



SECTEUR OUEST DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PRÉ-BOCAGE INTERCOM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2019.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022 - Le Président,

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

INTRODUCTION P. 3

1 - L'OAP THÉMATIQUE - LA TRAME VERTE ET BLEUE & LE GRAND PAYSAGE P. 4

2 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES P9

1 - LES COMMUNES PÔLES P. 13

Cahagnes P. 14

Caumont-sur-Aure / Caumont-l'Eventé P. 18

Dialan-sur-Chaîne / Jurques P. 27

Les Monts-d'Aunay / Aunay-sur-Odon P. 31

Les Monts-d'Aunay / Bauquay P. 39

2 - LES COMMUNES RURALES P. 41

Brémoy P. 42

Caumont-sur-aure / La Vacquerie P. 43

Caumont-sur-aure / Livry P. 44

Dialan-sur-Chaîne / Le Mesnil-Auzouf P. 46

Les Loges P. 47

Les Monts-d'Aunay / Campandré-Valcongrain P. 48

Les Monts-d'Aunay / Danvou-la-Ferrière P. 49

Les Monts-d'Aunay / Le Plessis-Grimoult P. 50

Les Monts-d'Aunay / Ondefontaine P. 54

Les Monts-d'Aunay / Roucamps P. 56

Saint-Pierre-de-Fresne P. 57

Seulline / Coulvain P. 58

Seulline / La Bigne P. 64

Seulline / Saint-Georges-d'Aunay P. 65

Val-de-Drôme / Sept-vents P. 67

Val-de-Drôme / Dampierre P. 68

Val-de-Drôme / Saint-Jean-des-Essartiers P. 69

PHASAGE DES ZONES AU P. 71

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION

Recusé de réception en préfecture
14-20018314-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de rétrotransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Le secteur Ouest de Pré-Bocage Intercom souhaite poursuivre et organiser son développement. Pour cela plusieurs espaces sont mobilisés au sein des différentes communes, permettant d'assurer, conformément au PADD :

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (environ 1258 logements à horizon 2035)
- un renforcement des équipements communaux et communautaires
- un renforcement des espaces de centralité
- un encadrement, ou une requalification de certaines entrées de villes
- la poursuite du développement économique
- un développement touristique cohérent et valorisant

1. L'OAP THÉMATIQUES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE & LE GRAND PAYSAGE

Cette OAP thématique s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle correspond à des « orientations - cadres » qui fixent des objectifs généraux à l'échelle du territoire communautaire en matière d'environnement et de grand paysage. Elles précisent des principes d'aménagement devant être mis en oeuvre sur l'ensemble du territoire.

2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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

3. LES OAP SECTORIELLES SUR LES COMMUNES STRUCTURANTES

- Caumont-sur-Aure / Caumont-l'Eventé
- Dialan-sur-Chaine / Jurques
- Les Monts-d'Aunay / Aunay-sur-Odon
- Cahagnes

4. LES OAP SECTORIELLES SUR LES COMMUNES RURALES

- Caumont-sur-Aure/communes déléguées de Livry et la Vacquerie
- Val-de-Drôme/communes déléguées de Sept-Vents, Dampierre, Saint-Jean-des-Essartiers
- Les Loges
- Brémoy
- Dialan-sur-Chaine/commune déléguée du Mesnil-Auzouf
- Seulline/communes déléguées de Couvain, Saint-Georges-d'Aunay, La Bigne
- Les Monts-d'Aunay/communes déléguées de Bauquay, Le Plessis-Grimoult, Roucamps, Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Ondefontaine

Il est à noter que chacune des OAP pourra couvrir plusieurs secteurs :

- *non connectés directement*
- *aux temporalités d'urbanisation différentes (horizons 2030 et 2035)*
- *en extension et/ou au sein des espaces déjà urbanisés*

Les communes sont classées par ordre alphabétique au sein de chacune des deux parties.

Les OAP définissent les principes d'accès aux opérations. Ces principes ont vocation à être affinés au moment de la réalisation des opérations. Pour cela, l'Agence Routière Départementale et les services de Pré-Bocage Intercom' seront consultés, permettant d'assurer la mise en oeuvre des dispositifs de sécurité établis par le Conseil Général.

Pour le périmètre précis des secteurs d'OAP : se référer aux plans de zonage.

5. L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER

Rappel du PADD - Orientation 3 - Axe 1 :

"La richesse du paysage local est en grande partie liée à la diversité de ses milieux et leur capacité à dialoguer ensemble, leurs transitions et leurs connexions. Aussi, plus que la préservation des paysages, la préservation des milieux est un enjeu majeur pour le Pré-Bocage, en particulier sur sa partie Ouest. Il s'agira donc de préserver les continuités écologiques dont les haies, les landes et les zones humides sont les principaux supports".

1. PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ BOISÉS

Au sein du territoire communautaire de Pré Bocage Intercom, 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** et respecter les dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC) le cas échéant ;
- **Proscrire toute nouvelle urbanisation** dans les réservoirs de biodiversité boisé 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.



Exemples illustratifs d'aménagements permettant la préservation et la valorisation des zones humides comme lieu de promenade et de détente pour les habitants

NOTA SUR LES ZONES 1AU CONCERNÉES PAR UNE PRÉDISPOSITION ZH

L'urbanisation de plusieurs zones 1AU est conditionnée à une étude visant à lever le doute sur la présence de zone humide. En l'absence de zone humide, ces sites pourront être urbanisés. En présence de zone humide, l'urbanisation de ces sites sera abandonnée au profit des zones 2AU qui ont été établies pour compenser une éventuelle contrainte d'urbanisation.

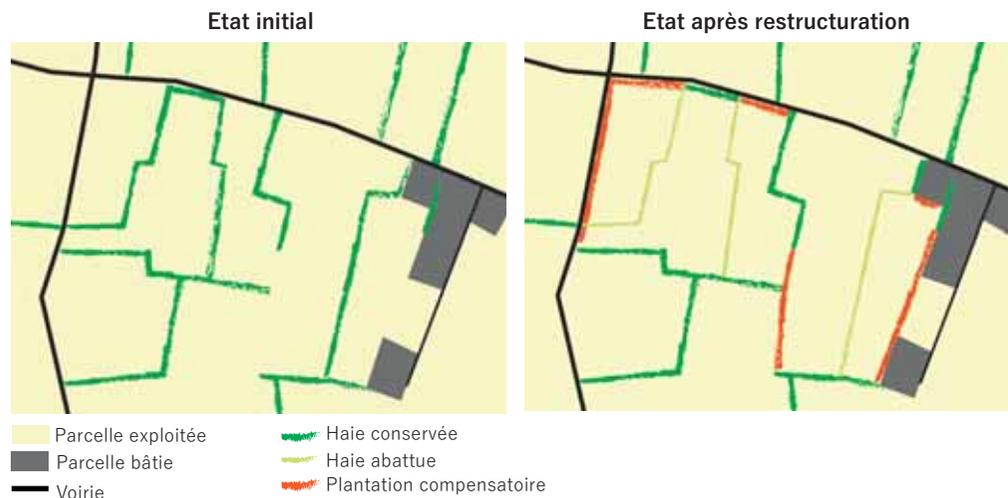
3. PRÉSERVER ET RENFORCER LE RÉSEAU BOCAGER

Au sein du territoire communautaire de Pré Bocage Intercom, 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 culturales 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 ;

Schéma illustratif de restructuration du réseau bocager permettant la préservation du maillage par la création de nouvelles haies



- 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.



Exemples illustratifs d'intégration d'opérations d'aménagement dans la trame bocagère et de création de franges paysagères.

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

Le réseau hydrographique du territoire Ouest de Pré Bocage Intercom 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**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP THÉMATIQUE - LA TRAME VERTE ET BLEUE & LE GRAND PAYSAGE

Accusé de réception en préfecture
014-4001834-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de transmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

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) complémentaires au règlement écrit ont été définis. Ils sont à respecter sur les secteurs concernés identifiés sur le plan ci-après.

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 faitage 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).
- 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

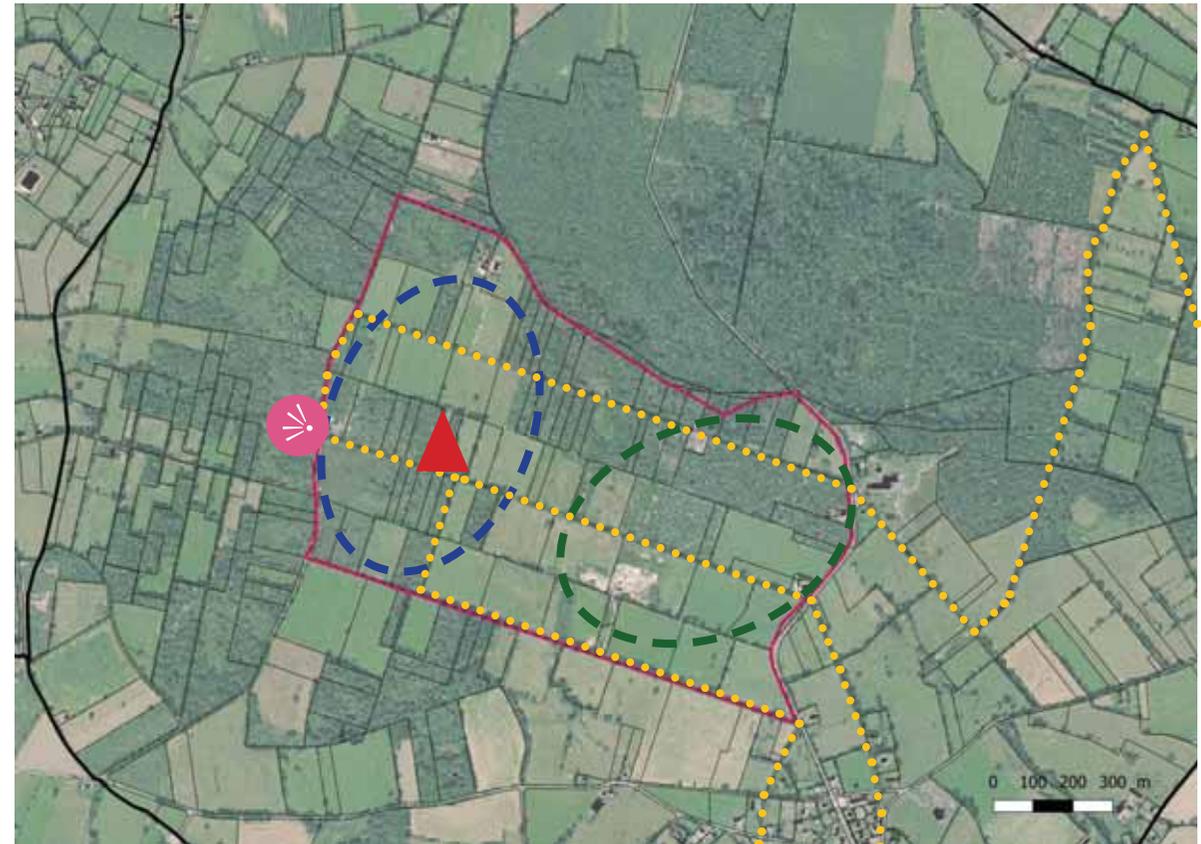
Conseils et illustrations issus de fiches-conseils réalisés par le C.A.U.E. 76 en collaboration du C.A.U.E. 27, la D.D.T.M. 27 et les chambres d'agriculture 76 et 27 avec le soutien de la Casdar.

6. PRÉSERVER ET VALORISER LE SITE DU MONT-PINÇON

Le site du Mont-Pinçon situé sur la commune historique du Plessis-Grimoult constitue un espace remarquable à plusieurs titres : historique (lié à la Seconde Guerre Mondiale), géologique et paysager (point culminant du Calvados à 365 m.) et écologique (notamment en abritant une mosaïque d'habitats naturels rares en régression sur le secteur des landes). En 2016, il a été retenu comme Espace Naturel Sensible par le Conseil Départemental du Calvados.

Principes d'aménagement à respecter :

- **Poursuivre la maîtrise foncière** du site engagée par le Conseil Départemental ;
- **Préserver, par une gestion adaptée du site, les différents milieux naturels rares** (landes, vestige de tourbières, etc...) et maintenir la qualité du massif forestier ;
- **Maintenir une activité agricole** (prairie de pâturage et de fauche...) compatible avec la gestion du site et qui s'avère même indispensable à la préservation de certains milieux ouverts ;
- **Mettre en valeur les points de vue sur le grand territoire**, en envisageant par exemple la création d'un belvédère ;
- Améliorer **les conditions d'accueil du public** et développer les **itinéraires de randonnée** dans le respect des milieux naturels.



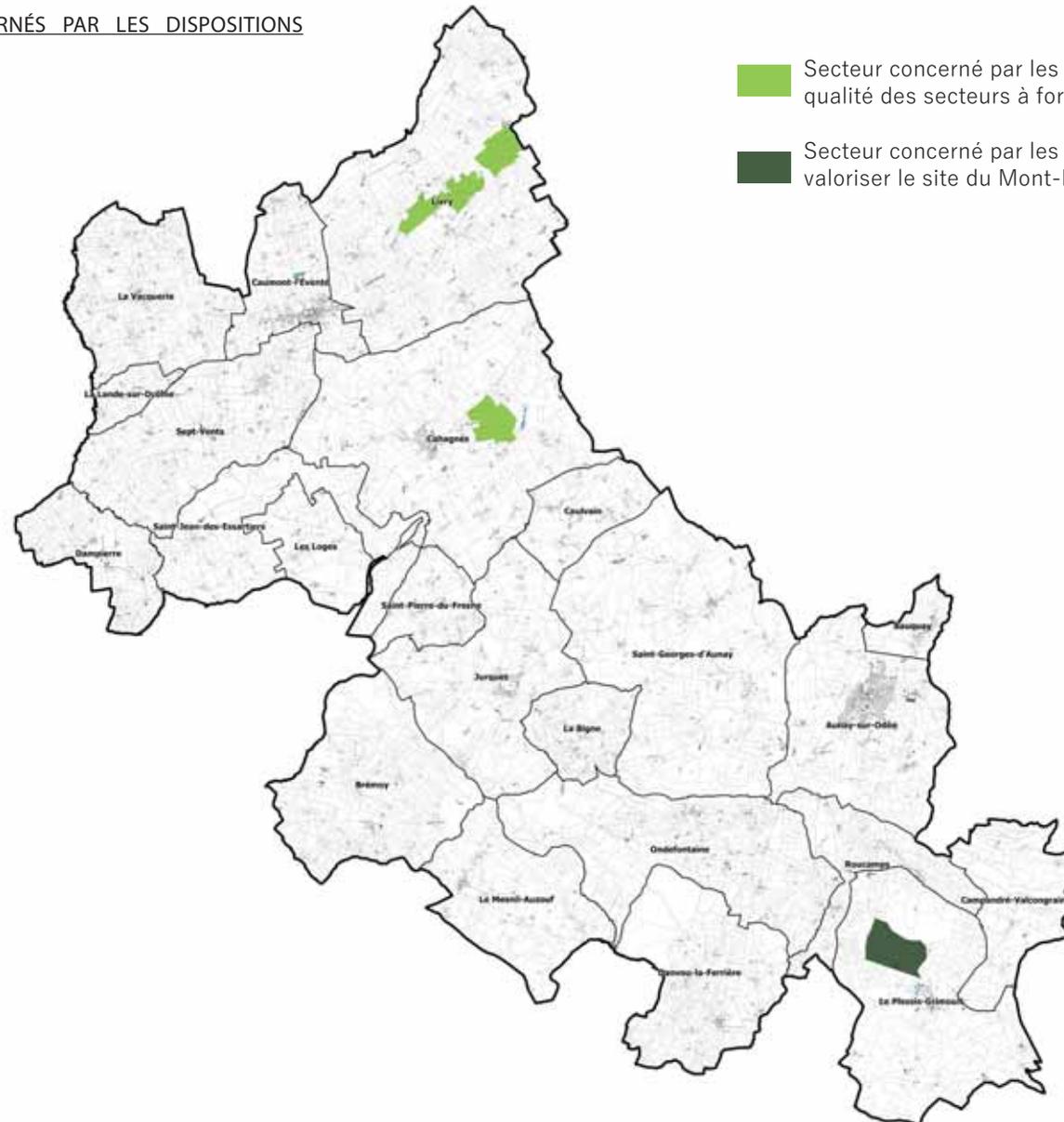
- ▭ Périimètre de l'OAP
- ▭ Secteur des landes : mosaïques d'habitats naturels rares à préserver/conforter
- ▭ Secteur à dominante forestière : une qualité de boisements à préserver
- ▲ Point culminant à valoriser
- ⊙ Point de vue emblématique à préserver et valoriser
- Itinéraire de randonnée à conforter

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP THÉMATIQUE - LA TRAME VERTE ET BLEUE & LE GRAND PAYSAGE

Accusé de réception en préfecture
014-4001834-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES DISPOSITIONS DES VOLETS 5 ET 6 DE L'OAP TVB



-  Secteur concerné par les dispositions du volet 5 "préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère"
-  Secteur concerné par les dispositions du volet 6 "Préserver et valoriser le site du Mont-Pinçon"

2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Accusé de réception en préfecture
014-40018314-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Afin de garantir la qualité des futurs aménagements ainsi que leur bonne insertion avec le contexte du territoire, les principes suivants sont à prendre en compte dans les opérations d'aménagement définies au sein des OAP sectorielles. Ce volet des OAP a été conçu comme un guide de bonnes pratiques dont la prise en compte (et non l'application stricte) par les aménageurs et les concepteurs doit permettre d'améliorer la qualité globale des opérations d'aménagement du territoire.

1. LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ DE PROXIMITÉ

Les espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier ou d'un village et pour le cadre de vie des habitants. Il s'agit d'espaces de proximité (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...) qui permettent aux habitants de se réunir collectivement et de profiter d'espaces complémentaires à leur logement pour d'autres usages (jouer, se reposer, se détendre, se balader, faire du sport, etc...).

Principes d'aménagement à prendre en compte :

- Localiser et traiter les nouveaux espaces publics **dans un esprit de continuité avec les bourgs existants** que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers...
- Dans le cadre des opérations d'aménagement, concevoir les espaces publics comme **une partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages afin de favoriser leur appropriation par les habitants et éviter la création d'espaces interstitiels ;
- De manière générale, traiter les espaces publics **en adéquation avec le contexte rural** du territoire :
 - Cohérence des matériaux,
 - En dehors des voies de circulation, utilisation réduite des surfaces enrobées et imperméabilisation limitée des sols,
 - Simplicité du mobilier urbain,
 - Entretien simple et peu coûteux,
 - Intégration de la biodiversité locale et végétalisation des lieux en privilégiant des essences locales et un fleurissement "champêtre".

Toutefois, au niveau des espaces de centralité des principaux bourgs du territoire, les espaces publics pourront revêtir un caractère plus urbain et être davantage "élaborés".



Exemples illustratifs de traitement et d'ambiances à privilégier dans la conception des espaces publics

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Accusé de réception en préfecture
014-400 8334-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

2. LES VOIRIES

Les principes suivants visent à garantir un traitement adéquat des espaces de circulation afin :

- de favoriser la fluidité des circulations,
- de garantir une bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements et d'améliorer la sécurité routière pour tous et notamment, pour encourager les déplacements doux (piétons, cycles, etc...),
- d'offrir un cadre agréable et apaisé pour l'ensemble des usagers des espaces publics mais également pour les riverains,
- de favoriser une gestion économe du foncier en évitant un surdimensionnement des voiries.

Principes d'aménagement à prendre en compte :

- Pour les nouvelles opérations, **établir une gestion des flux la plus cohérente et intégrée** avec les voiries existantes en prévoyant, dans la mesure du possible, la connexion et le bouclage des voies et en limitant les impasses ;
- **Hierarchiser les voiries 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...
 - **Voies principales 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.
 - **Voies partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur un même espace 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, pourra être distinguée une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

Dans les nouveaux quartiers résidentiels, l'aménagement **en voie partagée** est à préférer pour les voies secondaires : 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.

- **Pour toute création d'accès**, soumettre préalablement le projet à l'avis du gestionnaire du réseau. En particulier, les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



Pour les voies principales, un accompagnement végétal approprié permet de sécuriser les déplacements piétons et d'agrémenter l'espace public (exemples illustratifs)



Les voiries partagées sont à privilégier dans les petites rues des centres-bourgs et dans les rues secondaires des quartiers résidentiels (exemples illustratifs)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Accusé de réception en préfecture
014-40018314-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

3. LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Sur le territoire de Pré-Bocage Intercom, l'usage de véhicules individuels reste indispensable pour la majorité des déplacements, impliquant la création d'espaces de stationnement. Ils doivent néanmoins faire l'objet d'un traitement particulier afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale des lieux.

Principes d'aménagement à prendre en compte:

- Au sein des nouvelles opérations d'aménagement, 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 réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).
- **Privilégier l'utilisation de revêtements poreux** (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier-gazon par exemple) pour limiter l'imperméabilisation des sols,
- Agencer les emplacements des stationnements de manière à faciliter au maximum leur usage et à ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.



L'accompagnement paysager et l'emploi de matériaux poreux permettent d'intégrer qualitativement des poches de stationnement et de limiter l'imperméabilisation des sols (exemples illustratifs)

4. LES DÉPLACEMENTS DOUX ET CHEMINEMENTS

Afin de favoriser l'usage des déplacements doux (piétons et vélos, etc...), les opérations nouvelles devront prendre en compte les dispositions suivantes.

Principes d'aménagement à prendre en compte :

- Améliorer les déplacements piétons par une **réflexion systématique sur la sécurisation et les parcours piétons des projets d'aménagement** (soit par des cheminements spécifiques ou des aménagements de voiries adaptés - voir ci-avant) ;
- **Préserver les chemins existants et la physionomie des chemins creux**, le cas échéant et dans la mesure du possible, s'appuyer sur la trame bocagère existante pour la création de nouveaux parcours afin de créer des parcours abrités des vents,
- Sauf contraintes particulières, privilégier **des matériaux perméables** de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.... pour la création de cheminements ;
- Afin de constituer **un espace agréable à la promenade**, intégrer les cheminements dans une bande d'une largeur confortable (au minimum 2,50 m.) et ne pas négliger l'aménagement des abords.



Des cheminements bien traités peuvent devenir des lieux agréables pour se déplacer à pied ou à vélo (exemples illustratifs)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Accusé de réception en préfecture
014-40018314-20221220-20221220_7_DE1-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales constitue un aspect fondamental de la conception du projet. L'emploi des techniques dites "alternatives" seront à privilégier en raison de leurs avantages qu'elles présentent : valorisation paysagère et du cadre de vie, apport de biodiversité, phyto-épuration des eaux pluviales, réduction de l'imperméabilisation des sols.

Principes d'aménagement à prendre en compte:

- Étudier **la gestion des eaux pluviales le plus tôt possible** lors de la conception des projets ;
- **Minimiser les surfaces imperméabilisées** sur l'espace public ;
- S'appuyer sur **les mares existantes** autant que possible et caler les ouvrages de gestion des eaux pluviales **au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas** ;
- Privilégier **les dispositifs de gestion écologique et en surface** des eaux pluviales au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration, caniveaux). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits ;
- Prendre en compte **les ruissellements issus du bassin versant amont** dans la conception du projet et créer les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte,...) ;
- Créer des aménagements qui **participent à la qualité paysagère de l'opération**, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.



La création d'ouvrages hydrauliques écologiques permet d'améliorer la qualité paysagère et environnementale des projets (exemples illustratifs)

CONSTATS ET OBJECTIFS

L'ensemble du développement du territoire est recentré sur les bourgs et quelques hameaux structurants, au sein des communes structurantes comme au sein des communes rurales. Aussi, alors que 69% des logements à produire d'ici 2035 seront portés par ces dernières les objectifs poursuivis à l'échelle du territoire sont d'assurer, conformément au PADD :

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (environ 390 logements à horizon 2035)
- un renforcement des équipements communaux et communautaires
- un renforcement des espaces de centralité
- un encadrement, ou une requalification de certaines entrées de villes
- la poursuite du développement économique
- un développement touristique cohérent et valorisant

Afin d'assurer de favoriser la mise en oeuvre du projet, 5 types d'Orientation d'Aménagements et de Programmation sont développées :

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT T DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRE-VILLE

- Caumont-sur-Aure / commune déléguée de Caumont-l'Eventé
- Dialan-sur-Chaîne / Jurques
- Cahagnes

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES HABITÉS EN COEURS DE BOURGS

- Caumont-sur-Aure/communes déléguée deCaumont-l'Eventé
- Les Monts-d'Aunay / communes déléguées d'Aunay-sur-Odon et Bauquay
- Dialan-sur-Chaîne

DES OAP DITES "D'ENTRÉES DE VILLES"

- Caumont-sur-Aure/communes déléguée deCaumont-l'Eventé
- Les Monts-d'Aunay / commune déléguée d'Aunay-sur-Odon
- Dialan-sur-Chaîne
- Cahagnes

DES OAP ENCADRANT DES EXTENSIONS URBAINES ET ESPACES D'INTERFACES AVEC LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- Caumont-sur-Aure/communes déléguée deCaumont-l'Eventé
- Les Monts-d'Aunay / commune déléguée d'Aunay-sur-Odon
- Dialan-sur-Chaîne
- Cahagnes

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Caumont-sur-Aure/communes déléguée deCaumont-l'Eventé
- Les Monts-d'Aunay / commune déléguée d'Aunay-sur-Odon

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Il est à noter que chacune des OAP pourra couvrir plusieurs secteurs :

- non connectés directement
- aux temporalités d'urbanisation différentes (horizons 2030 et 2035)
- en extension et/ou au sein des espaces déjà urbanisés

Pour les opérations de logements :

Densités minimales :

- Les densités minimales varient entre chaque communes, elles sont donc précisées au sein de chaque OAP et pour chaque sites.

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra-t-être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur. Les secteurs concerné par cette disposition sont précisés dans les OAP.

Stationnement :

- 2 places / logements + 0,4 places /logements pour les visiteurs.

CONSTATS ET OBJECTIFS

Le développement de la commune de Cahagnes, pôle de proximité du territoire, est centré sur le bourg et le hameau principal (Boussigny) dont il est éloigné d'une cinquantaine de mètres à peine.

La commune doit porter la création de 169 logements environ.

Les principaux sites retenus pour le développement de la commune visent à :

- renforcer le secteur des équipements en développant le Bourg au Nord-Est, autour des équipements et en assurant une entrée de ville de qualité (OAP Cidrerie)
- poursuivre le développement des espaces résidentiels au Sud-Ouest de la commune (OAP Lion d'Or)
- encadrer le phénomène de densification du hameau Boussigny (OAP Boussigny).
- favoriser une densification harmonieuse du bourg, notamment par l'organisation des accès (OAP Eglise).

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Pour les opérations de logements :

Densités minimales :

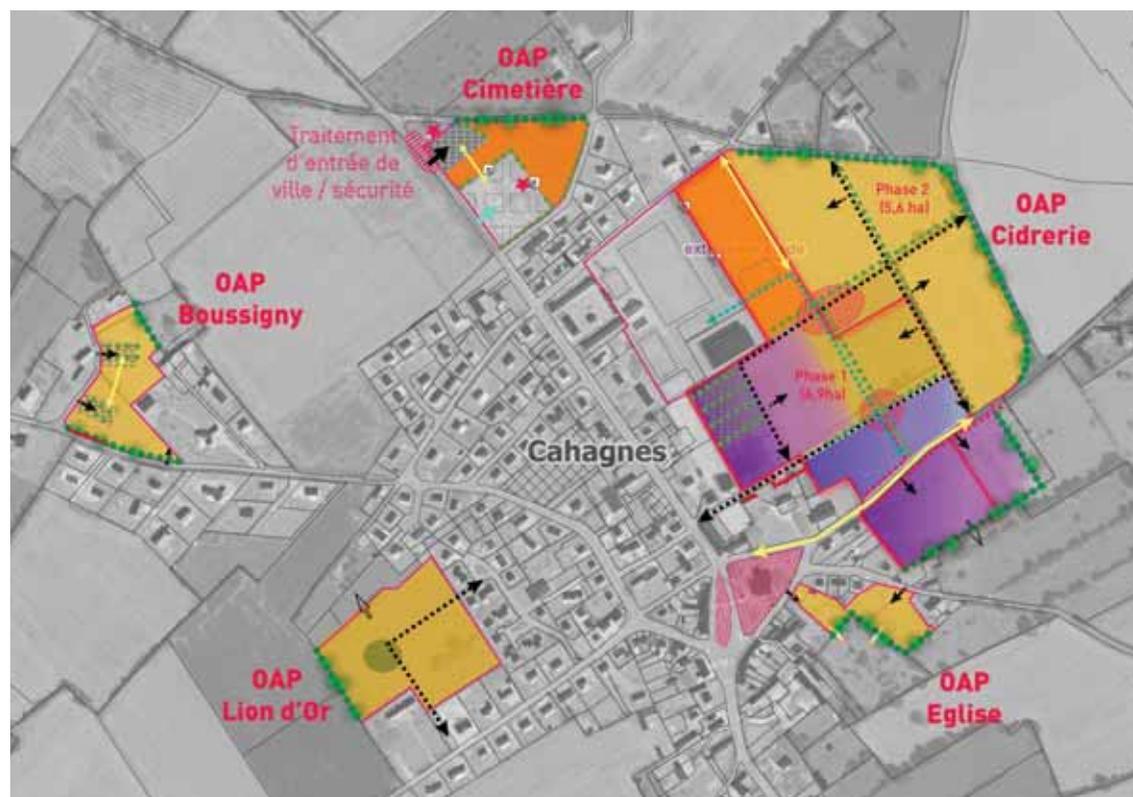
- 12 logts / ha brute en densification
- 10 logts / ha brute en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places /logements pour les visiteurs.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Principe d'accès voire à créer |
| Alignement sur rue à créer par des murets et/ou constructions | Localisation de principe d'accès individuels |
| Murs et murets à protéger | Principe de voie structurante |
| Petit patrimoine à préserver et intégrer | Principe de voie partagée |
| Secteur d'extension des équipements (cimetière et stade) | Principe d'espace vert public |
| Extension des équipements et connexions à réaliser | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés) |
| Zone privilégiée pour l'implantation de logements intermédiaires et /ou maisons de ville | Stationnements paysager à créer |
| Logements individuels | Haie à maintenir ou créer |
| Principe de cheminement piéton | Principe d'alignement d'arbre à créer |
| Maintenir des accès agricoles | Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel |
| | Maintenir des accès agricoles et pour l'entretien des parcelles en coeur d'îlot |

OAP CIDRERIE - DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DES EQUIPEMENTS

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La zone est une extension du centre-bourg. Elle a vocation à renforcer la présence des équipements tel que l'extension du stade ou encore la valorisation de la bibliothèque avec le développement d'une offre de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Son urbanisation contribuera également à valoriser l'entrée de ville.

Concernant l'habitat, l'offre devra offrir une mixité de formes urbaines, de typologies. Une opération de logements destinés aux personnes âgées sera privilégiée à proximité des équipements et directement en entrée de ville.

Une densité plus forte prenant la forme d'intermédiaires ou de maisons de ville avec un parcellaire de 250 à 400 m² pourra s'organiser aux abords du tissu existant.

- Surface : Le périmètre représente une surface de 15,1 ha dont 9,8 ha dédié à l'habitat.
- Programme envisagé : 10 logts / ha environ 119 logements environ.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Trois voies structurantes permettront de desservir la zone et de relier les équipements en prolongeant notamment la rue Gustave Flaubert. Le parking de la cidrerie sera restructuré pour servir aux équipements notamment.

Des accès seront également prévus sur la D292 et le chemin Les Bruyères. L'ensemble des voies structurantes identifiées au schéma de principe devront être le support de la trame viaire secondaire. Les impasses sont proscrites.

La valorisation des cheminements doux et leur sécurité sera un enjeu d'aménagement fort afin de relier l'habitat aux équipements et centre-ville. L'entrée de ville sera qualifiée par un alignement structurant.

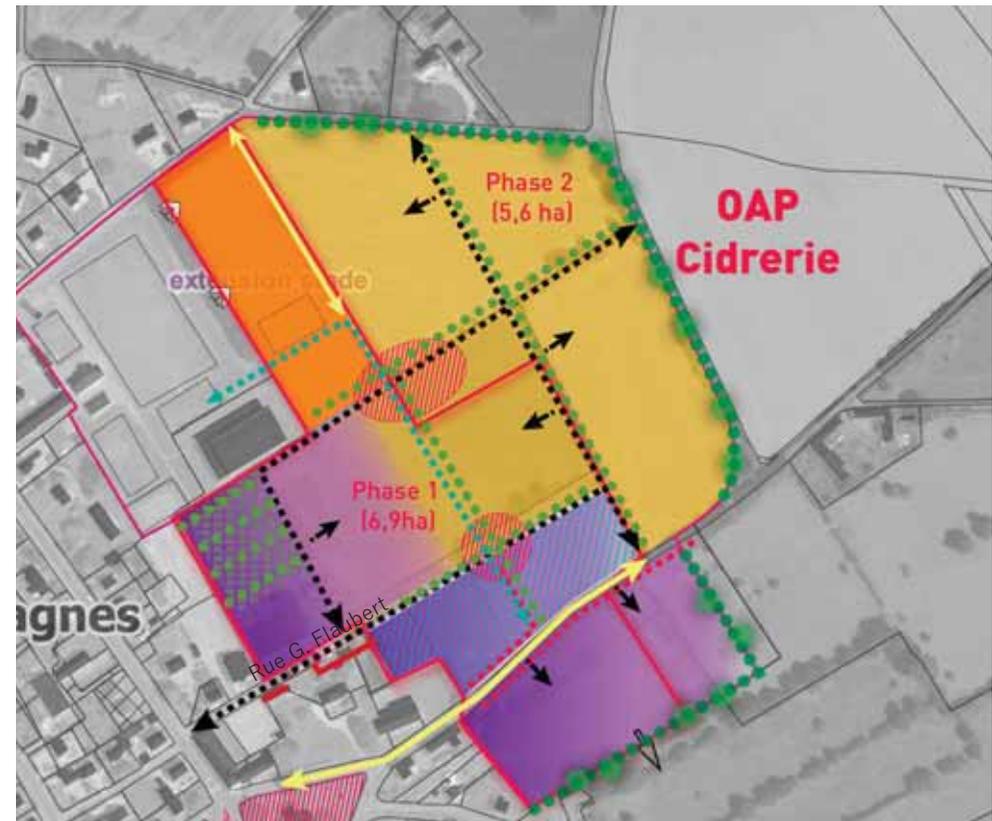
Un espace public, lieu de vie, de rencontre et de convivialité, sera implanté en cœur de quartier, proche du stade. D'autres espaces plus résidentiels pourront être également aménagés, notamment proche de l'espace intergénérationnel qui intégrera la ou les mares existantes, ou à défaut, qui en créera de nouvelles.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Le projet d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone et devra être phasé.

La phase 1 (6,9ha dont 5,6 ha à destination d'habitat) pourra elle-même être échelonné dans le temps. La phase 2 (5,6ha) pourra être ouverte à l'urbanisation post 2030, sous réserve d'une modification du document d'urbanisme qui pourra être réalisée après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Maintenir des accès agricoles |
| | Alignement sur rue à créer par des murets et/ou constructions | | Principe d'accès voirie à créer |
| | Murs et murets à protéger | | Localisation de principe d'accès individuels |
| | Secteur d'extension des équipements (cimetière et stade) | | Principe de voie structurante |
| | Extension des équipements et connexions à réaliser | | Principe de voie partagée |
| | Zone privilégiée pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou maisons de ville | | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs « ralentisseurs » et être paysagés) |
| | Logements individuels | | Stationnements paysagers à créer |
| | Principe de cheminement piéton | | Haie à maintenir ou créer |
| | | | Principe d'alignement d'arbre à créer |
| | | | Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel |

OAP LION D'OR - EXTENSION URBAINE SUD-OUEST

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La zone est une extension du centre-bourg. Elle a vocation à poursuivre le développement résidentiel de la commune sur le sud-ouest. Les connexions avec le tissu existant permettront notamment de désenclaver l'Impasse du Lion d'Or.

- Surface : 2 ha
- Densité envisagé : 10 logts / ha soit 20 logements environ.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès de la zone se fera au sud-est par la D292, Route des Loges et au Nord-Est par l'impasse du Lion d'Or, permettant ainsi de créer une voie de desserte desservant l'intérieur de la zone et un espace public de quartier.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est possible dès l'entrée en vigueur du PLUi, après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

OAP BOUSSIGNY - EXTENSION URBAINE SUD-OUEST

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La zone, en densification du tissu existant, est contrainte par la topographie et sa morphologie.

- Surface : 1 ha
- Densité envisagé : 12 logts / ha soit environ 12 logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

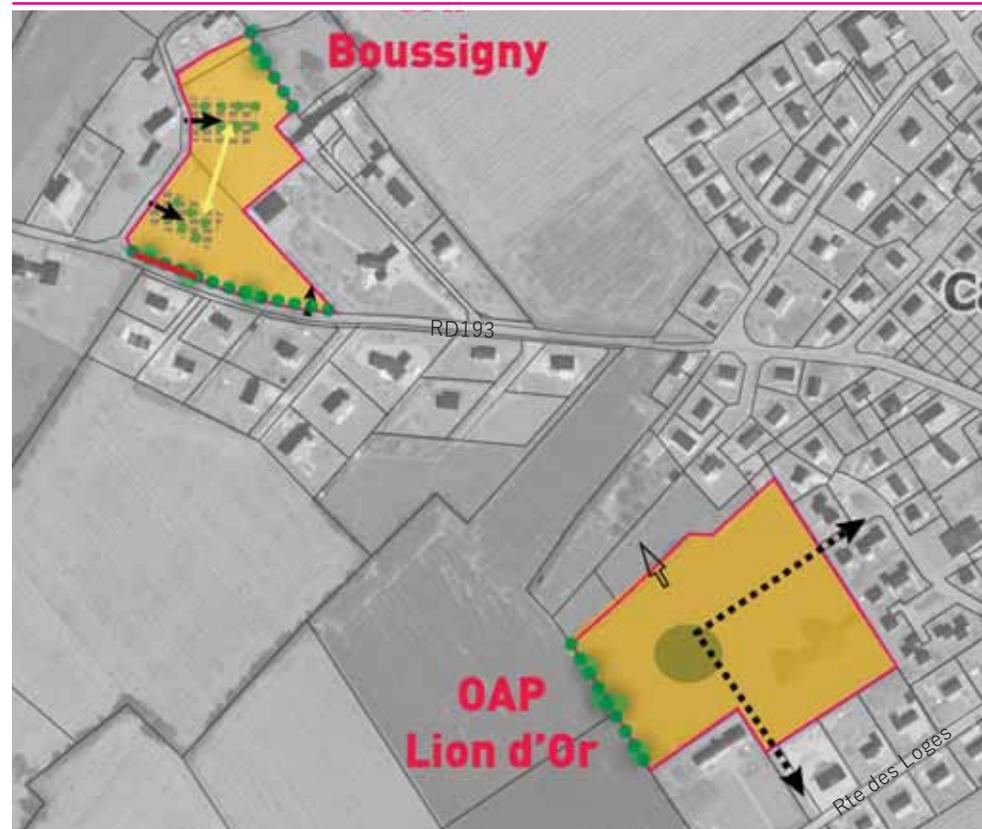
L'accès de la zone se fera par le chemin à l'est de la parcelle. Les accès sur la RD 193, Route de Boussigny seront limités. La topographie y est contrainte. Le talus et le muret seront conservés. Seule la pointe ouest, difficile d'accès depuis l'intérieur de la zone, pourra être desservie par la RD 193.

Des petites zones de stationnement visiteurs paysagées seront aménagées aux entrées et pourront permettre de desservir ensuite les lots. Une liaison piétonne pourra les connecter.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

La zone devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de valoriser et optimiser le foncier qui reste aujourd'hui l'une des dernières opportunités de densification au sein du tissu.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES



Périmètre de l'OAP	Maintenir des accès agricoles
Alignement sur rue à créer par des murets et/ou constructions	Principe d'accès voirie à créer
Murs et murets à protéger	Localisation de principe d'accès individuels
Petit patrimoine à préserver et intégrer	Principe de voie structurante
Secteur d'extension des équipements (cimetière et stade)	Principe de voie partagée
Extension des équipements et connexions à réaliser	Principe d'espace vert public
Zone privilégiée pour l'implantation de logements intermédiaires et /ou maisons de ville	Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs « ralentisseurs », et être paysagés)
Logements individuels	Stationnements paysager à créer
Principe de cheminement piéton	Haie à maintenir ou créer
	Principe d'alignement d'arbre à créer
	Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel

OAP D - EXTENSION DU CIMETIÈRE

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'OAP D est destinée à étendre le cimetière sur sa partie nord.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au futur parking se fera depuis la RD54.

Un traitement spécifique de l'axe permettra de sécuriser et de valoriser l'entrée de ville.

L'ensemble des pourtours du cimetière sera aménagé selon la réglementation en vigueur. L'intégration paysagère sera recherchée.

OAP EGLISE

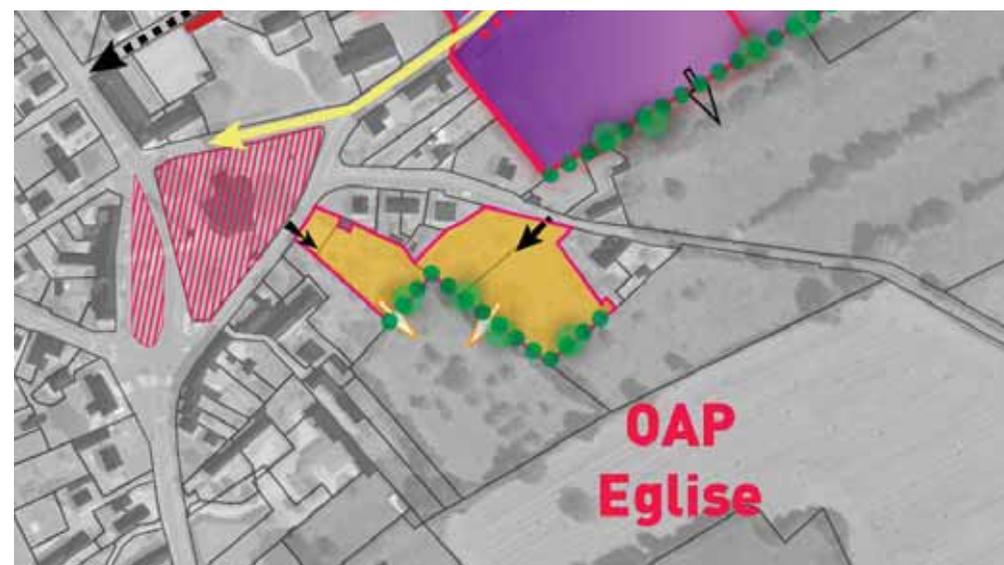
ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

- Surface : 5872 m² environ
- Densité brute : 12 logts / ha soit 7 logements.

La densification de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

Les accès seront mutualisés afin de limiter les points de connexion avec la route de Villers Bocage.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Maintenir des accès agricoles |
| | Alignement sur rue à créer par des murets et/ou constructions | | Principe d'accès voirie à créer |
| | Murs et murets à protéger | | Localisation de principe d'accès individuels |
| | Petit patrimoine à préserver et intégrer | | Principe de voie structurante |
| | Secteur d'extension des équipements (cimetière et stade) | | Principe de voie partagée |
| | Extension des équipements et connexions à réaliser | | Principe d'espace vert public |
| | Zone privilégiée pour l'implantation de logements intermédiaires et /ou maisons de ville | | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés) |
| | Logements individuels | | Stationnements paysager à créer |
| | Principe de cheminement piéton | | Haie à maintenir ou créer |
| | | | Principe d'alignement d'arbre à créer |
| | | | Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel |
| | | | Maintenir des accès agricoles et pour l'entretien des parcelles en cœur d'îlot |

CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune déléguée de Caumont-l'Eventé présente un relief assez marqué ce qui constitue à la fois un atout paysager et une contrainte pour l'urbanisation.

Une partie à l'Est de la commune s'est organisée autour du bourg historique et une partie Ouest qui s'est développée de manière plus linéaire le long de la route de Torigny (RD9) et de la Route de Saint-Lô (RD71). Cette urbanisation linéaire présente aujourd'hui un tissu à la fois constitué d'équipements, d'habitations, de locaux économiques (commerce et artisanat) et de parcelles agricoles, produisant un ensemble hétérogène sur une entrée de ville qui s'étire sur près de 700m.

Il s'agit aujourd'hui de donner de l'épaisseur à cet axe important de la commune et qui en constitue une vitrine majeure. L'objectif est également d'améliorer les transitions et interfaces entre les différentes fonctions qu'il accueille.

La création d'environ 150 logements sur la commune doit s'accompagner du renforcement des d'équipements et d'un réaménagement des espaces publics avec :

- l'extension programmée à moyen terme de l'école primaire en lien avec la restructuration de la place Saint-clair (OAP Ecole), et suite à la fermeture de l'école de Livry
- la création de la maison de santé et d'un espace commercial associé, permettant également de gérer l'interface avec la coopérative de Creully (OAP "Cimetière/PSLA)
- le développement d'une maison des services (rue de la mairie) et la requalification de la place de la Mairie
- l'extension de la zone économique route de Torigny (OAP "ZA Caumont")

Par ailleurs, le développement de la commune permettra de retravailler 4 entrées de ville par :

- le déplacement de la maison de retraite dégage un espace de 2,3 ha en renouvellement urbain, stratégiquement situé en entrée de ville (OAP "maison de retraite")
- l'urbanisation de 2,3ha en densification, entre la rue de Thiers (RD28) et la rue de la Ferrière (OAP "Thiers")

- L'entrée de ville route de Saint-Lô, à proximité du Souterroscope par l'urbanisation d'un espace de 0,5 ha (OAP "Cité Claudel")
- la route d'Aunay, en rattachant le lotissement des Cerisiers au bourg "dans l'épaisseur" (OAP "Château d'eau"). L'urbanisation de ce secteur permettra également d'assurer un traitement paysager de l'interface entre la zone urbanisée et la zone cultivée

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'EVENTÉ

PRINCIPES DES OAP

Le principe des OAP vise à :

- gérer les entrées de ville
- et/ou assurer un traitement harmonieux des franges urbaines
- gestion du stationnement
- traitement des espaces publics
- transitions dans les ambiances

DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES AUX DIFFÉRENTES OAP

Pour les opérations de logements :

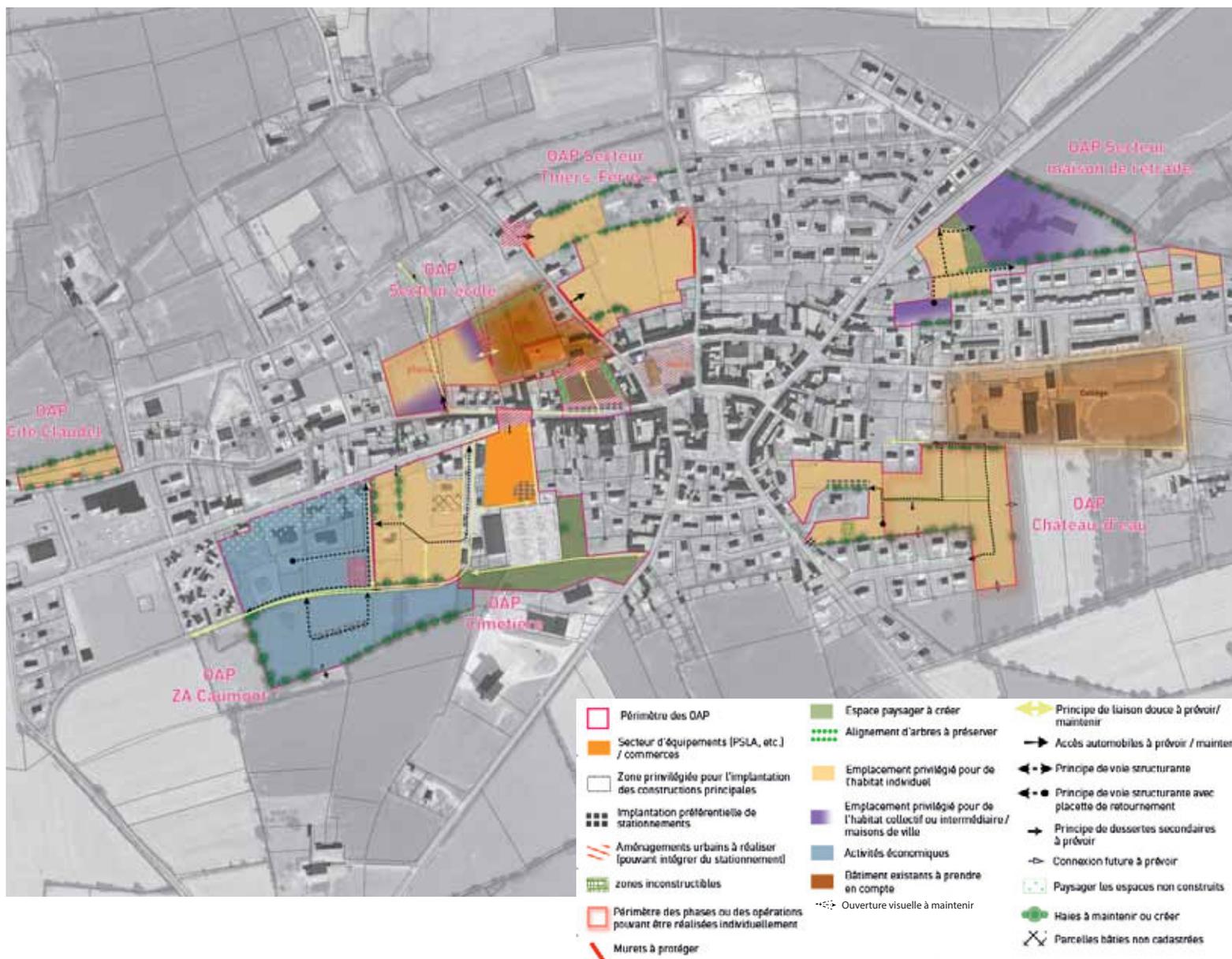
Densités minimales :

- 15 logements / ha brute en densification
- 12 logements / ha brute en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places / logements pour les visiteurs.



OAP " SECTEUR ECOLE" - DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DES ÉQUIPEMENTS

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'OAP A correspond à l'extension programmée de l'école primaire en lien avec la restructuration de la place Saint-clair. Aussi le secteur concerné par l'OAP A est divisé en deux parties.

- La première partie, la plus à l'Est, sera destinée à recevoir l'extension de l'école.
- La seconde partie à l'Ouest accueillera une opération de logements visant à atteindre une densité d'environ 12 logs / ha brute.

Cette opération sera composée de logements individuels et de logements de types intermédiaires et / ou maisons de ville localisés en connexion du tissu existant et de l'équipement. Ces zones sont localisées sur le plan.

L'offre d'intermédiaires / maisons de ville devra correspondre à 35 % minimum du programme de logements. Le reste étant réparti en logements individuels de type lots libres.

Dans le cas où l'une des zones concentrerait les 35 % de logements plus denses, il sera nécessaire de penser l'autre zone avec une forme bâti et une implantation des constructions qui permettent de structurer et tenir l'espace public dans la continuité du tissu caractéristique du centre.

Le gabarit des constructions pourra atteindre le R+2+C.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Une voirie structurante permettra de raccorder la Rue de la Ferrière à la D71. Cet axe s'accompagnera d'un espace public structuré par une liaison douce, une forme urbaine rappelant le cœur de ville et une liaison à l'équipement, voir la desserte de celui-ci.

Le site est situé au sein d'un paysage à la topographie marquée. La composition urbaine devra maintenir des cônes de vues et s'assurer de la bonne intégration des constructions sur les coteaux notamment en favorisant l'exposition sud pour favoriser les apports solaires.

Les aménagements de la Place Saint-Clair devront valoriser la présence des équipements en réservant un parvis et améliorer la lisibilité des connexions piétonnes.

L'ensemble des aménagements devront intégrer le développement des circulations douces et des zones de stationnement dédiées aux modes actifs à proximité des équipements et commerces.

La sente piétonne reliant la RD71, Route de St Lô à la Rue Le Drouet Baron sera préservée.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la phase 2 pourra être réalisée à partir de 2030.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



Périmètre des OAP	Espace paysager à créer	Principe de liaison douce à prévoir / maintenir
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres à préserver	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement)	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
zones inconstructibles	Bâtiment existants à prendre en compte	Connexion future à prévoir
Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement	Ouverture visuelle à maintenir	Paysager les espaces non construits
Murets à protéger		Haies à maintenir ou créer
		Parcelles bâties non cadastrées

OAP " CIMETIÈRE " - SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'OAP a pour objet d'encadrer le renforcement des équipements et services du centre ville par la création de la maison de santé et d'un espace commercial associé, permettant également de gérer l'interface avec la coopérative de Creully.

La zone résidentielle a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et 5 lots ont déjà été réalisés, s'inscrivant dans la continuité des constructions existantes, 5 lots supplémentaires restent à commercialiser, ils seront desservis par les voies d'ores et déjà créées. 2 espaces publics d'hyper proximité seront créés au coeur de l'opération.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Au sein du secteur d'implantation préférentiel des équipements, le pôle santé et les commerces devront s'implanter le plus possible dans la continuité du linéaire commercial de la D9, Route de Torigny afin de rendre visible cette nouvelle offre. La voie existante permettra de desservir le cœur d'îlot qui accueillera notamment les espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement. Les façades sur le linéaire ainsi que sur le cœur d'îlot devront présenter la même qualité de traitement. La composition de l'ensemble devra permettre d'ouvrir le coeur d'îlot sur la route de Torigny et de l'intégrer au fonctionnement du centre-ville commerçant, surtout si celui-ci accueille des constructions "principales". Quelques stationnements "minutes" et/ou handicapés pourront être implantés le long de la route de Torigny.

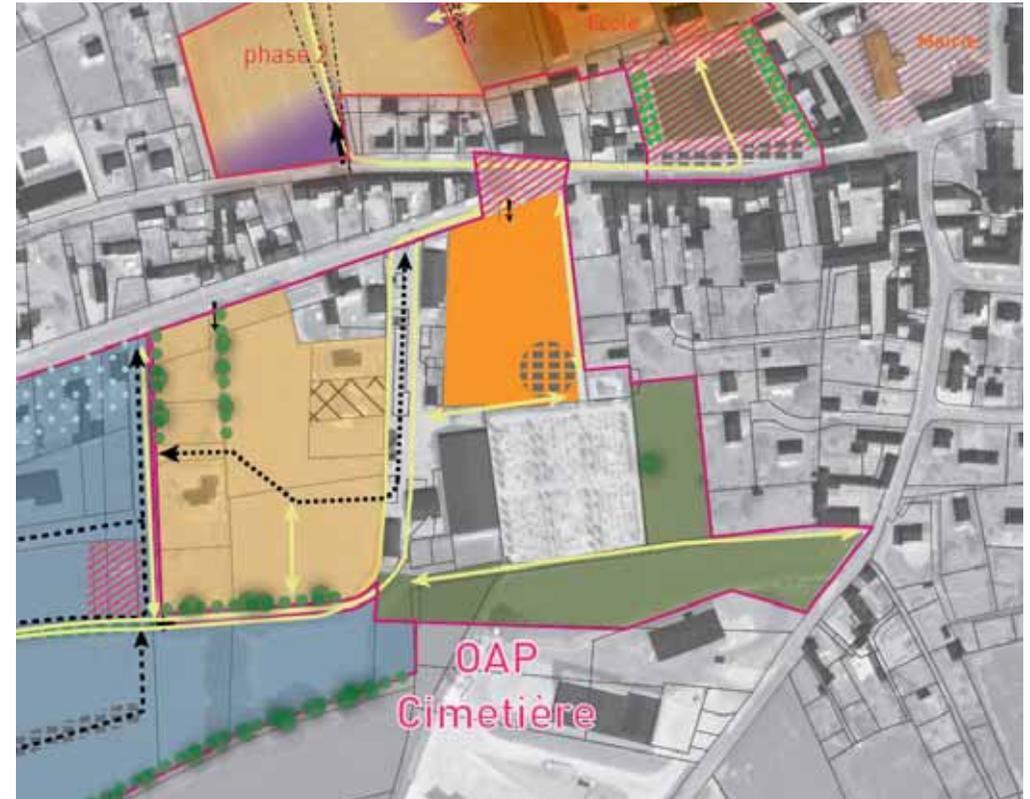
Les déplacements piétons et cyclables devront présenter une fluidité et une lisibilité desservant et connectant ainsi les différentes fonctions du site.

Par ailleurs, une attention particulière sur le traitement de la RD aux abords de l'opération sera nécessaire : l'aménagement du carrefour devra permettre de favoriser et sécuriser les flux piétons et cyclables vers le pôle santé et ainsi marquer l'entrée dans le centre commerçant de la commune.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Secteur classé en zone U et qui ne demande pas de conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



- | | | |
|--|--|---|
| Périmètre des OAP | Espace paysager à créer | Principe de liaison douce à prévoir/maintenir |
| Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces | Alignement d'arbres à préserver | Accès automobiles à prévoir / maintenir |
| Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales | Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel | Principe de voie structurante |
| Implantation préférentielle de stationnements | Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville | Principe de voie structurante avec placette de retournement |
| Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement) | Activités économiques | Principe de dessertes secondaires à prévoir |
| zones inconstructibles | Bâtiment existants à prendre en compte | Connexion future à prévoir |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | | Paysager les espaces non construits |
| Murets à protéger | | Haies à maintenir ou créer |
| | | Parcelles bâties non cadastrées |

OAP " MAISON DE RETRAITE " - TRAITEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE NORD-OUEST

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

Le déplacement de la maison de retraite dégage un espace de 2,3 ha en renouvellement urbain, stratégiquement situé en entrée de ville. Cette zone a pour vocation d'accueillir une mixité à la fois sociale et urbaine, présentant de l'habitat collectif, de l'habitat type maison de ville et / ou intermédiaires et des lots libres.

L'objectif de densité minimale retenue (15 logts/ha en densification) offre sur cette zone un potentiel d'environ 46 logements. La répartition envisagée pourrait se faire ainsi :

- Collectifs : Environ 30 logements : Une intégration de logements à vocation des personnes âgées est vivement souhaitée, permettant ainsi de compléter l'offre et facilitant le parcours résidentiel sur la commune
- La zone destinée à l'habitat intermédiaire / maisons de villes : de 4 à 6 logements minimum.
- Les logements individuels s'inscriront dans la continuité du tissu existant. L'opération permettrait d'en réaliser environ 9.

La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles. Le terrain étant en pente une attention particulière devra être portée à la composition.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès à la zone se fera depuis l'entrée principale actuelle du site. La desserte interne pourra se reconnecter aux voies résidentielles situées au sud de la zone dans le secteur pavillonnaire de la résidence du Huit Mai.

La composition urbaine et l'implantation des constructions devront intégrer au maximum le patrimoine végétal du site (Haies, sujets arborés, etc.) Un espace public paysager, vecteur de liens, devra être aménagé en cœur d'opérations et faire le lien entre les différentes entités de la zone.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de la partie A doit être conçue comme une opération d'ensemble qui peut être phasée.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



Périmètre des OAP	Espace paysager à créer	Principe de liaison douce à prévoir/maintenir
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres à préserver	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement)	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
zones inconstructibles	Bâtiment existants à prendre en compte	Connexion future à prévoir
Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement		Paysager les espaces non construits
Murets à protéger		Haies à maintenir ou créer
		Parcelles bâties non cadastrées

OAP SECTEUR THIERS-FÉRIÈRE " - TRAITEMENT DES ENTREES DE VILLE NORD

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

Située au Nord de la commune, il s'agit d'un secteur de densification compris dans le tissu urbain, entre la Rue de la Ferrière et la D28 Rue Thiers. Il a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat individuel.

- Surface de l'OAP : 2,3 ha m²
- Densité préconisée : 15 logt/ha soit environ 36 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site est accessible par les deux voies sur ses façades Est et Ouest. Les accès seront limités sur la Départementale. Les murets présents sur le linéaire sont à préserver mais peuvent être percés à condition de ne pas remettre en cause leur fonction de soutènement. Ils contribuent au soutènement et leur qualité contribue à qualifier les linéaires.

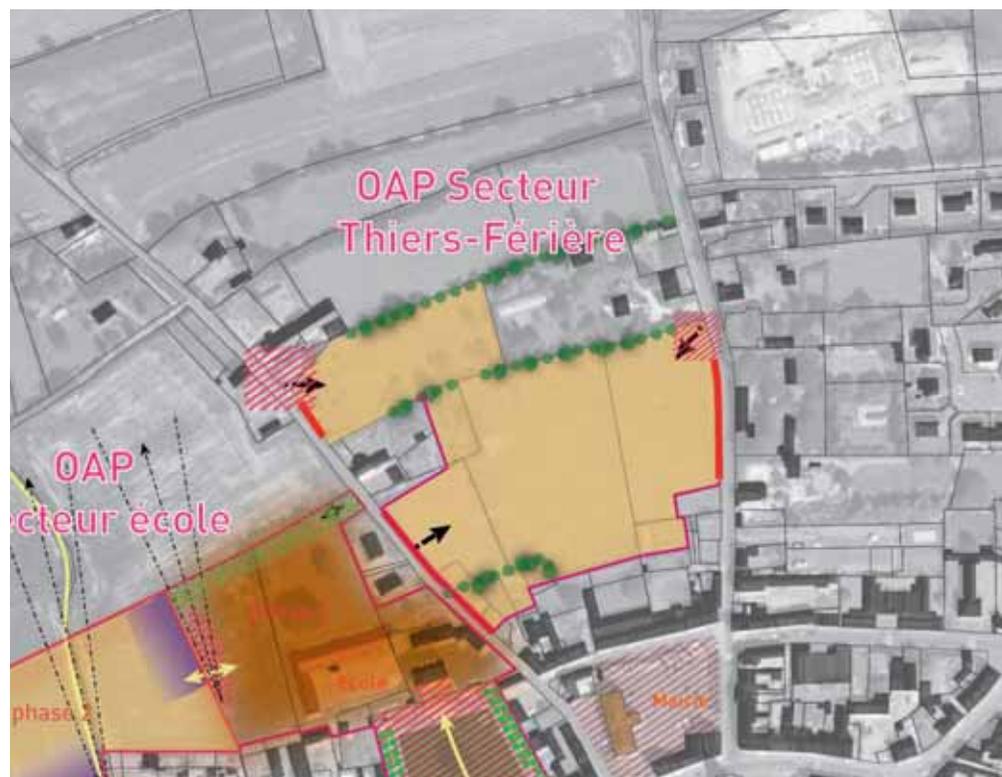
La composition urbaine et l'implantation des constructions devront intégrer au maximum le patrimoine végétal du site (Haies, sujets arborés, etc.)

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Situé en secteur U, aucune contrainte spécifique n'empêche son ouverture à l'urbanisation.

Cependant, l'ensemble du secteur devra faire l'objet d'un projet global, qui pourra être phasé mais qui garantira une occupation et une desserte cohérente de l'ensemble de la zone, tenant compte de la topographie et de la morphologie contrainte de la parcelle.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



Périimètre des OAP	Espace paysager à créer	Principe de liaison douce à prévoir / maintenir
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres à préserver	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement)	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
zones inconstructibles	Bâtimement existants à prendre en compte	Connexion future à prévoir
Périimètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement		Paysager les espaces non construits
Murets à protéger		Haies à maintenir ou créer
		Parcelles bâties non cadastrées

OAP CITÉ CLAUDEL "

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'urbanisation de ce secteur a pour objectif de terminer l'extension de la ville sur cette partie par une opération de logements. Cette opération devra par sa qualité, valoriser et identifier l'entrée de ville par la RD 71, Rue de St Lô.

- Surface : 0.5 ha
- Programme prévisionné : 5 logements + Maintien du logement existant au sein du périmètre

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site est accessible par la RD 71 et les accès sont limités sur la Départementale (Mutualisation des accès).

La composition urbaine et l'implantation des constructions intègrent au maximum le patrimoine végétal du site (Haies, sujets arborés, etc.) : Haies vives en alignement sur la RD.

Le traitement des limites de lots sur l'arrière de la zone proposera une qualité paysagère rappelant l'esprit bocager.

Une implantation des constructions en retrait de la RD préservera les logements des nuisances sonores éventuelles et privilégiera l'ensoleillement. La structure de l'alignement sera assurée par le traitement végétal.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à partir de 2030.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



Périmètre des OAP	Espace paysager à créer	Principe de liaison douce à prévoir / maintenir
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres à préserver	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement)	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
zones inconstructibles	Bâtiment existants à prendre en compte	Connexion future à prévoir
Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement		Paysager les espaces non construits
Murets à protéger		Haies à maintenir ou créer
		Parcelles bâties non cadastrées

OAP " CHÂTEAU D'EAU " - TRAITEMENT DE L'ENTREE DE VILLE SUD

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'aménagement du site devra s'inscrire dans la continuité du lotissement des Cerisiers et se rattache au bourg par la densification de foncier mutable.

- Surface : 2,1 ha en extension urbaine et 0,7 ha en foncier densifiable rassemblés pour une opération d'ensemble
- Densité préconisée : 12 logt/ha soit environ 35 logements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le lotissement marque l'entrée de ville sud par la RD 54. L'extension se greffe sur le lotissement Les Cerisiers en intégrant les réserves laissées à cet effet, et sur la Rue des Champs Français. Cette dernière sera élargie.

Les principes de voirie et de liaisons piétonnes sont indiqués sur le plan ci-contre.

Des réserves dédiées à la réalisation de connexions pour une urbanisation future à l'ouest et au sud sont à prévoir.

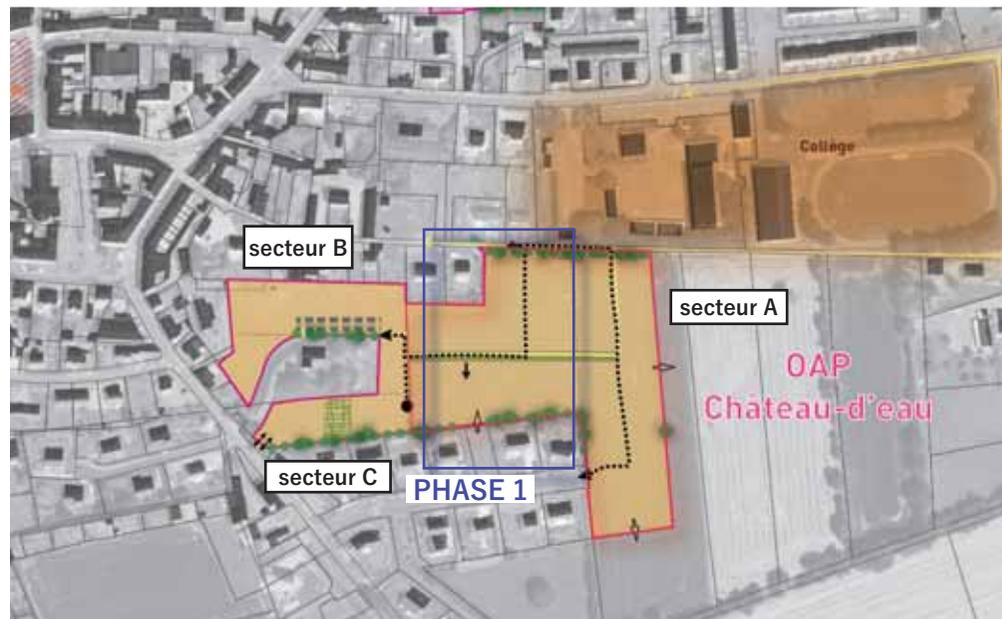
Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles et des stationnements visiteurs aménagés le long des axes ou sous forme de "poches" pour les secteurs dont les axes sont peu larges.

Les franges et limites de l'opération seront qualifiées par une strate végétale de type haies bocagères.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les Secteurs A, B et C peuvent faire l'objet d'une opération d'ensemble ou d'opérations distinctes dans le respect des principes de l'OAP. Le secteur A constituera la première tranche du projet et pourra faire l'objet d'un phasage.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



Périmètre des OAP	Espace paysager à créer	Principe de liaison douce à prévoir / maintenir
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres à préserver	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement)	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
zones inconstructibles	Bâtiment existants à prendre en compte	Connexion future à prévoir
Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement		Paysager les espaces non construits
Murets à protéger		Haies à maintenir ou créer
		Parcelles bâties non cadastrées

OAP ZA CAUMONT - EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante qui arrive à saturation.

- Surface d'extension de la ZA : 3,94 ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

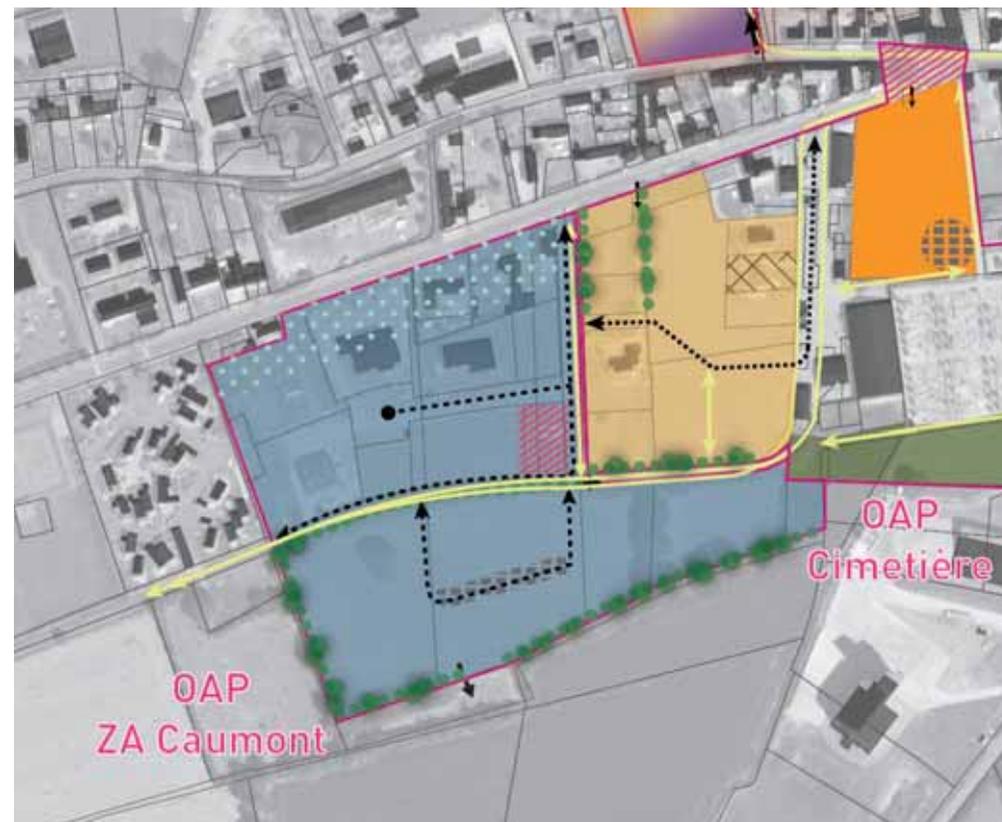
Le projet sera irrigué par une voie structurante d'environ 10m de largeur, qui sera aménagée sur l'emprise du chemin existant en limite de l'urbanisation actuelle. Une voie de desserte sera ensuite aménagée au coeur de l'extension. Un espace public sera aménagé et paysagé à la jonction des deux phases de la ZA, permettant une meilleure intégration paysagère de la citerne et de créer un lien visuel et fonctionnel entre les 2 opérations et avec le lotissement en construction à l'Est.

Le projet intégrera un espace paysager tampon entre le secteur économique et la partie habitat, via notamment le maintien des linéaires végétaux existants (ou leur replantation le cas échéant).

Des cheminements piétons sécurisés seront aménagés vers le centre ville et les équipements sportifs, et se connecteront à ceux du quartier "Cimetière/PSLA" en développement et également prévus par une OAP.

Afin d'assurer un traitement qualitatif et homogène des façades des zones économiques du territoire, les espaces non construits des parcelles, dans une bande de 25m représentée sur le schéma d'orientation, devront être paysagés.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS DE CAUMONT-L'ÉVENTÉ



- | | | |
|--|---|---|
| Périmètre des OAP | Espace paysager à créer | Principe de liaison douce à prévoir/maintenir |
| Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces | Alignement d'arbres à préserver | Accès automobiles à prévoir / maintenir |
| Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales | Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel | Principe de voie structurante |
| Implantation préférentielle de stationnements | Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire/ maisons de ville | Principe de voie structurante avec placette de retournement |
| Aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement) | Activités économiques | Principe de dessertes secondaires à prévoir |
| zones inconstructibles | Bâtiments existants à prendre en compte | Connexion future à prévoir |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | | Paysager les espaces non construits |
| Murets à protéger | | Haies à maintenir ou créer |
| | | Parcelles bâties non cadastrées |

DIALAN-SUR-CHAÎNE / JURQUES

CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune déléguée de Jurques s'est développée au Nord du Bourg et le long de la RD29 (rue de la Gare) laissant au cœur du village un ensemble agricole de près de 6ha.

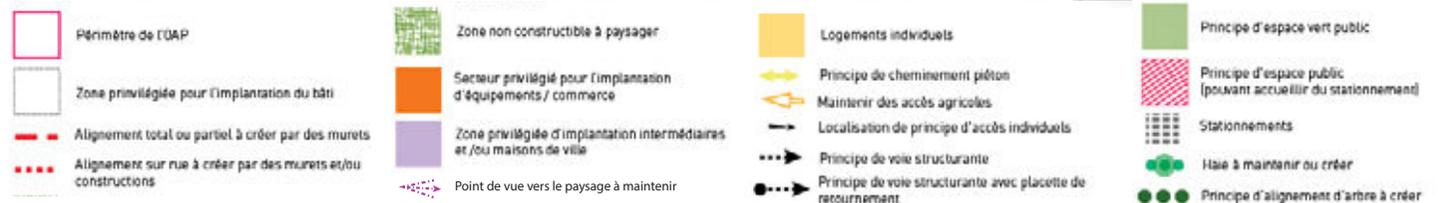
Les sites de développement retenus ont vocation à renforcer le Bourg en urbanisant ces terrains centraux et stratégiques (OAP "Bourg centre"). À l'Ouest du village, il s'agira de traiter le vis-à-vis de l'opération de densification en poursuivant le linéaire bâti (OAP "Bourg ouest").

Ces deux OAP pourront faire l'objet d'un plan de composition d'ensemble afin de s'assurer de la cohérence du programme même si l'OAP "Bourg centre" sera ouverte à l'urbanisation post 2030.

L'autre enjeu du développement est l'amélioration du fonctionnement de l'ensemble d'habitat groupé situé entre la rue de la Gare et le chemin du Bourg (OAP "gare").

Enfin, l'OAP "Eglise", permet de favoriser une densification harmonieuse du bourg, notamment par l'organisation des accès et le maintien d'un coeur d'îlot paysager.

SCHEMA D'ORIENTATIONS JURQUES (DIALAN-SUR-CHAINE)



SCHEMA D'ORIENTATIONS JURQUES (DIALAN-SUR-CHAÎNE) : RÉCAPITULATIF DU PHASAGE

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Pour les opérations de logements :

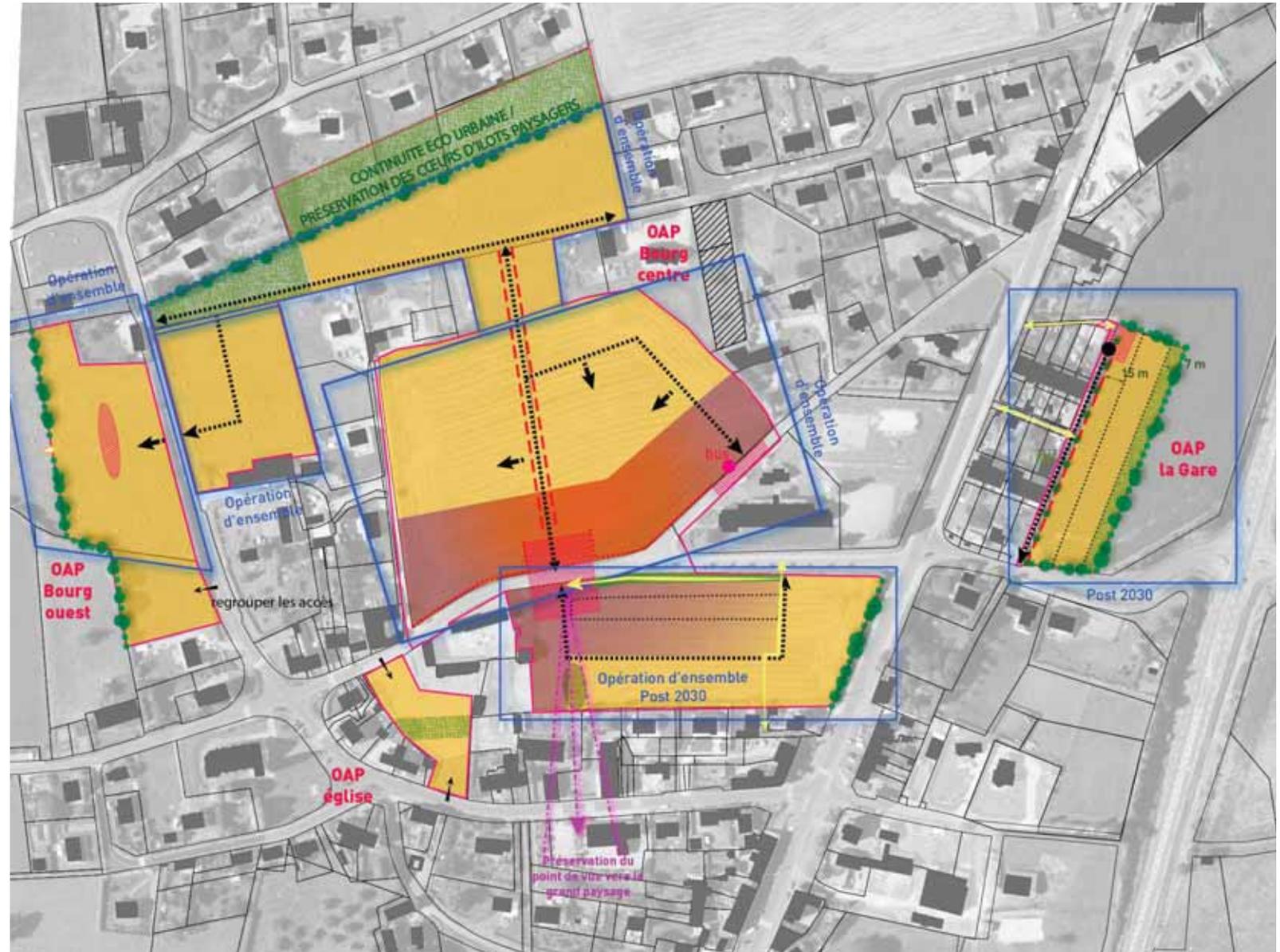
Densités minimales :

- 12 logts / ha brute en densification
- 10 logts / ha brute en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places / logements pour les visiteurs



OAP BOURG CENTRE - RENFORCEMENT DU BOURG

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

L'OAP A a pour vocation à renforcer le bourg et ses équipements. Aussi l'interface avec le tissu urbain existant devra faire l'objet d'un programme mixte le long de la Rue du Bourg et de la Rue des Ecoles qui pourra se composer de services, équipements, formes d'habitat plus denses de type intermédiaires et / ou maisons de ville de petites parcelles.

Le reste de la zone sera destiné à de l'habitat individuel.

- Surface : 5.8 ha
- Densité brute : 10 à 11 logts / ha soit 60 logements environ incluant une proportion de logements intermédiaires et/ou maisons de ville de 250 à 350 m² de moyenne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Des voies structurantes permettront de desservir le futur secteur et composeront le support pour le réseau viaire secondaire. Elles seront accompagnées d'un traitement paysager visant à conserver l'ambiance communale. Les espaces imperméabilisés devront être limités au maximum afin de limiter l'impact pour la gestion du pluvial. Cet aspect devra être un enjeu pour l'aménagement sur l'ensemble de Jurques.

Sur la Rue du Bourg, un espace public structurant sera aménagé afin de marquer la présence des équipements et un coeur de bourg en structuré. Un cône de vue depuis ces espaces ou du moins une perméabilité visuelle devra être maintenue vers le sud de la commune et l'ouverture sur le grand paysage.

Sur la Rue des Ecoles, la présence de l'équipement scolaire et la connexion à la zone seront marquées par l'aménagement d'un plateau permettant de rompre la vitesse et d'identifier l'évènement. Ce secteur pourra, le cas échéant, accueillir un nouvel équipement ou d'éventuels commerces ou services.

L'ensemble du projet sera structuré par des voies piétonnes, chemin, permettant de connecter les différentes entités.

Au nord, la zone est limitée par des fonds de jardins qui seront à préserver afin d'établir une continuité écologique. Sur la pointe Ouest, l'aménagement se terminera par la création d'un espace vert public permettant aux habitants de profiter d'un lieu d'échanges tout en amorçant cette continuité.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement de la zone pourra être conçu comme une opération d'ensemble avec un phasage ou être pensé comme plusieurs opérations distinctes respectant toutes strictement l'OAP. Dans le cas d'une seule opération d'ensemble, des ajustements dans la répartition des programmes pourra être proposée, dans le respect des grandes lignes de l'OAP.

La partie située au sud de la rue des Ecoles pourra être urbanisée post 2030.

OAP BOURG OUEST - CONTINUITÉ DU BOURG VERS L'OUEST

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

L'OAP "Bourg Ouest" sera destinée à de l'habitat individuel. Son aménagement a pour objectif de poursuivre l'urbanisation de l'OAP "Bourg centre" en appuyant la structuration de l'entrée de ville sur la Route de la maisonnette.

- Surface : 7133 m² environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 7 logements environ.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'unique accès de la zone sera organisé sur la route de La Maisonnette.

Les impasses seront limitées. Un espace commun permettra d'organiser la desserte de la zone et des logements. Des accès seront ménagés à partir de cet espace afin de permettre aux engins agricoles d'accéder aux champs situés derrière.

L'espace central sera paysager et de qualité.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation du secteur pourra se faire à partir de 2030.

OAP EGLISE

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

- Surface : 2263 m² environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 2 logements.

La densification de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

OAP "LA GARE" - DEVELOPPEMENT URBAIN ET DÉSENCLAVEMENT DE LA CITÉ DE LA GARE

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

Le secteur est destiné à de l'habitat individuel. Son aménagement a pour but de "terminer" l'urbanisation de la zone en améliorant le fonctionnement et la desserte du lotissement existant.

- Surface : 5503 m² environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 5 logements environ.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La desserte de la zone s'appuiera sur le chemin des Cités, desservant d'ores et déjà les maisons existantes. Le chemin des cités sera élargi, il pourra accueillir du stationnement longitudinal et un alignement d'arbre. Une placette de retournement sera aménagée en fin de voie, sous la forme d'un petit espace public.

Le principe d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques "urbaines" du secteur en maintenant un alignement sur la rue. Cet alignement pourra être partiel et obtenu par une alternance de murets et haies, qui permettra d'atténuer le sentiment de densité de la rue.

La création de haies bocagères sur talus en lisière d'opération permettra une meilleure intégration de la commune dans le grand paysage et une réduction des nuisances sonores.

Les constructions devront prévoir des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne des logements.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions spécifiques. L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Un préverdissement de la lisière pourra être envisagé.

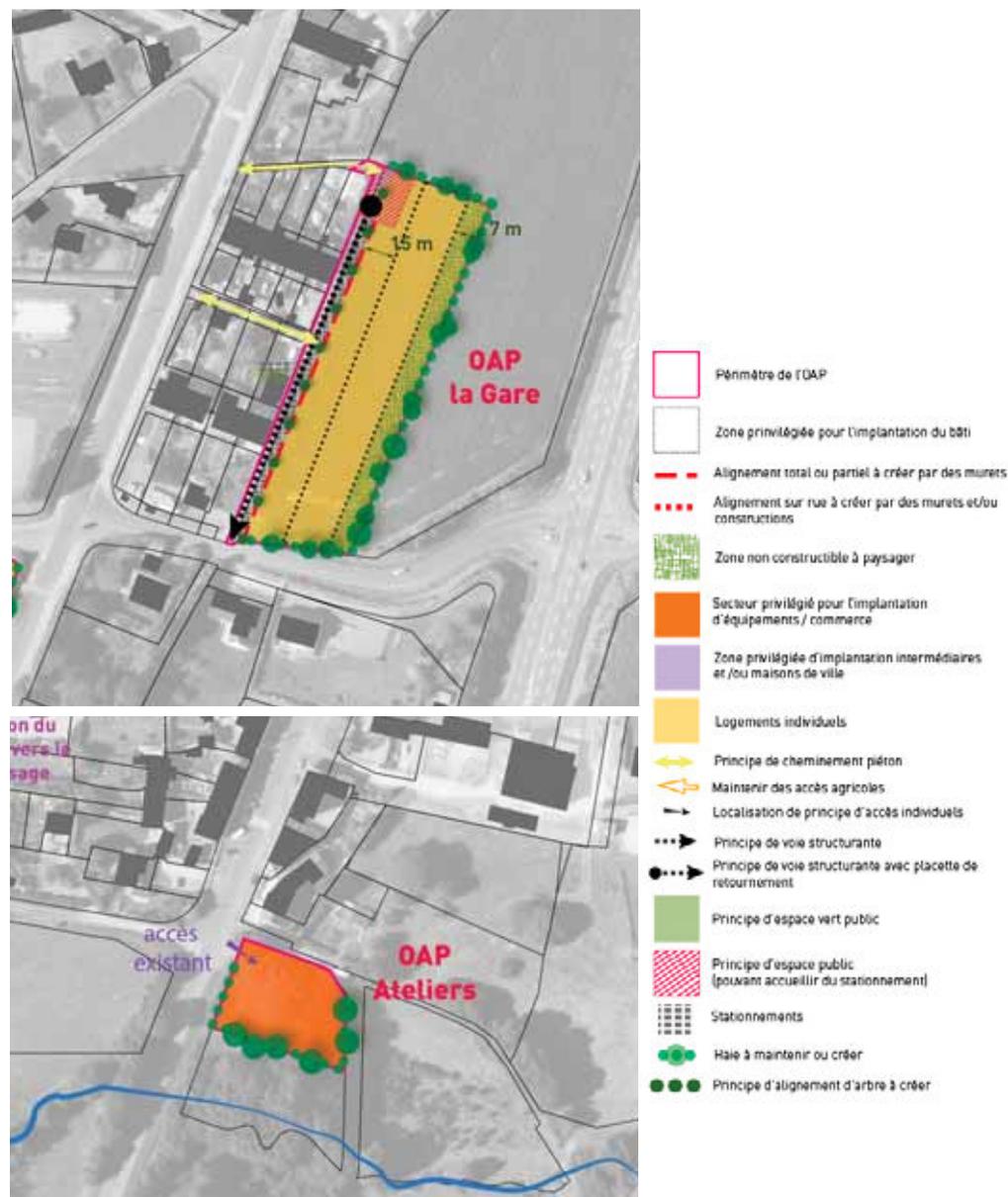
OAP ATELIER

Cette zone est destinée à accueillir des ateliers municipaux.

L'urbanisation de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

Les haies bocagères existantes seront maintenues autant que possible afin d'assurer un masque paysager vis-à-vis des espaces publics et des espaces naturels situés au Sud.

SCHEMA D'ORIENTATIONS JURQUES



LES MONTS-D'AUNAY / AUNAY-SUR-ODON - BAUQUAY

CONSTATS ET OBJECTIFS

Les communes déléguées d'Aunay-sur-Odon et Bauquay, en tant que communes du principal pôle structurant du territoire, doivent porter la création de près de 500 logements.

Les sites mobilisés pour ce développement sont localisés à proximité des équipements et permettent d'optimiser le foncier agricole :

- en mobilisant des espaces agricoles en voie de mutation (OAP Le Maupas et La Prairie)
- en densifiant les espaces habités (OAP Le Maupas, La Chapelle, rue de Vire)
- de connecter les espaces économiques existants aux quartiers habités (OAP Le Maupas et les Melinguets)
- en confortant les zones économiques existantes (OAP Le Long Champs et Les Melinguets)
- en assurant la cohérence et l'imbrication des projets de développement entre les communes déléguées d'Aunay-sur-Odon et Bauquay, au plus près des équipements des deux communes.

Il s'agit aujourd'hui, par ces projets, d'assurer une continuité entre différents espaces urbanisés des bourgs, de traiter les franges urbaines et d'assurer des entrées de ville de qualité (OAP Le Maupas, Les Melinguets, Courvaudon et le Long Champs).

L'aménagement des différentes zones devra donc assurer une excellente intégration paysagère des nouvelles opérations, l'aménagement de liaisons douces les connectant aux équipements voisins et structurants ainsi qu'au centre-ville.

Les aménagements devront également veiller à maintenir les principales vues, vers et depuis les espaces urbanisés.

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Pour les opérations de logements :

Densités minimales :

- 20 logements / ha brute en densification
- 18 logements / ha brute en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général des différents secteurs.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places /logements pour les visiteurs.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Implantation préférentielle de stationnements |
| Zone non constructible végétalisée | Principe de liaison douce à prévoir/ maintenir |
| Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville | Haies et bosquets à maintenir ou créer |
| Activités économiques | Alignement sur rue à créer par des murets et/ou bâtis |
| Logements individuels | Espace paysager à créer |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés) |
| Localisation de principe d'accès individuels | Bâtiment existants à prendre en compte |
| Principe de voie structurante avec placette de retournement | Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services |
| Principe de voie structurante | Paysager les espaces non construits |
| | Mares à préserver et intégrer |

OAP COURVAUDON- ENTREE DE VILLE EST DE AUNAY-SUR-ODON

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

Le secteur Est est une extension urbaine permettant de rattacher les zones d'activités au tissu d'habitat. Elle a pour objectif de qualifier la façade urbaine et les entrées de ville Est. Une proportion de logements aidés pourra être intégrée à l'opération.

La zone se répartie comme suit :

- Secteur Nord : 6.5 ha : objectif de 117 logements environ pour une densité de 18 logts / ha
- Secteur Sud : 4,1 ha : objectif de 74 logements environ pour une densité de 18 logts / ha.

Le secteur Nord a déjà fait l'objet d'une première opération de 13 logements, "le Clos fleuri", qui devra donc être intégrée à la réflexion d'ensemble.

Le secteur Nord recevra principalement de l'habitat individuel en coeur de quartier. Une forme plus structurée, plus dense, de types maisons de ville ou petit collectif sera localisée sur les abords des entrées de ville, Rue de la Faucterie et Rue de Courvaudon.

Les abords du secteur Sud offre un tissu plus dense qui sera prolongé à l'intérieur de la zone. La programmation pourrait être composée de la façon suivante :

- Une offre de logements collectifs, intermédiaire ou maisons de ville, à hauteur d'environ 60%, permettra de structurer les abords de l'opération sur les axes structurants. Ces opérations s'accompagneront d'une réflexion sur des espaces de vie de quartier commun et / ou public.
- Une offre de logements individuels, plutôt localisée en partie sud.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

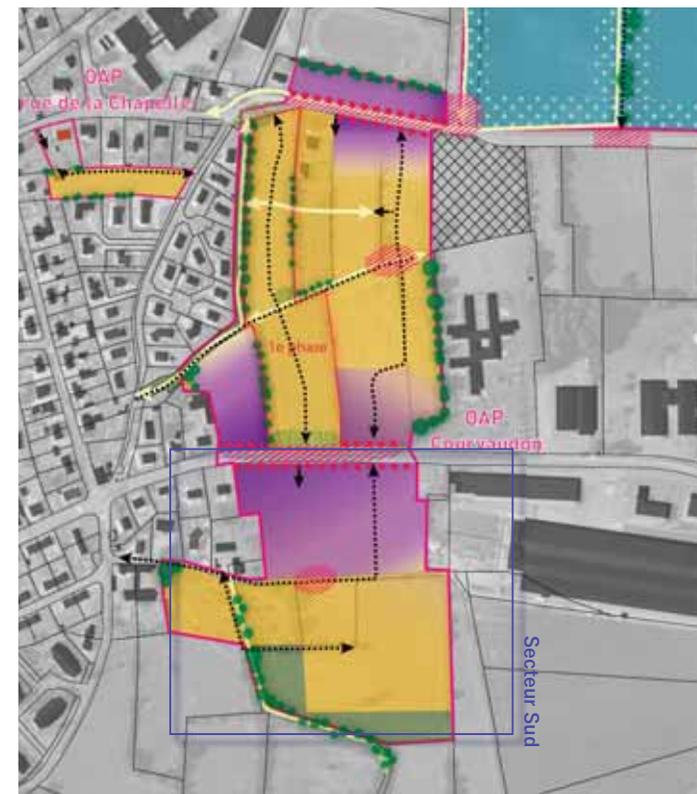
Les voies structurantes seront paysagées et auront une largeur suffisante pour desservir l'ensemble des futures habitations, permettre l'accès du SDIS et du ramassage des ordures ménagères ainsi tout en intégrant les déplacements doux. Les jonctions avec les voies existantes devront faire l'objet d'une réflexion spécifique sur la gestion des flux et la sécurité, la valorisation des entrées de ville et leur fonctionnement.

Ces secteurs d'OAP sont situés en entrée de ville marquée actuellement par un linéaire d'activités économiques et de l'habitat pavillonnaire. Un apport de mixité, devra être recherché afin d'assurer la qualité de ce morceau de ville.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation du secteur devra être phasée. Le secteur Sud sera réalisé post 2030 et constituera la dernière tranche de l'opération.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "COURVAUDON"



Périètre de l'OAP	Zone non constructible végétalisée	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Activités économiques	Logements individuels	Périètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement	Bâtiment existants à prendre en compte	Mares à préserver et intégrer
Localisation de principe d'accès individuels	Principe de voie structurante avec placette de retournement	Principe de voie structurante	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement urbain existants ou à créer [pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés]	Paysager les espaces non construits	Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services	
Implantation préférentielle de stationnements	Principe de liaison douce à prévoir/ maintenir	Haines et bosquets à maintenir ou créer	Alignement sur rue à créer par des murets et/ou bâtis	Espace paysager à créer	Bâtiment existants à prendre en compte	Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services	

La composition urbaine et l'implantation des constructions intègrent au maximum le patrimoine végétal du site (Haies, sujets arborés, etc.).

Le traitement des limites de lots sur l'arrière de la zone proposera une qualité paysagère rappelant l'esprit bocager.

Une réflexion sera poussée sur le raccordement piéton et modes doux entre les futurs quartiers et les secteurs résidentiels et d'activités.

Les impasses seront limitées.

Des réserves dédiées à la réalisation de connexions pour une urbanisation future à l'ouest et au sud sont à prévoir.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le permis d'aménager est comptabilisé au sein du programme. Il est primordial que la commune insiste sur des réserves permettant la connexion entre les secteurs en zone 1AU de l'OAP qui pourront se réaliser rapidement et les phases suivantes.

OAP ZA le Château

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante et sur une surface de 0,9 ha.

L'urbanisation du secteur respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. Aucun accès sur la RD6 ne sera autorisé.

Le long de la départemental, il est demandé de soigner les espaces situés dans la bande de 30m en y assurant le paysagement des espaces non construits.



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Implantation préférentielle de stationnements |
| Zone non constructible végétalisée | Principe de liaison douce à prévoir/ maintenir |
| Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville | Haies et bosquets à maintenir ou créer |
| Activités économiques | Alignement sur rue à créer par des murets et/ou bâtis |
| Logements individuels | Espace paysager à créer |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés) |
| Localisation de principe d'accès individuels | Bâtiment existants à prendre en compte |
| Principe de voie structurante avec placette de retournement | Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services |
| Principe de voie structurante | Paysager les espaces non construits |
| | Mares à préserver et intégrer |

OAP "Le Maupas"

Situé à l'interface de la zone commerciale d'Aunay et des secteurs résidentiels récents, l'urbanisation de ce secteur est l'opportunité d'articuler ces deux fonctions urbaines par la création d'un quartier mixte. L'opération pourra ainsi accueillir des activités de services en complément de sa vocation résidentielle. Une surface d'environ 2000m² sera réservée à cet effet. L'opération permettra alors de finaliser la mutation de la zone. Elle représente un enjeu en termes d'image et de jonction avec la zone d'activités mais également avec les espaces naturels au nord.

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

- Surface totale : 2,8 ha dont 2,6 ha dédiés au logement
- Densité préconisée : 18 logt/ha soit environ 46 logements

L'offre de logements sera principalement du logement individuel mais les parcelles devront être de tailles variées afin de diversifier l'offre et favoriser ainsi la mixité sociale.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement du secteur se raccordera sur la Rue des pinsons actuellement en sens unique et sur la RD6 via le chemin Le Maupas conduisant actuellement au corps de ferme. Le chemin devra être élargi afin d'assurer la desserte de l'ensemble de la zone. Des perméabilités piétonnes devront permettre de connecter le quartier aux zones d'équipements et naturelles.

La maison du corps de ferme ne présente pas de caractère patrimonial spécifique mais elle semble en bon état. Sauf expertise contraire, elle pourrait être conservée.

Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges et l'insertion paysagère de l'opération. Il est à noter une déclivité importante entre la ferme et l'*Intermarché*. Une vigilance sur la gestion des eaux pluviales sera nécessaire.

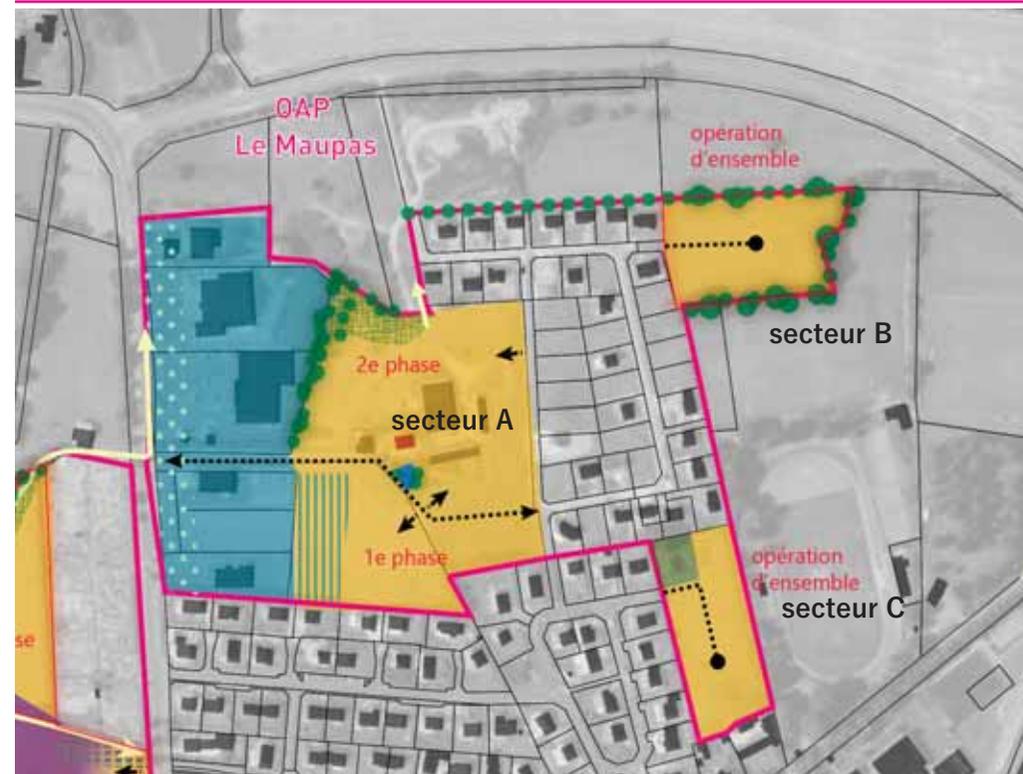
Au sein de la zone économique, les parkings seront paysagers et les aires de stockage des déchets seront non visibles depuis la rue, une harmonisation dans le traitement des clôtures sera recherchée. Afin de garantir une meilleure intégration du nouveau quartier résidentiel et des nouveaux services derrière la zone, les bardages métalliques en façade devront représenter moins de 40% de la façade principale pour les activités commerciales ou artisanales.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Le secteur A pourra faire l'objet d'une opération d'ensemble ou être phasé suivant le schéma proposé.

Le secteur B fera l'objet d'une opération d'ensemble.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "LE MAUPAS"



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Implantation préférentielle de stationnements |
| Zone non constructible végétalisée | Principe de liaison douce à prévoir/maintenir |
| Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville | Haies et bosquets à maintenir ou créer |
| Activités économiques | Alignement sur rue à créer par des murs et/ou bâtis |
| Logements individuels | Espace paysager à créer |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés) |
| Localisation de principe d'accès individuels | Bâtiment existants à prendre en compte |
| Principe de voie structurante avec placette de retournement | Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services |
| Principe de voie structurante | Paysager les espaces non construits |
| | Mares à préserver et intégrer |

Le secteur C est en cours de construction.

OAP "La prairie"

L'OAP D est une extension localisée en seconde frange du tissu urbain, à l'arrière du cimetière. Afin de limiter l'enclavement du projet, un espace public de qualité, bien connecté, notamment par des sentes piétonnes, au reste du tissu urbain, sera créé en coeur d'opération. Une proportion de logements aidés pourra être intégrée à l'opération, cette offre pourra être plus particulièrement destinée aux seniors en raison de la proximité du centre ville.

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

- Surface : 2.7 ha
- Densité préconisée : 18 logt/ha soit environ 48 logements

L'offre de logements devra apporter de la mixité. Autour de l'accès principal, une densité plus forte sera recherchée par l'intégration d'une forme bâtie de type intermédiaires ou maison de villes.

Cette part de logements (Intermédiaires et / ou maisons de villes) représentera environ 30 % de la totalité du programme. Les constructions sur ce secteur ne pourront dépasser le R+1+C. Les abords étant essentiellement constitués de pavillonnaires ou de constructions R+1+C / R+2.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur se raccordera sur la RD6, Rue de Villers. L'accès unique à la zone correspond à l'accès actuel de la parcelle agricole. Un gabarit minimum composé d'un double sens et cheminements piétons est préconisé.

Une zone de stationnement sera aménagée à l'entrée du quartier. Les impasses seront limitées ou pourront être traitées comme des espaces communs de vie sur lesquelles s'organiseront les futures constructions.

Des perméabilités piétonnes devront permettre de connecter les nouveaux logements aux zones d'équipements et naturelles. Un accès vers le centre-ville sera privilégié vers la Rue de la Prairie.

Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges et l'insertion paysagère de l'opération. Les fonds de jardins, seront inconstructibles et paysagers.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

La partie la plus au Sud (hachurée sur le schéma) fait déjà l'objet d'autorisations portant sur la réalisation de deux logements individuels. Le reste du secteur doit être réalisée en opérations d'ensemble qui seront phasées : la phase 2 peut être réalisée à partir de 2030 ou lorsque la phase 1 est achevée.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "LA PRAIRIE"



OAP LES MELINGUETS - EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante qui arrive à saturation.

- Surface : 7,91 ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet sera irrigué par une voie structurante d'environ 10m de largeur, qui sera paysagée. les carrefours seront aménagés et sécurisés afin de marquer l'entrée de la ZAE et l'entrée de la ville de manière qualitative. Des cheminements piétons sécurisés seront aménagés vers le centre ville et les équipements sportifs, et se connecteront à ceux du futur quartier Courvaudon.

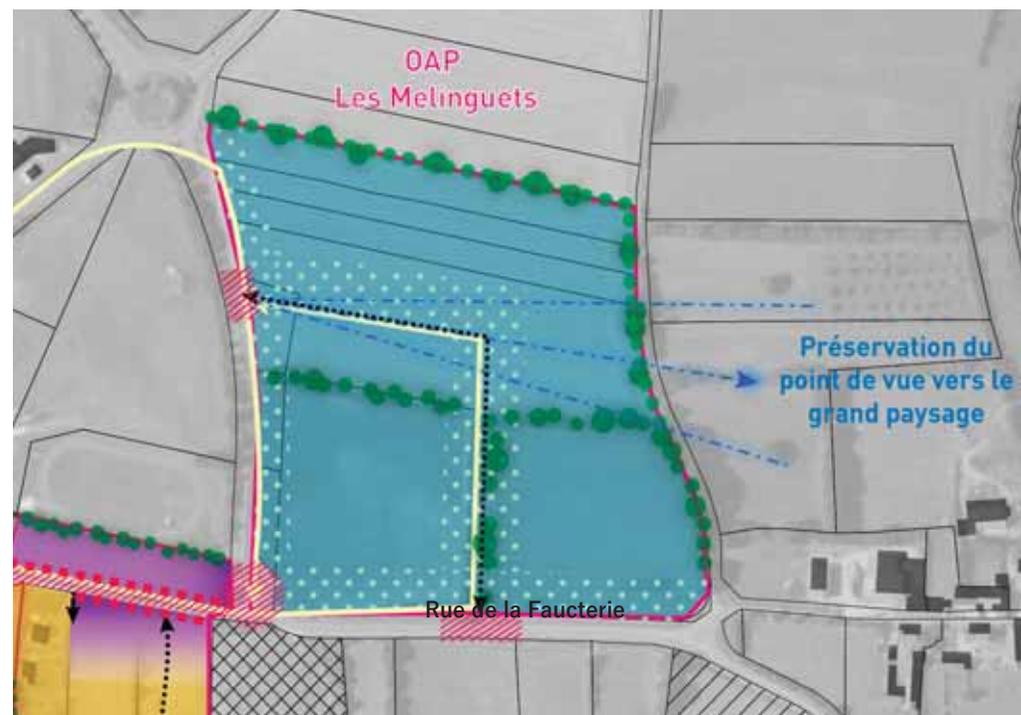
Afin d'assurer un traitement qualitatif et homogène des façades des zones économiques du territoire, les espaces non construits des parcelles, dans une bande de 25m représentée sur le schéma d'orientation, devront être paysagés.

OAP "LE LONG-CHAMPS"

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante et sur une surface de 1,5 ha.

L'urbanisation du secteur respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "LES MELINGUETS"



SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "LE LONG CHAMPS"



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Implantation préférentielle de stationnements |
| Zone non constructible végétalisée | Principe de liaison douce à prévoir/ maintenir |
| Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville | Haies et bosquets à maintenir ou créer |
| Activités économiques | Alignement sur rue à créer par des murets et/ou bâtis |
| Logements individuels | Espace paysager à créer |
| Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement | Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «calentisseurs», et être paysagés) |
| Localisation de principe d'accès individuels | Bâtiment existants à prendre en compte |
| Principe de voie structurante avec placette de retournement | Secteur privilégié pour l'implantation d'activités de services |
| Principe de voie structurante | Paysager les espaces non construits |

OAP RUE DE LA CHAPELLE - COMBLEMENT D'UNE DENT CREUSE

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La parcelle est destinée à accueillir de l'habitat individuel.

- Surface constructible estimée : 3303 m² environ
- Densité brute : 20 logts / ha soit 6 à 7 logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Une voie de desserte pourra être réalisée en partie nord, et aura une largeur de 3,5 m. Elle pourra se connecter à la rue de la faucherie en partie nord afin d'éviter la création d'une impasse.

OAP "RUE DE VIRE"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La parcelle est destinée à accueillir une opération de logements ou un équipement intercommunal.

- Surface : 1,2 ha environ
- Densité brute : 20 logts / ha soit 24 logements.

Dans le cas d'une opération de logements, l'urbanisation du secteur respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "LA CHAPELLE"



SCHEMA D'ORIENTATIONS AUNAY-SUR-ODON - OAP "RUE DE VIRE"



OAP "CHEMIN DES MONTS" - BAUQUAY

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La zone correspond à une densification sur une pointe d'îlot en plein coeur du tissu existant. Il s'agit de la seconde phase de l'opération commencée en 2012 sur un terrain communal.

- Surface : 6000 m²
- Programme : 7 logements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La création d'une voie entre le Chemin des Monts et la Rue permettra de desservir les lots en limitant les accès sur la RD. Cette voie sera pensée comme une voirie partagée, apaisée. La création d'un alignement d'arbres sur la façade ouest permettra de qualifier l'entrée de ville et d'intégrer l'opération. Une haie sera maintenue et prolongée sur la façade Est.

Une liaison piétonne vers la Rue d'Aunay viendra se raccorder au cheminements doux et sécurisés existants, menant à la Mairie et aux transports scolaires.

OAP "LA FAUCONNIÈRE" - BAUQUAY/AUNAY-SUR-ODON

La zone de l'OAP est située sur les communes d'Aunay-sur-Odon et Bauquay. L'urbanisation de ce secteur à 10 min à pieds des équipements sportifs d'Aunay-sur-Odon, à 3 min à pieds de l'arrêt du ramassage scolaire de Bauquay et de la mairie répond un double objectif de densification des espaces bâtis et d'optimisation des déplacements et du foncier. Une mixité sociale et urbaine sera recherchée par une diversification des formes d'habitat.

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

- Surface totale 4 ha
- Densité brute préconisée : 18 logt/ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La création d'une voie se connectant sur la Rue de la Fauconnerie permettra de desservir la zone. Une attention particulière sera portée au traitement des franges de l'opération afin de faciliter l'insertion paysagère. Des vues sur le grand paysage, depuis la rue, seront maintenues. L'urbanisation du site devra veiller à maintenir un accès agricole au champs situé à l'arrière.

Des maisons de villes/logements intermédiaires supplémentaires pourront être proposés dans la composition d'ensemble, ils seront alors préférentiellement implantés rue de la Fauconnerie.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de contraintes particulières. Le principe du phasage en 3 tranches est indiqué sur le schéma de principe. Les phases 2 et 3 seront réalisées post 2030.

SCHEMA D'ORIENTATIONS BAUQUAY



CONSTATS ET OBJECTIFS

L'ensemble du développement du territoire est recentré sur les bourgs et quelques hameaux structurants, au sein des communes structurantes comme au sein des communes rurales. Aussi, alors que 31% des logements à produire d'ici 2035 seront portés par ces dernières les objectifs poursuivis sont d'assurer, conformément au PADD :

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (environ 390 logements à horizon 2035)
- un renforcement des équipements communaux et communautaires
- un renforcement des espaces de centralité
- un encadrement, ou une requalification de certaines entrées de villes
- la poursuite du développement économique
- un développement touristique cohérent et valorisant

Afin d'assurer de favoriser la mise en oeuvre du projet, 5 types d'Orientations d'Aménagements et de Programmation sont développées :

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT OU L'ÉVOLUTION DE SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS STRICTES

- Seullines/commune déléguée de Saint-Georges-d'Aunay

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES HABITÉS DES COMMUNES

- Caumont-sur-Aure/communes déléguées de Livry
- Val-de-Drôme/communes déléguées de Sept-Vents, Dampierre, Saint-Jean-des-Essartiers
- Les Loges
- Brémoy
- Dîalan-sur-Chaîne/commune déléguée du Mesnil-Auzouf
- Seullines/communes déléguées de Coulvain, Saint-Georges-d'Aunay, La Bigne
- Les Monts-d'Aunay/communes déléguées du Plessis-Grimoult, Roucamps, Campandré-Valcongrain, Danvou-la-Ferrière, Aunay-sur-Odon
- St Pierre-du-Fresne

DES OAP DITES "D'ENTRÉES DE VILLES"

- Les Monts-d'Aunay/communes déléguées du Plessis-Grimoult, de Danvou-la-Ferrière,

DES OAP ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Seullines/commune déléguée de Coulvain

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Il est à noter que chacune des OAP pourra couvrir plusieurs secteurs :

- non connectés directement
- aux temporalités d'urbanisation différentes (horizons 2030 et 2035)
- en extension et/ou au sein des espaces déjà urbanisés

Pour les opérations de logements :

A l'exception de certains secteurs identifiés dans les OAP la densité minimale attendue est de 10 logts / ha brute en densification comme en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra-t-être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places /logements pour les visiteurs.

Brémoy doit construire une quinzaine de logements pour atteindre son objectif. Deux OAP, situées en cœur de bourg, visent à encadrer la production de 11 logements.

L'OAP BOURG

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel en densification.

- Surface : 0,68 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 7 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessible au Nord par la RD165 A et au sud par un chemin sur lesquels seront créés les accès, la zone sera structurée par une voie nord sud sur laquelle seront desservis les lots. Les impasses seront limitées.

La partie basse du site le long du chemin accueille un verger qui sera maintenu.

Les haies existantes seront préservées.

L'OAP B

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel en extension.

- Surface : 0,4 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

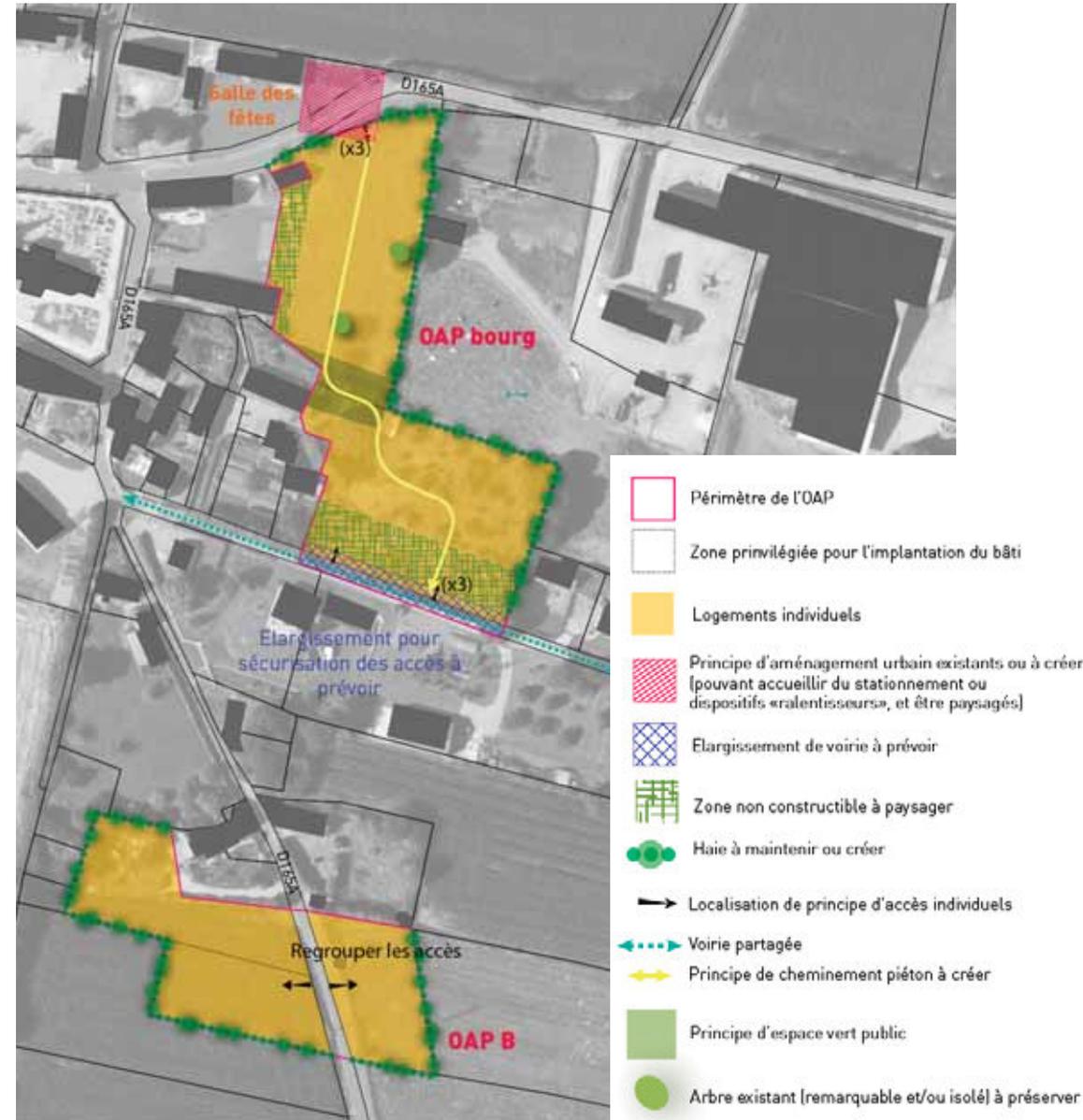
Des accès mutualisés pour desservir les lots seront organisés le long de la RD165 A.

L'opération sera ceinturée de haies bocagères afin de faciliter son intégration.

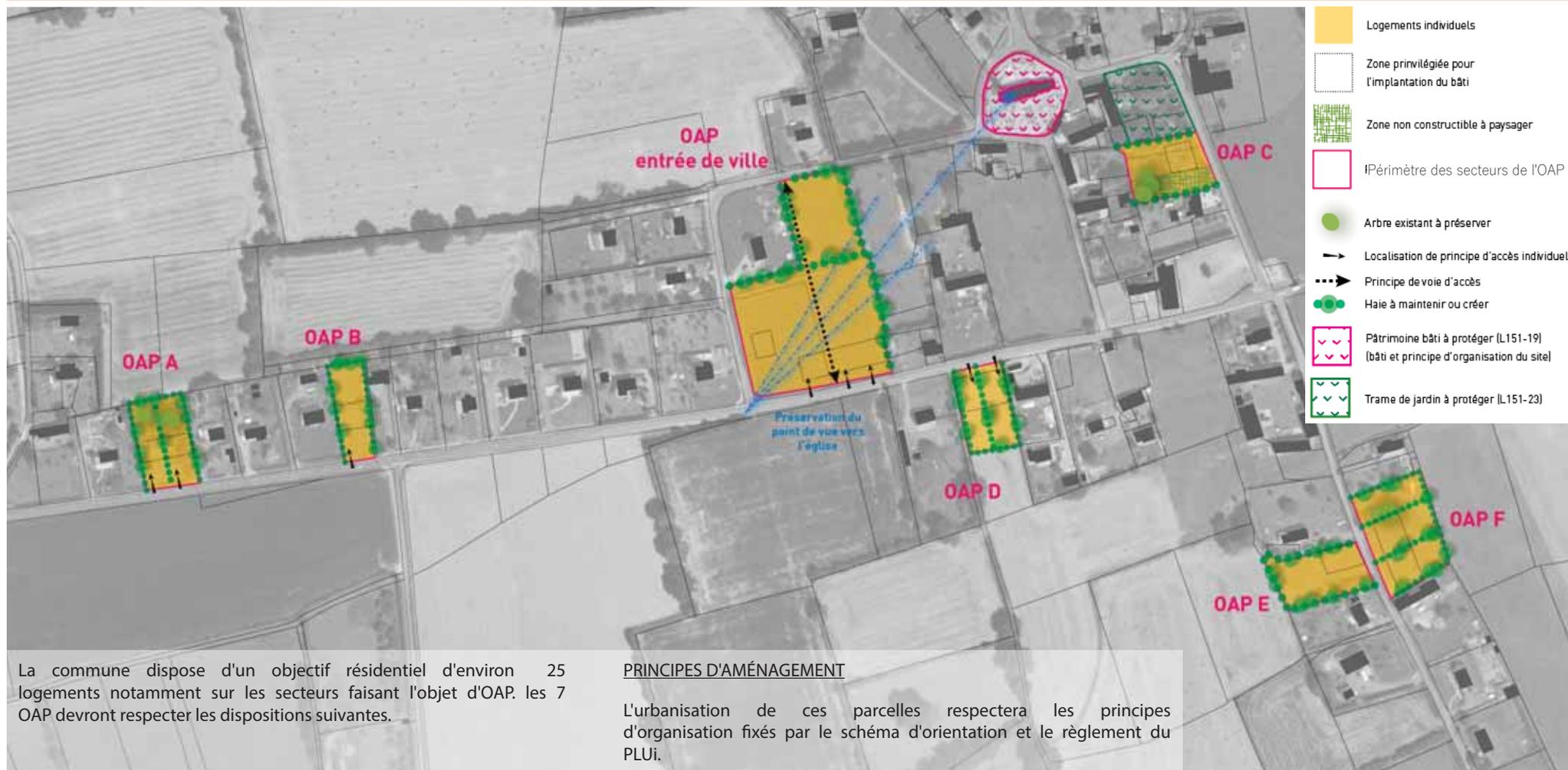
PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

SCHEMA D'ORIENTATIONS BREMOY



SCHEMA D'ORIENTATIONS CAUMONT SUR AURE / LA VACQUERIE



La commune dispose d'un objectif résidentiel d'environ 25 logements notamment sur les secteurs faisant l'objet d'OAP. les 7 OAP devront respecter les dispositions suivantes.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a vocation à accueillir de l'habitat individuel.

- Surface constructibles estimée des secteurs d'OAP : 2,6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 25 à 26 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

Afin de maintenir l'ambiance de l'entrée de ville sud et compte tenu de la largeur de la parcelle, le secteur E n'accueillera qu'un seul logement.

Le secteur entrée de ville devra faire l'objet d'une opération d'ensemble mais pourra être phasée.

Livry offre un potentiel de constructions de 29 logements dont 24 se situent dans le tissu existant, réparties sur les différents hameaux qui la constituent.

OAP LE REPAS : 5 SECTEURS STRATÉGIQUES IDENTIFIÉS

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface secteur A: 0.6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 6 logements
- Surface estimée des autres secteurs de densification : 1,1 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 11 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur A

Le parti d'aménagement pour cette parcelle est de poursuivre l'ambiance du chemin en implantant les constructions dans une bande d'environ 25 m le long du chemin et 15m le long de la RD. Un alignement partiel sera recherché par l'implantation des constructions ou de murets en limite d'espace public.

Le traitement du carrefour entre la Départementale et le chemin devra être réfléchi afin d'élargir la voie et sécuriser pour une meilleure visibilité. La ligne moyenne tension qui traverse aujourd'hui la parcelle devra être enterrée de façon à ne pas créer de servitude sur la parcelle.

Autres secteurs

La densification de ces secteurs respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. L'implantation des constructions sera à l'image des autres constructions du hameau.

Pour le secteur B, la desserte sera aménagée de manière sécurisée depuis le chemin du Repas en veillant à maintenir des accès agricoles aux parcelles situées à l'arrière.

Pour le secteur C, la desserte des lots se fera par le chemin existant en veillant à maintenir des accès agricoles aux parcelles situées à l'arrière.

Sur le secteur E, la desserte des lots se fera par la voie de desserte interne ou par la RD71. Cette voie de desserte fera au minimum 3,5m de largeur.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions spécifiques.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAUMONT SUR AURE / LIVRY



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Périmètre des secteurs de l'OAP | | Haie à maintenir ou créer |
| | Zone privilégiée pour l'implantation du bâti | | Localisation de principe d'accès individuels |
| | Alignement partiel à créer par des murets | | Principe de cheminement piéton |
| | Logements individuels | | Maintenir des accès agricoles |
| | Principe d'aménagement urbain (pouvant accueillir du stationnement) | | Principe de voie de desserte |
| | Emplacement réservé | | Principes de rangée d'arbres en bordure de v |
| | | | Arbre existant (remarquable et/ou isolé) à pré |

OAP LE BOURG : 2 SECTEURS IDENTIFIÉS

L'OAP vise à encadrer la densification du bourg, sur deux secteurs notamment, rue des Landes et Planitre.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface estimée des secteurs de densification : 0,6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 6 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La densification de ces secteurs respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. L'implantation des constructions sera à l'image des autres constructions du hameau.

Rue des landes, la voirie pourra être élargie et un alignement partiel sera constitué par une alternance de murets et de haies boagères, à l'instar de l'opération située en vis-à-vis, afin de garder une cohérence urbaine.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de contrainte particulière.



Le Mesnil-Auzouf doit voir la construction de 28 logements sur son territoire. Deux OAP permettront d'atteindre un potentiel de 18 logements, le reste des constructions étant identifiées en densification.

L'OAP A

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel principalement mais une forme urbaine un peu plus dense de type maisons de villes est préconisée dans la continuité du centre bourg.

- Surface : 2.2 ha environ dont 1.4 ha environ de constructible
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 14 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Un premier accès à la zone sera réalisé à partir de l'impasse des Buissons. Un second accès sera recherché à travers les parcelles 68 ou 69, et connectera le futur quartier à la rue Haute. La voie de desserte interne sera accompagnée d'un espace public de qualité et paysager de type verger localisé vers le cœur de la zone.

Des liaisons piétonnes assureront les perméabilités vers le cœur de bourg.

Les haies et autres éléments paysagers structurant la zone seront préservés. Les fonds de parcelle ne seront pas constructibles afin de protéger les futures constructions des nuisances de la D577.

Les constructions proches de la RD577 devront prévoir des isollements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne des logements.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

L'OAP B

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0,37 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Un accès mutualisé permettra de desservir la zone depuis la RD 577A.

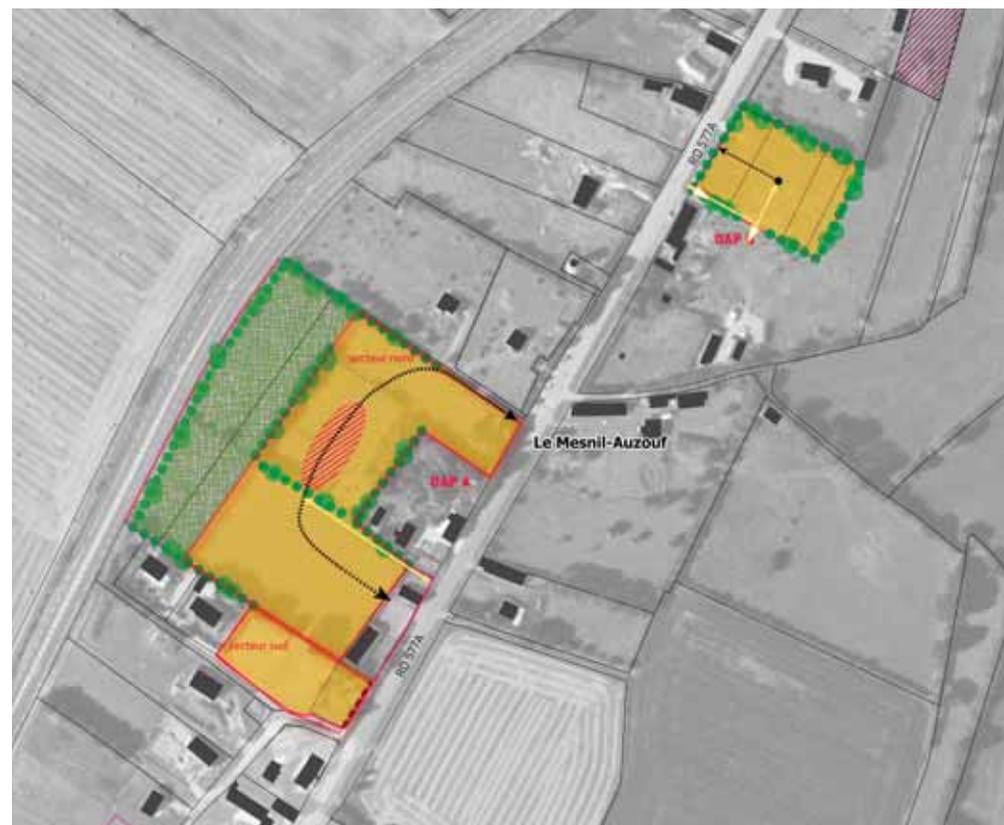
Des réserves dédiées à la réalisation de connexions pour une urbanisation future au sont à prévoir.

L'opération sera ceinturée de haies bocagères afin de faciliter son intégration.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la parcelle pourra se faire à partir de 2030.

SCHEMA D'ORIENTATIONS DIALAN SUR CHAINE / LE MESNIL-AUZOUF



- Périmètre de l'OAP
- Secteur privilégié pour la densification du secteur
- Alignement total ou partiel à créer par des murets
- Zone non constructible à paysager
- Logements individuels
- Principe de cheminement piéton
- Maintenir des accès agricoles
- Principe de desserte
- Principe de voie structurante avec placette de retournement
- Principe d'espace public (pouvant accueillir du stationnement)
- Emplacement réservé

LES LOGES

L'extension urbaine des Loges vise la construction de 4 logements afin de renforcer le bourg. 2 espaces ont été identifiés, le premier, privilégié et situé en zone AU se situe à proximité de la mairie et de l'arrêt de bus. Cependant, l'urbanisation de ce site sera conditionnée à une étude visant à lever le doute sur la présence de zone humide. En l'absence de zone humide, ce site pourra être urbanisé. En présence de zone humide, l'urbanisation de ce site sera abandonné au profit de la zone 2AU situé face à l'Eglise et encadré par la seconde OAP.

OAP MAIRIE ET OAP EGLISE

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0,4 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de la parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

De manière générale, les accès le long de la RD292 seront regroupés, soit côte à côte soit en vis-à-vis afin de limiter les points de rupture sur les voiries. Le paysagement à établir le long de la RD sera conçu de manière à ne pas masquer la visibilité depuis les accès.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (OAP "Eglise") est conditionnée à une modification du document d'urbanisme. Son urbanisation se fera en remplacement d'un secteur de projet qui serait impactée par une zone humide avérée lors des études préalables.

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Haie à maintenir ou créer |
|  | Zone privilégiée pour l'implantation du bâti |  | Localisation de principe d'accès individuels |
|  | Logements individuels |  | Principes de rangées d'arbres en limites séparatives (reprise sur une trame de verger) |
|  | Principe d'aménagement urbain (pouvant accueillir du stationnement) |  | Arbre existant (remarquable et/ou isolé) à préserver |
| | |  | Principe de cheminement piéton |



La commune de Campandré Valcongrain a un objectif de 7 logements dont 3 encadrés par la présente OAP.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0.32 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit environ 3 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les futurs logements sont desservis et implantés de part et d'autre de la Route Communale. Un marquage au sol ou un traitement spécifique sera destiné à marquer l'entrée de bourg, à réduire la vitesse.

Les accès seront mutualisés au maximum afin de limiter l'impact sur le talus bordant les parcelles.

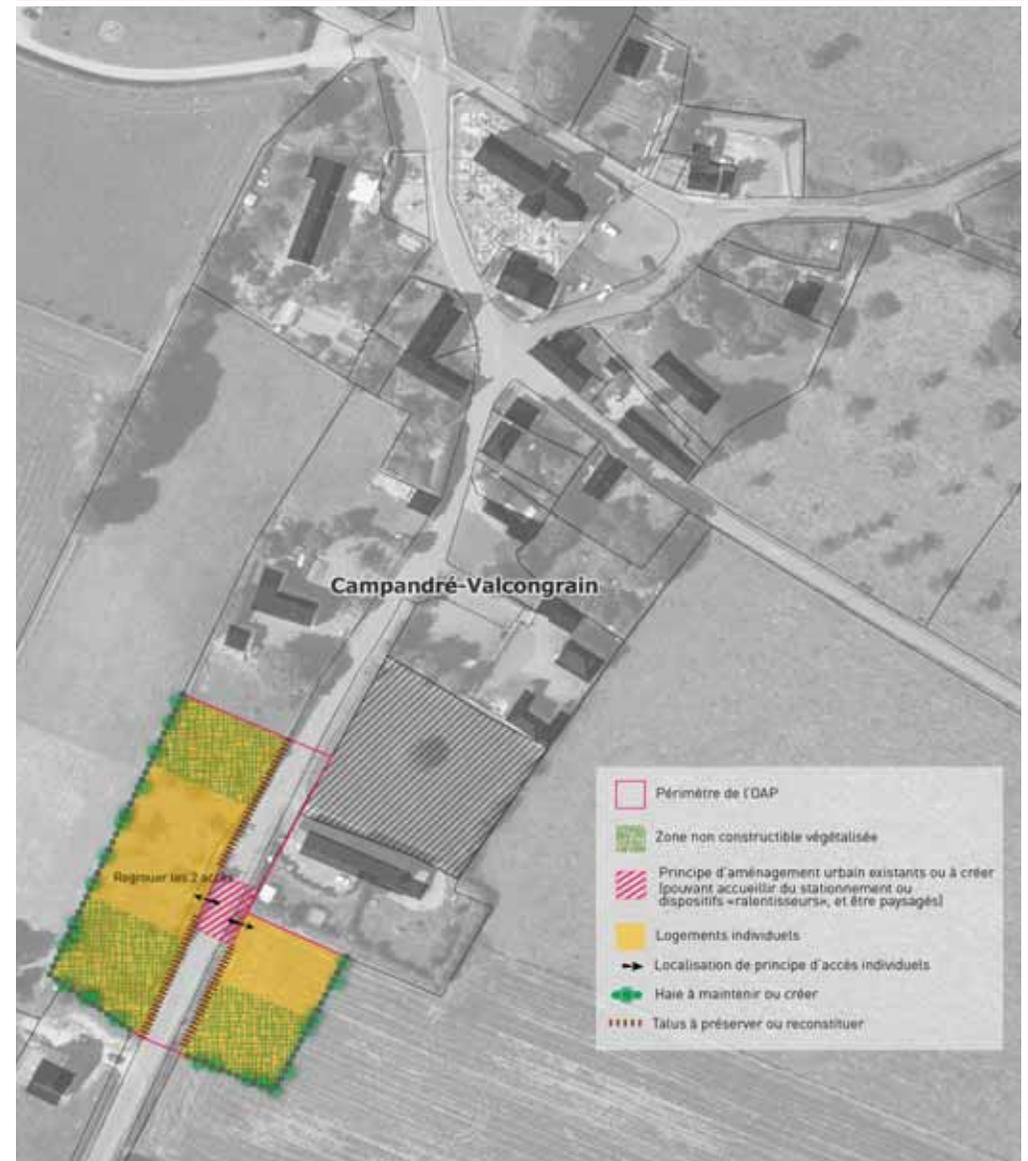
Des haies bocagères sont préconisées pour le traitement des franges de l'opération à minima.

Des espaces non constructibles reprendront le langage paysager de la parcelle actuelle : un verger.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions spécifiques.

SCHEMA D'ORIENTATIONS LES MONTS D'AUNAY / CAMPANDRE VALCONGRAIN



Les présentes OAP visent à encadrer la production d'environ 12 logements, en maintenant les grandes caractéristiques du paysager communal.

OAP "ENTRÉE DE VILLE"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel

- Surfaces constructibles estimées : 0,4 ha environ
- Densité : 10 logts / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les futurs logements sont desservis et implantés de part et d'autre de la Route Communale. Cette voie peut large pourrait être passée en sens unique, dans le sens naturel pratiqué aujourd'hui par les habitants et figurant sur le plan. Les accès seront mutualisés au maximum.

Des haies bocagères sont préconisées au sein du secteur. Celles qui sont existantes seront maintenues. On note un cône de vue sur le clocher visible depuis la voie communale, le long de la parcelle 1AU, il sera à maintenir.

OAP "MAIRIE"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel

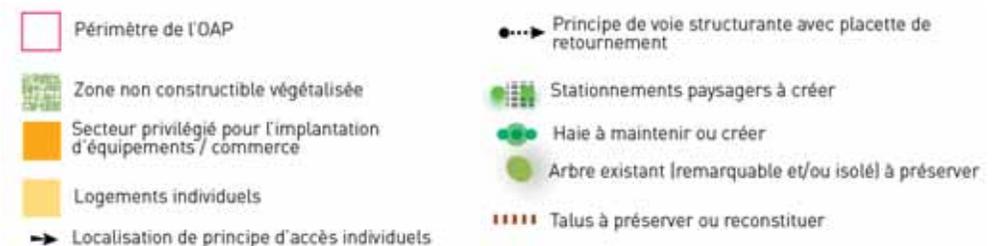
- Surface : 0,5 ha environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 5 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les futurs logements sont desservis par une voie interne de type voie partagée, accessible depuis la voie communale qui traversera le parking face à la mairie, qui pourra être paysagé. L'organisation du bâti devra permettre une vue dégagée vers le boisement au nord de l'opération afin de maintenir connexions visuelles avec les éléments forts du paysage actuel depuis la mairie.

Le talus sur la voie communale sera maintenu. Des haies bocagères sont préconisées pour le traitement des franges de l'opération a minima. Celles qui sont existantes seront maintenues.

SCHEMA D'ORIENTATIONS LES MONTS D'AUNAY / DANVOU LA FERRIERE



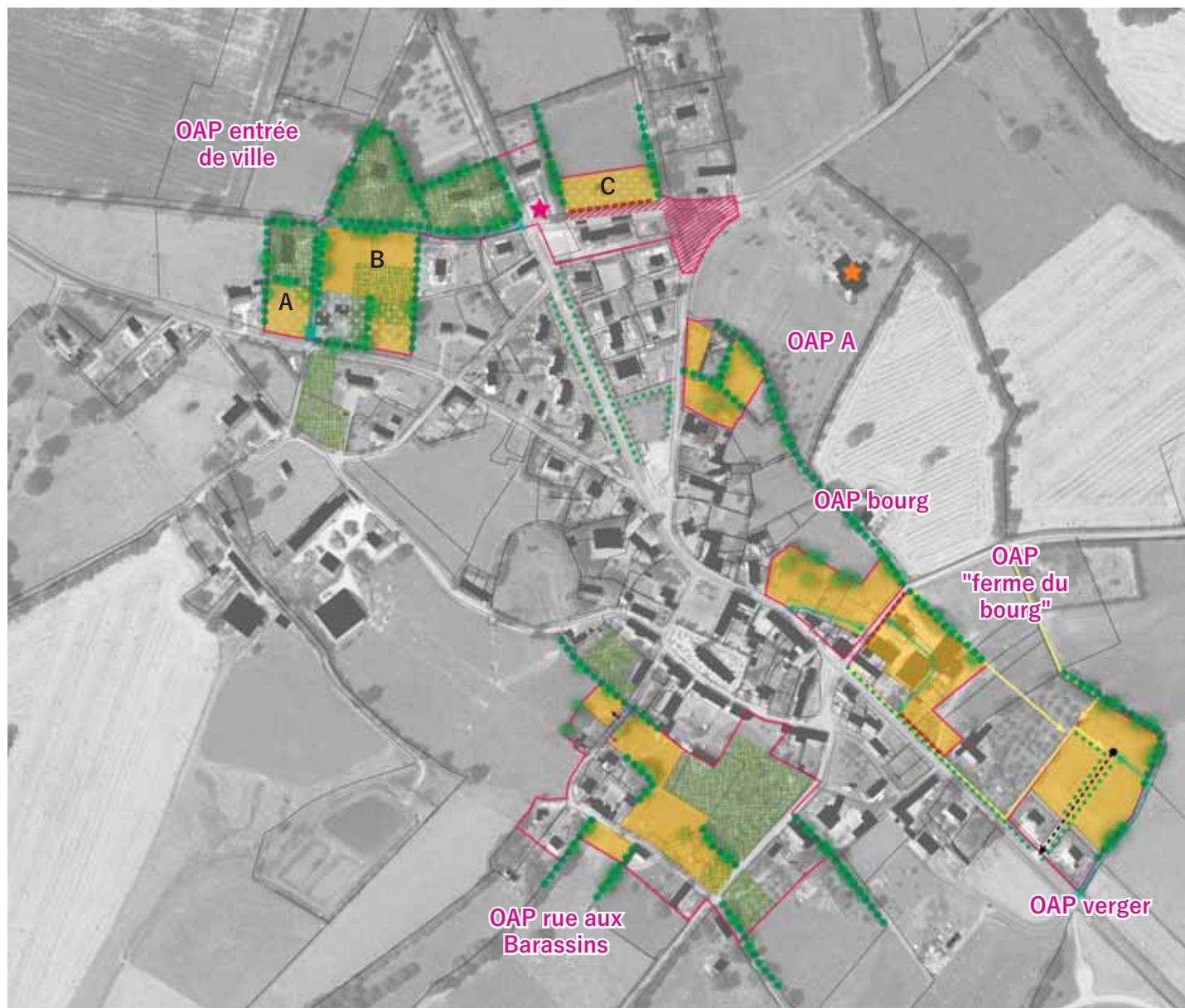
Accusé de réception en préfecture
N° 200665420222122120 - DTU-DE
Date de transmission : 11/11/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Situé au pieds du Mont-Pinçon et bénéficiant d'un cadre paysager remarquable, le Plessis Grimoult bénéficie également d'une école et de réseaux collectifs comme l'assainissement. A ce titre, la commune présente différents enjeux traités par les OAP :

- Qualification/requalification des entrées de ville
- renforcement du bourg
- maintien de continuité écologiques au sein de la trame urbaine

- Périmètre des OAP
- ▨ Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés)
- ▤ Zones inconstructibles
- ▤ alignement partiel à créer via des constructions ou des murets
- ★ Calvaire, élément du petit patrimoine à intégrer
- ★ Salle des fêtes
- ▤ Alignement d'arbres à créer
- ▨ secteurs d'habitat individuels
- ▤ Prévoir un élargissement de voirie
- ▤ Accès existants à réutiliser
- ▤ Principe d'accès à créer
- ▤ Principe de liaison douce à prévoir/maintenir/aménager
- ▤ Paysager les espaces non construits
- ▤ Principe de voie structurante avec placette de retournement paysagée
- ▤ Principe de voie de desserte partagée
- ▤ Haies à maintenir ou créer
- Arbre existant (remarquable et/ou isolé) à préserver

SCHEMA D'ORIENTATIONS LES MONTS D'AUNAY / LE PLESSIS GRIMOULT



L'OAP ENTRÉE DE VILLE

L'objectif de cette OAP est d'accompagner l'évolution potentielle de ce secteur du bourg, situé en entrée de ville et à proximité de l'école mais qui bénéficie d'un cadre naturel et paysager exceptionnel et à maintenir car en frange de l'ENS du Mont-Pinçon et contribuant à un cadre vie privilégié et accueillant pour l'ensemble des habitants de la commune.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel avec des densités adaptées à ce secteur d'entrée de ville, en frange des espaces naturels mais aussi proche de l'école et de la salle des fêtes et terrains de sports.

- Le secteur A : 1 logements
- le secteur B : 4 logements
- le secteur C : 2 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les accès seront organisés sur les chemins communaux, une circulation à sens unique pourra être mise en place. L'aspect résidentiel est à préserver pour cette zone et les cœurs d'ilots paysagés seront protégés de l'urbanisation. Un traitement de l'espace appelé "Le Champ de Foire" devra être qualifié. Il marquera l'entrée de ville.

Afin de maintenir et renforcer l'environnement végétal caractéristique de ce secteur urbain, les haies bocagères sont préconisées pour le traitement des limites séparatives entre lots.

Pour le secteur C, qui fait face à l'école, un alignement partiel sur rue sera constitué par des constructions ou des murets, afin de marquer un secteur d'équipements (école et salle des fêtes), dès l'entrée de ville.

L'OAP A

Il s'agit ici de maintenir de conforter le caractère résidentiel du bourg, à proximité de l'école.

3 nouveaux logements pourront être construit tout en maintenant les éléments de paysage existant pour assurer la meilleure intégration paysagère des projets et maintenir les lisières bocagère du village.

Tous les accès se feront depuis des voies et chemins existants.



L'OAP DU VERGER

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface 0.8 ha environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit environ 08 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une voie d'accès centrale sera proposée avec une placette de retournement paysagée à laquelle seront connectées :

- une voie piétonne à l'Ouest, qui permettra de rejoindre le verger puis les cheminements existants au nord et le bourg
- une petite voie partagée qui permettra de rejoindre le chemin rural existant à l'Est.

La voie d'accès centrale ainsi que le cheminement piéton rejoignant le verger seront plantés d'un alignement d'arbre permettant de retrouver une cohérence avec les espaces publics existants du bourg.

L'OAP "FERME DU BOURG"

L'objectif de cette OAP est d'accompagner la mutation de l'ancienne ferme aujourd'hui imbriquée au bourg. Les bâtiments agricoles ont vocation à être démolis pour laisser place à des maisons individuelles organisées autour d'une voie partagée rejoignant celle existante de l'OAP Bourg.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera du logement individuel

- Surface 0.6 ha environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 6 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une voie d'accès centrale sera proposée avec une placette de retournement paysagée à laquelle seront connectées :



L'OAP BOURG

L'urbanisation de ce secteur de projet vise à étoffer le bourg, dans la continuité du secteur de la "ferme du bourg", dans le respect des ambiances villageoises existantes.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel sur une surface de 0.5 ha environ

- Densité brute : 10 logts / ha soit environ 5 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'ensemble des accès seront localisés sur les voiries existantes. une trame de verger sera maintenue en fond de parcelle et des haies bocagères seront plantées en limite d'opération.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la présence des humides avérées sur d'autres secteurs de développement des communes rurales de Pré-Bocage Intercom et suite à une modification du document d'urbanisme.

L'OAP RUE AUX BARASSINS

Il s'agit ici d'un secteur de densification au sein du bourg et raccordé au réseau d'assainissement collectif. L'objectif de l'OAP vise à conforter le bourg tout en maintenant les grands éléments de paysages qui sont également caractéristiques du Plessis-Grimoult ainsi que les continuités écologiques "urbaines" en cohérence avec la proximité des ENS.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel sur une surface de 0.75 ha environ

- Densité brute minimale : 10 logts / ha soit 8 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'ensemble des accès seront localisés sur les voiries existantes. une trame de verger sera maintenue en fond de parcelle et des haies bocagères seront plantées

Des cœurs d'îlots inconstructibles permettront de maintenir des continuités écologiques et paysagères, appuyées sur les vergers et haies bocagères existantes.

L'implantation des constructions respectera l'esprit de celles existantes tout en maintenant le cadre paysager.



La commune d'Ondefontaine a un objectif de 25 logements au sein du tissu urbain existant.

Les OAP visent à encadrer le développement des ces espaces bâtis dans le respect du cadre naturel, paysager et agricole qui les entourent. Elles visent donc à la fois à encadrer l'urbanisation et à maintenir la trame verte existante.

OAP LE BOURG

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel.

- Surface constructible estimée en coeur d'îlot : 0.3 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit environ 3 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'OAP porte sur un îlot constitué dont le coeur, non bâti présente des espaces de qualité variable, certains sont des fonds de jardins d'agrément, d'autres sont en friche.

L'objectif est donc de maintenir le caractère végétalisé de ce coeur d'îlot tout en favorisant son entretien et sa qualité, par l'encadrement des éventuelles constructions qui pourront s'y réaliser. L'organisation des constructions cherchera à laisser une percée visuelle sans construction afin de conserver la sensation de profondeur du coeur d'îlot paysager.

L'accès aux futures constructions se fera de manière prioritaires par les accès existants.

OAP LE GRAND CHEMIN

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a vocation à accueillir de l'habitat individuel.

- Densité envisagée : 10 logts / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. Les impasses seront évitées. La création de nouveaux accès individuels sur la RD291 sont interdits. En frange de cette voie, les constructions seront interdites afin de maintenir un espace tampon avec les terres agricoles situées à l'arrière.

OAP HAMEAU QUAYE

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel.

- Densité envisagée : environ 10 logts / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. Les impasses et les parcelles en drapeaux seront évitées. A cette fin, les accès sur la départementale 26 seront limités et regroupés pour limiter les points de ruptures. Autant que possible, les accès seront réalisés depuis la voie communale.

Des espaces inconstructibles sont identifiés sur l'OAP dans les secteurs naturels sensibles. Dans la bande de 20 m qui longe les voiries, les espaces non construits seront paysagers dans la continuité des jardins existants, afin de renforcer la qualité de la "vitrine" que constitue ce hameau.

OAP HAMEAU BERTHEAUME

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel.

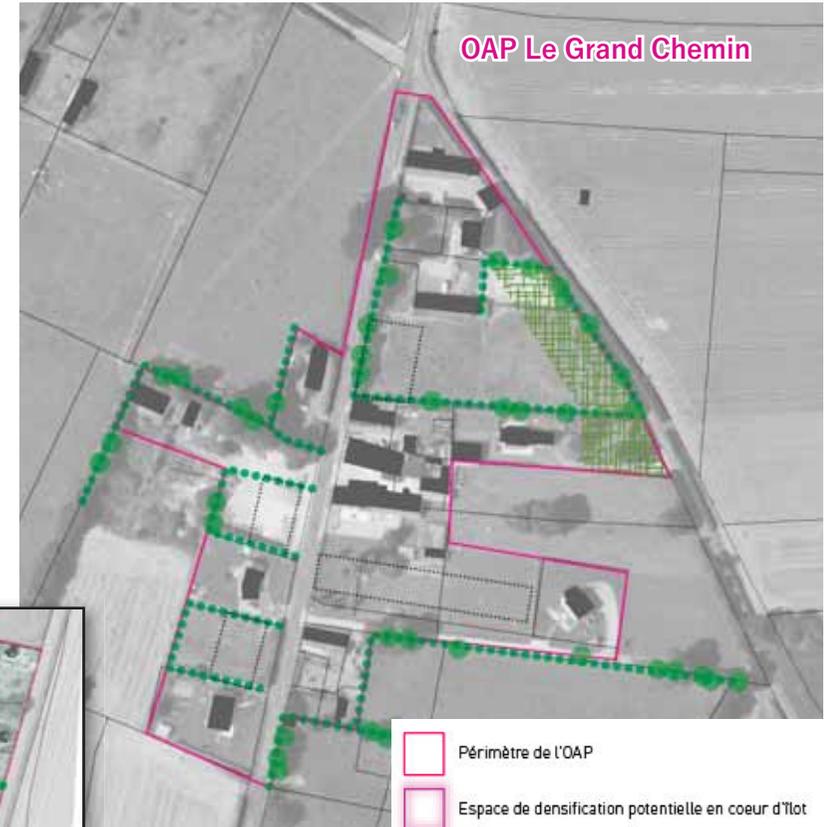
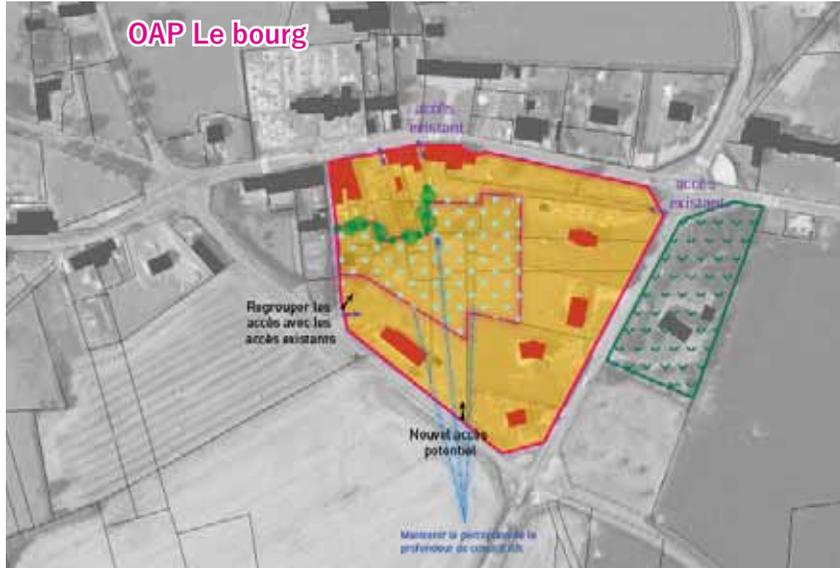
- Densité envisagée : 10 logts / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. La trame bocagère existante de ce hameau devra à minima être maintenue et les perspectives sur le grand paysage identifiés sur l'OAP seront également préservés.

La densification de ce hameau ne devra pas empêcher les accès aux parcelles agricoles ou naturelles qui resteraient à l'arrière des nouvelles constructions.

SCHEMA D'ORIENTATIONS LES MONTS D'AUNAY / ONDEFONTAINE



- Périmètre de l'OAP
- Espace de densification potentielle en coeur d'îlot
- Logements individuels
- Prendre en compte le bâti existant
- Paysager les espaces non bâtis
- Secteurs d'implantation du bâti
- Haie à maintenir ou créer
- Localisation de principe d'accès individuels
- Maintenir des accès agricoles
- Zones inconstructibles

La commune de Roucamps a un objectif de 16 logements dont 12 sont répartis en densification au sein du tissu communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'encadrer l'urbanisation aux abords des équipements (église et mairie) en maintenant les ambiances existantes et au sein du hameau "Le Postil".

OAP MAIRIE

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La commune a vocation à accueillir de l'habitat individuel.

- Surface constructible : 0.5 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit environ 5 logements individuels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La zone est bordée par un chemin aujourd'hui cultivé. Celui sera réouvert et élargi afin de permettre la desserte de la zone. Cette nouvelle voie sera de type voie partagée et permettra ensuite de rejoindre, de manière piétonne, le chemin rural qui se poursuit au nord.

Afin de limiter les impasses, cet axe partagé qui part de la RD depuis l'église se connectera au parking de la mairie.

Afin de maintenir l'ambiance bocagère de la partie nord du projet, les franges de l'opération ainsi que les voies de desserte seront bordées de haies bocagères.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est soumise à modification du PLUI qui pourra être réalisée après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

OAP LE MAUNY ET LE POSTIL

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

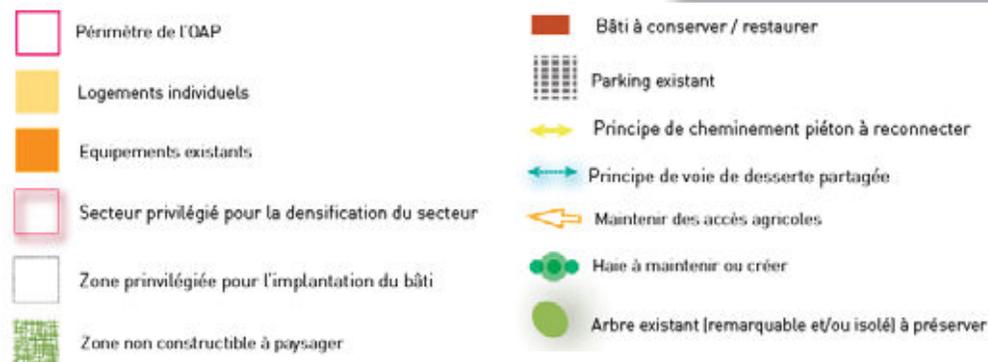
La commune a vocation à accueillir de l'habitat individuel.

- Surface constructibles estimées : 0,4 ha environ (Le Mauny) et 0,3 ha au Postil
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 7 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUI.

SCHEMA D'ORIENTATIONS LES MONTS D'AUNAY / ROUCAMPS



Les hameaux Query et Closmesnil présentent plusieurs espaces de développement potentiel encadrés par l'OAP B.

SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / COULVAIN

OAP DU CLOSMESNIL ET DE QUÉRY

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0,9 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 9 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

De manière générale, les accès seront regroupés, soit côte à côte soit en vis-à-vis afin de limiter les points de rupture sur les voiries.

Les constructions le long de la RD675 devront prévoir des isollements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne des logements.

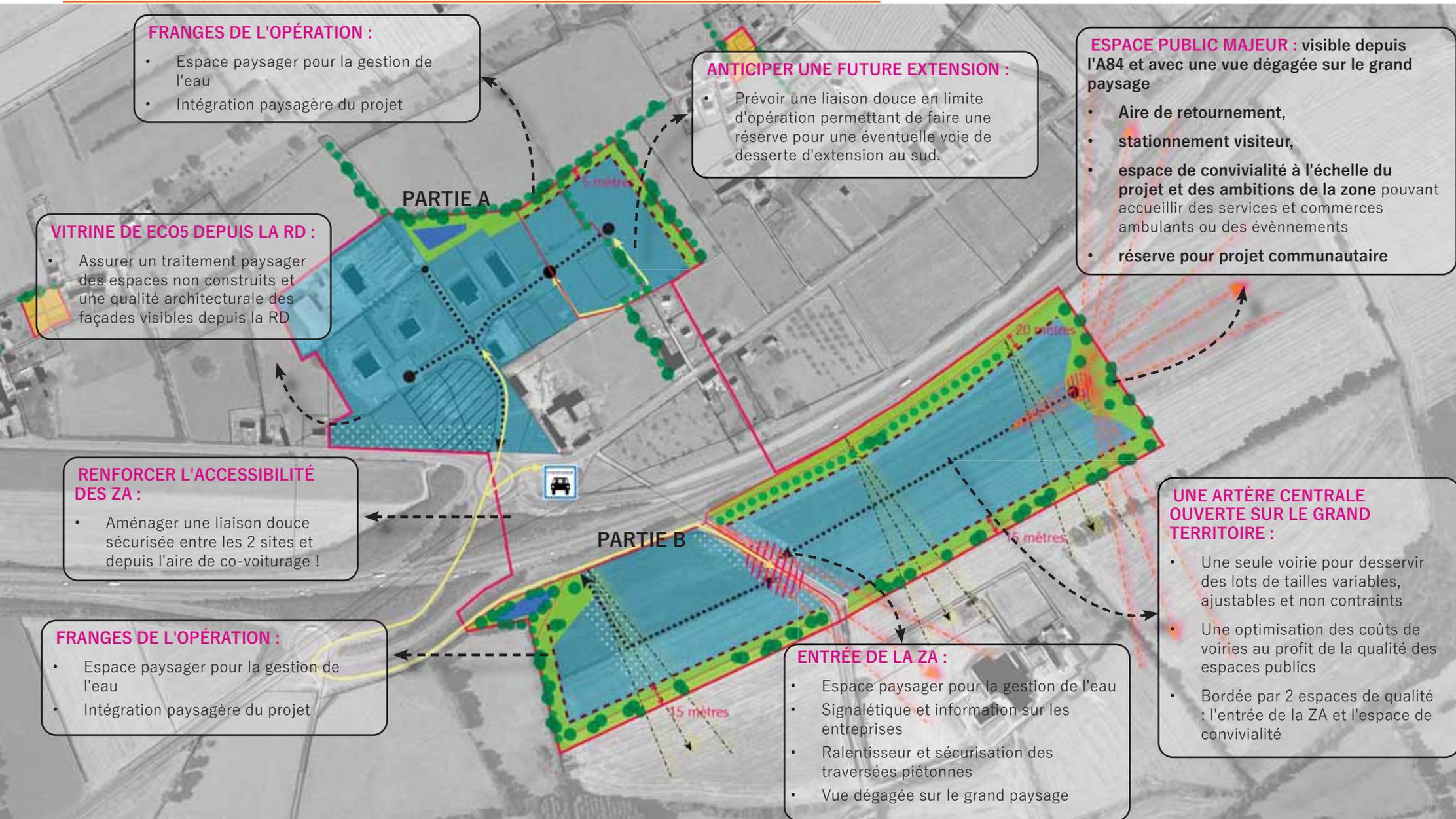
PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet



Périmètre des OAP	Espace paysager à créer	Principes de liaisons douces à aménager
Secteur d'équipements (PSLA, etc.) / commerces	Alignement d'arbres existant ou à créer	Accès automobiles à prévoir / maintenir
Zone privilégiée pour l'implantation des constructions principales	Emplacement privilégié pour de l'habitat individuel	Principe de voie structurante
Implantation préférentielle de stationnements	Emplacement privilégié pour de l'habitat collectif ou intermédiaire / maisons de ville	Principe de voie structurante avec placette de retournement
zones inconstructibles	Activités économiques	Principe de dessertes secondaires à prévoir
Limite de la zone AU	Bâtiment existants à prendre en compte	Voirie partagée
Recul minimum pour l'implantation des constructions	Mares et bassins existants à intégrer	Talus à préserver ou reconstituer
Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagés)		Paysager les espaces non construits
Périmètre des phases ou des opérations pouvant être réalisées individuellement		Haies à maintenir ou créer
		Aire de covoiturage à conforter
		Arbre existant (remarquable et/ou isolé) à préserver

OAP ECO5 - SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / COULVAIN



OAP ECO 5 - EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE

Ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante.

- Surface : 43,3 ha dont 21,7 ha qui font l'objet d'un classement en zone AU.



Secteur A

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'extension de la ZA sera desservi par une nouvelle voie se greffant à l'impasse actuelle. Une extension ultérieure vers le Sud sera anticipée via la création d'un cheminement piéton situé en limite d'opération, dont la largeur devra être suffisante pour être transformée en voirie. Par ailleurs, l'aménagement d'un chemin piéton sécurisé avec l'aire de covoiturage et vers la partie B de la ZAE devra être prévue.

Les franges avec les espaces agricoles seront traitées via un aménagement paysager de type haie bocagère, petits bosquets, etc... d'une largeur d'environ 5 mètres. Si la topographie le permet, il sera le lieu privilégié pour la collecte des eaux pluviales sous la forme d'ouvrages paysagers de type noues, bassins tampon, etc... Au sein de l'opération, les haies existantes seront maintenues autant que possible.

Afin d'assurer un traitement qualitatif des abords de la RD675, **les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront faire l'objet d'un traitement architectural supérieur afin de mettre en valeur cet axe.** Les espaces non construits des parcelles, dans une bande de 25m représentée sur le schéma d'orientation, devront être paysagés. Par ailleurs, les espaces techniques et de stockage (entrepôtage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) devront être positionnés de manière à les rendre peu visibles depuis la RD675.

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de la zone existante.

Secteur B

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le projet sera desservi à partir de la voie communale 2 dont la portion vers le rond-point de l'A84 devra être redimensionnée. L'aménagement d'un chemin piéton sécurisé avec l'aire de covoiturage et vers la partie A de la ZAE devra être prévue. Le réseau viaire devra être optimisé pour limiter les coûts d'aménagement et comprendra une voie interne structurante.

La conception de l'opération devra inclure une réflexion globale sur les mobilités douces (notamment l'accessibilité en vélos) et pouvant amener à prévoir des dispositifs spécifiques (local-vélo sécurisé en lien avec l'aire de covoiturage par exemple).

Afin d'assurer un traitement qualitatif des franges, des aménagements de type haie bocagère, petits bosquets, etc... sont à établir :

- Sur une largeur d'environ 20 mètres le long de l'A84,
- Sur une largeur d'environ 15 mètres en bordure des parcelles agricoles.

Si la topographie le permet, ils seront les lieux privilégiés pour la collecte des eaux pluviales sous la forme d'ouvrages paysagers de type noues, bassins tampon, etc... Par ailleurs, le plan d'eau à l'entrée du site est à préserver.

Afin de créer un effet vitrine depuis l'A84 et signaler de manière qualitative la ZA, un espace public majeur paysager et ouvert sur le grand paysage est à établir au niveau de l'emplacement indiqué sur le schéma de l'OAP. Cet espace intégrera différentes fonctions nécessaires au bon fonctionnement du secteur (aire de circulation, espace de stationnement...) et constituera le principal lieu de convivialité et d'animation de la zone. Il sera donc le lieu privilégié pour l'installation d'espaces de restauration (traiteur ambulant, tables de pique-nique, restaurant, etc...), et des services mutualisés.

Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage est à maintenir. L'entrée principale de la ZA comprendra un traitement paysager de qualité et un point d'information sur les entreprises. Les traversées piétonnes y seront sécurisées.

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE

La parcelle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques. Les parcelles seront de taille variable et ajustable pour répondre à la diversité des besoins des entreprises.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement du secteur B est phasé en 2 parties délimitées par la voie communale 2. La première partie qui sera aménagée est celle située à l'Ouest, la plus proche de l'échangeur de l'A84. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Est de la partie B (2AUx) est soumise à modification du PLUI et ne pourra intervenir qu'après la réalisation de la partie Ouest.

Secteurs A et B - dispositions complémentaires applicables aux deux secteurs

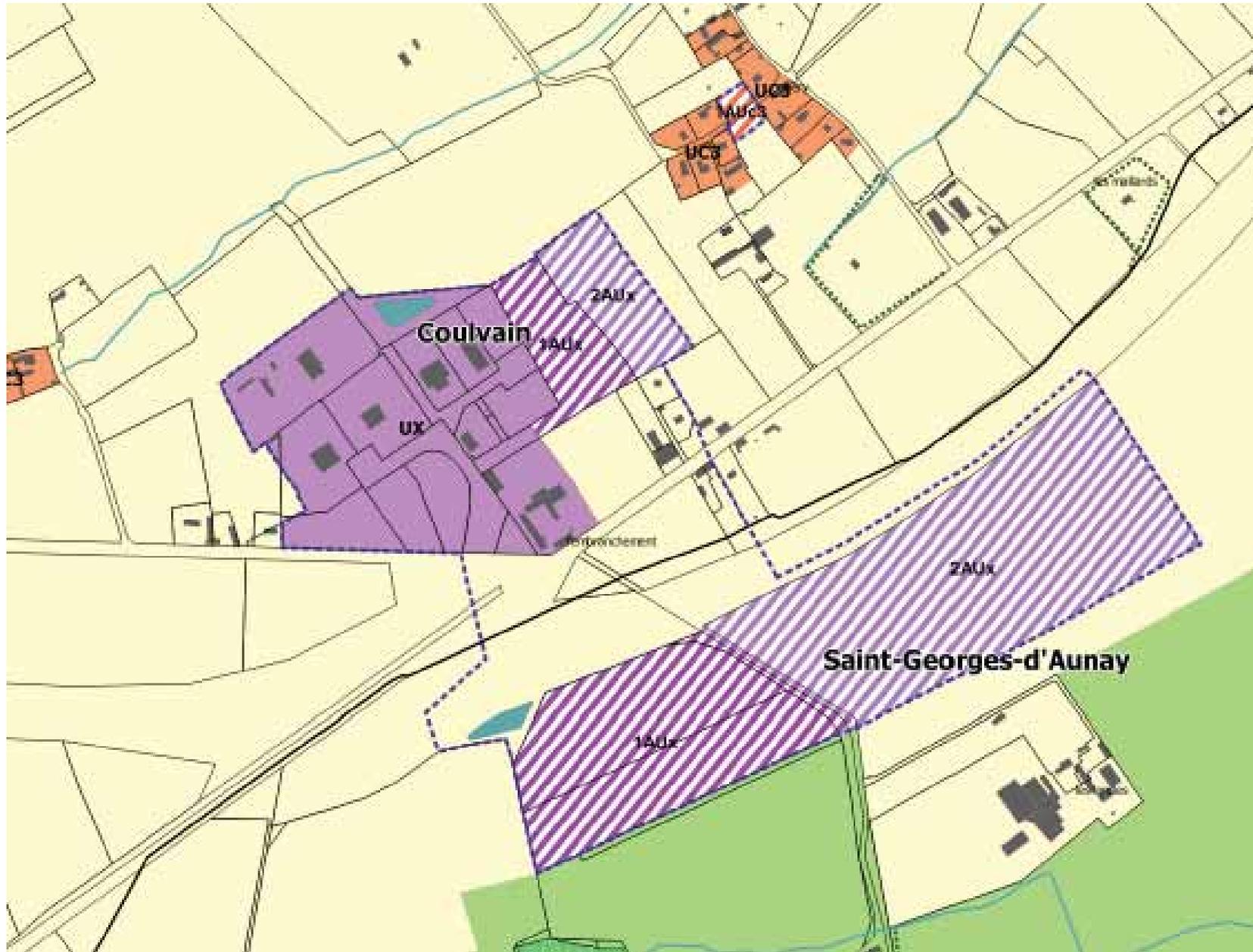
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les espaces de stationnement des véhicules légers feront l'objet d'un accompagnement paysager de qualité. Des poches de stationnement pourront être intégrées dans la bande paysagère prévue en frange de l'opération à condition de faire l'objet d'un traitement végétalisé important, de bénéficier des revêtements poreux et d'être masqué depuis l'extérieur (notamment depuis l'A84).

Certains des espaces techniques et de stockage (entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces et constructions doivent être positionnés de manière à les rendre peu visibles depuis l'A84 et les espaces extérieurs et seront accompagnés de masques végétaux si besoin. De même, les points de collecte des déchets devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans les locaux à usage de commerce ou d'activité, la principale source de consommation énergétique n'est pas liée à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire mais plutôt à l'éclairage et/ou aux processus de production (informatique, machines industrielles, etc.). L'implantation des futurs bâtiments devra être pensée en priorité pour valoriser l'éclairage naturel des locaux et limiter les usages de la climatisation.

Une attention particulière devra être portée sur l'étanchéité à l'air des futurs bâtiments surtout si comme c'est fréquemment le cas pour ce type d'usage fonctionnel, un principe de chauffage et de rafraîchissement par l'air est retenu par les concepteurs.



SEULLINES / COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-GEORGES D'AUNAY

Les OAP de St Georges d'Aunay vise la construction de 38 logements. Ces 38 logements sont répartis sur 4 OAP qui ont pour objectifs de développer les espaces habités et qualifier les entrées de ville.

L'OAP A

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 1,5 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 11 à 15 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site présente une topographie marquée qui peut être contraignante pour la construction. Des cônes de vue sur le grand paysage seront à préserver.

Les accès de la zone seront principalement organisés sur le chemin communal n° 112 à l'Est et sur le chemin longeant le site sur sa façade nord afin d'éviter la création d'une opération en impasse. La voie interne (y compris le chemin existant au Nord) pourra être organisée en sens unique avec une entrée et une sortie. A terme, le chemin au Nord devra être élargi pour une voie à double sens (voir emplacement réservé sur le schéma de principe).

Des haies bocagères sont préconisées pour le traitement des franges de l'opération a minima.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

L'OAP B

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

- Surface constructible estimée: 4385 m² environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 4 logements.

La densification de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / SAINT GEORGES D'AUNAY SUD



L'OAP "CHATEAU"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 1,6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 16 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site sera desservi depuis les RD, Rue du presbytère, mais les accès aux lots seront organisés autour d'une voie interne et d'un espace public central.

Des réserves dédiées à la réalisation de connexions pour une urbanisation future sont à prévoir.

Des sentes piétonnes seront développées y compris sur les abords pour valoriser et sécuriser les cheminements vers le centre bourg.

Le mur d'enceinte le long du cimetière sera maintenu.

Les haies existantes sur les franges seront maintenues et renforcées sur l'ensemble du linéaire.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation, il est nécessaire que la commune fasse lever la servitude de 100 m de non constructibilité autour des cimetières transférés.

L'OAP "LE BAS DU BOURG"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0,4 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les accès seront limités sur la route communale. Les entrées individuelles seront mutualisées pour limiter le nombre de sorties.

Les impasses seront évitées.

Une haie bocagère sera reconstituée en frange d'urbanisation afin de poursuivre la lisière arborée qui entoure le bourg.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de condition particulière

L'OAP ÉQUIPEMENTS.

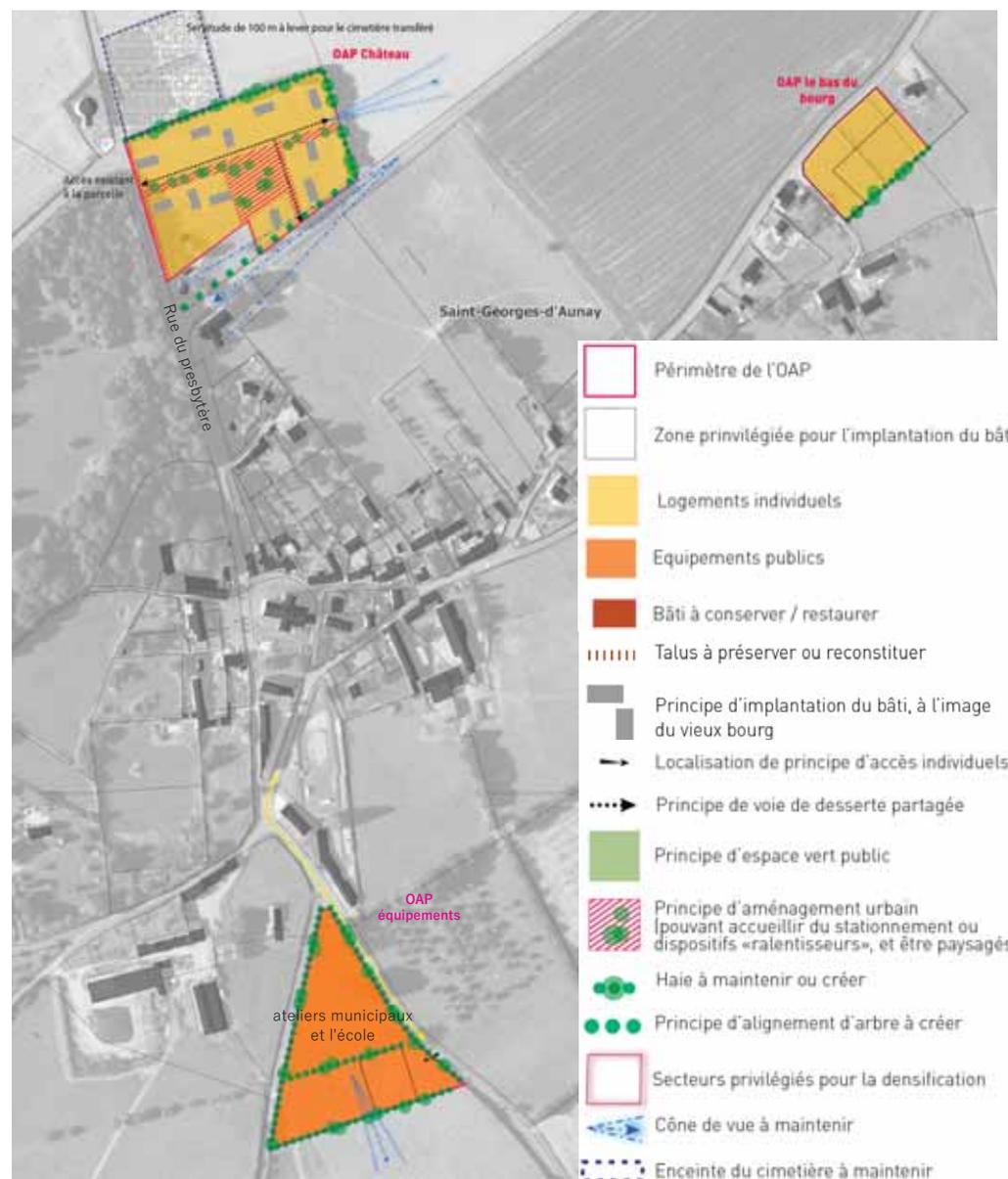
Cette zone est destinée à accueillir la nouvelle école municipale.

L'urbanisation de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

Des haies bocagères seront mises en place pour assurer la meilleure intégration possible des ateliers municipaux et de l'école. Des cônes de vue sur le grand paysage seront néanmoins maintenus vers le sud.

Un cheminement doux et sécurisé permettra de rejoindre le bourg.

SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / SAINT GEORGES D'AUNAY NORD



VAL DE DROME / COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SEPT-VENTS

La commune de Sept Vents offre un potentiel de constructions de 18 logements en densification au sein du tissu. Elle présente par ailleurs deux opportunités d'extension de son bourg, situées toutes deux en entrée et ayant pour objectif de développer les espaces habités.

L'OAP "ENTRÉE DE VILLE"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel et/ou groupé.

- Surface : 0.6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 6 logements.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les accès aux lots seront regroupés car ils sont situés sur la Départementale. Un traitement de type parvis ou ralentisseur permettra de sécuriser les flux et identifier la présence de l'école. Deux accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière seront maintenus.

Un alignement sur la rue sera recherché afin de structurer l'entrée de ville et lui donner un caractère plus urbain face à l'école. A l'instar des constructions de l'autre côté de la rue, cet alignement pourra se faire par des constructions ou des murets.

L'OAP "LA HOGUETTE"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

La zone accueillera de l'habitat individuel sur une surface de 0.6 ha soit 6 logements individuels.

L'urbanisation de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi. Un chemin piéton sera maintenu en frange Est de l'opération.

OAP SECTEUR DES AUMÔNES ET SECTEUR ECOLE

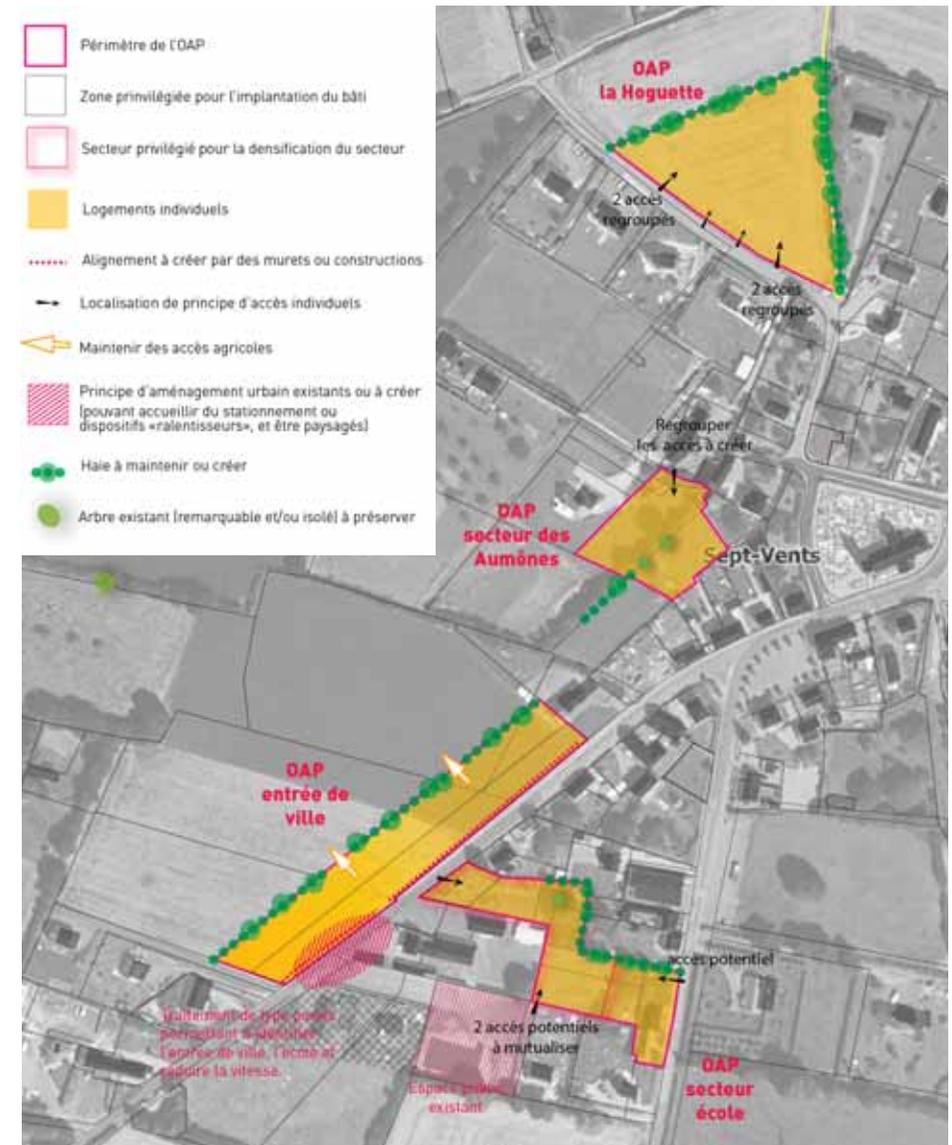
ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Les secteurs accueilleront de l'habitat individuel :

- Surface constructible estimée secteur des Aumônes : 0,3 ha environ, soit 2 à 3 logements
- Surface constructible estimée secteur école : 0,3 ha environ, soit 3 logements

L'urbanisation de ces parcelles respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLUi.

SCHEMA D'ORIENTATIONS VAL DE DROME / SEPT-VENTS



VAL DE DROME / COMMUNE DELEGUEE DE DAMPIERRE

La commune de Dampierre présente une opportunité d'extension de son tissu à l'arrière de la Mairie (OAP A) et une possibilité de densification (OAP B). Elle vise un objectif de constructions de 9 logements dans le temps du PLUi.

L'OAP A

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0.6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 6 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'accès à la zone définie pour l'OAP A peut se faire au nord et au sud. Celui depuis la Départementale est existant.

Les impasses seront limitées. Si elles s'avéraient nécessaires, elles devraient remplir deux objectifs : préserver un accès possible sur les abords pour une urbanisation future et être traitées comme un véritable espace commun.

La haie sur la Départementale sera maintenue autant que possible.

Sur la parcelle, le talus existant sera reconstitué sur la frange de l'OAP et accompagné d'une haie bocagère. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Un accès, a minima piéton, sera maintenu vers la mairie.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est soumise à modification du PLUi qui pourra être réalisée après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

L'OAP B

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 0.3 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 3 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Destinée à recevoir 3 lots, cette zone est desservie uniquement par la Départementale. Les accès aux lots devront être mutualisés.

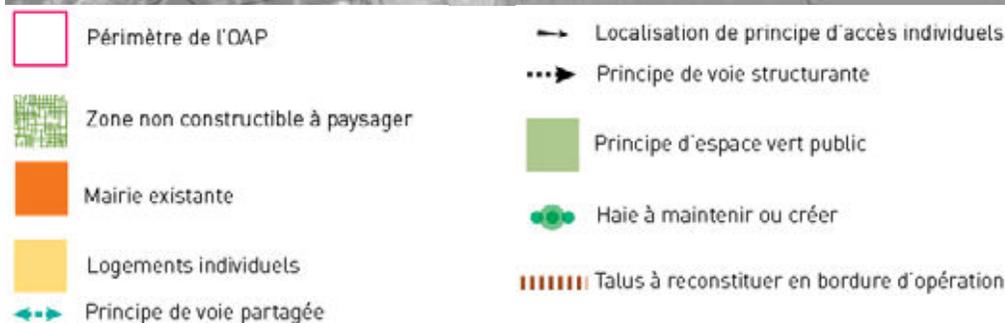
Les limites séparatives des parcelles sera marquée par un traitement de type haies bocagères.

La topographie étant marquée sur cette OAP, une zone non constructible sera réservée le long de la RD et aménagée dans la continuité de la trame des jardins présents sur son linéaire.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

SCHEMA D'ORIENTATIONS VAL DE DROME / DAMPIERRE



VAL DE DROME / COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-JEAN DES ESSARTIERS

St Jean des Essartier vise un objectif de développement permettant la construction de 16 logements au total.

La commune souhaite valorisée plus particulièrement son entrée de bourg en qualifiant l'axe le long de l'école et de la mairie. L'OAP "Entrée du Château" devra donc contribuer a qualifier l'entrée de bourg tout en développant les espaces habités. Elle a pour particularité de se situer de part et d'autre de l'accès au château, aujourd'hui privé. L'OAP "Champ Morel", située de l'autre côté du bourg se trouve à proximité directe de l'église.

L'OAP "ENTRÉE DU CHÂTEAU"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel réparti sur deux zones organisées autour du mail du château.

- Surface : 0,7 ha environ soit 7 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La partie A est accessible directement depuis la RD. L'entrée de bourg sera marquée par un parvis ou un traitement incitant les automobilistes à ralentir. Un alignement total ou partiel sur la rue sera matérialisé par des murets.

Un cheminement sécurisé pour les piétons et un alignement d'arbres structurant l'axe seront réalisés sur la RD107 afin de marquer l'entrée de ville. Les accès aux lots sur la RD devront être regroupés par deux afin de limiter les ruptures.

Entre les deux parties, A et B, le maintien du mail menant au château et la qualité du seuil est un invariant pour le maintien de l'identité de la commune. On note des cônes de vues sur le château assez lointain qui devraient être préservés.

La partie B est située de l'autre côté du mail. Elle est accessible par un chemin existant qui devra être élargi puis raccordé, à terme, à la voirie existante redescendant vers l'église. Il s'agira d'une voirie partagée de 3,5m minimum. La zone sera ceinturée d'une haie bocagère. Un accès agricole sera maintenu par ce chemin.

Au coeur de l'opération, un espace vert pourra accueillir quelques stationnements visiteurs et faire le lien entre les deux phases éventuelles de l'opération.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Cette opération devra être conçue dans une vision d'ensemble même si elle peut être découpée en deux phases distinctes.

La desserte incendie devra être assurée sur la zone.



	Périmètre de l'OAP		Localisation de principe d'accès individuels
	Zone privilégiée pour l'implantation du bâti		Principe de voie de desserte partagée
	Alignement total ou partiel à créer par des murets		Principe d'espace vert public
	Alignement à créer par des murets		Principe d'aménagement urbain (pouvant accueillir du stationnement)
	Zone non constructible à paysager		Stationnements
	Logements individuels		Haie à maintenir ou créer
			Principe d'alignement d'arbre à créer

L'OAP "CHAMP MOREL"

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

L'OAP marque l'entrée de bourg ouest et les zones à construire sont situées de part et d'autre de la RD.

- Surface : 0.6 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 5 à 6 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La partie A de la zone intègre une construction existante en pierre. En bon état, sa préservation est intéressante par son rapport à la rue, face à l'église, et son rôle dans l'identité du bourg.

Sa restauration pourra éventuellement faire l'objet d'une division.

La zone sera desservie principalement par le chemin "Le Poulet". Les accès sur la RD seront regroupés pour limiter les ruptures.

Une haie bocagère ceinturera l'opération d'ensemble.

Le secteur pourra également accueillir un équipement. Les densités devront être respectées sur les espaces restant dédiés à de l'habitat.

La partie B intègre un espace réservé destiné à aménager un petit espace public. Cette zone est contrainte par une canalisation qui doit rester en emprise publique. Un aménagement paysager à définir selon les contraintes liées à la canalisation et à son positionnement exact, sera à reprendre pour intégrer l'opération et qualifier l'entrée du bourg.

Les parcelles s'implanteront en retrait. Un accès commun desservira deux lots. Une haie bocagère est à prévoir en limite séparative.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

SCHEMA D'ORIENTATIONS VAL DE DROME / SAINT-JEAN DES ESSARTIERS



Commune	Secteur	Type	nb de logt	surf ha	phasage	Commentaire	
Les Monts- d'Aunay	Aunay-Bauquay	OAP Fauconnière - phase 1	1AU	52	2,9	dès 2017	
		OAP Fauconnière - phase 2	1AU	16	0,9	2030-2035	
		OAP Fauconnière- phase 3	1AU	32	1,8	2030-2035	
	Aunay-sur-Odon	OPA le Maupas - secteur B	1AU	14	0,8	dès 2017	
		OAP le Maupas	1AU	46	2,8	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur Nord	1AU	117	6,5	dès 2017	
		OAP Courvaudon - secteur sud	1AU	74	4,1	2030-2035	
	Campandré-Valcongrain	OAP La Prairie	1AU	49	2,7	dès 2017	
			1AU	3	0,3	dès 2017	
	Danvou-la-Ferrière	OAP entrée de ville	1AU	2	0,2	dès 2017	
		OAP verger	1AU	8	0,8	dès 2017	
	Le Plessis-Grimoult	OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
		OAP Bourg	2AU		0,5	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"
Roucamps	OAP Mairie	2AU	5	0,5	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux	
Brémoy	OAP B	1AU	4	0,4	dès 2017		
Cahagnes	OAP Cidrerie - phase 2	1AU	22	3,8	dès 2017	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux	
	OAP Cidrerie - phase 3	2AU	59	5,6	2030-2035		
	OAP Lion d'Or	1AU	20	2,0	dès 2017		
	OAP Cidrerie - phase 1	1AU	19	1,9	dès 2017		
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	OAP Château d'eau	1AU	26	2,2	dès 2017	Equipement : dès 2017 - Logements : 2030-2035
		OAP Claudel	1AU	6	0,4	2030-2035	
		OAP école	1AU	13	1,5		
	Livry	OAP secteur A	1AU	6	0,6	dès 2017	
Dialan-sur-Chaine	Jurques	OAP La gare	1AU	5	0,5	2030-2035	
		OAP bourg centre - sud	1AU	15	1,5	2030-2035	
		OAP Bourg centre - nord	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP Bourg centre	1AU	27	2,7	dès 2017	
		OAP Bourg ouest	1AU	7	0,7	dès 2017	
	Le Mesnil-Auzouf	OAP A	1AU	15	1,5	dès 2017	
		OAP A	1AU	4	0,4	dès 2017	

Commune		Secteur	Type	nb de logt	surf ha	phasage	Commentaire
Les Loges		OAP Mairie	1AU	4	0,4	dès 2017	<i>Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"</i>
		OAP Eglise	2AU		0,4	substitution si ZH	
Seulline	Coulvain	OAP Bourg	1AU	11	1,1	2030-2035	<i>Modification du document d'urbanisme suite levée de servitude liée au cimetière</i>
		OAP B	2AU	2	0,2	dès 2017	
		OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
	La Bigne	OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP bourg	1AU	2	0,2	dès 2017	
	Saint-Georges-d'Aunay	OAP Château	2AU	16	1,6	2030-2035	
		OAP A	1AU	10	1,0	dès 2017	
	OAP entrée de ville	1AU	4	0,4	dès 2017		
Val de Drôme	Dampierre	OAP Mairie	2AU	6	0,6	2030-2035	<i>Modification du document d'urbanisme pour les réseaux</i>
		OAP entrée du Château - partie B	1AU	3	0,4	dès 2017	
	Saint-Jean-des-Essartiers	OAP entrée du Château - partie A	1AU	3	0,3	dès 2017	<i>Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"</i>
				2AU		0,5	
	Sept-Vents	OAP entrée de ville	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP La Hoguette	1AU	6	0,6	dès 2017	
Saint-Pierre-du-Fresne			1AU	7	0,7	dès 2017	