

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



PARC CITIS
4,avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT
CLAIR
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36».

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 communautaire. 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 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.

1) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

A – LE BOCAGE

B – ESPACES PUBLICS

C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES ZONES HUMIDES

D – FORMES URBAINES ET ENERGIE

E – ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

2) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

A- LA CARTE DE LOCALISATION DES OAP

B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES D'OAP

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D – LES SECTEURS D'ÉTUDE

1 – SECTEUR 1 : Aurseulles (Longraye, Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay et Saint-Germain d'Ectot), Saint-Louet-sur-Seulles

2- SECTEUR 2 : Villers-Bocage , Maisoncelles-Pelvey, Tracy-Bocage, Epinay-sur-Odon , Longvillers, Villy-Bocage

3- SECTEUR 3 : Val d'Arry (Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy), Monts-en-Bessin, Parfouru-sur-Odon

4- SECTEUR 4 : Courvaudon, Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Maisoncelles-sur-Ajon, Banneville-sur-Ajon

1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

A – LE BOCAGE

B – ESPACES PUBLICS

C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES

D – FORMES URBAINES ET ENERGIE

E – ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

A – LE BOCAGE

A1 – Le bocage

PADD – Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1.a - Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets...)

Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

Axe 2.a - Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité

Objectifs (en complément du PADD)

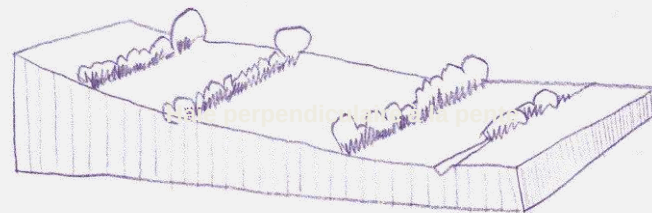
- Préserver les qualités et l'identité du paysage bocager
- Préserver les fonctions hydrauliques du bocage
- Intégrer les opérations d'aménagement et de construction dans la trame paysagère constituée par le bocage
- Réglementer la création sur certains tronçons de nouveaux éléments permettant d'améliorer les continuités paysagères et les lisières végétales

Prescriptions

- Protéger des haies bocagères identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Réglementer les conditions des interventions admises et les mesures compensatoires exigées le cas échéant
- Préserver/ régénérer ou planter des haies bocagères arborées pour intégrer les nouveaux quartiers depuis le lointain
- Réglementer la plantation des haies bocagères en transition entre l'espace agricole et l'espace bâti créé

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / partie 3 : articles « Clôture végétale et haie bocagère, « Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 »



ROLES DE LA HAIE:

Plus d'infiltration. Moins de risque d'inondation. Protection des sols contre l'érosion (baisse de la vitesse de l'eau en surface). Coupe-vent. Abri pour la faune.



Depuis le lointain, Intégration du bâti par la trame bocagère.
Réalisation Planis

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR UNE HAIE BOCAGÈRE:

Frêne, orme, aubépine, érable champêtre, robinier, prunellier, sureau, chêne, noisetier, clématite, poirier, fusain, merisier, saule, ronce, lierre...

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR HAIE BASSE OU TAILLÉE EN LIMITE SÉPARATIVE OU SUR RUE

Sureau, érable champêtre, aubépine, hêtre, noisetier, prunellier, saule, cornouiller, fusain d'Europe, viorne obier, chèvrefeuille, genêt à balai, églantier....

B – ESPACES PUBLICS

B1 – Aménager des espaces publics de qualité et un traitement de leurs limites

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

Objectifs (en complément du PADD)

- Valoriser les espaces publics et adapter leur traitement au contexte rural : Végétaliser les espaces par la conservation, la création de plantations (dont des arbres) dans toute nouvelle opération avec l'utilisation d'essences locales
- Veiller à disposer d'espaces publics ou communs paysagers de qualité participant à la valorisation du cadre de vie et où les habitants peuvent s'approprier facilement l'espace public
- S'inspirer de la structure et la morphologie du bâti existant pour construire l'espace public

Prescriptions

- Imposer un traitement végétalisé au sein et en limite de l'espace public avec des essences locales et des arbres
- Réglementer des espaces publics permettant la rencontre et les échanges
- Aménager les parkings groupés accompagnés d'un aménagement paysager
- Dans les secteurs de centre bourg (UB) / centre-ville (UA) : Implanter les nouvelles constructions de façon à préserver la continuité des alignements bâtis sur rue ou s'inspirer des formes urbaines anciennes
- Aménager les frontages* (espace entre la chaussée et la façade bâtie) de façon qualitative tant sur l'espace public que sur l'espace privé
- Mettre en valeur les vues sur les éléments patrimoniaux
- *« Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages. D'abord le frontage privé qui est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue. »

Recommandations

- Préconiser des matériaux traditionnels en clôtures dans les secteurs d'habitat ancien

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantation des constructions », Partie 2 : « Esthétique générale », Clôtures et murs »

Section II / Partie 3 : « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables »

Section III « Equipements et réseaux »

ESPACE DE
RENCONTRE
(réalisation Planis)



PARKING GROUPE
et PAYSAGER



CLOTURE ET VÉGÉTATION
entre espace public et espace privé
(réalisation Planis)



FRONTAGES QUALITATIFS

L'espace bâti en étroite relation avec la voie



FRONTAGES QUALITATIFS

Image référence

B2 – Adapter le traitement des voies à leur usage

PADD – Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

Objectifs (en complément du PADD)

- Intégrer des actions initiées par le contrat de territoire notamment en faveur des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : liaisons douces, co-voiturage, intermodalité,...
- Veiller à disposer d'espaces publics ou communs paysagers de qualité participant à la valorisation du cadre de vie et où les habitants peuvent s'approprier facilement l'espace public
- Sécuriser les déplacements de tous les usagers

Prescriptions :

- Hiérarchiser les voies dans les OAP spatialisées
 - Voie principale : rôle de liaison interquartier
 - Voie secondaire : rôle de desserte d'un quartier ou groupe d'habitations
 - Voie de desserte de type ruelle, venelle, cour pour quelques habitations
 - Liaison douces en site propre
- Rompre le caractère rectiligne des circulations automobiles (dans la forme du tracé ou par la présence végétale)
- Garantir des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est réduite et permet les accroches des liaisons piétonnes vers les autres quartiers urbanisés
- Limiter les surfaces imperméabilisées en minimisant notamment l'espace de chaussée
- Réglementer les plantations, notamment d'arbres, aux abords de voie

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section II / Partie 1 : articles « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Section III « Equipements et réseaux »

LES VOIES PRINCIPALES ou dans un contexte urbain: les liaisons douces sont identifiées, si possible avec une séparation végétale (noue, haie, bande en herbe, haie...)



VOIES SECONDAIRES s'inspirant des routes et chemins typiques ruraux. L'espace de circulation est partagé entre véhicules et piétons/cycles : emprise de chaussée minimale, accotement en herbe, bande centrale en herbe, fossé ou caniveau.



LIAISONS DOUCES

C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES

C1 – Gestion des eaux pluviales

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1.b - Avoir une réflexion d'ensemble sur la qualité environnementale des futures zones d'urbanisation, en lien avec l'identité du territoire

Axe 3 - Des nuisances à limiter et des risques à minimiser

Objectifs (en complément du PADD)

- Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise du ruissellement : limiter l'imperméabilisation des sols
- Optimiser et soutenir une meilleure gestion de l'eau en adaptant des solutions techniques adaptées (écoulement et phénomènes de ruissellement)

Prescriptions

- Mettre en place des actions en faveur de la limitation du ruissellement à l'échelle du territoire dans les conditions fixées au règlement pour certaines zones et secteurs
- Minimiser es surfaces imperméabilisées sur l'espace public
- Réglementer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des lots seront, si possible:
 - Infiltration à la parcelle et / ou récoltées dans une citerne pour un usage domestique (arrosage, lavage des sols, chasse d'eau...)
 - Tamponnement régulier des eaux de l'espace public ou rejetées sur l'espace public afin d'éviter un débit de fuite trop important en point bas de l'opération
 - Végétalisation (engazonné ou planté de plantes spécifiques) des ouvrages aériens des aménagements de gestion des eaux pluviales
- Maintenir une partie de l'unité foncière en pleine terre dans les conditions fixées au règlement pour certaines zones et secteurs
- Prévoir l'emprise ou de bandes enherbées pour la création de nouvelles voies de desserte dans le cas d'urbanisation à plus long terme

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations, usages du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / Partie 3 : article « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables »
- Section III « Equipements et réseaux »

QUAND LES ESPACES VERTS GÈRENT LES EAUX PLUVIALES



DES MATERIAUX PERMEABLES



VEGETATION SPECIFIQUE pour un ouvrage de gestion des eaux pluviales (liste non exhaustive)

Dans le fond du bassin : Iris pseudoacorus, Caltha palustris, Lithrum salicaria, Equisetum pratense, Alisma plantago-aquatica, Glyceria maxima, Typha latifolia, Phalaris arundinacea, Glyceria maxima, Phragmites australis ...

Sur les berges : Lobelia syphilitica, Lysimachia punctata, Salix alba, Salix cinerea, Salix caprea, Epilobium, Eupatorium cannabinum, Filipendula ulmaria...

Des récupérateurs d'eaux pluviales intégrés à la construction



C2 – Protection des milieux humides

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 2.b - Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité

Objectifs (en complément du PADD)

- Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité par le respect d'une trame verte et bleue formée par les continuités écologiques identifiées et les grands ensembles paysagers
- Protéger les milieux humides en évitant toute urbanisation dans les zones humides avérées ou par réalisation d'études complémentaires

Prescriptions

- Protection des zones humides avérées identifiées au règlement graphique (Pièce n° 4.2.2)
- Maintenir des espaces de perméabilité par la vérification de la fonctionnalité des milieux humides (sauf pour les secteurs déjà étudiés dans le cadre de l'étude de délimitation des zones humides, annexée au PLUi)
- Prise en compte des dispositions sur les secteurs concernés du règlement du SAGE Interdire l'assèchement, le remblais, l'enrichissement ou autre action visant à dénaturer le milieu, sauf dispositions particulières précisés au règlement du PLUi
- Secteurs sensibles où la capacité d'infiltration des eaux doit être préservée :
 - Interdire les sous-sols
 - Imposer des matériaux poreux pour les espaces de circulation et de stationnement
 - Limiter le coefficient d'imperméabilisation pour les zones d'habitat et de développement économique

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / Partie 3 : article « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables » et « Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 »
- Section III / articles 1 et 2 : Equipements et réseaux

RESTAURATION D'UNE ZONE HUMIDE EN TANT QU'ESPACE DE RENCONTRE, PÉDAGOGIQUE



Faune des zones humide



D – FORMES URBAINES ET ÉNERGIE

D1 – Economiser le foncier et les réseaux

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

Objectifs (en complément du PADD)

- Le développement de l'urbanisation doit être orienté en suivant une logique de connexions sur les réseaux urbains (voirie, réseaux) : Réduire le linéaire de voiries et réseaux divers
- Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace (mitoyenneté, densité, simplicité des volumes) : Optimiser l'utilisation du foncier et rechercher une densification sur des espaces desservis par les réseaux

Prescriptions

- Rechercher une implantation facilitant les possibilités d'extension et de densification : La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et permettre un redécoupage ultérieur de la parcelle pour y accueillir une nouvelle construction
- Rechercher une densification sur les espaces proches des équipements et transports en commun
- Optimiser les espaces de jardin par un positionnement judicieux de la construction principale sur la parcelle
- Assurer une certaine homogénéité et une qualité architecturale dans l'aménagement des zones économiques. La volumétrie des bâtiments auront des aspects et teintes discrets pour une unité dans le paysage urbain
- Dimensionner la largeur des voies et des espaces publics au plus près des besoins
- Mutualiser les espaces pour différents usages pour éviter toute surconsommation foncière (stationnement, espaces verts et gestion des eaux pluviales par exemple)
- Limiter le nombre de points lumineux ou adopter une gestion de l'éclairage économe en énergie

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » - Section III « Equipements et réseaux »

IMPLANTATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL (source: CAUE 76)

Exemples d'implantation possible

sur petits terrains

Solution A



Maison proche de la voie et proche d'une limite : L'espace dégagé sur le côté permet une extension ultérieure de la construction

Solution B



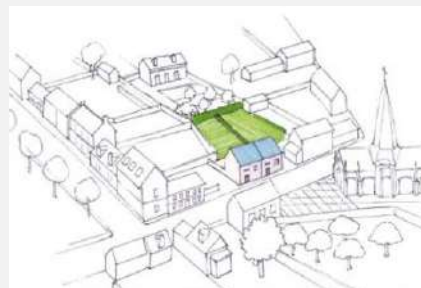
Maison en milieu de parcelle ne privilégiant pas d'espace important : La voie d'accès au garage est plus longue et pénalise le jardin à l'avant

Solution C

sur grand terrain



L'implantation de la construction est plus libre : Située à proximité des limites, elle permettra éventuellement une division ultérieure de la parcelle



L'implantation parallèle à la voie referme les jardins et respecte la continuité des constructions existantes sur la rue.



L'implantation perpendiculaire offre à l'alignement de la rue le pignon de la construction qui dégage une ouverture visuelle plus importante sur les jardins (à l'intérieur de l'ilot).

L'HABITAT SEMI-COLLECTIF OU COLLECTIF



Moins consommateur d'espace, l'habitat groupé apporte une réponse qualitative aux objectifs de densité, de diversification et de gestion de la consommation d'espace.

D2 –Economiser l'énergie

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

- Axe 1 - Vers une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques

Objectifs (en complément du PADD)

- Avoir une réflexion d'ensemble sur la qualité environnementale des futures zones d'urbanisation, en lien avec l'identité du territoire
- Permettre la mise en œuvre de programmes d'habitat respectueux de l'environnement et de ses ressources, et du cadre de vie
- Promouvoir l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables, mais à condition de faire preuve d'une intégration soignée dans tous types de paysages

Prescriptions

- Concevoir la desserte des constructions de façon à favoriser un ensoleillement optimal des terrains en tenant compte des ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres
- Permettre les constructions simples, voire en mitoyenneté limitant les déperditions de chaleur
- Protéger les éléments de paysage assurant un rôle bioclimatique (protection contre les vents dominants par exemple par des plantations de végétaux de type coupe vent avec limitation des ouvertures face aux vents)

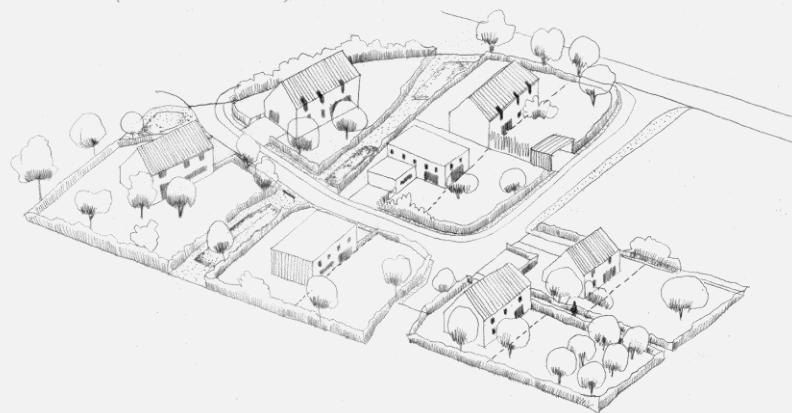
Recommandations

- Consulter un architecte conseil du CAUE pour être accompagné dans les projets de construction et d'aménagement (ex : CAUE du Calvados)
- Privilégier une orientation Sud des façades et ouvertures

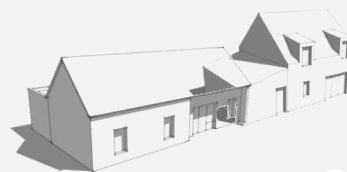
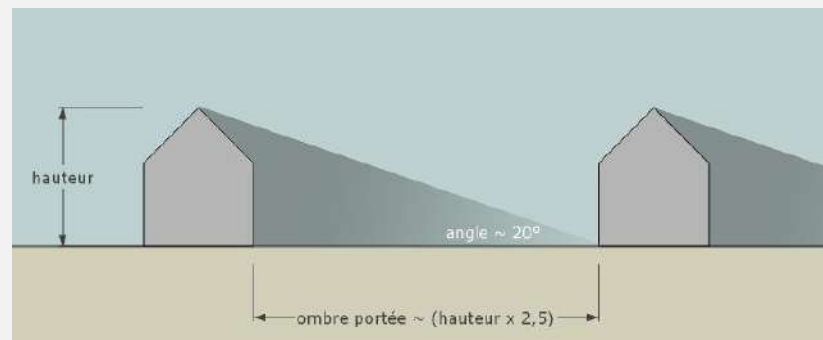
Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères »
- Section III « Equipements et réseaux »

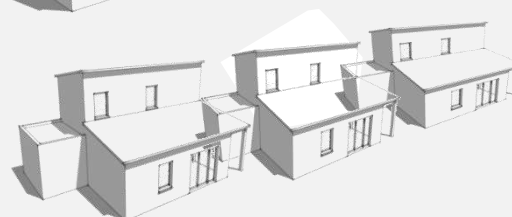
Des façade qui s'offre au soleil (*Réalisation Planis*)



ESTIMATION DE L'OMBRE PORTÉE DANS LE CAS LE PLUS DÉFAVORABLE



Mitoyenneté et volumétrie simple des constructions limitant les déperditions de chaleur (*Réalisation AMVT*)



D3 – Intégrer des dispositifs d'énergie renouvelable

PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire

Axe 1 - Vers une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets...)

Objectifs (en complément du PADD)

- Promouvoir l'exploitation des énergies solaires et photovoltaïques sans dénaturer le paysage environnant et le bâti existant

Prescriptions

- Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage
- Couvrir intégralement un pan de toiture plutôt que la pose partielle d'éléments
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans)
- Etre attentif aux teintes des panneaux afin d'éviter de trop forts contrastes avec la toiture d'origine.

Recommandations

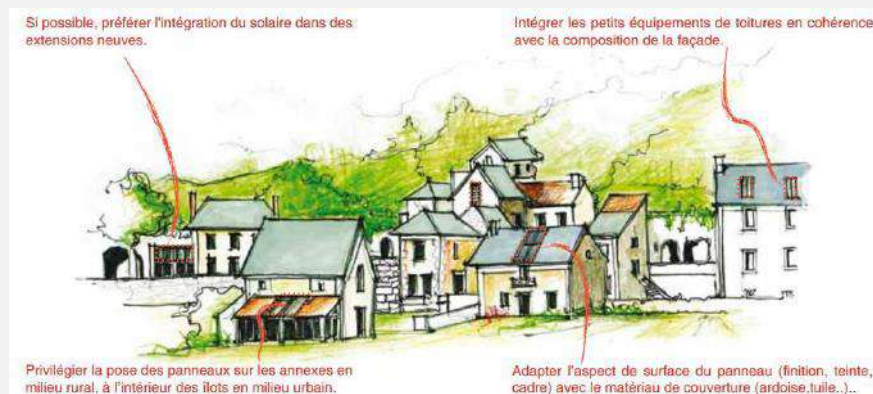
- Consulter un architecte conseil du CAUE pour être accompagné dans les projets de construction et d'aménagement (ex : CAUE du Calvados)

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section II / Partie 2 « Esthétique générale », « Obligations en matière de performance énergétique »
- Section II / Partie 3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »



Implantation satisfaisante des panneaux photovoltaïques. Source CAUE76



Source : PNR Loire Anjou Touraine

E – ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT

E – Orientations en matière d'habitat

PADD - Orientation 1 : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est

Axe 3 - L'affirmation des dynamiques et des équilibres socio-démographiques : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire

Objectifs (en complément du PADD)

- Prévoir un développement de l'habitat par pôles : Soutenir l'accueil de nouveaux habitants : Assurer une production de 1440 logements sur PBI secteur Est à l'horizon 2035 (1040 logements en 2030) pour atteindre l'objectif démographique dans le respect de l'armature urbaine définie dans le projet de territoire
- Une croissance régulière à promouvoir : 80 logements par an en moyenne
- Produire des logements répondant aux besoins spécifiques des ménages
- Promouvoir un habitat durable contribuant à l'attractivité du territoire

Prescriptions

- Assurer une production de 1407 logements sur la période 2018-2035 couvrant les besoins en résidences principales :
- La production de logements sera réalisé pour l'essentiel en extension urbaine (zones 1 AU), les objectifs en nombre de logements à produire définis sur chaque OAP spatialisée est à respecter et devront faire l'objet d'une conception d'ensemble.
- Définir une densité de logements pour chaque pôle
La densité moyenne devra être d'au moins :
 - 15 logements / ha pour le pôle de niveau 1,
 - 12 logements / ha pour le pôle de niveau 2
 - 10 logements / ha pour le pôle de niveau 3
 - 10 logements / ha pour le pôle de niveau 4
- Produire des logements en faveur d'une offre diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population :
- Encourager la prise en compte d'une démarche de qualité environnementale dans les nouveaux projets dans le but de renforcer l'attractif du territoire et conforter le cadre de vie : Respecter les principes définis aux OAP thématiques, notamment dans les fiches A1, B1, C1, D1, D2 et D3

Recommandations

- Assurer une production de logements sur la période 2013-2035 couvrant les besoins en résidences principales :
 - Mettre en œuvre une stratégie foncière par les collectivités publiques
 - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière sur les pôles urbains / bourgs équipés de l'armature urbaine, et notamment les secteurs situés à l'intérieur des pôles disposant d'équipements, de commerces, de transports en commun
 - Favoriser la création de logements par changement de destination des bâtiments existants
- Produire des logements en faveur d'une offre diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population :
 - Mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat permettant une analyse de la conjoncture du marché immobilier, un suivi de la demande de logement locatif social, un suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
 - Produire une offre adaptée pour les personnes âgées, à mobilité réduite proches des services
- Encourager la prise en compte d'une démarche de qualité environnementale dans les nouveaux projets dans le but de renforcer l'attractif du territoire et conforter le cadre de vie :
 - Développer un partenariat avec les différents organismes (CAUE, DDTM)

Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations », article « Mixité fonctionnelle et sociale »
- Section II : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères »
- Section III « Equipements et réseaux »

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISÉES

A- LA CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE SECTEURS

B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES AU

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D – LES SECTEURS D'ÉTUDE

1 – SECTEUR 1 : Aurseulles (Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay et Saint-Germain d'Ectot)

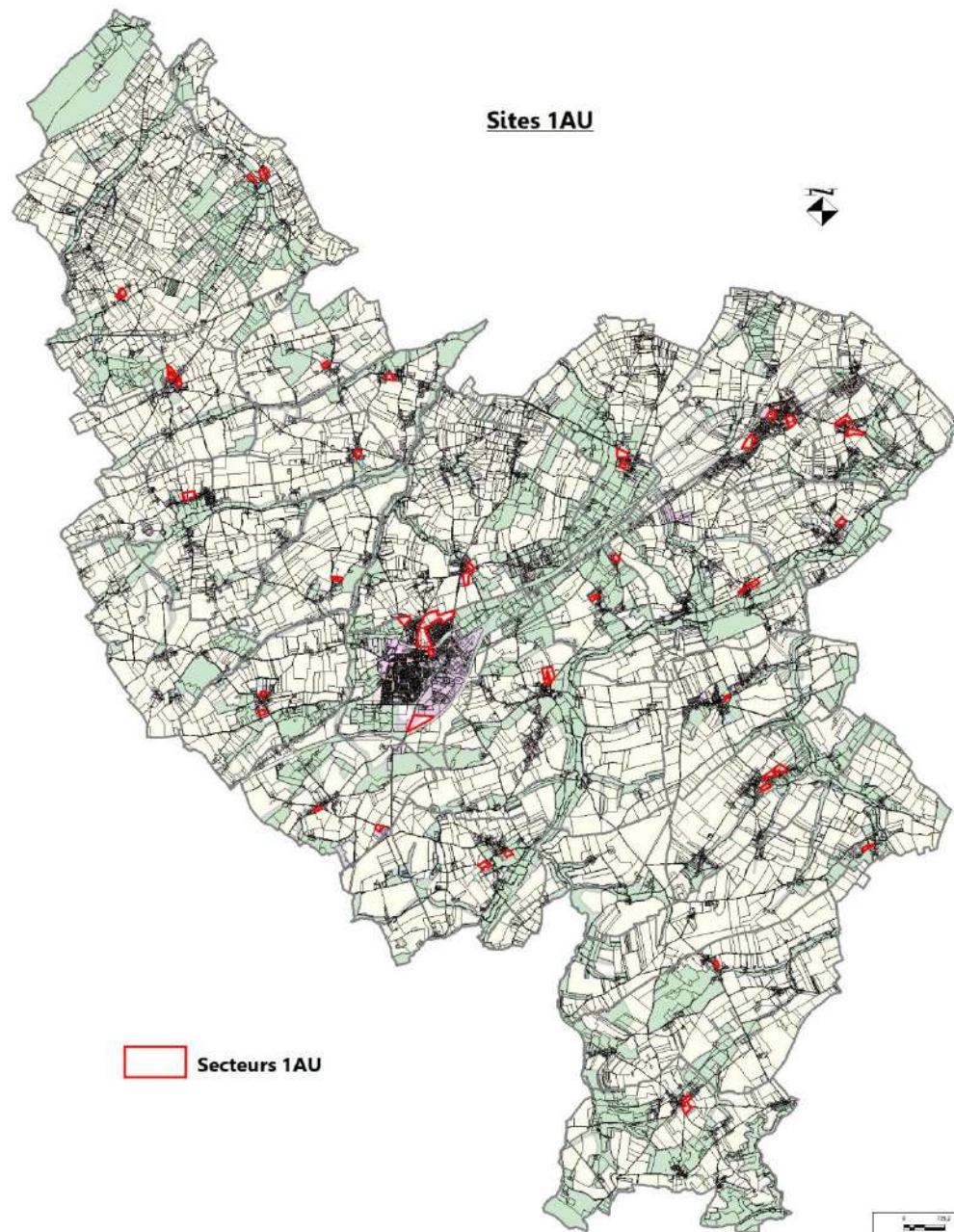
2- SECTEUR 2 : Villers-Bocage , Maisonnelles-Pelvey, Tracy-Bocage, Epinay-sur-Odon , Longvillers, Villy-Bocage

3- SECTEUR 3 : Val d'Arry (Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy), Monts-en-Bessin, Parfouru-sur-Odon

4- SECTEUR 4 : Courvaudon, Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Maisonnelles-sur-Ajon, Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon)

A – LA CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS 1AU VALANT OAP

39 SITES POUR UN TOTAL DE 80,8 HA



B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES 1AU

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

Numéro de l'OAP au plan de zonage	COMMUNE	COMMUNE DÉLÉGUÉE/SITE	Niveau PADD	Surface (partie habitat uniquement et surfaces zones humides déduites)	Objectif en nombre de logements	Zonage au PLU	Secteur
1	AURSEULLES	LONGRAYE / Site "Église"	4	0,9	9	1AU	1
2	AURSEULLES	LONGRAYE / Site "Mairie"	4	1,9	19	1AU	1
3	AURSEULLES	ANCTOVILLE	3	2,4	24	1AU	1
4	AURSEULLES	ORBOIS	4	0,9	9	1AU	1
5	AURSEULLES	SERMENTOT	4	1,2	12	1AU	1
6	AURSEULLES	FEUGUEROLLES-SUR-SEULLES	4	1,1	11	1AU	1
7	AURSEULLES	TORTEVAL-QUESNAY	4	1,7	20	1AU	1
8	AURSEULLES	SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Nord	3	2,1	20	1AU	1
9	AURSEULLES	SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Sud	3	1	10	1AU	1
10	SAINT-LOUET-SUR-SEULLES	SAINT-LOUET-SUR-SEULLES	4	1	10	1AU	1
11	VILLERS-BOCAGE	Site de la ZAC Habitat "La Fontaine Fleurie"	1	18,5	310	1AU	2
12	VILLERS-BOCAGE	Site Activités	1	6,2		1AUX	2
13	MAISONCELLES-PELVEY	Site "Le Bourg"	1	0,7	7	1AU	2
14	MAISONCELLES-PELVEY	Site "Le Parc Neuf" Activités	1	1,1		1AUX	2
15	TRACY-BOCAGE	Site "Le Bourg"	4	0,7	7	1AU	2
16	TRACY-BOCAGE	Site "La Belle Croix"	4	0,7	7	1AU	2
17	ÉPINAY-SUR-ODON	ÉPINAY-SUR-ODON	1	4,3	50	1AU	2
18	LONGVILLERS	Site "Le Bourg"	4	1,1	11	1AU	2
19	LONGVILLERS	Site "La Crête Oseille"	4	1,7	17	1AU	2
20	VILLY-BOCAGE	Site 1 "Sud"	1	2	24	1AU	2
21	VILLY-BOCAGE	Site 2 "Est"	1	1,1	13	1AU	2

Numéro de l'OAP au plan de zonage	COMMUNE	COMMUNE DÉLÉGUÉE/SITE	Niveau PADD	Surface (partie habitat uniquement et surfaces zones humides déduites)	Objectif en nombre de logements	Zonage au PLU	Secteur
22	VAL D'ARRY	NOYERS-BOCAGE / Site de la ZAC	2	4,2	65	1AU	3
23	VAL D'ARRY	NOYERS-BOCAGE / Site "Le Relais"	2	3	36	1AU	3
24	VAL D'ARRY	LE LOCHEUR	4	1,4	15	1AU	3
25	VAL D'ARRY	TOURNAY-SUR-ODON / Site 1 (Est)	4	1,5	15	1AU	3
26	VAL D'ARRY	TOURNAY-SUR-ODON / Site 2 (Ouest)	4	0,6	5	1AU	3
27	VAL D'ARRY	MISSY / Site Nord	4	1,8	18	1AU	3
28	VAL D'ARRY	MISSY / Site Sud	4	0,9	8	1AU - NL	3
29	MONTES-EN-BESSIN	Site "1"	4	2,4	24	1AU	3
30	MONTES-EN-BESSIN	Site "2"	4	0,9	9	1AU	3
31	PARFOURU-SUR-ODON	Site "Haut Laurent"	4	1,1	10	1AU	4
32	PARFOURU-SUR-ODON	Site "Bourg"	4	0,9	10	1AU	4
33	COUVAUDON	COUVAUDON	4	0,6	6	1AU	4
34	BONNEMAISON	BONNEMAISON	4	3	30	1AU	4
35	LANDES-SUR-AJON	LANDES-SUR-AJON	3	0,4	4	1AU	4
36	MAISONCELLES-SUR-AJON	Site "Bourg"	4	0,3	4	1AU	4
37	MAISONCELLES-SUR-AJON	Site "Ancien stade"	4	0,7	7	1AU	4
38	MALHERBE-SUR-AJON	BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Nord	3	3,5	35	1AU	4
39	MALHERBE-SUR-AJON	BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Sud	3	1,1	10	1AU	4

C – LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C1 – Les dispositions générales

Les orientations d'aménagement et de programmation dites spatialisées sont structurées de la manière suivante :

- Une fiche d'identité relevant les grands principes d'occupation et d'utilisation de l'espace et les composantes paysagères
- Un schéma d'orientation structuré autour de la répartition de la production d'habitat, les principes d'accessibilité, de qualité urbaine, paysagère et environnementale, la programmation de l'aménagement
- A titre indicatif, une esquisse d'aménagement ou d'ambiance, une coupe de principe, des images références

**La mention "à titre indicatif" dans la légende accompagnant le schéma d'aménagement permet de sécuriser la constructibilité future de la parcelle et ne remet pas à cause l'obligation d'y réaliser l'aménagement ou la préservation inscrite dans la légende et le schéma d'aménagement.*

→ 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.

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C2 – La définition des grands principes d'aménagement

1- Définition des grands principes d'accessibilité et de déplacements

Ces principes précisent comment les projets s'organisent et s'intègrent dans leur environnement : La qualité des dessertes tous modes avec des précisions éventuelles sur la qualité des aménagements recherchée.

Ces principes doivent permettre de ménager les transitions fonctionnelles et morphologiques, d'animer l'espace. Elles s'intéressent à la limitation des déplacements et au développement des relations de proximité ainsi qu'à la maîtrise des consommations énergétiques et spatiales (mutualisation du stationnement).

→ La création de voiries en impasse devra autant que possible être évitée dans les nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, une recherche de connexions pour les liaisons douces devra être menée.

→ Dans un objectif de clarté vis-à-vis des porteurs de projets et aménageurs, le Département souhaite que toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales, y compris la passation d'une convention (relative aux engagements de chacune des parties en matière de réalisations, de financement et d'entretien), doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

➤ Principes de desserte, mobilité et sécurité

-  Accès-véhicules principal
La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « modérée »
-  Accès-véhicules secondaire
-  Carrefour à sécuriser
-  Connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants
-  Création de placettes, elles seront une accroche pour la voirie secondaire
-  Connexion existante pour modes doux
-  Connexion douce existante à sécuriser
-  Accès agricole au champ en limite de parcelle
-  Connexion à prévoir pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle
-  Parking groupé en entrée de parcelle pour les visiteurs et limiter le stationnement le long des voies et des parcelles
-  Aménagement qualitatif (sécurité et paysage): gestion des circulations piétonnes et du stationnement
-  Emplacement réservé à créer ou existant

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C2 – La définition des grands principes d'aménagement

2 - Définition des grands principes de répartition de la production

Il s'agit de :

- préciser les moyens d'optimiser le foncier afin de tenir les objectifs en matière de modération de consommation d'espace,
- mettre en œuvre un contrôle vertueux de la densité de logements par hectare dans les nouveaux programmes de logements, afin d'y garantir une densité minimale.

Pour l'habitat, la densité minimale brute affichée par opération est complétée avec des indications sur l'intensité des constructions dans les espaces d'extension. Cette approche s'accompagne d'une réflexion sur la qualité et le traitement de la mitoyenneté traduite dans le règlement.

3 – Programmation du développement urbain

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les différentes tranches envisagées pour la réalisation des aménagements. Le PLUi étant élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à **2035**, il n'est pas toujours possible d'indiquer une échéance précise de réalisation. Dans ce cas, les OAP indiquent la perspective d'une réalisation.

- **Principes de répartition de la production de logements et de mixité des fonctions**

La densité moyenne en extension devra être d'au moins:

- 15 logements / ha pour les communes de niveau 1
- 12 logements / hectare pour les communes de niveau 2
- 10 logements / hectare pour les communes de niveau 3
- 10 logements / hectare pour les communes de niveau 4



Périmètre de l'OAP

Densité moyenne : Lots libres. Les nouvelles constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et recherchent une conception bioclimatique.



Densité moyenne : Supérieure à la densité préconisée sur le secteur. Maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées des codes architecturaux du bourg ancien permettant une bonne intégration dans le tissu urbain



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C2 – La définition des grands principes d'aménagement

3 - Définition des grands principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets (espaces naturels ou paysagers à préserver, identification d'éléments naturels d'intérêt à conserver ...)

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont précisés les éléments qui concourent à traiter les impacts des projets sur l'environnement et à maintenir voire améliorer les éléments participant à la fonctionnalité de la trame verte et bleue : traitement des zones de contact entre espace construits et espaces de nature, traitement de l'eau, traitement des nuisances, maintien des éléments de bocage ... Le bocage dont l'inventaire est précisé dans le rapport de présentation et repris sous forme de grands principes dans les OAP et se traduit dans le règlement sous forme d'éléments d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

RELATION ESPACES BÂTIS / NATURELS

La qualité des projets passe aussi par l'attention portée au bâti, à son implantation, au paysage urbain qui est créé.

Recréer une lisière végétale et veiller à la qualité végétales des clôtures à l'échelle des sites OAP (plantations de haies en limite de parcelle, plantations d'arbres à l'échelle des parcelles à bâtir) va contribuer à adoucir le rapport entre les paysages agricoles et les nouvelles constructions qui lui tournent le dos.

➤ Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

-  Haie bocagère à préserver
-  Haie bocagère à créer : Transition végétale entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
-  Allée d'arbres accompagnant d'un aménagement urbain
-  Arbres à conserver/ régénérer
-  Arbres de haut-jet/ arbre fruitier: plantation d'au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition
-  Espace public / placette : aménagement qualitatif aux usages multiples
-  Fenêtre sur le paysage
-  Tableau urbain ou naturel : Cône de vue à préserver
-  Aménagement de noues, fossés pour la gestion des eaux pluviales sur les lisières en contact avec la plaine agricole
-  Plantation d'arbres
-  Mur à conserver/ restaurer
-  Terrain compris entre la base d'une façade ou d'un pignon et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages privé ou public
-  Zone humide fonctionnelle à préserver : Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.

D – LES SECTEURS D'ÉTUDE

OAP SECTEUR 1 : OAP n° 1 à 10

OAP SECTEUR 2 : OAP n° 11 à 21

OAP SECTEUR 3 : OAP n° 22 à 32

OAP SECTEUR 4 : OAP n° 33 à 39