



## OAP Thématique Trame Verte et Bleue/ Grand Paysage **p3**

### Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles **p7**

1.	Phasage	p8
2.	Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie	p10
3.	La trame et les ambiances des espaces publics	p11
4.	Les dessertes et accès	p11
6.	Le stationnement	p13
7.	La gestion des eaux pluviales	p14
8.	L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes	p14
9.	La prise en compte des cônes de vue	p15
10.	Les formes d'habitat et densité	p15

### Les schémas des OAP sectorielles **p17**

Beaumesnil	p19	Noues de Sienne / Sept-Frères	p33
Campagnolles	p22	Sainte-Marie-Outre-l'Eau	p35
Noues de Sienne / Champ du Boul	p25	Noues de Sienne / Saint-Manvieu-Bocage	p37
Noues de Sienne / Courson	p27	Noues de Sienne / Mesnil-Clinchamps	p42
Landelles et Coupigny	p29	Saint-Aubin-des-Bois	p45
Noues de Sienne / Le Mesnil-Caussois	p31	Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados	p47
		Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados// Mesnil-Clinchamps	p50

## OAP Thématique du Lac de la Dathée **p52**



# **OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE / GRAND PAYSAGE**

## 1. PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ BOISÉS

Au sein du territoire communautaire, les massifs forestiers ont un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire, en tant que réservoirs de biodiversité.

Principes d'aménagement à respecter :

- Maintenir le caractère boisé et naturel des lieux ;
- Proscrire toute nouvelle urbanisation dans les réservoirs de biodiversité boisés afin de préserver leur qualité écologique : les éventuels aménagements et constructions autorisés liés à des projets d'intérêt communautaire/public ou à l'exploitation forestière devront être modérés (emprise au sol réduite, faible imperméabilisation des sols, forte végétalisation des abords, perméabilité des clôtures sauf contraintes techniques) et prendre en compte le contexte environnemental afin de limiter les incidences et les pressions sur les milieux naturels ;
- Protéger les franges et lisières par un retrait des constructions et en privilégiant des aménagements légers.

## 2. PROTÉGER ET VALORISER LES ZONES HUMIDES DU TERRITOIRE

L'article L 211-1 du Code de l'Environnement décrit les zones humides comme étant «les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire». Les zones humides contribuent à la richesse du territoire. Qu'il s'agisse de prairies humides ou tourbeuses, de marais, de vasières ou de mares, ces milieux rendent de nombreux services à la collectivité et agrémentent les paysages :

- contrôle des crues, recharge des nappes et soutien des cours d'eau en période d'étiage,
- dépollution des eaux,
- réservoir de biodiversité,
- support d'activité économique et de loisir : pâturage, pêche, chasse, tourisme.

**Principes d'aménagement à respecter :**

- Prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide,
- En cas de zones humides avérées, s'inscrire dans la démarche Éviter (la destruction), Réduire (les incidences du projet) et Compenser (les effets négatifs résiduels) : lorsque des zones humides auront été identifiées, elles seront autant que possible intégrées dans des coulées vertes ou des espaces paysagers du projet. La destruction de ces milieux doit rester exceptionnelle.
- De manière générale, préserver la qualité environnementale des zones humides et favoriser la restauration de ces milieux naturels en intégrant le cas échéant, des aménagements légers contribuant à la valorisation des sites de type cheminement fauché ou sur pilotis.

## 3. PRÉSERVER ET RENFORCER LE RÉSEAU BOCAGER

Au sein du territoire communautaire, le réseau de haies est l'un des éléments essentiels de la Trame Verte et Bleue et constitue un des éléments de paysage majeur qui fonde l'identité du territoire. Le rôle d'une haie peut être multiple : Protéger contre le vent, réguler le ruissellement et le régime des eaux, préserver la biodiversité, délimiter des parcelles, etc... Pour ces raisons, il doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans les évolutions des espaces agricoles et la mise en place d'opérations d'urbanisme.

Principes d'aménagement à respecter :

- De manière générale, conserver les haies bocagères existantes et en cas d'arrachage, les reconstituer sur l'unité foncière, sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.
- Maintenir et renforcer la cohérence du bocage lors de la modifications des pratiques culturelles ou des périmètres des unités foncières via la plantation de nouvelles haies compensant les linéaires détruits,

- Pour les haies bocagères identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : conserver les linéaires identifiés ou en cas d'arrachement, reconstituer un linéaire de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ;
- Utiliser obligatoirement des essences locales pour le renouvellement/création des haies et privilégier la création de plusieurs strates (arbres de haut jet, arbres en cépée, arbustes, etc...) afin de favoriser la biodiversité.
- Dans les opérations d'aménagement :
- Respecter la trame bocagère existante via une intégration du bocage dans la composition urbaine et dans le découpage parcellaire et via un retrait des constructions ;
- En l'absence de linéaires arborés pré-existants, établir des franges urbaines végétales sous la forme de haies bocagères/talus plantés, etc... afin d'assurer la création de limites d'urbanisation harmonieuses.

## 4. PRÉSERVER LES COURS D'EAU ET LES SURFACES EN EAU

Le réseau hydrographique du territoire est riche de nombreux cours d'eau ainsi que de surfaces en eau (mares, étangs, etc...) En complément des zones humides, ils sont les supports de la trame bleue locale.

### Principes d'aménagement à respecter :

- Préserver le caractère naturel des cours d'eau et prévoir un retrait des constructions par rapport aux berges non artificialisées,
- Conserver les mares et les étangs en évitant de les reboucher et/ou de rompre leur fonctionnement hydraulique (seule la suppression de plans d'eau situés sur le tracé de cours d'eau pourra être admise si cette action permet d'améliorer le fonctionnement écologique de la rivière).
- Maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves.

## 5. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES SECTEURS À FORTE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Certains secteurs du territoire présentent une sensibilité paysagère particulière qu'il convient de prendre en compte lors de l'implantation de nouvelles constructions. Pour cela, des principes d'intégration des bâtiments (notamment agricoles) ont été définis.

### Principes d'aménagement à respecter :

- Éviter l'implantation de nouveaux bâtiments sur des emplacements très visibles :
  - En ligne de crête ou en sommet de relief,
  - isolé au milieu d'un champ ou à l'écart d'un corps de ferme existant,
  - ou à proximité immédiate ou dans l'axe visuel d'un belvédère ou d'un axe planté.
- **Inscrire le bâtiment dans la pente en :**
  - privilégiant des implantations à flanc de coteau ou à mi-pente,
  - mettant en place une disposition en terrasse si plusieurs bâtiments sont prévus (plutôt que la création d'une seule plate-forme nécessitant des remblais importants),
  - limitant les terrassement par des bâtiments avec ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveaux,
  - préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblais ;
- **Créer des bâtiments avec une volumétrie simple et avec des toitures à deux pentes minimum ;**
  - Utiliser des teintes de matériaux en harmonie avec le site et les bâtiments traditionnels environnants ;
  - Proscrire les bâtiments clairs ou revêtus de matériaux brillants ayant un fort impact visuel,
  - Privilégier des teintes sombres ou neutres (gamme de gris ou de bruns, vert foncé notamment) qui se fondent plus facilement dans l'environnement ;
  - Pour les toitures, utiliser des teintes similaires ou plus sombres qu'en façade et limiter le nombre de plaques translucides (en raison de leurs reflets visibles de loin).

## OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE/ GRAND PAYSAGE

- Accompagner l'implantation de nouveaux bâtiments par un projet d'intégration paysagère de qualité et composé d'essences locales. Ce projet paysager doit être réalisé préalablement ou simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.
- Si des haies sont arrachées, des haies bocagères seront replantées d'essences locales selon une implantation perpendiculaire à la pente ou en accompagnement des bâtiments.

Structure linéaire continue



Structure ponctuelle



Verger ou haie discontinue



*Différents accompagnements végétalisés sont possibles pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (exemples illustratifs). Le rapport construction /végétation à planter dépend de la qualité architecturale du bâti, des emprises disponibles et du souhait de masquer ou de laisser voir le bâtiment.*



*Certaines teintes de revêtement favorisent l'insertion des bâtiments dans leur environnement (exemples illustratifs)*



Palette indicative des couleurs à employer

RAL 5008   RAL 7022   RAL 7006   RAL 8012   RAL 6003

*Conseils et illustrations issus de fiches-conseils réalisés par le C.A.U.E. 76 en collaboration du C.A.U.E. 27, la D.D.T.M. 27 et les chambres d'agriculture 76 et 27 avec le soutien de la Casdar.*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES**

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

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

## 1. PHASAGE

La loi Climat et Résilience (article L151-6-1 du code de l'urbanisme) prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Il est proposé de retenir 2 phases d'ouverture à l'urbanisation de 4 ans chacune sur la temporalité du PLUi (2022-2030) :

- Phase 1 de court et moyen terme (CT) ;
- Phase 2 de long terme (LT).

Le phasage retenu par les élus prend en compte :

- Le fait qu'une majorité de communes n'ont qu'une seule zone à urbaniser et qu'elle souhaite leur ouverture à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi;
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...);
- Les équipements et réseaux existants en lien avec le développement des zones d'habitat et de développement économique.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Six communes ont dans le projet de PLUi plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Le tableau fourni en page suivante détermine leur phasage d'ouverture à l'urbanisation en vue d'échelonner les opérations d'aménagement.

Les zones à urbaniser à vocation de développement économique ou d'équipement public seront ouvertes à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 1. PHASAGE

### Phasage des zones à vocation principale d'habitat

Commune	Nom d'OAP	Echéancier	Nom d'OAP	Echéancier
<b>Saint-Sever-Calvados</b>	OAP 21	CT/ MT		/
<b>Saint-Manvieu-Bocage</b>	OAP 14, 15 et 16	CT/ MT	OAP 13	LT
<b>Courson</b>	OAP 6	CT/ MT	OAP 7	LT
<b>Fontenermont</b>		/		/
<b>Le Mesnil Benoist</b>		/		/
<b>Le Mesnil Caussois</b>		/	OAP 10	LT
<b>Mesnil-Clinchamps</b>	OAP 17 / 19	CT/ MT	OAP 18	LT
<b>Sept-Frères</b>	OAP 11	CT/ MT		/
<b>Le Gast</b>		/		/
<b>Beaumesnil</b>	OAP 2	CT/ MT	OAP 1	LT
<b>Sainte-Marie-Outre-l'Eau</b>	OAP 12	CT/ MT		/
<b>Landelles et Coupigny</b>	OAP 8	CT/ MT		/
<b>Le Mesnil Robert</b>		/		/
<b>Campagnolles</b>	OAP 3 et 4	CT/ MT		/
<b>Saint-Aubin-des-Bois</b>	OAP 20	CT/ MT		/
<b>Pont-Bellanger</b>		/		/

### Phasage des zones à vocation principale d'activités économiques/ équipements

Commune	Nom d'OAP	Echéancier
<b>Saint-Sever-Calvados/ Mesnil-Clinchamps</b>	OAP 22	CT/ MT
<b>Champ-du-Boult</b>	OAP 5	CT/ MT
<b>Landelles et Coupigny</b>	OAP 9	CT/ MT

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

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

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

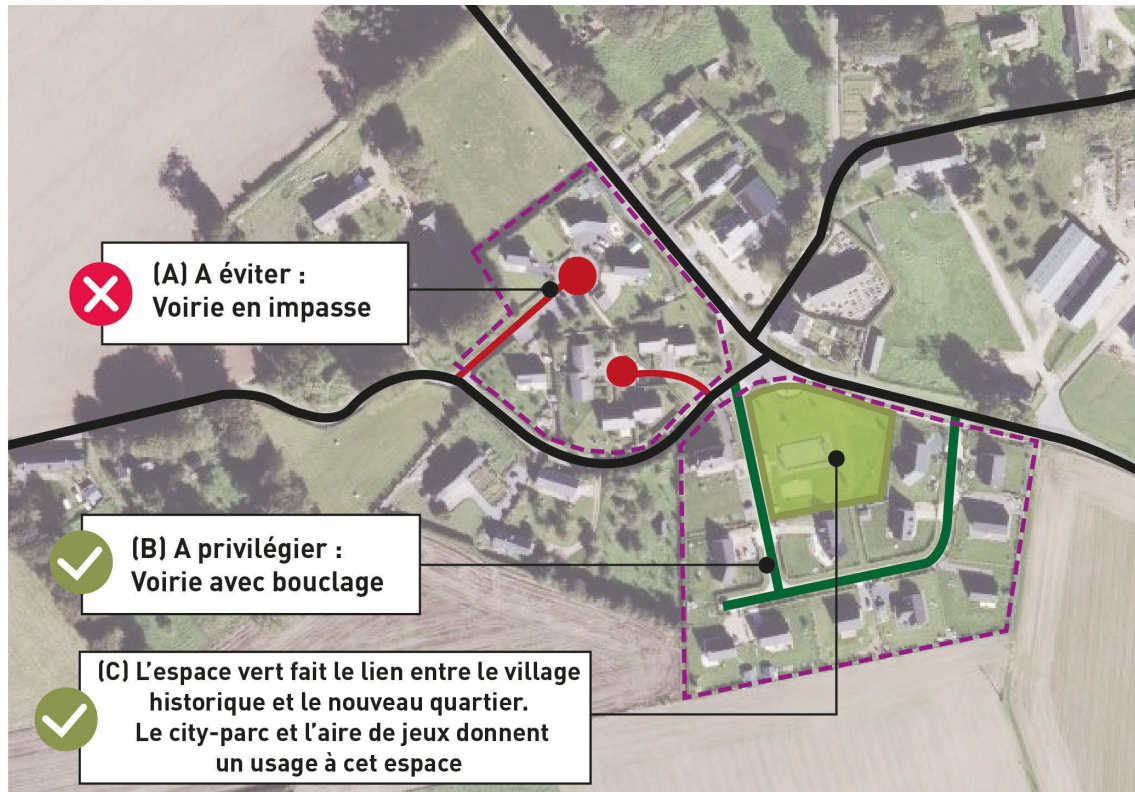
L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en oeuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés.

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



## 3. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

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

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

## 4. LES DESSERTES ET ACCÈS

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

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



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



Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).
- Les voies partagées sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

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

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants. Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.
- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



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

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

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

## 6. LE STATIONNEMENT

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

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

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



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

## 7. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes autour des bourgs et des villages. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc..

Les linéaires de plantation devront être composés d'essences locales. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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



## 9. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

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

## 10. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes



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

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



## LES SCHÉMAS DES OAP SECTORIELLES

## NUMEROTATION ET LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

**OAP 1 et 2** : Beaumesnil

**OAP 3 et 4** : Campagnolles

**OAP 5** : Noues de Sienne / Champ du Boul

**OAP 6 et 7** : Noues de Sienne / Courson

**OAP 8 et 9** : Landelles et Coupigny

**OAP 10** : Noues de Sienne / Le Mesnil-Caussois

**OAP 11** : Noues de Sienne / Sept-Frères

**OAP 12** : Sainte-Marie-Outre-l'Eau

**OAP 13, 14, 15 et 16** : Noues de Sienne / Saint-Manvieu-  
Bocage

**OAP 17, 18 et 19** : Noues de Sienne / Mesnil-Clinchamps

**OAP 20** : Saint-Aubin-des-Bois

**OAP 21** : Noues de Sienne / Saint-Sever-Calvados

**OAP 22** : Noues-de-Sienne / Saint-Sever-Calvados//Mesnil-  
Clinchamps



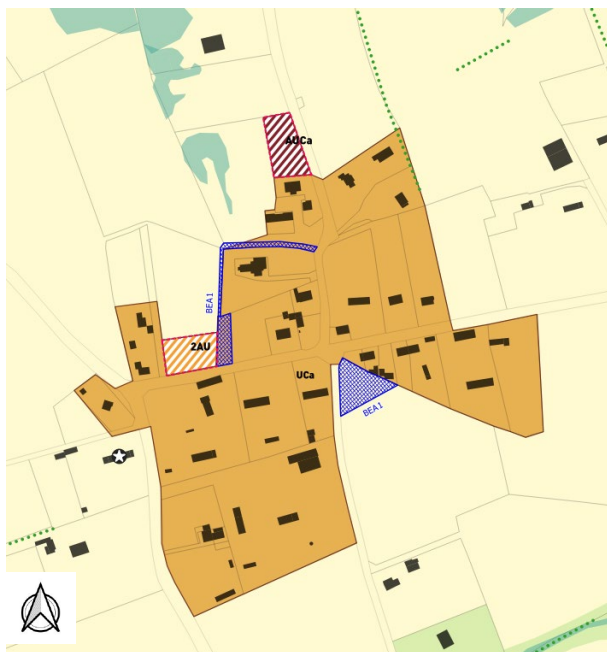
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 1

D'une superficie d'environ 1 600m<sup>2</sup>, ce secteur d'entrée de bourg le long de la RD81 est destiné à l'accueil de nouveaux logements. Ce secteur est classé en 2AU, une modification du PLUi devra avoir lieu pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

#### OAP 2

D'une surface d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, cet îlot localisé au Nord du bourg le long de la RD293 doit également permettre de renforcer l'accueil de nouveaux logements.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



Borne de défense incendie

### OAP 1

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements dans l'objectif de renforcer le centre-bourg de la commune.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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





#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Accès depuis la RD81 pouvant être mutualisés.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE BEAUMESNIL

### OAP 2

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements dans l'objectif de renforcer le centre-bourg de la commune.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

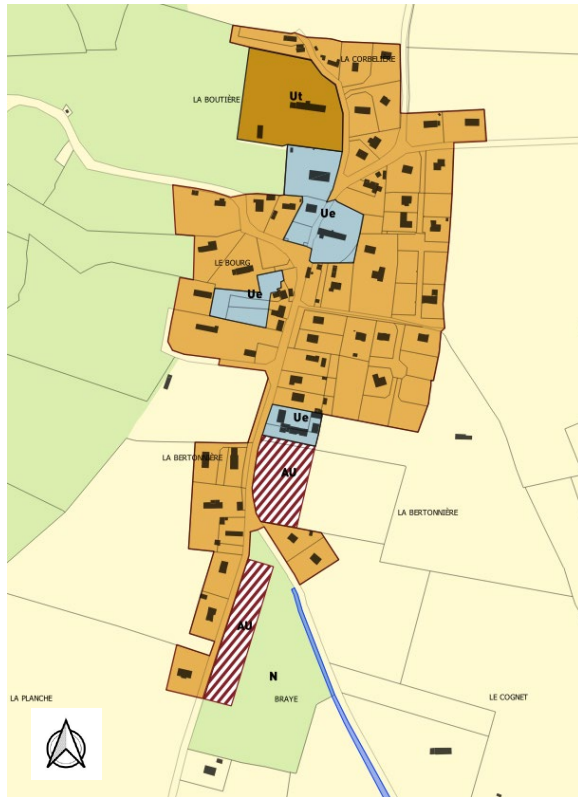
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3

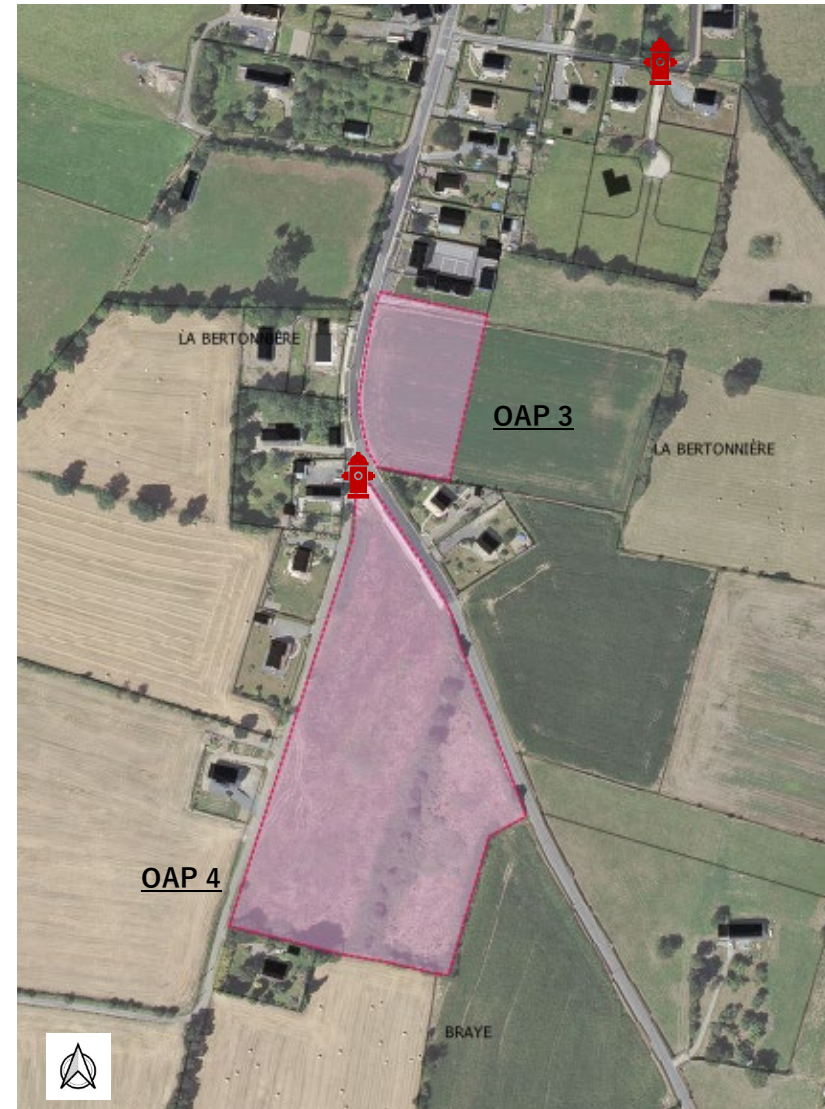
D'une superficie d'environ 5 400m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à un aménagement mixte : habitat et équipements.


#### OAP 4

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



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



 Borne de défense incendie

### OAP 3

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 5 400 m<sup>2</sup>, ce secteur a été identifié comme espace d'accueil de nouveaux logements, de même que l'accueil de nouveaux équipements dans un objectif de renforcement du centre-bourg de la commune.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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








#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens via la RD296**
- Afin de garantir la sécurité des entrées / sorties de véhicule, il est demandé **de respecter un recul des constructions le long de la RD296 afin de maintenir une bonne visibilité dans le virage.**

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE CAMPAGNOLLES

### OAP 4

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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










#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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

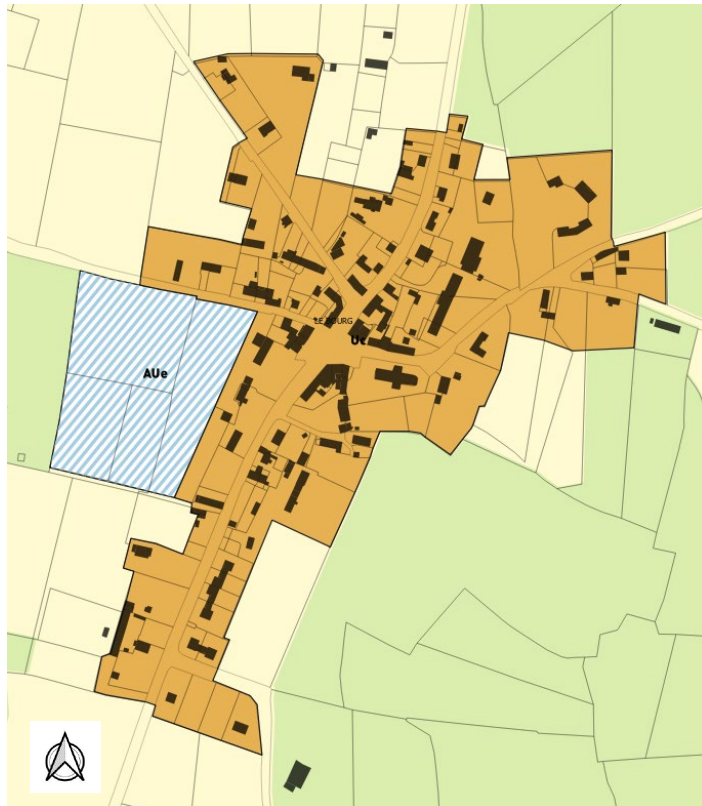


	Périmètre de l'OAP		Haie existante à préserver
	Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel		Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, ...
	Zone non constructible à paysager		Cône de vue à préserver
	Principe d'accès voirie		Borne de défense incendie
	Principe de liaisons douces / cheminements doux		

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5

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



*Extrait du plan de zonage – Secteur bourg*



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE CHAMP DU BOULT

### OAP 5

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



	Périmètre de l'OAP		Principe de cheminements et voies mutualisées à établir
	Zone privilégiée d'implantation d'équipement(s)		Haie existante à préserver
	Principe d'accès voirie		Frange paysagère à créer : haies bocagères / talus plantés, massifs plantés, ...
	Principe de requalification / élargissement de la voirie existante		Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
	Principe de recul des constructions à respecter		Borde de défense incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE COURSON

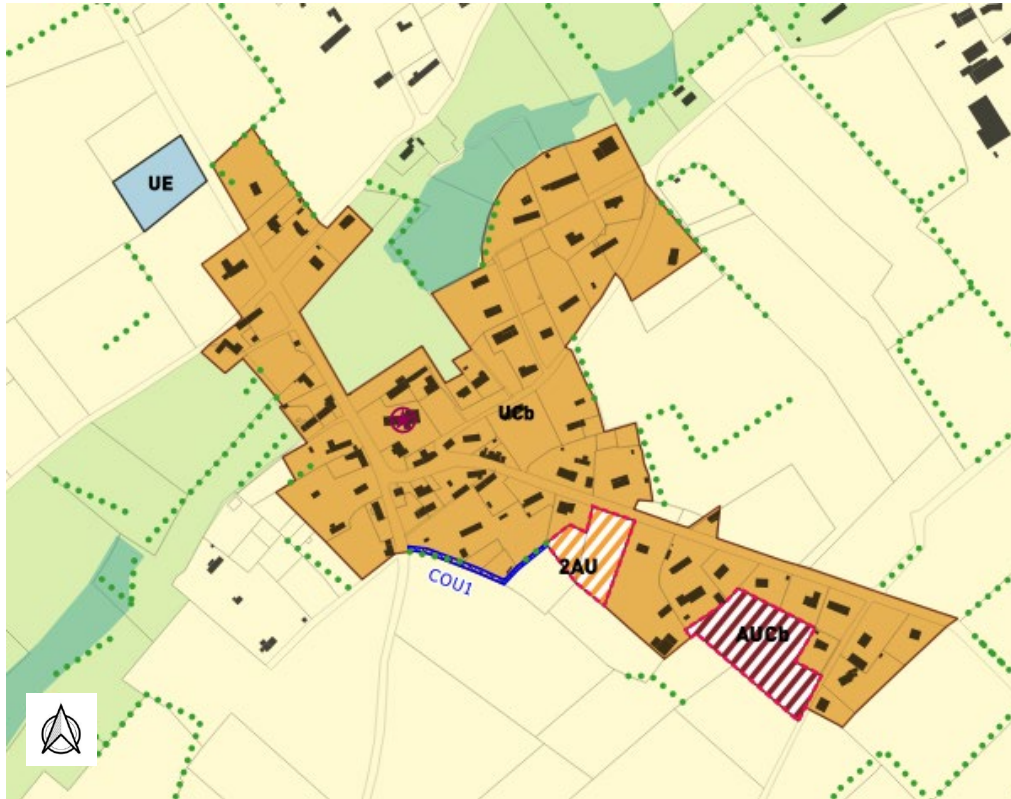
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 6

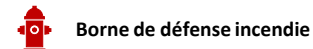
D'une superficie d'environ 7 700 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat.

#### OAP 7

D'une superficie d'environ 4 100 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE COURSON

### OAP 6 et 7

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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

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






#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les secteurs OAP 6 et 7 disposeront d'un accès Entrée/ Sortie
- Les secteurs OAP devront prendre en considération la desserte des parcelles agricoles voisines. Une attention particulière devra être portée sur la sécurité et sur l'utilisation partagée des voies (résidents motorisés, piétons, véhicules agricoles).
- Le secteur OAP 7 intégrera par ailleurs un accès piéton en arrière de parcelle. Ce dernier permettra de rejoindre directement le centre-bourg, au niveau de la départemental D304, via les modes actifs de déplacement.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE LANDELLES ET COUPIGNY

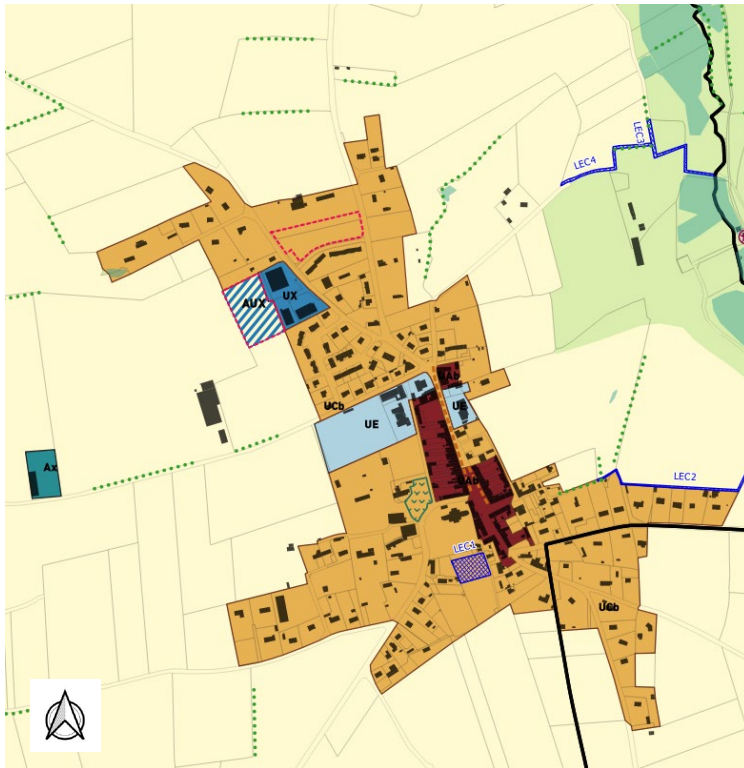
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 8

D'une superficie d'environ 6 300 m<sup>2</sup>, ce secteur de densification du bourg est dédié à l'habitat.

#### OAP 9

D'une superficie d'environ 7 200 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié au renforcement de l'activité économique.



Extrait du plan de zonage – Secteur bourg



 Borne de défense incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE LANDELLES ET COUIGNY

### OAP 8 et 9

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

- Le secteur OAP 8 est destiné au renforcement de l'habitat du centre-bourg.
- **Des densités brutes d'environ 12 logements par hectare devront être respectées**, conduisant ainsi à la réalisation d'environ :
  - 8 logements au sein de l'OAP 8;

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

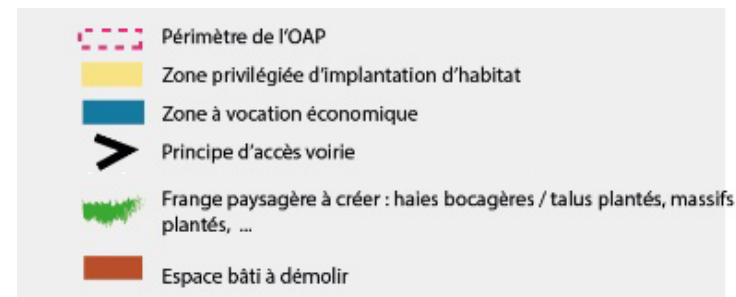
La zone de développement économique devra permettre d'accueillir de nouvelles activités afin de conforter l'activité économique du secteur, tout en permettant la réalisation de places de stationnements pour les futurs salariés.

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les principes d'accès matérialisés sur les plans seront à prendre en compte dans l'aménagement des différents secteurs.
- L'accès du secteur se fera via la RD301 et permettra de desservir l'ensemble des logements réalisés.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **Les aménagement de l'ensemble des secteurs devront intégrer la création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Une attention particulière devra également être portée au sein de l'OAP 8, afin de prévoir un masque visuel entre la futur opération d'aménagement et la station de lavage existante.



### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### **OAP 10**


D'une superficie d'environ 4 300 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié au développement de l'habitat.

Ce secteur est classé en 2AU, une modification du PLUi devra avoir lieu pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.



*Extrait du plan de zonage – Centre-bourg*



 Borne de défense incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE MESNIL-CAUSSOIS

### OAP 10

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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

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





#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Les principes d'accès matérialisés sur les plans seront à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. Au regard de la configuration de la parcelle, des accès mutualisés pour 2 logements pourront être réalisés.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

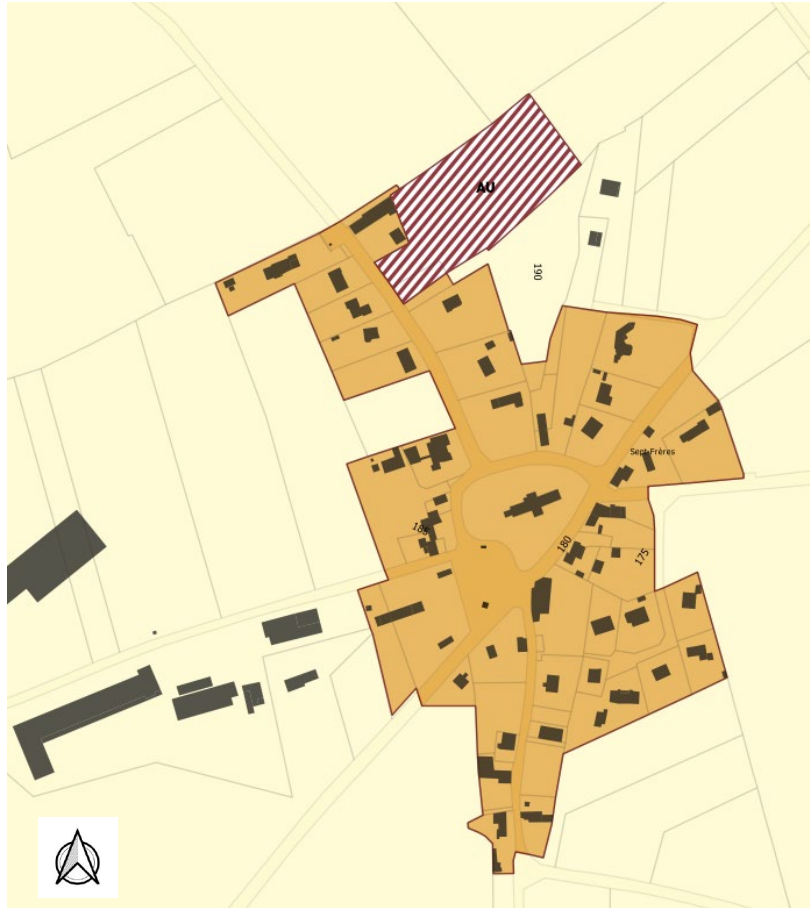
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SEPT-FRERES

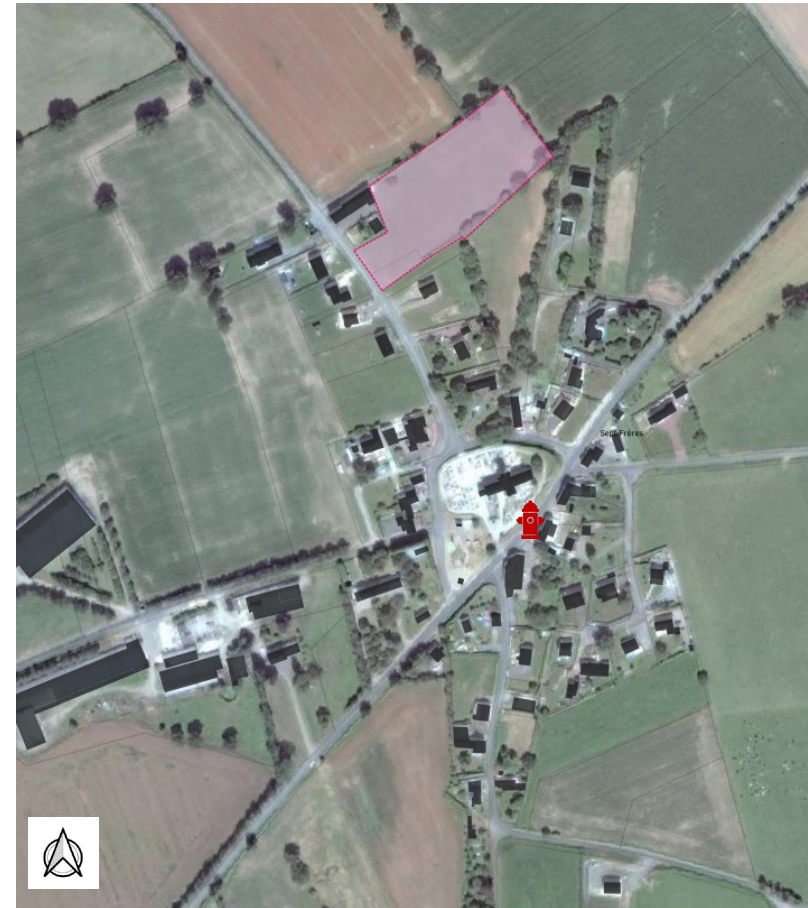
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 11

D'une superficie d'environ 8 800 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié au développement de l'habitat.



*Extrait du plan de zonage – Centre-bourg*



 Borne de défense incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SEPT-FRERES

### OAP 11

#### PRINCIPES DE PROGRAMME ET DE DENSITE DU BATI

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

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

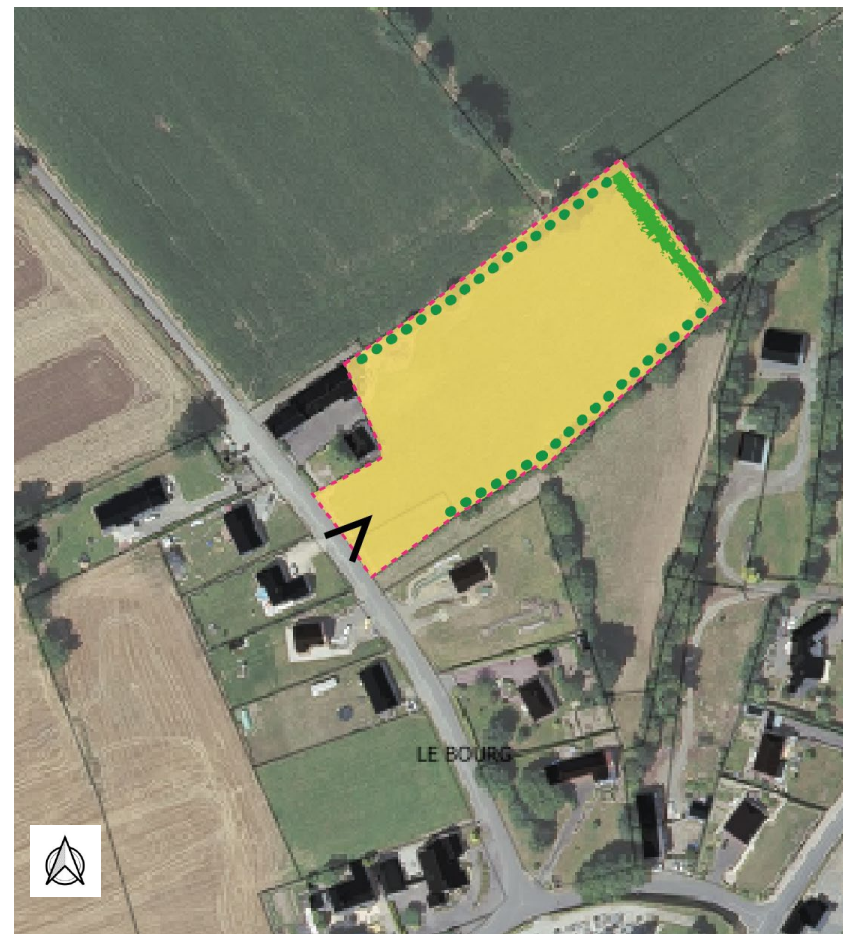
L'urbanisation de cette parcelle devra se faire en priorité depuis la route en s'alignant avec les lignes de constructions existantes.






#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens**.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### **OAP 12**

D'une superficie d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié au développement de l'activité économique.



*Extrait du plan de zonage – Hameau de La Fosse*



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

### OAP 12

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

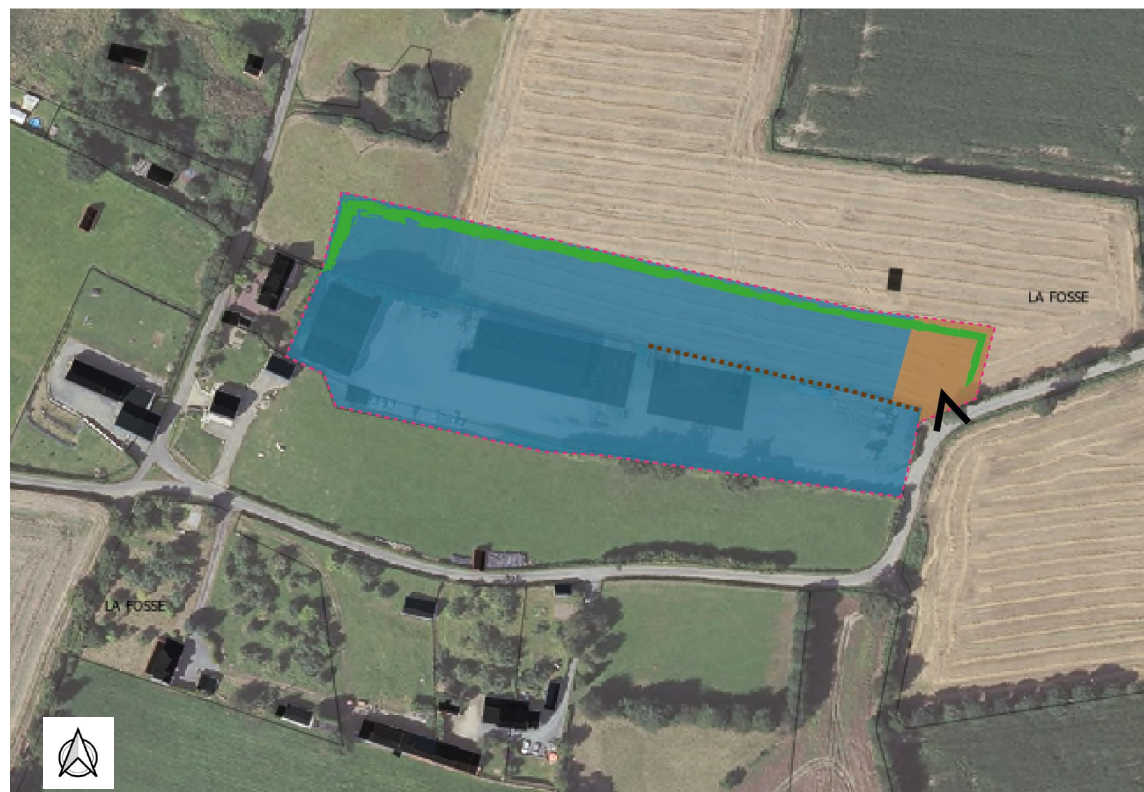
- Ce secteur est dédié au renforcement de l'activité économique déjà implantée sur le site. Les constructions complémentaires pouvant s'implanter sur le secteur devront ainsi être en lien avec l'activité déjà déployée.







#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT-MANVIEU-BOCAGE

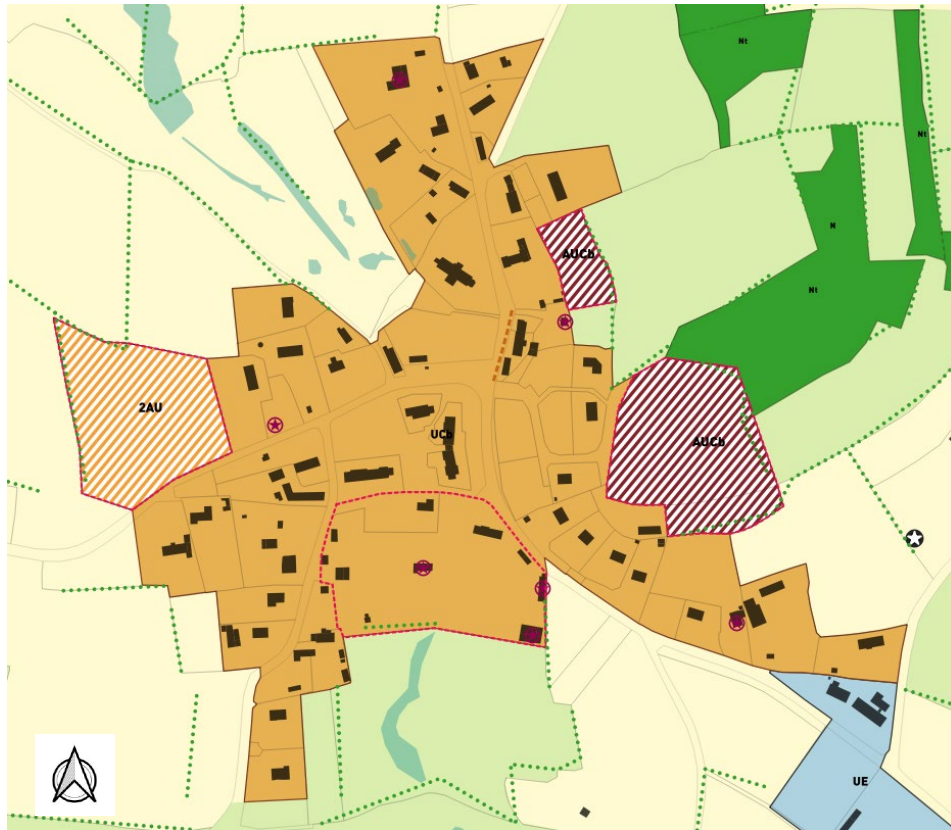
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

**OAP 13** : D'une superficie d'environ 1,3 ha, ce secteur est dédié à l'habitat. Ce secteur est classé en 2AU, une modification du PLUi devra avoir lieu pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

**OAP 14** : D'une superficie d'environ 2 800 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat.

**OAP 15** : D'une superficie d'environ 1,4 ha, ce secteur est dédié à l'habitat.

**OAP 16** : D'une superficie d'environ 1,7 ha, ce secteur de densification est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

### OAP 13

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

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

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

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir ce secteur, il est préconisé **la réalisation d'un accès unique à double sens**.
- Des **principes de liaisons douces** devront être mise en œuvre au sein du site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : voies partagées).
- Il est demandé de prévoir les aménagements et constructions au sein du **secteur de manière à permettre la réalisation d'un accès entre le site et les espaces agricoles/ de prairies situés en arrière plan**. En effet, l'espace agricole en arrière plan devra continuer d'être exploité et devra donc continuer à être desservi. Une attention particulière devra être portée sur la sécurité et sur l'utilisation partagée des voies (résidents motorisés, piétons, véhicules agricoles).

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



- Périètre de l'OAP
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- > Principe d'accès voirie
- Principes de cheminements et voies mutualisées à établir
- Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

### OAP 14

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

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

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







#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

### OAP 15

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

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

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

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle ;
- Des percées visuelles sur le grand paysage devront être maintenues dans l'aménagement global du secteur.
- L'aménagement du site devra prendre en considération la ligne de moyenne tension parcourant le site et respecter les recommandations RTE aux abords des lignes électriques aériennes conformément au document intégré dans le document « Annexes et Servitudes ».



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

### OAP 16

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

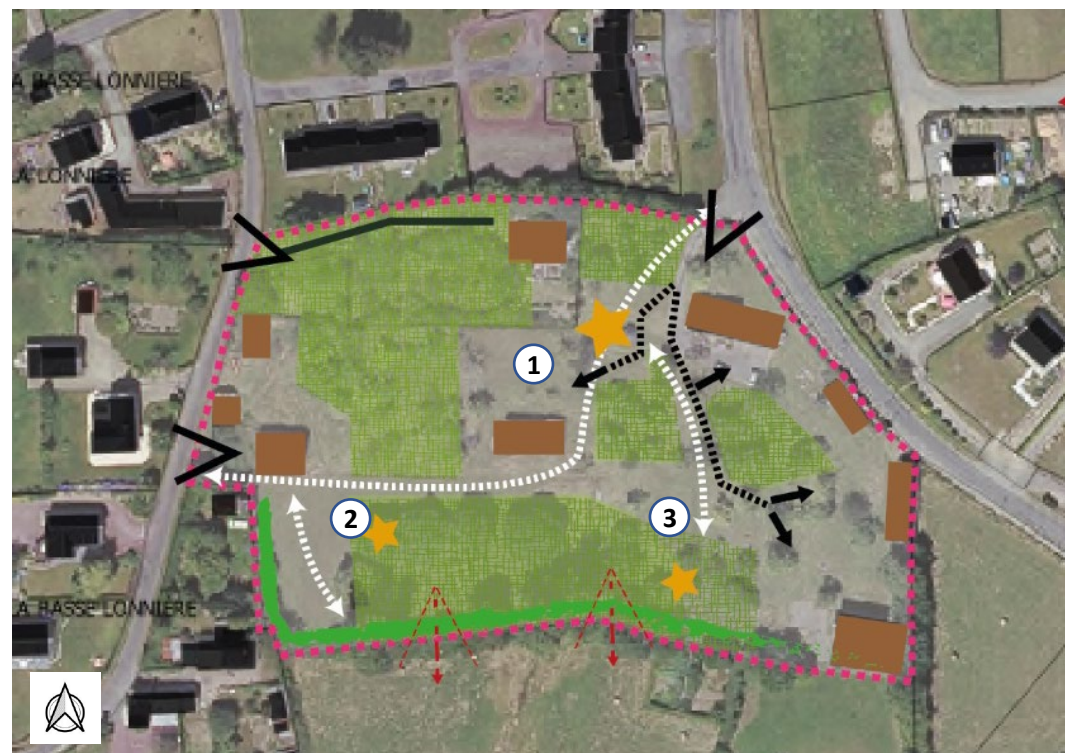
- Ce secteur étant majoritairement constitué de bâtiments aujourd'hui vacants, la priorité est donnée à la réhabilitation de ces bâtiments tout en préservant leurs caractères bâtis.
- Toutefois, des espaces interstitiels restent ouverts la réalisation d'annexes et d'extension aux bâtis déjà existants.

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

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

## LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

**OAP 17** : D'une superficie d'environ 6300 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat.

**OAP 18** : D'une superficie de 5200 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat. Ce secteur est classé en 2AU, une modification du PLUi devra avoir lieu pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

**OAP 19** : D'une superficie d'environ 3 800 m<sup>2</sup>, ce secteur est dédié à l'habitat.



Extrait du plan de zonage – Centre-bourg



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

### OAP 17 et 18

#### SITUATION ET CONTEXTE

- Ces secteurs d'extension urbaine sont dédiés au renforcement de l'habitat du centre-bourg de la commune.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ces secteurs devront respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 13 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ces sites :
  - un minimum de 8 logements au sein de l'OAP 17 ;
  - Un minimum de 7 logements au sein de l'OAP 18.
- Au regard de la commune et de son importance au sein du territoire intercommunale, il est préconisé de diversifier l'offre et la typologie de logements sur la parcelle (logements collectifs ou semi-collectifs, maisons de villes, habitat individuel, ...).

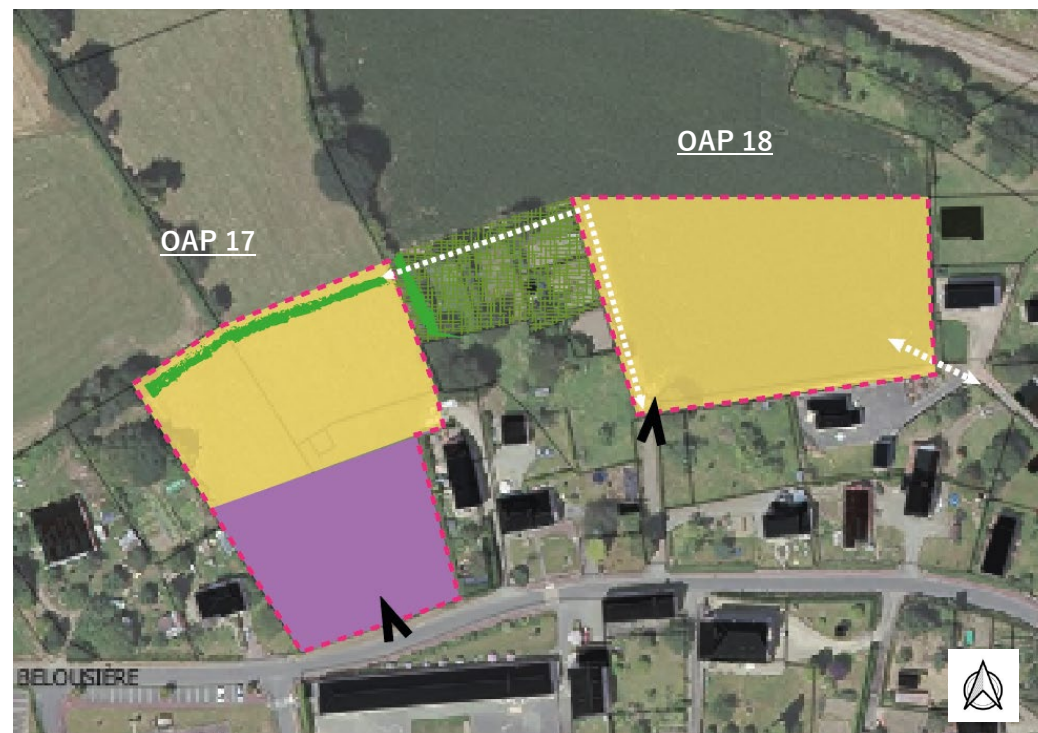
L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Afin de desservir le secteur 19, il est préconisé **la réalisation d'une boucle entrée/sortie afin de limiter les impasses**.
- **Au sein du secteur 20, il est préconisé un accès unique à double sens.**
- Des cheminements doux devront être aménagés sur l'ensemble des secteurs et devront permettre de se connecter au chemin longeant l'extérieur des opérations d'aménagement et permettant de longer la voie SNCF. Une liaison douce devra également être instaurée sur la partie Est du secteur 20 afin de permettre la liaison avec le bourg.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

### OAP 19

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

- Ce secteur devra respecter **une densité moyenne brute de l'ordre de 8 logements par hectare**. Ainsi, il est attendu au sein de ce site un minimum de 4 logements.

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






#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



-  Périimètre de l'OAP
-  Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
-  Principe d'accès voirie
-  Principe de liaisons douces / cheminements doux
-  Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...

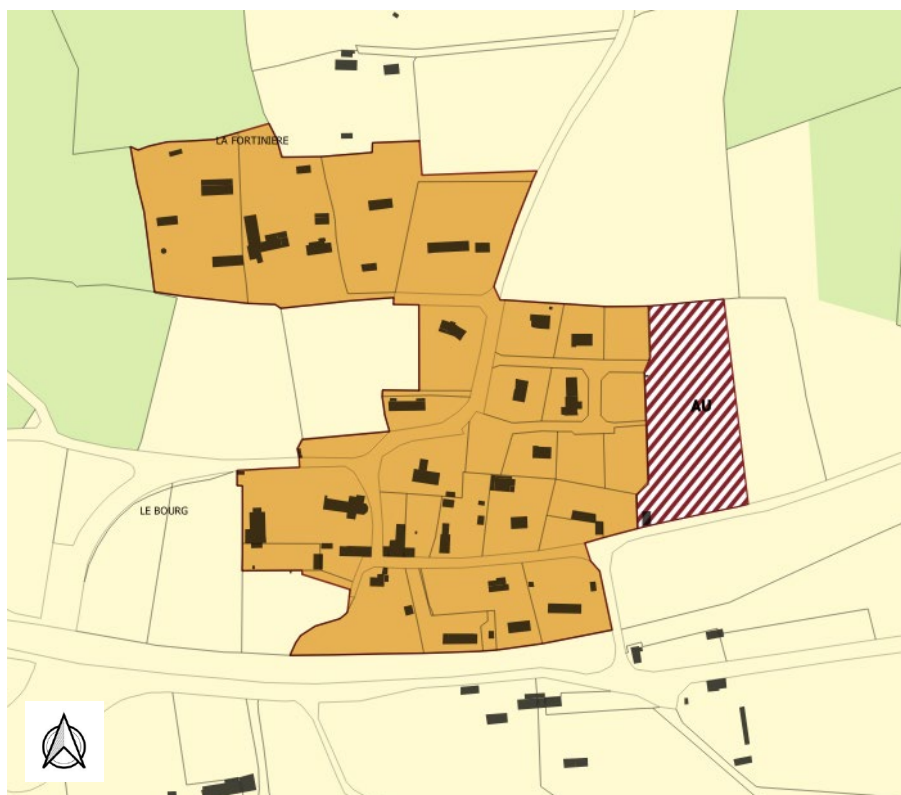
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-BOIS

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 20

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



*Extrait du plan de zonage – Centre-bourg*



Borne de défense incendie ou point d'eau incendie

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT AUBIN DES BOIS

### OAP 20

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

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

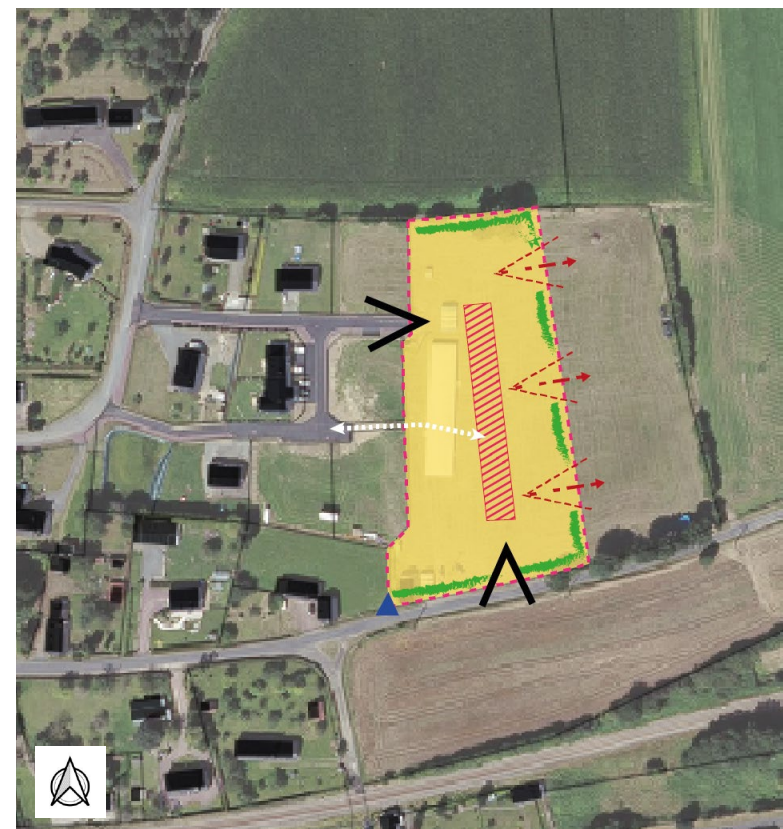
L'aménagement des différentes parcelles et de leurs accès devra permettre de respecter les principes de densité précédemment évoqués.









#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



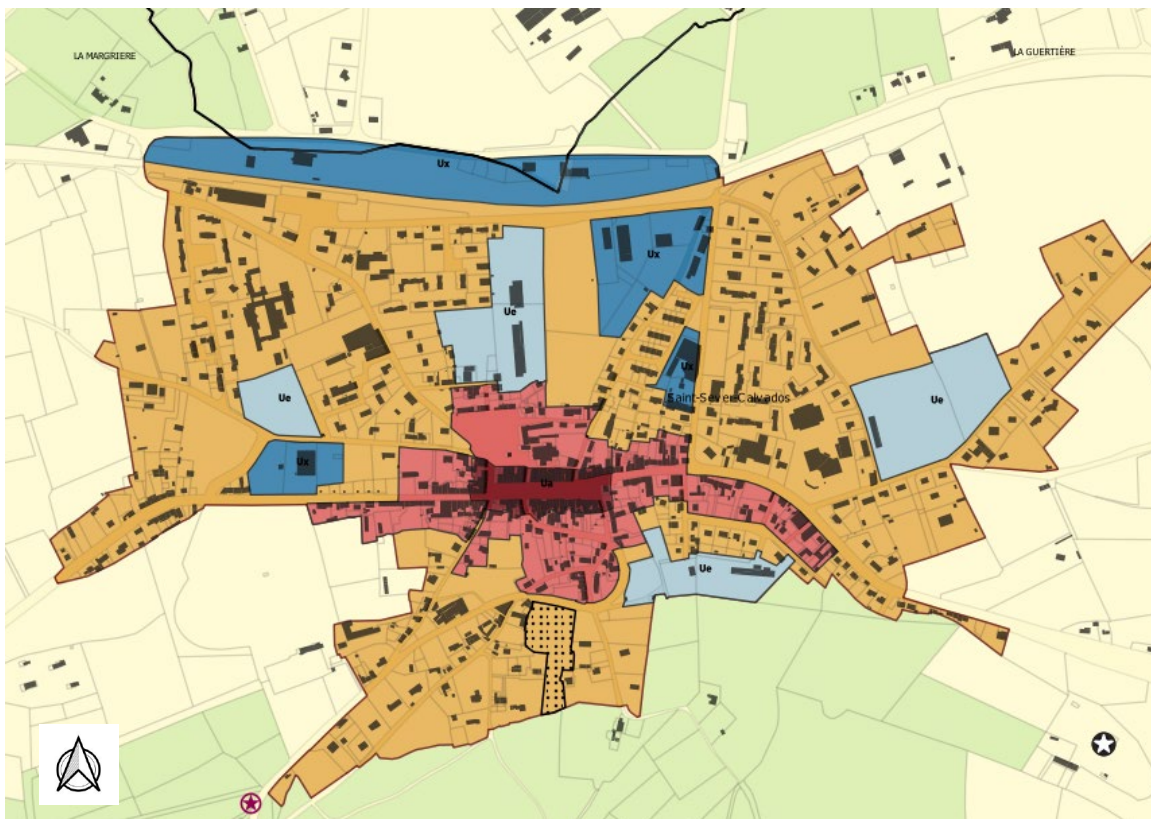
-  Périmètre de l'OAP
-  Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
-  Principe d'accès voirie
-  Principe de liaisons douces / cheminements doux
-  Frange paysagère à préserver : haies bocagères / talus plantés, ...
-  Réserve incendie / borne incendie existante
-  Espace public de convivialité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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR OAP

#### OAP 21 – DENSIFICATION DU BOURG



*Extrait du plan de zonage – Centre-bourg*



## **OAP 21 – Densification du bourg au plus près des équipements**

### **SITUATION ET CONTEXTE**

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

### **OBJECTIFS**

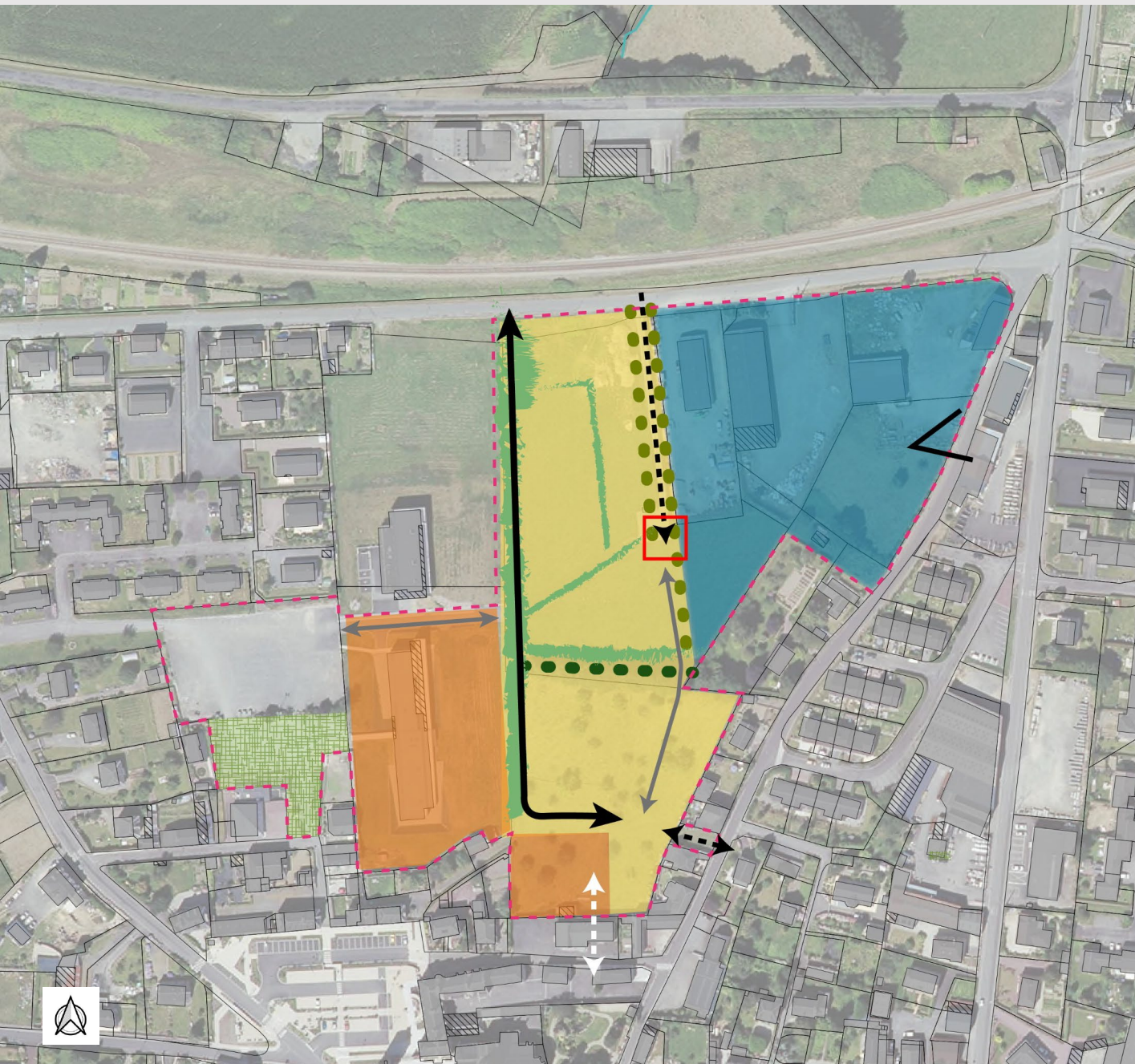
- Maintenir la population et permettre l'accueil de nouveaux habitants ;
- Concevoir et développer ce quartier dans une logique « d'éco-quartier » ;
- Permettre le développement de nouveaux équipements comme le pôle petite enfance ou l'extension du centre culturel

### **PROGRAMME**

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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT-SEVER-CALVADOS



Périmètre de l'OAP

### Indication de principes d'organisation viaire



Principe de desserte de type voirie partagée



Voie de desserte des habitations,  
Cohabitation zone économique/habitat à organiser afin de limiter les flux non liés à la zone d'habitat



Principe de desserte de type venelles circulées



Principe de liaison piétonne entre la rue des écoles et le parvis du pôle petite enfance/espace vert



Principe d'accès à prévoir en cas de densification de la zone économique



Aménager l'intersection avec l'atelier relai afin d'empêcher les flux de véhicules vers et depuis la zone économique au sein du quartier d'habitation. Limiter à 1 accès les points d'entrée aux ateliers relai.

### Principes paysagers



Traitement paysager faisant office d'écran végétal entre la zone d'habitations et la zone d'activités économique



Haies existantes à préserver



Traitement paysager intégrant une fonction de gestion hydraulique

### Typologies



Secteur à vocation économique



Secteur à vocation principale d'habitat : densité moyenne brute de 15 logements/ha minimum



Secteur à vocation d'équipements et de parc/ espace vert



Requalification du parvis avec végétalisation de l'espace



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 22 – RENFORCEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES



*Extrait du plan de zonage*



### OAP 22 – RENFORCEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

#### SITUATION ET CONTEXTE

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

#### PRINCIPES DE PROGRAMME

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





#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra préserver et/ou aménager des franges paysagères et arborées (haies, talus plantés, ...) ;
- L'implantation des bâtiments, de même que les matériaux de constructions choisis devront permettre une bonne insertion paysagère des activités développées.



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



## **OAP THEMATIQUE DU LAC DE LA DATHEE**

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

#### ENJEUX :

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

#### OBJECTIFS

- Sécuriser le lac
- Développer des interconnexions et améliorer l'accessibilité du site
- Préserver les chemins pédestres et le patrimoine
- Sensibiliser à la qualité environnementale et paysagère ainsi qu'à la qualité de l'eau ;
- Développer l'offre de tourisme vert, en lien avec les potentialités locales ;
- Développer le rayonnement du Lac de la Dathée
- Définir des principes d'intégration paysagère et de gestion intégrée des eaux pluviales
- L'aménagement du site doit maintenir la potentielle potabilisation de l'eau du lac de la Dathée

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS :

- Renforcer l'accessibilité du Lac de la Dathée par les modes doux depuis les pôles voisins et depuis les sites stratégiques touristiques avoisinants : Liaison avec la voie verte Vire-Normandie-Sourdeval, liaison avec la forêt de Saint-Sever, liaison avec le Lac du Gast, etc ;
- Créer un sentier adapté au PMR reliant le parking existant à la base de loisirs ;
- Renforcer l'accessibilité du lac par le confortement de l'offre de stationnement, tout en créant des places de stationnement perméables pour les vélos, les voitures et les bus scolaires. Réaliser un espace de retournement pour les bus et les camions poubelles ;
- Prévoir l'élargissement de la voie d'accès et un espace de retournement en lien avec l'extension du parking ;

- Favoriser la fluidité des déplacements en veillant à ce que les usagers restent sur les cheminements dédiés pour éviter les piétinements des espaces naturels ;
- Veiller à conserver les haies bocagères et les haies sur talus existantes et les reconstituer dans l'aménagement du site, notamment aux abords de la base nautique, du parking et de l'aire naturelle de camping afin de limiter les risques de pollutions des eaux du lac ;
- Intégrer la biodiversité et la végétalisation dans les aménagements en privilégiant des essences locales ;
- Les installations légères et/ou mobiles, ne menaçant pas l'équilibre naturel du site devront être privilégiés ;
- Les techniques d'aménagements se voudront vertueuses, permettant au maximum l'infiltration des eaux de pluie, et utilisant des matériaux d'aspect architecturaux s'intégrant au paysage et aux équipements existants. Les matériaux utilisés ne devront pas porter atteinte à l'environnement (dans les matières et les coloris utilisés) ;
- Les activités développées et les actions entreprises à proximité du Lac ne devront sous aucune forme venir dégrader la qualité de l'eau ;
- Devront être proscrites toutes sortes de pratiques humaines venant perturber l'existence de la faune sauvage liée au secteur du lac ;
- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels en cessant l'usage de produits phytosanitaires, en assurant l'entretien des espaces verts par des techniques alternatives (gestion différenciée, paillage, éco-pâturage ...) ;
- Prévoir une gestion hydraulique intégrée à la parcelle à travers des noues paysagères ;
- Privilégier des aménagements paysagers et matériaux drainant de sorte à limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces. Il conviendra de permettre le retournement du bus tout en privilégiant un traitement enherbé pour le parking.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

## LE LAC DE LA DATHEE

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



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

## LE LAC DE LA DATHEE

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



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



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



Assurer les connexions des sites autour du lac via l'aménagement d'une structure légère de type passerelle piétonne



Préserver les haies bocagères et les haies sur talus existantes



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



Améliorer l'accessibilité du lac par la création d'un parking à faible impact environnemental avec possibilité d'implantation d'un carport et des bornes de réparation vélo, tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilités réduites



Aménager des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les ruissellements afin de réduire les impacts sur la qualité de l'eau



Renforcer l'accessibilité du site et les connexions aux autres sites stratégiques du territoire en s'appuyant sur les chemins pédestres existants



Conforter l'offre sportive et de loisirs autour du lac, tout en améliorant le cheminement pour la sécurité des usagers et évitant le piétinement des espaces naturels



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



Conforter l'accueil groupes et jeunes par une optimisation des locaux existants, en lien avec les infrastructures touristiques avoisinantes




Préserver et mettre en valeur la réserve ornithologique en mettant en place des points de vue, observatoires

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE


## LE LAC DE LA DATHEE


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



 Périmètre de l'OAP

 Principe d'accès

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

 Améliorer l'accessibilité et la sécurisation de l'accès à la base de loisirs, puis permettre la création d'un parking à faible impact environnemental avec possibilité d'implantation d'un carport et des bornes de réparation vélo, tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilités réduites

 Aménager des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les ruissellements afin de réduire les impacts sur la qualité de l'eau

 Préserver les haies bocagères et les haies sur talus existantes