



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP par bourg

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2024
approuvant le PLUi

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION / 3

2. LES OAP DES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPAL D'HABITAT / 7

Sées / 8
Mortrée / 14
Almenêches / 23
Chailloué / 26
Essay / 32
Montmerrei / 38
Saint-Gervais-du-Perron / 44
Tanville / 47
Aunou-sur-Orne / 50
Boitron / 56
Le Château-d'Almenêches / 59
Francheville / 62
Macé / 65
La Chapelle-près-Sées / 68

3. LES OAP DES ZONES URBAINES DE DENSIFICATION STRATÉGIQUES / 74

Sées / 75
Mortrée / 81
Almenêches / 85
Essay / 89
Chailloué / 92
Montmerrei / 96
Francheville / 100

4. LES OAP DES STECAL À VOCATION PRINCIPAL D'HABITAT / 102

Sées / 103
La Ferrière-Béchet / 105
Aunou-sur-Orne / 108
Boitron / 110

5. LES OAP DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 112

Sées / 113
Boitron / 116
Almenêches / 119

Introduction

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) du PLUi.

Extrait des dispositions générales du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L151-6

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

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le

renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2/ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6/ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La démarche

Lecture des plans et des légendes

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur est présentée sous la forme d'un schéma et de grands principes à respecter.

- **Les principes d'accès viaire et piéton, les carrefours et voies à requalifier** : leur nombre et leur localisation sont indicatifs. Sauf indication contraire, ils ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation.
- **Les éléments de la trame verte et bleue à protéger** : ils sont issus des inventaires menés en parallèle de l'élaboration du PLUi (zones humides, linaires bocagers, cours d'eau) et doivent être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement.
- **Les aménagements paysagers et interfaces avec les constructions existantes** : ils sont spécifiés lorsque les secteurs représentent des enjeux forts en termes d'intégration paysagère, d'interface avec des terrains agricoles et de transition avec des constructions existantes.

Lecture de la programmation en logements

Chaque OAP contient des objectifs de densité :

La densité minimale : elle indique un objectif de densité à atteindre à l'échelle de chaque secteur délimité par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Des densités plus fortes peuvent être envisagées, en accord avec la Commune.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « habitat » (1AU et 2AU)

Les zones à urbaniser « habitat » (1AU et 2AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation divisé en trois 3 temps (court terme / Moyen terme / Long terme).

Court terme : les secteurs faisant déjà l'objet d'une réflexion d'aménagement (La Mare aux chiens à Sées, Le bourg à Montmerrei), les premières tranches des secteurs les plus importants (Sud bourg à Chailloué, Le bourg à Montmerrei) ou d'autres secteurs prioritaires des bourgs les plus importants.

Moyen terme : les secondes tranches des secteurs les plus importants (Sud bourg à Chailloué, Le bourg à Montmerrei) et les zones 1AU des bourgs « secondaires ».

Long terme : les zones 1AU les moins prioritaires (La Bénardière à Chailloué et la tranche 2 de la rue de la Sente aux bœufs à Sées, ainsi que les 4 zones 2AU du PLUi.

Les zones 1AU sont constructibles dès que les conditions foncières et de réalisation des équipements seront réunies.

Les zones 2AU devront faire l'objet d'une procédure de modification du PLUi pour justifier leur ouverture à l'urbanisation.

Les zones urbaines de densification stratégiques (classées en zone U) et les STECAL uniquement densifiables (classés en zone Ah) sont constructibles dès que les conditions foncières et de réalisation des équipements seront réunies.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « habitat » (1AU et 2AU)

Commune	Densité	Court terme	Sup	Lgts	Moyen terme	Sup	Lgts	Long terme	Sup	Lgts	Total Sup 1AU	Total Sup 2AU
Almenêches	15	Le bourg 1AU	1,25	19	-	-	-	-	-	-	1,25	0
Aunou-sur-Orne	13	-	-	-	Entrée du bourg 1AU	0,47	6	Sud lot Les Ormes 2AU	0,85	11	0,47	0,85
Boitron	13	Le Sainfoin 11AU	0,53	7	-	-	-	Le Sainfoin 2 2AU	0,65	8	0,53	0,65
Chailloüé	15	Sud bourg 11AU	1,3	20	Sud bourg 2 1AU	0,6	9	La Bénardière 1AU	1,16	17	3,06	0
La Chapelle-près-Sées	13	Rue du Champ Copin 1AU	0,46	6	Rue du Champ Pierre 1AU	0,38	5	-	-	-	0,84	0
Le Château-d'Almenêches	13	-	-	-	Chemin neuf 1AU	0,45	6	-	-	-	0,45	0
Essay	15	Ruelle des Grouas 1AU	0,65	10	Sud bourg 1AU	1,17	18	-	-	-	1,82	0
Francheville	13	-	-	-	Le bourg 1AU	0,51	7	-	-	-	0,51	0
Macé	13	Route d'Almenêches 1AU	1,3	17	-	-	-	-	-	-	1,3	0
Montmerrei	13	Le bourg 1 1AU	0,93	12	Le bourg 2 1AU	0,73	9	La M ulotière Sud 1AU	0,82	11	2,48	0
Mo trée	15	Route d'Argentan 1AU	0,85	13	Rue de la Radiguerie 1AU	0,44	7	Route de la Blanchelande 2AU	2,18	33	1,29	2,18
Saint-Gervais-du-Perron	13	-	-	-	-	-	-	Lot. Les Chapelles 2AU	1,28	17	0	1,28
Sées	18	La Mare aux Chiens 1AU	0,75	14	Rue de la Sente aux Bœufs 11AU	1,72	31	Rue de la Sente aux Bœufs 2 1AU	1,07	19	3,54	0
Tanville	13	-	-	-	Le bourg 1AU	0,75	10	-	-	-	0,75	0
Total			8,02	116		7,22	107		8,01	116	18,29	4,96

Zones urbaines de densification stratégiques et STECAL

Commune	Sites stratégiques (U)	Sup	Lgts	STECAL (Ah)	Sup	Lgts
Almenêches	Route de la Gare	0,46	6	-		
Aunou-sur-Orne	-			Monthioux 1et 2	0,91	6
Boitron	-			La Goupillière	0,35	4
Chailloüé	Rue Ste Honorine	1,07	-	-		
Essay	Le Jardin du Presbytère	0,37	-	-		
Francheville	Route du Grais	0,35	4	-		
La Ferrière-Béchet	-			Le Verdray 1et 2	1,13	11
Montmerrei	Sur la Maillère	0,94	8	-		
Mo trée	Rue des Murs d'O	0,47	7	-		
Sées	Friche SEPA	3,4	-	Moulin du Val	0,56	7
Sées	Chemin de Grandlay	0,75	-	-		
Total		7,46	25		2,95	28

Zones d'activités économiques

Commune	Zone	Zonage	Sup
Sées	Parc du Pays de Sées	Uei et Uea	65,90
Almenêches	Les Brousses	1AUe	0,3
Boitron	ZA sud du bourg	Uea + 1AUe	0,8

OAP des zones à urbaniser à vocation principal d'habitat

SÉES

OAP Secteur « Rue de la Sente aux Bœufs »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée nord-est de la ville de Sées en second rideau de constructions implantées le long de la route départementale 50E.

Il s'agit d'une parcelle agricole exploitée. Le site est délimité au sud et à l'ouest par des habitations. Au nord de la zone s'étendent de vastes parcelles agricoles en culture.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU phase 1 : **1,72 ha**

Zone 1AU phase 2 : **1,07 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle agricole actuellement exploitée. Aucune haie bocagère n'a été recensée en bordure de site.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert (visibilité depuis l'A28)
- Constructions en limite de site
- Présence d'un site archéologique
- Site important à développer en 2 phases

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 18 logements / ha

Nombre de logements : environ 50

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur les voies communales
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Préserver l'accès au chemin agricole
- Anticiper un accès vers la phase 2 lors de la phase 1

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Créer un front bâti sur les rues de la Sente aux bœufs et des Allouées
- Réaliser un aménagement paysager sur la partie nord-est du site
- Prendre en compte le site archéologique

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues depuis la rue de la Sente aux Bœufs



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Secteur constructible
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Interface avec l'existant à travailler
- Cône de vue
- Front bâti à créer
- Haie à préserver

SÉES

OAP Secteur « La Mare aux Chiens »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée nord-ouest de la ville de Sées en extension d'un lotissement implanté le long de la route départementale 50E. Sa localisation dans un écrin bocager est un atout pour son intégration future dans le paysage.

Le site est délimité à l'est par des habitations et à l'ouest par des parcelles agricoles en exploitation.

Le secteur est classé en 1AU dans sa partie sud et NI dans sa partie nord, dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,75 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une belle prairie appartenant à la commune et non exploitée dans la partie sud du site et d'une aire de jeux dans la partie nord.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers et prairie à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Périmètre MH de plusieurs monuments
- Constructions en limite de site
- Mur de clôture du jardin et potager de la Providence d'intérêt patrimonial en limite de site
- Chapelle Saint-Joseph au sud du site
- Présence d'une aire de loisirs
- Pente légère orientée de l'est vers l'ouest
- Site visible depuis la RD438

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 18 logements / ha

Nombre de logements : environ 14

PRINCIPES

Desserte et accès

- Aménager les accès depuis le lotissement voisin
- Aménager un accès piéton traversant entre l'aire de loisirs au nord et le chemin de Saint-Joseph au sud
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Préserver la prairie située à l'ouest du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Paysage et Patrimoine

- Préserver et mettre en valeur par un aménagement paysager le mur en pierre en limite du site
- Soigner l'accès du chemin de Saint-Joseph (présence de la chapelle)
- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Intégrer l'aire de loisirs au nouveau quartier

Formes urbaines

- Prendre en compte la légère pente (orientée est/ouest)
- Prendre en compte la forme allongée du secteur dans l'implantation du bâti



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Secteur constructible
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Interface avec l'existant à travailler
- Cône de vue
- Haie à préserver
- Mur à préserver
- Chapelle

MORTRÉE

OAP Secteur « rue de la Radiguerie »

SITUATION

Le secteur est situé au nord du bourg de Mortrée le long de la route de Marigny. Le site est délimité au sud par des habitations. Au nord, à l'est et à l'ouest s'étendent de vastes parcelles agricoles.

Des haies bocagères ont été repérées en bordure du site ce qui va faciliter son intégration paysagère.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,44 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle allongée non exploitée et fermée par des linéaires bocagers.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Forme allongée de la parcelle
- Secteur compris dans le périmètre MH du château d'O et de l'église Saint-Pierre de Mortrée

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 7

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur les voies communales en lien avec les rues Victor Hugo et de l'Orgueil
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Prendre en compte la forme allongée de la parcelle dans l'implantation du bâti



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue
-  Zone Natura 2000
-  Haie à préserver

MORTRÉE

OAP Secteur « route d'Argentan »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée ouest du bourg de Mortrée en second rideau de constructions implantées le long de la route départementale 958.

Il s'agit d'une prairie agricole. Le site est délimité à l'est par des habitations, au nord par une voie communale et à l'ouest par une haie bocagère. Au sud s'étendent de vastes parcelles agricoles.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,85 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle agricole actuellement exploitée en prairie. On retrouve également la zone Natura 2000 à proximité.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site
- Présence d'une zone humide sur la parcelle limitrophe
- Présence de la zone Natura 2000 (Zone spéciale de Conservation (ZSC) « Haute vallée de l'Orne et ses affluents ») à proximité

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Secteur compris dans le périmètre MH du château d'O et de l'église Saint-Pierre de Mortrée
- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 13

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la voie communale
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Limiter les impacts sur la zone Natura 2000 repérées à proximité
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du nord du site depuis le chemin communal



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue
-  Zone Natura 2000
-  Haie à préserver

MORTRÉE

OAP Secteur « route de la Blanchelande »

SITUATION

Le secteur est situé au sud du bourg de Mortrée le long de la route de Blanchelande.

Il s'agit d'une prairie agricole. Le site est délimité à l'est par une coopérative agricole, au nord par une voie communale et au sud et à l'ouest par une haie bocagère. Au sud s'étendent de vastes parcelles agricoles.

Le secteur est classé en 2AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 2AU : **2,18 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle agricole actuellement exploitée en prairie. Elle est localisée à proximité immédiate du centre-bourg et ses commerces et services mais la présence de la coopérative agricole grève pour l'instant son aménagement.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site
- Présence d'une coopérative agricole
- Lien avec le centre-bourg

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 33

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur l'impasse des Moissons et la route de Blanchelande
- Prévoir des accès piétons au niveau du n°87 de la Grande rue, de la rue de la Heuzé et en direction du ruisseau de l'Orgueil en cas d'arrêt de la coopérative agricole
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Prévoir une bande paysagère « tampon » de 25 m de large en cas de maintien de la coopérative agricole

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du nord du site depuis
l'impasse des Moissons



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible à long terme
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Haie à préserver
-  Emplacements réservés
-  Coopérative agricole

ALMENÊCHES

OAP Secteur « Le Bourg »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée ouest du bourg d'Almenêches. Le site est délimité à l'est par un lotissement rue L-G Perreaux. Au nord et au sud les limites sont respectivement les routes départementales 238 et 16.

La limite ouest est une grande prairie agricole.

L'intérêt de cette OAP est d'articuler l'aménagement de ce nouveau quartier avec le tissu urbain limitrophe.

Une partie du secteur est classé en 1AU dans le PLUi, l'autre en NL.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **1,25 ha**

Zone NL : **0,5 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une prairie agricole qui sert au pâturage des animaux.

Une grande zone humide (environ 4 800 m²) a été inventoriée au sud de la zone.

ENJEUX

Environnement

- Présence d'une mare et d'une zone humide à protéger sur la partie NL
- Présence d'arbres sur la partie NL

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Secteur compris dans le périmètre MH de l'Abbaye d'Almenêches
- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Situation en entrée de bourg
- Constructions anciennes à valeur patrimoniale en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat
Densité minimale : 15 logements / ha
Nombre de logements :
« Le Bourg » : environ 19

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie départementale 238
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte du nouveau quartier
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant
- Planter une haie sur la frange Ouest du site

Environnement

- Préserver la mare, la zone humide et l'îlot végétal attenants situés au sud-ouest du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues depuis l'accès de la RD238



Vues depuis le lotissement
rue L-G Perreux



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue
-  Zone humide à préserver
-  Haie à préserver
-  Haie à planter
-  Emplacements réservés
-  Equipement public
-  Commerce

CHAILLOUÉ

OAP Secteur « La Bénardière »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud-ouest du bourg de Chailloué, en second rideau de constructions implantées le long de la route départementale 438.

Le site est délimité au nord-ouest par le bois Maheu et au sud-est par des habitations.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **1,16 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle en friche sans affectation particulière. La frange ouest du secteur est en cours de reboisement naturel.

ENJEUX

Environnement

- Espace boisé à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limite de site
- Terrain en pente

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 17

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la voie départementale
- Prévoir des accès piétons sécurisés vers et le long de la voie départementale
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Environnement

- Préserver les espaces boisés en bordure de site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Prendre en compte la pente du terrain

Vue depuis l'accès du Chemin de la Bénardière



Vue du nord du site



Vue depuis l'accès rue du Bourg-Joli



Vue du nord du site



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Aménagement paysager à créer ou conserver

CHAILLOUÉ

OAP Secteur « Sud bourg 1 et 2 »

SITUATION

Les deux secteurs sont situés au sud du bourg de Chailloué, en second rideau de constructions implantées le long du chemin des genêts.

« Sud bourg 1 » est délimité à l'ouest par des habitations du lotissement « Les Écloles » et à l'est par une zone humide. Au sud de la zone s'étendent de vastes parcelles agricoles en culture.

« Sud bourg 2 » est délimité à l'ouest par la rue du bourg-joli et à l'est par une haie bocagère.

Les deux secteurs sont classés en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Phase 1 « Sud bourg 1 » : **1,33 ha**

Phase 2 « Sud bourg 2 » : **0,57 ha**

EXISTANT

Les deux secteurs font partie d'un ensemble de terres agricoles toujours exploitées.

Un bâtiment agricole désaffecté est situé sur la parcelle ZP 121 qui est un dépôt sauvage d'ordure.

Une petite mare est présente au centre du secteur Sud bourg 2.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver sur et en bordure des deux sites
- Préserver les zones humides localisées en bordure des deux sites
- Préserver la mare située au centre du secteur Sud bourg 2

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Site important à développer en 2 phases
- Constructions en limites de site
- Pente moyenne orientée du nord vers le sud
- Inscription du 2^{ème} site dans un paysage ouvert

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements :

« Sud bourg 1 » : environ 20

« Sud bourg 2 » : environ 9

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur les voies communales
- Prévoir des accès piétons vers la rue du bourg Joli, l'impasse des Charitons et entre les 2 secteurs
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant

Environnement

- Préserver les haies et les zones humides situées en bordure des deux sites
- Préserver la mare située au centre du secteur Sud bourg 2
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Prise en compte de la pente orientée nord/sud
- Préserver les vues sur la campagne environnante

Vue vers « Sud bourg 2 »



Vue vers « Sud bourg 2 »



Vue du dépôt sauvage et du bâtiment à démolir



Vue vers « Sud bourg 1 »



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue
-  Zone humide à préserver
-  Haie à préserver
-  Bâtiment à démolir

ESSAY

OAP Secteur « Sud bourg »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud du bourg d'Essay du côté est de la route départementale 326. Le site s'apparente à une grande dent creuse entourée à l'ouest, à l'est et au nord par des habitations. Au sud de la zone s'étendent de vastes parcelles agricoles en culture. La séparation avec ces terres en culture est matérialisée par une haie bocagère.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **1,17 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle agricole exploitée en prairie.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite de site
- Secteur non compris dans le périmètre ZPPAUP mais inclus dans le périmètre MH de la chapelle des Duucs d'Alençon

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 18

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie départementale
- Créer un accès vers la rue Amédée d'Harcourt
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte du nouveau quartier
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du secteur « Sud bourg »



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue

ESSAY

OAP Secteur « Ruelle des Grouas »

SITUATION

Le secteur est situé à l'est du bourg d'Essay au croisement entre la rue des Grouas et le Chemin des Terres Noires. Le site s'apparente à une dent creuse entourée à l'ouest, au sud et au nord par des habitations. A l'est de la zone s'étendent de vastes parcelles agricoles en culture. La séparation avec ces terres en culture est matérialisée par une haie bocagère. Globalement la localisation du site dans un écrin bocager est un atout pour son intégration future au tissu urbain environnant.

On remarque dans le périmètre un bâtiment agricole de stockage qui sera à démolir pour pouvoir aménager le nouveau quartier.

La présence d'un périmètre non constructible de la ZPPAUP sur la frange ouest contraint fortement les possibilités d'aménagement.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,65 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle non cultivée.

Un bâtiment agricole qui sert de stockage de matériel est présent sur le site.

Le site est en partie compris dans le périmètre B inconstructible de la ZPPAUP.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Secteur en partie compris dans le périmètre ZPPAUP et le périmètre MH de la chapelle des Ducs d'Alençon
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 10

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir une desserte traversante de la rue des Grouas au chemin des terres noires
- Sécuriser les accès sur les voies communales
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Prendre en compte les prescriptions de la ZPPAUP
- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Démolir le bâtiment agricole de stockage

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation ouest-est avec les jardins dans la bande inconstructible

Vue du bâtiment agricole à démolir



Vues du site depuis la ruelle des Grouas



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Secteur constructible
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Prescription ZPPAUP
- Bâtiment à démolir
- Cône de vue
- Haie à préserver
- Emplacements réservés
- Equipement public
- Commerce

MONTMERREI

OAP Secteur « Le bourg »

SITUATION

Le secteur est situé au cœur du bourg de Montmerrei du côté sud de la route départementale 16. Il s'agit d'un ancien terrain de football entouré d'espaces verts et d'habitations.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU Phase 1 : **0,93 ha**

Zone 1AU Phase 2 : **0,73 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle enherbée anciennement utilisée pour les activités sportives. Cela fait plusieurs années qu'elle n'est plus utilisée.

Un bâtiment (vestiaire/sanitaire) est présent sur le site.

Le terrain est propriété communale.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Site important à développer en 2 phases
- Situation en cœur de bourg
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat et loisirs

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 22

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la route départementale 16
- Prévoir un accès depuis l'impasse du stade
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Anticiper un accès vers la phase 2 lors de la phase 1

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Aménager une aire de jeux/espace loisirs
- Démolir les sanitaires

Environnement

- Préserver les arbres du site
- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vue de l'accès de l'impasse du stade



Vue de l'accès depuis la RD16



Vue du site depuis l'impasse du stade



Vue des anciens sanitaires à démolir



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Secteur constructible
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Interface avec l'existant à travailler
- Cône de vue
- Zone inondable
- Haie à préserver
- Bâtiment à démolir
- Equipement public

MONTMERREI

OAP Secteur « La Mulotière sud »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée ouest du bourg de Montmerrei du côté sud de la route départementale 16 et en face de l'école.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,82 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle non cultivée. Le secteur est urbanisé au coup par coup depuis plusieurs années.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 11

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie communale à l'ouest du site
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir un accès piéton vers l'école
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver et mettre en valeur l'élément patrimonial situé au sud du site

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du site depuis la RD16



Vues de l'accès route des Bruyères



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Secteur constructible
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Interface avec l'existant à travailler
- Cône de vue
- Patrimoine à préserver et mettre en valeur
- Haie à préserver
- Emplacements réservés
- Equipement public

SAINT-GERVAIS-DU-PERRON

OAP Secteur « Les Chapelles 2 »

SITUATION

Le secteur se situe à l'entrée ouest du bourg à environ 600 mètres de la mairie.

Il est situé en continuité directe de la 1^{ère} phase du lotissement des Chapelles et est classé 2AU dans le PLUi.

Lorsque la phase 1 du lotissement sera achevée, la zone pourra être ouverte à l'urbanisation.

SUPERFICIE

Zone 2AU : **1,28 ha**

EXISTANT

Le terrain s'inscrit en continuité du lotissement des chapelles dans le bourg. Il est non cultivé. Il est accessible, à la fois depuis la voie communale qui le borde au nord et depuis la nouvelle voie desservant le lotissement. Il est bordé au sud par la voie communale 107.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 17

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prévoir un accès piéton vers le plateau sportif
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Requalifier l'entrée de bourg
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage

Environnement

- Préserver les haies situées en limite de site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du site depuis l'entrée du lotissement des Chapelles



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Front bâti à créer
-  Haie à préserver

TANVILLE

OAP Secteur « Le Bourg »

SITUATION

Le secteur est situé au centre du bourg « étiré » de Tanville, entre la Mairie et l'église. Les nouvelles habitations se situeront au sud de la route départementale 748.

L'urbanisation de ce secteur va permettre la réalisation d'un front bâti de l'autre côté de la route départementale et ainsi rester dans la cohérence d'implantation des bâtis du bourg.

Le secteur est situé en zone 1AU du PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,75 ha**

EXISTANT

Le secteur est constitué d'une grande parcelle agricole en culture, accessible depuis la voie départementale qui le borde au nord.

À l'est du site, on retrouve une habitation vacante qui sera à rénover.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée du sud vers le nord
- Soigner la cohérence avec le front bâti implanté au nord de la voie départementale

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 10

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie départementale et aménager le carrefour de l'église
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir un cheminement piéton le long de la RD 748
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Préserver un accès agricole à la parcelle ZH216

Paysage et Patrimoine

- Créer un front bâti avec un retrait d'au moins 6 m le long de la RD 748
- Soigner la cohérence avec les habitations existantes en face de la départementale
- Préserver des vues vers l'espace agricole depuis le secteur et depuis la RD748

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
- Veiller à la prise en compte de la pente (orientée sud/nord)

Vue depuis l'entrée est



Vue du site vers l'église



Vue depuis l'entrée ouest



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Front bâti à créer
-  Cône de vue
-  Zone inondable
-  Haie à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Equipement public
-  Emplacement réservé

AUNOU-SUR-ORNE

OAP Secteur « Sud du lotissement Les Ormes »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée ouest du bourg d'Aunou-sur-Orne au nord de la route départementale 738. Il est situé en deuxième rideau du tissu urbain mais un accès est possible depuis la départementale.

Le site est délimité au nord-est par le lotissement « Les Ormes » et au nord et à l'ouest par une grande parcelle agricole. Au sud on retrouve le premier rideau d'habitations implantées le long de la départementale et à l'est une dent creuse avec un projet de construction en cours.

Le site s'inscrit dans la plaine agricole de Sées. Il est très visible depuis les RD8 et RD3.

Le secteur est classé en 2AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 2AU : **0,85 ha**

EXISTANT

Le secteur est scindé en deux espaces. Un bâtiment agricole désaffecté occupe la partie ouest du site. Sur la partie est, il s'agit d'une ancienne parcelle agricole actuellement non exploitée. Sa composition entre friche d'un ancien bâtiment agricole et « dent creuse » au cœur d'une zone déjà urbanisée est particulièrement intéressante dans la perspective d'un développement sobre et économe en consommation de terres agricoles.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg. Forte visibilité depuis les RD8 et RD3
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« Le Bourg » : environ 11

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie départementale
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration paysagère du quartier dans la plaine agricole

Formes urbaines

- Démolir le bâtiment agricole
- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique
- Préserver les linéaires bocagers existants

Vues du site depuis le lotissement « Les Ormes »



Vue de l'accès depuis la RD 738



Vue du site depuis la RD 3



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible à long terme
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Bâtiment à démolir
-  Haie à préserver
-  Interface avec l'existant à travailler

AUNOU-SUR-ORNE

OAP Secteur « Entrée de bourg »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée est du bourg d'Aunou-sur-Orne entre la route départementale 8 au nord et la route départementale 738 au sud. Le site est délimité à l'est par des habitations.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,47 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole actuellement non exploitée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« Entrée de Bourg » : environ 6

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la RD738
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Préserver la parcelle ZV 138 située à l'ouest en tant qu'espace paysager

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Nuisance

- Prendre en compte la proximité de la RD 8



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Bâtiment à démolir
-  Haie à préserver
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Zone inondable
-  Zone Natura 2000

BOITRON

OAP Secteur « Le Sainfoin »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée nord du bourg de Boitron au croisement entre les routes départementales 209 et 214. Il occupe donc une position stratégique en entrée de bourg.

Le site est délimité au nord-est par des terres agricoles et on retrouve au sud-est la limite d'urbanisation du bourg.

La partie Est du secteur est classée en 1AU dans le PLUi.

La partie Ouest du secteur est classée en 2AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,53 ha**

Zone 2AU : **0,65 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole qui n'est plus exploitée.

Sa localisation dans un écrin bocager est un atout pour son intégration paysagère en continuité immédiate du bourg de Boitron.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite sud-est de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« **Le Sainfoin** » 1 (1AU) : environ 7

« **Le Sainfoin** » 2 (2AU) : environ 8

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur les voies départementales 209 et 214
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Anticiper l'aménagement futur de la zone 2AU

Paysage et Patrimoine

- Traiter l'interface avec les habitations existantes
- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte du nouveau quartier

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Anticiper l'aménagement futur de la zone 2AU
- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du site depuis l'accès de la RD214



Vues de l'accès de la RD214



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Secteur constructible à long terme
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Equipement public
-  Haie à préserver
-  Interface avec l'existant à travailler

LE CHÂTEAU-D'ALMENÊCHES

OAP Secteur « Chemin neuf »

SITUATION

Le secteur est situé à l'ouest du bourg en extension directe de son cœur. Il est situé à quelques pas de l'église et du cimetière. Il a l'avantage d'être situé à 2,3 km de la gare de Surdon.

La parcelle urbanisable est donc délimitée au sud par le cimetière, l'église et la Mairie et à l'est par des habitations. La limite ouest est constituée par la route départementale 743 et le bois « La Haye du Parc » et la limite nord par une route communale ce qui permettra une bonne desserte de la zone.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : 0,45 ha

EXISTANT

Le secteur est une petite parcelle en pâturage. Il est à noter la présence d'une zone humide sur et en bordure de zone.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en limite de site
- Une zone humide à protéger à l'ouest et au sud du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions anciennes à valeur patrimoniale en limite de site
- Proximité immédiate du cimetière et de l'église
- Ombre portée par le bois

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 6

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Permettre la desserte des habitations situées au nord-est du site
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Aménager un accès mobilités actives vers la gare de Surdon

Paysage et Patrimoine

- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte des nouvelles constructions
- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Environnement

- Préserver la zone humide située à l'ouest et au sud du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Prendre en compte les perspectives vers l'église et son cimetière
- Prendre en compte l'ombre portée du bois attenant pour déterminer l'orientation des parcelles et des constructions

Vues nord du site depuis le Chemin neuf



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Cône de vue
-  Haie à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Equipement public
-  Cimetière

FRANCHEVILLE

OAP Secteur « Le Bourg »

SITUATION

Le secteur est situé au nord du bourg en second rideau de constructions implantées le long de la route départementale 48. Il est bordé au nord par des parcelles agricoles en culture.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,51 ha**

EXISTANT

Le secteur est situé sur une parcelle comprenant quelques arbres fruitiers. Un ancien bâtiment agricole est également présent. Il sera à démolir dans la perspective de l'aménagement du nouveau quartier.

L'ensemble du bourg est concerné par un périmètre de ZNIEFF de type 2.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en limite de site
- Présence d'un verger et d'éléments végétaux qualitatifs

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite de site
- Pente orientée du nord vers le sud

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« Le Bourg » : environ 7

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des accès véhicules et piétons depuis la RD754
- Prévoir un accès piéton depuis la RD48 Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage environnant
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier
- Préserver les éléments végétaux qualitatifs en présence

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
- Veiller à la prise en compte de la pente (orientée sud/nord)

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Nuisances

- Limiter les impacts sur la ZNIEFF de type 2 « massif forestier d'Ecouves et ses marges »

Vues du nord du site



Vues du nord du site



Vue de l'accès sud de la RD754



Vues du site depuis l'accès sud



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Cône de vue
-  Zone inondable
-  Haie à préserver
-  Bâtiment à démolir
-  Equipement public
-  Emplacement réservé

MACÉ

OAP Secteur « route d'Almenêches »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée nord de Surdon à l'est de la route départementale 238. Il a l'avantage d'être situé à 500m de la gare de Surdon.

Le site est délimité au nord et à l'est par des terres agricoles. On retrouve au sud la limite d'urbanisation de Surdon.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **1,30 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle communale entretenue par la commune.

Sa localisation dans un écrivin bocager est un atout pour son intégration paysagère.

Des petites bandes humides ont été inventoriées sur sa partie nord et est.

ENJEUX

Desserte et accès

- Proximité de la gare de Surdon

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site
- Zones humides à préserver en bordures est du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite sud de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 17

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la voie départementale
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Aménager un accès mobilités actives vers la gare de Surdon

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations au sud du site
- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte du nouveau quartier

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Préserver les zones humides en bordure du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Vues du site depuis l'accès de la rue de la gare



Vue de l'accès depuis la rue de la gare



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Cône de vue
-  Haie à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Interface avec l'existant à travailler

LA CHAPELLE-PRÉS-SÉES

OAP Secteur « champ Copin »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud du hameau de Beauvais à environ 400 mètres au nord du bourg de La Chapelle-prés-Sées. Le secteur urbanisable est localisé à l'ouest de la route départementale 742 en face de l'IME Anaïs.

Le site est entouré au sud, au nord et à l'ouest par des habitations.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,46 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle en friche.

ENJEUX

Desserte et accès

- Accès sur une route sinueuse

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 6

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la voie départementale 742 qui est relativement sinueuse à cet endroit
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Formes urbaines

- Créer un front bâti dans l'alignement des habitations existantes
- Privilégier une orientation ouest-est dans le découpage parcellaire

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Vues du site depuis la rue du
Champ Copin



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Front bâti à créer
-  Haie à préserver
-  Interface avec l'existant à travailler

LA CHAPELLE-PRÉS-SÉES

OAP Secteur « champ Pierre »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud du bourg de La Chapelle-prés-Sées, au sud de la route départementale 742.

Le site est entouré au nord, comme à l'ouest par des habitations. Au sud et à l'est s'étendent de grandes parcelles agricoles en exploitation.

Le secteur est classé en 1AU dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AU : **0,38 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande parcelle agricole en exploitation.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Inscription du site dans un paysage ouvert et visibilité depuis la RD438
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : environ 5

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser et sécuriser les accès sur la rue Champ Pierre
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Créer un aménagement paysager en entrée de bourg
- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Créer un front bâti sur la rue Champ Pierre
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le secteur

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Vues du site depuis l'accès ouest de la rue Champ Pierre



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Front bâti à créer
-  Cône de vue
-  Interface avec l'existant à travailler

OAP des zones urbaines de densification stratégiques

SÉES

OAP Secteur « Friche de la SEPA »

SITUATION

Ce site stratégique pour la ville de Sées se trouve à 200 mètres au sud de la gare et du centre-ville. Il est délimité à l'ouest par la route départementale 438 et à l'est par l'avenue 8 mai 1945.

Au nord de la zone on retrouve également un pôle d'équipements sportifs et un camping, et au sud le cimetière.

L'intérêt de cette OAP est de préserver le potentiel de ce site pour un projet d'aménagement d'ensemble. Ce site connaît en effet depuis une vingtaine d'années des implantations d'activités non organisées sur son pourtour ce qui tend à diminuer son potentiel de renouvellement.

Il est donc essentiel pour la collectivité d'optimiser ce foncier et d'articuler son aménagement avec le tissu urbain limitrophe.

Le secteur est classé en zone U dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ub : **3,4 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une friche industrielle située au sud du bourg. Un entrepôt industriel de 7 000 m² d'emprise au sol est implanté sur la partie nord du site. Un bâtiment de 1 000 m² d'emprise au sol a un intérêt historique et architectural.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de ville

- Constructions en limite de site
- Présence d'un bâtiment industriel d'intérêt architectural
- Perception depuis les routes départementales

Nuisances

- RD 438 et zone artisanale situées à proximité
- Potentielle présence de pollution

PROGRAMMATION

Vocation : La collectivité n'a pas encore défini de vocation particulière au site. Il pourrait potentiellement accueillir de l'habitat et/ou des équipements publics

Densité minimale : En cas de projet d'habitat, une densité minimale 25 logements / ha devra être respectée sur l'emprise dédiée à cette destination

Nombre de logements : à définir en fonction du projet

Vue aérienne du site en 2006



PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer un maillage Est-Ouest et adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des accès piétons et vélo sécurisés vers la gare et le long de l'avenue du 8 mai 1945

Paysage et Patrimoine

- Préserver et mettre en valeur l'entrepôt historique si la structure du bâtiment le permet, et y prévoir un programme tirant profit de ses caractéristiques (équipements sportifs, culturels, ...)
- Préserver le calvaire à l'angle nord-est du site
- Créer des « accroches » avec l'espace public de l'avenue du 8 mai 1945

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants et créer de nouvelles haies
- Limiter l'imperméabilité des sols
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Formes urbaines

- Diversifier les formes de logements (maisons individuelles, groupées, petits collectifs)
- Diversifier la programmation (logements de tailles variables pour jeunes ménages et personnes âgées, familles, etc.)

Nuisances

- Traiter les interfaces avec la RD 438 à l'ouest et les activités artisanales à l'est
- Anticiper la potentielle présence de pollution

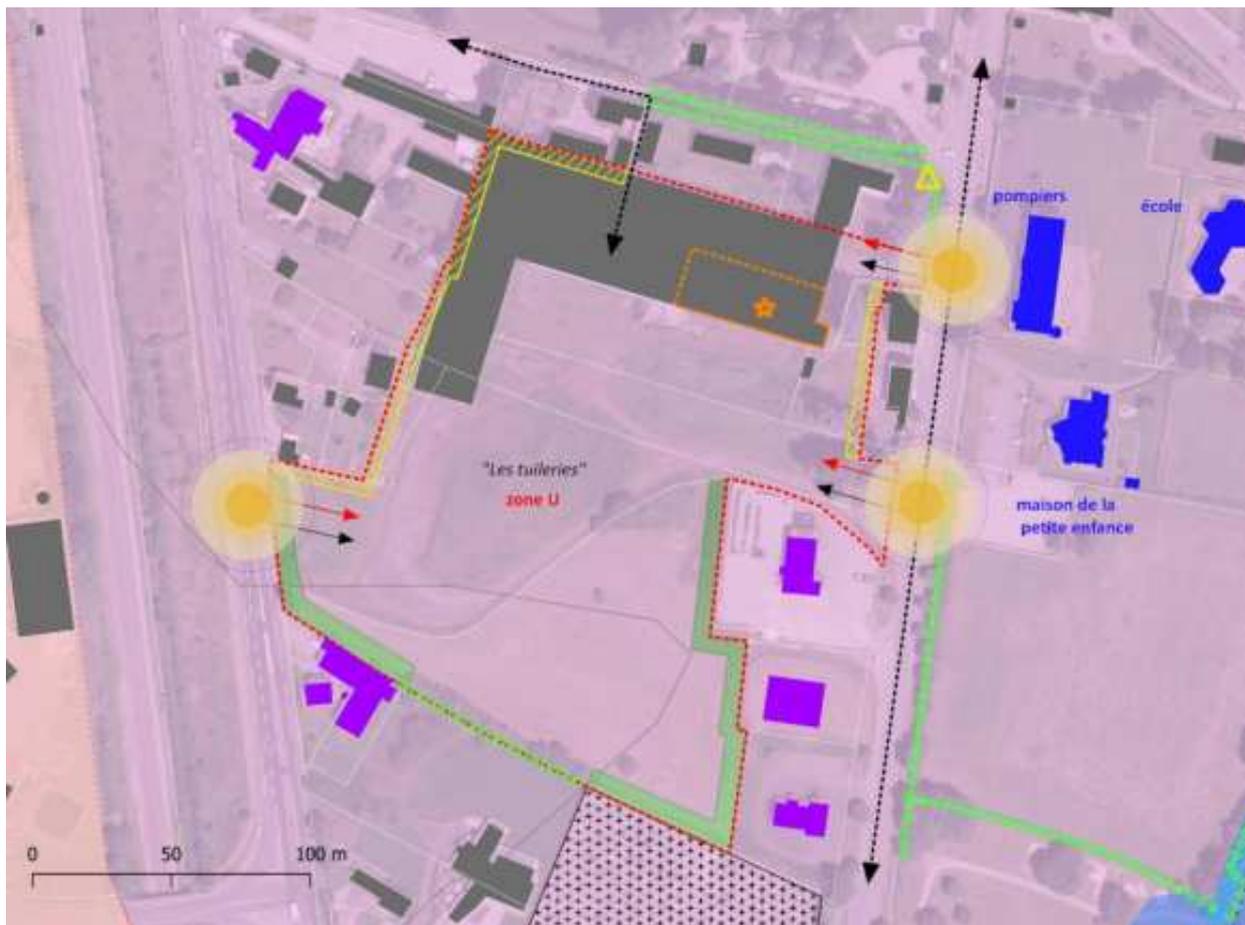
Vue vers la friche de la SEPA
depuis la RD 438



Vue vers l'entrepôt historique
depuis l'avenue du 8 mai 1945



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Interface avec l'existant à travailler
-  Haie à préserver
-  Equipement public
-  Activités économiques
-  Cimetière
-  Bâtiment à rénover (sous condition de l'état)
-  Calvaire

Exemple d'opération envisageable (non opposable)

- Emprise : 3,52 ha pour l'habitat (voiries et espaces publics associés) ; 2 000 m² pour un équipement public et espaces associés
- Densité en logements/ha : 21
- 74 logements (dont 20 en collectif)
- Superficie des parcelles : 300 à 700 m²
- Équipement mixte dans bâtiment de 1 000 m²
- Coulée verte et espaces publics de 4 000 m²

Éviter l'implantation en milieu de parcelle

Construire sur rue pour préserver l'intimité

Privilégier le parcellaire en lanière (profondeur)

Créer des espaces publics partagés non imperméabilisés et multifonctionnels (circulation, gestion des eaux pluviales, aire de jeux ...)

Regrouper les espaces de stationnement



Bâtiment historique
préserver

Respecter une implantation nord/sud ou est/ouest

Hiérarchiser les voies selon le type de desserte : de la rue à la venelle (éviter les impasses)

Assurer des liaisons douces entre les quartiers et vers les services (gare, centre-ville)

SÉES

OAP Secteur « Chemin de Grandlay »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée est de la ville de Sées. Le site est délimité à l'est par une parcelle plantée d'un verger depuis le milieu des années 2010, au sud-est par l'Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP) au nord par l'agence des infrastructures départementales, à l'ouest et au sud par des habitations.

Sa localisation, sa superficie et sa délimitation en font un site de densification stratégique.

Le secteur est classé en Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ub : **0,75 ha**

EXISTANT

La parcelle AP27 semble encore être en pâturage mais non déclaré au RPG 2020.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Cône de vue depuis la RD214 en direction de la cathédrale et de l'EHPAD La Miséricorde

PROGRAMMATION

Vocation : La collectivité n'a pas encore défini de vocation particulière au site. Il pourrait potentiellement accueillir de l'habitat et/ou des équipements publics

Densité minimale : En cas de projet d'habitat, une densité minimale 20 logements / ha devra être respectée sur l'emprise dédiée à cette destination

Nombre de logements : à définir en fonction du projet

Vue du site depuis l'accès rue Jean Bertaut



PRINCIPES

Desserte et accès

- Aménager les accès depuis la rue Jean Bertaut
- Aménager un accès piéton traversant entre le site et la rue Josquin des Prés via l'aire de loisirs de la rue Josquin des Prés
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants

Environnement

- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

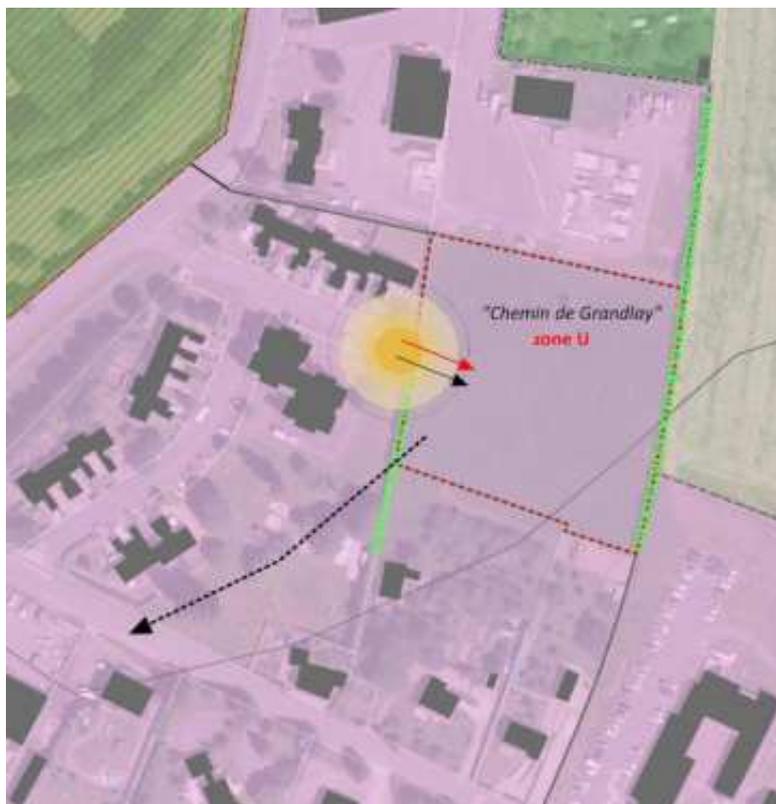
Paysage et Patrimoine

- Créer un lien avec l'aire de loisirs de la rue Josquin des Prés

Formes urbaines

- Assurer l'intégration paysagère des bâtiments par le volume des constructions, notamment la hauteur en cas d'équipements publics, leur aspect et le traitement de leurs abords

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Haie à préserver

MORTRÉE

OAP Secteur « rue des murs d'Ô »

SITUATION

Il s'agit d'un site stratégique situé en plein centre-bourg en face de l'école.

Il est délimité à l'est et au sud par des habitations, au nord par la rue des murs d'Ô et à l'ouest par une venelle piétonne.

Le secteur est classé en Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ub : **0,47 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'un cœur d'îlot faisant office de grand jardin. Il accueille un certain nombre d'éléments végétaux.

L'intérêt de cette OAP est de préserver le potentiel de ce site pour un projet d'aménagement d'ensemble articulé avec le tissu urbain limitrophe.

ENJEUX

Environnement

- Éléments végétaux sur site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : 7 à minima

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la rue des murs d'Ô en lien avec l'école
- Prévoir un accès piéton vers la place de l'église
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Formes urbaines

- Diversifier les formes de logements (maisons individuelles, groupées, petits collectifs)
- Diversifier la programmation (logements de tailles variables pour jeunes ménages et personnes âgées, familles, etc.)

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Environnement

- Préserver les éléments végétaux intéressants du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Haie à préserver
-  Equipement public
-  Interface avec l'existant à travailler

Exemple d'opération envisageable (non opposable)

- Superficie du site : 0,47 ha
- Densité en logements/ha : 23
- 11 logements (7 maisons plain-pied de 100 m² et petit collectif de 4 T3)
- Superficie des parcelles : 350 à 450 m²

Assurer des liaisons douces vers les services et commerces



Éviter l'implantation en milieu de parcelle
Construire sur rue pour préserver l'intimité
Préserver des jardins exposés sud

Envisager un semi collectif

ALMENÊCHES

OAP Secteur « route de la Gare »

SITUATION

Le secteur est situé au cœur du bourg d'Almenêches à moins de 100 mètres des commerces. Il s'agit d'un cœur d'îlot pouvant être considéré comme stratégique. L'opération permettra de densifier le tissu urbain existant.

Le site est délimité à l'est, à l'ouest et au sud par des habitations et au nord par la route départementale 16.

L'intérêt de cette OAP est d'optimiser ce foncier et d'articuler son aménagement avec le tissu urbain limitrophe.

Le secteur est classé en zone Ua dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ua : **0,46 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'un cœur d'îlot stratégique situé au cœur du bourg.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver sur le site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en cœur de bourg
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / ha

Nombre de logements : environ 6

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la route départementale 16
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Environnement

- Préserver la haie en limite sud du site
- Préserver les éléments végétaux intéressants du site

Nuisance

- Préserver l'intimité des nouvelles habitations et celle du voisinage

Forme urbaine

- Favoriser une implantation du bâti dans l'alignement du bâti existant le long de la route de la gare

Vues du site depuis la route de la route de la Gare





LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Haie à préserver
-  Commerce
-  Interface avec l'existant à travailler

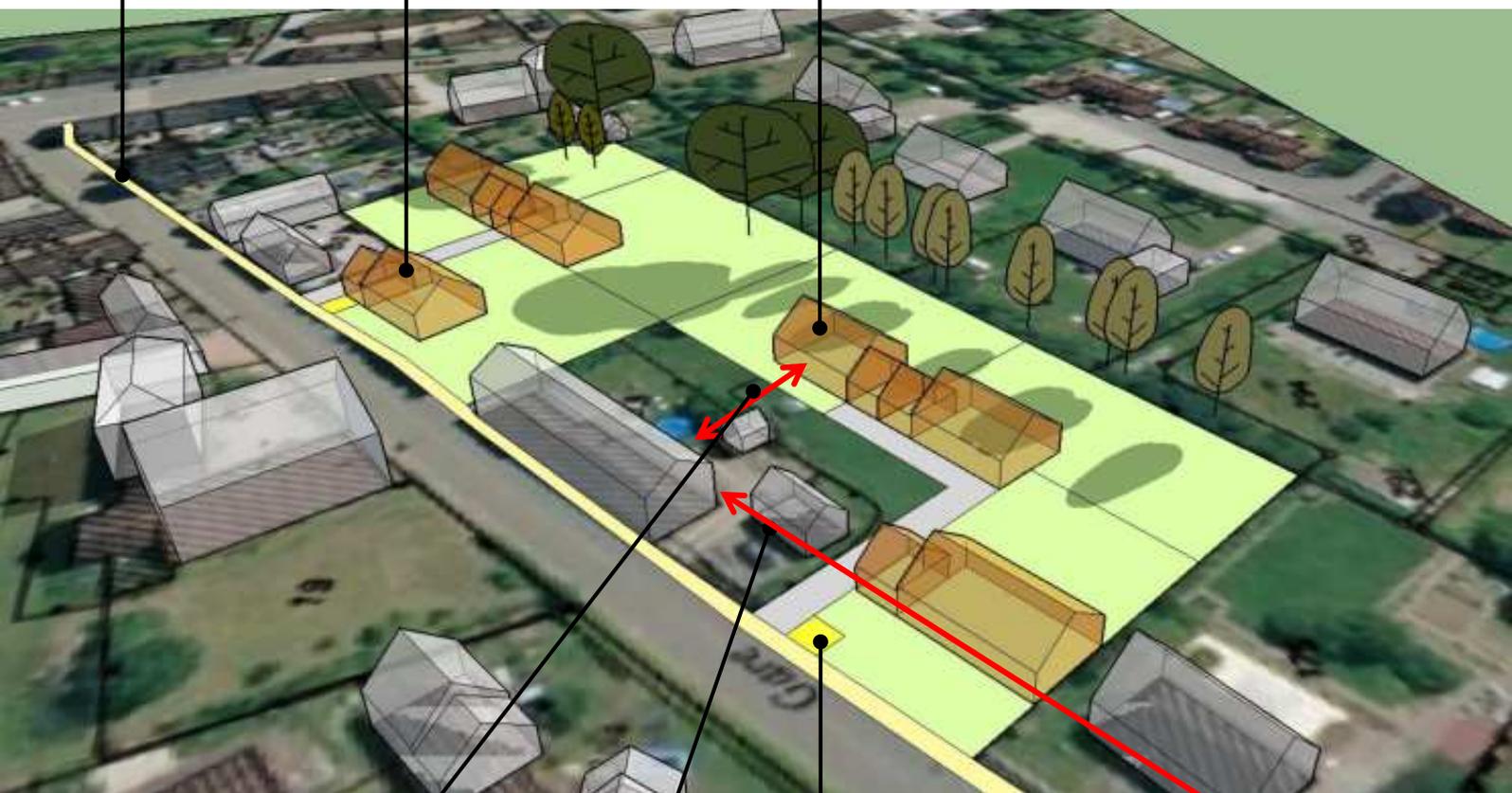
Exemple d'opération envisageable (non opposable)

- Superficie du site : 0,46 ha
- Densité en logements/ha : 14
- 6 logements
- Superficie des parcelles : 300 à 680 m²

Connecter les nouvelles habitations au centre-bourg

Éviter l'implantation en milieu de parcelle
Construire sur rue pour préserver l'intimité

Respecter une implantation nord/sud



Prendre en compte le tissu existant (vis-à-vis, alignement du bâti, ...)

Prévoir des espaces de collecte de déchets communs en cas de voie en impasse

ESSAY

OAP Secteur « Le jardin du presbytère »

SITUATION

Il s'agit d'un site stratégique situé à l'entrée ouest du bourg.

Il est délimité au nord par la RD31 (route d'Alençon), à l'est par l'ancien presbytère, à l'ouest par une grande parcelle agricole et au sud par une ruelle et des habitations.

Le secteur est classé en Ua et Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zones Ua et Ub : **0,37 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'un grand jardin aujourd'hui non entretenu dont le foncier est communal. Il accueille un certain nombre d'éléments végétaux.

L'intérêt de cette OAP est de préserver le potentiel de ce site pour un projet d'aménagement d'ensemble articulé avec le tissu urbain limitrophe et notamment l'ancien presbytère.

ENJEUX

Environnement

- Éléments végétaux sur site
- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Caractère patrimonial du site très fort
- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

- **Vocation** : La collectivité n'a pas encore défini de vocation particulière au site. Il pourrait potentiellement accueillir de

l'habitat, des équipements publics et des commerces

- **Densité minimale** : En cas de projet d'habitat, une densité minimale 20 logements / ha devra être respectée sur l'emprise dédiée à cette destination
- **Nombre de logements** : à définir en fonction du projet

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la route d'Alençon
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Formes urbaines

- Diversifier les formes de logements (maisons individuelles, groupées, petits collectifs)
- Diversifier la programmation (logements de tailles variables pour jeunes ménages et personnes âgées, familles, etc.)

Paysage et Patrimoine

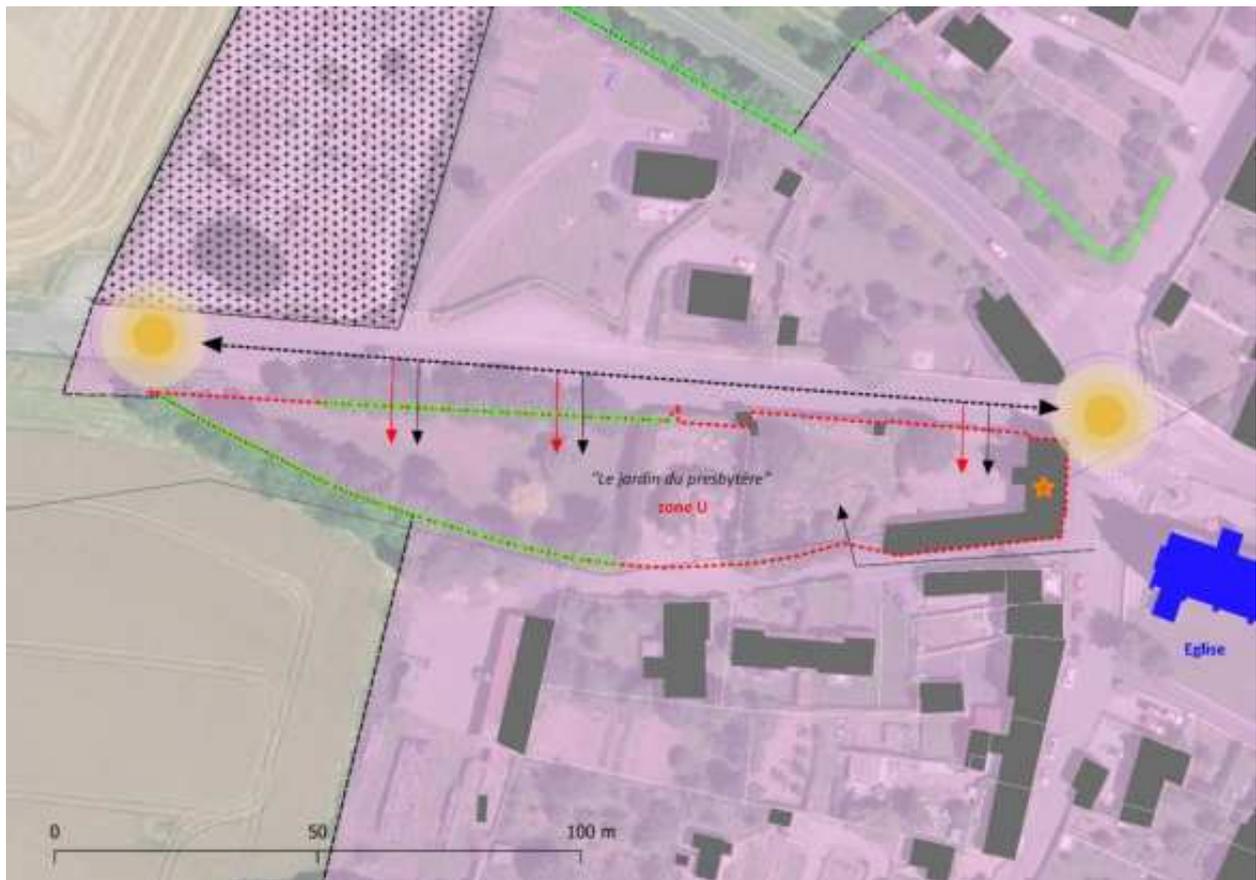
- Réhabiliter le presbytère
- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Mettre en valeur le jardin du Presbytère

Environnement

- Préserver les éléments végétaux intéressants du site
- Préserver les linéaires bocagers en bordure du site



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Haie à préserver
-  Equipement public
-  Cimetière
-  Bâtiment à rénover

CHAILLOUÉ

OAP Secteur « rue Sainte-Honorine »

SITUATION

Le secteur est situé au cœur du bourg de Chailloué entre la route départementale 438 et la 740. Il s'agit d'un cœur d'îlot occupant une position stratégique. L'opération permettra de densifier le tissu urbain existant.

Le site est délimité à l'est, à l'ouest et au sud par des habitations.

L'intérêt de cette OAP est d'optimiser ce foncier et d'articuler l'aménagement du site avec le tissu urbain limitrophe.

Le secteur est classé en zones Ua et Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zones Ua et Ub : **1,07 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'un cœur d'îlot stratégique situé au cœur du bourg. Des haies bocagères sont présentes sur et en dehors du périmètre. A noter qu'un bâtiment désaffecté sera à démolir et qu'un autre sera à réhabiliter sur le site.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver sur et en bordure du site
- Pente très marquée sur la partie sud

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en cœur de bourg
- Constructions en limite de site
- Bâtiments à démolir et à réhabiliter

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat
Nombre de logements : à définir en fonction de la faisabilité du projet, notamment sur la partie sud très pentue

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la RD438 en lien avec l'impasse des Oliviers
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes
- Bâtiment désaffecté à démolir
- Habitation à réhabiliter

Environnement

- Préserver les haies situées sur et en bordure du périmètre
- Préserver les éléments végétaux intéressants du site

Formes urbaines

- Prendre en compte la pente sud-nord pour l'implantation du bâti

Nuisance

- Préserver les habitations des éventuelles nuisances de la RD438

Vue de l'accès est de la rue de Sainte-Honorine



Vue de l'accès ouest de la rue de Sainte-Honorine



Vue de l'habitation à réhabiliter



Vue du site



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

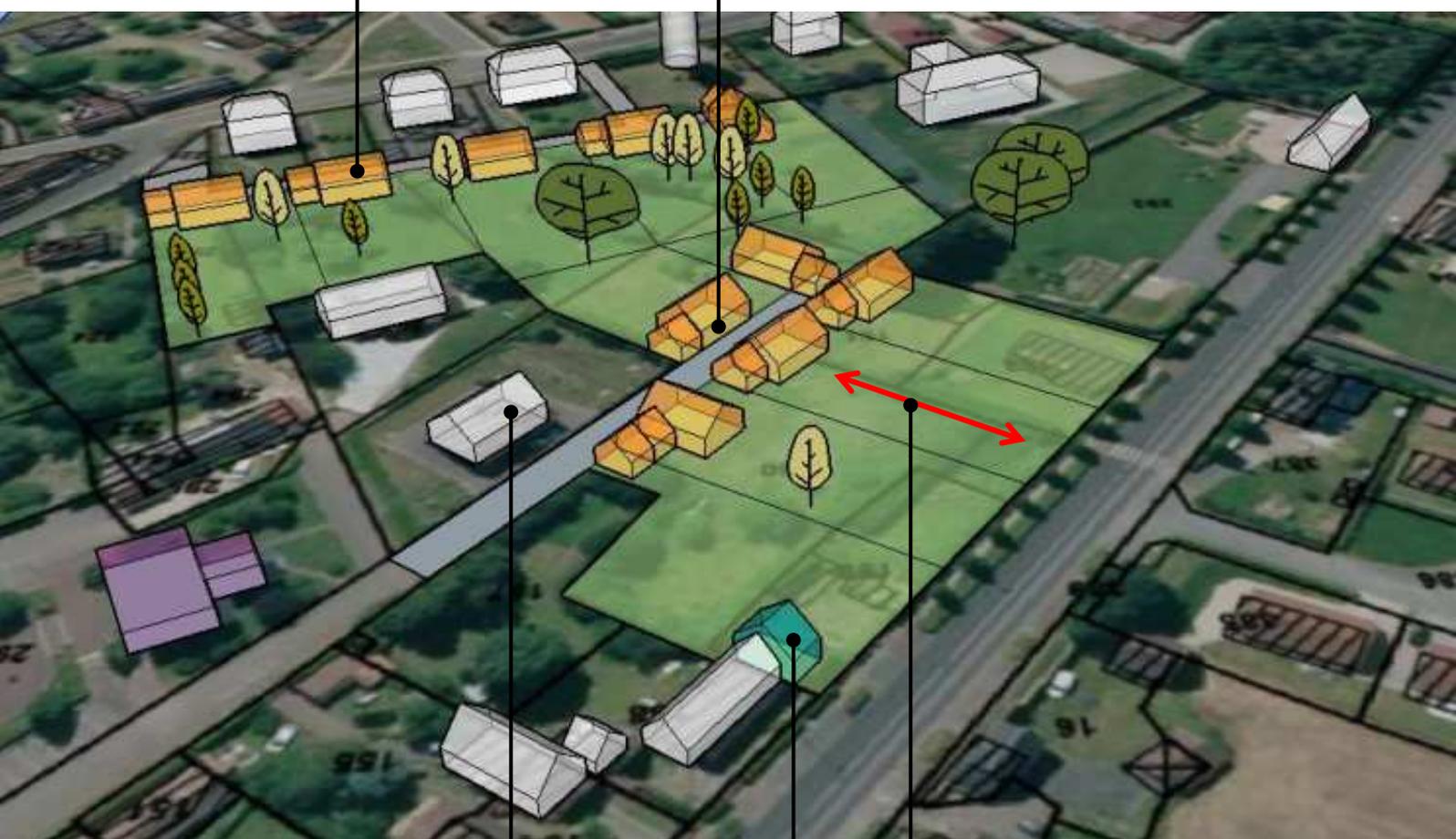
- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier
- Haie à préserver
- Equipement public
- Bâtiment à démolir
- Bâtiment à rénover
- Interface avec l'existant à travailler
- Aménagement paysager à créer ou conserver

Exemple d'opération envisageable (non opposable)

- Superficie du site : 1,17 ha
- Densité en logements/ha : 10
- 11 logements (dont 1 logement vacant réhabilité)
- Superficie des parcelles : 730 à 1 000 m²

S'appuyer sur la topographie du site pour les implantations

Éviter l'implantation en milieu de parcelle
Construire sur rue pour préserver l'intimité



Prendre en compte le tissu existant (vis-à-vis, maison vacante intégrée à l'opération, ...)

Préserver les habitations des éventuelles nuisances de la RD438

Privilégier le parcellaire en lanière (profondeur)

MONTMERREI

OAP Secteur « sur la Maillère »

SITUATION

Le secteur est situé au cœur du bourg de Montmerrei du côté sud de la route départementale 16. Le site est entouré d'habitations.

L'intérêt de cette OAP est de recycler une aire de stationnement et d'articuler un aménagement d'ensemble avec le tissu urbain limitrophe. L'entrepôt commercial est préservé.

Le secteur est classé en zone Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ub : **0,94 ha**

EXISTANT

Situé au cœur du bourg, ce site est composé d'un grand entrepôt de 1 500 m² et d'une aire de stationnement de 5 700 m². La partie sud est enherbée.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en cœur de bourg
- Constructions en limite de site
- Présence d'un entrepôt commercial

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat et activités économiques

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements : 8 minimum

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès, notamment sur la route départementale 16
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des accès piétons vers le centre-bourg
- Prendre en compte la présence de l'entrepôt commercial
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Environnement

- Préserver les éléments végétaux intéressants du site
- Végétaliser au maximum les espaces publics dans une optique d'adaptation au changement climatique

Vue de l'entrepôt



Vue du site depuis la voie communale Sur la Maillère



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Haie à préserver
-  Activité économique
-  Interface avec l'existant à travailler

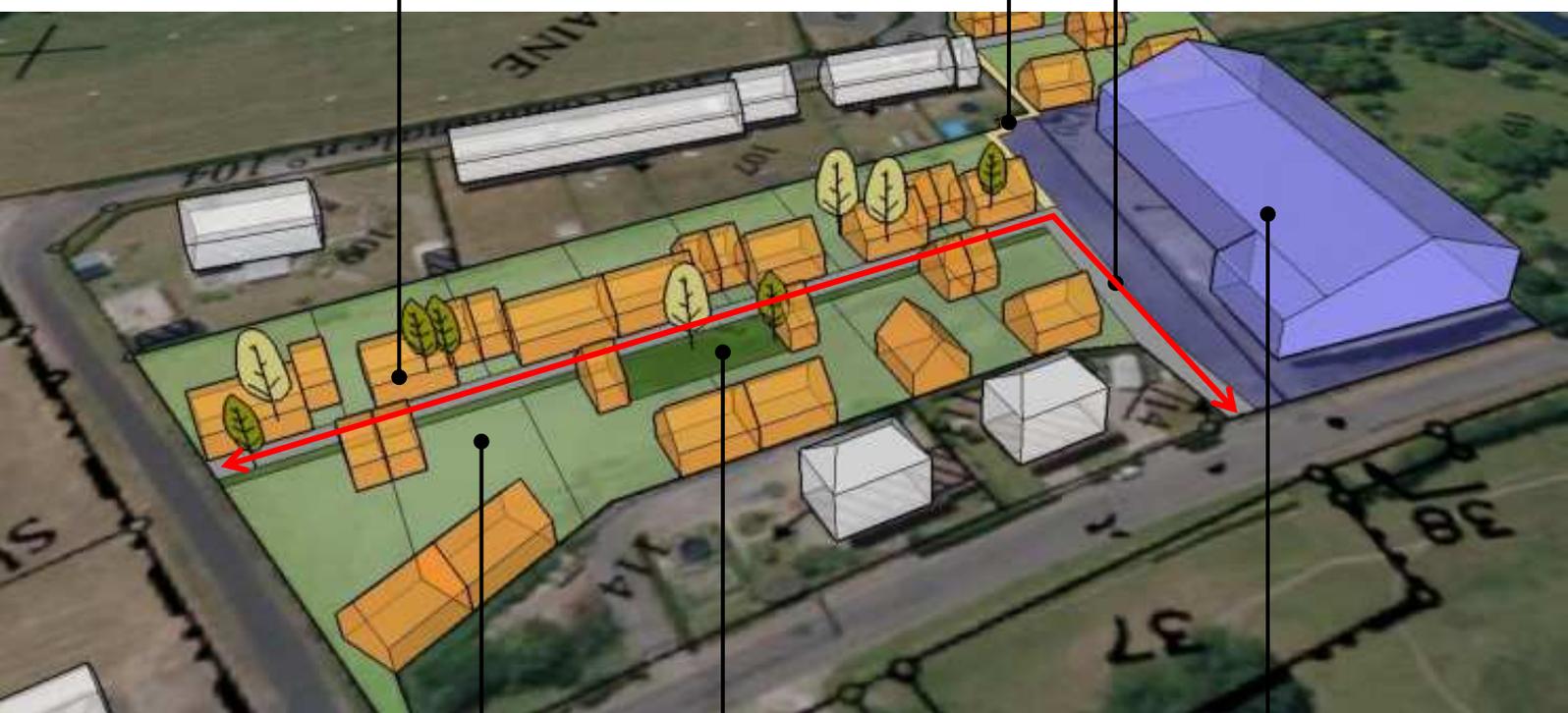
Exemple d'opération envisageable (non opposable)

- Emprise : 0,94 ha (dont 0,65 habitat)
- Densité en logements/ha : 22
- 15 logements
- Superficie des parcelles : 300 à 680 m²
- Activité économique dans un bâtiment de 1 500 m²

Privilégier une voie de desserte interne partagée (sans trottoir et 20km/h) et à sens unique

Assurer des liaisons douces entre les quartiers

Éviter l'implantation en milieu de parcelle
Construire sur rue pour préserver l'intimité



Préserver des jardins exposés sud

Créer des espaces publics partagés

Préserver le seul bâtiment important
de la commune pouvant accueillir une
activité économique

FRANCHEVILLE

OAP Secteur « Route du Grais »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée est du bourg le long de la route départementale 48. Il est entouré d'habitations.

Le secteur est classé en Ub dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ub : **0,35 ha**

EXISTANT

Il s'agit d'une grande dent creuse qui présente une topographie relativement marquée.

L'ensemble du bourg est concerné par un périmètre de ZNIEFF de type 2 et une ZNIEFF de type 1 borde le site à l'est et au sud.

ENJEUX

Environnement

- Présence d'éléments végétaux
- ZNIEFF de types 1 et 2

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Constructions en limite de site
- Pente orientée du nord vers le sud

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« Le Bourg » : environ 4



PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser l'accès sur la route départementale 16 (route du Grais)
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir un accès piéton vers le centre-bourg
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Traiter les interfaces avec les habitations existantes

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

Environnement

- Limiter l'impact sur les ZNIEFF de types 1 et 2
- Préserver les éléments végétaux intéressants notamment sur la partie sud

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- Zone urbaine
- Périmètre de l'OAP
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier

OAP des STECAL à vocation principal d'habitat

SÉES

OAP Secteur « Moulin du Val »

SITUATION

Le secteur est situé au cœur du hameau constructible du Moulin du Val situé à 500 mètres de l'entrée est de Sées. Ce dernier comprend environ 20 habitations. Il est entouré d'habitations et facilement accessible depuis la RD 227 et l'impasse du Moulin du Val. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever le potentiel foncier de ce secteur.

Le secteur est classé en Ah dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ah : **0,56 ha**

EXISTANT

Le secteur peut être considéré comme une grande dent creuse.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limite de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat
Densité minimale : 13 logements / ha
Nombre de logements : atteindre 7 logements minimum à terme



PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser et sécuriser les accès, notamment sur la route départementale 227 (rue du Moulin du Val)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés

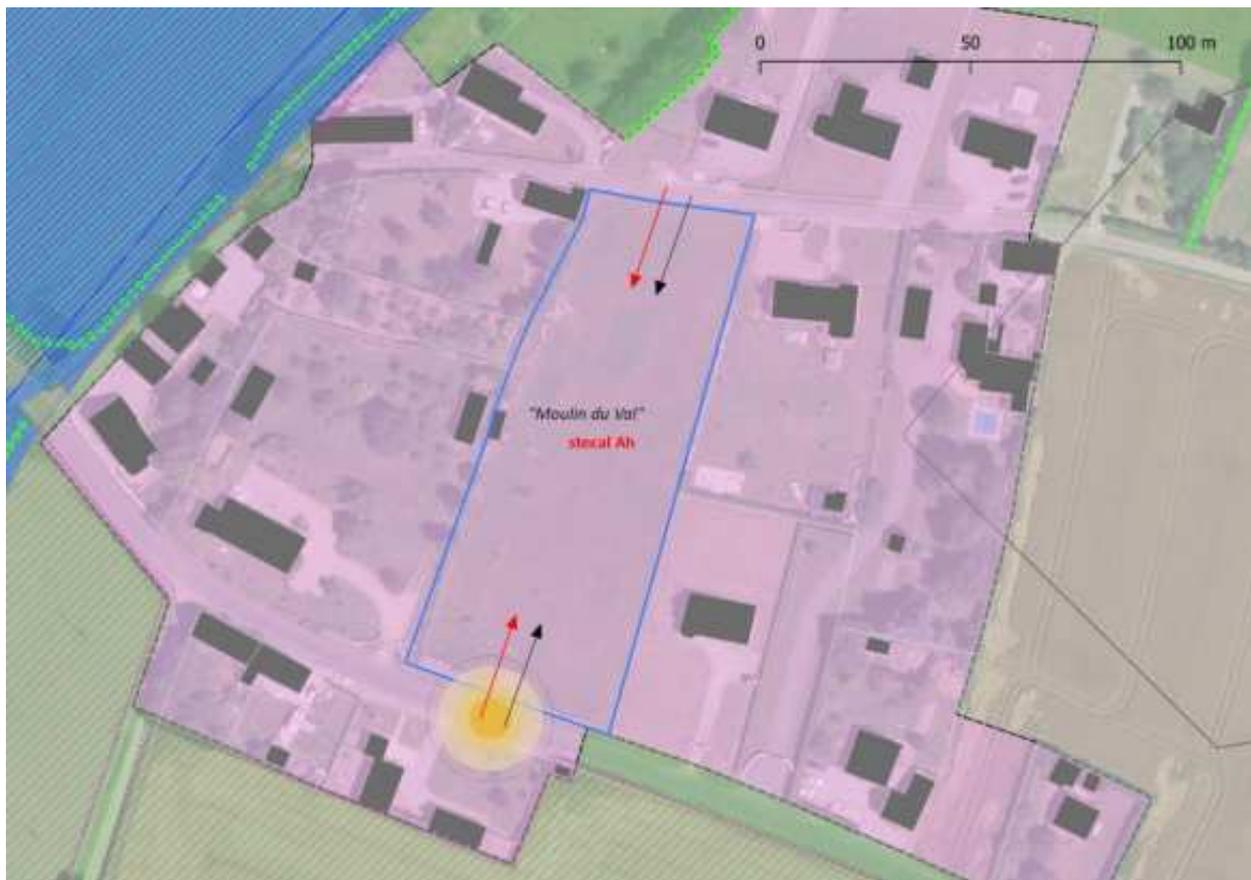
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Formes urbaines

- Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  STECAL Ah
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier

LA FERRIÈRE-BÉCHET

OAP Secteur « Verdray 1 » et « Verdray 2 »

Nombre de logements :

« **Verdray 1** » : atteindre 6 logements minimum à terme

« **Verdray 2** » : atteindre 5 logements minimum à terme

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en densification du hameau du Verdray localisé à 800 mètres du bourg de La Ferrière-Béchet. Ce dernier comprend environ 25 habitations. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs.

Les deux secteurs sont classés Ah dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ah : « Verdray 1 » : **0,70 ha**

Zone Ah : « Verdray 2 » : **0,43 ha**

EXISTANT

« Verdray 1 » correspond à une dent creuse située à l'entrée du hameau côté nord de la route départementale 908. Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole partiellement urbanisée.

« Verdray 2 » correspond à une dent creuse située au cœur du hameau du côté sud de la route départementale. Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver sur les différents sites

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser et sécuriser les accès sur la voie départementale
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans chaque secteur
- Prévoir un accotement piéton sécurisé le long de la départementale

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Renforcer le linéaire bocager situé au nord du site 1

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  STECAL Ah
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier

AUNOU SUR ORNE

OAP Secteur « Monthioux 1 » et « Monthioux 2 »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en densification du hameau de Monthioux localisé à 1,5 kilomètre au nord-est du bourg d'Aunou-sur-Orne. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs. Ce hameau comprend une dizaine d'habitations.

Les deux secteurs sont classés Ah dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ah : « Monthioux 1 » : **0,43 ha**

Zone Ah : « Monthioux 2 » : **0,48 ha**

EXISTANT

« Monthioux 1 » correspond à une dent creuse située à l'entrée ouest du hameau. Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole partiellement urbanisée.

« Monthioux 2 » correspond à une dent creuse située au cœur du hameau. Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole partiellement urbanisée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver sur les différents sites

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« **Monthioux 1** » : atteindre 3 logements minimum à terme

« **Monthioux 2** » : atteindre 3 logements minimum à terme

Vue du site Monthioux 1



Vue du site Monthioux 2



PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès sur la voie
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans chaque secteur

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

LÉGENDE

-  STECAL Ah
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier



BOITRON

OAP Secteur « La Goupilière »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en densification du hameau de La Goupilière localisé à environ un kilomètre au nord-est du bourg de Boitron. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur le secteur.

Le secteur est classé Ah dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Ah : « La Goupilière » : **0,35 ha**

EXISTANT

Le secteur est situé de part et d'autre de la route départementale 209. L'urbanisation du site reste dans la cohérence d'ensemble du hameau et sa situation dans un écrin bocager permettra une bonne intégration paysagère.

Un petit bâtiment agricole est situé à proximité immédiate du site mais il sert uniquement d'entreposage de foin et de matériel.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 13 logements / ha

Nombre de logements :

« La Goupilière » : atteindre 4 logements minimum à terme

Vues de la partie sud de « La Goupilière »



PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser et sécuriser les accès sur la voie départementale 209
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- STECAL Ah
- Périmètre de l'OAP
- Entrée véhicule
- Entrée mobilités actives
- Mobilités actives
- Espace public / carrefour à requalifier

OAP des zones d'activités économiques

SÉES

OAP « Parc d'activités du Pays de Sées »

SITUATION ET CONTEXTE

Le parc est situé à la jonction des autoroutes A88 et A28.

Sa localisation dans la plaine agricole ouverte de Sées induit des enjeux forts en termes d'intégration paysagère.

Le parc est impacté par la loi dite « Barnier ». La présente OAP reprend et synthétise les prescriptions du dossier Barnier annexé au PLUi.

Le secteur est classé en UEi et UEa dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone Uei : **51 ha**

Zone Uea : **15 ha**

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par 4 activités économiques, une aire de repos, une unité de méthanisation et par des cultures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver et/ou créer sur le site et sur ses franges
- Gestion des eaux pluviales

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation au cœur de la plaine agricole
- Loi dite « Barnier »

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Activités économiques, artisanales, logistiques et industrielles

Vue du parc d'activités depuis son entrée



PRINCIPES

Desserte et accès

- Accès unique depuis le giratoire d'accès à l'autoroute (voie A) déjà aménagé
- Voies de dessertes internes (voies B et C) déjà aménagées
- Aménager les voies de dessertes internes (voies D et E) selon les besoins (tracés indicatifs)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants
- Aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la partie est du site selon les besoins et soigner son traitement paysager

Paysage

- Interdire l'implantation de constructions et d'espaces de stationnement et de stockage dans les marges de recul définies au règlement graphique :
 - ➔ Recul de 25m des emprises autoroutières bordant les voies principales et les bretelles des autoroutes
 - ➔ Recul de 25m à partir de l'axe de la RD 438
 - ➔ Recul de 5m le long des emprises autoroutières bordant les espaces et équipements et autoroutiers (aire de repos, voies d'accès technique...)
- Implanter les futures constructions pour partie sur une marge graphique située à 50m de l'axe de la RD 438. Dans cette marge, l'implantation d'espaces de stationnement de véhicules professionnels et de stockage est interdite
- Réaliser dans ces marges, des clôtures de type treillis soudés, de couleur grise, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ces clôtures devront être doublées de haies d'essences régionales
- Prévoir la réalisation de bosquets au nord-est de la zone sur une longueur d'environ 400m. Elle sera déclenchée par l'implantation de constructions de plus de 5 mètres de haut sur les parcelles bordant l'autoroute. Ces structures boisées denses (types boqueteaux) seront aménagées en bande de 100m de long et 20m de large, parallèlement à l'A28, avec un maximum de 50m entre chaque bande. Elles sont composées d'une ou plusieurs espèces d'arbres acceptant une densité importante (1 plant par m²). Les espèces suivantes sont préconisées : Châtaigniers, robinier, prunier, érable champêtre, érable, aulne, charme, frêne et chêne
- Recréer une trame bocagère sur les limites séparatives et sur les fonds de parcelles le long de la RD 438
- Créer de nouvelles haies, notamment sur la limite sud du site

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

LÉGENDE			
	Périmètre de l'OAP		Aménagement paysager à créer ou conserver dans les marges de recul
	Zone d'accueil d'entreprises de taille réduite (services, hôtellerie, restauration, artisanat)		Ouvrage de gestion des eaux pluviales
	Zone d'accueil d'entreprises de taille importante (industrie, logistique)		Haie à préserver
	Aire de repos autoroutière		Haie à planter
	Marge d'implantation (50 m > RD438)		
	Entrée du parc d'activités		
	Voies aménagées		
	Voies à aménager à titre indicatif		



BOITRON

OAP zone d'activités « Sud du bourg »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud du bourg le long de la route départementale 214. L'extension est prévue entre le bourg et la zone artisanale existante (boucherie et menuiserie).

Le secteur est classé en 1AUe dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AUe : **0,44 ha**

EXISTANT

Le site était initialement prévu pour la 2^{ème} tranche du petit lotissement en limite nord. Ce terrain n'est actuellement pas exploité et est entouré de linéaires bocagers.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver en bordure du site
- Proximité des habitations

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Activités économiques et artisanales

PRINCIPES

Desserte et accès

- Sécuriser les accès depuis RD 214
- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte de la zone
- Prévoir un aménagement paysager en limite sud du site permettant l'intégration des constructions dans le paysage environnant

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants

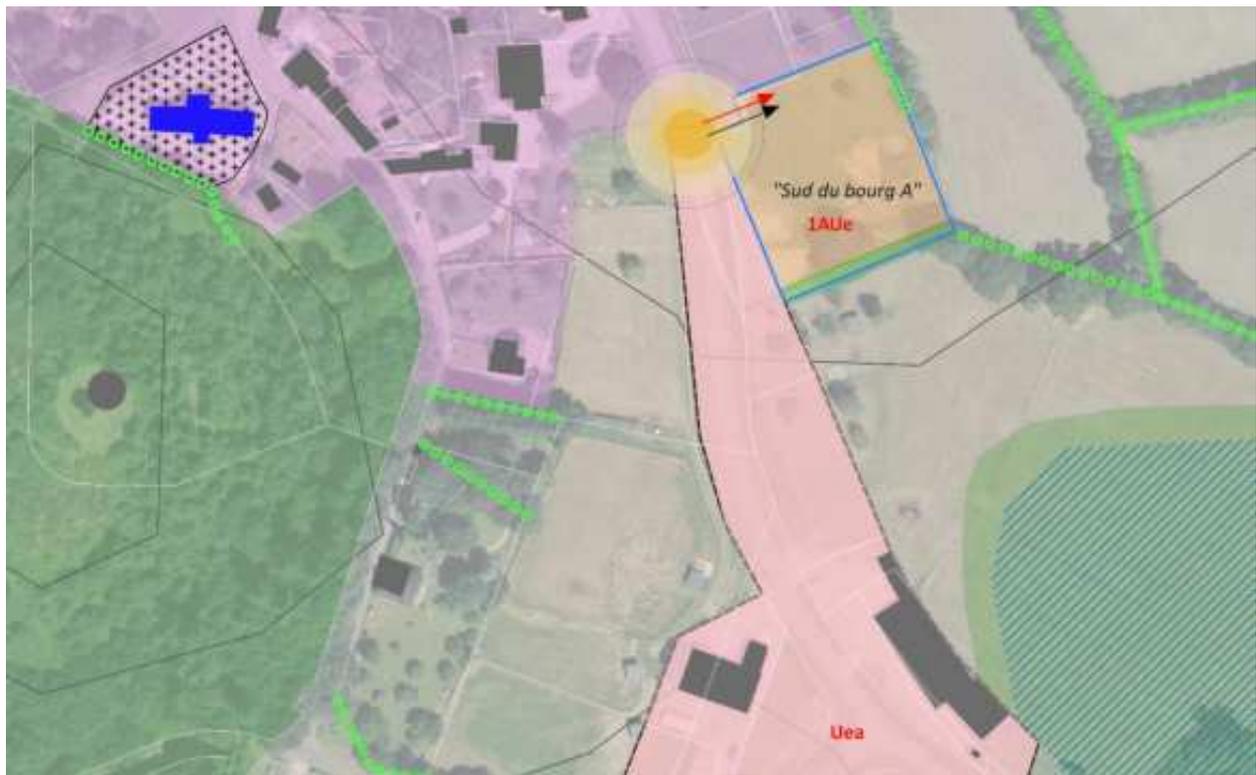
Vue de l'accès au site A depuis la RD214



Vue du site A depuis la RD214



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Haie à préserver

ALMENÊCHES

OAP zone d'activités « Les Brousses »

SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée sud du bourg à l'arrière d'une activité existante qui est implantée le long de la route départementale 238.

Il est délimité au nord par un chemin agricole et à l'ouest et au sud par une grande parcelle agricole.

Le secteur est classé en 1AUe dans le PLUi.

SUPERFICIE

Zone 1AUe : **0,3 ha**

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des cultures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à préserver aux abords du site

Desserte et accès

- Absence de voirie

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Activités économiques et artisanales

Vue sur la ZA



PRINCIPES

Desserte et accès

- Créer un accès en s'appuyant sur le chemin agricole et le sécuriser sur la voie départementale
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Paysage et Patrimoine

- Requalifier l'entrée de bourg tout en organisant la desserte de la zone
- Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration des nouvelles activités dans le paysage environnant

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

-  Zone urbaine
-  Périmètre de l'OAP
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives
-  Mobilités actives
-  Espace public / carrefour à requalifier
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Haie à préserver