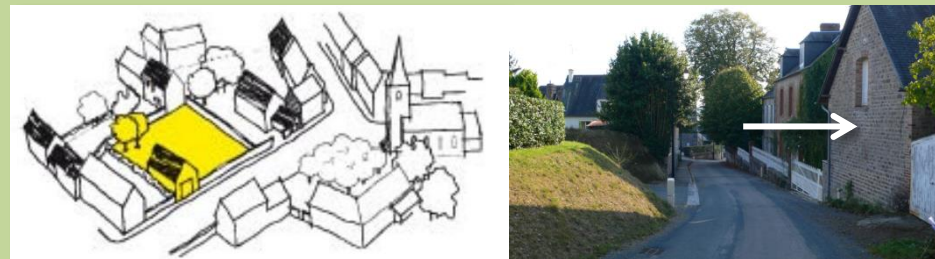
#### RECOMMANDATIONS:

##### Hauteurs :

- Le respect de la morphologie du tissu historique s'exprime également par le respect des hauteurs traditionnelles. Il est recommandé aux nouvelles constructions de prendre appui sur la hauteur des bâtiments avoisinants pour éviter les effets de rupture.
- Maintenir une harmonie de hauteur des clôtures avec celles présentes dans l'environnement.



➤ Implantation parallèle à la voie, La Graverie, Soulevre-en-bocage



➤ Implantation perpendiculaire à la voie, Bény-Bocage, Soulevre-en-Bocage



➤ Implantation le long des voies en hameaux, Soulevre-en-Bocage



*Continuité maintenue par les clôtures, les murs et l'extension, Saint-Martin-des-Besaces, Soulevre-en-Bocage*

# C3 – RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES DU TISSU BÂTI

Au sein des sites urbains plus récents, l'implantation des constructions est plus aléatoire.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES UB  
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES / Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

## ORIENTATIONS :

### Implantation des constructions :

Dans les secteurs d'habitats récents, les modes d'implantation par rapport à la voie principale s'appuieront sur l'ordonnancement dominant du quartier afin de mieux s'intégrer à l'ensemble.

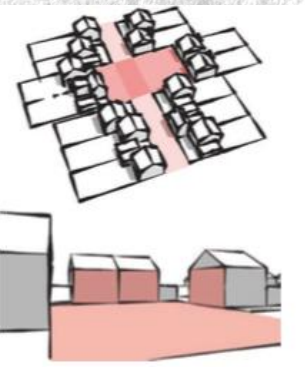
## RECOMMANDATIONS:

### Implantation :

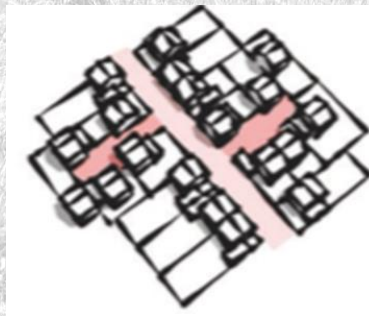
Une implantation intégrant une réflexion bioclimatique du bâti est vivement encouragée : se référer à la fiche suivante F : BIOCLIMATISME ET INTÉGRATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### Hauteurs :

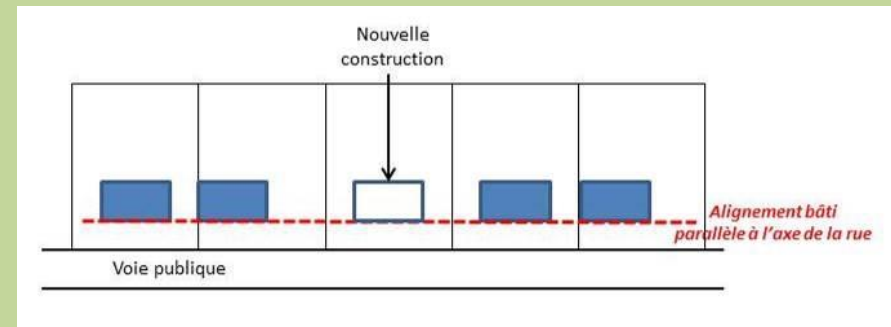
Prendre appui sur la hauteur des bâtiments avoisinants pour éviter les effets de rupture. Les décalages de hauteur des clôtures doivent également être évités.



- Dans les nouvelles opérations les implantations peuvent délimiter des rues, des placettes et des venelles.
- L'effet peut être donné par l'alignement des façades et les décalages opérés autour de l'espace.



- **Vue aérienne de Sainte-Marie-Laumont, Souleuvre-en-Bocage, Géoportail**
- **À éviter : une implantation des constructions trop aléatoire qui nuit à la cohérence de l'ensemble**



- **Vue aérienne de La Graverie, Souleuvre-en-Bocage, Géoportail**



- En 1950-60, les lotissements présentaient déjà certains alignements





## **D – TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC**

# D1 – AMENAGER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

La qualité et la fonctionnalité des espaces publics participent de qualité du cadre de vie et du bien-être des habitants. Une attention particulière doit être portée à ces espaces qui sont des sites représentatifs du paysage urbain. Leur ambiance et leur identité rurale doit être préservée.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UA, UB, UE, UZ  
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : 1AU, 2AU

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## a) Valoriser les espaces publics existants et en créer de nouveaux :

### PRINCIPES

- Valoriser les espaces publics et adapter leur traitement au contexte rural
- Réduire l'omniprésence de la voiture
- Prendre en compte les usages (repos, loisirs, commerces, stationnements, etc.)

### ORIENTATIONS :

- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Mutualiser et mixer les usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Aménager des espaces publics permettant la rencontre et les échanges.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

### RECOMMANDATIONS:

- Aménager des espaces de services collectifs : espace de regroupement, composteur collectif, jardins partagés etc.
- Aménager des aires de jeux et de loisirs : aires de jeux, parcours santé, etc.
- Intégrer du mobilier urbain : bancs, tables de pique-nique, mobilier de détente, etc.
- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés)
- Tenir compte dans les aménagements de la complémentarité avec les espaces environnants et des souhaits de la collectivité et des habitants.



*Besoin de limiter l'impact de l'automobile et d'intégrer des aménagements paysagers*



➤ **Place principale** de Saint-Martin-des Besaces, Souleuvre-en-Bocage

*Besoin de mise en valeur du bâti de centre bourg et du patrimoine identitaire*



➤ **Espace public de lotissement** à Beny-Bocage, Souleuvre-en-Bocage, Agence La Fabrique des Paysages, 14



➤ Plusieurs usages : stationnement, aire de jeux, aire de repos, point de vue  
➤ Intégration du végétal : haies et alignement d'arbre  
➤ Limitation de l'impact de la voiture



*La présence du végétal minimise fortement la présence de la voiture, Martigné-sur-Mayenne (53)*

# D1 – AMENAGER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

En délimitant l'espace public de l'espace privé, les clôtures participent de la qualité du paysage urbain.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## b) Prévoir un traitement qualitatif des transitions publiques/privées :

### PRINCIPES

- Les transitions sont marquées par des clôtures qui doivent respecter le caractère des sites et conserver l'intimité des espaces privés

### RAPPEL DU REGLEMENT :

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- On veillera à maintenir une continuité d'alignement avec les parcelles attenantes.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les clôtures opaques de types toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

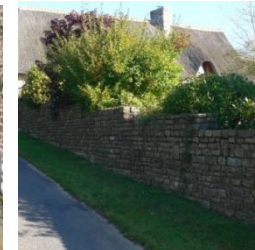
### RECOMMANDATIONS :

- La préservation des murs et murets en pierre traditionnels est souhaitée, leur restauration peut être réalisée avec les matériaux d'origines.
- Si nécessaire, ils peuvent être percés/ouverts afin de créer un accès ou un portail.
- Les grilles, en fer forgé, accompagnant les murets traditionnels peuvent également être conservées et restaurées.
- Les clôtures sont idéalement à constituer soit :
  - o d'un mur ou muret surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées,
  - o d'un grillage simple et de teinte sombre si doublé d'une haie vive d'essence locale,
  - o d'une haie végétale de type bocagère sur talus et/ou haie de charmille afin de rappeler l'identité du territoire.
- On doit éviter les essences étrangères à la région et totalement opaque : thuyas, laurier palme,...

### ➤ Type de clôtures à éviter :



### ➤ Type de clôture à préserver :



### ➤ Type de clôture « verte » « bocagère » à privilégier :



Haie type bocagère haute sur talus, CAUE 14



- Végétation en pied de bâtiment à préserver

### RECOMMANDATIONS :

- **Haie basse** : L'utilisation d'espèces locales arbustives de développement moyen (3 à 4 m) est recommandée : aubépine, noisetier, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, saule, sorbier des oiseleurs, troëne, viorne, obier, fragon, nerprun...
- **Haie haute** : Pour donner plus d'envergure à la haie des essences ligneuses (9 à 10m) peuvent être ajoutées : chênes, châtaigniers, érables...

## D2 – GÉRER LES EAUX PLUVIALES : Gestion à l'échelle de l'opération d'aménagement

Une réflexion sur la prise en compte et la gestion des eaux pluviales en amont d'un projet est essentielle pour éviter les phénomènes de ruissellement

### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

*EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES*

Desserte par les réseaux – Assainissement eaux pluviales

ARTICLE 4 – LEXIQUE - Surfaces imperméabilisées

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

*Article 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### ORIENTATIONS :

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
  - o Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
  - o Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).

**Seront recherchés au travers de l'aménagement les moyens d'utiliser, valoriser, restaurer les milieux humides présents sur site :**

- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.



*Parking Terre / Pierre*



*Parking Terre / Pierre*



*Parking en dalles de gazon renforcées*



*Noues Végétalisées (espaces verts en creux pour collecter les eaux pluviales)*



*Exemple de traitement sobre d'une voie de desserte de logements, en sens unique (3 mètres de large)*

## D2 – GÉRER LES EAUX PLUVIALES : Gestion à l'échelle de la parcelle

Les eaux pluviales doivent être prises en compte à l'échelle de la parcelle pour une gestion optimale

### Disposition réglementaires en lien avec la thématique :

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Desserte par les réseaux – Assainissement eaux pluviales

#### ARTICLE 4 – LEXIQUE - Surfaces imperméabilisées

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Article 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### PRINCIPES:

Une gestion des eaux pluviales, dans la mesure du possible, à la parcelle :

- Une recherche de limitation des surfaces imperméabilisées (part minimale, selon les zones, d'espaces de pleine terre, pouvant comprendre les toitures végétalisées et les places de parking perméables).
- Raccordement au réseau public seulement en cas d'impossibilité technique de faire autrement (nappe affleurante, faible capacité d'infiltration des sols...).

### ORIENTATIONS :

#### Limiter les surfaces imperméabilisées :

- Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés (sauf si ce recul est justifié par une démarche bioclimatique).
- Choisir, lorsque c'est possible, un revêtement en partie perméable pour les places de stationnement.

### RECOMMANDATIONS :

- Réaliser une étude sur la capacité d'infiltration des sols. Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les rejets pourront être mises en œuvre (cuve de rétention, réservoir paysager...).
- Respecter un pourcentage minimal d'espaces végétalisés de pleine terre qui va au delà de ce qui est imposé par le règlement du PLUi (> 25 %), a fortiori sur les grandes parcelles (> 500 m<sup>2</sup>).
- Encourager la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.



Cuve de réutilisation des eaux de toiture



Toiture végétalisée



Une parcelle fortement imperméabilisée qui peut générer un volume important d'eau pluviale à prendre en charge.



Allée carrossable engazonnée



Allée carrossable gravillonnée perméable



**E – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SITES D'ACTIVITES**

# E1 – INTEGRATION DES BÂTIMENTS ARTISANAUX EN CAMPAGNE

Les activités économiques doivent pouvoir se développer, en harmonie avec le paysage. Des efforts d'intégration doivent être menés sur les sites artisanaux / activités de services situés en campagne ou à proximité des centres-bourgs.

## Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES : A et N  
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES  
Article 1- Volumétrie et implantation des constructions  
Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## PRINCIPES

- Soigner l'intégration paysagère des bâtiments d'activités isolés

## ORIENTATIONS :

### Implantation, volumétrie et couleurs :

- Les bâtiments présenteront des volumes simples, qui s'intègrent au paysage et s'adaptent à la pente. Se référer à la fiche B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- Positionner les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments de sorte à les rendre moins visibles depuis les axes structurants et les espaces publics.
- Couleurs sobres et simples selon un nuancier de gammes sombres permettant de se fondre plus facilement dans le paysage

### Paysage :

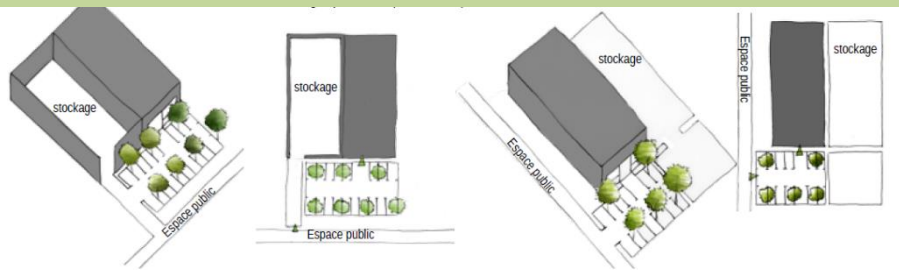
- Favoriser l'intégration du bâtiment par un accompagnement végétal (ex : cercler la parcelle et le bâtiment par la mise en place de clôtures végétalisées de type haies, plantes grimpantes sur grillage), arborer les espaces de stationnement - Se référer à la fiche E2 – INTÉGRATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

## RECOMMANDATIONS :

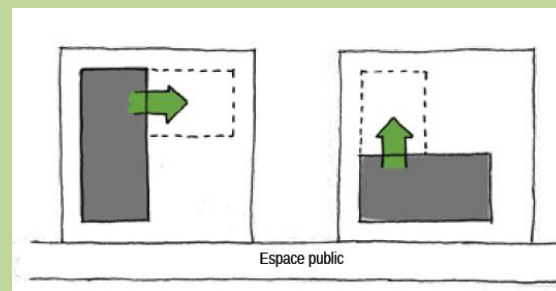
### Implantation, volumétrie et couleurs :

- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Éviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.
- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate. Le bardage bois est également conseillé pour une bonne intégration paysagère
- Utiliser autant que possible des matériaux faisant référence à l'architecture du Pays du Bocage Virois.

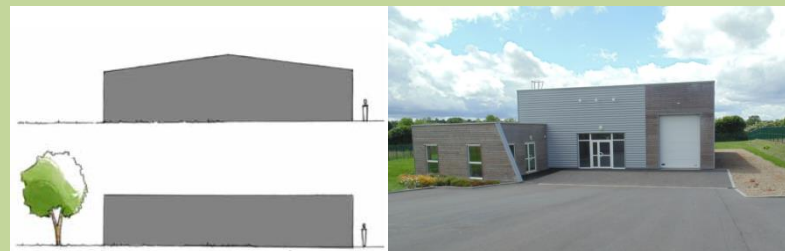
Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe de la construction d'une image qualitative pour l'entreprise



- Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)
- Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public



- **Les bâtiments doivent pouvoir évoluer.** De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion sur le positionnement du bâtiment initial sur sa parcelle. **L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre**



Exemple de bâtiment bien traité sur Saint Martin des Besaces, Souleuvre en Bocage

Source des images : CAUE 46

- Formes bâties simples et sobres

## E2 – INTÉGRATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Les activités économiques doivent pouvoir se développer, en harmonie avec le paysage. Des efforts d'intégration doivent être menés sur les secteurs regroupant différentes entreprises et activités

### Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ et 1AUZ  
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES  
Article 1- Volumétrie et implantation des constructions  
Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a) Soigner l'implantation et la qualité des constructions

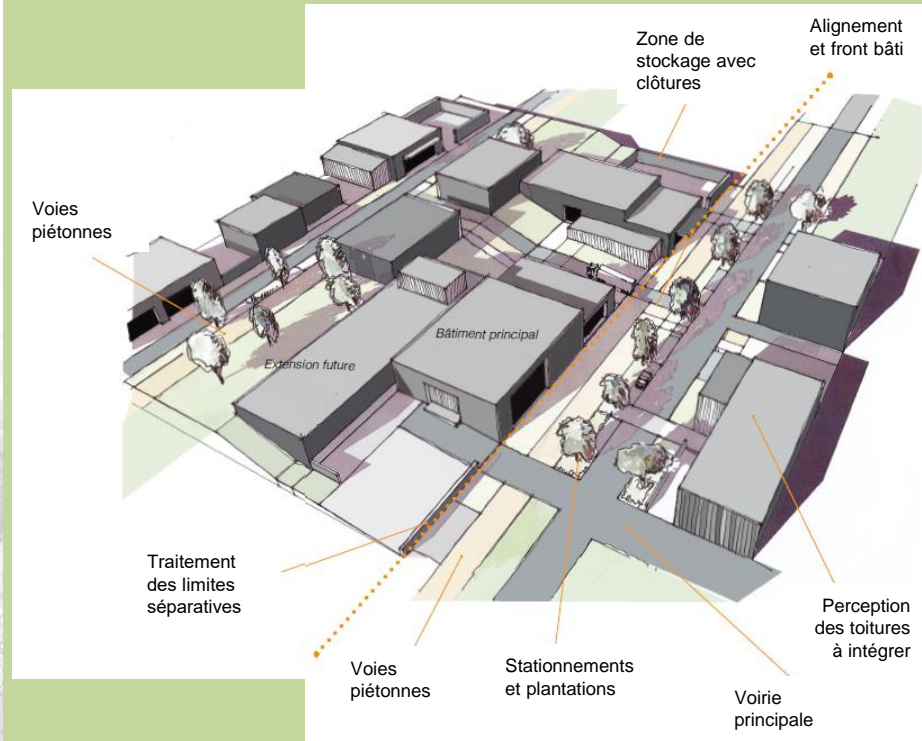
#### PRINCIPES

- Soigner l'intégration paysagère des zones d'activités du territoire

#### ORIENTATIONS :

##### Implantation, volumétrie et couleurs :

- Les bâtiments présenteront des volumes simples, qui s'intègrent au paysage et s'adaptent à la pente. Se référer aux fiche : E1 – INTEGRATION DES BÂTIMENTS ARTISANAUX EN CAMPAGNE et B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
- Structurer les implantations des bâtiments, créer des alignements afin d'éviter les effets de désordre.
- Harmoniser l'architecture des différents bâtiments pour éviter les effets d'opposition et de forte hétérogénéité.
- Dimensionner la taille des différents espaces au plus près des usages : circulation et stationnement.
- Les façades visibles depuis les axes routiers feront l'objet d'une attention plus particulière en ce qui concerne notamment l'esthétisme et les matériaux utilisés.



- Construction d'un front bâti
- Intégration à la topographie
- Intégration d'éléments paysagers



➤ **À éviter :** les décrochés importants d'un bâtiment à l'autre

➤ **À éviter :** les parkings strictement minéraux

➤ **À éviter :** les bâtiments en milieu de parcelle qui ne peuvent pas évoluer

## E2 – INTÉGRATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Les activités économiques doivent pouvoir se développer, en harmonie avec le paysage. Des efforts d'intégration doivent être menés sur les secteurs regroupant différentes entreprises et activités

### b) Soigner la qualité paysagère des sites

#### PRINCIPES

- Soigner la qualité paysagère et le cadre de vie des zones d'activités du territoire

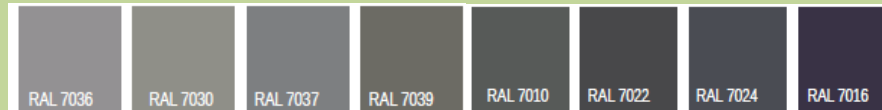
#### ORIENTATIONS :

##### Intégration :

- Utiliser le végétal en limites et à l'intérieur des zones d'activités : agrémenter l'espace public et les aires de stationnement au moyen de plantations structurantes, permettre une desserte suffisamment large pour permettre une végétalisation (bandes enherbées, alignement d'arbres).
- Intégrer des espaces végétalisés et perméables au sein des espaces de stationnement.
- Porter une réflexion poussée sur le traitement paysager des premiers plans et entrées de site pour valoriser l'effet vitrine du secteur d'activités.
- Les enseignes mises en place sur le site doivent répondre à la Réglementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.

#### RECOMMANDATIONS :

- Mettre en place un réseau cohérent de cheminements doux en direction des principaux sites d'activités du territoire et à l'intérieur de ces sites.
- Matérialiser des espaces de loisirs et de repos mutualisés.
- Réduire et contrôler l'impact visuel de certains bâtiments et aires de stockage par une implantation judicieuse et l'utilisation d'écrans végétaux.



- Nuancier de gammes claires puis sombres (exemple)



- **Espaces de détente et végétalisation des zones d'activités,**  
Commune de Châtillon-sur-Chalaronne (1)  
Commune de Bart (25), Source : Observatoire du CAUE



- **Cheminements doux et intégration du site d'activités par la végétation**  
commune de Campeaux,  
Souleuvre en Bocage



# E3 – INTEGRATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE

Les activités agricoles doivent pouvoir se développer tout en respectant l'identité du territoire : la qualité des paysages et du patrimoine. L'intégration paysagère de ces constructions doit être assurée.

## Disposition réglementaires en lien avec la thématique :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## a) Soigner l'implantation et la qualité des constructions

### PRINCIPES

- La recherche de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles passe par une implantation adéquate et un soin apporté aux volumétries.

### ORIENTATIONS :

#### Implantation :

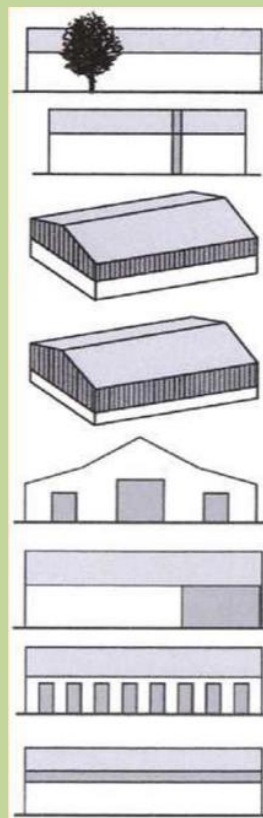
- Eviter les terrassements et réaliser des talutages proches de la pente du terrain d'origine (cf. schéma ci-contre). Se référer à la fiche B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
- Planter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faitages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter sur les lignes de crêtes et en fond de vallée, notamment dans les couloirs de vue répertoriés au zonage.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.

#### Volumétrie :

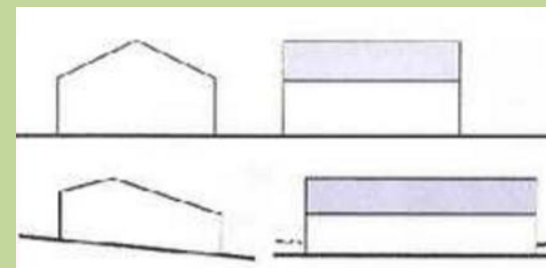
- Respecter la hauteur maximum fixée au règlement (12 m, sauf impératifs techniques)

### RECOMMANDATIONS :

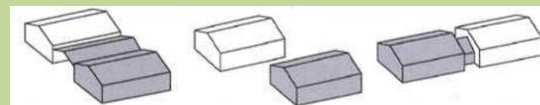
- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Eviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.
- Adapter la forme du bâtiment à la forme et la taille de la parcelle (parcelle étroite, bâtiment étroit).



- Les façades sont les éléments principaux dans la perception du bâtiment. Il est important de concentrer les efforts en matière d'esthétique sur les façades les plus exposées. Ici, quelques exemples de formes et de typologies intéressantes.



- Le choix de l'orientation par rapport à la pente accentue le caractère dynamique ou l'effet d'écrasement. Dans le cas d'un terrain pentu, la pente de toiture peut accompagner le relief du site.



- Le fractionnement des volumes permet d'éviter les effets de masse. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre par un volume plus bas

# E3 – INTEGRATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE

Les activités agricoles doivent pouvoir se développer tout en respectant l'identité du territoire : la qualité des paysages et du patrimoine. L'intégration paysagère de ces constructions doit être assurée.

## b) Soigner la qualité paysagère des sites

### PRINCIPES

- Une meilleure intégration paysagère des bâtiments agricoles prend aussi en compte les couleurs, matériaux et intègre les éléments végétaux dans l'environnement du bâti.

### ORIENTATIONS :

#### Couleurs et matériaux :

- Utiliser des couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage : teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures (vert clair) etc.), bardage bois...
- Les toitures doivent être discrètes : tons gris clairs à foncés pour rappeler les bâtiments traditionnels

#### Paysage:

- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important

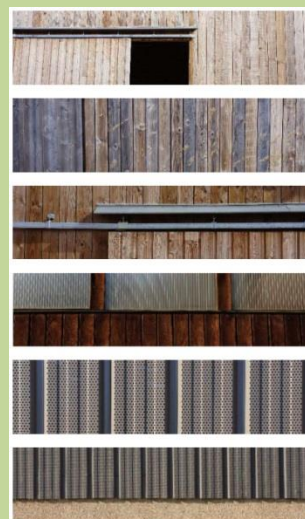
### RECOMMANDATIONS :

#### Couleurs et matériaux :

- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate. Le bardage bois est également conseillé pour une bonne intégration paysagère
- Utiliser autant que possible des matériaux faisant référence à l'architecture du Pays du Bocage Virois.

#### Paysage:

- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des vergers autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère
- Travailler sur la qualité des entrées d'exploitation : par des alignements d'arbres, des plantations de haies (type charmille) et des clôtures.



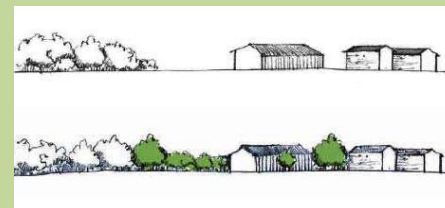
#### ➤ Matériaux des façades:

Maçonneries enduites ( finition au grain fin sans aspérité : talochée, grattée ou lissée), Bardages de bois naturel ; panneaux composites et bardages métalliques (sans effet d'imitation de matériaux) ; pisé (ou techniques modernes de blocs de terre comprimés).

#### ➤ Couleurs des façades:

Tons chauds de terre ou gris clairs ou foncés, Les teintes les plus soutenues sont à réserver à de petites surfaces (modénatures, menuiseries, soubassements).

#### ➤ Intégrer le végétal au cœur des exploitations



#### ➤ Travailler sur le traitement des entrées d'exploitations par des alignements.

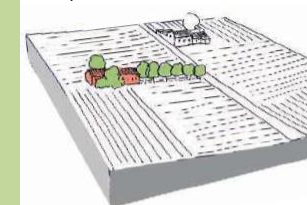


S'inspirer des bâtiments traditionnels (forme, couleur)

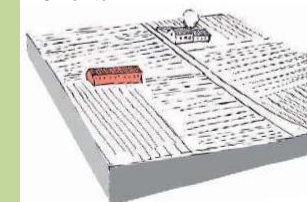


➤ À éviter : l'utilisation de couleurs trop vives

#### On préfère :



#### On évite :



Exemple de bâtiments bien traités sur Souleuvre en Bocage



**F – BIOCLIMATISME ET INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

# F1 – DES AMÉNAGEMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE : A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement doit intégrer une réflexion sur l'économie des ressources et de l'énergie

## ORIENTATIONS :

### Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie :

- Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre linéaire de voies et nombre de logements desservis
- Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- Rechercher une plus grande densité dans un équilibre entre la densité actuelle et les enjeux d'économie de foncier (cf. OAP sectorielles).

### Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :

- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun :
  - o Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
  - o Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

## RECOMMANDATIONS:

- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Limiter la largeur des parcelles sur rue à 15 m maximum
- Effectuer une simulation des ombres portées avant la réalisation d'une opération d'aménagement



Illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).



Appréhension des prospects, avant l'extension d'une zone d'activités

## F2 – DES AMÉNAGEMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE : A L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

L'implantation, les volumes et les matériaux du bâti participent aux économies d'énergies

### PRINCIPES:

- Adaptation au relief, une volumétrie simple des bâtiments, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Une souplesse dans les règles d'implantation en cas de justification bioclimatique
- Une souplesse dans le choix des matériaux et de la volumétrie si le projet justifie d'une démarche globale avec une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, les ouvertures, les ombres portées...

### ORIENTATIONS :

#### Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque construction :

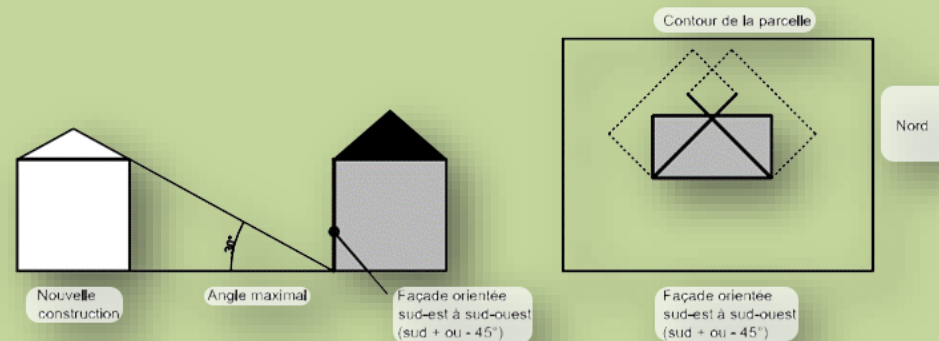
- Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
  - o Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
  - o Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...):
  - o Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : limitation des ouvertures à l'Ouest, utilisation des végétaux comme masque occultant...
  - o Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

### RECOMMANDATIONS

- Envisager un visa architectural sur certaines opérations pour accompagner les acquéreurs de lots dans leur projet de construction.
- Privilégier une orientation Sud des façades (+ ou - 45°), avec plus de 60 % des ouvertures côté Sud.
- Réfléchir à l'agencement des différentes pièces en fonction des usages et des apports solaires souhaités.
- Couvrir les besoins en énergie, dans la mesure du possible, par des sources d'énergies renouvelables

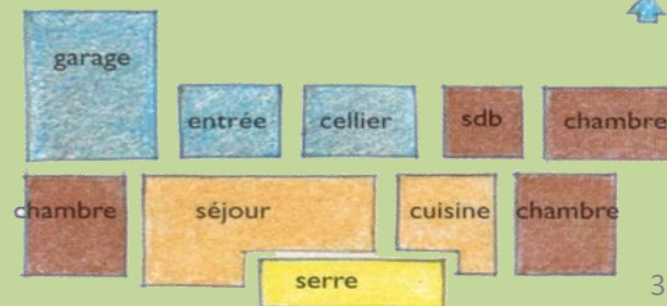


Volumes complexes avec de nombreux décrochés favorables aux ponts thermiques, il faut privilégier les volumes simples



(à droite) Prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle – (à gauche) Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

Principe du zonage thermique -  
Source :  
Conception bioclimatique (Samuel Courgey et Jean-Pierre Oliva)



# F3 – INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES ET INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

L'exploitation des énergies solaires et photovoltaïques doit se réaliser sans dénaturer le paysage environnant et le bâti existant.

## PRINCIPES

- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent s'intégrer aux caractéristiques du bâti
- L'installation doit éviter les co-visibilités avec l'espace public et le paysage environnant

## ORIENTATIONS :

- Proscrire les encadrements larges type inox.
- Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux.
- Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture

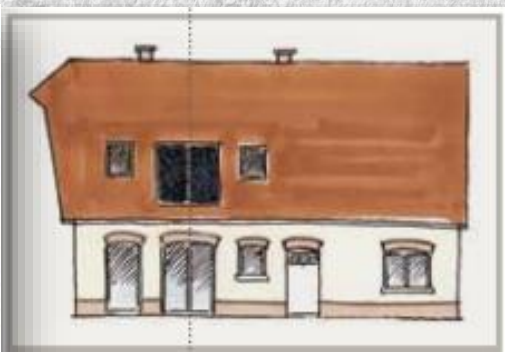
## RECOMMANDATIONS

- Privilégier l'installation des panneaux solaires sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture.
- Éviter l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public.
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans).
- Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine.
- Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade.



Des mauvais exemples d'intégration des éléments techniques (panneau en surimposition et visibilité des tuyaux)

Source CAUE 76



Ci-dessus et ci-contre  
Accord entre les proportions et les rythmes des ouvertures d'origine et l'implantation des panneaux solaires, permettant une bonne intégration.  
Source CAUE 76



Implantation peu visible depuis l'espace public



Implantation en bas de toiture

Extrait de la Fiche « Energies Renouvelables », source CAUE 14. Exemples d'intégration satisfaisante des capteurs thermiques et photovoltaïques.



Implantation en bas de toiture, intégration paysagère grâce à la végétation



Accord entre les teintes des panneaux et les teintes des toitures

## 2) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

38

Beaulieu – Hameau de la Monnerie	41
Bourg de Beny Bocage	42
Beny-Bocage – Secteur d'activités des Haises	43
Bourg de Bure les Monts	44
Bourg de Campeaux	45
Campeaux – Zone d'activités	46
Bourg de Carville	47
Vallée de la Soulevre	48
Bourg d'Etouvy	54
Bourg de la Ferrière-Harang	55
Bourg de la Graverie	56
La Graverie – Zone d'activités	57
Bourg de Le Tourneur	58
Montbertrand – La Varinière	59
Bourg de Montbertrand	60
Bourg de Montchauvet	61
Bourg de St-Denis Maisoncelles	62
St-Denis Maisoncelles – le Hameau Mulot	63
Bourg de St-Martin des Besaces	64
St-Martin des Besaces – Zone d'activités	65
Bourg de St-Ouen des Besaces	67
Bourg de St-Pierre Tarantaine	68
Bourg de Ste-Marie Laumont	69

Ce tableau et ceux des pages suivantes détaillent les objectifs à rechercher en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP.

Les secteurs les plus importants en surface ou en nombre de logements font l'objet d'un schéma d'aménagement dont les principes sont obligatoirement à respecter.

Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma
1	BEAULIEU	UB	1	0,25	-
2		UB	2	0,73	-
3		UB	2	0,37	-
4		1AUh	12	1,17	Page 41
5	BENY BOCAGE	UBp	2	0,39	-
6		UBp	3	0,26	-
7		UBp	9	0,65	-
8		UBp	1	0,08	-
9		UBp	10	0,41	Page 42
10		UBp	4	0,3	Page 42
11		UBp	2	0,22	-
12		UB	2	0,26	-
13		UB	2	0,32	-
14		UB	1	0,12	-
15		Ah	2	0,42	-
16		Ah	6	0,77	-
17		1AUh	15	0,71	Page 42
18		1AUh	10	0,84	Page 42
19		1AUh	18	0,98	Page 42
20		1AUh/2AUh	64	4,02	Page 42
21		1AUe	-	1,5	Page 42
22		1AUe	-	1,05	Page 42
23		1AUz	-	1,34	Page 43
24	BURES LES MONTS	UBp	1	0,14	-
25		1AUh	2	0,24	Page 44
26		Ah	1	0,11	-
27		Ah	2	0,2	-

Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma
28	CAMPEAUX	Ah	2	0,22	-
29		Ah	2	0,25	-
30		Ah	3	0,27	-
31		1AUh	33	2,64	Page 45
32		UZ/1AUz	-	6,61	Page 46
33		2AUh	30	2,16	Page 45
34		UB	3	0,34	-
35	CARVILLE	Ah	2	0,45	-
36		Ah	1	0,2	-
37		UB	9	0,98	-
38		UB	4	0,78	-
39		1AUh	15	1,69	Page 47
40	CARVILLE - LA FERRIERE HARANG	NL	-	14,38	Page 48
41	ETOUVY	UB	7	0,58	Page 54
42		1AUh	18	1,08	Page 54
43		1AUh	2	0,18	Page 54
44	LA FERRIERE HARANG	Ah	3	0,49	-
45		Ah	3	0,4	-
46		Ah	2	0,26	-
47		UBp	1	0,13	Page 55
48		1AUh	2	0,22	Page 55

Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma
49	LA GRAVERIE	UB	22	1,39	Page 56
50		UB	2	0,13	-
51		UB	10	0,68	Page 56
52		UB	6	1,04	-
53		1AUh	60	4,04	Page 56
54		1AUz	-	2,95	Page 57
55		1AUe	-	1,11	Page 56
56	LE RECULEY	UB	4	0,5	-
57		UB	4	0,53	Page 58
58		Ah	1	0,24	-
59		Ah	2	0,3	-
60	LE TOURNEUR	UB	10	0,88	-
61		UB	3	0,31	Page 59
62		UB	5	0,39	Page 59
63		UB	4	0,43	Page 59
64		UB	2	0,17	Page 59
65		UB	2	0,22	-
66		Ah	2	0,34	-
67		Ah	2	0,49	-
68		Ah	1	0,21	-
69		Ah	1	0,14	-
70		Ah	1	0,22	-
71		Ah	2	0,24	-
72		Ah	1	0,13	-
73		Ah	1	0,31	-
74		Ah	2	0,29	-
75		Ah	2	0,61	-
76		1AUh	15	1,35	Page 59
77		Atc	-	-	Page 60
78		Az	-	-	Page 61
79		Az/Atc	-	-	Page 59








Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma
80	MALLOUE	UB	2	0,2	-
81		UB	1	0,05	-
82	MONTAMY	UB	1	0,17	-
83		UB	2	0,26	-
84		UB	3	0,51	-
85		UB	2	0,26	-
86	MONTBERTRAND	1AUh	8	1,02	Page 62
87		Ah	1	0,16	-
88		Ah	2	0,34	-
89	MONTCHAUDET	UB	4	0,48	-
90		UB	1	0,05	-
91		UB	1	0,09	-
92		UB	1	0,22	-
93		1AUh	5	0,51	Page 63
94		1AUh	4	0,52	Page 63
95		1AUh	5	0,563	Page 63
96		1AUh	3	0,46	Page 63
97	Ah	1	0,33	Page 64	
98		Ah	2	0,28	-
99	SAINT DENIS MAISONCELLES	UB	2	0,24	Page 65
100		1AUh	1	0,15	Page 66
101		1AUh	4	0,56	Page 66
102		UB	3	0,35	Page 66

Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma	
103	SAINT MARTIN DES BESACES	UB	2	0,12	-	
104		UB	1	0,06	-	
105		UB	20	1,2	Page 67	
106		UB	1	0,07	-	
107		UB	19	1,52	Page 67	
108		UB	1	0,06	-	
109		UB	6	0,18	Page 67	
110		UB	8	0,55	Page 67	
111		UB	1	0,05	-	
112		UB	7	0,61	Page 67	
113		Ah	3	0,5	-	
114		Ah	2	0,3	-	
115		Ah	5	0,7	-	
116		1AUh	15	0,68	Page 67	
117		1AUh	23	1,64	Page 67	
118		1AUz/2AUz	-	3,92	Page 68	
119		1AUe	-	1,67	Page 67	
120		SAINT MARTIN DON	Ah	1	0,14	-
121			Ah	4	0,62	-
122	Ah		1	0,1	-	
123	Ah		1	0,17	-	
124	SAINT OUEN DES BESACES	UB	3	0,29	Page 70	
125		UB	1	0,09	Page 70	
126		UB	1	0,16	-	
127		Ah	3	0,45	-	
128		1AUh	9	0,88	Page 70	
129		1AUh	7	0,59	Page 70	

Numéro au règlement graphique	Commune déléguée	Zonage	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	Surface (en ha)	Schéma
130	SAINT PIERRE TARANTAINE	Ah	2	0,24	-
131		UB	1	0,1	-
132		UB	3	0,3	Page 71
133		UB	4	0,57	Page 71
134		UB	2	0,19	-
135		UB	6	0,71	Page 71
136		1AUh	10	1,01	Page 71
137		1AUh	4	0,56	Page 71
138		1AUh	3	0,5	Page 71
139		SAINTE MARIE LAUMONT	Ah	2	0,5
140	Ah		1	0,3	-
141	Ah		1	0,13	-
142	Ah		2	0,24	-
143	Ah		5	0,78	-
144	Ah		3	0,43	-
145	Ah		4	0,58	-
146	UB		2	0,27	-
147	UB		2	0,26	-
148	1AUh		18	1,85	Page 72
149	1AUz	-	1,35	Page 72	

# Beaulieu - Hameau de la Monnerie (OAP n°4)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Prévoir des aménagement paysagers sur une bande de 10 mètres de large le long de la RD 577
-  Talus planté à créer et à préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et le paysage
- Ne pas créer de nouveaux accès sur la RD 577 et prévoir des aménagements paysagers le long de l'axe routier
- Créer une liaison piétonne vers l'espace mairie

## Programme

-  12 logements

## Echéancier

Le secteur peut être aménagé immédiatement.



# Bourg de Beny Bocage (OAP n°9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22)

## Principes d'aménagement

- 19** Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Vues à mettre en valeur
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Carrefour / place à aménager
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation d'équipements
-  Zone humide relevée sur le terrain (au titre de la loi sur l'eau)

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et le paysage
- Adapter les constructions et les aménagements à la topographie pour ralentir les ruissellements d'eau de pluie
- Mettre en valeur les vues sur le grand paysage (vers le sud)
- Sécuriser les liaisons piétonnes vers le centre bourg

## Programme

- 9** 10 logements
- 10** 4 logements
- 17** 15 logements et espaces communs
- 18** 10 logements
- 19** 18 logements, dont une partie doit être constituée de petits logements répondant aux besoins de personnes seules et/ou âgées
- 20** 64 logements dont 44 à court terme (zone 1AUh)
- 21** Equipements publics (sports/loisirs/scolarité)
- 22** Equipement public à destination des personnes âgées ou dépendantes / partie sud (zone humide) à aménager en parc

## Echéancier

Tous les secteurs peuvent être aménagés immédiatement.  
Le secteur 20 devra être aménagé en plusieurs tranches successives.




# Bény Bocage - Secteur d'activités des Haises (OAP n°23)

## Principes d'aménagement

**23** Périmètre et n° de l'OAP spatialisée

 Zone à vocation d'activités

 Accès automobile à créer/adapter (positionnement indicatif)

 Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

## Enjeux et objectifs

- Permettre le déplacement d'une entreprise existante située dans le bourg de Bény Bocage
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
- Sécuriser les accès et circulations automobiles

## Principes d'aménagement :

### - Accès

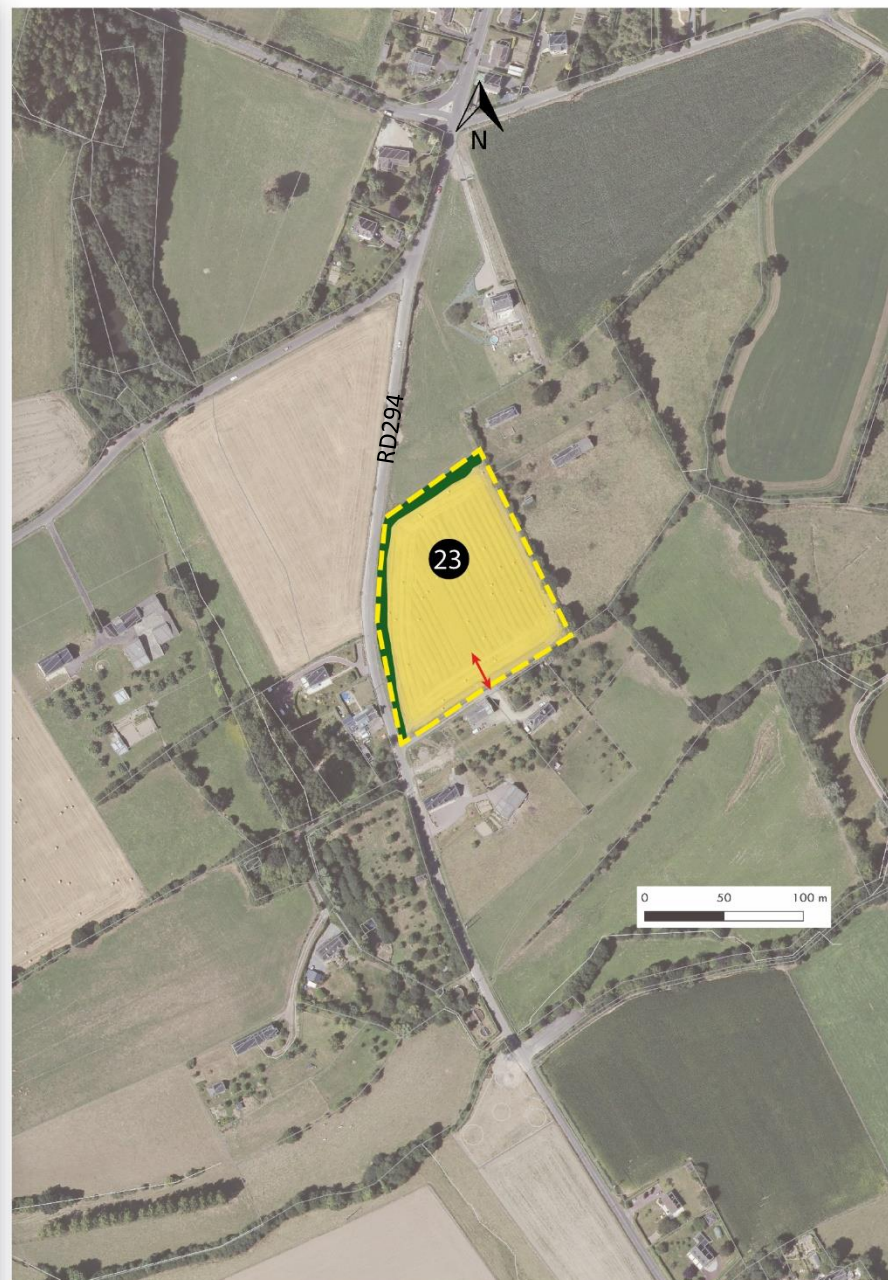
- o Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD294
- o L'accès automobile se fera depuis le chemin existant au sud qui fera l'objet d'un élargissement

### -Intégration paysagère

- o Des plantations seront à réaliser en bordure de la RD294 et en limite nord du secteur. Elles devront permettre l'intégration des bâtiments d'activités dans le paysage rural de la commune.  
*Se référer à l'OAP thématique E2.*

## Echéancier

L'ensemble de la zone peut être aménagé immédiatement




# Bourg de Bure-les-Monts (OAP n°25)

## Principes d'aménagement

**25** Périmètre et n° de l'OAP spatialisée

 Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)

 Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

 Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

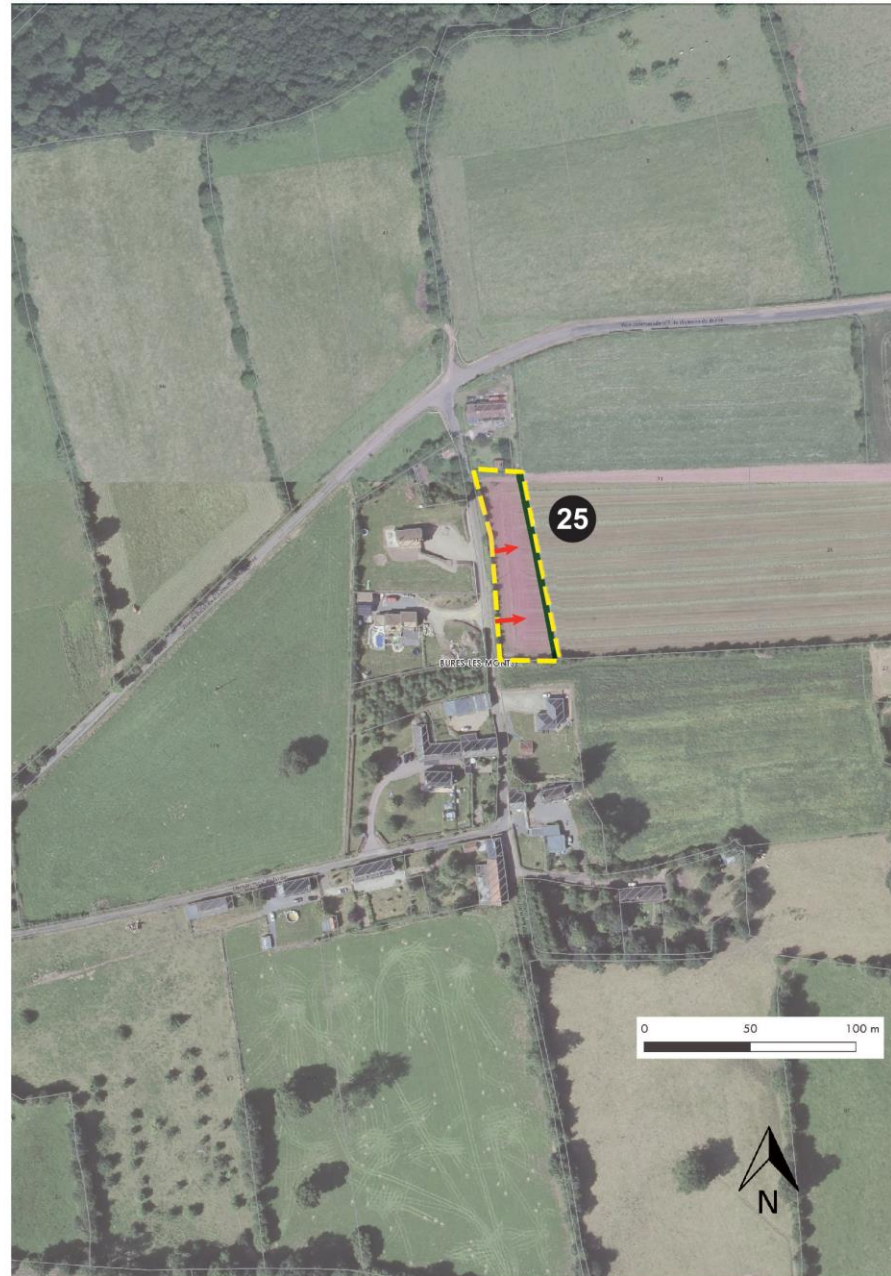
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager.

## Programme

**25** 2 logements









## Echéancier

Le secteur peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Campeaux (OAP n°31 et 33)

## Principes d'aménagement

- 31** Périimètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation d'équipement
-  Lotissement aménagé Le Houx

## Enjeux et objectifs

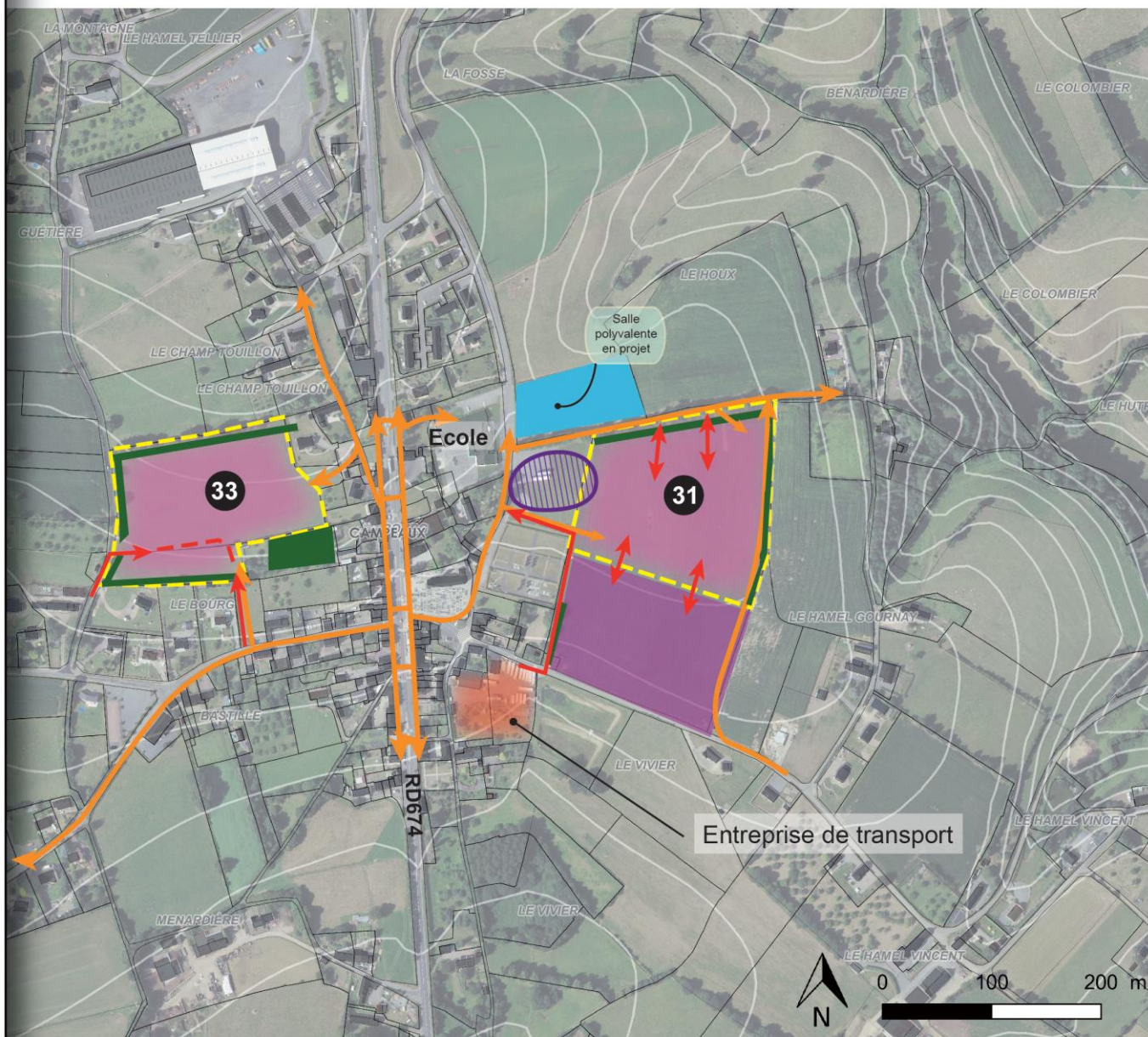
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Sécuriser la traversée du bourg et le franchissement de la RD 674
- Sécuriser les liaisons piétonnes entre les secteurs de nouvelles constructions, les espaces publics et sportifs, la place de l'église et l'école
- Mettre en valeur l'espace public en face de l'école à l'articulation avec le nouveau quartier d'habitations développé à l'Est (secteur 31)
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions
- Compartimenter les grandes opérations de logements avec des haies bocagères pour ralentir les ruissellements d'eaux de pluie, mais assurer des continuités de voies et liaisons piétonnes à l'intérieur de ces opérations

## Programme

- 31** 33 logements
- 33** 30 logements







## Echéancier

Le secteur 31 peut être aménagé immédiatement. L'aménagement du secteur 33 ne pourra démarrer que lorsque le secteur 31 aura été aménagé sur au moins 80% de sa superficie.



# Campeaux - Zone d'activités (OAP n°32)

## Principes d'aménagement

- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée |  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser   |
|  Zone à vocation d'activités          |  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)   |
|  Verger                               |  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage |

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Mettre en valeur l'entrée de bourg et valoriser les paysages
- Sécuriser les liaisons piétonnes
- Sécuriser les accès et circulations automobiles

Les dispositions de cette OAP répondent aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, compte tenu du classement de la RD 674 en voie à grande circulation

## Principes d'aménagement à respecter en application des dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

L'aménagement devra être réalisé en concertation avec les services du Département du Calvados.

### - Sécurité

- o L'entrée de bourg doit être aménagée de façon à ralentir les circulations automobiles.
- o Sur une première séquence, les haies bocagères seront maintenues le long de la RD 674. Le carrefour d'entrée de Zone d'Activités sera maintenu à son emplacement actuel. Tous les accès aux entreprises seront orientés vers ce carrefour.
- o Sur une deuxième séquence, les aménagements paysagés sont poursuivis le long de l'axe, mais avec une végétation plus basse, marquant l'entrée en agglomération. Les aménagements piétons seront préservés et renforcés pour assurer des déplacements piétons sécurisés vers le centre bourg. Une séparation végétale sera maintenue entre la chaussée de la RD 674 et le chemin piétons.

### - Prise en compte des nuisances

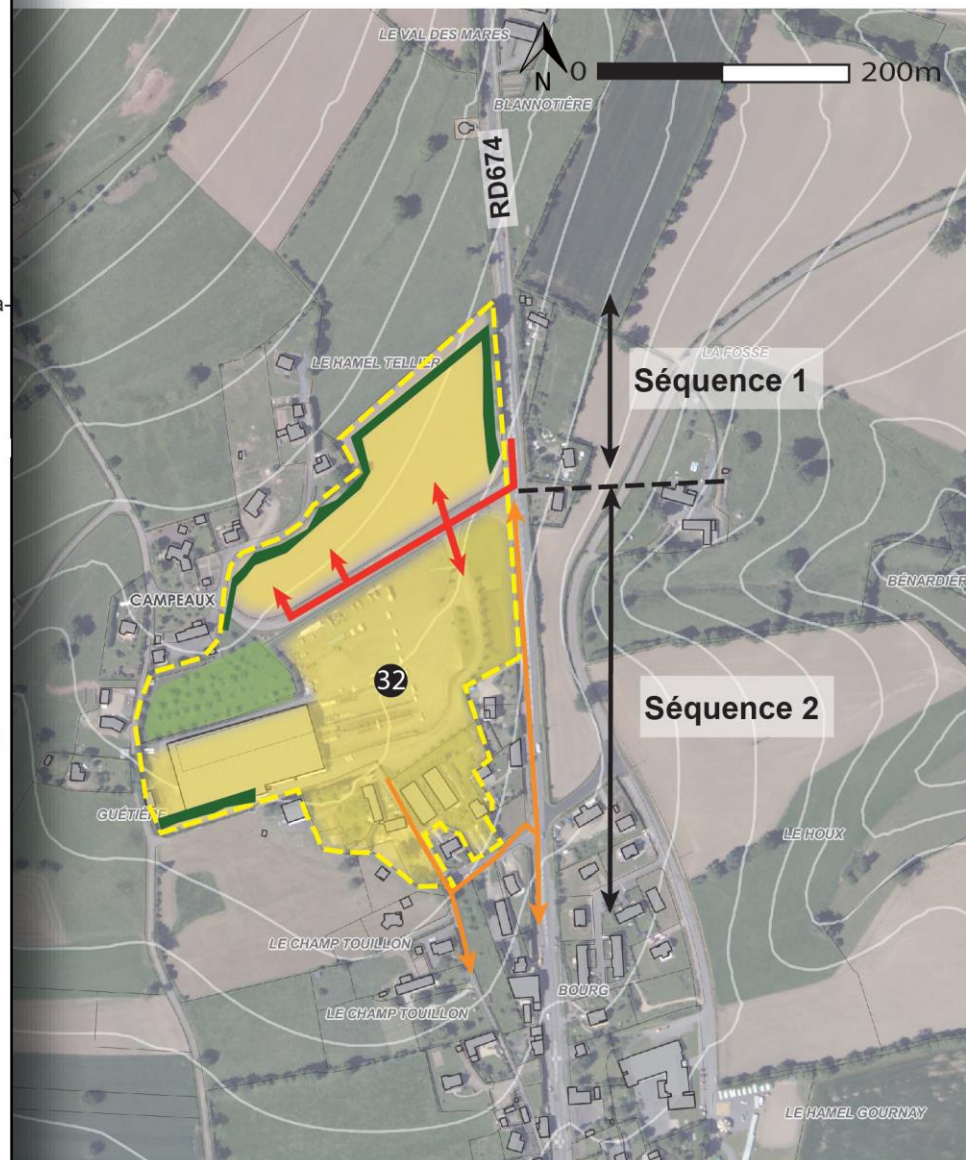
- o Pour limiter les nuisances que pourraient produire les entreprises (bruit notamment), on conservera des espaces tampon, plantés d'une végétation de hauteur moyenne, type bosquet de 3 à 4 mètres de développement en hauteur. La largeur de ces bandes tampon sera d'au moins 5 mètres. Ces espaces tampon sont à aménager entre les terrains dédiés à des activités et ceux occupés par des habitations.
- o Une distance minimale de 20 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 674 et les nouvelles constructions (bâtiments d'activités ou habitations).

### - Qualités urbaines, architecturales et paysagères

- o Les paysages d'entrée de bourg sont à mettre en valeur par la préservation ou l'aménagement de plantations le long de la RD 674, mais également aux pourtours de la zone.
- o Le verger existant en partie ouest de la zone doit être préservé.
- o Les espaces de stockage devront être reportés à l'arrière des bâtiments de façon à ne plus être directement visibles depuis la RD 674.
- o Pour les nouvelles constructions, les espaces situés entre les bâtiments et la RD 674 devront être traités de façon simple et valorisante.
- o Les clôtures installées le long de la RD 674 doivent être simples et discrètes. On devra utiliser des grillages métalliques de type maille soudée de couleur sombre.
- o Les façades des bâtiments d'activités doivent être en harmonie entre elles. On ne devra pas employer de teintes vives.









## Echéancier

L'ensemble de la zone peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Carville (OAP n°39)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Carrefour à aménager
-  Zone à vocation d'habitat
-  Vues à mettre en valeur

## Enjeux et objectifs

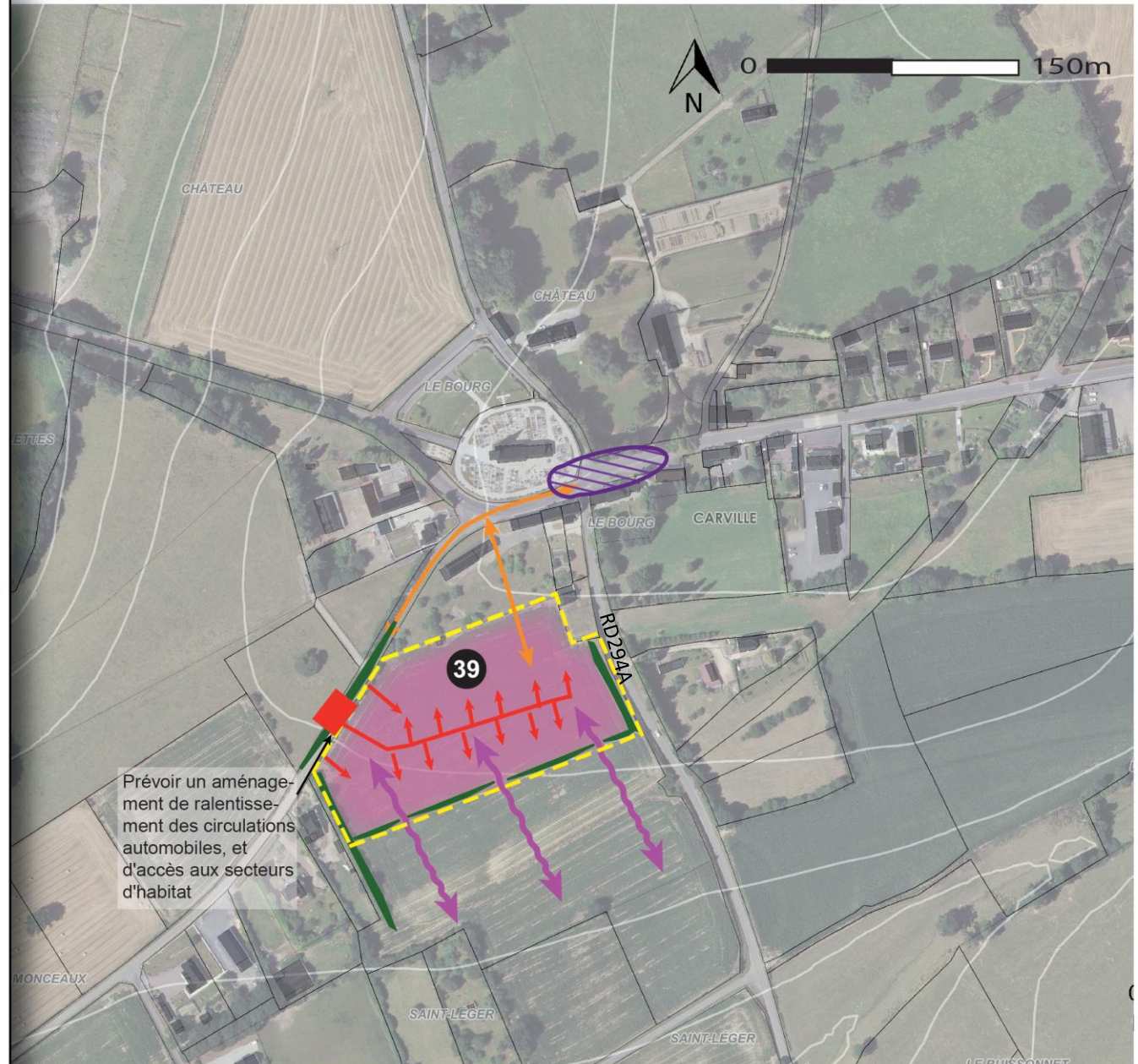
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et le paysage
- Adapter les constructions et les aménagements à la topographie pour ralentir les ruissellements d'eau de pluie
- Sécuriser les liaisons piétonnes vers le centre bourg
- Recomposer des haies bocagères pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

## Programme

 15 logements

## Echéancier

Le secteur peut être aménagés immédiatement



# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°40)





## Vallée de la Soulevre

### LEGENDE

#### Contexte paysager

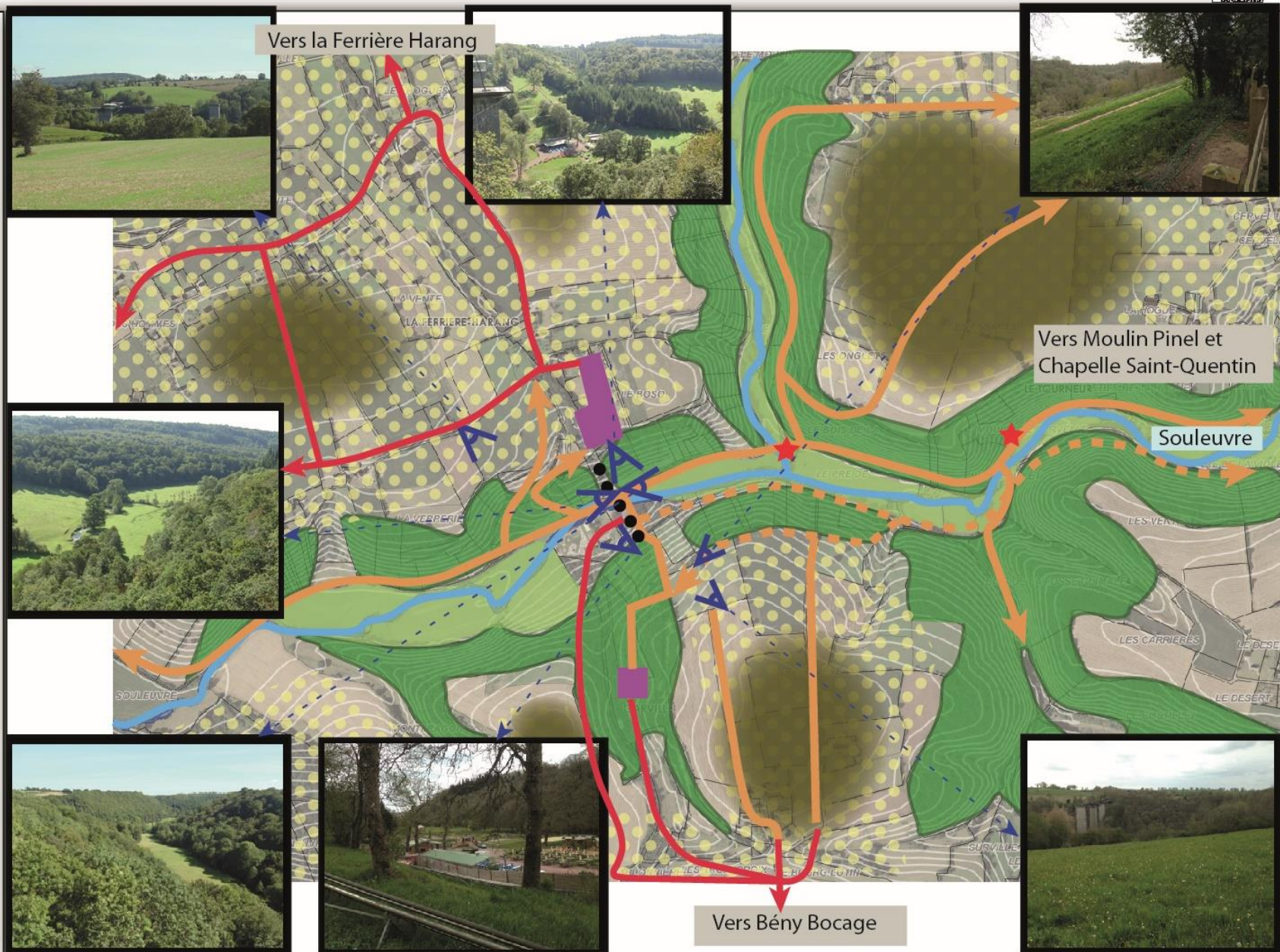
-  Cours d'eau
-  Prairies de fond de vallée
-  Coteaux boisés
-  Plateau agricole
-  Éléments de relief
-  Moulins
-  Piliers du Viaduc
-  Points de vue

#### Accès et chemins

-  Voies
-  Parkings
-  Chemins
-  Chemins à créer



0  200 m



## **Contexte du site**

La Souleuvre a creusé une vallée étroite et pittoresque, au cœur du territoire communal. L'encaissement du site produit un relief escarpé le long des sinuosités du cours d'eau et des panoramas exceptionnels. Le cours d'eau, les prairies humides et les coteaux boisés constituent des milieux naturels particulièrement riches. La vallée de la Souleuvre est inscrite en Espace Naturel Sensible du Département et figure au réseau Natura 2000.

Un viaduc a été construit entre 1887 et 1889 pour enjamber cette vallée. En 1970, les travées sont dynamitées, seules les 5 piles sont conservées, dont les plus hautes culminent à environ 60 mètres au-dessus du cours d'eau. Ce qui confère un caractère particulier à cette vallée.

Ce site est particulièrement apprécié pour des activités de randonnée à pied, à VTT ou à cheval. Quelques chemins de randonnée sillonnent la vallée et relient plusieurs sites d'intérêt : le viaduc, le Moulin Pinel et la Chapelle St Quentin (plus à l'Est).

Les accès au site de la Souleuvre s'opèrent par le nord (La Ferrière Harang) et par le sud (Carville / Bény Bocage).

Des activités sportives et de loisirs s'y sont développées à partir de 1990, autour de la pratique du saut à l'élastique. D'autres sont venues compléter l'offre existante, conférant au site une renommée de plus en plus importante : luge d'été, balançoire géante, tyrolienne, saut pendulaire, jardin pieds nus. Les activités sportives à sensations fortes sont concentrées autour du viaduc.

Elles sont complétées par des espaces de jeux, de restauration et de randonnée. De nombreux investissements ont été opérés au cours des 3 dernières années. Le site de la Souleuvre attire aujourd'hui entre 80 000 et 100 000 visiteurs par an. La fréquentation est en hausse constante et le site développe ses activités.

Cet espace et ces activités constituent une vitrine pour le territoire, contribuant à valoriser son image et à assurer sa notoriété.

## **Objectifs généraux :**

L'objectif est d'accompagner le développement du site de la Souleuvre pour des activités de sports à sensation et de loisirs de pleine nature, en veillant au respect de l'environnement et en préservant l'identité paysagère du site. La commune entend assurer un suivi étroit des projets à travers une maîtrise foncière des terrains et en veillant à ce que les projets engagés valorisent le site et contribuent au développement du territoire et à la valorisation de son image. Les activités sportives doivent ainsi rester concentrées autour des piles du viaduc.

Les parcours de randonnée sont à développer en aménageant les chemins existants et en prolongeant les circuits dans la vallée. Les espaces naturels doivent être préservés, en organisant les accès et circulations, de façon à préserver les milieux naturels sensibles (éviter les piétinements des milieux naturels).

En complément, une offre d'hébergement touristique peut être développée côté nord de la Souleuvre, de façon à permettre une fréquentation du site sur des périodes plus longues et par un public différent. L'intégration paysagère du projet doit être exemplaire pour conserver l'attractivité du site.

Tous les projets de construction et aménagements doivent veiller, dans leur architecture et leur implantation, à mettre en valeur le site et les panoramas.

Les aménagements engagés doivent conserver une cohérence d'ensemble de façon à livrer une identité homogène du site, en harmonie avec son caractère naturel.

## **Principes d'aménagement à respecter**

Le développement du site et des activités touristiques et de loisirs doit s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble étudié et réalisé sur l'ensemble du site de loisirs. Chaque projet individuel de développement doit respecter le projet d'ensemble et mener une étude d'impact du développement des activités sur l'environnement et notamment sur la zone Natura 2000

### **Environnement, paysages et patrimoine**

- *Préserver les bois de feuillus de pente pour le maintien des coteaux, et la mise en valeur de la vallée*
- *Préserver un espace ouvert sur les prairies de fond de vallée, maintenir la ripisylve le long des méandres (végétation en bordure du cours d'eau)*
- *Garantir la discrétion des espaces de stationnement et des constructions, en adaptant les aménagements à la pente et en intégrant des éléments végétaux d'accompagnement*
- *Interdire l'éclairage nocturne en fond de vallée, sur les coteaux et sur les piles*
- *Mener, en parallèle du développement des activités, un programme pédagogique de sensibilisation des visiteurs à l'environnement (affichage, communication, etc.)*

### **Accès / stationnements / cheminements**

- *Conserver les deux accès automobiles*
- *Aménager et étendre l'espace de stationnement au sud de la Souleuvre*
- *Adapter les chemins à la randonnée familiale pour une courte boucle autour du viaduc*
- *Développer et aménager les circuits de découverte du patrimoine et donnant accès aux panoramas*
- *Connecter les chemins de randonnée aux sites du Moulin Pinel et de la Chapelle St Quentin (Le Tourneur)*
- *Adapter la capacité de traitement des eaux usées sur le site du viaduc à la fréquentation du site*
- *Envisager la création de passerelles en remplacement des passages à gué actuels*
- *Aménager les cheminements pour permettre la maîtrise des déplacements piétons sur le site*

### **Activités sportives autour du viaduc**

- *Les activités sportives à sensation, les espaces de restauration et les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du site sont à concentrer autour des piles du viaduc. L'espace naturel de la vallée doit conserver son caractère naturel. Seul un point d'accroche d'une tyrolienne partant des piles du viaduc pourra être réalisé hors du site actuel, à l'est, dès lors qu'il ne remet pas en cause le caractère naturel du site.*
- *Des espaces d'accueil peuvent être créés/confortés au nord du site et au sud du site*
- *Les matériaux des cheminements seront soit en stabilisé (ou simple empierrement avec des matériaux locaux), soit en platelage bois en zone humide. Le public doit être canalisé sur les chemins pour éviter les effets de piétinement des espaces naturels*

### **Développement d'un site d'hébergements touristiques**













- *Le bâti doit s'intégrer à la topographie et ne pas dégager de hautes façades, les volumes doivent être décomposés, on doit éviter les effets de masse depuis le coteau opposé. Les terrassements devront être limités afin de respecter le relief naturel et de minimiser l'impact sur le sol et le paysage*
- *Les constructions doivent être accompagnées de plantations limitant l'impact visuel depuis le coteau opposé. Ces plantations devront avoir un aspect naturel par leur implantation et le choix d'essences locales et adaptées au contexte et paysage.*
- *On privilégiera des matériaux naturels tels que le bois pour les constructions*
- *Les vues sur la vallée et le viaduc doivent être mises en valeur*
- *Tous les éléments techniques tels que coffrets, antennes, conteneurs poubelle, locaux techniques doivent être masqués ou faire l'objet d'accompagnements paysagers destinés à les fondre dans le paysage*
- *Les espaces de stationnement doivent être autant que possible dissimulés*

Etat actuel du site et de ses abords

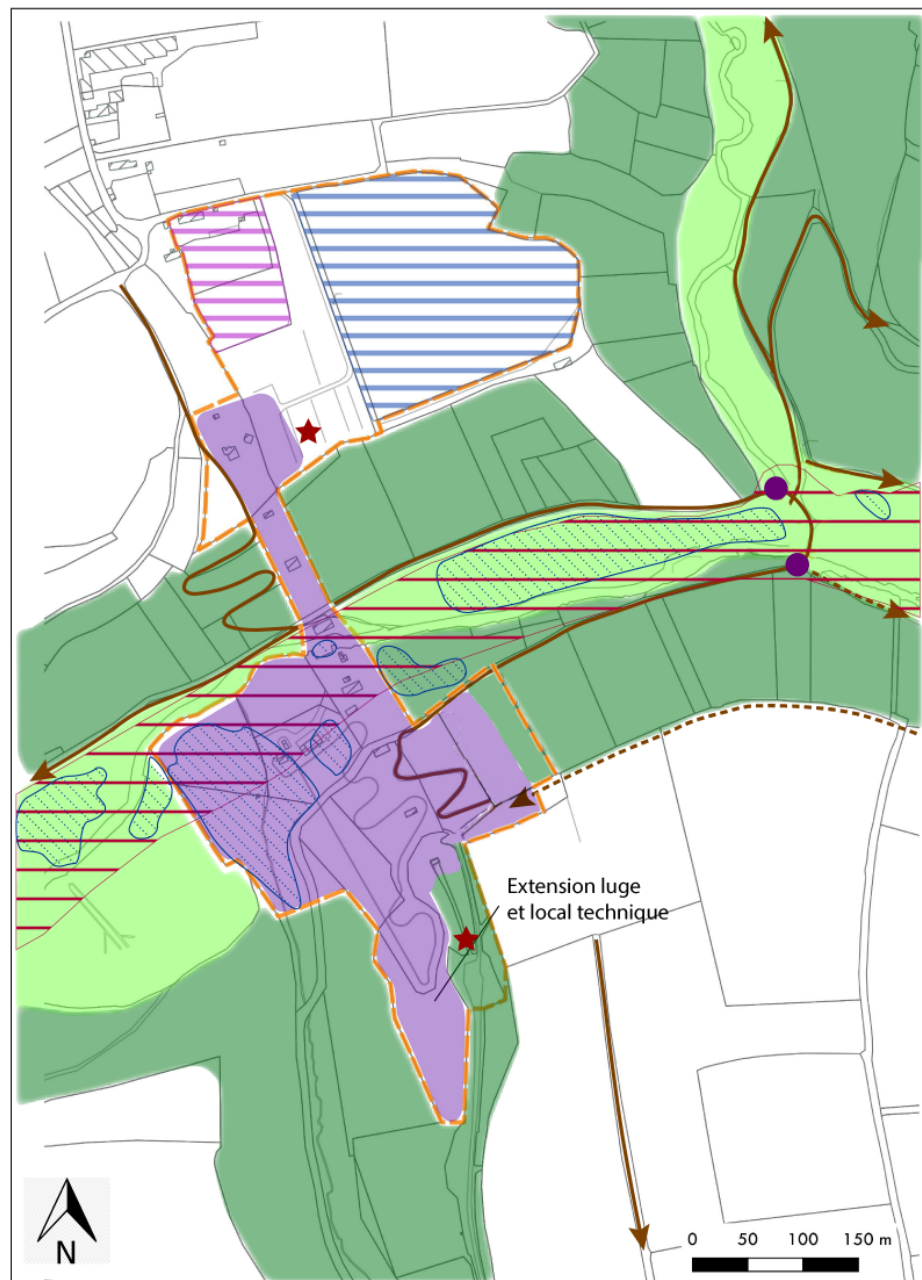
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteurs boisés
-  Activités sportives et de loisirs existantes
-  Chemins de randonnées existants
-  Accès automobiles
-  Véloroute (accès service)
-  Accès pompiers
-  P Espaces de stationnement existants
-  Piliers et têtes du viaduc
-  Hébergement existant
-  Point de vue sur la vallée



### Projet pour le développement de la Soulevre

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteurs boisés à préserver ou à planter
-  Prairie naturelle ouverte à préserver
-  Activités sportives et de loisirs à développer
-  Secteur destiné à la création d'hébergements touristiques insolites
-  Espaces de stationnement enherbé, à développer ou aménager, surface enherbée à conserver
-  Chemins de randonnées existants
-  Chemins de randonnées à aménager ou conforter
-  Zones humides prédisposées
-  Zone inondable (submersion supérieure à 1 mètre)
-  Accueil à développer
-  Remplacement des passages à gué par la mise en place de passerelles

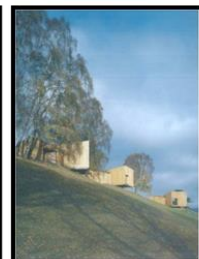
Est également à prendre en compte, un principe de développement d'un funiculaire permettant l'accès au fond de la vallée pour les personnes à mobilité réduite. L'emplacement n'est actuellement pas précisé. Il est cependant envisagé de permettre la construction de plateformes pour l'entrée et la sortie du funiculaire.



## Images de référence

Les projets engagés sur le site de la vallée de la Soulevre devront s'inspirer des images de référence présentées ici. On se référera également à la Charte Paysagère de la Vallée de la Soulevre élaborée par le CAUE du Calvados en 2014.

### Constructions / intégration au relief



### Traitement des chemins



### Mobilier











Source :  
Charte  
paysagère de  
la vallée de la  
Soulevre,  
CAUE 14



Source : Charte  
paysagère de la vallée de  
la Soulevre, CAUE 14

# Bourg d'Etouvy (OAP n°41, 42 et 43)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Continuité de voie à assurer
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Vues à mettre en valeur
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur les vues entre les clochers d'église, la vallée de la Vire et la traversée de la commune par la RD 674
- Adapter les constructions et les aménagements à la topographie pour ralentir les ruissellements d'eaux de pluie
- Sécuriser et mettre en valeur les points de traversée piétonne de la RD 674
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme







- 41** 7 logements    **42** 18 logements    **43** 2 logements

**Echéancier** : Tous les secteurs peuvent être aménagés immédiatement



# Bourg de La Ferrière Harang (OAP n°47 et 48)


## Principes d'aménagement

-  Périimètre et n° de l'OAP spatialisée
  -  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
  -  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
  -  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
  -  Zone à vocation d'habitat
  -  Carrefour/place à aménager
- L'aménagement du carrefour/place est une condition sine qua non de l'urbanisation des secteurs OAP**

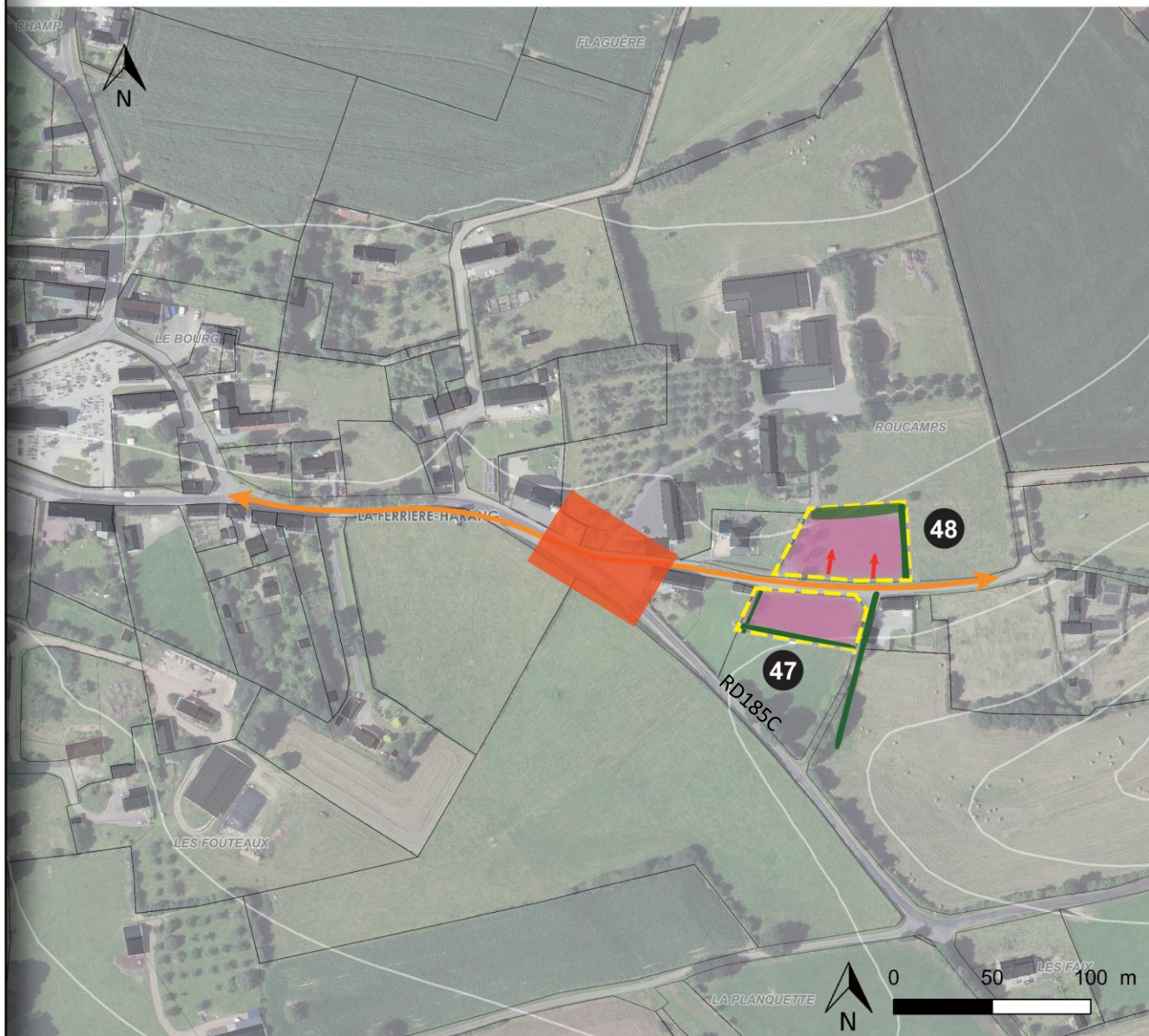
## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Sécuriser les liaisons piétonnes vers le centre bourg
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme










-  1 logement
-  2 logements

**Echéancier :** L'ensemble des secteurs peut être aménagé immédiatement



# Bourg de La Graverie (OAP n°49, 51, 53 et 55)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Continuité de voie à assurer
-  Vues à mettre en valeur
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation d'équipements

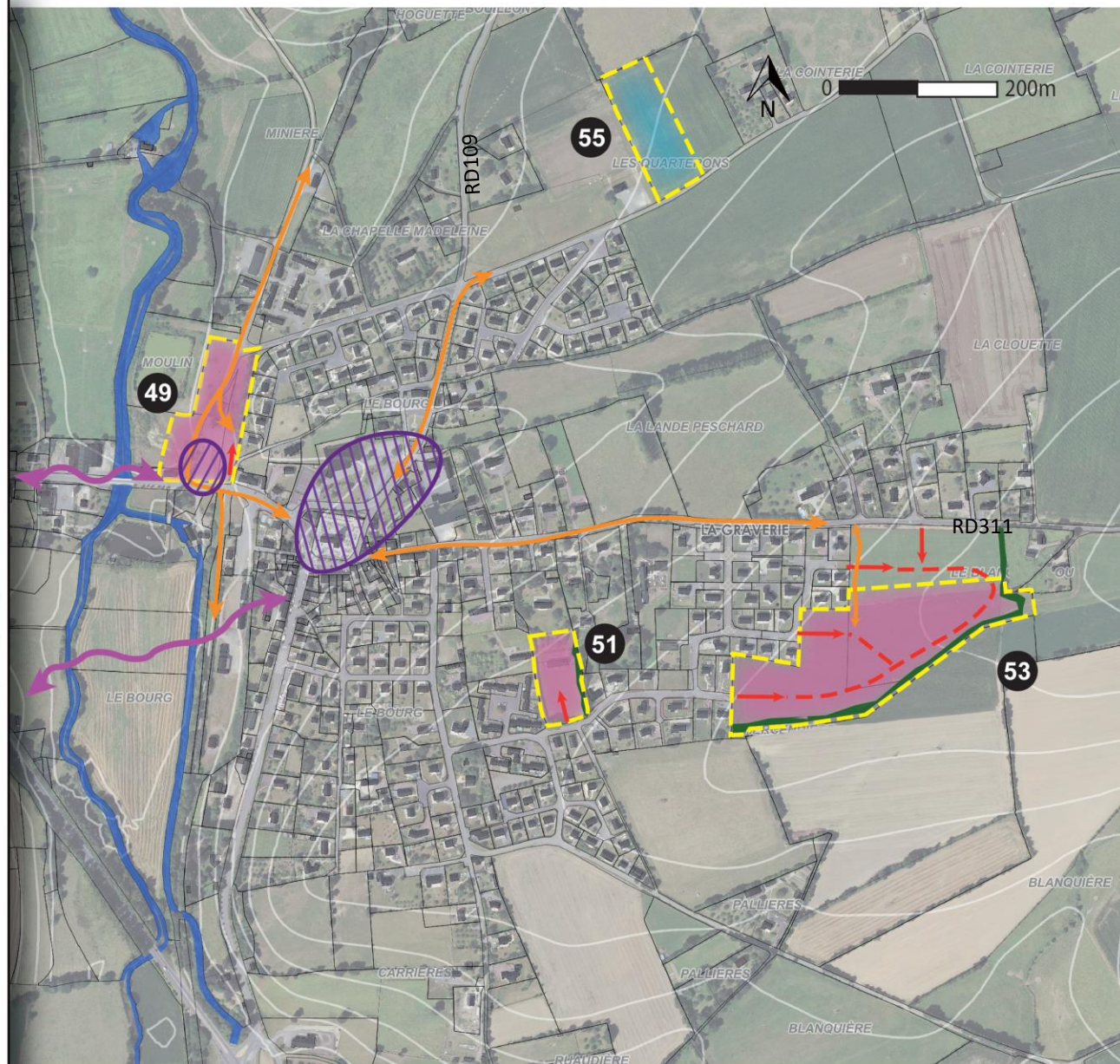
## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain
- Mettre en valeur les espaces publics du centre bourg
- Mettre en valeur les vues entre les clochers d'église, la vallée de la Vire
- Adapter les constructions et les aménagements à la topographie pour ralentir les ruissellements d'eaux de pluie. Intégrer des coupures végétales à l'intérieur des grandes opérations d'aménagement

## Programme


- 49** 22 logements, dont 1 partie adaptée aux besoins de personnes âgées ou dépendantes (petits logements de plain pied). Mettre en valeur l'entrée de bourg, la maison médicale et le point de départ de la voie verte
- 51** 10 logements
- 53** 60 logements
- 55** Equipements publics de sports ou loisirs


**Echéancier :** Les secteurs 49, 51, 55 peuvent être aménagés immédiatement. Le secteur 53 peut être aménagé immédiatement mais en plusieurs tranches successives.




# La Graverie - Zone d'activités (OAP n°54)

## Principes d'aménagement

 Périmètre et n° de l'OAP spatialisée

 Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)

 Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

 Zone à vocation d'activités

## Enjeux et objectifs

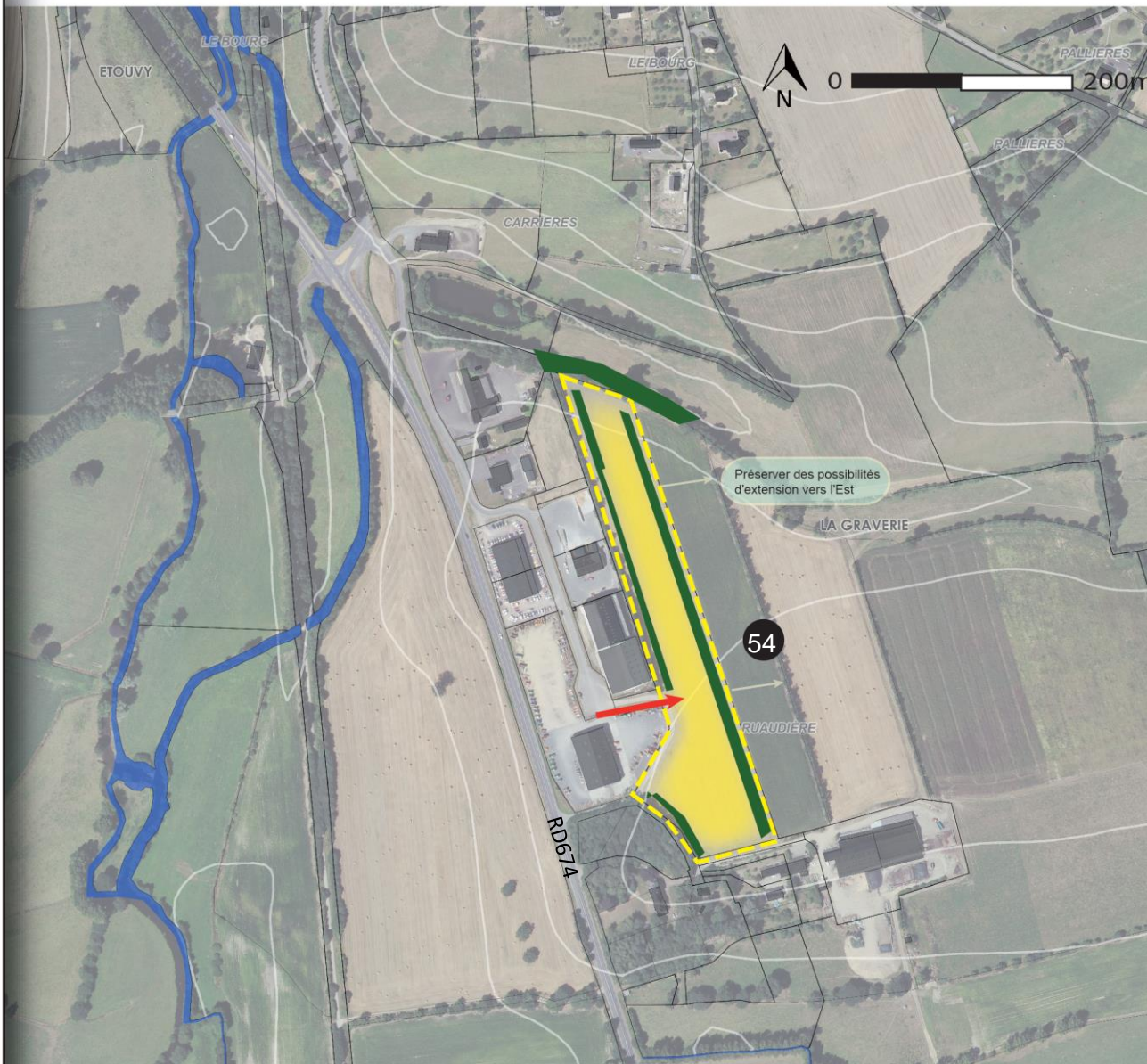
- Accueillir des nouvelles entreprises
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en préservant/complétant les haies bocagères
- Laisser des possibilités d'extension de la zone d'activités vers l'Est (amorces de voies)

## Programme

Bâtiments d'activités économiques

## Echéancier


L'ensemble de la zone peut être aménagé immédiatement




# Le Reculey - Le Bas Chemin (OAP n°57)

## Principes d'aménagement

**57** Périmètre et n° de l'OAP sectorielle

 Elément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

 Marge de recul inconstructible (20 mètres) pour les constructions principales d'habitation

 Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu paysager rural
- Prendre en compte la proximité d'une habitation et préserver ses abords immédiats

## Programme











**57** 4 logements

**Echéancier** : Le secteur peut être aménagé immédiatement.



# Bourg de Le Tourneur (OAP n°61, 62, 63, 64, 76 et 79)

## Principes d'aménagement

-  Périimètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Placette à aménager
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Placette à aménager
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Vocation d'habitat
-  Vocation de tourisme
-  Vocation d'artisanat

## Enjeux et objectifs

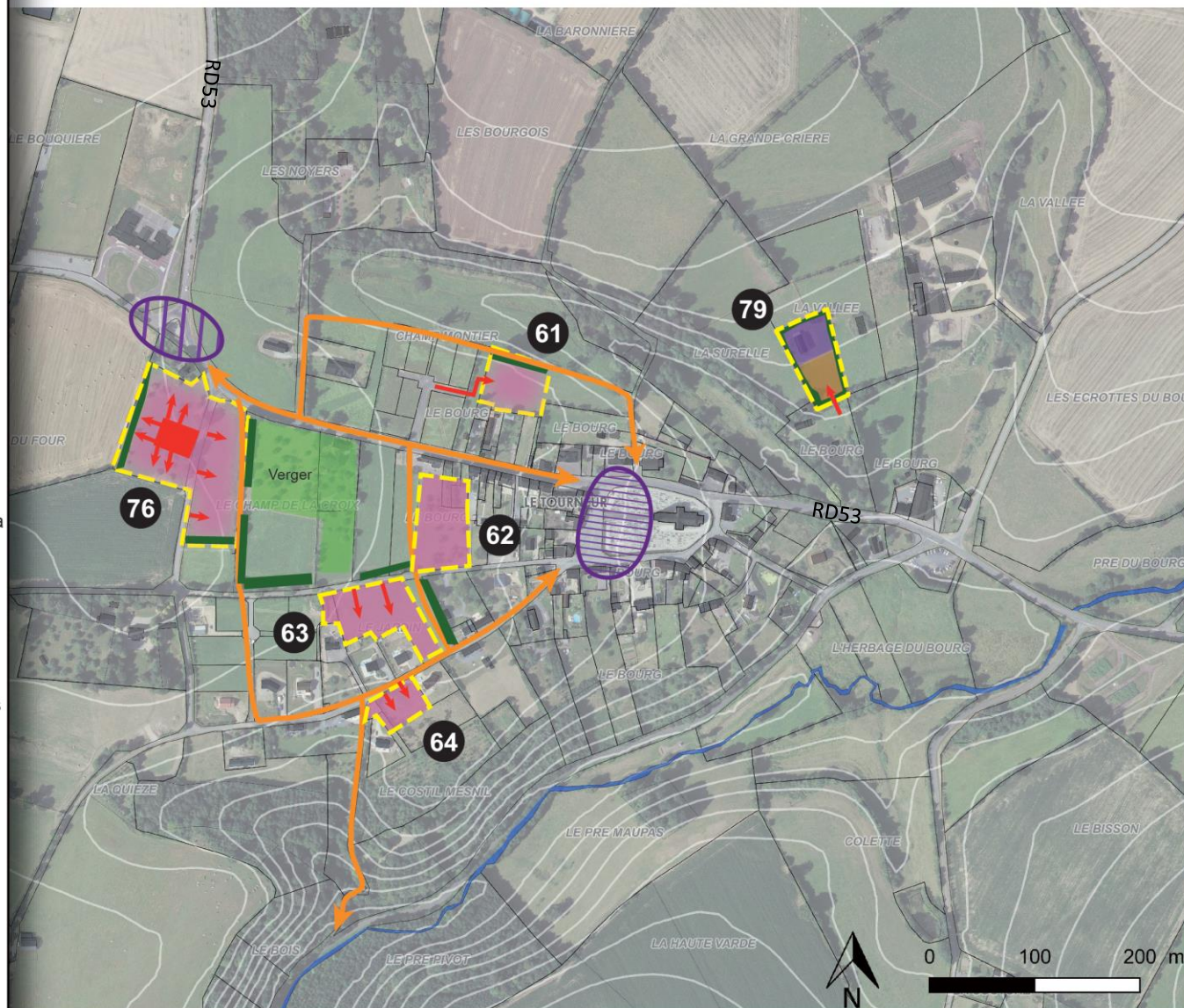
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur la place de l'église
- Ménager une coulée verte non bâtie au centre du bourg reliant la vallée au plateau et appuyée sur des vergers, des haies et des chemins de randonnée
- Sécuriser les liaisons piétonnes entre les secteurs de nouvelles constructions, l'école et la place de l'église
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions
- Sur le secteur 76 envisager un écolotissement structuré autour d'une place commune. Sur sa partie Est, regrouper une partie des accès sur un accès commun.

## Programme

- |   |             |  |                    |
|---|-------------|--|--------------------|
|  61 | 3 logements |  64 | 2 logements        |
|  62 | 5 logements |  76 | 15 logements       |
|  63 | 4 logements |  79 | Artisanat/tourisme |


## Echéancier


Tous les secteurs peuvent être aménagés immédiatement. Cependant, les secteurs 76 et 62 ne doivent pas être aménagés simultanément. Une seconde opération ne pourra démarrer que lorsque la première aura été aménagée sur au moins 80% de sa superficie.



# Le Tourneur - Le Clos Godet (OAP n°77)

## Principes d'aménagement

 Périmètre et n° de l'OAP sectorielle

 Elément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

 Zone à vocation touristique (Atc)

## Enjeux et objectifs

- Encourager le développement touristique du territoire communal
- Prendre en compte la situation du site dans la zone Natura 2000 du bassin de la Soulevre et modérer les écoulements d'eau vers la rivière

## Programme

 77 Activité touristique


**Echéancier** : Le secteur peut être aménagé immédiatement.



# Le Tourneur - La Vallée Normande (OAP n°78)

## Principes d'aménagement

**78** Périmètre et n° de l'OAP sectorielle

 Elément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

 Zone à vocation économique (Az)

## Enjeux et objectifs

- Conforter une activité économique existante en campagne
- Prendre en compte la situation du site dans la zone Natura 2000 du bassin de la Souleuvre et modérer les écoulements d'eau vers la rivière

## Programme

**78** Activité artisanale

**Echéancier** : Le secteur peut être aménagé immédiatement.



# Bourg de Montbertrand (OAP n°86)

## Principes d'aménagement

- 86** Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
- ➔ Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
- Elément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
- Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

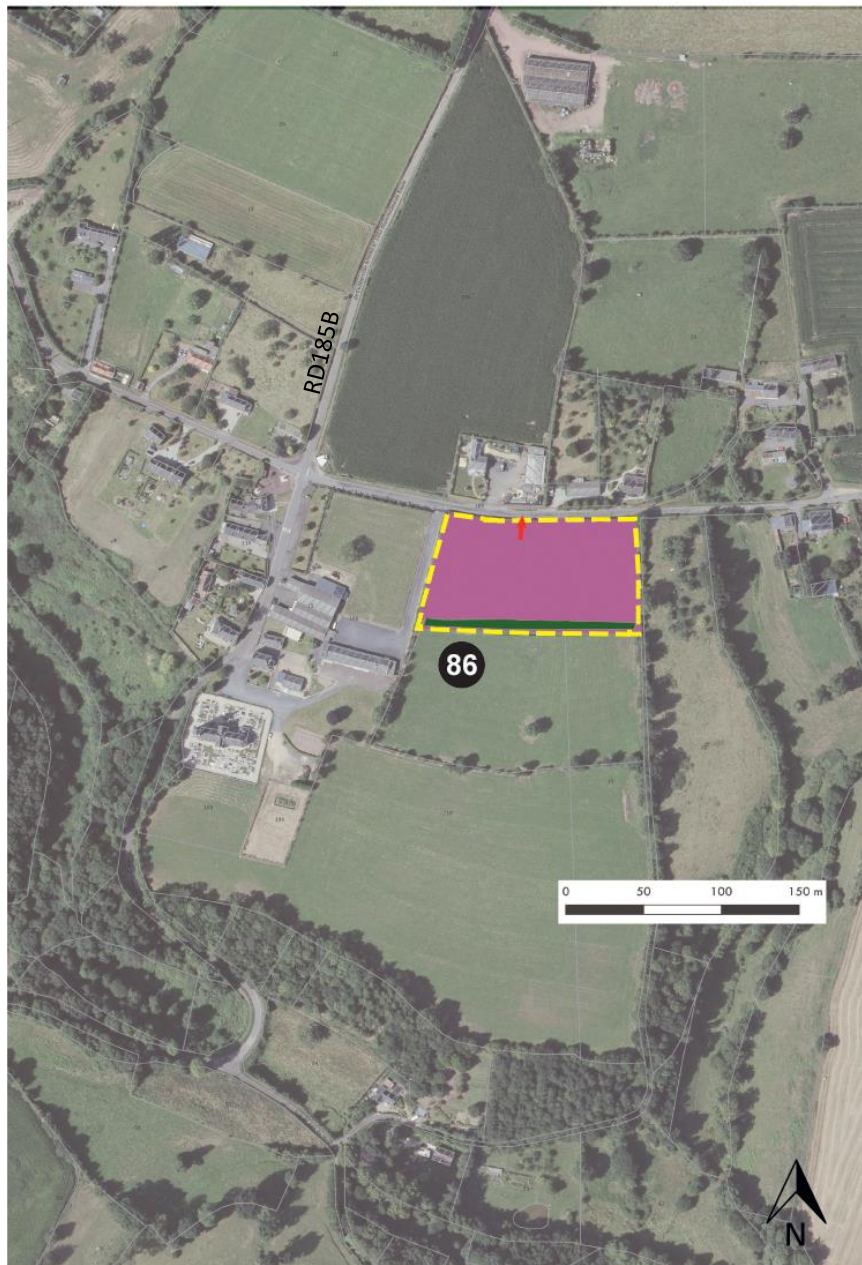
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu paysager.

## Programme

**86** 8 logements










## Echéancier

Le secteur peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Montchauvet (OAP n°93, 94, 95 et 96)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Vues à mettre en valeur
-  Placettes à aménager
-  Zone à vocation d'habitat
-  Implantation des nouvelles constructions au nord des parcelles

## Enjeux et objectifs

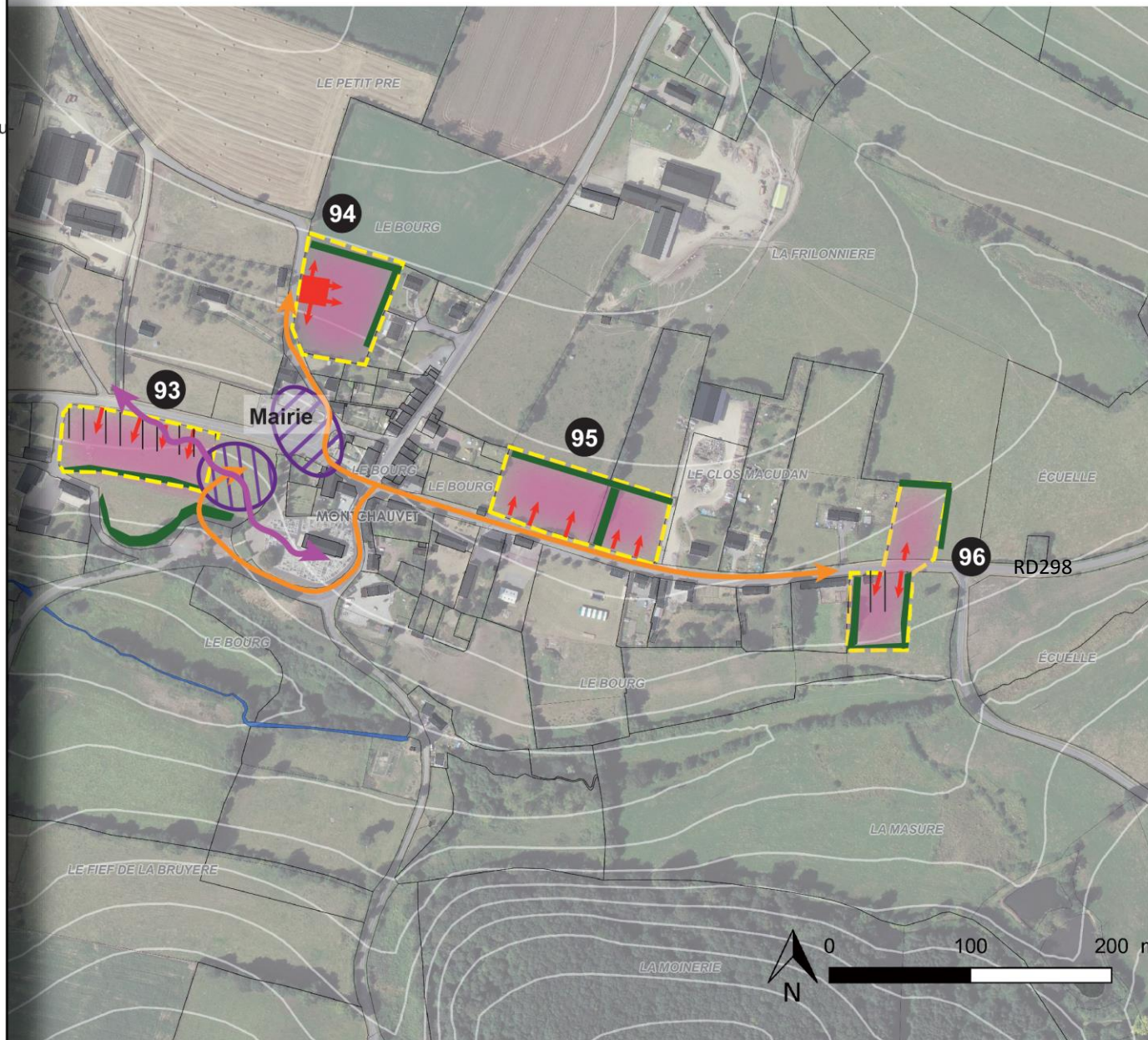
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur les vues sur l'église
- Mettre en valeur la place de la Mairie
- Sécuriser les liaisons piétonnes entre les secteurs de nouvelles constructions et le centre bourg
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions
- Prendre en compte la Zone Natura 2000

## Programme

- |  |   |
|--|---|
|  4 logements |  5 logements |
|  4 logements |  3 logements |





## Echéancier

L'ensemble des secteurs peut être aménagé immédiatement



# Montchauvet - Les Etournières (OAP n°97)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Zone à vocation d'habitat
-  Implantation des nouvelles constructions au nord des parcelles

## Enjeux et objectifs

- Combler les parcelles non bâties du hameau
- Prendre en compte la Zone Natura 2000

## Programme

 1 logement







## Echéancier

Le secteur peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Saint Denis Maisoncelles (OAP n°99)


## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP sectorielle
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat
-  Maintien d'un accès au parcellaire agricole (positionnement indicatif)

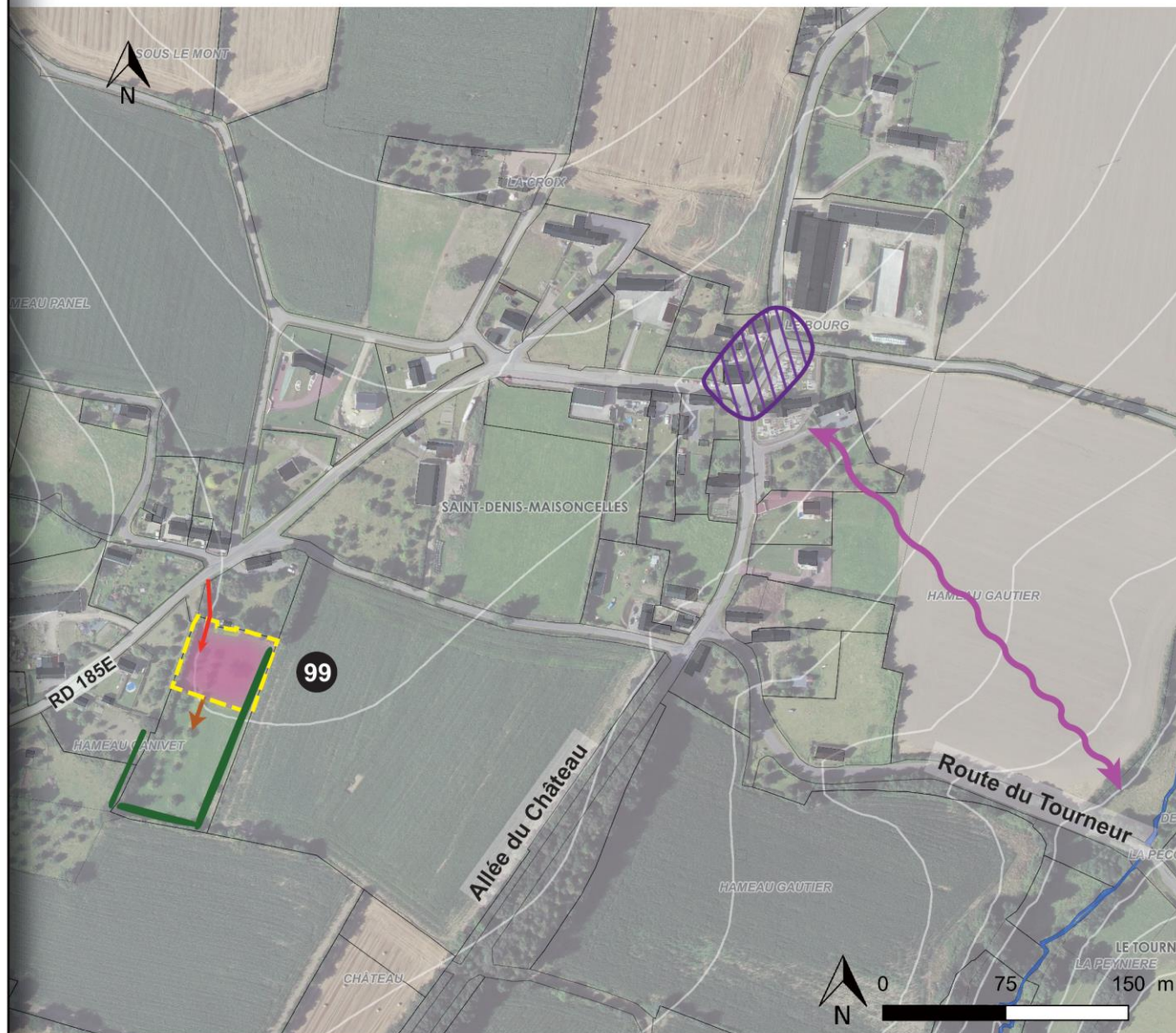
## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur les vues sur l'église depuis l'entrée par la route du Tourneur
- Préserver et mettre en valeur l'allée du château, et son lien avec la place de l'église
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme





-  2 logements, avec un accès commun sur la RD 185E

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement.



# Saint Denis Maisoncelles - Hameau Mulot (OAP n°100, 101 et 102)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP sectorielle
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme










-  100 1 logement
-  101 4 logements
-  102 3 logements

**Echéancier :** L'ensemble des secteurs peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Saint-Martin des Besaces (OAP n°105, 107, 109, 110, 112, 116, 117 et 119)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP sectorielle
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Vues à mettre en valeur
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation d'équipements
-  Zone à vocation d'espace vert de respiration le long d'un chemin

## Enjeux et objectifs

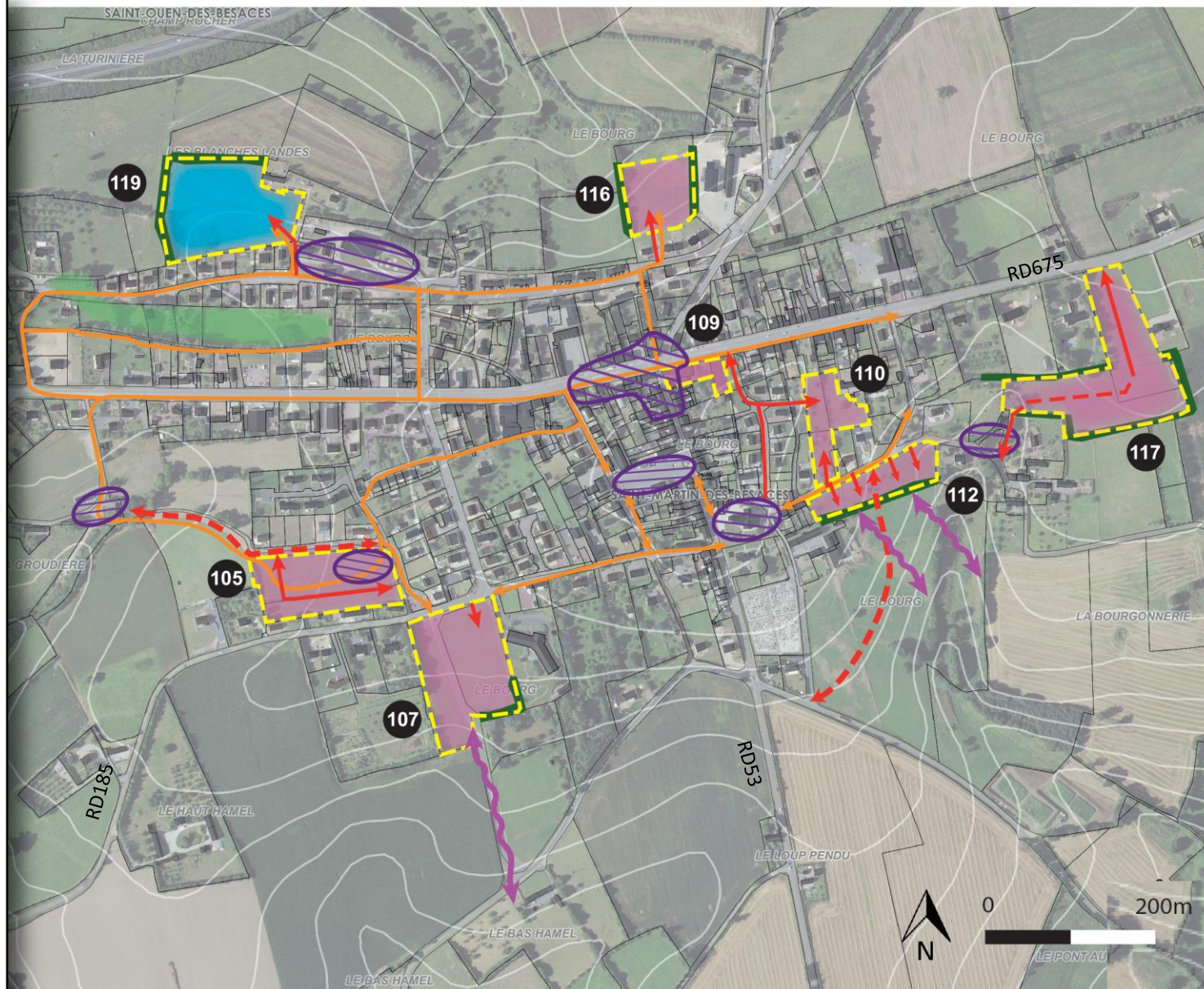
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et le paysage
- Adapter les constructions et les aménagements à la topographie pour ralentir les écoulements des eaux de pluie
- Mettre en valeur les vues vers le Sud
- Sécuriser les liaisons piétonnes dans le centre bourg
- Mener des opérations de renouvellement urbain sur les îlots bâtis dégradés

## Programme

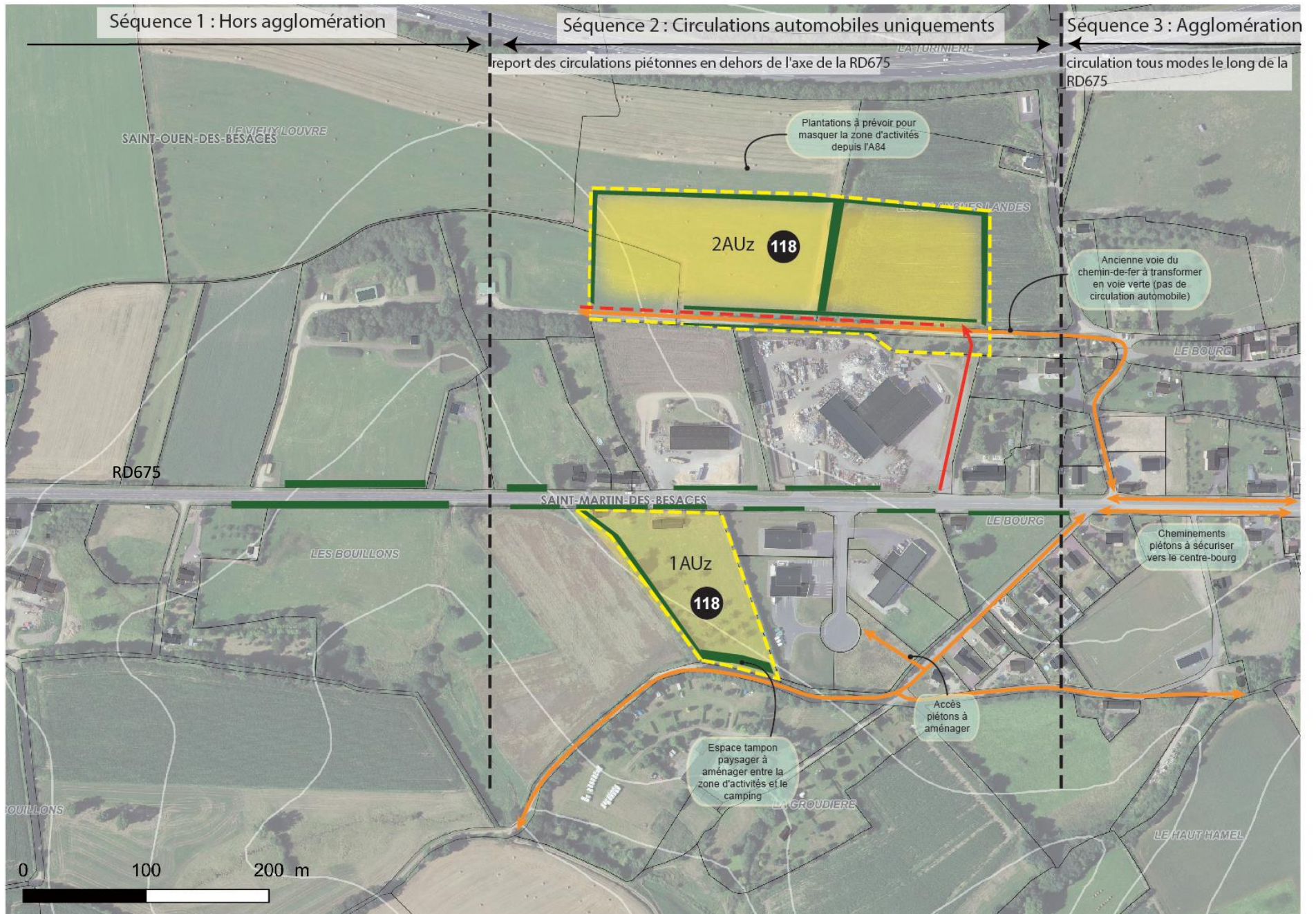
- |   |  |
|---|--|
|  20 logements  |  15 logements   |
|  19 logements   |  23 logements et espace public à aménager autour du lavoir |
|  6 logements de petite taille pour personnes âgées ou personnes seules |  Equipements publics                                      |
|  8 logements   |  |
|  7 logements et accès d'une voie de liaison vers le sud                |  |

## Echéancier

Tous les secteurs peuvent être aménagés immédiatement. Cependant, les secteurs 103 et 115 ne doivent pas être aménagés simultanément.









# Saint-Martin-des-Besaces - Zone d'activités (OAP n°118)



# Saint-Martin-des-Besaces - Zone d'activités (OAP n°118)

## Principes d'aménagement

-  Coutours des secteurs à aménager
-  Vocation d'activités
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

### Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Mettre en valeur l'entrée de bourg et valoriser les paysages
- Sécuriser les accès et circulations automobiles
- Sécuriser les liaisons piétonnes

Les dispositions de cette OAP répondent aux dispositions des articles L.111-6 à L.111- 8 du code de l'urbanisme, compte tenu du classement de la RD 675 en voie à grande circulation.

## Principes d'aménagement à respecter en application des dispositions des articles L.111-6 à L.111- 8 du code de l'urbanisme

L'aménagement devra être réalisé en concertation avec les services du Département du Calvados

### - Sécurité

- o L'entrée de bourg doit être aménagée de façon à ralentir les circulations automobiles.
- o Sur une première séquence, des aménagements paysagés (plantations) viendront resserrer les vues de façon à marquer l'entrée dans un nouvel espace. Cette séquence opère la transition entre l'espace rural et l'entrée en agglomération.
- o Sur une deuxième séquence, les aménagements paysagés sont poursuivis le long de l'axe, mais seules les circulations automobiles y sont possibles. Les circulation piétonnes et cycles sont reportés sur d'autres voies parallèles à la RD 675.
- o La troisième séquence sera aménagée en espace urbain, où l'ensemble des circulations (automobiles et piétonnes) sont assurées sur la RD 675. Ce qui nécessite des aménagements adaptés, en site propre, pour les piétons et les cycles, éventuellement séparés de l'axe routier par une bande plantée de végétation basse.
- o Pour éviter la multiplication des sorties sur la RD 675, les accès seront regroupés sur des carrefours à aménager.

### - Prise en compte des nuisances

- o Pour limiter les nuisances que pourraient produire les entreprises (bruit notamment), on conservera des espaces tampon, plantés d'une végétation de hauteur moyenne, type bosquet de 3 à 4 mètres de développement en hauteur. La largeur de ces bandes tampon sera d'au moins 5 mètres. Ces espaces tampon sont à aménager entre :
  - \* Les terrains dédiés à des activités et ceux occupés par des habitations
  - \* Les terrains dédiés à des activités et le terrain de camping
- o Une distance minimale de 20 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 675 et les nouvelles constructions (bâtiments d'activités ou habitations).

### - Qualités urbaines, architecturales et paysagères :









- o Les paysages d'entrée de bourg sont à mettre en valeur par l'aménagement de plantations le long de la RD 675, mais également aux pourtours de la zone.
  - \* Les vues depuis l'A84 devront être accompagnées de plantation de plusieurs rangées d'arbres haute tige.
  - \* Les espaces de stockage existants le long de la RD 675 devront être reportés à l'arrière des bâtiments de façon à ne plus être visibles depuis l'axe routier d'entrée de bourg.
- o Pour les nouvelles constructions, les espaces situés entre les bâtiments et la RD 675 devront être traités de façon simple et valorisante. Les espaces de stockage sont interdits sur cet espace.
- o Pour préserver un bon ordonnancement de l'entrée de bourg, les constructions devront aligner leur façade avant sur une ligne parallèle à l'axe de la RD 675
- o Les clôtures installées le long de la RD 675 doivent être simples et discrètes. On devra utiliser des grillages métalliques de type maille soudée de couleur sombre.
- o Les façades des bâtiments d'activités doivent être en harmonie entre elles. On ne devra pas employer de teintes vives.

### Echéancier

L'ensemble de la zone peut être aménagé immédiatement.

# Bourg de Saint Ouen des Besaces (OAP n°124, 125, 128 et 129)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Vues à mettre en valeur
-  Zone à vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

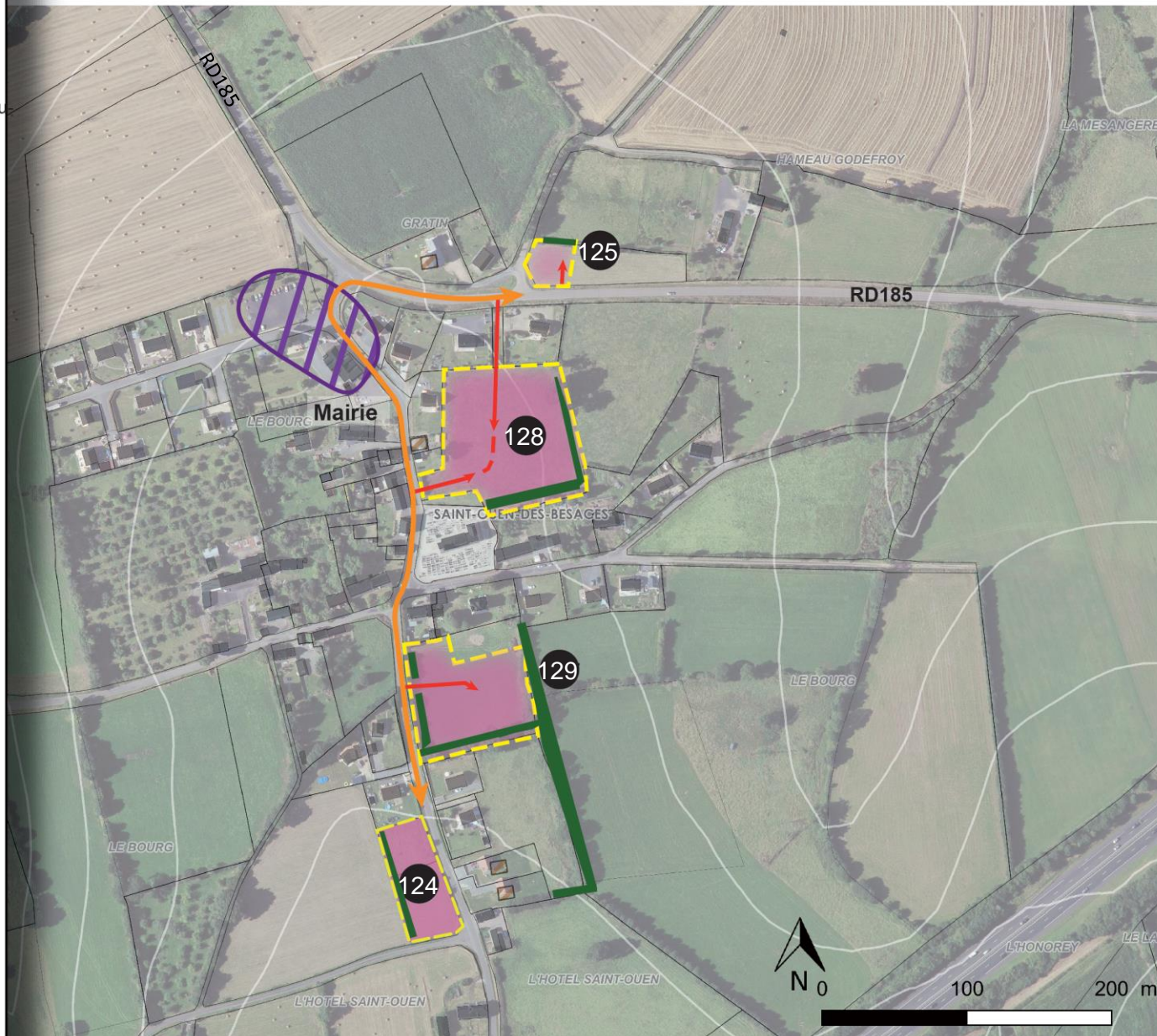
- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur les vues en entrée de bourg sur la RD 185
- Sécuriser les liaisons piétonnes entre les secteurs de nouvelles constructions, l'espace public-Mairie et la place de l'église
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme

- |  |             |   |             |
|--|-------------|---|-------------|
|  124 | 3 logements |  128 | 9 logements |
|  125 | 1 logement  |  129 | 7 logements |








## Echéancier

L'ensemble des secteurs peut être aménagé immédiatement.



# Bourg de Saint Pierre Tarentaine (OAP n°132, 133, 135, 136, 137 et 138)

## Principes d'aménagement

-  Périomètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Continuité de voie à assurer
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Vocation d'habitat

## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur la place de l'église
- Sécuriser les liaisons piétonnes entre les secteurs de nouvelles constructions et la place de l'église
- Préserver et recréer des haies bocagères en accompagnement des nouvelles constructions

## Programme

-  3 logements
-  4 logements
-  6 logements
-  10 logements et un espace commun
-  4 logements
-  3 logements









## Echéancier

L'ensemble des secteurs peut être aménagé immédiatement



# Bourg de Sainte-Marie-Laumont (OAP n°148 et 149)

## Principes d'aménagement

-  Périmètre et n° de l'OAP spatialisée
-  Accès automobiles à créer/adapter (positionnement indicatif)
-  Continuité de voie à assurer
-  Circulation piétonne à aménager/mettre en valeur/sécuriser
-  Élément de végétation à planter/aménager/préserver pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
-  Espace public à créer/mettre en valeur (positionnement indicatif)
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation d'activités



## Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements, bien intégrés dans le tissu urbain et le paysage (secteur 2)
  - Mettre en valeur les espaces publics et les zones humides
  - Préserver ou recomposer les haies bocagères
  - Sécuriser les liaisons piétonnes vers le centre bourg
  - Préserver la qualité paysagère des abords de la RD 674
  - Accueillir de nouvelles entreprises (secteur 1)
- Les dispositions de cette OAP répondent, pour le secteur 1, aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, compte tenu du classement de la RD 675 en voie à grande circulation.

## Principes d'aménagement à respecter en application des dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

- **Sécurité**
  - o L'accès aux activités devra s'opérer par l'accès existant sur la RD 674
  - o Aucun nouvel accès vers le secteur 147 ne doit être aménagé sur la RD 674
- **Prise en compte des nuisances**
  - o Une distance minimale de 10 mètres doit être respectée entre l'axe de la RD 674 et les nouvelles constructions.
- **Qualités urbaines, architecturales et paysagères**
  - o Les haies existantes le long de la RD674 doivent être préservées, de façon à masquer les nouvelles constructions

## Programme

-  18 logements et mise en valeur de la zone humide en espace commun
-  Bâtiments d'activités économiques

## Echéancier

Les secteurs peuvent être aménagés immédiatement.

