

Granville Terre & Mer

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP sectorielles

Orientations d'aménagement et de programmation

Prescrit le 29 mai 2018

Arrêté le

Enquête publique

Approuvé le

Nom du Prés. de GTM

Signature

Pièce n°

1

2

3

4

5

A B C
D E

A B C
D E

A B C
D E

A B

Préambule	5
Dispositions générales	7
Echéancier d’ouverture à l’urbanisation	9

OAP sectorielles par commune [listée par ordre alphabétique] :

Anctoville-sur-Boscq	11
Beauchamps	25
Bréhal	30
Bréville-sur-Mer	44
Bricqueville-sur-Mer	54
Carolles	68
Cérences	74
Chanteloup	100
Coudeville-sur-Mer	106
Donville-les-Bains	115
Equilly	143
Folligny	149
Granville	159
Hocquigny	193
Hudimesnil	198
Jullouville	210
La Haye-Pesnel	215
La Lucerne d’Outremer	225
La Mouche	235
Le Loreur	240

Le Mesnil-Aubert.....	245
Longueville.....	251
Muneville-sur-Mer.....	257
Saint-Aubin-des-Préaux.....	263
Saint-Jean-des-Champs.....	268
Saint-Pair-sur-Mer.....	277
Saint-Pierre-Langers.....	296
Saint-Planchers.....	301
Saint-Sauveur-la-Pommeraye.....	323
Yquelon.....	328

Préambule

Rappel des articles du code de l'urbanisme

ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

ARTICLE L.151-6-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - 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, favoriser la densification 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° [Abrogé] ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Notice d'utilisation

Ce présent document définit les principes d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux à Granville Terre & Mer :

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat,
- Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques,
- Quelques secteurs identifiés en zones urbaines pour encadrer la densification.

Si votre projet concerne un secteur inclus dans une Orientation d'aménagement et de programmation, il est essentiel de prendre en considération les principes indiqués dans le présent document et les règles dictées dans le règlement écrit et graphique. Il est vivement conseillé d'échanger avec la collectivité et le service instructeur qui vous apporteront écoute et conseil afin d'aboutir à un projet qualitatif et respectueux des règles définies par le PLUi.

Les Orientations et d'aménagement et de programmation [OAP] sont structurées de la sorte :

- Présentation du site : vocation et occupation actuelles, superficie, localisation, enjeux et contraintes

Les objectifs poursuivis en matière de :

- Le schéma global des principes d'aménagement.
- Organisation et vocation de l'espace
- Desserte des terrains par les voies et réseaux
- Les besoins de stationnement
- Qualité environnementale et de gestion des risques
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Programmation

Certaines OAP sont accompagnées d'un schéma illustratif d'aménagement qui n'a pas de valeur réglementaire.

Dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent à tous les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation [OAP] sectorielle.

I. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les autres réseaux

- Le réseau d'eau devra être réalisé selon les conditions du règlement écrit de la zone.
- L'assainissement devra être réalisé selon les conditions du règlement écrit de la zone.
- La connexion au réseau électrique et des réseaux numériques devra être réalisée selon les conditions du règlement écrit de la zone.

Sécurité incendie

- La défense incendie devra être assurée en se connectant au réseau actuellement en place.

II. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

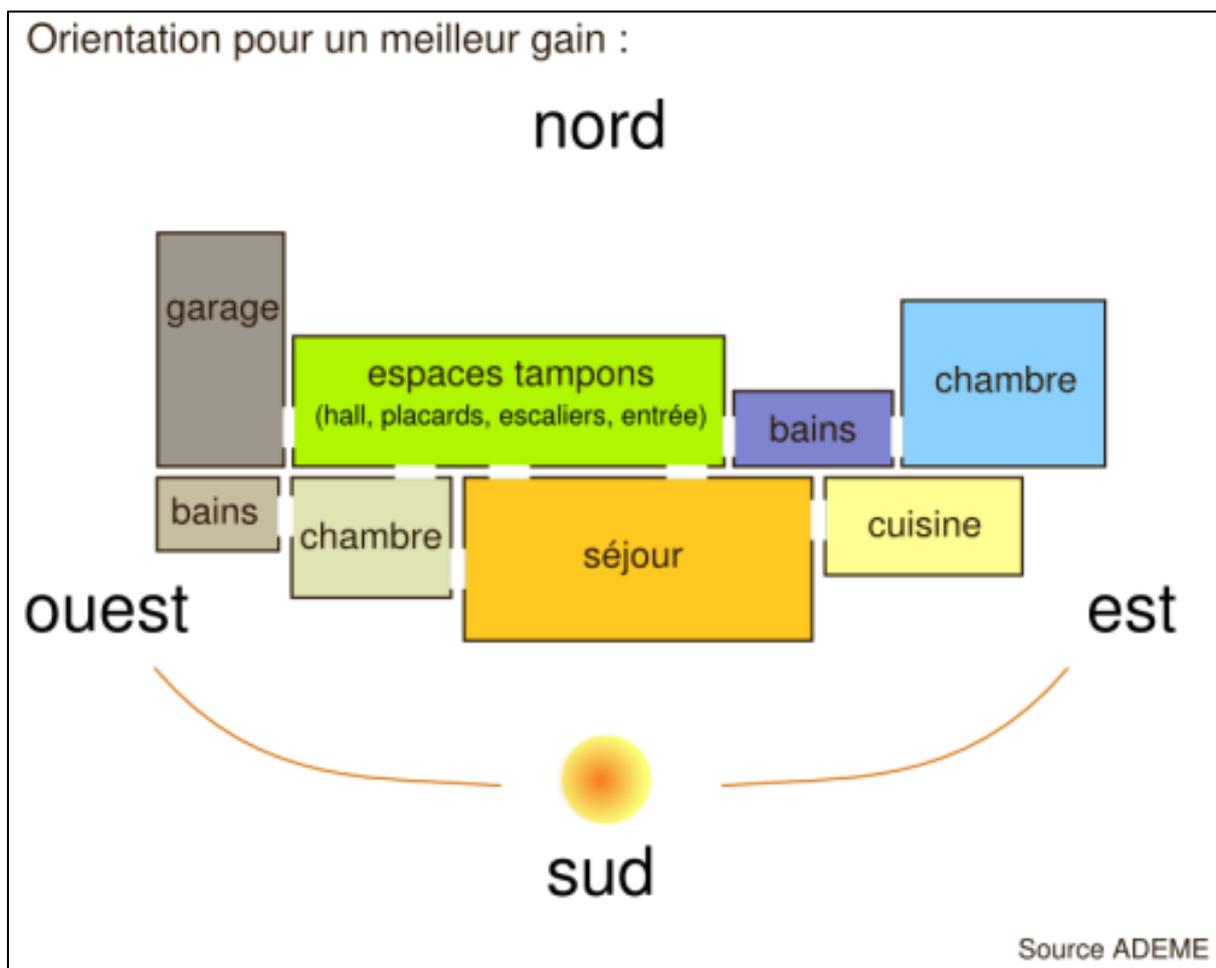
III. Qualité environnementale et préservation des risques

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers [noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration] participant à la qualité d'ensemble de l'opération.
- Les eaux pluviales dites « propres » [eaux de toiture notamment] seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'est, au sud ou à l'ouest. L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité de « couper » un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.



IV. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

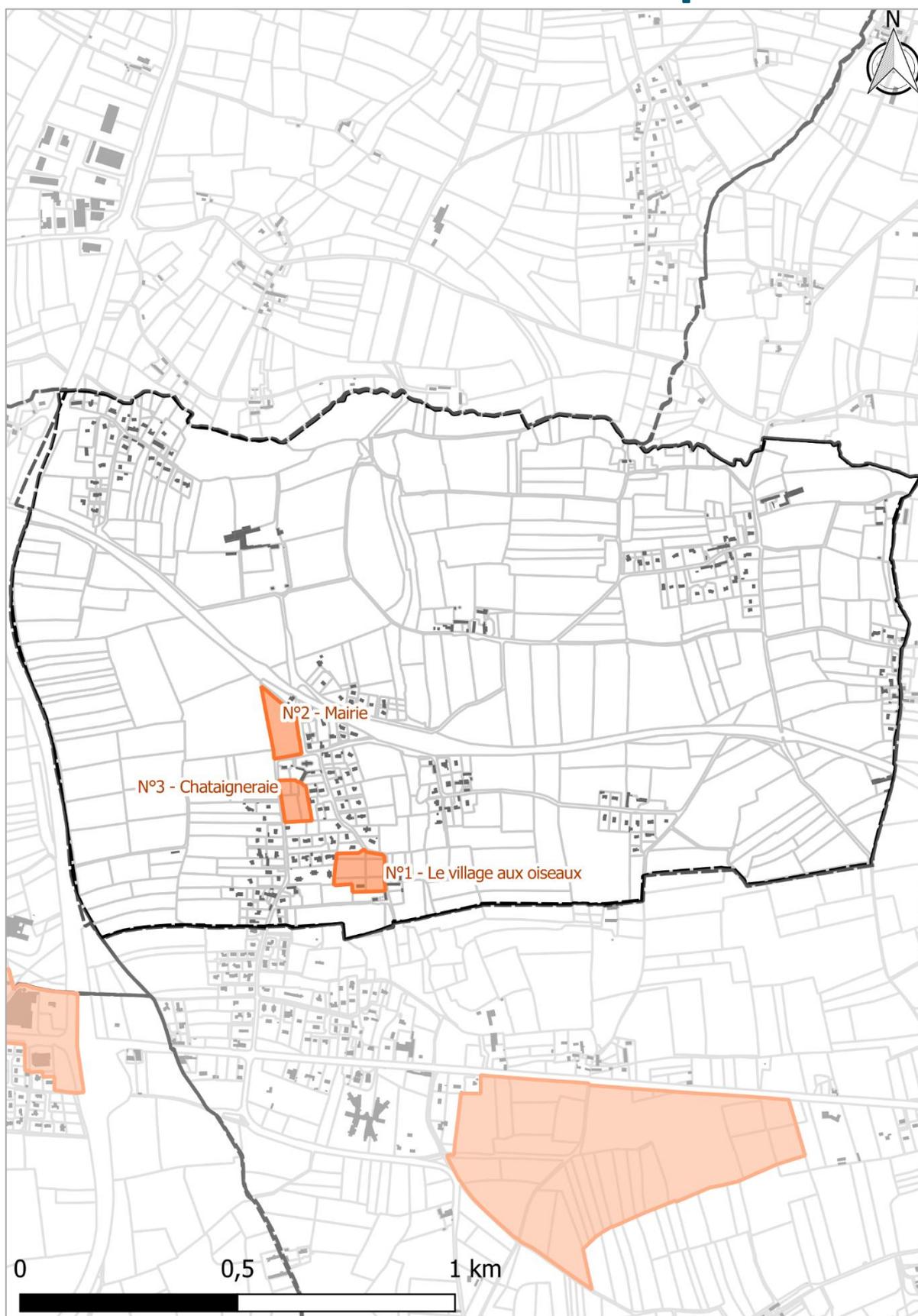
En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
1	Anctoville-sur-Boscq	Le village aux oiseaux	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
4	Beauchamps	Centre Bourg	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
5	Bréhal	Chênée	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
6	Bréhal	Cap Suroit 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
8	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
9	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
10	Bricqueville-sur-Mer	La Prairie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
11	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	A partir de 2031
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
13	Carolles	Les Fontenelles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
15	Cérences	Rue de la Mare du Parc	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
16	Cérences	Rue des Granges	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
18	Cérences	Mont de Sienne	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
19	Cérences	La Butte aux Loups	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
20	Chanteloup	Mairie nord	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
21	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	A partir de 2031
22	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
23	Donville	Herberdière 4	A partir de 2031
24	Donville	Herberdière 5 et 6	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
29	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
30	Folligny	Le jardin du Prieuré	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
40	Granville	La Clémentière	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
41	Hocquigny	Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
42	Hudimesnil	Rue des Ecoles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
43	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
44	Jullouville	Hamel	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
45	La Haye Pesnel	Rue de la Croix Barrée	A partir de 2031
46	La Haye Pesnel	Avenue Ernest Corbin	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
47	Lucerne-d'Outremer	Télégraphe Chappe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
48	Lucerne-d'Outremer	Rue de la Libération	A partir de 2031
49	La Mouche	Centre bourg	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
50	Le Loreur	Rue de la Liberté	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
51	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
52	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
53	Muneville-sur-Mer	Nord Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
55	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
57	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
59	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
60	Saint-Pair-sur-Mer	Route du croissant	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
61	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	- Secteur au nord : à partir de 2031 - Secteur sud : dès l'entrée en vigueur du PLUi
62	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
63	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
64	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
65	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
66	Saint-Planchers	Le Theil	La tranche 1 : dès l'entrée en vigueur du PLUi La tranche 2 : à partir de janvier 2031.
67	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
68	Yquelon	Rue de La Lande	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

■

Anctoville-sur-Boscq



OAP n°1 - Anctoville-sur-Boscq – Le village aux oiseaux

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité des constructions réalisées en 2023. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,95ha



Secteur est du site



Site ouest du site



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Présence de deux bâtiments à usage agricole/artisanal sans enjeux sur le paysage et le patrimoine

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté possible)
Typologie de logements	Libre
Nombre de logements	Entre 14 et 16 logements
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



⬜ Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès à prévoir pour désenclaver une parcelle

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver et à renforcer

○ Haie d'essences locales à planter

/// Espace naturel à créer ou à préserver

□ Espace public à créer

✻ Bâtiment existant pouvant être détruit

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue du village aux oiseaux en s'appuyant sur la voie existante sur le site. L'accès se travaillera en cohérence avec l'accès existant donnant sur la parcelle située à l'est.
- L'aménagement du site devra prévoir une connexion routière éventuelle avec la parcelle A348.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée qui s'appuiera sur la voie existante sur le site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Plusieurs linéaires de haies devront être implantés de manière à limiter l'impact paysager généré par les nouvelles constructions, ainsi qu'à renforcer les continuités écologiques à proximité directe du site, notamment entre l'espace urbain et la trame bocagère présente au sud du secteur.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique), multiplieront les strates (végétations bases, arbustives, arbres de haut jet...) et devront s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site sauf à l'est.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un espace commun de jeux sera à créer sur la partie sud-ouest du site.
- Les deux bâtiments existants pourront être détruits.

OAP n°2 - Anctoville-sur-Boscq - Mairie

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation au cœur du centre-bourg. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,85ha



Vue sur l'Eglise



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure ouest de la parcelle Talus en bordure est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Secteur potentiellement humide au nord-ouest
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Position en entrée de bourg et visibilité depuis et vers l'église et la mairie

III. Eléments de programmation

A. Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Entre 8 et 12
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



--- Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

- - - Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale et préservation des risques

/// Espace naturel ou de jardin à préserver

● Haie à préserver

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

□ Espace public à créer

┌ Sens de faïtage à respecter

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

■ Secteur à dominantes d'habitat de type social

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la Place de la Mairie. L'accès se fera par une placette permettant de créer un espace public au cœur du bourg.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Des cheminements doux seront à créer au sud de la zone pour faire le lien notamment avec l'arrêt de car et la nouvelle placette communale.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés. L'ensemble des places de stationnement visiteur ne devront pas remettre en cause le cône de vue vers l'Eglise.

Desserte par les transports en commun

- L'aménagement du site devra permettre l'accès facilité aux piétons à l'arrêt de car présent sur la zone.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies en pourtour de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager.
- Le secteur nord sera conservé en espace naturel de manière à limiter les incidences sur une zone potentiellement humide et à limiter les impacts paysagers entre entrée de bourg, les habitations nord et le secteur de projet.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir au nord, ouest et sud du site.
- Une haie vive d'essence locales sera créée le long de la Place de la Mairie.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Espace public
-  Route
-  Desserte privée
-  Stationnement privé
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

OAP n°3 - Anctoville-sur-Boscq – La Châtaigneraie

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,57ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Linéaire de haie en bordure ouest de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté possible)
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 5 et 8
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès à prévoir pour désenclaver une parcelle

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par un accès mutualisé se connectant sur la rue du village aux Telliers.
- L'aménagement du site devra permettre également de désenclaver les parcelles A720 et A1018, tel que reporté sur le schéma
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Le linéaire de haie présent à l'ouest sera préservé de manière à limiter l'impact paysager généré par les nouvelles constructions, ainsi qu'à renforcer les continuités écologiques à proximité directe du site, notamment entre l'espace urbain et la trame bocagère présente à l'ouest du secteur.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir à l'ouest du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Beauchamps



OAP n°4 - Beauchamps – Centre bourg

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation au sud-est de la commune, à proximité immédiate des aires des commerces du centre-bourg.

Surface: 1,2 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Assainissement collectif jusqu'à la MAM
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies à préserver au sein de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est aujourd'hui un résidu de pièce agricole. Il s'agit de développer de l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 13 et 18
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



 Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

 Accès double sens à créer

 Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

 Haie à préserver

 Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

 Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à la RD369, deux entrées et/ou sorties sont à prévoir, tels que représentés sur le schéma d'aménagement.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Les constructions seront desservies par la voie nouvellement créée.
- Des connexions piétonnes sont attendues au nord de l'opération, en direction du centre-bourg et au sud pour connecter l'opération avec les habitations voisines.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

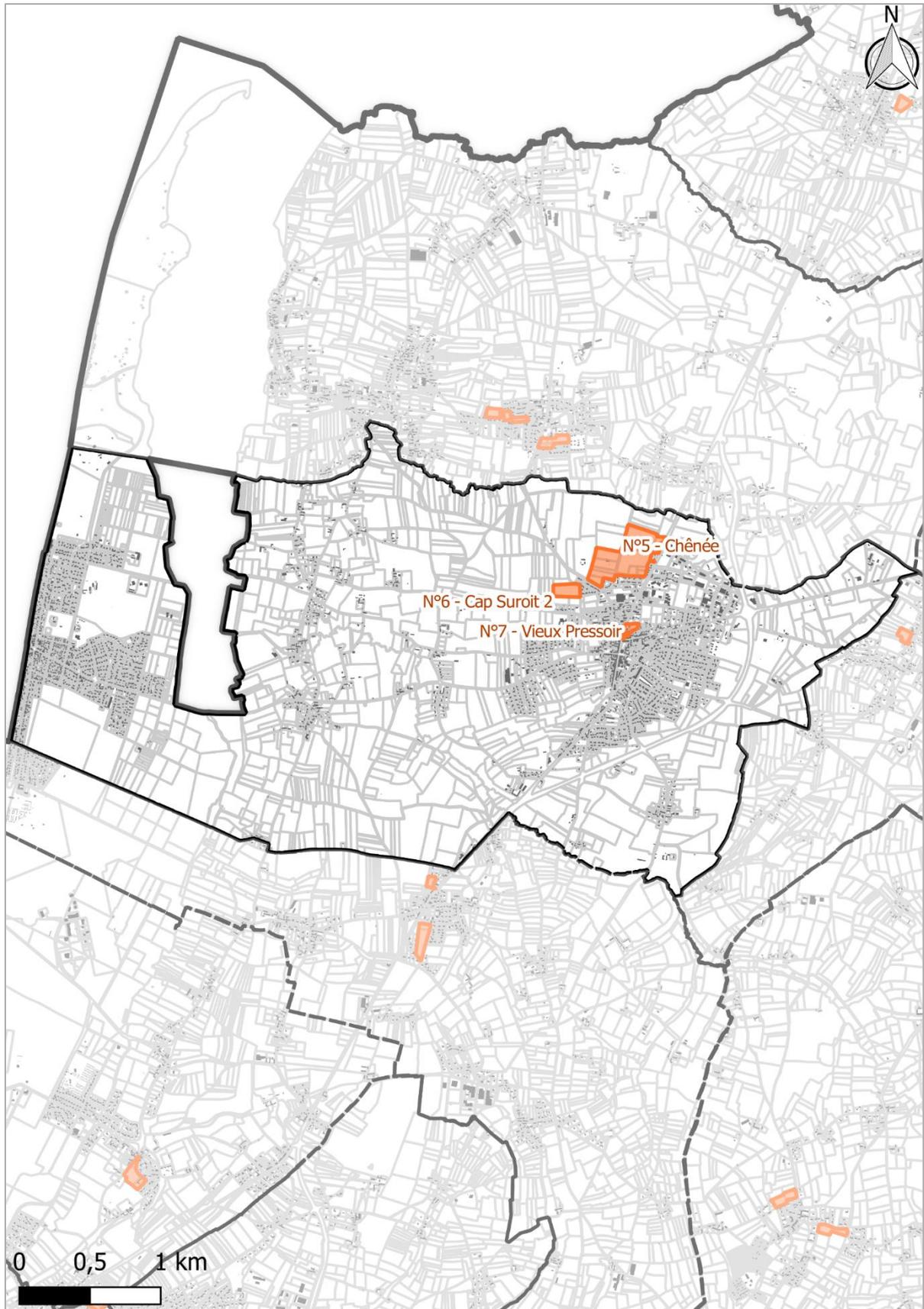
- Des haies situées au cœur de l'opération seront à conserver en partie afin de conserver l'esprit rural de l'opération.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur le pourtour de l'OAP, principalement au nord et au sud et est du secteur, devront être implantées afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Bréhal



OAP n°5 - Bréhal - Chênée

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation s'appuyant sur la création d'un axe routier permettant de désengorger le bourg des véhicules poids lourds. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

Surface totale: 12,1 ha

Surface utile à vocation d'habitat: 7ha

Surface utile à vocation d'activités économiques: 3,45 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts hydraulique, écologique et paysager sur la bordure ouest de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Présence de zones humides sur la partie ouest du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappe faible à élevé sur toute la partie ouest de l'OAP
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat au sud et à vocation économique au nord. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les tranches 2 et 3 doivent être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	3 tranches [cf. schéma d'aménagement] : <ul style="list-style-type: none"> - Tranche 1 et 3 à vocation d'habitat - Tranche 2 à vocation économique
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum [calculé par tranche]
Nombre de logements	Tranche 1 : environ 60 logements Tranche 3 : environ 70 logements
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée par rapport à la surface utile à vocation d'habitat.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

— Axe structurant à proposer

⋯ Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

🌊 Aménagement pour les eaux pluviales à prévoir

🌿 Haie à préserver et à renforcer

🌿 Haie d'essences locales à planter

📍 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Programmation et usage du sol

🏠 Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

🌿 Espace naturel à préserver et à renforcer

🏢 secteur à dominante d'activités économiques

▭ Aménagement de l'opération soumise à programmation

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi principalement par une voie double sens se connectant au giratoire situé entre la RD971E6 et la rue du Clos des Mares. Cette voie fera la liaison avec la rue de la Libération (RD20). La voie nouvellement créée doit constituer véritablement un axe structurant, considéré comme une voie de contournement de bourg, telle une voie de délestage.
- Des axes secondaires peuvent être créés.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Des connexions piétonnes sont à prévoir, tel que reporté au schéma d'aménagement.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties ouest, est et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydraulique, écologique et paysager.
- Des linéaires de haies situés sur la bordure nord de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif en bordures de la RD 20 et de l'avenue Eisenhower est à prévoir.
- Une haie est à prévoir le long de l'axe structurant, appelé le contournement.

Gestion des eaux pluviales

- Les secteurs humides situés à l'ouest de l'OAP sont laissés naturels et demeurent inconstructibles afin de préserver les zones humides qui s'y trouve et garantir notamment la bonne infiltration des eaux pluviales à leur niveau.
- Dans cette optique, deux aménagements pour la gestion des eaux pluviales seront à prévoir à l'ouest de l'OAP.

Gestion des risques et des nuisances

- La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à élevé dans les constructions. Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Schéma à valeur illustrative pour la tranche 1 [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

OAP n°6 - Bréhal – Cap Suroît 2

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

Surface totale : 1,68 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie en bordure sud du site d'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'urbanisation de la Chênée [tranches 1 et 3].
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif et mitoyenneté
Typologie de logements	Logements sociaux : Entre 10% et 15%
Nombre de logements	Entre 30 et 35
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

●● Haie d'essences locales à planter

▲▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi principalement par une voie double sens se connectant à l'impasse du Cap de Suroit.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies clairsemées situées sur les pourtours nord et ouest du site sont à préserver et à renforcer.
- Les haies situées au sud de l'opération sont à préserver.

Gestion des eaux pluviales

- Les secteurs humides situés à l'ouest de l'OAP sont laissés naturels et demeurent inconstructibles afin de préserver les zones humides qui s'y trouve et garantir notamment la bonne infiltration des eaux pluviales à leur niveau.
- Dans cette optique, deux aménagements pour la gestion des eaux pluviales seront à prévoir à l'ouest de l'OAP.

Gestion des risques et des nuisances

- La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à élevé dans les constructions. Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°7 - Bréhal – Vieux Pressoir

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification douce de l'urbanisation au cœur du centre de Bréhal au sein d'un parc de qualité.

Surface totale : 0,6 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie en bordure est du site d'OAP et arbres remarquables à préserver
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

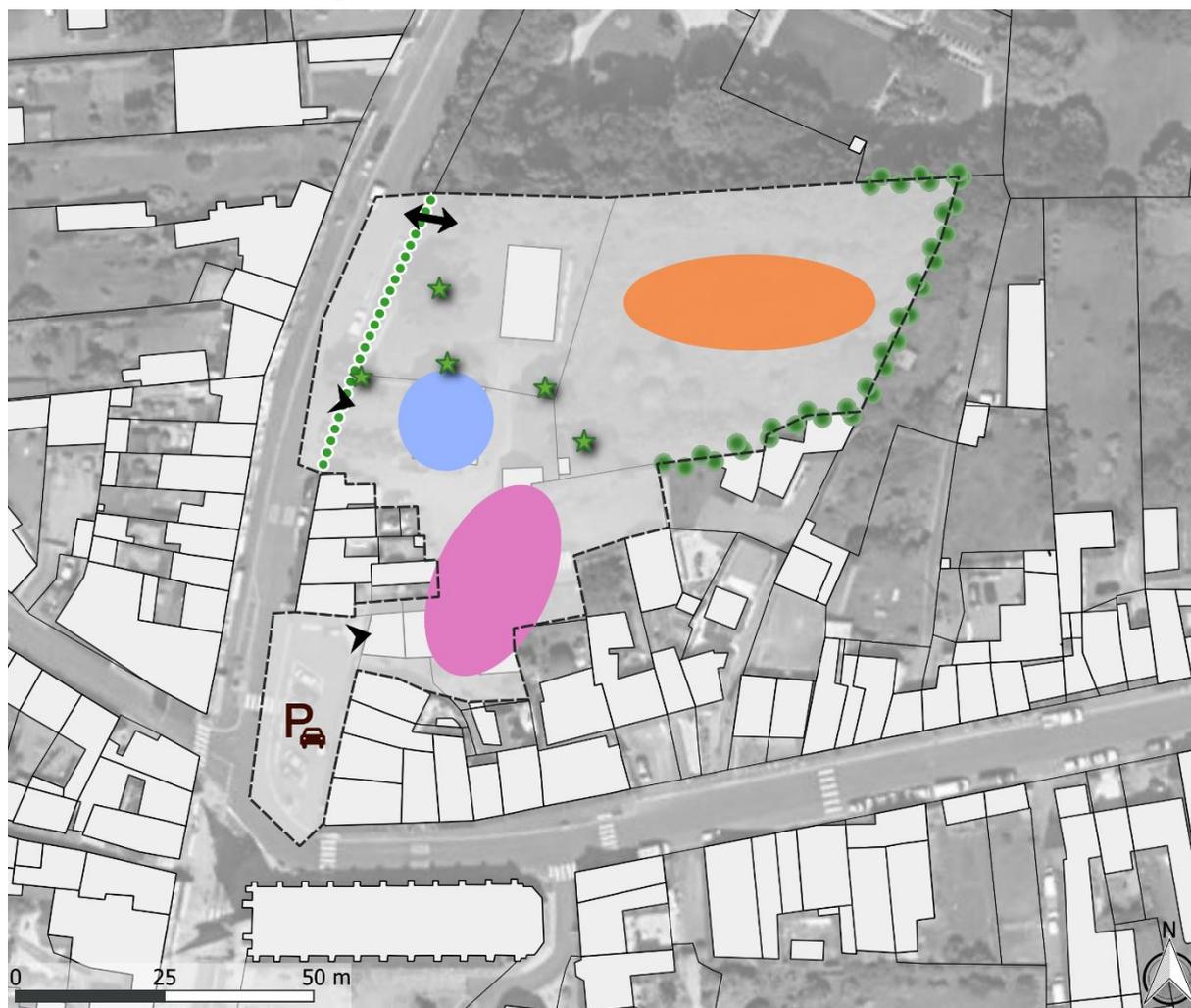
Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation mixte : habitat [collectif, multigénérationnel, inclusif, etc.], d'équipements [maison des associations, maison des adolescents, etc.] et de commerces. Le site comprend plusieurs constructions existantes et un parc arboré.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 15 et 25

IV. Schéma d'aménagement



— Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement perméable à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

★ Arbre à maintenir

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt général

■ Secteur à vocation mixte [logements, commerce(s), espace public, équipement(s)]

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi principalement par des accès donnant sur l'avenue Eisenhower.
- Un accès piéton est attendu également sur l'avenue Eisenhower.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.
- Des locaux à vélos sécurisés et adaptés seront à prévoir.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

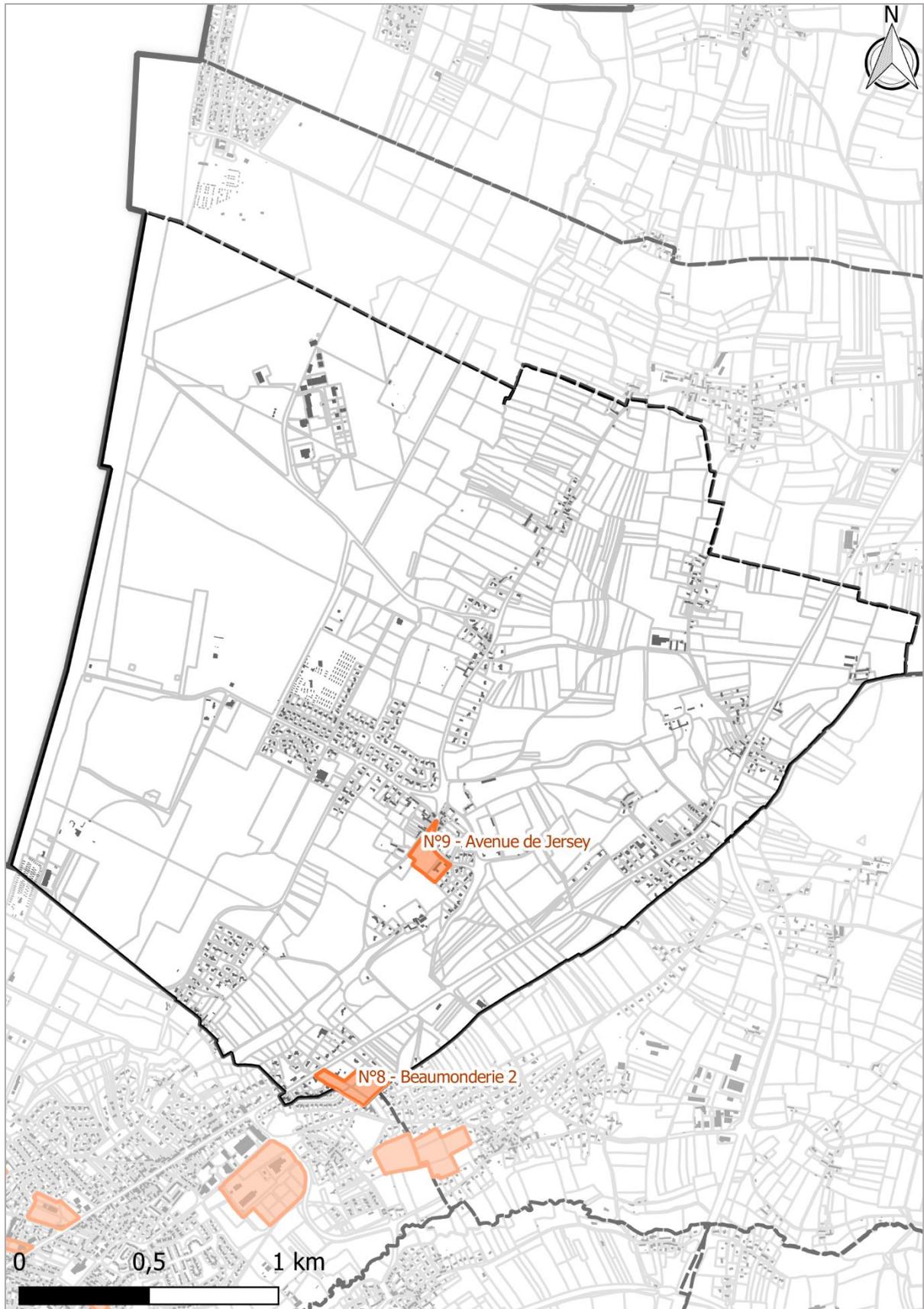
- Les haies situées sur les pourtours est du site sont à préserver et à renforcer.
- Certains arbres au sein du site sont à préserver.
- Les haies qui seront créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif en bordures de l'avenue Eisenhower est à prévoir.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un travail d'intégration paysagère sera attendu sur la partie donnant sur l'avenue Eisenhower.

Bréville-sur-Mer



OAP n°8 - Bréville-sur-Mer - Beaumonderie 2

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement rue de la Salicorne situé à Donville-les-Bains. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 1,80ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Pente notable sur toute la partie sud-est de l'OAP
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêt hydrologique en bordures nord et est de la parcelle ; arbre remarquable présent le long de la limite de la parcelle au nord
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Enjeu d'écoulement des eaux pluviales au sud-est du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Cône de vue existant en direction du sud-est en raison de la pente.

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel ou groupé
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Entre 25 et 35
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

→ Accès en sens unique à créer

➤ Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

★ Arbre à maintenir

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

△ Cone de vue à préserver et à valoriser

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie à sens unique se connectant sur la rue de Salicorne via l'accès existant au sud du site.
- Il sera également créé un accès sur la RD971E5 qui pourra être double sens.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton/vélo sera créé en direction de Longueville et notamment sur le chemin du Harot.
- Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties nord et est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.
- Un arbre remarquable a été identifié au nord du secteur et devra être préservé sauf si sa présence ne permet pas de desservir la zone en toute sécurité.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur le pourtour de l'OAP, au nord et au sud du secteur, devront être implantés afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes au niveau du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir le long du chemin du Harot afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- La vue en direction de Longueville sera le plus possible maintenue en utilisant notamment l'implantation des constructions et les sens de faitage.

- Une attention particulière sera menée d'un point de vue transition paysagère entre le projet et les habitations situées au nord du site. Un espace tampon de jardins sera réalisé.
- Une intégration paysagère est attendue le long de la RD971E5.

Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Voie piétonne
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

OAP n°9 - Bréville-sur-Mer – Avenue de Jersey

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'Eglise. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 1,5ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Pente notable sur toute la partie sud-ouest de l'OAP
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêt hydrologique en bordures sud et au sein de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Enjeux d'écoulement des eaux pluviales à l'ouest du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Entre 15 et 25
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



□ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

▶ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

--- Sente piétonne et/ou cyclable à créer

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement perméable à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

/// Espace naturel à créer ou à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Aucun accès individuel ne sera autorisé sur l'avenue de Jersey. Un seul accès pourra être réalisé par la création d'une voie principale à double sens pour desservir la zone.
- Des accès pourront être réalisés sur la rue de l'Eglise.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton/vélo sera créé entre la mairie et l'Eglise.
- Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

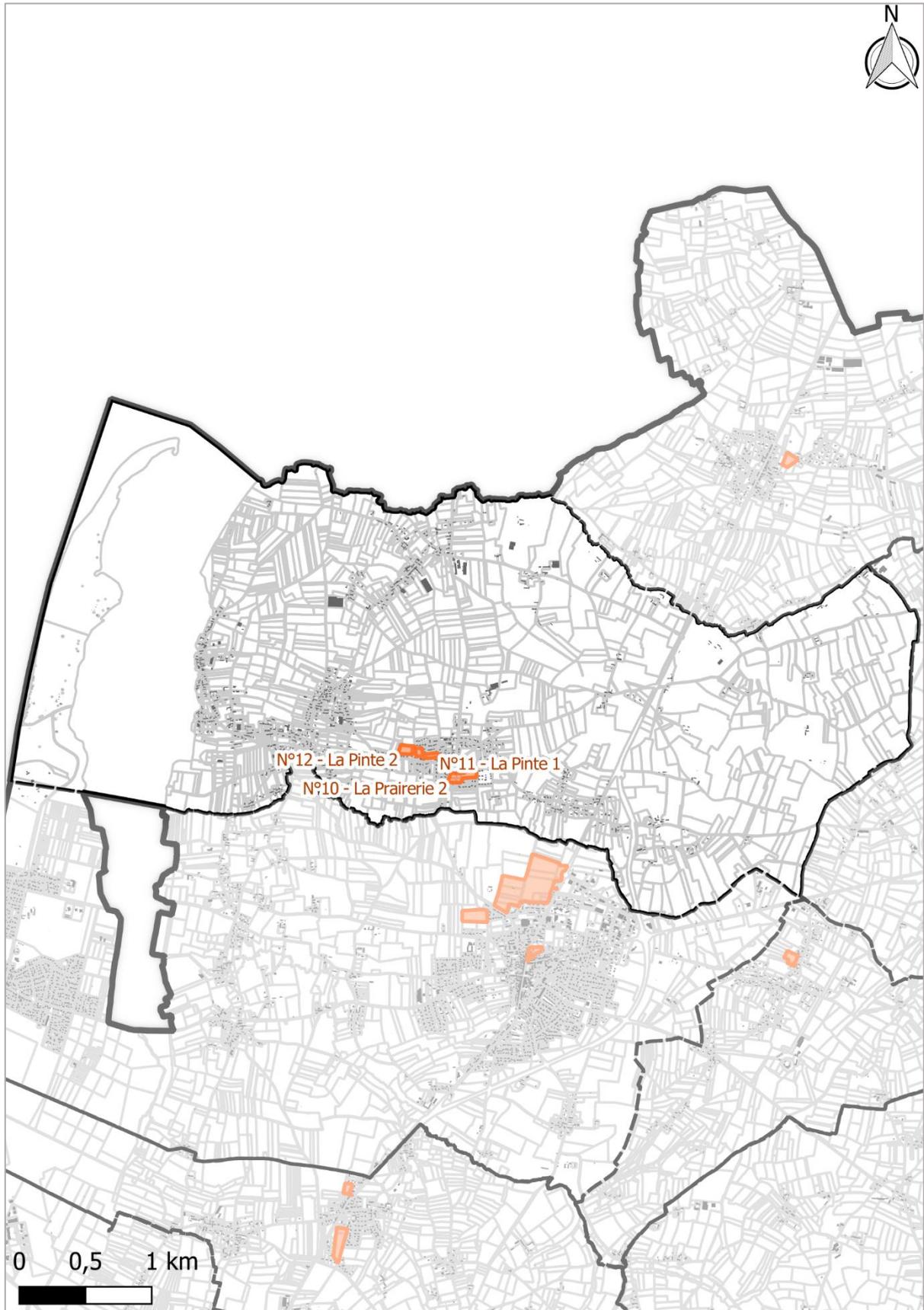
- Les haies situées sur les parties sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.
- Un alignement d'arbres remarquable devra être préservé au cœur de l'opération.
- Les haies qui seront créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un espace naturel est à prévoir au cœur de l'opération en co-visibilité avec l'Eglise.

Bricqueville-sur-Mer



OAP n°10 - Bricqueville-sur-Mer- Prairie 2

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la Prairie. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface du site: 1,26 ha



Accès au sud



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêt hydrologique, écologique et paysager en bordures ouest et sur la partie est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Mur en pierre qualitatif sur la limite nord-est de l'OAP

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté possible)
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 15 et 18
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



⬡ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la résidence de la Prairie via l'accès existant au sud du site. Il sera également créé un accès sur le chemin de la Prairie.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès double sens pourra être réalisé au sud du secteur.
- Aucun accès ne pourra se faire sur la RD20.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés. Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la limite ouest et sur l'ensemble de la partie est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique, écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur le pourtour de l'OAP, au nord du secteur, devront être implantées afin de réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes au niveau du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir le long du chemin de la Prairie afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°11 - Bricqueville-sur-Mer- La Pinte 1

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la cité de la Pinte. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,70ha



Accès à l'est



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêt hydrologique, écologique et paysager sur la partie ouest de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes faible sur la partie ouest de l'OAP
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un espace de jeux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté obligatoire)
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Entre 7 et 12
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



--- Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- ↔ Accès double sens à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la cité de la Pinte via l'accès existant au nord du site.
- Sur la route du Ruet de sauce il sera seulement accepté des accès individuels mais pas de voie desservant la zone.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Une voie piétonne permettra de faire le lien avec la partie nord (Pinte 2).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés. Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie ouest de l'OAP seront à préserver, principalement pour leur rôle écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur le pourtour de l'OAP, principalement sur la partie est du secteur, devront être implantées afin de réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes au niveau du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Gestion des risques et des nuisances

- La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque de remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sens du faîtage cohérent par rapport aux constructions avoisinantes (sens ouest-est).

OAP n°12 - Bricqueville-sur-Mer- La Pinte 2

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la Pinte. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,69 ha



Site projet



Espace de jeux à proximité



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Une vaste zone humide a été identifiée en bordure de l'OAP sur le secteur nord-ouest, concerné par une prédisposition aux zones humides.
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

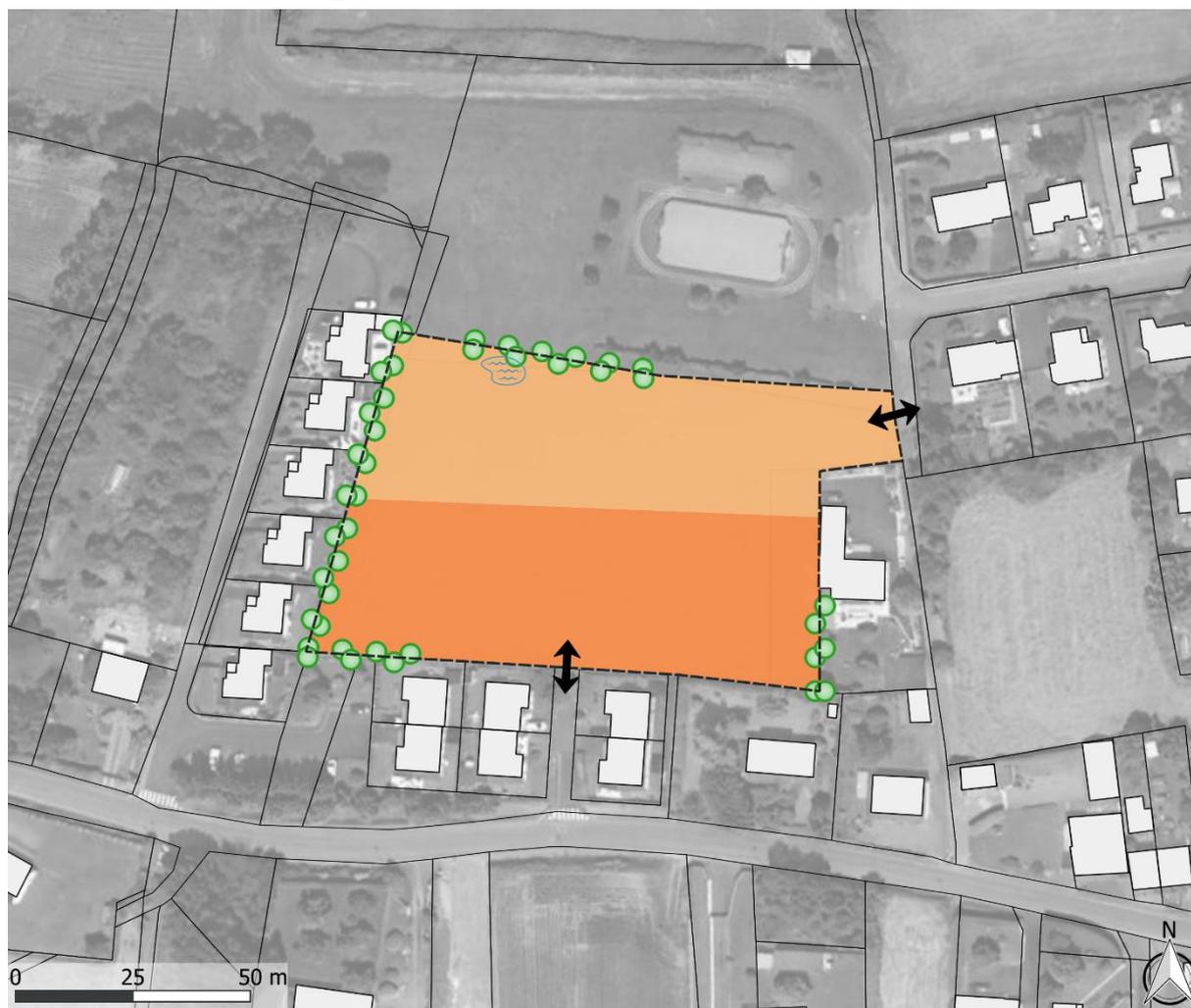
Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un espace de jeux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté obligatoire)
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Entre 10 et 15
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

☁ Aménagement pour les eau pluviales à prévoir

🌳 Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

🟡 Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

🟠 Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la cité de la Pinte via l'accès existant au nord-est du site. Il sera également créé un accès au sud du site afin de rejoindre la route du Havre de la Vanlée.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés. Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Plusieurs linéaires de haies situées sur la quasi-totalité du pourtour de l'OAP devront être implantées afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes au niveau du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Gestion des eaux pluviales

- Un aménagement pour les eaux pluviales sera à intégrer sur la partie nord-ouest du secteur afin de jouer le rôle d'espace tampon entre les futures habitations et la présence d'une zone humide au nord-ouest du secteur. Cela permettra le bon fonctionnement de la zone humide existante.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

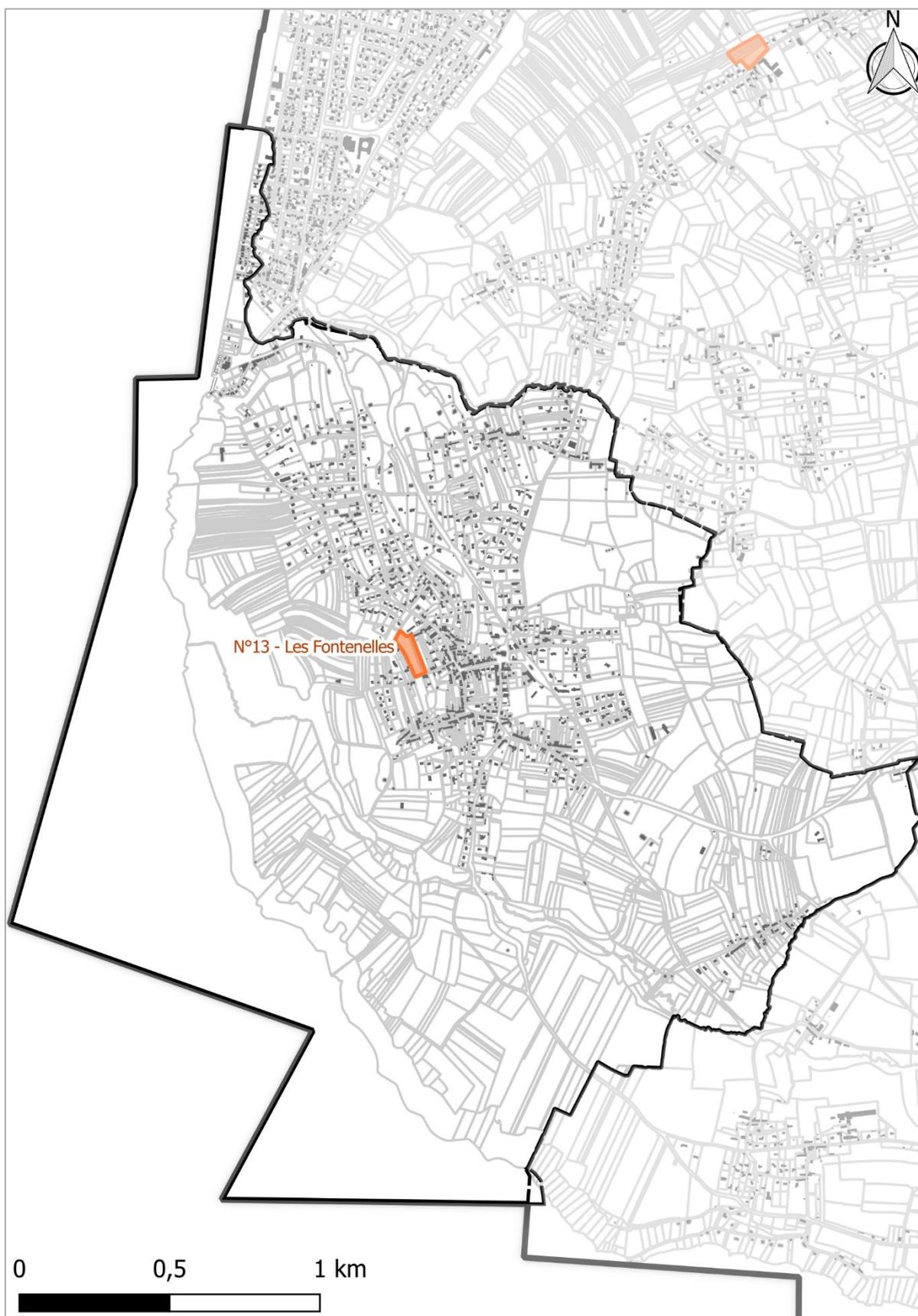
Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

Carolles



OAP n°13 - Carolles – Les Fontenelles

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans un espace de grande qualité paysagère. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface : 0,65ha

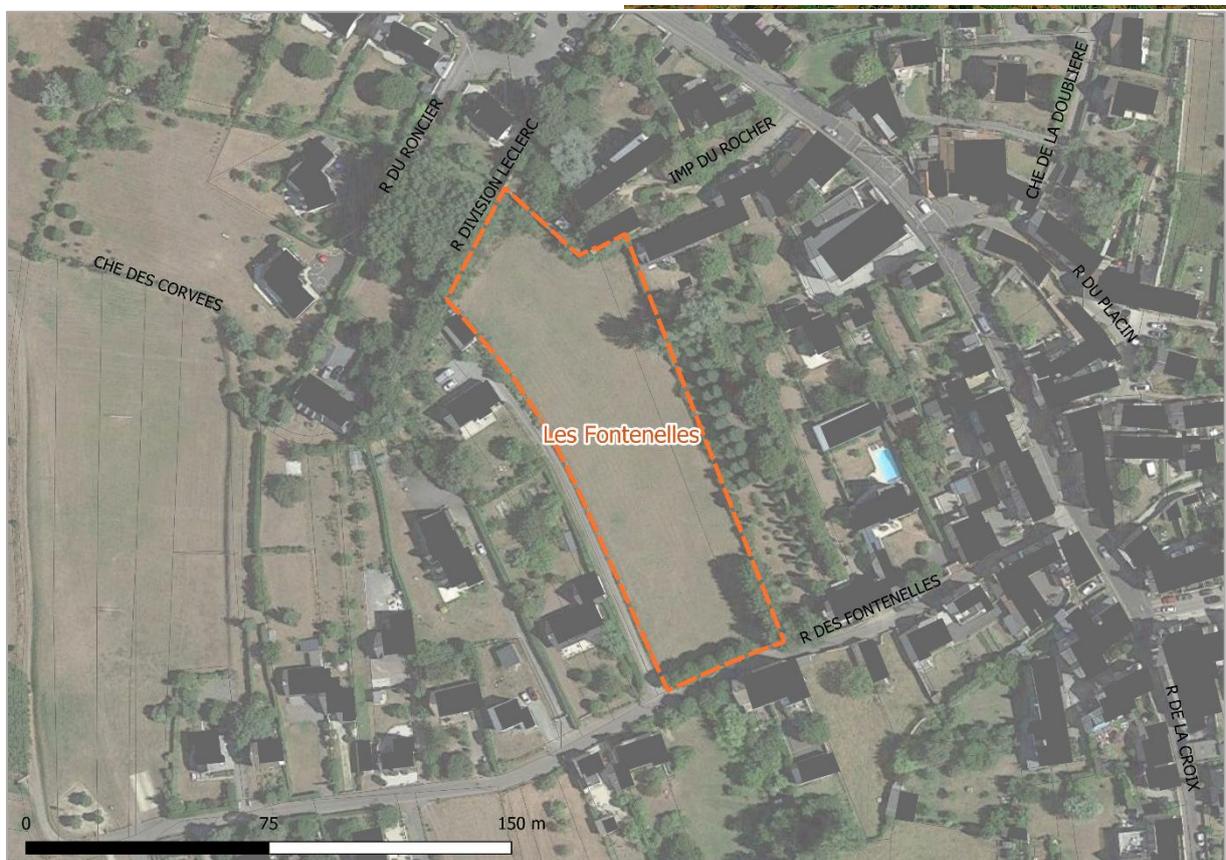
Surface utile : 0,56 ha



Site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie sur talus d'intérêt paysager en bordure nord de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Enjeux d'écoulement des eaux pluviales au sud du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation. Le projet devra proposer un aménagement de très grande qualité paysagère et privilégier ainsi une ambiance champêtre pour les habitants actuels et nouveaux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 7 et 10
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



--- Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

--- Sente piétonne et/ou cyclable à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

/// Espace naturel à créer ou à préserver

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des Fontenelles.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée. Cependant, la place de la voiture doit être réduite au strict nécessaire.
- Une sente cyclable doit être créée, dans un axe nord-sud.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie nord de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur le pourtour de l'OAP, principalement à l'est et à l'ouest du secteur, devront être implantées afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Afin de conserver l'ambiance village et centre-bourg, un front bâti est attendu en bordure de l'espace libre et paysager. Ainsi, la densité des constructions doit être plus élevée le long de la rue des Fontenelles.

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir le long de la rue des Fontenelles afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un espace libre et paysager constitué d'arbres fruitiers d'essences locales sera mis en place sur une bande de 20m de profondeur depuis la rue des Fontenelles.
- En cas de clôtures, celles-ci doivent être végétales, leur hauteur est limitée à 1 m 80.

Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périimètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Voie piétonne
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

Cérences



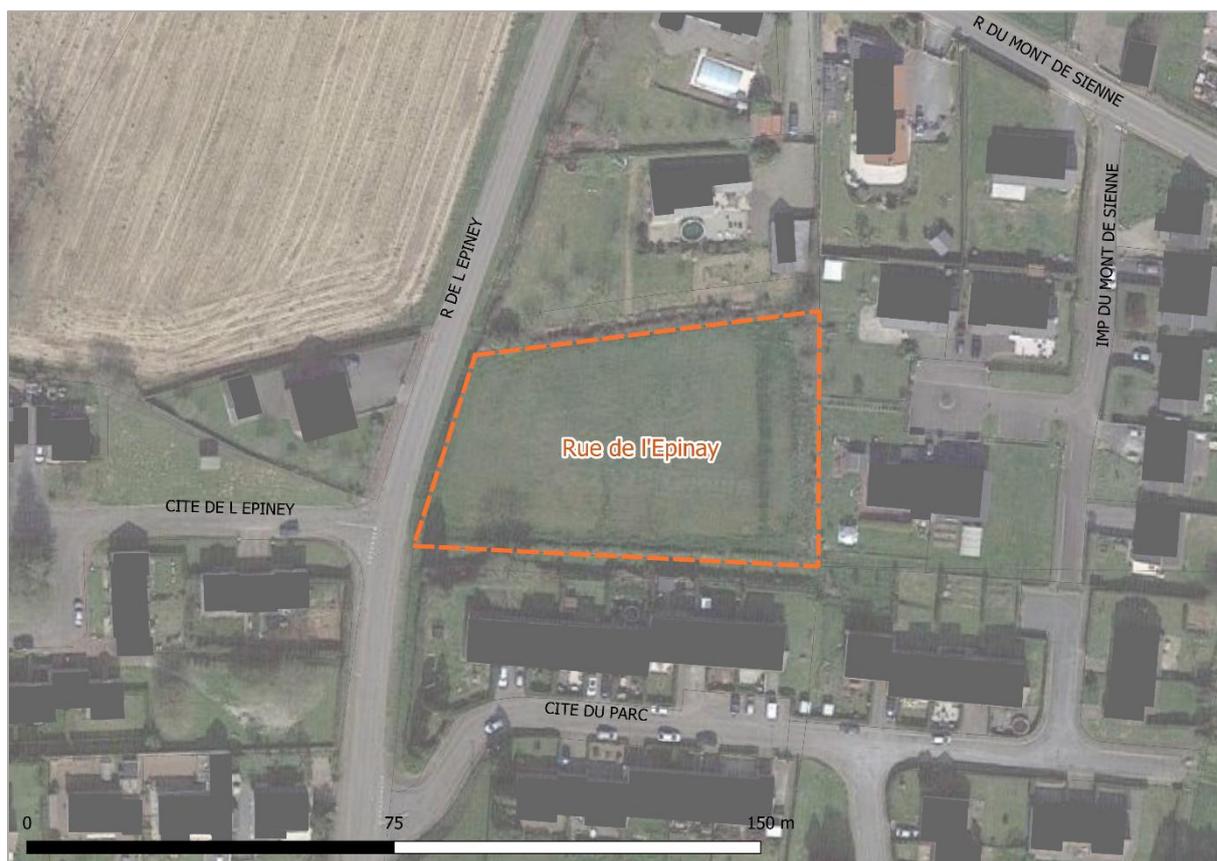
OAP n°14 - Cérences – Rue de l’Epinay

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l’urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface du site: 0,40 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêts paysager et écologique sur tout le pourtour de l'OAP en dehors de la façade ouest tournée vers la rue de l'Épinay
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel (mitoyenneté obligatoire)
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 6 et 10
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

— Desserte locale à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue de l'Épinay.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Une connexion piétonne sera réalisée au sud du site pour rejoindre la rue de la cité du parc.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur le pourtour de l'OAP seront à préserver, principalement pour leur rôle écologique et paysager.
- Un traitement qualitatif en bordure de rue est à prévoir, en privilégiant une diversité d'essences locales (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Une intégration paysagère de qualité est attendue le long de la rue de l'Épinay.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°15 - Cérences – Rue de la Mare du Parc

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,88ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Dénivelé par rapport à la rue de l'Épinay et de la mare du Parc
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure est de la parcelle ; arbre remarquable présent le long de la limite sud de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Cône de vue remarquable sur l'église Notre-Dame

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Environ 15
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- Accès en sens unique à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Desserte locale à créer
- ⋯ Sente piétonne à créer
- ▨ Prévoir un élargissement de la voirie existante

Qualité environnementale et préservation des risques

- ★ Arbre à maintenir
- Haie à préserver et à renforcer
- Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ◡ Cone de vue à préserver et à valoriser

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie en sens unique se connectant sur la rue de la mare du parc, en direction de l'accès vers la rue de l'Epinay.
- Un élargissement de la rue de la mare du parc est à prévoir, au nord de l'opération, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Des accès privés pourront être réalisés directement sur la rue de la mare du parc. En revanche, aucun accès direct depuis la rue de l'Epinay n'est autorisé.
- Une attention particulière sera à apporter sur la visibilité des entrées et sorties du site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique, écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur la partie ouest de l'OAP devront être implantées afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et de réduire l'impact paysager généré par les constructions.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- L'implantation de construction avec des garages enterrés est autorisée le long de la route de la mare du parc, en raison de la topographie.

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir à l'est du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essence locales seront à créer à l'ouest du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°16 - Cérences – Rue des Granges

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface : 1,00 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Légère pente en direction du sud-est
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts hydrologique et paysager en bordure nord-ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Enjeu d'écoulement des eaux pluviales au sud-est du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Murs qualitatifs à préserver sur le pourtour de la partie est de l'OAP

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	10% de locatif minimum
Nombre de logements	Entre 18 et 22
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

— Desserte locale à créer

- - - Sente piétonne et/ou cyclable à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

— Mur à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue du bocage.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Une sente piétonne est à créer tout le long de la rue du bocage.
- Une sente piétonne est à créer au nord afin d'avoir un accès piéton sur la rue des granges.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie nord-ouest de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Un mur est à préserver au nord du site et tout le long de la rue des granges jusqu'à la rue du bocage.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°17 - Cérences – Rue des Douves

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,32 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Présence d'arbres remarquables sur la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Une habitation est incluse dans le périmètre.

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 5 et 8
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

✳️ Bâtiment existant pouvant être détruit

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à la rue des douves.
- Un accès au sud-ouest du site est également possible.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Le secteur est concerné par plusieurs arbres remarquables en son sein. Il serait pertinent de recenser les arbres les plus remarquables sur le plan écologique, paysager et hydraulique, afin de les préserver dans le cadre de l'aménagement futur de l'OAP.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Une habitation est incluse dans le périmètre, elle peut être démolie ou réhabilitée.

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

OAP n°18 - Cérences – Mont de Sienne

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation.

Surface: 0,87 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Présence de haies à l'ouest et au sud de la parcelle à préserver
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques, à savoir activités artisanales et/ou industrielles.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Qualité environnementale et préservation des risques

● ● Haie à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ secteur à dominante d'activités économiques

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- La ou les constructions seront desservies, soit par :
 - Une voie double sens se connectant sur la rue du Mont de Sienne, au nord du site.
 - Un accès direct depuis la rue du Mont de Sienne.
 - Un accès depuis la parcelle voisine, à l'est du site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies présentes sur le site, à l'ouest et au sud du site sont à préserver et à renforcer.

OAP n°19 - Cérences – La Butte aux Loups

I. Présentation du site

Description du site :

Le site se situe en extension, à proximité d'activités économiques.

Surface: 2,4 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à préserver sur toute la limite nord et est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques, à savoir activités artisanales et/ou industrielles.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver et à renforcer
- Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

■ secteur à dominante d'activités économiques

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- La ou les constructions seront desservies par le chemin de la butte aux loups.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

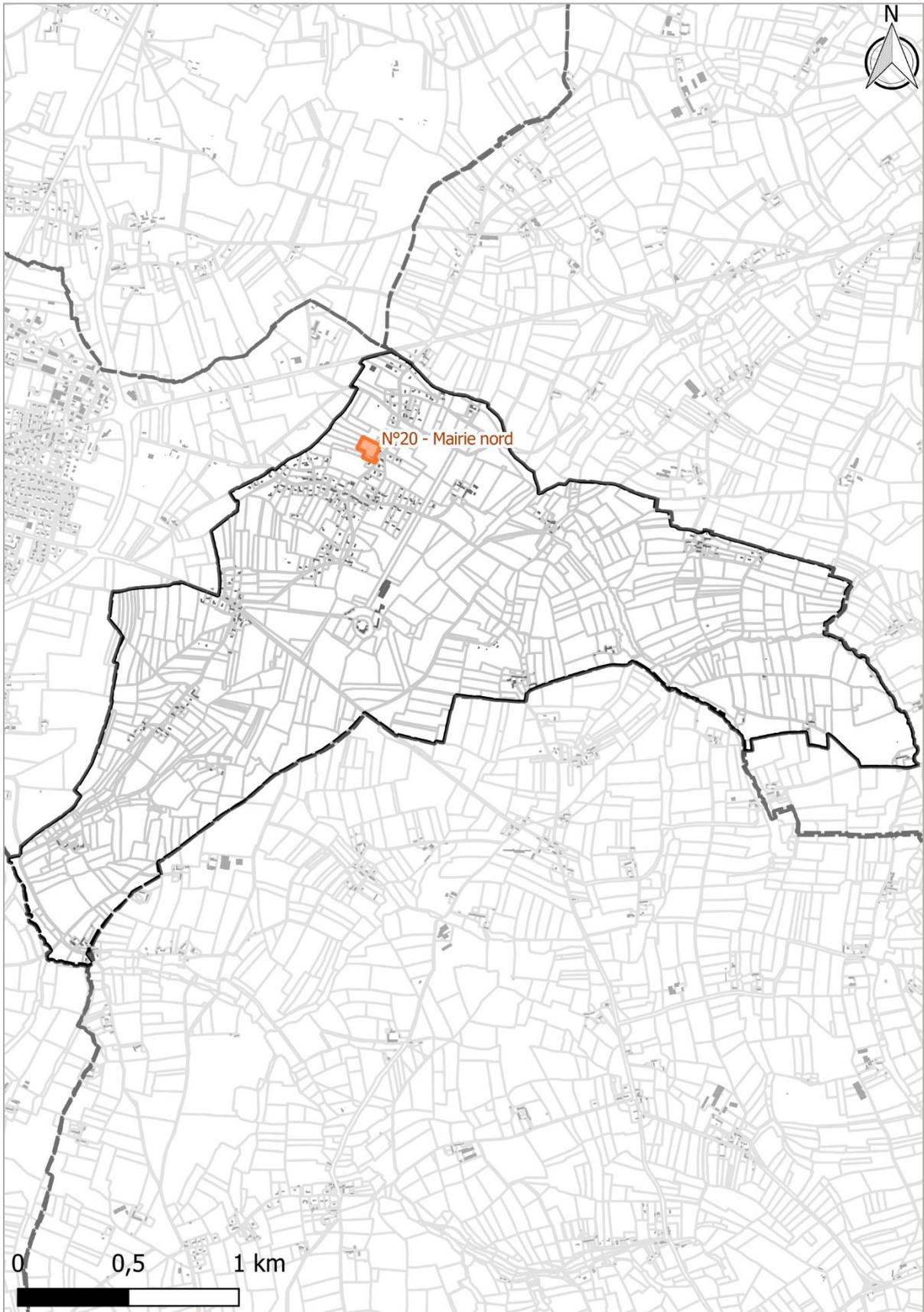
- Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies présentes sur le site, au nord et à l'est du site sont à préserver et à renforcer.
- A l'ouest et au sud, des haies d'essences locales sont à créer.

Chanteloup



OAP n°20 - Chanteloup – Mairie nord

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation en continuité d'un lotissement communal en cours d'aménagement en 2021-2022.

Surface: 0,79ha



Figure 1 Site projet



Lotissement en cours de réalisation



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haie sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord et sud de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque remontée de nappes faible
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit de créer un espace résidentiel à proximité immédiate du lotissement réalisé en 2021-2022 à côté de la mairie.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 6 et 8
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- Accès direct aux constructions à proposer
- ↔ Accès double sens à créer [localisation imposée]

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter
- ▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- ▨ Espace naturel à créer ou à préserver

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant au lotissement en cours de construction à proximité immédiate de la mairie sur la RD143.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Des connexions routières futures doivent être permises sur les parties nord du site mais aussi au sud.
- Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

Desserte par les transports en commun

- Le site est positionné à proximité d'un arrêt de car scolaire. L'opération devra faciliter la liaison piétonne entre les deux sites à travers le lotissement communal situé à proximité immédiate du site projet.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties nord et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager.
- Un linéaire de haies situées sur la limite ouest de l'OAP devra être implantées afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m.

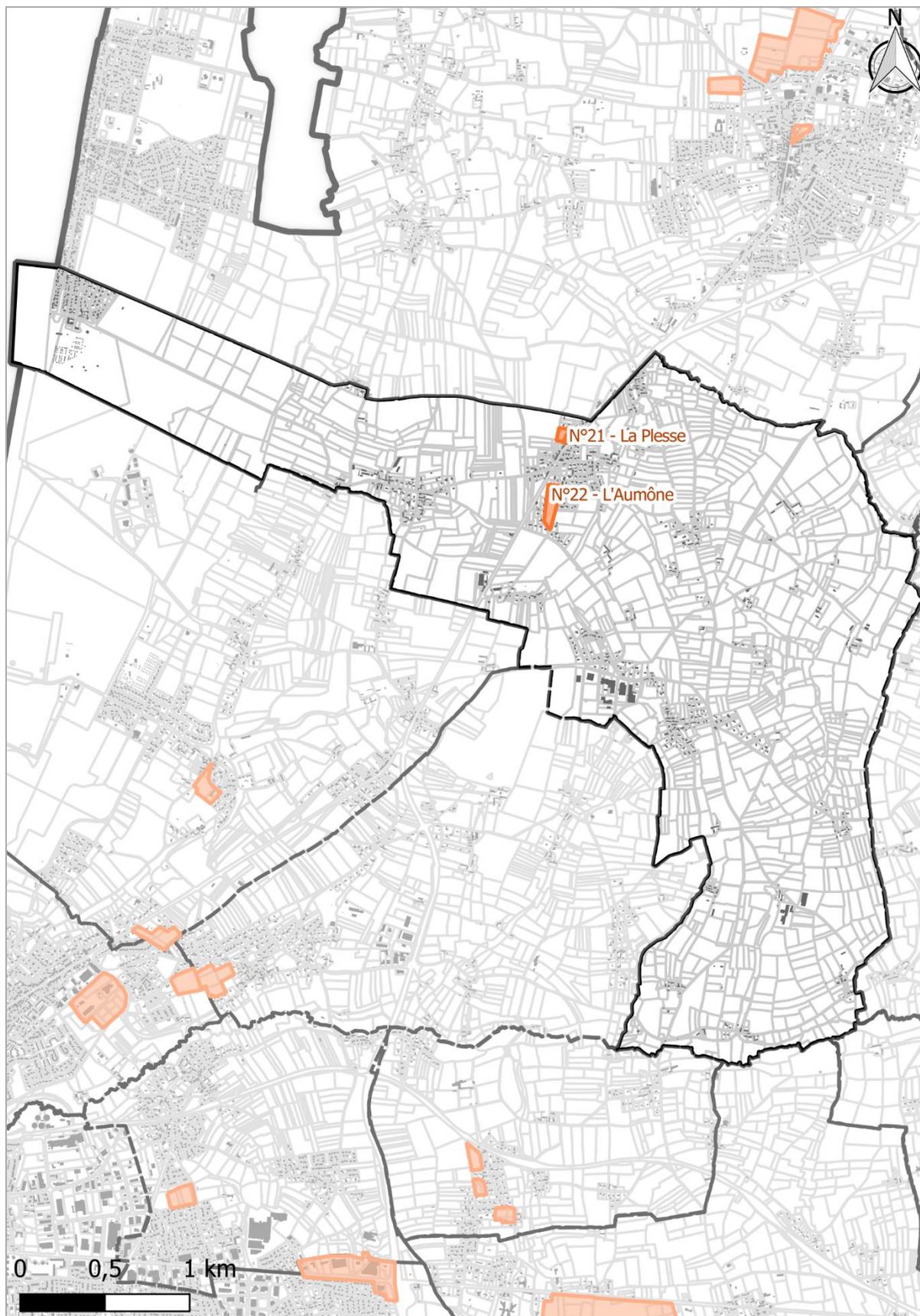
VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales devront être mises en place sur la partie ouest du site en limite avec l'espace agricole afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.

- Les haies vives d'essences locales situées au nord et au sud du site seront à maintenir. La haie située en limite du lotissement communale pourra être percée pour créer un accès routier. La largeur du percement devra être adaptée aux besoins réels pour la création de la voie.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Coudeville-sur-Mer



OAP n°21 - Coudeville-sur-Mer - La Plesse

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification construit de part et d'autre, en seconde ligne par rapport à la RD971. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,41ha



Site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures est et ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un axe routier structurant.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une unique opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte [mitoyenneté encouragée]
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 6 et 10
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie en double sens se connectant sur la RD971.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur à l'ouest de l'OAP seront à préserver, en particulier pour leurs rôles écologique, hydrologique et paysager.
- Des linéaires de haies situées sur les limites nord et sud de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir à l'ouest et à l'est du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer au nord et au sud du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

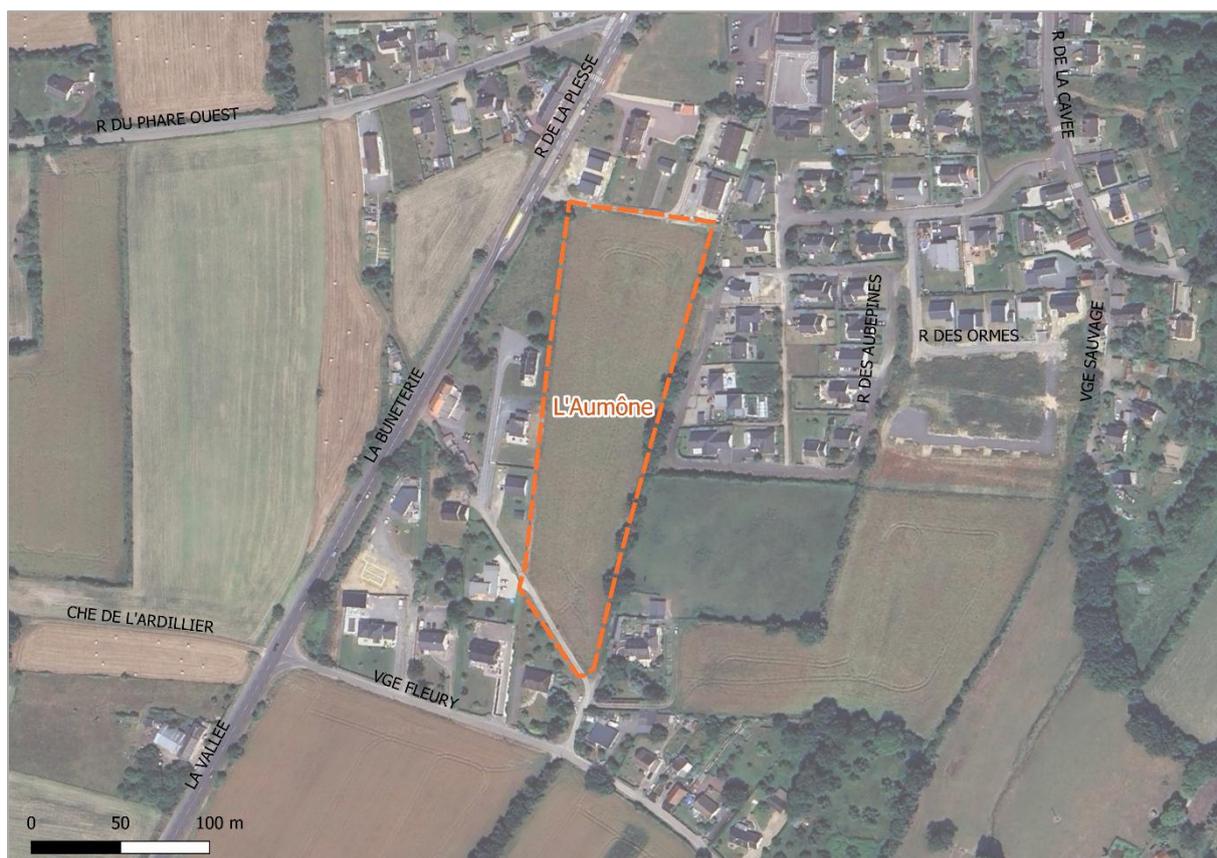
OAP n°22 - Coudeville-sur-Mer – L'Aumône

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation en continuité de la rue d'Aubépine.

Surface: 1,57ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Présence d'une haie à l'est de la parcelle à conserver pour son rôle écologique, hydraulique et paysager
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 20 et 25
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble du site.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver et à renforcer
- Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à l'allée de la Poterie au nord ou/et au chemin de la Bûnerie au sud.
- Aucun accès routier depuis la RD n'est autorisé.
- Des accès directs depuis le chemin de la Bûnerie (au sud) sont possibles.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

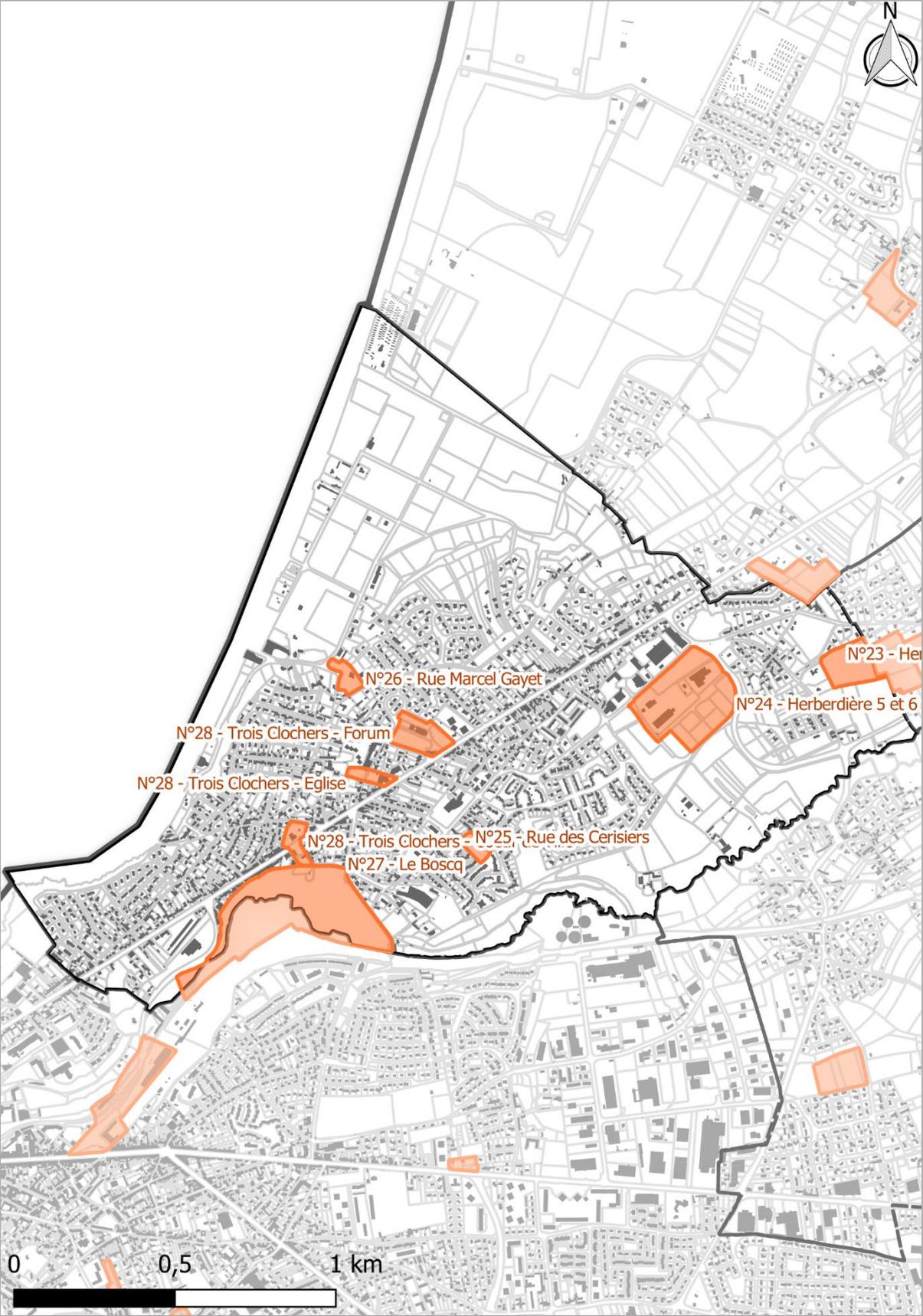
- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- La haie à l'est du site est à préserver et à renforcer, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Donville-les-Bains



OAP n°23 - Donville-les-Bains – Herberdière 4

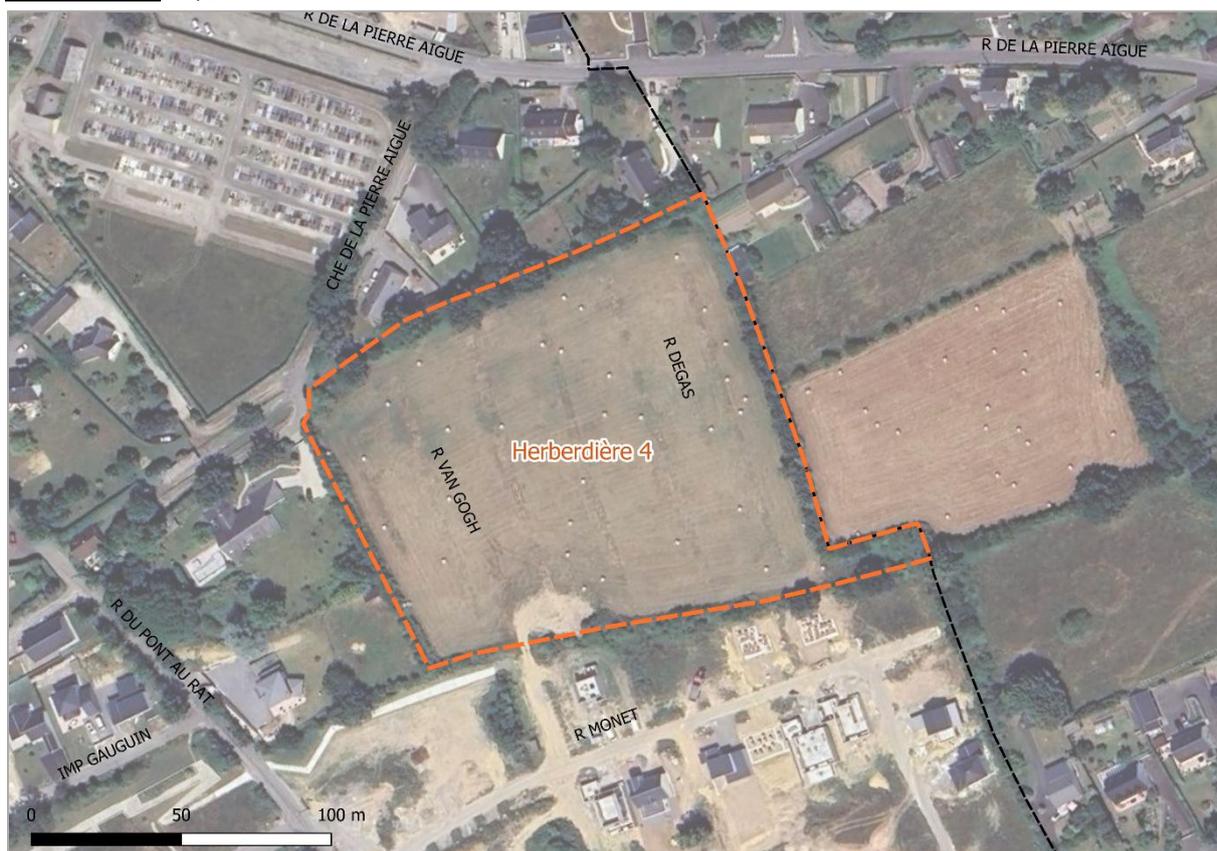
I. Présentation du site

Description du site :

Secteur en extension urbaine, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Superficie totale du site : 1,82 ha

Surface utile : 1,6 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Une topographie marquée
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies à préserver au nord, à l'ouest et à l'est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une unique opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Logement individuel
Typologie de logements	Logements sociaux : 15% minimum
Nombre de logements	Environ 40 logements
Densité*	30 logements/ha

* La densité est calculée par rapport à la surface utile.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

— Desserte locale à créer

- - - Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

▨ Traitement paysager à proposer

●● Haie à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 30 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi uniquement par la rue Monet au sud, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Une desserte interne est à créer, sous la forme d'un bouclage.
- Une connexion piétonne est attendue au nord et au sud de site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Un espace paysager, sans construction, est à proposer au sud, tel que reporté au schéma d'aménagement.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les haies situées sur les pourtours nord, est et ouest sont à préserver, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP n°24 - Donville-les-Bains – Herberdière 5 et 6

I. Présentation du site

Description du site :

Secteur en renouvellement urbain, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Superficie totale du site : 6,4ha

Superficie utile : 6ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Une topographie marquée
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	

Paysage et patrimoine	
-----------------------	--

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Environ 180 logements
Densité*	30 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du site.

IV. Schéma d'aménagement



□ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- ↔ Accès double sens à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Accès piéton et/ou cyclable à créer
- Desserte locale à créer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 30 log/ha
- ▨ Espace naturel à préserver et à renforcer

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le chemin du clos costard constituera la voie principale de l'opération.
- Des accès directs aux constructions pourront être proposés au nord du site, rue de l'entre-deux rochers. En revanche, aucun accès direct n'est permis depuis la RD 114.
- Une connexion piétonne est attendue au sud-est du site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Préserver la végétation existante au sud du site tel que reporté au schéma d'aménagement.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Un traitement paysager le long de la RD 114 est attendu.

OAP n°25 - Donville-les-Bains - Rue des Cerisiers

I. Présentation du site

Description du site :

Secteur en densification de l'espace bâti rue des cerisiers.

Superficie du site : 0,44 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Espace naturel présent au nord de la parcelle à conserver et haies à préserver au sud de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte Logements collectifs au sud-est
Typologie de logements	Logements sociaux au sud du secteur
Nombre de logements	Environ 15 logements
Densité*	30 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

— Desserte locale à créer

⋯ Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 30 log/ha

■ Secteur à dominante d'habitat de type social

▨ Espace naturel à préserver et à renforcer

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi et traversé par le prolongement, à réaliser, des rues des Cerisiers. Une continuité routière est à établir.



- Une connexion piétonne est à proposer depuis l'impasse des Epines au nord du site et la rue des Jonquilles au sud.
- Un aménagement piétonnier de la part et d'autre de la continuité routière est à prévoir.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- L'espace naturel au nord est à préserver, il doit être accessible à tous, depuis l'impasse des Epines et la connexion piétonne à créer.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les haies situées au sud-est du site sont à préserver, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP n°26 - Donville-les-Bains – Rue Marcel Gayet

I. Présentation du site

Description du site :

Secteur en densification de l'espace bâti rue Marcel Gayet.

Superficie du site : 0,8 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Une topographie marquée
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies à préserver à l'ouest et au nord de la parcelle ainsi que l'espace naturel au nord
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une unique opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases.
3/ Programmation	Une ou plusieurs phases
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	20 logements minimum
Densité*	30 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

▶ Accès piéton et/ou cyclable à créer

--- Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

✱ Batiment existant pouvant être détruit

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 30 log/ha

▨ Espace naturel à préserver et à renforcer

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par la rue Marcel Gayet au sud du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Une connexion piétonne est à proposer depuis la rue Marcel Gayet à la rue du Champs de Courses.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- L'espace naturel au nord est à préserver.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Les constructions existantes peuvent être démolies.

Intégration urbaine et paysagère

- Les haies situées à l'ouest et au nord du site sont à préserver, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP n°27 - Donville-les-Bains - Le Boscq

I. Présentation du site

Description du site :

Le site englobe les activités de l'entreprise Soferti et des éléments naturels à préserver tels que les ruisseaux du Boscq et de Bief et des coteaux boisés.

Il s'agit d'une friche industrielle polluée jouant désormais un rôle important dans la trame verte du territoire

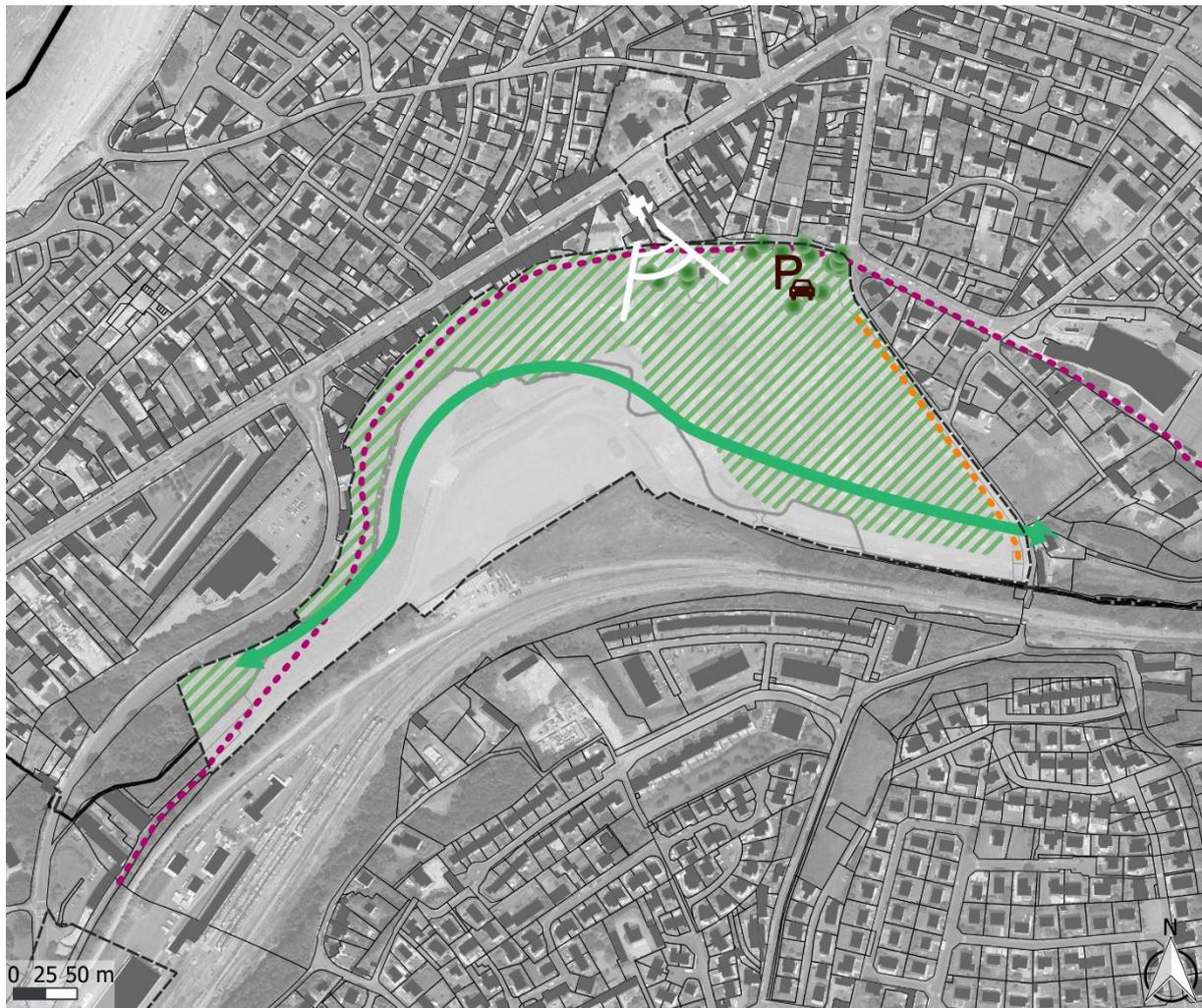
Le site est situé en contre-bas de la route de Coutances à Donville-les-Bains et Granville, il est donc visible depuis de la rue, mais permet également une ouverture visuelle vers la vallée.

Surface du site : 10,9 ha





II. Schéma d'aménagement



 Périmètre d'OAP

Organisation des déplacements et stationnement

-  Voie verte à créer ou à préserver
-  Cheminement piéton sécurisé à créer
-  Stationnement à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

-  Haie à préserver
-  Coulée verte à renforcer le long du Boscq et du Bief
-  Cone de vue à préserver et à valoriser
-  Espace naturel à préserver (coteaux boisés) ou à renforcer

III. Organisation des déplacements et stationnement

- Préserver la voie verte le long du Boscq et la prolonger, tel que représenté sur le schéma d'aménagement
- Améliorer et sécuriser les connexions piétonnes et cyclables le long de la rue du Moulin, à l'est : élargissement de voie existante, création d'un chemin.
- Renforcer, si possible et si nécessaire, l'offre de stationnement rue Goupy, en proposant un nouvel espace de stationnement au nord du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.



IV. Qualité environnementale et préservation des risques

- Préserver le cône de vue, tel qu'identifié au schéma d'aménagement, depuis la route de Coutances vers la vallée.
- Valoriser les côteaux boisés, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.
- Renforcer le caractère naturel du site en le reboisant, notamment la partie est tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Permettre à terme l'accès du site au public.
- Préserver le ruisseau du Boscq, sa ripisylve et la coulée verte :
 - Limiter l'imperméabilisation du secteur, les transferts et les ruissellements vers le ruisseau.
 - Conserver les éléments plantés et enherbés aux abords du ruisseau.
 - Conserver les zones inondables et d'expansion de crue du Boscq.

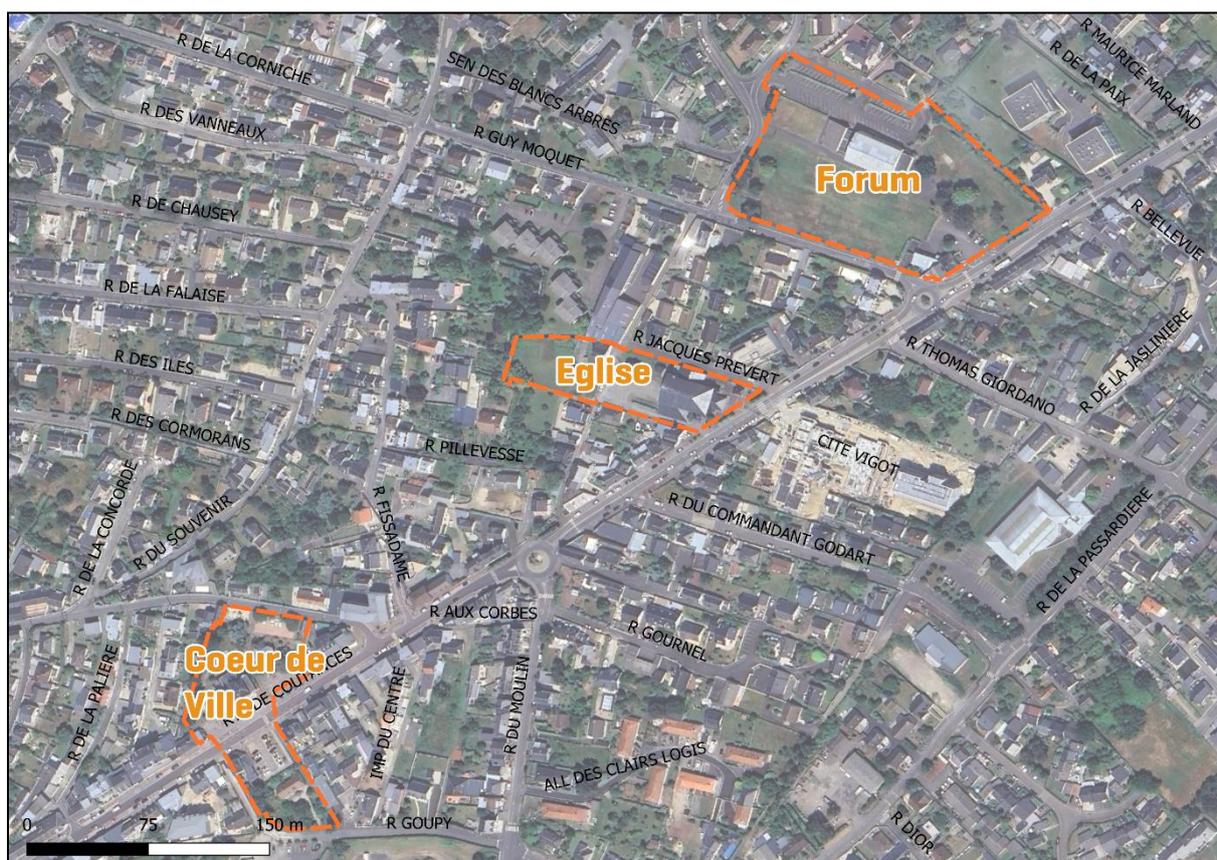
OAP n°28 - Donville-les-Bains – Les Trois Clochers

I. Présentation du site

Description du site :

Il s'agit d'une OAP qui couvre plusieurs sites, qui sont situés le long de la route de Coutances :

- Le Cœur de Ville
- Le Forum
- L'église Notre Dame de Lourdes



Les objectifs sont pluriels :

- Renforcer la présence du végétal et de la nature en ville, en valorisant les vues vers la mer et la vallée du Boscq et en proposant des espaces verts accessibles au public.
- Favoriser et promouvoir l'utilisation des modes doux, en renforçant les connexions entre ces trois sites, la vallée et le littoral.
- Valoriser trois bâtiments remarquables.

II. Cœur de Ville

L'objectif est de renforcer le lien entre le Cœur de Ville et le corridor écologique que constitue la vallée du Boscq.

Le Cœur de Ville regroupe la place de la Mairie, l'espace public aux abords de la Mairie et les parcelles de l'autre côté de la route de Coutances [comprenant notamment un parking].



Qualité environnementale et intégration paysagère

- Proposer un aménagement de l'Esplanade de la Mairie de sorte de promouvoir la vue vers la vallée [exemple : aménagement sous la forme d'amphithéâtre].
- Affirmer le cône de vue vers la vallée du Boscq en apportant une vigilance aux constructions qui obstruent ou pourraient obstruer la vue.
- Etudier la possibilité de proposer un nouvel espace vert, accessible à tous, en direction de la vallée.

Mobilité douce

- Renforcer les liens entre la place de la Mairie et la vallée, en proposant une descente piétonne vers la rue Goupy.

Schéma d'aménagement



— — Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

— — Sente piétonne à créer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

△ Cone de vue à préserver et à valoriser

/// Espace naturel à préserver et à renforcer

III. L'Église Notre Dame de Lourdes



Qualité environnementale et préservation des risques

- Préserver l'espace naturel / de jardin à l'ouest du site.

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Préserver les vues vers le Hameaux des Blancs Arbres

Besoins en matière de stationnement

- Améliorer l'offre de stationnement à l'ouest de l'Église Notre Dame de Lourdes. Ce stationnement doit être perméable aux eaux de pluie et paysager.

Mobilité douce

- Renforcer les continuités piétonnes, notamment vers le Forum et la mer [via la rue Marcel Gayet].
- Requalifier le sentier des blancs arbres dans son ensemble.

Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

••• Sente piétonne à créer

Organisation des déplacements et stationnement

P_A Stationnement à optimiser

Qualité environnementale et préservation des risques

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

☞ Cone de vue à préserver et à valoriser

IV. Le Forum

Ce site comprend l'ancienne Mairie, la maison des associations et la poste.



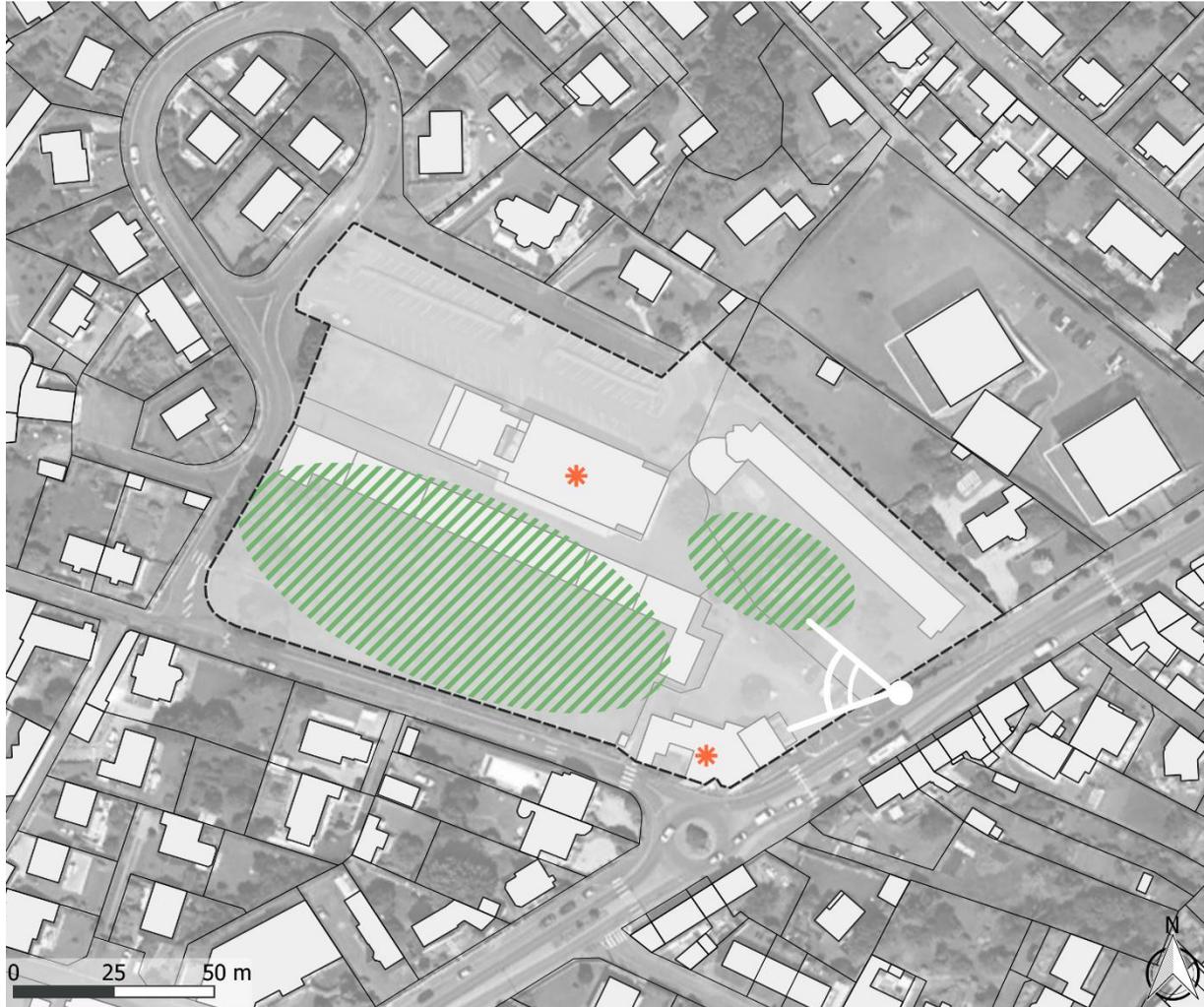
Qualité environnementale et intégration paysagère et architecturale

- Préserver les vues vers la mer depuis la route de Coutances
- Requalifier l'espace vert qui constitue un élément de la trame verte locale

Vocation des constructions

- Permettre l'évolution des constructions existantes à savoir l'ancienne Mairie, de l'ancienne poste
- Favoriser l'implantation, en dehors des cônes de vue, d'équipements publics et de services,

Schéma d'aménagement



— Périmètre d'OAP

Qualité environnementale et préservation des risques

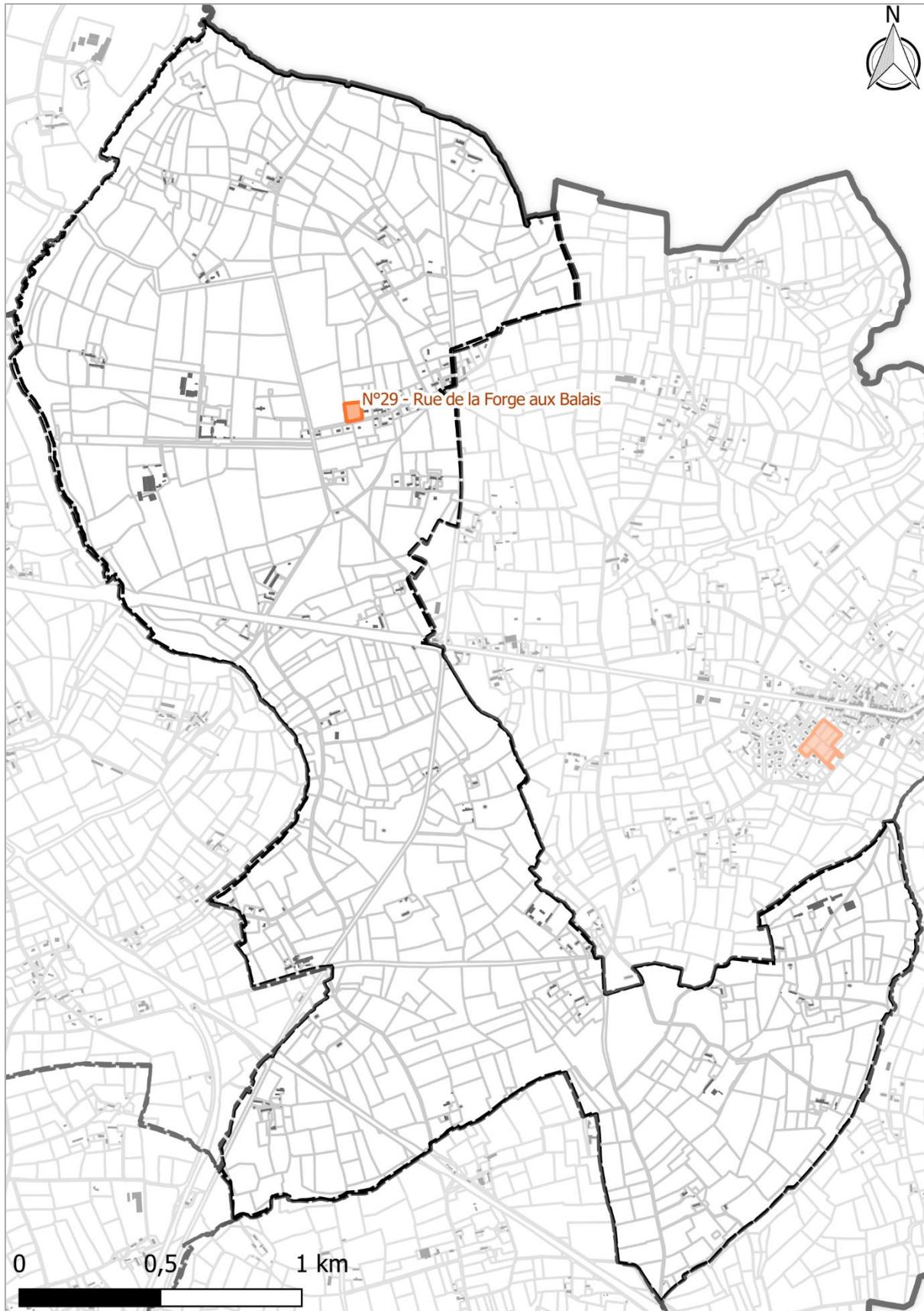
/// Espace naturel à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

* Bâtiment existant pouvant évoluer

☉ Cone de vue à préserver et à valoriser

Equilly



OAP n°29 - Equilly – Rue de la Forge aux Balais

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension modérée de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface du site : 0,37 ha

Surface du site constructible : 0,33 ha



Site projet



Vue depuis la route



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Assainissement individuel
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures est et ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 3 et 5
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès à la parcelle agricole à prévoir

Qualité environnementale et préservation des risques

/// Espace naturel ou de jardin à préserver

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

— Sens de faitage à respecter

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à la rue de la Forge aux Balais [RD372].
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès à la parcelle cultivée au nord est à prévoir et à préserver.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Des entrées jumelées et entrées charretières sont recommandées.
- Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire.

Desserte par les transports en commun

- Un arrêt de bus pour le transport scolaire est situé à moins de 150 mètres du site.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties est et ouest de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager. Une bande inconstructible de 5m est prévue sur la frange ouest de l'OAP afin de préserver les fonctionnalités écologiques de la haie située le long de la bordure ouest de la parcelle.
- Un linéaire de haies situées sur la limite nord de l'OAP devra être implantées afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

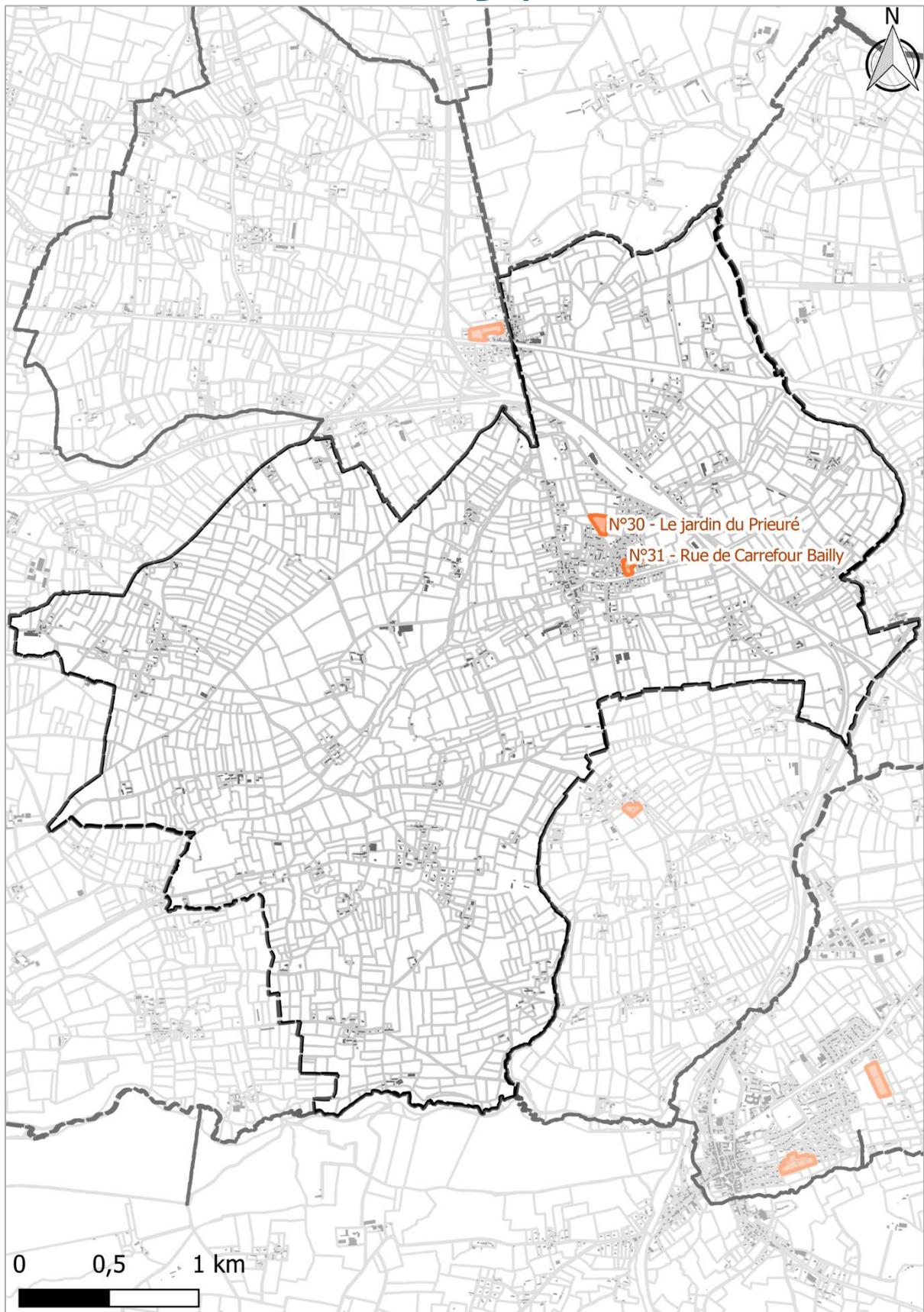
- Il est attendu une cohérence et une intégration architecturale des futures constructions du site.

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir à l'ouest du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer au nord du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement, un sens de faîtage est à respecter, le pan principal des constructions devra être parallèle à la rue de la Forge aux Balais.

Folligny



OAP n°30 - Folligny – Le Jardin du Prieuré

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue Beausoleil. La parcelle est actuellement en fin de vocation agricole.

Surface: 0,70ha



Lotissement en cours de réalisation



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord, ouest et sud de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes faible au sud de la parcelle
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel [mitoyenneté encouragée]
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 7 et 10
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

↔ Accès double sens à créer [localisation imposée]

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue nouvellement créée dans le lotissement rue Beausoleil.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton est exigé à l'ouest de la parcelle, pour créer une connexion avec le chemin existant. Un autre sera créé au sud-est du site entre les parcelles 1159 et 1160.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties nord, ouest et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique et paysager.
- Un linéaire de haies situées sur la limite est de l'OAP devra être implanté afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Gestion des risques et des nuisances

- La partie sud de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m.
- Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

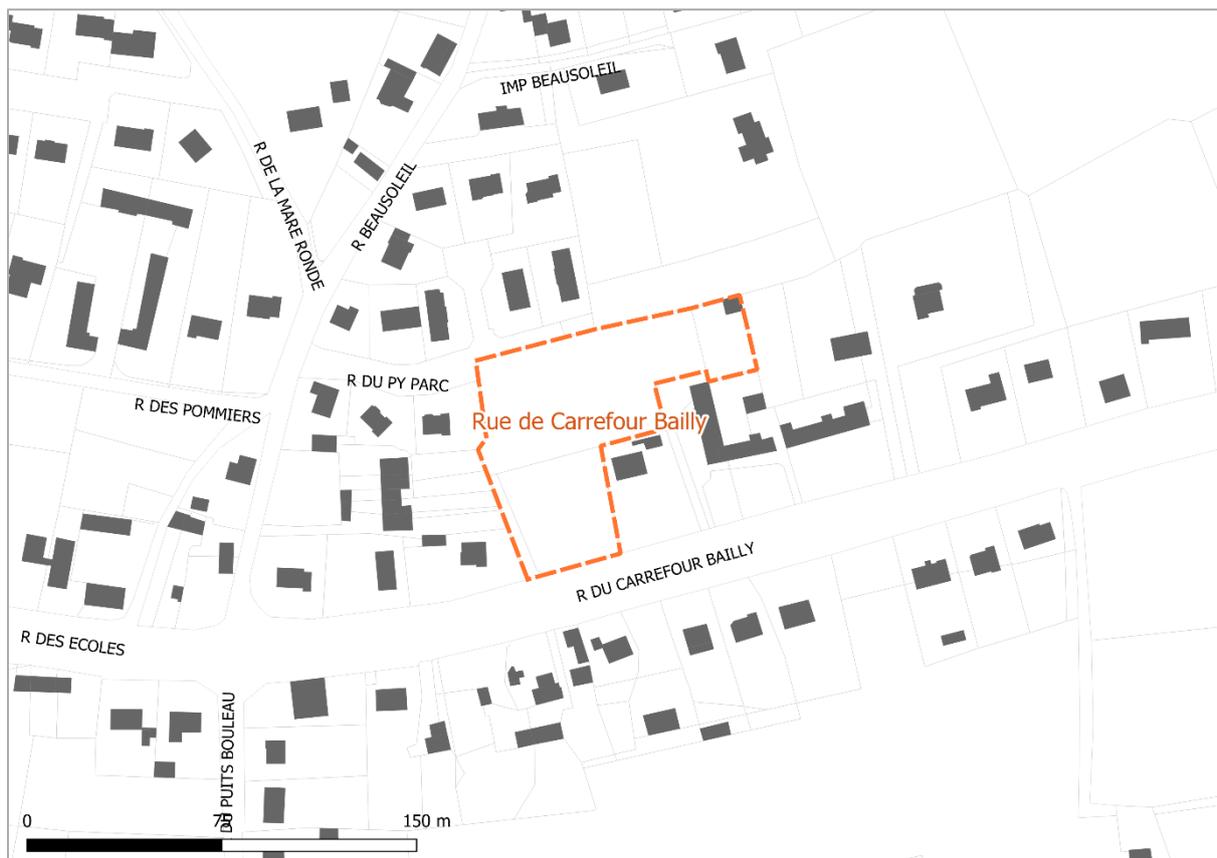
OAP n°31 - Folligny – Rue du Carrefour Bailly

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue du Py Parc. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,58 ha





II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord, ouest et est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes moyen sur toute la parcelle
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel [mitoyenneté encouragée]
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 7 et 10
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès à la parcelle agricole à prévoir

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue du Carrefour Bailly. Une connexion est possible depuis la rue du Py Parc.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- La création d'un trottoir est demandée le long de l'axe principal à créer et le long de la rue du Carrefour Bailly.
- Il est demandé de maintenir un accès depuis l'opération en direction des parcelles agricoles situées au nord-ouest du site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties nord, ouest et est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.

Gestion des risques et des nuisances

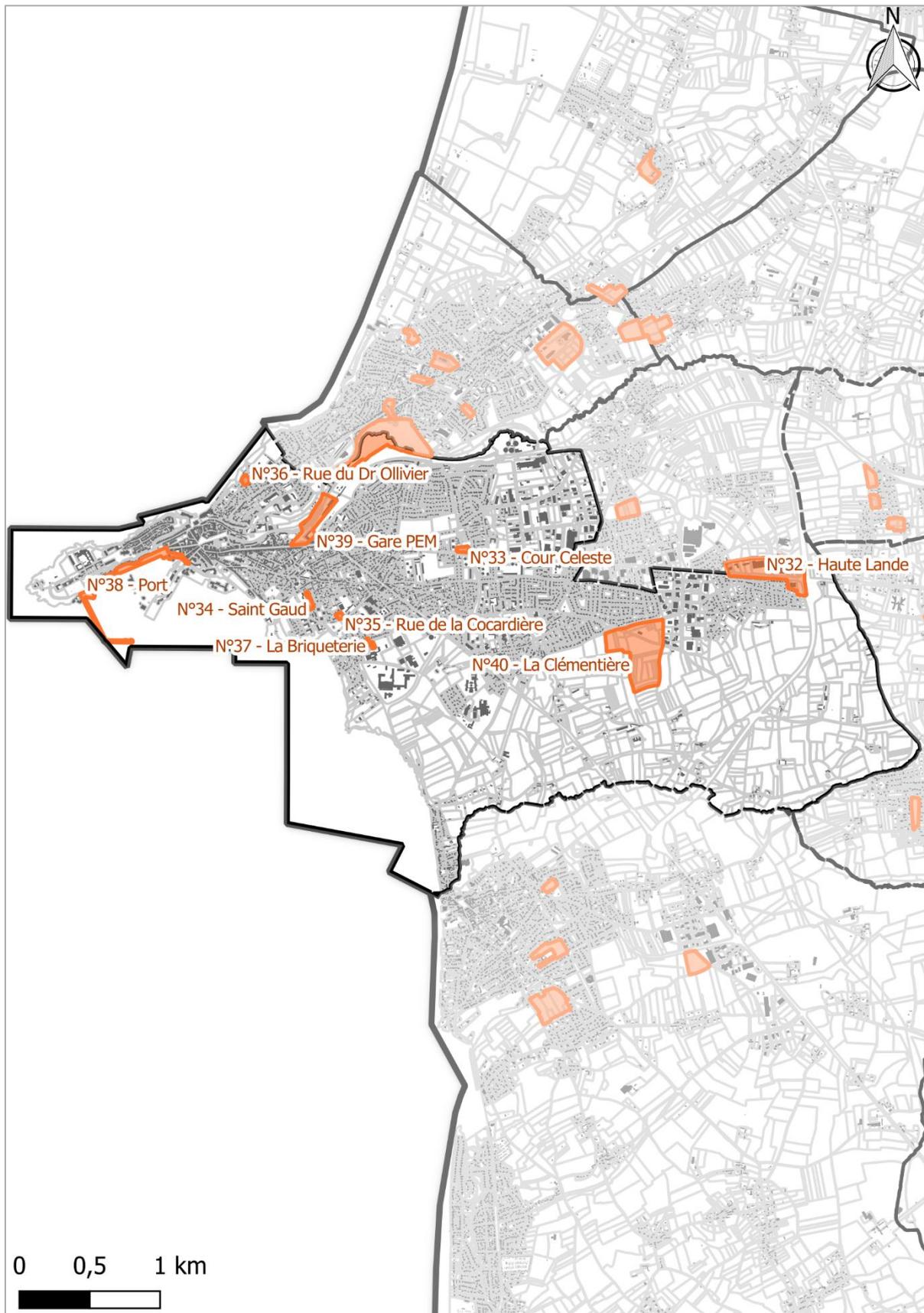
- La totalité de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes modéré dans les constructions, qui concerne en particulier les sous-sols de 1 à 2,5m.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Granville



OAP n°32 - Granville - Haute Lande

I. Présentation du site

Description du site :

Le site est situé en entrée de ville, le long de la route de Villedieu, qui constitue l'une des principales entrées de ville à Granville.

Des activités économiques notamment commerciales, sont implantées au nord du site, quant au sud, le tissu bâti est à dominante résidentielle.

L'objectif est d'assurer une qualité d'entrée de ville en maintenant voire en renforçant la place du végétal dans ce secteur. Des éléments naturels sont présents : une trame bocagère, des arbres isolés ou constituant un alignement et des espaces verts.

Surface : 7,9 ha



II. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- Sente piétonne à créer
- Sente piétonne à préserver

Qualité environnementale et préservation des risques

- ★ Arbre à maintenir
- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter
- /// Espace naturel à créer ou à préserver

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- /// Prévoir un recul des constructions

Programmation et usage du sol

- secteur à dominante d'activités économiques

III. Organisation des déplacements

- Une sente piétonne et cyclable est à prévoir le long de la Route de Villedieu, sur sa portion nord, tel que reporté au schéma d'aménagement.

IV. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- L'ensemble des haies présentes, tant en limite d'espace public qu'en limites séparatives est à préserver pour assurer une entrée de ville végétale. Les haies sont identifiées au schéma d'aménagement.
- Des haies d'essences locales sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement, afin d'assurer une continuité végétale le long de la route de Villedieu.
- Les arbres identifiés au schéma d'aménagement sont à préserver.

Gestion des risques et des nuisances

- La RD 971, qui borde le site à l'est est une route classée à grande circulation, une marge de recul de 75 m est à respecter de part et d'autre de l'axe.

V. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les constructions à vocation économique, implantées de part et d'autre de la route de Villedieu devront observer un recul. Aucune construction ne peut être autorisée, y compris des annexes à la construction principale, dans une bande de 25 m, mesurée depuis l'axe de la route tel que reporté au schéma d'aménagement, en application du Règlement départemental de voirie. Il est demandé que cette marge de recul soit plantée ou arborée.

OAP n°33 - Granville – Cour Céleste

I. Présentation du site

Description du site :

Le site se situe le long de l'avenue des Matignon, il est imbriqué dans le tissu urbain, une opération de construction de logements au nord du site a été réalisé.

Surface: 0,32ha



II. Schéma d'aménagement



--- Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

— Desserte locale à créer

⋯ Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 40 log/ha

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un délaissé urbain, qui accueillait une habitation et une activité économique.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte et front bâti
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 12 et 15
Densité*	40 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur l'avenue des Matignon, au niveau de la Cour Céleste.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées, aucun nouvel accès n'est permis depuis l'avenue des Matignon.
- Une connexion piétonne et cyclable, accessible à tous, est à réaliser, en continuité avec celle proposée par l'opération de constructions au nord. Cette sente, d'un axe nord/ sud est identifiée au schéma d'aménagement.
- Une construction est présente à l'est, en dehors du périmètre. Cette construction étant desservie par un accès direct, qui traverse le site de l'opération, depuis l'avenue des Matignon, une nouvelle desserte interne est à prévoir, potentiellement via la future voirie interne. Aucun accès individuel depuis l'avenue des Matignon ne sera permis.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus.
- Il est préconisé de réaliser du stationnement déporté à proximité immédiate de la cour Céleste, qui constitue le seul accès routier au site.

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à quelques mètres de l'opération.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost (déchets verts et bio-organiques).

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Les constructions existantes sur le site peuvent faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition.
- Principe d'un front bâti.

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- La sente piétonne et cyclable nouvellement créée doit être arborée.
- Il est attendu un traitement paysager qualitatif (haie d'essences locales) le long de la rue des Matignon.

OAP n°34 - Granville – Saint Gaud

I. Présentation du site

Description du site :

Le site est situé entre le boulevard Saint-Gaud, l'allée Louis Epron et la Horie. Il s'agit d'une parcelle située en cœur d'îlot.

Surface: 0,35 ha



II. Schéma d'aménagement



⬜ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens possible à créer

Programmation et usage du sol

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 40 log/ha

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat collectif ou habitat intermédiaire
Typologie de logements	-
Nombre de logements	14 logements minimum
Densité*	40 logements/ha

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Deux accès peuvent être envisagés, tel que reporté au schéma d'aménagement :
 - Via les HLM Saint Gaud (à privilégier)
 - Via la rue Saint Gaud

- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies devront permettre le passage des véhicules liés à la gestion des déchets.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à 200 mètres du site.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Le secteur boisé au nord devra être préservé, la présence du végétal pourra être renforcée ; aucune nouvelle construction ne sera permise sur ce secteur identifié au schéma d'aménagement.



Adaptation au changement climatique

- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost (déchets verts et bio-organiques).

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°35 - Granville – Rue de la Cocardière

I. Présentation du site

Description du site :

Le site est bordé par les rues de la Cocardière à l'ouest, de la Horie au sud et le complexe sportif Coubertin à l'est. Il s'agit d'un jardin d'un particulier.

Surface: 0,2 ha



II. Schéma d'aménagement



 Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

 Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

 Arbre à maintenir

 Haie à préserver

Programmation et usage du sol

 Secteur à dominante d'habitat à densité de 40 log/ha

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre d'opération au coup par coup ou d'une opération unique d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Front bâti
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Environ 6 logements
Densité*	30 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Les constructions seront desservies par l'entrée actuelle du site, depuis la rue de la Cocardière. Aucun accès ne sera permis depuis la rue de la Horie ni depuis le parking du complexe sportif.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Il est demandé des stationnements perméables aux eaux de pluie.

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à 150 mètres.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost (déchets verts et bio-organiques).

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les haies en pourtour du site, à l'est et au sud sont à préserver voire à renforcer.
- L'arbre présent sera à conserver, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Intégration architecturale

- Il est attendu un alignement bâti en lien avec les morphologies urbaines observées sur les parcelles voisines.



OAP n°36 - Granville – Rue du Docteur Ollivier

I. Présentation du site

Description du site :

Le site est bordé par la rue du docteur Ollivier et par le Chemin du Noroit. Depuis la rue du Dr Ollivier, la mer apparaît en arrière-plan. Il s'agit d'un jardin d'un particulier qui pourrait faire l'objet d'une densification.

Surface : 0,3 ha [avec maison existante]



II. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens possible à créer

▲ Accès piéton et/ou cyclable à créer

- - - Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

— Mur à préserver

✳ Batiment existant pouvant être détruit

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Logement individuel ou intermédiaire
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 5 et 8
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet, comprenant les logements existants.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Les constructions seront desservies par un accès commun depuis la rue du Docteur Ollivier. Aucun accès ne sera permis depuis le chemin de la Noroit, en raison de la topographie et du talus.
- Une liaison douce sera réalisée afin de relier la rue du Docteur Ollivier et le chemin du Noroit.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Il est demandé des stationnements perméables aux eaux de pluie.

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à 200 mètres du site.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques].

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les arbres présents sur le site doivent être maintenus et le talus le long du chemin de Noroit conservé, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Le mur en pierre de pays situé à l'ouest de la parcelle doit être préservé.
- Un traitement paysager est attendu le long de la rue du Dr Ollivier, toutefois une vue mer doit être conservée.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération [les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés].
- La maison existante sur le site peut être détruite.

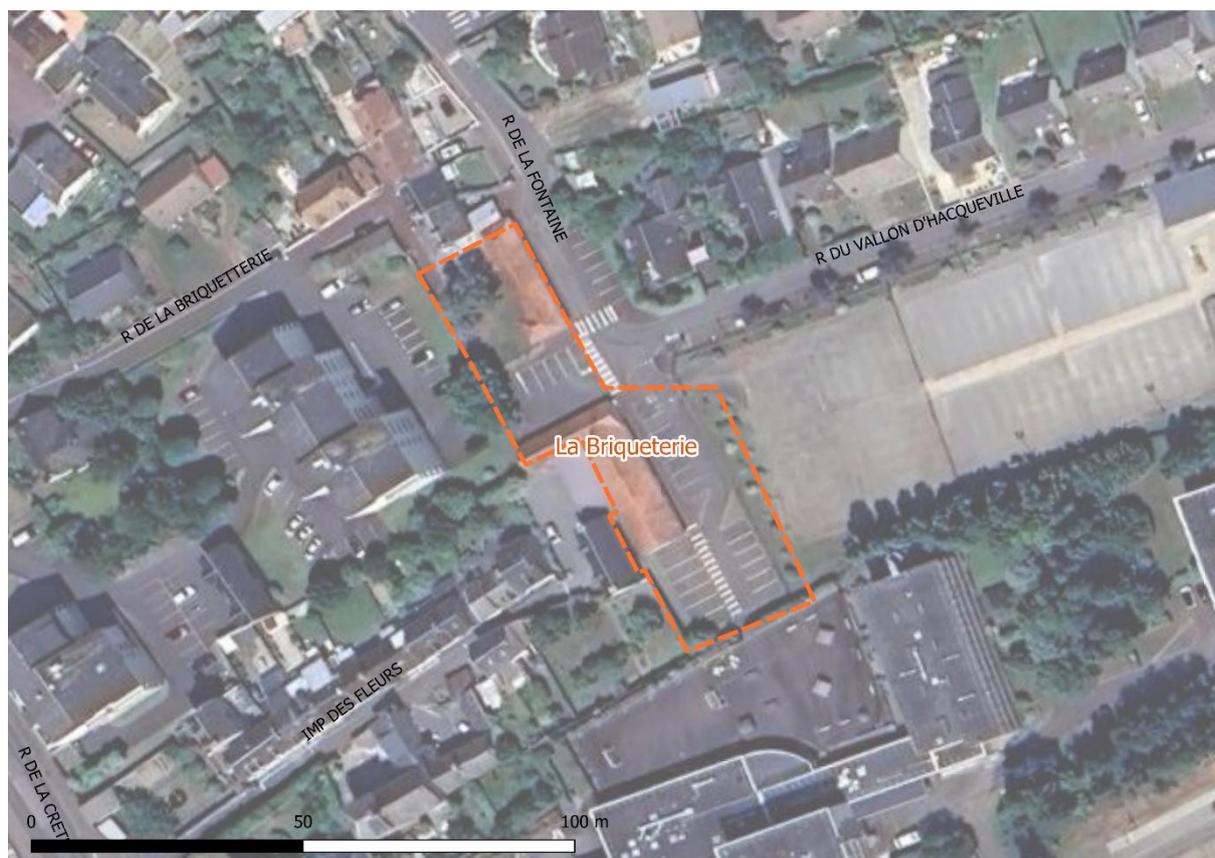
OAP n°37 - Granville – La Briqueterie

I. Présentation du site

Description du site :

Le site se situe rue du Vallon d’Hacqueville à proximité du boulodrome. Il est imbriqué dans le tissu urbain de l’agglomération granvillaise.

Surface: 0,20ha



II. Schéma d'aménagement



— Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

••• Sente piétonne à créer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

✱ Batiment existant pouvant être détruit

— Mur à préserver

Programmation et usage du sol

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

■ Secteur à vocation mixte [logements, bureau(x), équipement(s)]

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation de mixité fonctionnelle [habitat, équipement et bureaux]. Il s'agit aujourd'hui d'un espace déjà urbanisé en lien avec l'ancienne briqueterie.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat collectif ou habitat intermédiaire
Typologie de logements	-
Nombre de logements	15 logements minimum
Densité*	40 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par la rue du Vallon d'Hacqueville et la rue de la Fontaine.
- Un accès au parking du boulodrome sera à maintenir.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus.

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à 200 mètres de l'opération.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques].

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- L'ancienne briqueterie ne peut pas être détruite.

Intégration urbaine et paysagère

- Un espace vert sera à créer au nord du site. Il sera majoritairement composé d'essences locales.

OAP n°38 - Granville - Port

I. Présentation du site

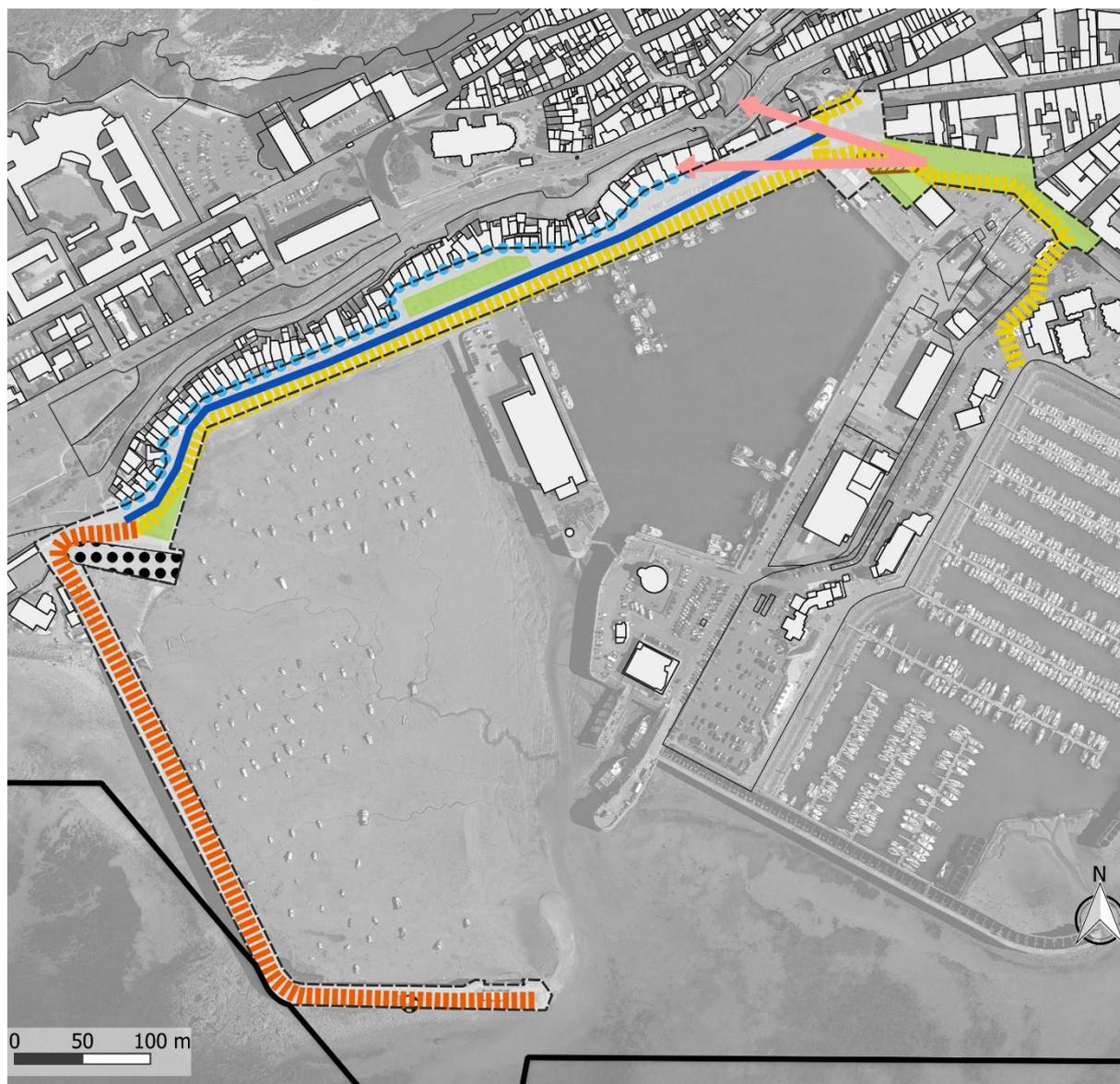
Description du site :

Il s'agit du secteur du port, comprenant le Quai Pleville, la Place A. Godal et la Grande Jetée.

Surface : 3,9ha



II. Schéma d'aménagement



□ Périètre d'OAP

Organisation des déplacements et des stationnements

▨ Liaison douce à aménager ou à valoriser

▨ Cheminement touristique à valoriser

●●● Circulation douce et aménagement qualitatif des terrasses

— Circulation automobile apaisée et stationnement à réaménager

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

→ Cône de vue à créer ou à maintenir

●●● Mise en valeur, valorisation touristique

▨ Site inconstructible pour une liaison visuelle port-ville et place A. Godal - Haute Ville

■ Espace public à aménager

III. Organisation des déplacements et stationnement

- Les liaisons douces sont à aménager et à valoriser le long du quai Pléville, rue du Port jusqu'à la rue des Isles, tel que représenté dans le schéma d'aménagement.
- La Grande jetée est à valoriser, notamment sur le plan touristique.
- Le long de la rue du Port, des aménagements qualitatifs des terrasses et des circulations douces sont à prévoir.
- La circulation automobile est à apaisée et le stationnement à réaménager.

IV. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Un cône de vue est à préserver et à renforcer, depuis la place A. Godal vers la Haute Ville, tel que reporté au schéma d'aménagement.
- La mise en valeur de deux éléments sur la grande jetée est attendue : le corps de garde de la jetée et la cale de radoub.
- Un secteur est inconstructible, afin de préserver une liaison visuelle entre le port et la ville et entre la place A Godal et la Haute Ville.
- Des espaces publics sont à repenser et à réaménager : la connexion entre la rue du port et la grande jetée, le stationnement central rue du port et la place A. Godal.

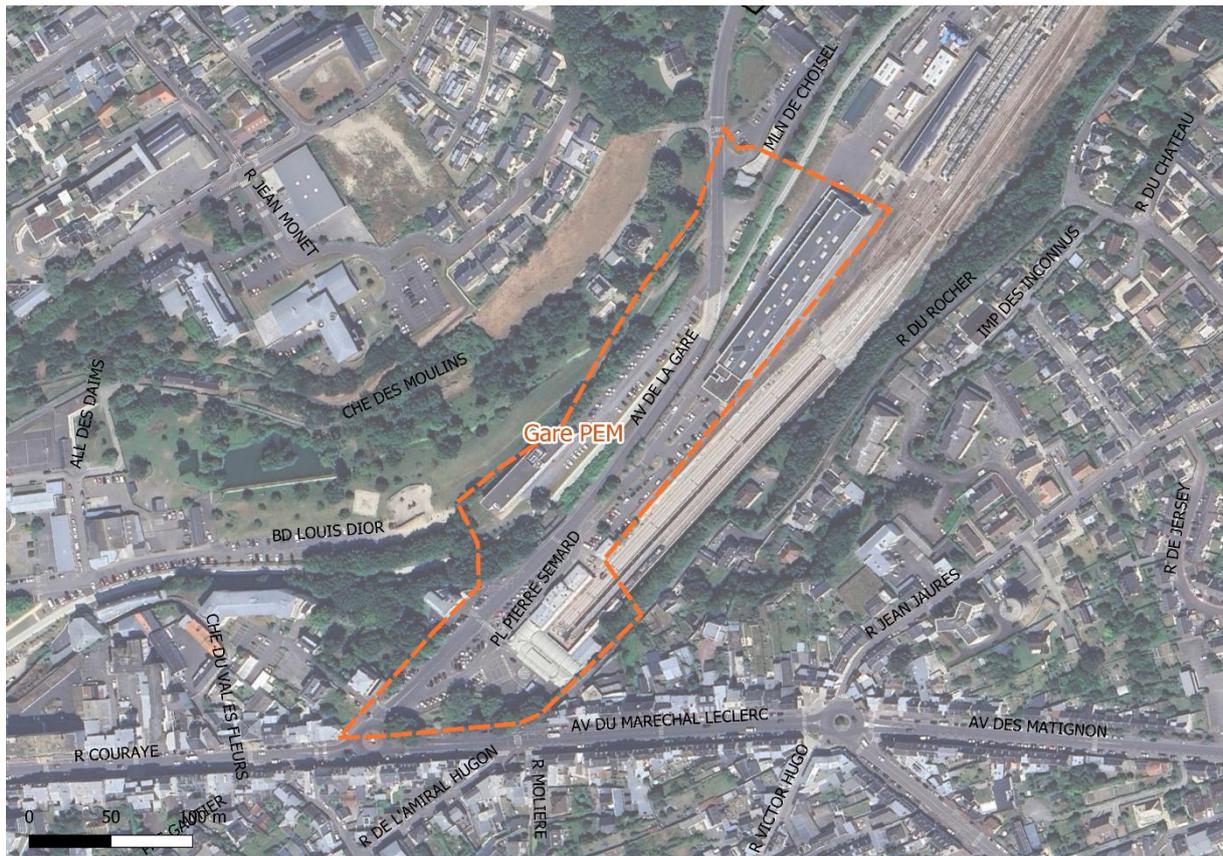
OAP n°39 - Granville – Gare PEM

I. Présentation du site

Description du site :

Le site se situe autour de la gare de Granville en plein cœur de l'espace bâti.

Surface : 3,6ha



II. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- Sente piétonne à préserver
- - - Sente piétonne à créer

Organisation des déplacements et stationnement

- ▨ Parking à aménager

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- 🚶 Parvis piéton et aménagements à réaliser

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'équipements. Il s'agit d'organiser les aménagements autour de cet espace stratégique pour les mobilités multiples et de créer des nouveaux quais pour la gare routière.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Des accès piétons seront développés vers le Val Es Fleur et la voie verte.
- La majorité des accès seront liés directement ou indirectement avec la présence de l'avenue de la gare.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus.
- Plusieurs poches de stationnements seront créées pour répondre aux enjeux de multimodalités en termes de mobilité.

Desserte par les transports en commun

- Constat : le site est un pôle multimodal.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Prévoir des espaces publics paysagers et végétalisés.

OAP n°40 - Granville – La Clémentière

I. Présentation du site

Description du site :

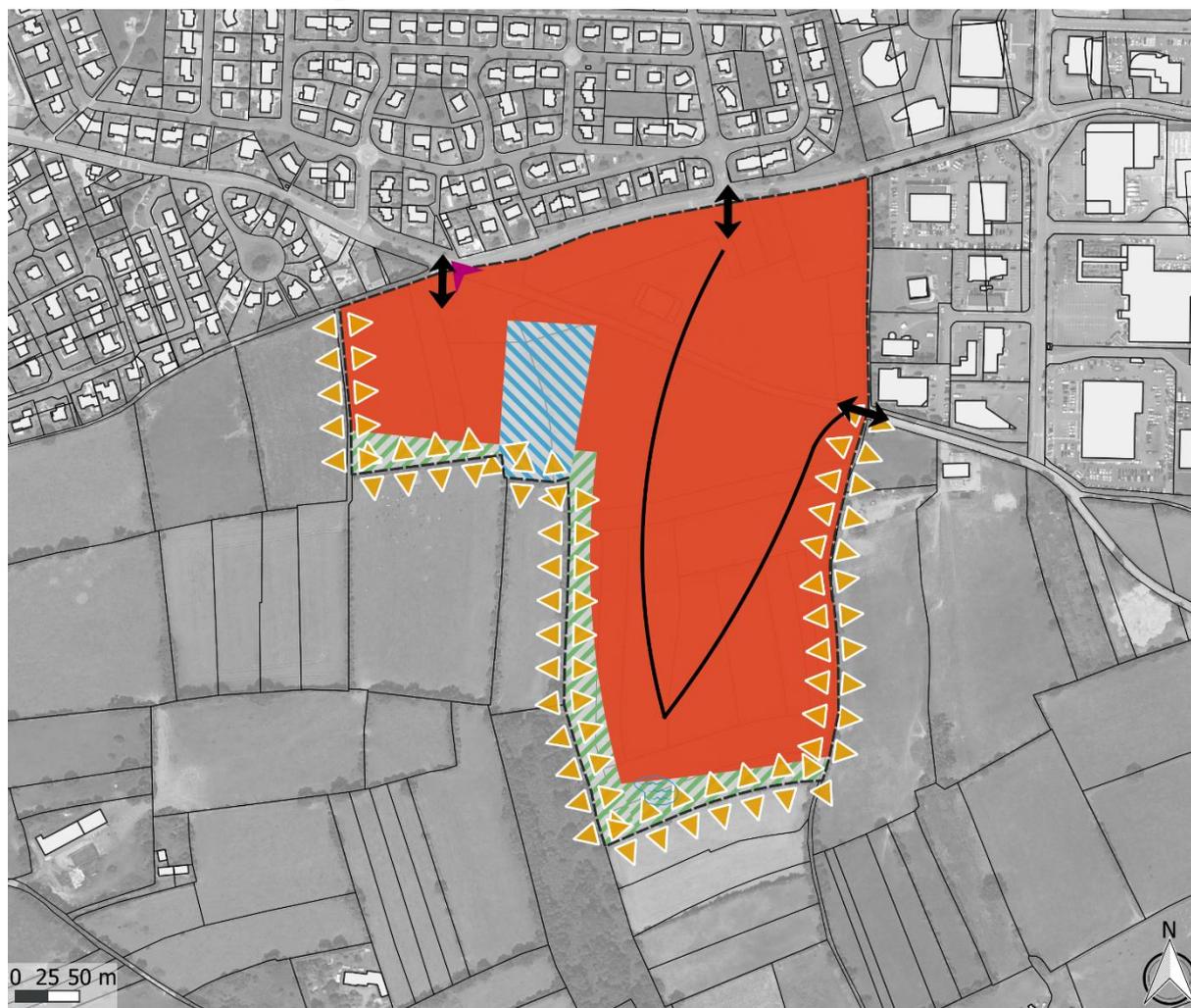
Le site se situe le long de la rue de la Fontaine Jolie. Il se situe en extension sud de l'urbanisation de l'agglomération granvillaise.

Surface totale : 12,9ha

Surface utile : 11 ha



II. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

— Desserte locale à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

☁ Aménagement pour les eaux pluviales à prévoir

▨ Aménagement pour les eaux pluviales à prévoir

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

▨ Espace naturel à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 40 log/ha

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace à dominante agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble ou d'une seule opération d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat collectif et habitat mixte (individuel, individuel groupé)
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum
Nombre de logements	Environ 440 logements
Densité*	40 logements/ha

* La densité est calculée sur la surface utile.

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par plusieurs voies double sens se connectant sur la rue de la Font Jolie en s'appuyant sur la RD472.
- Une connexion piétonne accessible à tous est à réaliser.

V. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (sous forme d'une enclave privative non close)
- Habitat collectif : 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de planchers, avec un minima de 1 place par logement de plus de 35 m². En cas de studio d'une surface de plancher inférieure à 35m², une place pour deux studios est à prévoir.
- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

Desserte par les transports en commun

- Constat : un arrêt de bus est situé à quelques mètres de l'opération.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Adaptation au changement climatique

- Prévoir des espaces publics paysagers et végétalisés.
- Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost (déchets verts et bio-organiques).

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

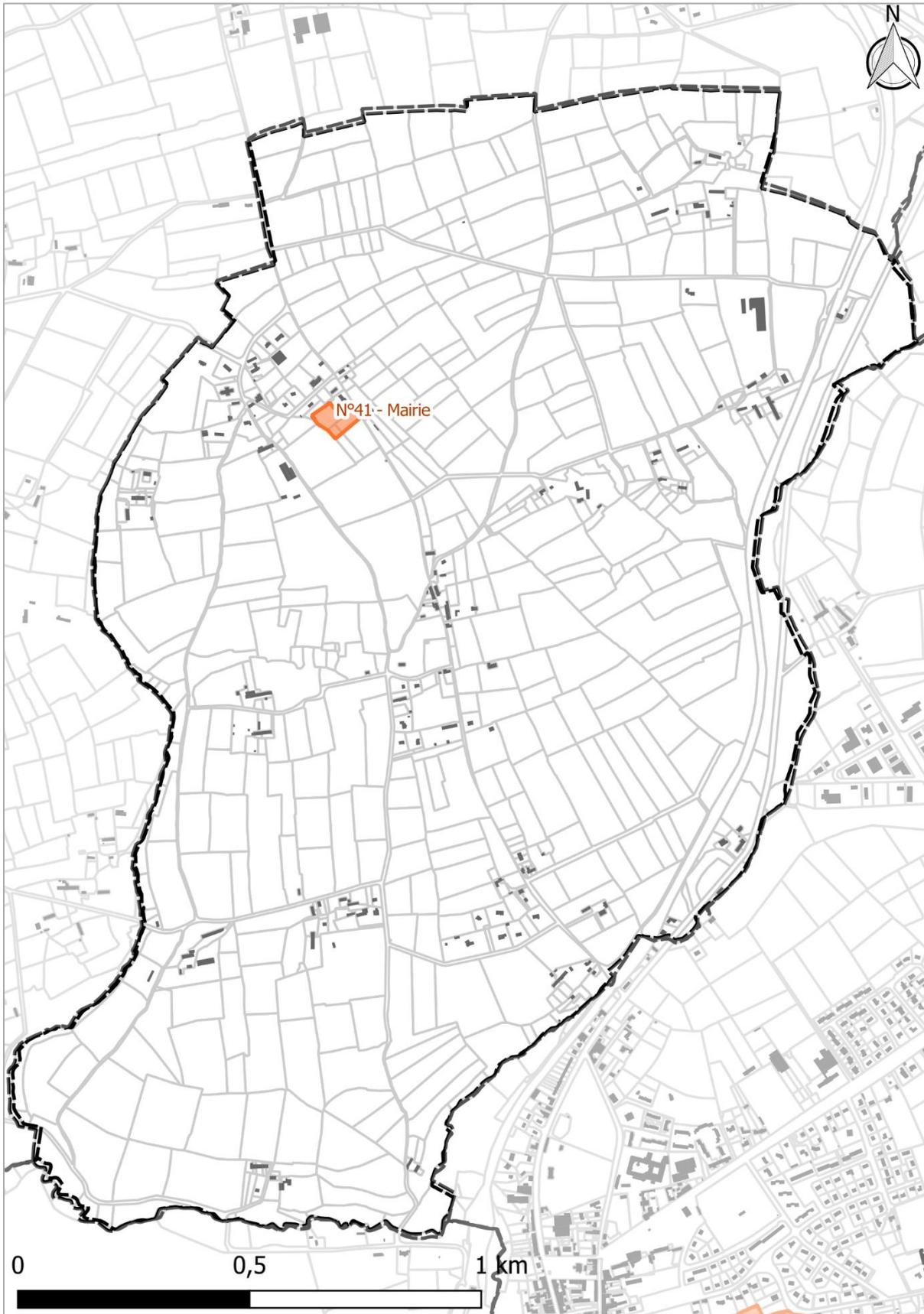
Intégration architecturale

- Il est attendu une cohérence et une intégration architecturale des futures constructions du site.

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Il est attendu un traitement paysager qualitatif (haie d'essences locales) le long de la rue de la Font Jolie.
- Une construction est sur le site et elle pourra être détruite pour la réalisation du projet.

Hocquigny



OAP n°41 - Hocquigny - Mairie

I. Présentation du site

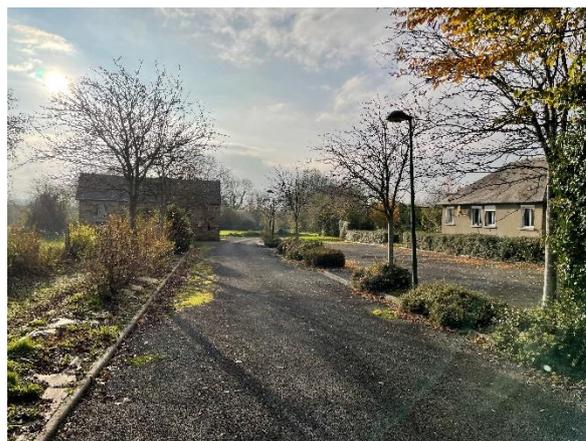
Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation derrière la mairie. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,47 ha



Site projet



Stationnement public à proximité



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Assainissement individuel
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager sur tout le pourtour sud et est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	OAP en entrée de bourg

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 5 et 8
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

● Haie à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à l'arrière de la mairie par la rue Duval.
- Aucun accès ne sera possible directement sur la RD35.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire puisque du stationnement public est présent à proximité immédiate du site.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur le pourtour sud et est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydrologique, écologique et paysager.

Gestion des risques et des nuisances

- Le site se situe en entrée de bourg et devra veiller à la bonne intégration paysagère de l'opération. Dans ce but, le linéaire de haies présents autour du projet sera préservé et une bande tampon inconstructible en limite de la RD35 est établie afin de limiter les nuisances liées aux bruits, tout en permettant la valorisation de l'entrée de bourg via un traitement qualitatif des espaces verts.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir le long de la RD35 et sur l'ensemble des pourtours du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer à proximité de l'accès principal situé en face des espaces de stationnement public.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Une zone tampon de 10m minimum sera observée par rapport à la RD35. Cet espace pourra être un espace privatif de jardin lié à une construction principale.

Hudimesnil



OAP n°42 - Hudimesnil – Rue des Ecoles

I. Présentation du site

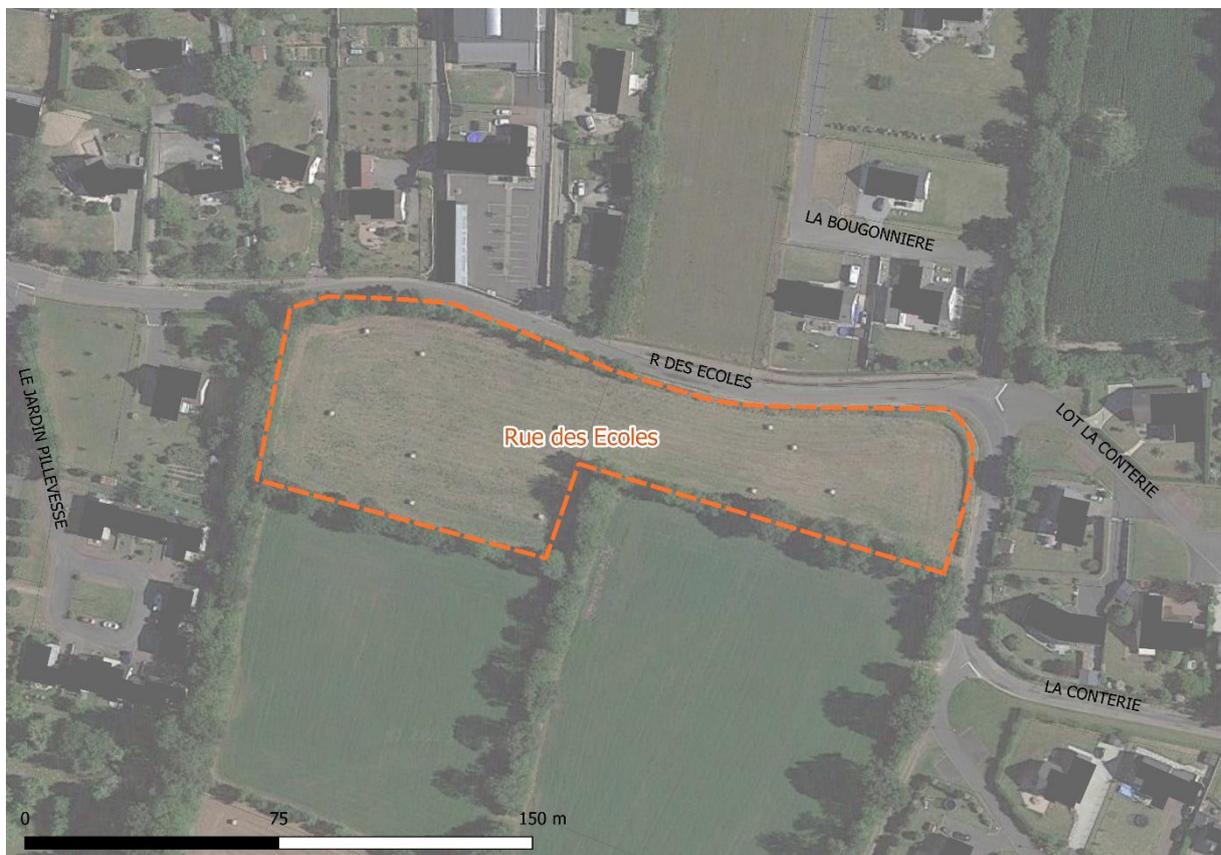
Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,90ha



Vue depuis la route



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies sur talus d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures ouest et sud de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Prédisposition aux zones humides sur toute la partie est et au centre du secteur ; zone humide présente en contact direct en bordure sud-ouest du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes moyen
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 12 et 16
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

🌊 Aménagement pour les eau pluviales à prévoir

🌳 Haie à préserver

🔺 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

🟠 Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des écoles.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.
- La voie principale devra comprendre au minimum un trottoir.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

Desserte par les transports en commun

- Une voie piétonne sera réalisée afin de faciliter l'accès à l'arrêt de car situé à proximité de la mairie.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties ouest et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.
- Un traitement qualitatif en bordure de rue est à prévoir.
- Le projet devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, notamment à travers la préservation du linéaire bocager existant (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).

Gestion des eaux pluviales

- Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents.
- Un aménagement des eaux pluviales est à prévoir au sud-ouest du secteur afin d'anticiper l'artificialisation du secteur et la hausse des écoulements des eaux associée. Cet aménagement devra permettre le confortement de la zone humide située en bordure du secteur.

Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen dans les constructions, qui concerne notamment les sous-sols de 2,5 à 1m.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un cône de vue sur la rue des écoles sera à préserver. De manière générale, les constructions ne devront pas compromettre les vues sur l'Eglise en limitant notamment la hauteur sur les parties sud de la zone.

OAP n°43 - Hudimesnil – Rue du Sacré Cœur

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation à proximité du cimetière, dans le prolongement d'un lotissement existant. Les parcelles ont actuellement une vocation agricole.

Surface: 1,60ha



Accès au site



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures nord, ouest et est de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Prédisposition aux zones humides sur la partie ouest et dans l'angle est du secteur ; zone humide à proximité en bordure ouest du secteur
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes faible à fort
Paysage et patrimoine	Cône de vue remarquable sur l'église Notre-Dame

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 20 et 25
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

△ Cone de vue à préserver et à valoriser

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue d'Alican.
- Aucun accès ne sera possible sur la rue du Sacré Cœur (RD143).
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- La voie créée devra comporter au moins un trottoir adapté aux mobilités piétonnes sur le site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties nord, ouest et est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situées sur les limites nord-est, sud-est et sud-ouest de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- L'OAP devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, notamment à travers la préservation du linéaire bocager existant (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).

Gestion des eaux pluviales

- Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents.

Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible, moyen ou fort dans les constructions.
- Un cône de vue remarquable sur l'église est à préserver dans le prolongement de la rue du Sacré Cœur.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toute la bordure sud du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Le cône de vue sur l'Église est à préserver en limitant notamment la hauteur des constructions.

Schéma à valeur illustrative [non opposable]



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Parcelle bâtie
-  Espace vert
-  Stationnement privé
-  Route
-  Stationnement public
-  Haies ou espace arboré

Jullouville



OAP n°44 - Jullouville – Le Hamel

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation situé à côté de l'ancienne école et d'un camping. Les parcelles sont actuellement à vocation agricole. A l'est du site, le long de la route de Carolles, un projet de logements sociaux est en cours de réalisation en 2023.

Surface: 0,70ha



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Alignement d'arbres localisé en bordure est de la Route de Carolles
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	OAP située entre le camping Soleil Levant et la route de Carolles

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace à vocation agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 10 et 15
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

→ Accès en sens unique à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie en sens unique se connectant sur la route de Carolles. La sortie du site se fera également en sens unique sur la route de Carolles.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

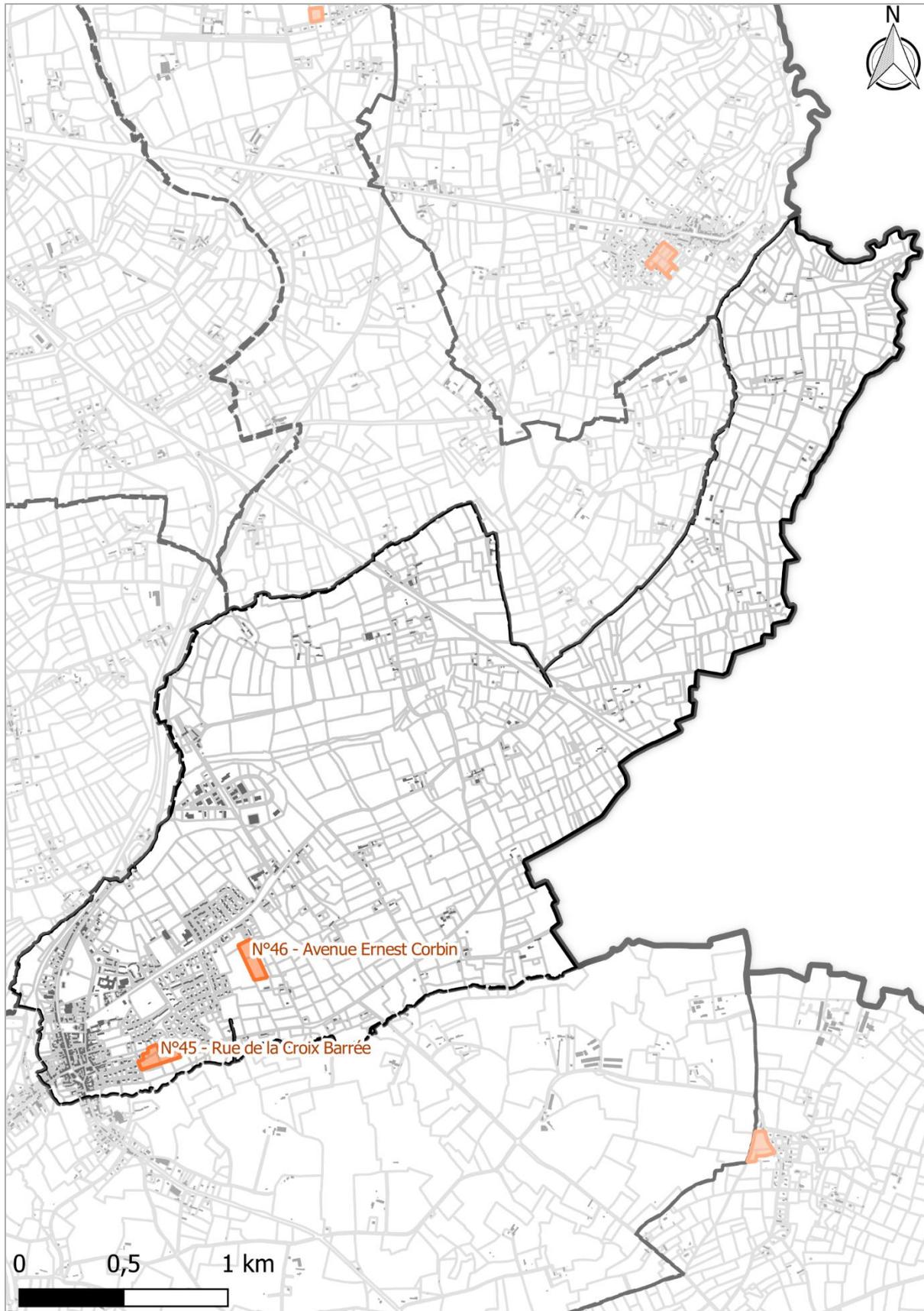
- Des linéaires de haies en bordure est, nord et ouest de l'OAP devront être implantées afin réduire l'impact paysager généré par les constructions et de traiter la frange paysagère avec le camping.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La Haye-Pesnel



OAP n°45 - La Haye Pesnel – Rue de la Croix Barrée

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue du Vallon. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 1,3ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Importante pente vers le sud
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Présence de haies à rôle paysager en bordure nord de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Zones humides en contrebas du secteur, sur toute sa partie sud.
Risques naturels et/ou technologiques	Risque d'écoulements des eaux pluviales lié à la topographie du site.
Paysage et patrimoine	Cône de vue remarquable sur la vallée et en contrebas les collines alentours situées au sud du secteur

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 25 et 28
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

→ Accès en sens unique à créer

— Desserte locale à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

★ Arbre à maintenir

● Haie à préserver et à renforcer

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

⊙ Espace public à créer

△ Cone de vue à préserver et à valoriser

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie à sens unique se connectant à la rue Claude Monet en direction de la rue de la Croix Barrée.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies créées devront prendre la forme de voie partagée (piétonne, voiture, vélo).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

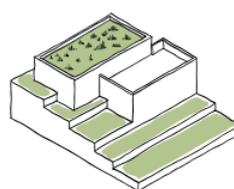
VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

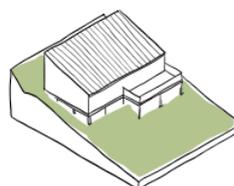
- Les haies situées sur la bordure nord de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Les arbres situés au cœur du site sont à préserver.
- Un traitement qualitatif de la bordure sud de l'OAP sera à réaliser. Ce dernier devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).

Gestion des risques et des nuisances

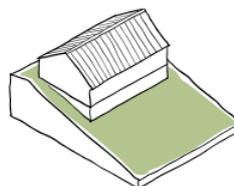
- Du fait de la topographie importante de l'OAP, les constructions devront suivre un certain nombre de prescriptions afin de limiter leur impact paysager et les risques liés aux écoulements et aux glissements de terrain, ainsi que les impacts paysagers :
 - Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réelle réflexion.
 - Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements.
 - La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.
- L'aménagement du secteur devra préserver les cônes de vue remarquables sur le paysage observable au sud de l'OAP.



S'installer sur une succession de restanques
La maison peut s'étagérer dans la pente et s'installer sur une succession de restanques.



Accompagner la pente
La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encasturer dans la pente
La maison peut s'adosser voire presque s'encasturer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toute la bordure sud du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Des parcelles en lanière sont à privilégier en priorité. Des parcelles sous la forme d'un rectangle sont à éviter.
- La plantation d'une haie au sud est proscrite afin de préserver le cône de vue sur la vallée.
- La topographie marquée devra être pleinement intégrée dans l'insertion architecturale des constructions.

OAP n°46 - La Haye Pesnel – Avenue Ernest Corbin

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement en cours de réalisation en 2023. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 1,23 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Présence de haies à rôle paysager, écologique et hydrologique à l'est, au sud et au centre de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée, à proximité immédiate de lotissement en cours de réalisation en 2023.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	Logements sociaux : 20% minimum
Nombre de logements	Entre 22 à 26
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie en double sens ou en sens unique se connectant au le lotissement en cours de réalisation en 2023 et au lotissement du Clos Levant.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton est à prévoir au sud-est de l'opération, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de quatre logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

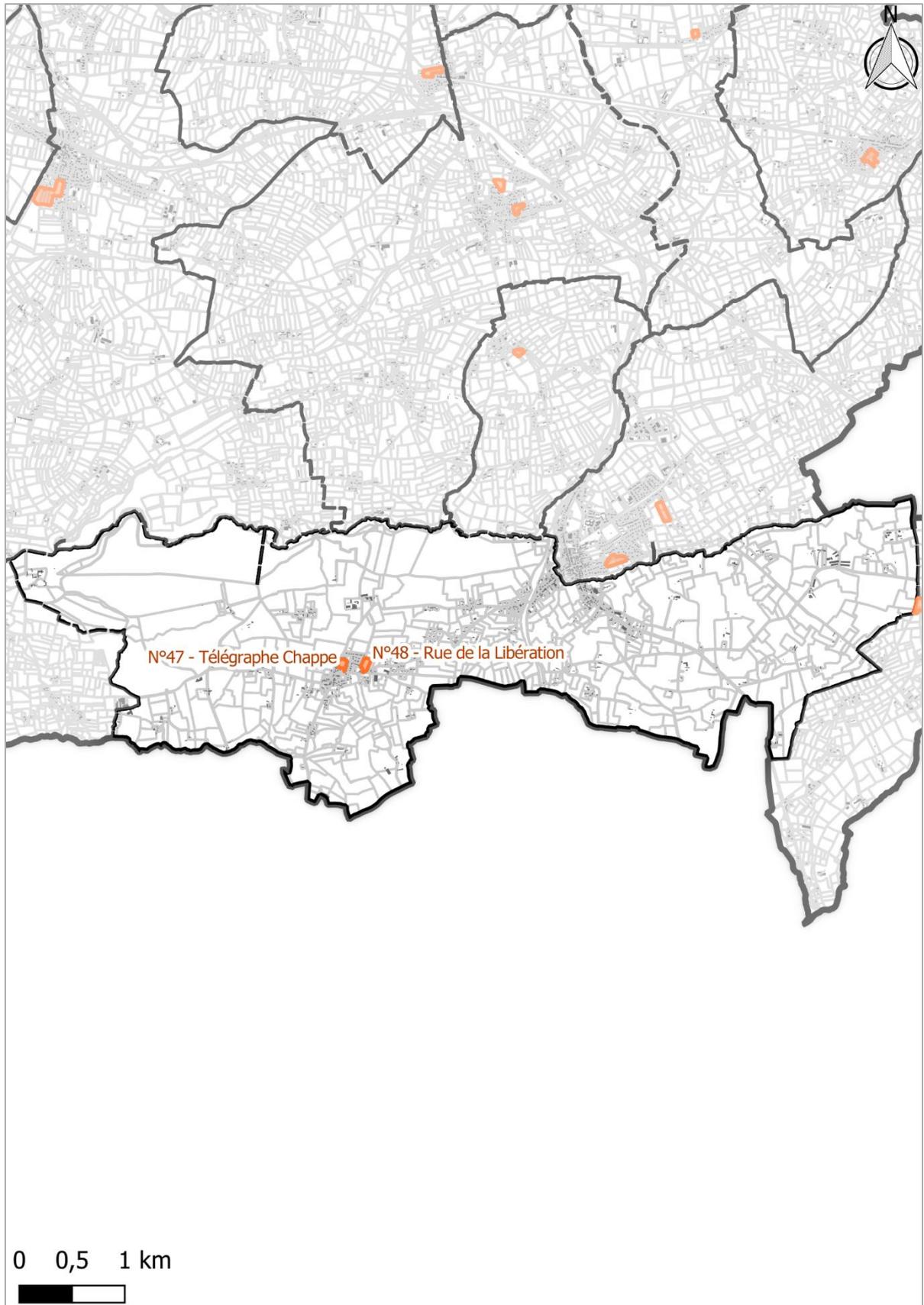
- Les haies situées sur la partie centrale de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.
- Un linéaire de haies situé sur toute la limite est de l'OAP devra être implanté afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures est du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La Lucerne d'Outremer



OAP n°47 - La Lucerne d'Outremer – Télégraphe Chappe

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement rue Saint Gilles. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface: 0,65ha



Site projet



Rue Télégraphe Chappe



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole au cœur de la zone agglomérée et à proximité d'un espace de jeux et de convivialité.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 8 et 10
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- Accès en sens unique à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

- /// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer
- Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie sens unique se connectant à la cité de la Libération en lien avec les aménagements de centre-bourg réalisés. Le gabarit étroit de la rue du Télégraphe Chappe ne permet pas de créer une voie à double sens débouchant sur cette rue. Le sens de la voie à sens unique sera à déterminer pendant l'aménagement de la zone.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Des accès individuels seront possibles uniquement sur la rue du Télégraphe Chappe.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

Desserte par les transports en commun

- La voie créée comportera un trottoir facilitant ainsi les mobilités piétonnes en direction de l'arrêt de car situé sur la rue de la Libération.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties ouest de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur tout le pourtour de l'OAP dépourvu de haies devront être implanté afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif en bordure de l'OAP sur la rue du bourg est à prévoir afin de valoriser la qualité paysagère des aménagements futurs.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site. Une attention particulière est demandée le long de la rue du Télégraphe Chappe avec une limitation d'implantation des futures constructions d'au moins 10m de profondeur depuis la rue du Télégraphe Chappe. Cet espace tampon sera utilisé pour réaliser des haies vives d'essences locales mais aussi la plantation d'arbres d'essences locales.

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°48 - La Lucerne d'Outremer - Rue de la Libération

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation dans la continuité du lotissement des Pommiers. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,80ha



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures ouest, est et nord de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une unique opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 8 et 12
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès double sens à créer [localisation imposée]

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des Pommiers au nord et au sud sur la rue de la Libération.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

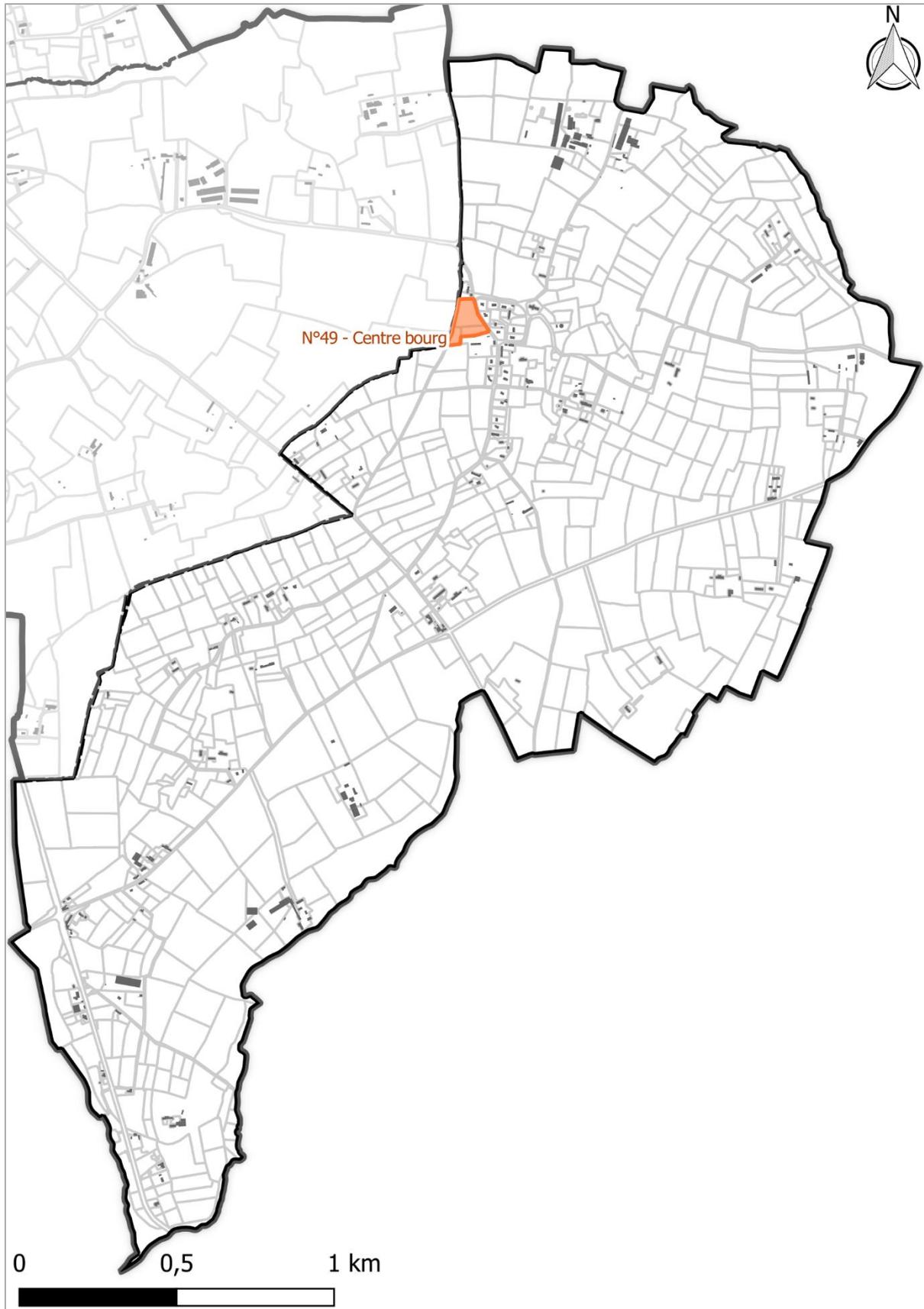
- Les haies situées sur les parties ouest, nord et est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydraulique et paysager.
- Une perméabilité entre les espaces urbains et agricoles devra être assurée, notamment par la préservation du linéaire bocager qui s'y trouve (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).
- Un traitement qualitatif en bordure de l'OAP sur la rue de la Libération est à prévoir afin de valoriser la qualité paysagère des aménagements futurs.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir sur toutes les bordures du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La Mouche



OAP n°49 - La Mouche - Centre Bourg

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation en face d'un lotissement communal au cœur du centre-bourg. Il s'agit de plusieurs parcelles situées le long de la RD164 situées sur un talus important.

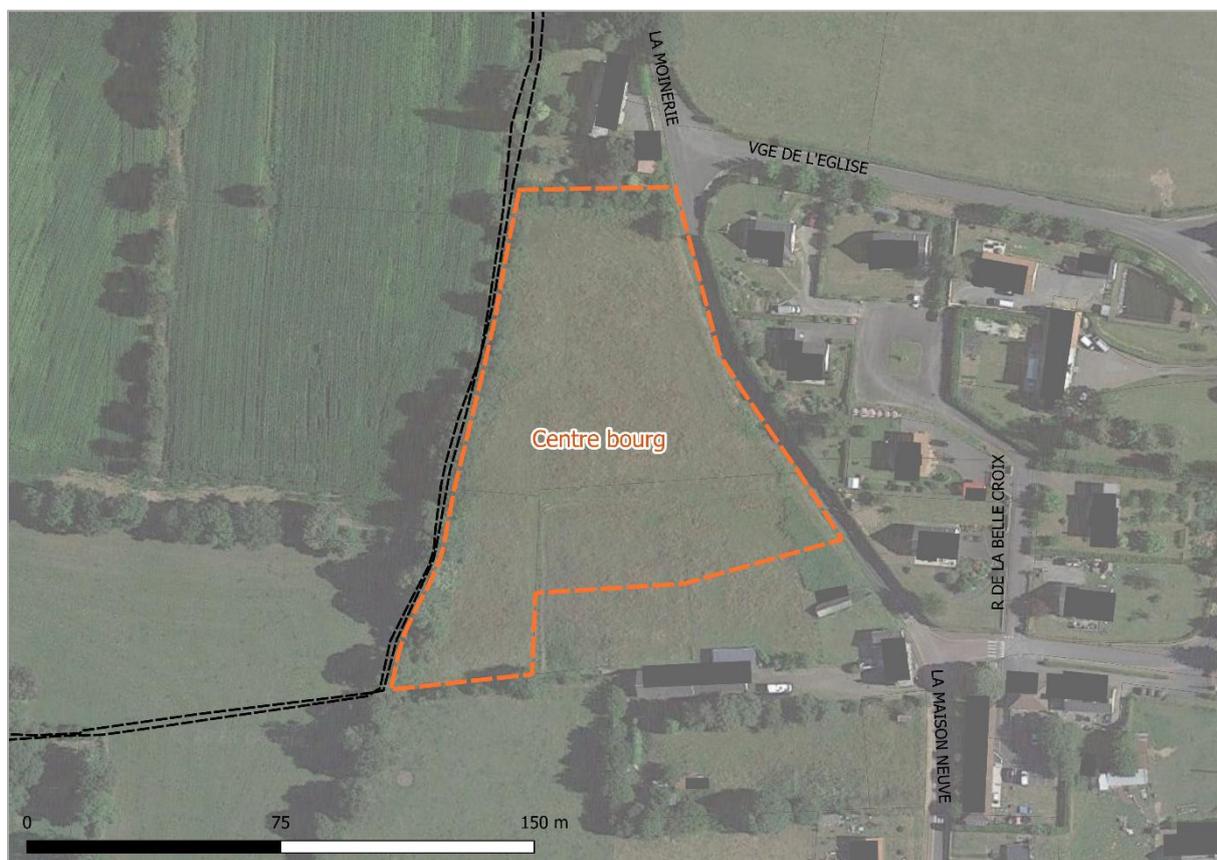
Surface: 1,00 ha



Site projet



Vue du talus le long de la RD



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Le site est actuellement en assainissement individuel
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures sud, nord et ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe. Il est accolé à une propriété privée à usage d'habitation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 8 et 12
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à l'intersection entre la RD164 et la RD109. Les accès sur la RD164 seront limités pour des raisons de manque de visibilité avec la présence d'une courbe prononcée sur cet axe routier.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un chemin piéton sécurisé sera réalisé le long de la RD164.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés. Il pourra être prévu une poche de stationnement à l'entrée du site.

Desserte par les transports en commun

- Une voie piétonne sécurisée sera réalisée le long de la RD164 afin de permettre aux enfants de rejoindre l'arrêt de car scolaire à côté de la mairie.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

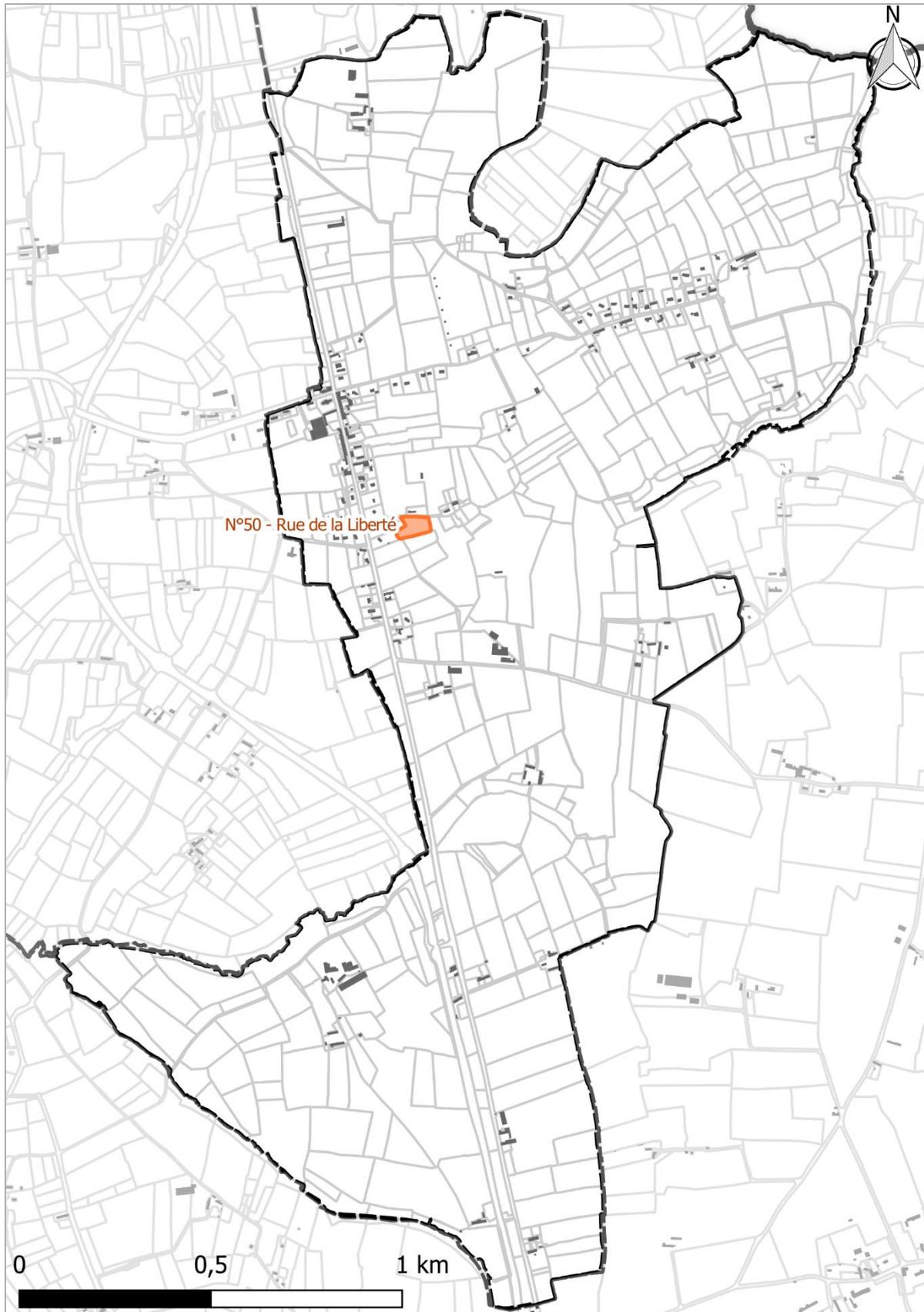
- Les haies situées sur les parties ouest, nord et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Un linéaire de haies situé sur toute la limite sud de l'OAP devra être implanté afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif des aménagements est attendu le long de la RD 164 afin de créer une insertion paysagère satisfaisante des aménagements futurs.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie ouest du site en limite avec l'espace agricole afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site. La haie située au nord sera également à maintenir.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Le Loreur



OAP n°50 - Le Loreur – Rue de la Liberté

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation en prolongement du centre-bourg.

Surface: 0,37 ha



Site projet



Route bordant le site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Le site est actuellement en assainissement individuel
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures sud, est et ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappe faible à élevé
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation plusieurs opérations individuelles
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 3 et 5
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

★ Arbre à maintenir

● Haie à préserver

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi de préférence par des accès mutualisés se connectant sur la rue de la Liberté.
- Si une voie est créée, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire sur ce site.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les parties ouest, est et sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Les 4 arbres situés au centre de la parcelle seront également à préserver. Ils pourront cependant être abattus si leurs présences ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions.
- Un traitement qualitatif de la limite nord en bordure de rue est attendu afin de garantir une bonne insertion paysagère des futurs aménagements.

Gestion des risques et des nuisances

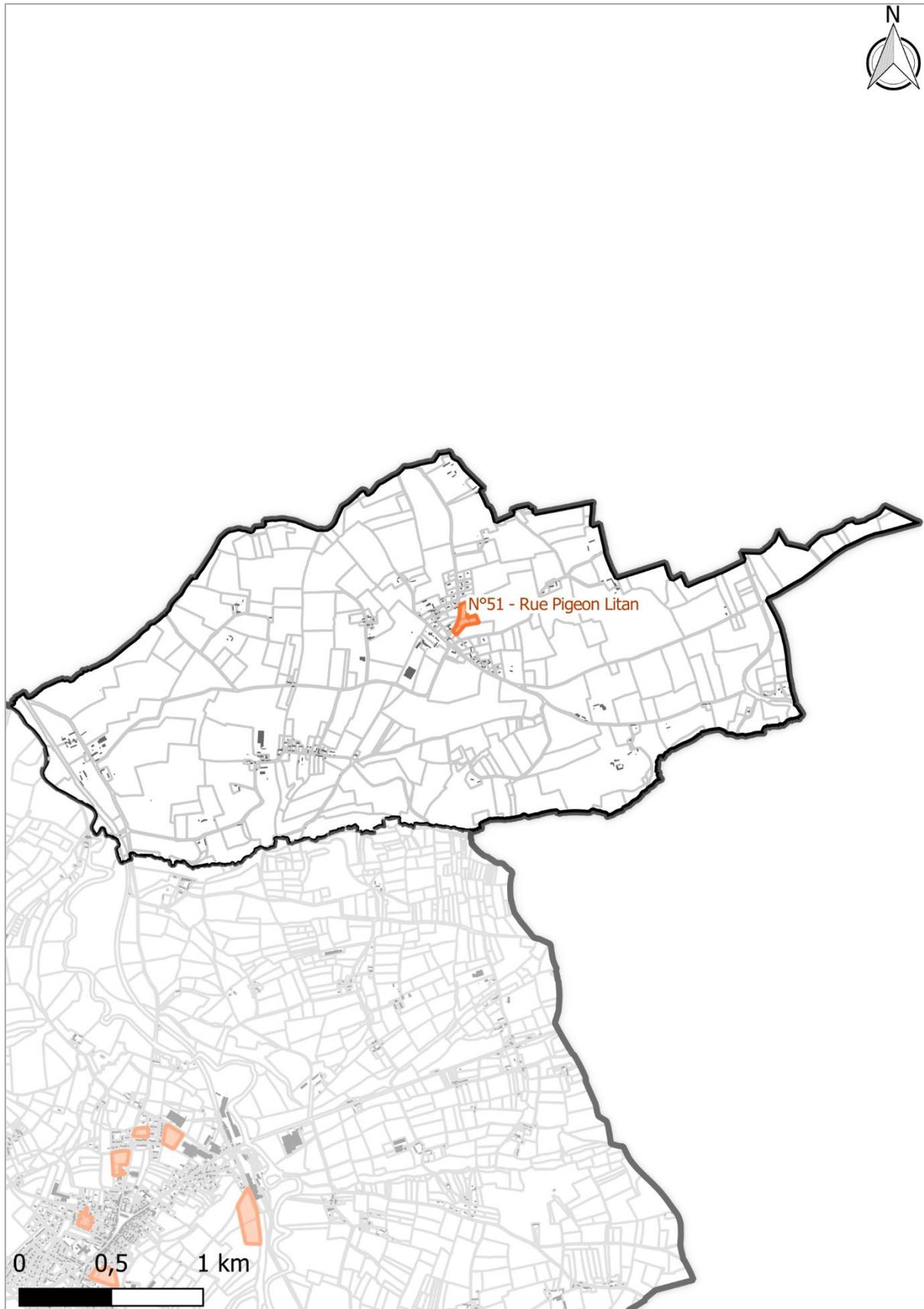
- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à élevé dans les constructions.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie sud et est du site en limite avec l'espace agricole afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les constructions en « drapeau » sont interdites.

Le Mesnil-Aubert



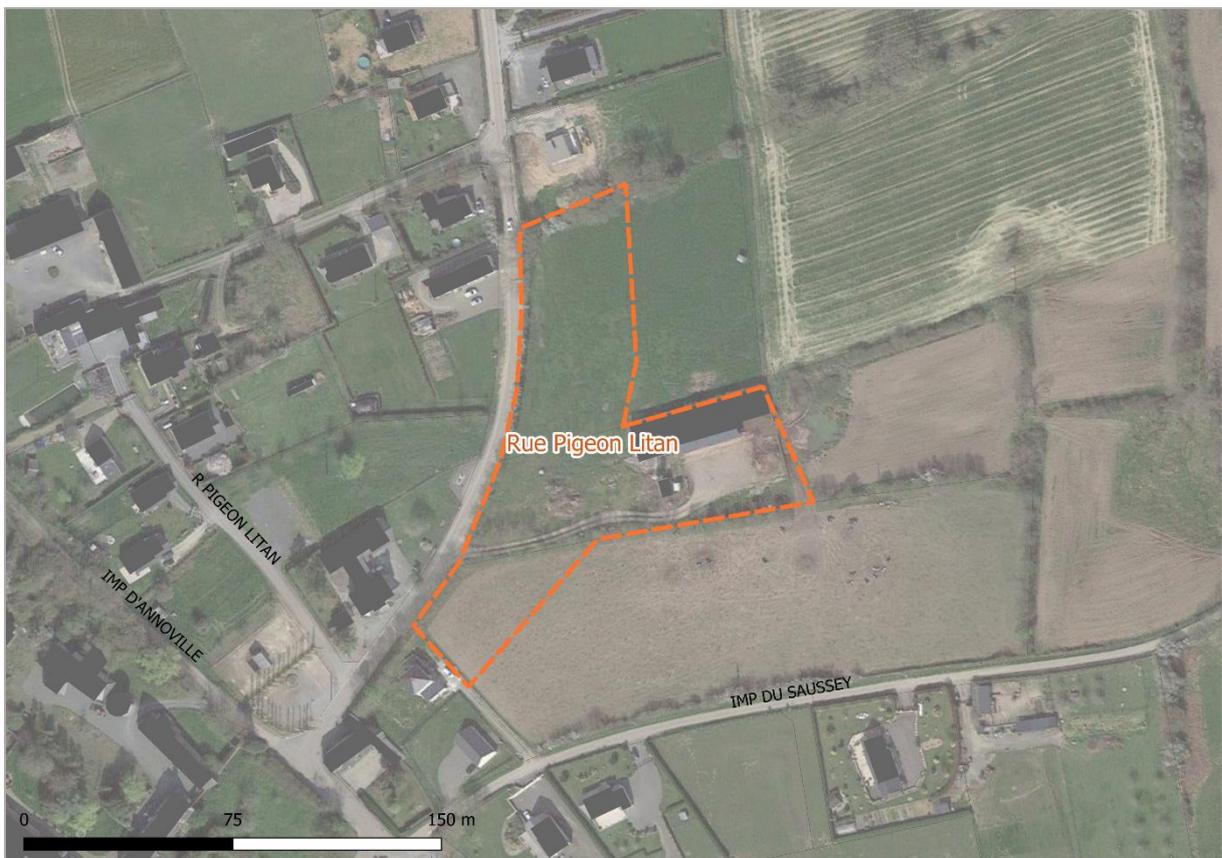
OAP n°51 - Le Mesnil-Aubert – Rue Pigeon Litan

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation en face de la mairie. Les parcelles sont actuellement valorisées par l'agriculture et située à proximité d'une exploitation agricole. L'activité est amenée à être délocalisée au cours des prochaines années, limitant ainsi l'impact sur l'activité agricole du projet.

Surface : 0,80 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Assainissement	Le site est actuellement en assainissement individuel.
Topographie	
Trame verte (haies, talus, boisements, verger...)	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et au sud de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique (cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...)	Le site se trouve en bordure d'un secteur à présomption de zones humides situé au sud de l'OAP
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappe faible à moyen (au sud)
Paysage et patrimoine	Secteur ABF

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe. Il est situé en face des espaces de jeux communaux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations individuelles
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 6 et 8
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

⊗ Batiment existant pouvant être détruit

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur pourra être desservi par des accès privés donnant directement sur la rue Pigeon Litan. L'accès existant au sud de la zone sera obligatoirement utilisé pour desservir une ou plusieurs habitations.
- En cas de création de voie, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera de préférence desservi par la voie nouvellement créée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire sur ce site.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure ouest de l'OAP, ainsi que celles existantes au nord et au sud au sein de l'OAP, seront à préserver pour leur rôle écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur toute la limite est, nord et sud de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales (en particulier au sud), réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques vis-à-vis du linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue Pigeon-Litan est à prévoir.

Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à modéré dans les constructions.

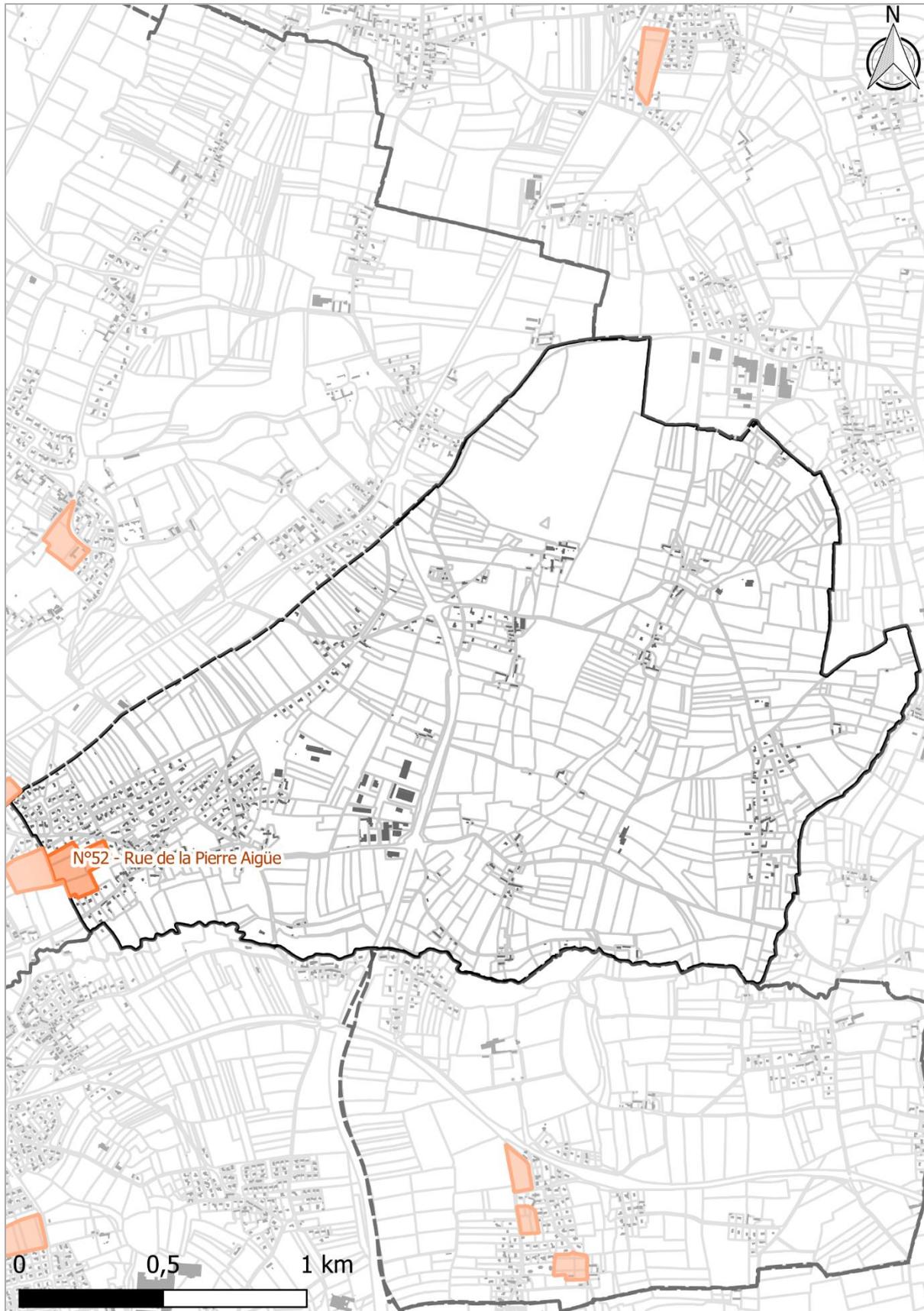
VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir tout le long de la rue Pigeon Litan afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales devront être créées en limites avec les espaces agricoles afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un traitement paysager est attendu le long de la rue Pigeon Litan.

- Le bâtiment agricole existant pourra changer d'usage conformément aux destinations acceptées dans sa zone. Dans tous les cas l'activité agricole ne pourra plus s'exercer dans ce bâtiment.

Longueville



OAP n°52 - Longueville – Rue de la Pierre Aigüe

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface: 2,50ha



Site projet



Vue depuis le parking au sud



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Plusieurs haies traversantes à caractère hydrologique, écologique et paysager à l'intérieur du secteur d'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Plusieurs zones humides sont identifiées au cœur du secteur d'OAP, sur sa partie nord-est et au centre de celle-ci
Risques naturels et/ou technologiques	Risque important d'inondation par remontée de nappe [moyen à élevé] sur l'ensemble du secteur
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

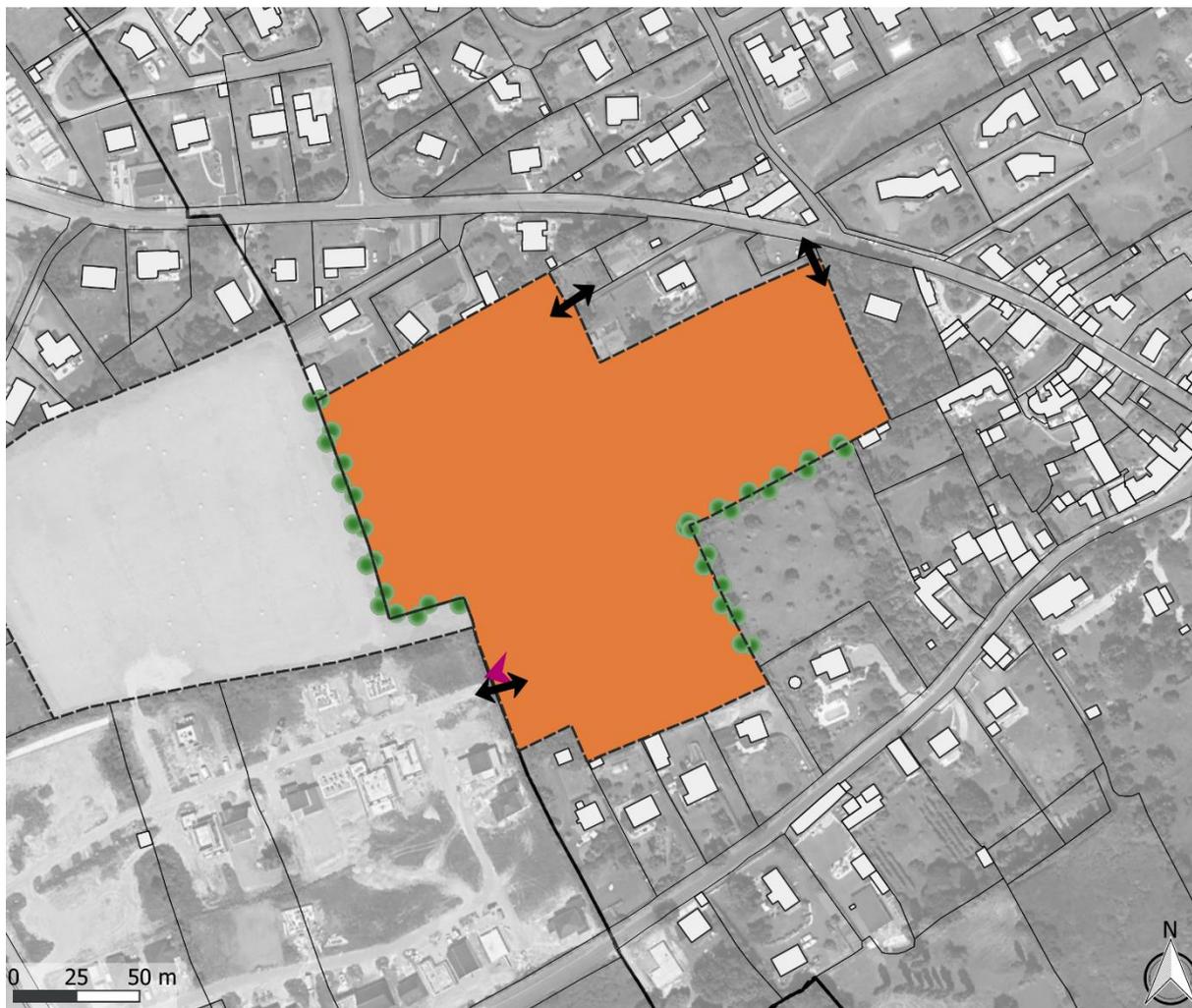
Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 20% minimum
Nombre de logements	Entre 60 et 65
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



⬜ Périètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver et à renforcer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à la rue de la Pierre Aigüe via un accès existant donnant sur la parcelle AB234. L'accès pourra également se faire sur la rue de la Pierre Aigüe par la parcelle AB229 puis AB230 et AB231. Une connexion routière en direction de Donville pourra être envisagée au sud-ouest du site.
- De manière générale, le site devra réaliser les continuités routières avec le projet réalisé sur à l'ouest sur la ZAC située à Donville-les-Bains. Deux voies routières sont prévues.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie ouest de l'OAP ainsi que celles situées en son sein seront à préserver, pour leur rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.

Gestion des eaux pluviales

- Les secteurs où se trouvent des zones humides seront inconstructibles afin de garantir leur préservation, et notamment la bonne infiltration des eaux pluviales.
- Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP [c'est-à-dire la quasi-totalité de l'OAP] afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents.

C. Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen ou fort dans les constructions.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie ouest du site en limite de la ZAC de Donville-les-Bains afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Le déploiement des chemins piétons devra s'appuyer sur des haies d'essences locales afin de constituer un axe ouest-est champêtre. Les haies actuellement positionnées au centre du projet sont à maintenir le plus possible en fonction des contraintes de l'aménagement du site.

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Muneville-sur-Mer



OAP n°53 - Muneville-sur-Mer – Nord Mairie

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation derrière la mairie à proximité immédiate des espaces de jeux réalisés par la commune en 2022. La parcelle est actuellement occupée par quelques arbres fruitiers sans valeurs et ne constituant par un verger de qualité.

Surface: 0,7 ha



Site projet



Equipements place de la mairie



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures est et nord de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappes faible sur la totalité du secteur
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe. Il est situé en face des espaces de jeux communaux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 8 à 10
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

●● Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

— Sens de faitage à respecter

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à proximité de l'intersection entre la RD298 et la route de la mairie. L'accès est déjà existant.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Aucune construction ne peut être desservie par la Place de la Mairie.
- Un accès piéton est à prévoir, en direction de la place de la mairie.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Du stationnement pour les visiteurs sera à réaliser le long de la place de la mairie. Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie nord de l'OAP seront à préserver pour leur rôle écologique et paysager.
- Des linéaires de haies situés sur les limites ouest et sud de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales et réduire l'impact paysager généré par les constructions. Ces linéaires assureront également un renforcement des corridors écologiques existants.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Le secteur d'OAP devra prévoir une perméabilité entre les espaces urbains et agricoles, notamment par l'aménagement des haies bocagères (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).
- Un traitement qualitatif en bordure de la place de la mairie est à prévoir.

Gestion des risques et des nuisances

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m. Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie nord du site en limite de la RD298 afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Un traitement paysager et qualitatif est attendu en limite de la route de la Mairie, à proximité immédiate des équipements.

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les constructions les plus proches de la RD298 seront réalisées afin d'organiser un front bâti dans la continuité des constructions existantes (en cas de toiture à pans : sens de faitage parallèle à la voie).

Saint-Aubin-des-Préaux



OAP n°54 - Saint-Aubin-des-Préaux – Route de la Mairie

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation situé en face de l'école, en cœur de bourg de Saint-Aubin-des-Préaux. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,44 ha

Surface constructible pour de l'habitat : 0,17 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Présence de haies à caractères écologique et paysager en limite sud du secteur.
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat (au nord du site) et d'équipements (au sud du site). Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel et équipements
Typologie de logements	4 logements sociaux minimum
Nombre de logements	Environ 4 logements
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



□ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

▶ Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

▲ Bati à préserver et à valoriser

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

■ Secteur dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt général

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la route de la Mairie.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton/vélo sera réalisé vers les places de stationnement situées sur la parcelle ZK32.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire puisque du stationnement public est présent à proximité immédiate du site.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions par un traitement qualitatif des aménagements en bordure de rue, et assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).
- Un linéaire de haies situées sur la limite nord de l'OAP devra être implanté afin de réduire l'impact paysager généré par les constructions et de renforcer les corridors écologiques existants.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

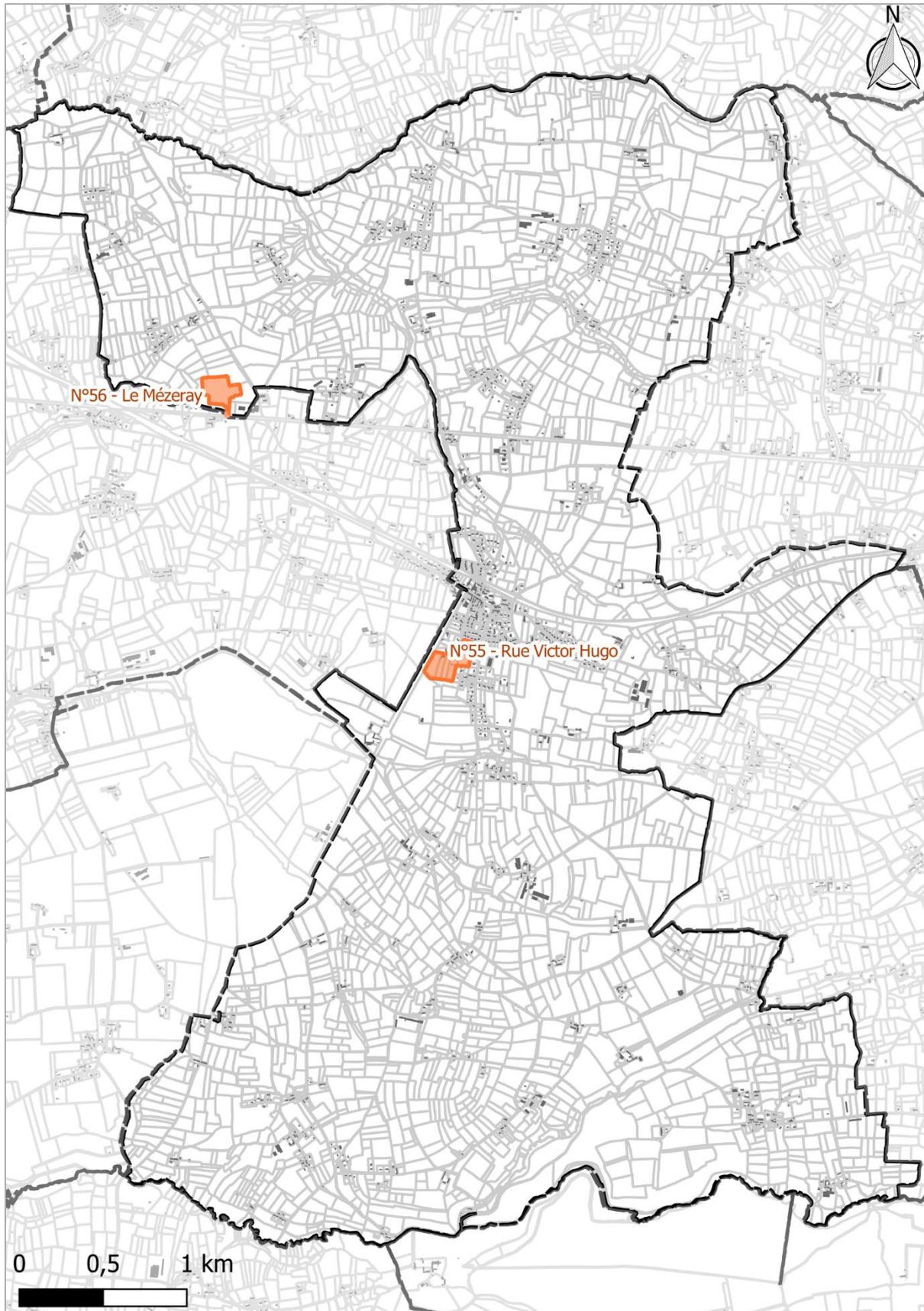
Intégration architecturale

- L'ancienne boulangerie, au nord du site, en bordure de la rue, est à préserver et à valoriser.

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer le long de la route de la Mairie afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à maintenir à proximité de l'espace de stationnement public et en lisière du bois situé à l'ouest.
- Assurer le lien entre l'espace urbanisé et la zone boisée et humide.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Saint-Jean-des-Champs



OAP n°55 - Saint-Jean-des-Champs - Rue Victor Hugo

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement en cours de réalisation en 2023. La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 3,6ha



Site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures sud, est et ouest de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Une mixité fonctionnelle est conseillée sur le site. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	Le secteur sera urbanisable quand celui-ci sera relié à un réseau d'assainissement collectif
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	70 logements minimum
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



 Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

-  Accès double sens à créer
-  Accès direct aux constructions à proposer
-  Desserte locale à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

-  Aménagement pour les eaux pluviales à prévoir
-  Haie à préserver et à renforcer
-  Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

-  Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue Victor Hugo. Cet accès se fera sur la voie existante desservant le lotissement situé au sud-ouest du site.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Des accès directs aux constructions depuis la rue Victor Hugo sont possibles.
- Un accès piéton sera assuré en direction du lotissement situé au sud-ouest du site.
- Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.
- La voie principale devra comporter au moins un trottoir adapté aux mobilités piétonnes sur le site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.
- Les stationnements des constructions seront calibrés aux besoins.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure sud et est de l'OAP seront à préserver ou à renforcer, pour leur rôle écologique et paysager.
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue Victor Hugo est à prévoir.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à conforter sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°56 - Saint-Jean-des-Champs - Le Mézeray

I. Présentation du site

Description du site :

Le secteur est situé au nord de la route départementale 924. Des relevés zones humides ont été réalisés, des zones humides ont été démontrées aux abords du site retenu.

L'objectif est de permettre l'implantation d'un centre de déchet sur ce secteur.

Surface : 3ha



II. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

L'objectif est de permettre l'implantation d'un centre de traitement de déchets.

III. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

✂ Fermeture des accès actuels pour mutualisation

⊙ Aménagement routier à prévoir

↔ Accès unique mutualisé

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

Usage du sol

■ Site d'implantation du centre de tri des déchets

IV. Desserte par les voies et réseaux

Desserte par les voies

- L'accès au site de projet se fera par le sud et débouchera sur la route départementale 924.
- Afin de limiter au maximum l'impact sur les usagers de la route, l'accès devra être unique et mutualisé avec le garage existant au sud-est du site projet.
- Un aménagement sécurisé à proposer par le pétitionnaire (tourne à gauche, rond-point, ou tout autre aménagement que l'autorité compétente en matière de sécurité des routes départementales jugera acceptable) permettra une insertion en toute sécurité depuis le site projet vers la route départementale, et inversement.

V. Qualité environnementale et préservation des risques

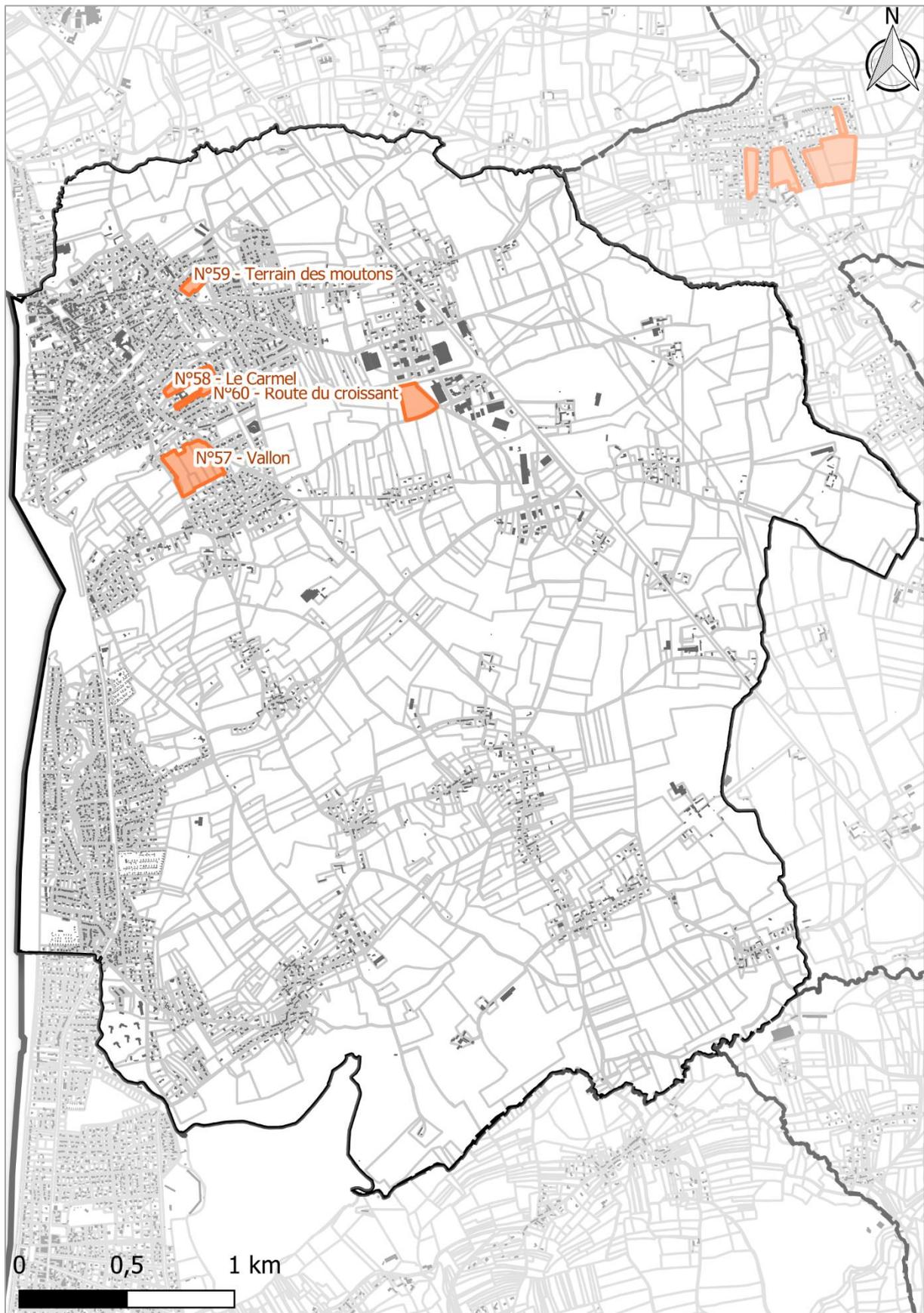
- Pour éviter une éventuelle contamination par résidus d'hydrocarbures des nappes phréatiques et points de captage d'eau potable (réservés au bétail) avoisinants :
 - Les espaces dédiés au site de traitement des déchets (notamment à la circulation des poids lourds) seront imperméabilisés
 - Les eaux pluviales (eaux de toiture, de voirie, etc.) seront collectées et traitées avant infiltration sur site.
- Les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins de rétention) feront l'objet d'un traitement paysager soigné et réfléchi.
- Afin de compenser les atteintes aux fonctionnalités écologiques du site :
 - Un boisement d'essences locales et adaptées au changement climatique sera planté sur une superficie d'au moins 1000 m²
 - Un secteur de compensation des fonctionnalités écosystémiques des zones humides, sera aménagé ; sa taille et ses caractéristiques écologiques permettront une compensation au moins équivalente à celle des superficies impactées.
 - Tous les espaces non-utilisés et non imperméabilisés par le projet de site de traitement des déchets seront traités en prairie permanente mettant en valeur le caractère naturellement humide du secteur.
- Afin de ne pas obérer les capacités d'intervention du service départemental d'incendie et de secours à proximité du site :
 - Le bassin au sud-ouest du site sert de réserve à incendie sera conservé
 - Un accès à ce bassin par les véhicules de secours et d'incendie sera maintenu –
 - Ces mesures ne remplacent pas l'obligation du porteur de projet de mettre en place des mesures supplémentaires en cas d'éventuel incendie sur le site, dans le cadre de son autorisation ICPE

VI. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une haie multi strates d'essences locales et adaptées au changement climatique sera plantée le long de la limite sud-ouest du projet pour limiter l'impact visuel depuis la route départementale.
- Derrière ou sous cette haie, un merlon viendra limiter les nuisances sonores susceptibles d'impacter les habitations situées au sud.
- Les haies existantes autour de la parcelle accueillant le centre de traitement des déchets seront conservées et/ou renforcées.

- Une haie paysagère sera plantée tout autour du secteur d'implantation du site de traitement de déchets, afin de limiter l'impact visuel et les éventuels envols de poussières résiduelles.
- Les bâtiments d'exploitation seront implantés en retrait par rapport à la route départementale 924 pour limiter leur visibilité depuis la route.
- Les caractéristiques architecturales des bâtiments [matériaux de façade, couleurs] seront travaillées de sorte à limiter leur impact paysager.
- Afin de limiter leur impact paysager, les éventuelles clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale sur toute leur hauteur : la haie sera localisée vers l'extérieur du site projet, et la clôture vers l'intérieur.
- Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers seront perméables.

Saint-Pair-sur-Mer



OAP n°57 - Saint-Pair-sur-Mer – Vallon

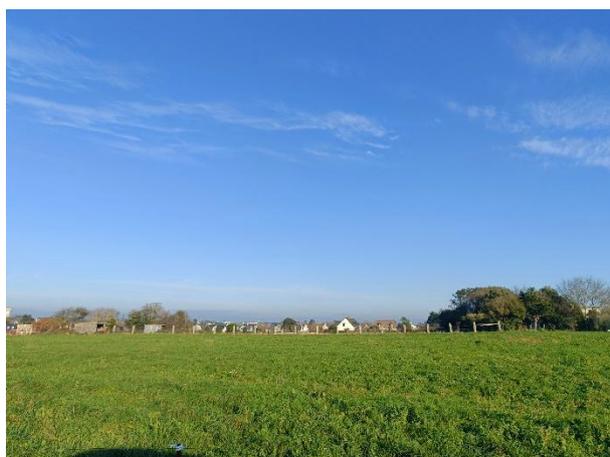
I. Présentation du site

Description du site :

Espace en extension, ouverture à l'urbanisation d'un site fortement stratégique pour le développement de l'urbanisation de la commune. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface brute : 4,20ha

Surface utile : 2,50ha



Site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et au sein de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Cône de vue remarquable vers le sud-ouest

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat mais il aura vocation à développer une mixité fonctionnelle. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	30% de logements sociaux
Nombre de logements	80 logements minimum
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

◆ Principe de coulée verte à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

/// Espace naturel à préserver

★ Arbre à maintenir

●● Haie à préserver et à renforcer

●○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la route de Lézeaux et notamment par le giratoire existant.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...). Cette voie principale devra permettre de créer une centralité au cœur de l'opération avec notamment une implantation du bâti en limite d'emprise publique et la création d'un espace public central.
- Aucun accès routier/véhicule ne pourra être créé sur la rue de la Croix Millet.
- Un accès piéton/vélo sera à prévoir entre le site et la rue de la Croix Millet.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie ouest et au centre de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydraulique, écologique et paysager. Un arbre remarquable situé au nord-ouest du secteur devra également être préservé.
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue de la Croix Millet et de la route de Lézeaux est à prévoir.
- Un tiers du site devra rester de pleine terre assurant ainsi une vraie coulée verte au cœur du projet.

Gestion des risques et des nuisances

- Assurer la préservation des cônes de vues remarquables présents sur l'OAP en adaptant l'aménagement futur du secteur.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie ouest du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- La vue en direction du littoral sera le plus possible maintenue.
- Un espace public sera créé afin d'apporter une nouvelle centralité sur ce site. Cet espace public sera lié par une voie douce avec une aire de jeux accompagnée par un parcours sportif.
- Un tiers du site devra rester de pleine terre assurant ainsi une vraie coulée verte au cœur du projet.

Schéma à valeur illustrative [non opposable]

Schéma de concept urbain



OAP n°58 - Saint-Pair-sur-Mer – Le Carmel

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation autour du site exceptionnel/patrimonial du Carmel. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface totale du site : 1,80 ha

Surface utile : 1,58 ha



Site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et un arbre remarquable au nord-est de la parcelle
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Très forts enjeux paysagers et patrimoniaux à intégrer dans l'opération

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum Projet intergénérationnel
Nombre de logements	Minimum 40 logements
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



□ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement perméable à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

★ Arbre à maintenir

●● Haie à préserver et à renforcer

○● Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

— Mur à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue du pâturage. Un autre accès par une voie double sens sera réalisé par l'accès principal du Carmel donnant sur la route de Lézeaux. Il n'y aura pas de voie traversante sur l'ensemble du site entre la route de Lézeaux et la rue du Pâturage.
- Les voies principales de l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Une partie des constructions sera desservie par les voies nouvellement créées et une partie des constructions pourra se connecter directement à la rue des Pâturages.
- Un accès piéton/vélo sera réalisé sur la rue des Saules et sur la rue des Iris.
- Une partie du projet devra proposer un secteur sans voiture afin de proposer un espace apaisé en termes de mobilités automobiles. Un espace de stationnement commun en entrée de site pourra être créé afin de privilégier les mobilités piétonnes au sein du secteur concerné.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Un espace de stationnement sera présent au sud de la zone. L'objectif sera que la voiture ne soit pas utilisée au cœur de l'espace bâti.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie ouest de l'OAP ainsi que l'arbre remarquable du nord-est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue du Bocage est à prévoir.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur du Carmel.

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir aux abords du Carmel mais aussi le long de la rue des Pâturages afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer autour du Carmel.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les abords sud du Carmel resteront non bâtis pour préserver les qualités architecturales et paysagères du site.
- Un traitement qualitatif du projet sera attendu sur la rue des Pâturages.
- Le mur du Carmel sera préservé et mis en valeur.

- Les limites séparatives du site seront inconstructibles pour les constructions principales et leurs annexes.
- Les constructions seront uniquement de plein pied.

OAP n°59 - Saint-Pair-sur-Mer – Terrain des moutons

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface: 0,55ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure est
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 20% minimum Résidence seniors
Nombre de logements	15 logements minimum
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- ↔ Accès double sens à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la route de la Chanterie.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Un accès piéton/vélo sera créé au nord-est afin de se connecter avec la rue des Tadornes.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Des linéaires de haies situés sur l'ensemble du pourtour de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et renforcer les continuités écologiques existantes.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue des Ardilliers est à prévoir.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à créer sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- La haie présente à l'est du site sera conservée.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un traitement qualitatif est attendu le long de la rue des Ardilliers.

OAP n°60 - Saint-Pair-sur-Mer – Route du croissant

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Surface du site : 1,8 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Présence de haies au nord et au sud de la parcelle à préserver.
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation d'activités économiques.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-

IV. Schéma d'aménagement



— Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

— Sente piétonne à préserver

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement à optimiser

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

○ Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

■ secteur à dominante d'activités économiques

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par le parking situé à l'est du site. L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Aucun accès routier ne sera permis au nord (par la RD 309) et au sud par le chemin piéton
- Le chemin piéton au sud est à préserver. Une connexion piétonne peut être envisagée.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.
- L'espace de stationnement existant, situé à l'est du site, devra être réutilisé et optimisé dans le cadre de l'urbanisation du secteur.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur le pourtour de l'OAP seront à préserver, principalement pour leur rôle écologique et paysager, notamment au nord et au sud, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.
- Un traitement qualitatif en bordure de rue (à l'est) est à prévoir, en privilégiant une diversité d'essences locales (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique).

Saint-Pierre-Langers



OAP n°61 - Saint-Pierre-Langers – Route de l'Abbaye

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

Surface totale : 1,92 ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Pente dans le sens nord-sud
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Plusieurs linéaires de haies d'intérêt hydrologique, paysager et écologique en limite ouest, est et nord de l'OAP
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Partie sud de l'OAP en risques moyen de remontées de nappes souterraines [risque pour les sous-sols 1 à 2,5m]
Paysage et patrimoine	Site localisé en entrée de hameau, sur une légère pente, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de sa position en extension de l'enveloppe urbaine

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation ; - du secteur au nord de la rue : à partir de 2031 - du secteur sud de la rue : à partir de l'approbation du PLUi
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Entre 25 et 30 logements
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



□ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi principalement par une voie double sens se connectant au sud à la route de l'Abbaye et au nord à l'impasse au nord de la route de l'Abbaye. Il pourra être envisagé un sens unique pour limiter les flux sur l'impasse actuelle.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les pourtours du site sont à préserver et à renforcer.
- Un traitement qualitatif en bordures de la route de l'Abbaye est à prévoir.
- Les haies créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Gestion des risques et des nuisances

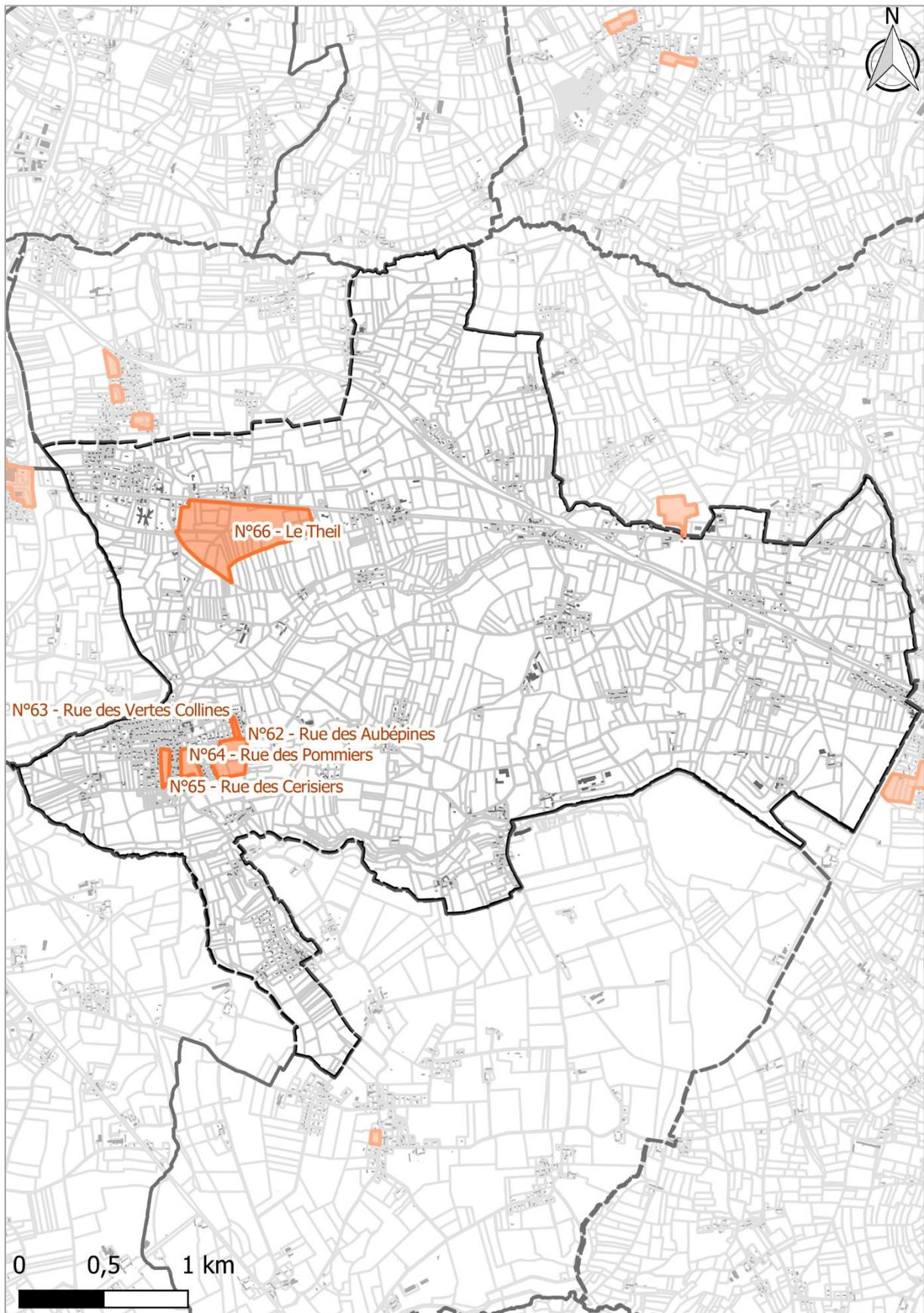
- La partie sud de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyennes dans les constructions. Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies d'essences locales seront à préserver sur l'ensemble du flanc est des limites du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Saint-Planchers



OAP n°62 - Saint-Planchers – Rue des Aubépines

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface: 4,50ha



Voie piétonne devant le site



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	Légère pente sur la partie sud du secteur
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique, hydraulique et paysager sur les limites est et sud-ouest du secteur, ainsi qu'au centre du secteur d'OAP.
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Secteur en entrée de bourg, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de l'emprise du projet et de sa position en extension complète de l'enveloppe urbaine

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 10% minimum
Nombre de logements	80 logements minimum
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

↔ Accès à prévoir pour désenclaver une parcelle

▶ Accès piéton et/ou cyclable à créer

- - - Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

●● Haie d'essences locales à planter

▲▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des Aubépines (RD151).
- L'aménagement du site devra prévoir une connexion routière éventuelle avec la parcelle C680.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Aucun accès individuel direct sur la rue des Aubépines ne sera autorisé.
- L'accès piéton depuis la rue des Aubépines sera réalisé en continuité du chemin piéton existant le long de la RD151.
- Deux accès piéton/vélo seront à prévoir entre le site et la rue Eugène Delacroix, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les bordures est et sud de l'OAP, ainsi que celles situées en son sein, seront à préserver, pour leur rôle hydraulique, écologique et paysager.
- Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure de la rue des Aubépines est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure est de l'OAP, par un comblement des haies manquantes sur cette portion, si nécessaire.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur les limites nord-ouest, ouest et sud-est de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et conforter les continuités écologiques assurées par le linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) en cohérence avec le bocage existant.
- En lien avec la préservation et la création de linéaires bocagers, l'OAP assurera une perméabilité entre les espaces urbains et les espaces agricoles qui jouxtent le secteur (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

D. Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales devra être créée sur la partie sud du site en limite de la parcelle C680 afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.

- Plusieurs haies présentes sur le site seront à maintenir.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Un traitement paysager le long de la rue des Aubépines est attendu.

OAP n°63 - Saint-Planchers – Rue des Vertes collines

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
La parcelle est actuellement sans vocation.

Surface: 0,35ha



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique et paysager sur la limite ouest du secteur.
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Secteur en entrée de bourg, enjeu de valorisation paysagère des aménagements futurs

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat individuel
Typologie de logements	-
Nombre de logements	6 logements minimum
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Chaque nouvelle construction pourra avoir son propre accès sur la rue des Vertes collines.

VI. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure ouest de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure des rues des Vertes Collines et des Aubépines est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure ouest de l'OAP.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur les limites nord-ouest, ouest et sud-est de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et conforter les continuités écologiques assurées par le linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) en cohérence avec le bocage existant.

VII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir sur la partie ouest du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°64 - Saint-Planchers – Rue des Pommiers

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface totale du site : 1,60 ha

Surface utile : 0,65ha



Vue sur l'Eglise



Carrefour devant le site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique et paysager sur la limite sud du secteur
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Enjeu de valorisation paysagère des aménagements futurs lié à la position du secteur sur un carrefour

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation de mixité fonctionnelle (habitat, commerce et espace public).

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte, commerce et espace public
Typologie de logements	-
Nombre de logements	13 logements minimum
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

- - - Sente piétonne à créer

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement à optimiser

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

○● Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

□ Espace public à créer

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer

■ Secteur à vocation mixte [logements, commerce[s], espace public, équipement[s]]

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des Pommiers [RD151].
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Une partie des constructions sera desservie par une voie double sens se connectant sur la rue des Aubépines.
- Deux accès piéton/vélo seront à prévoir entre le site et la rue Eugène Delacroix.
- Un accès piéton existant est à maintenir au nord du site.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Un espace de stationnement qualitatif sera réalisé le long de la rue des Pommiers. Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure sud de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe sur une emprise de voirie importante. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure des rues des Pommiers et des Aubépines est à prévoir.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur la limite est de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et conforter les continuités écologiques assurées par le linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) en cohérence avec le bocage existant.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur de l'Eglise située à proximité immédiate du site.

Intégration urbaine et paysagère

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°65 - Saint-Planchers – Rue des Cerisiers

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface: 1,0ha



Talus au nord du site



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	-
Nombre de logements	Environ 20 logements
Densité*	20 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

○● Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la rue des Cerisiers.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Une partie des constructions sera desservie par les voies nouvellement créées et une partie des constructions pourra se connecter directement à la rue des Châtaigniers et la rue des Cerisiers.
- Une connexion routière sera également réalisée avec la rue des Goélands.
- L'aménagement du site devra permettre également de désenclaver les parcelles C1080 et C789 par la création d'un accès routier, tel que reporté sur le schéma.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la bordure nord de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Plusieurs linéaires de haies situés sur la limite est de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et conforter les continuités écologiques assurées par le linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique) et multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) en cohérence avec le bocage existant.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales ainsi que son talus sera à maintenir sur la partie nord du site le long de la rue des Châtaigniers afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Plusieurs haies présentes sur le site seront à maintenir.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

OAP n°66 - Saint-Planchers – Le Theil

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Surface totale : 22,5ha

Surface utile : 19ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique et paysager au nord, au sud et au sein de la parcelle.
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	Attention aux ZH
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	La tranche 1 : Dès l'entrée en vigueur du PLUi La tranche 2 : à partir de janvier 2031.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
3/ Programmation	Tranche 1 : la partie est du chemin creux. Tranche 2 : la partie ouest du chemin creux Telle que représentée au schéma d'aménagement.

IV. Schéma d'aménagement



▭ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

— Desserte viaire à créer

— Cheminement piéton à maintenir

— Piste cyclable sécurisée à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

/// Traitement paysager à proposer le long de la RD

/// Aménagement pour les eaux pluviales à prévoir

● Haie à préserver et à renforcer

● Haie d'essences locales à planter

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'activités économiques

▭ Aménagement de l'opération soumise à programmation

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant sur la RD924 via un giratoire. Aucun autre accès sur la RD924 ne sera possible [sauf pour les secours].
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Une connexion piétonne sera également prévue sur la RD924 à travers la préservation du chemin creux présent sur le site et permettant de créer une continuité avec la rue du haut Theil.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Les places de stationnement seront dimensionnées selon les besoins du projet.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur le site seront à préserver au maximum, pour leur rôle écologique et paysager.
- Quels objectifs pour les ZH ?
- Plusieurs linéaires de haies sur la limite est de l'OAP devront être implantés afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduire l'impact paysager généré par les constructions et conforter les continuités écologiques assurées par le linéaire bocager existant.
- Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences [parmi la liste disponible dans l'OAP thématique] et multiplieront les strates [végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...] en cohérence avec le bocage existant.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales ainsi que son talus sera à maintenir sur la partie nord du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Un recul des constructions est à prévoir par rapport à la RD924.

Saint-Sauveur-la-Pommeraye



OAP n°67 - Saint-Sauveur-la-Pommeraye - Le Repas

I. Présentation du site

Description du site :

Espace d'extension de l'urbanisation en seconde ligne du hameau du Repas.

Surface : 1,00ha



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique, hydraulique et paysager sur les limites ouest et sud-est du secteur
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	
Paysage et patrimoine	Secteur en entrée de bourg, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de l'emprise du projet et de sa position en extension complète de l'enveloppe urbaine

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

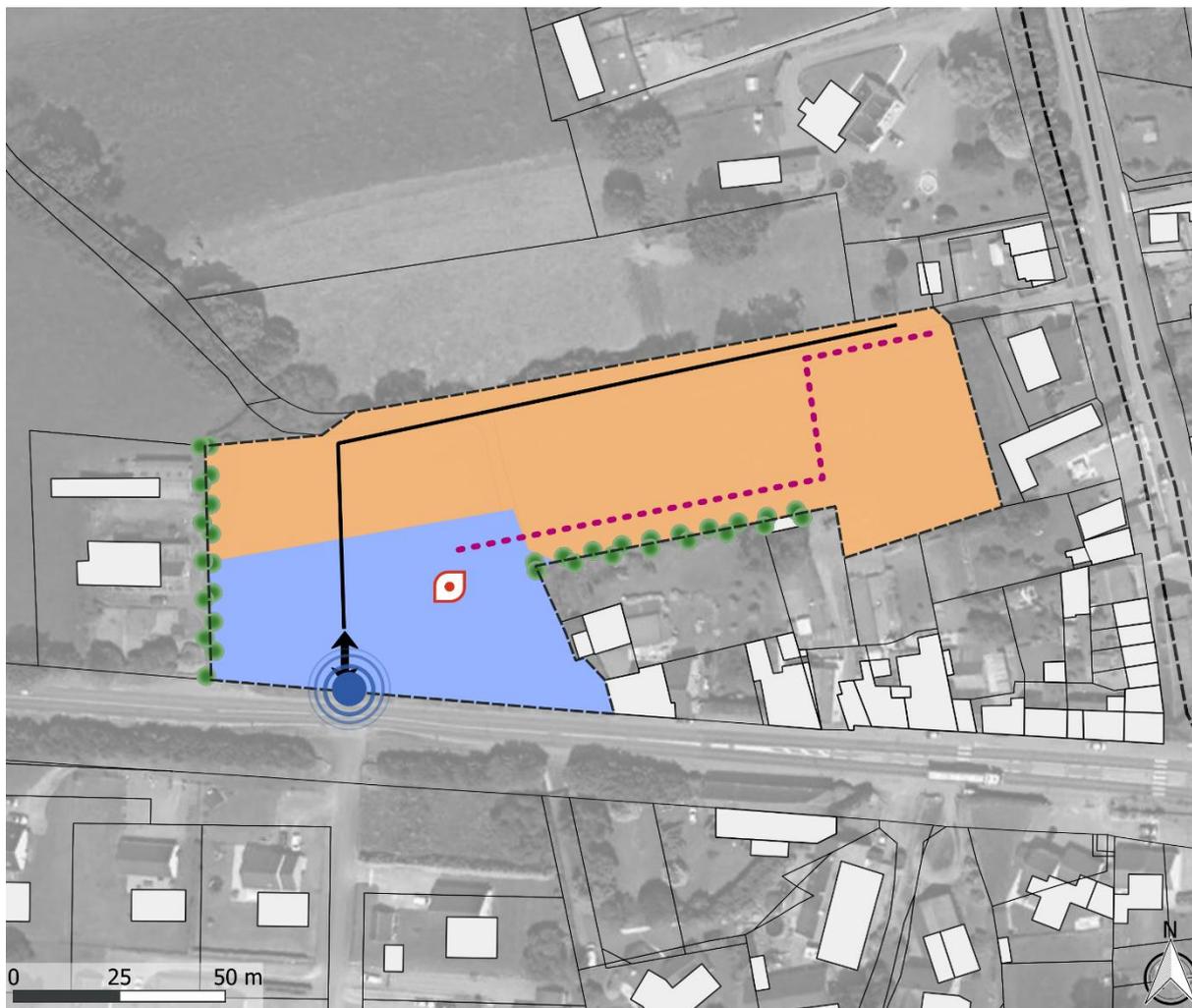
Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Des équipements sont autorisés sur le secteur, essentiellement le long de la RD924.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte et équipements
Typologie de logements	Logements sociaux : 20% minimum
Nombre de logements	Entre 4 et 6
Densité*	15 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



⬜ Périmètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

⊙ Aménagement routier à prévoir

— Desserte locale à créer

- - - Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

●● Haie à préserver et à renforcer

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

⊠ Espace public à créer

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

■ Secteur dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt général

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voie sens unique se connectant à la RD924 par un aménagement sécurisé et débouchant sur la route de la Libération.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- La voie nouvellement créée intégrera les mobilités piétonnes.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.
- Un espace public de stationnement sera prévu en lien avec la création de nouveaux équipements. Il s'agira d'une aire d'accueil structurante.

Desserte par les transports en commun

- Un arrêt de car scolaire est situé à quelques centaines de mètres de l'opération.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les bordures ouest et sud-est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle hydraulique, écologique et paysager.
- Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure du chemin de desserte de la RD 35 est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure de l'OAP.
- L'OAP assurera une perméabilité entre les espaces urbains et les espaces agricoles qui jouxtent le secteur (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique).

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

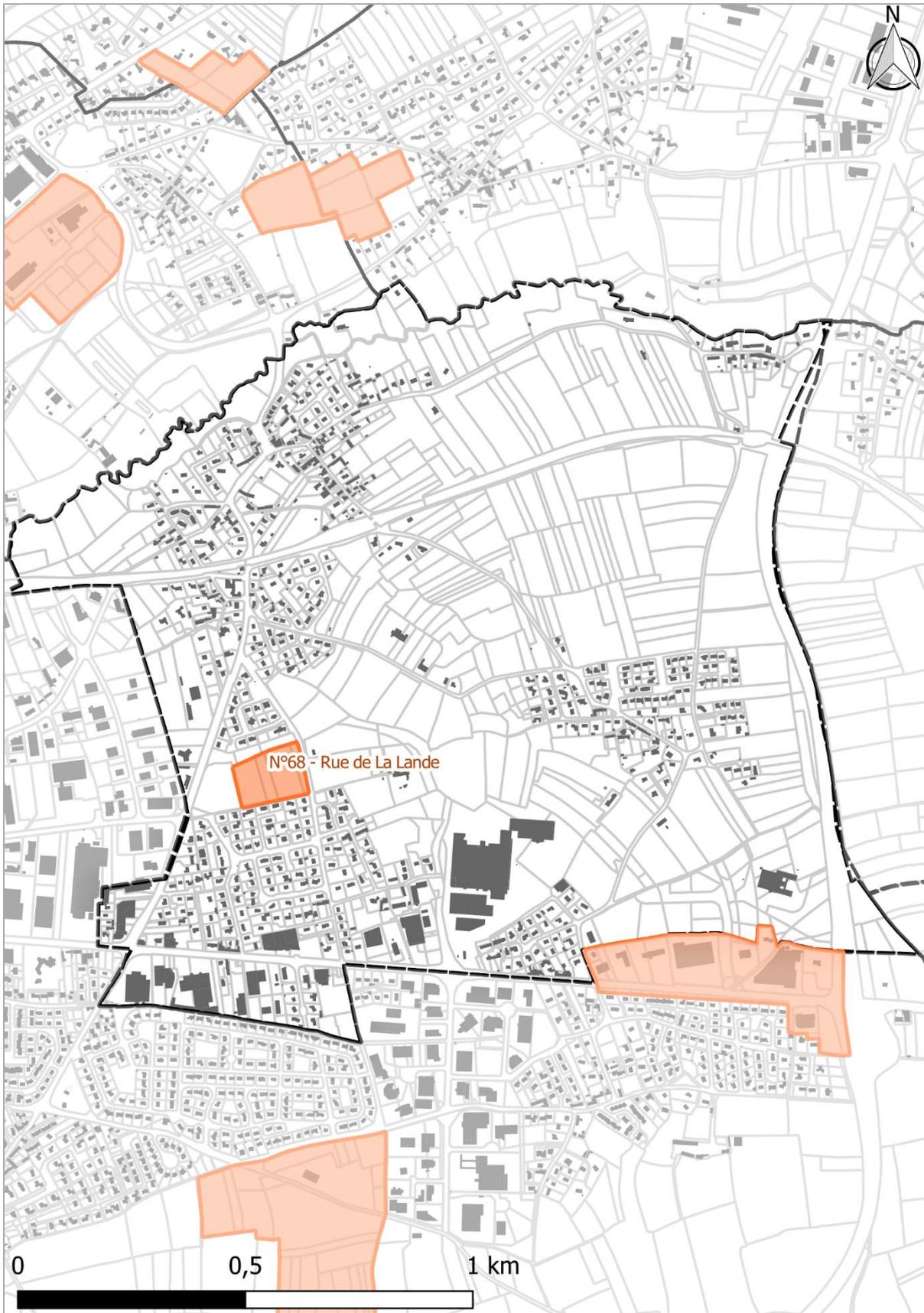
Intégration architecturale

- Afin d'assurer une cohérence architecturale et d'optimiser l'intégration de l'opération à l'existant, les toits plats pour les constructions principales sont interdits.

Intégration urbaine et paysagère

- Des haies vives d'essences locales seront à préserver à l'ouest et en limite sud.
- Au sud du site, le long de la RD924, une place urbaine pourra être proposée.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Yquelon



OAP n°68 - Yquelon – Rue de la Lande

I. Présentation du site

Description du site :

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement en cours de réalisation en 2023. La parcelle est actuellement sans vocation sur deux tiers de sa surface.

Surface: 1,6ha



Façade est du site projet



Site projet



II. Enjeux du site

	Enjeux connus sur le secteur
Topographie	
Trame verte [haies, talus, boisements, verger...]	Haies à caractère écologique et paysager sur les limites sud, ouest et est du secteur
Trame humide et / ou aquatique [cours d'eau, abords, ripisylves, zones humides...]	
Risques naturels et/ou technologiques	Risque de remontée de nappe faible au sud-est de l'OAP
Paysage et patrimoine	

III. Éléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace essentiellement sans vocation.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'entrée en vigueur du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 25% minimum
Nombre de logements	Environ 40 logements
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

IV. Schéma d'aménagement



— Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

- ↔ Accès double sens à créer
- Accès direct aux constructions à proposer
- Accès piéton et/ou cyclable à créer

Qualité environnementale et préservation des risques

- Haie à préserver et à renforcer
- Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Programmation et usage du sol

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

V. Desserte par les voies et réseaux

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une ou plusieurs voies en double sens ou sens unique se connectant sur la rue de la Lande.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...).
- Des accès directs aux constructions peuvent être proposés rue de la Lande. En revanche, aucun accès directs depuis la rue du 8 juin 1944 n'est autorisé.
- Un accès piéton sera réalisé sur la partie nord du site afin d'effectuer une liaison sécurisée avec le giratoire situé sur l'avenue de l'Europe et deux autres a minima seront réalisés au sud de l'opération, pour connecter l'opération au chemin des Bassins.

VI. Organisation des déplacements et stationnement

Besoins en matière de stationnement

- Une place visiteur devra être prévue par tranche de deux logements réalisés.

Desserte par les transports en commun

- Le projet devra prévoir une connexion piétonne en direction de l'avenue de l'Europe et rejoindre ainsi le réseau de transports en commun.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur les bordures nord, sud et ouest de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Il est demandé de compenser en cas d'arrachage de haie à l'est du site, pour des raisons d'aménagement et de continuité d'implantation du tissu bâti existant au sud de l'opération.
- Un traitement qualitatif le long des rues de la Lande et du 8 juin 1944 est à prévoir.

Gestion des risques et des nuisances

- Prendre en compte le risque de remontée de nappe faible sur la partie sud-est de l'OAP, qui concerne avant tout les infrastructures profondes entre 2,5 et 5m.
- Les sous-sols sont interdits.

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à créer de manière parallèle à la rue de la Lande afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer ou à conforter sur toutes les bordures du site afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Un espace public qualitatif proposant a minima une aire de jeux pour enfant est attendu sur le site.

