

CC Lieuvin Pays d'Auge
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

**5A. Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

Densification et Sectorielles

Arrêt : 19 janvier 2026

Enquête publique :

Approbation :



PREAMBULE



1. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres.

Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de LPA.



2. Objectifs des OAP

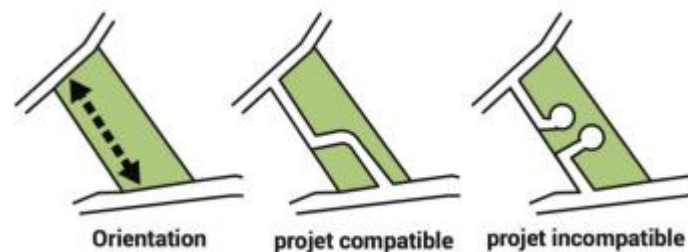
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Les OAP n'ont pas vocation à se substituer à d'éventuels projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, prises en compte des enjeux paysagers et environnementaux, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.





3. Repérage des OAP au règlement graphique (zonage)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Les OAP thématiques concernent et s'appliquent sur l'ensemble du territoire de LPA. De ce fait, elles ne font pas l'objet d'une représentation graphique.



4. Principe de densification des espaces bâtis

L'objectif poursuivi par ce principe d'aménagement s'appliquant à l'ensemble du territoire est de maîtriser l'urbanisation de gisements fonciers. Ces gisements fonciers doivent présenter une superficie conséquente et être considérés comme stratégiques par le fait qu'il est possible d'y envisager plus d'une construction.

À noter que ces principes s'appliquent aux projets de constructions de logements neufs au sein des zones urbaines autorisant sans conditions les constructions à destination de logements.

Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës avec la mise en place de plusieurs paliers :

- Unité foncière de moins de 1 500m² = 1 logement
- Unité foncière entre 1 500m² et 3 000m² = 2 logements
- Unité foncière entre 3 000m² et 5 000m² = 4 logements
- Unité foncière de plus de 5 000m² = Minimum 5 logements + 1 logement supplémentaire par tranche de 1 000m²



4. Principe de densification des espaces bâtis

Dans la mesure du possible, et pour les secteurs qui ne possèdent pas un accès direct sur la voirie, les accès devront être mutualisés.

Pour les autres secteurs, dans la mesure du possible, les accès devront être mutualisés avec ceux déjà existants, mise à part pour les futures constructions qui prendront directement accès sur une voirie existante.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration des futures constructions ou opérations d'ensemble réalisées au sein de ces secteurs.

Celles-ci se situant en renouvellement urbain, il sera nécessaire de veiller à préserver l'intimité des parcelles riveraines et à maîtriser les vis-à-vis.



5. Echancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Le présent échancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs à urbaniser identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs à urbaniser prévus sur la durée du PLUi.

Les OAP pour lesquelles la colonne « Report de l'OAP au 1er janvier 2031 » du tableau ci-après indique « **OUI** » sont celles dont l'ouverture à l'urbanisation est différée après 2031. À l'inverse, lorsque cette colonne indique « **NON** », l'OAP peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLUi.



PREAMBULE



5. Echancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Commune	Type de commune	Nom de l'OAP	Zonage	Destination	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha)	Report de l'OAP au 1er Janvier 2031	Surface totale reportée (ha)	Surface reportée consommant de l'espace "NAF" (ha)
Bazoques	Commune non pôle	OAP RTE des Buissons	Ub	Habitat	0,13	-	NON	-	-
Boissy Lamberville	Commune non pôle	OAP RTE de Lieuvain	AUh	Habitat	0,61	0,61	OUI	0,61	0,61
Cormeilles	Commune pôle	OAP R Augustin Hebert	AUh	Habitat	0,54	0,54	NON	-	-
Cormeilles	Commune pôle	OAP RTE de Pont-Audemer	AUh	Habitat	1,06	1,06	OUI	1,06	1,06
Cormeilles	Commune pôle	OAP RTE de Pont-l'Evêque	AUh	Habitat	0,78	0,78	OUI	0,78	0,78
Cormeilles	Commune pôle	OAP R des Monts du Bourgs	AUh	Habitat	0,83	0,83	OUI	0,83	0,83
Drucourt	Commune non pôle	OAP CHE de la Vierge	Ub	Habitat	1,00	1,00	OUI	1,00	1,00
Epaignes	Commune pôle	OAP R des Ecoliers	AUh	Habitat	2,37	2,37	NON	-	-
Fontaine-la-Louvet	Commune non pôle	OAP R du Louvre	AUh	Habitat	0,61	0,61	OUI	0,61	0,61
Fort-Moville	Commune non pôle	OAP R de la Forge	AUh	Habitat	0,79	0,79	NON	-	-
Fort-Moville	Commune non pôle	OAP Haut Fort-Moville	AUh	Habitat	0,56	0,56	OUI	0,56	0,56
Fresne-Cauverville	Commune non pôle	OAP rue du Village	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
Heudreville-en-Lieuvin	Commune non pôle	OAP R du Village	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
La Chapelle-Bayvel	Commune non pôle	OAP R des Simons	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
La Lande-Saint-Léger	Commune non pôle	OAP RTE de la Libération	Ub	Habitat	0,42	0,42	OUI	0,42	0,42
Lieurey	Commune pôle	OAP CHE de l'Aubertine	AUh	Habitat	1,69	1,69	NON	-	-
Lieurey	Commune pôle	OAP RTE de Bernay	AUz	Economique	6,54	6,54	OUI	1,48	1,48
Lieurey	Commune pôle	OAP RTE de Saint-Geogres	AUh	Habitat	1,67	1,67	OUI	1,67	1,67
Malouy	Commune non pôle	OAP RTE de Bernay	AUh	Habitat	0,64	0,39	OUI	0,64	0,39
Malouy	Commune non pôle	OAP R du Puits	Ub	Habitat	0,78	-	NON	-	-
Morainville Nouveaux	Commune non pôle	OAP RTE d'Asnières	AUe	Equipement	0,59	0,59	OUI	0,59	0,59
Noards	Commune non pôle	OAP RTE de l'Eglise	AUh	Habitat	0,46	0,46	OUI	0,46	0,46
Saint-Etienne-l'Allier	Commune non pôle	OAP R de la Rosaie	AUh	Habitat	1,59	1,59	OUI	1,59	1,59
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP RTE du Stade	Auh	Habitat	1,36	1,36	NON	-	-
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP RTE d'Orbec	Auh	Habitat	0,99	0,99	OUI	0,99	0,99
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP La Croix du Theil	Ub	Habitat	0,45	0,38	OUI	0,45	0,38
Saint-Mards-de-Fresne	Commune non pôle	OAP RTE la Chapelle-les-Grands	AUh	Habitat	0,69	0,69	OUI	0,69	0,69
Saint-Martin-Saint-Firmin	Commune non pôle	OAP R de la Mairie	AUh	Habitat	0,53	0,53	OUI	0,53	0,53
Saint-Pierre-de-Cormeilles	Commune non pôle	OAP RTE de Lisieux	AUh	Habitat	2,00	2,00	OUI	2,00	2,00
Saint-Pierre-des-Ifs	Commune non pôle	OAP Grande Rue	AUh	Habitat	0,59	0,59	OUI	0,59	0,59
Saint-Simeon	Commune non pôle	OAP CHE du Marronnier 1	AUh-N	Habitat-Equipement	1,70	0,50	NON	-	-
Saint-Simeon	Commune non pôle	OAP CHE du Marronnier 2	AUh	Habitat	0,41	0,41	OUI	0,41	0,41
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	Commune non pôle	OAP RTE de Cormeilles	AUh	Habitat	0,74	0,74	OUI	0,74	0,74
Thiberville	Commune pôle	OAP CHE de la Belle Epine	Auh	Habitat	3,34	3,34	OUI	0,98	0,98
Thiberville	Commune pôle	OAP R d'Orbec	Auh	Habitat	0,70	0,70	OUI	0,70	0,70
Thiberville	Commune pôle	OAP RTE de Bernay	AUe	Equipement	1,19	1,19	OUI	0,68	0,68
Thiberville	Commune pôle	OAP R du Stade	AUh	Habitat	0,70	0,70	OUI	0,70	0,70
Vannecroq	Commune non pôle	OAP R de la Fontaine Domin	AUh	Habitat	0,37	0,37	OUI	0,37	0,37
TOTAL					40,98	38,55	-	23,69	23,37

An aerial photograph of a town square. In the foreground, a large, paved square with a brick pattern is visible. Several cars are parked or moving in the square. To the left, there are historic buildings, including a prominent white building with a dark roof and a half-timbered structure. To the right, a curved row of colorful, multi-story buildings lines the square. The background shows a residential area with more houses and greenery under a blue sky with scattered clouds. A large, white, curved graphic element is positioned on the right side of the image, partially obscuring the town square.

OAP SECTORIELLES

An aerial photograph of a town square in Bazoques, France. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a person walking. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are a mix of traditional French architecture, including a prominent half-timbered house and a colorful three-story building. The background shows a dense forest under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

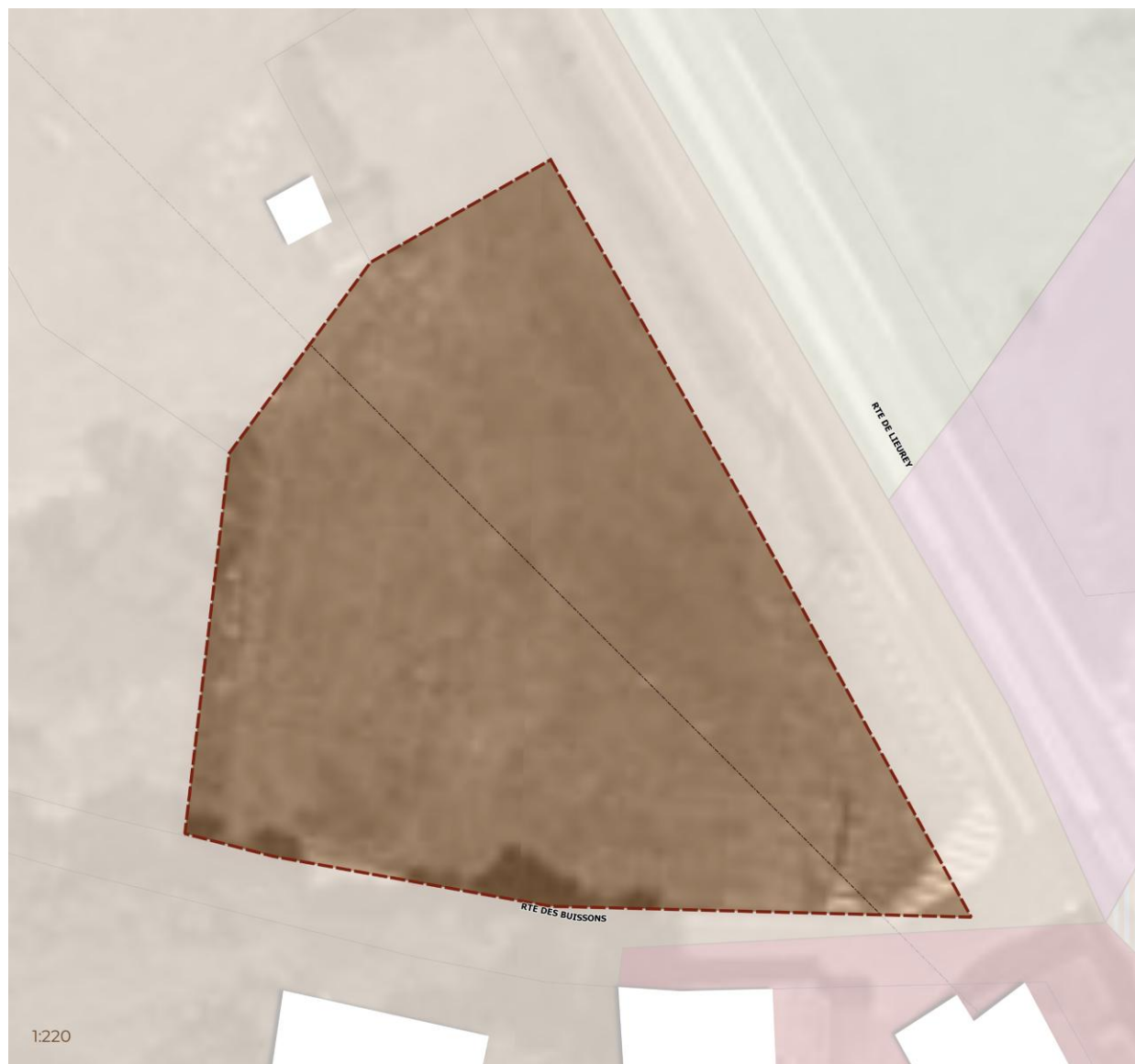
Bazoques



OAP SECTORIELLES



Bazoques – OAP route des Buissons



Orientations d'aménagement et de programmation



BAZOQUES

OAP RTE DES BUISSONS

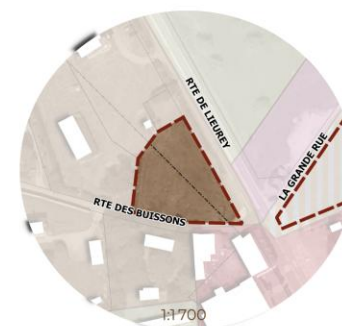
Surface (ha) :0.13

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Bazoques – OAP route des Buissons

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site ne pourra accueillir qu'une habitation de type maison individuelle. L'implantation devra s'inscrire en cohérence avec le paysage environnant, dans une architecture discrète et respectueuse du bâti existant dans le secteur.

Accès et desserte : La future construction devra être desservie par un chemin d'accès depuis la route des Buissons.

Implantations et orientations des constructions : La construction projetée devra s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Son implantation devra intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires. Un retrait devra être prévu par rapport à la route de Lieurey, permettant l'aménagement d'un espace de jardin en façade.



*Vue sur le site depuis la route de Lieurey à l'est de celui-ci.
Source : Geostudio*



Bazoques – OAP route des Buissons

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La construction devra s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant afin de garantir une intégration paysagère de qualité. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, et les espaces de stationnement réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence et de respect de l'environnement.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Bazoques – OAP route des Buissons



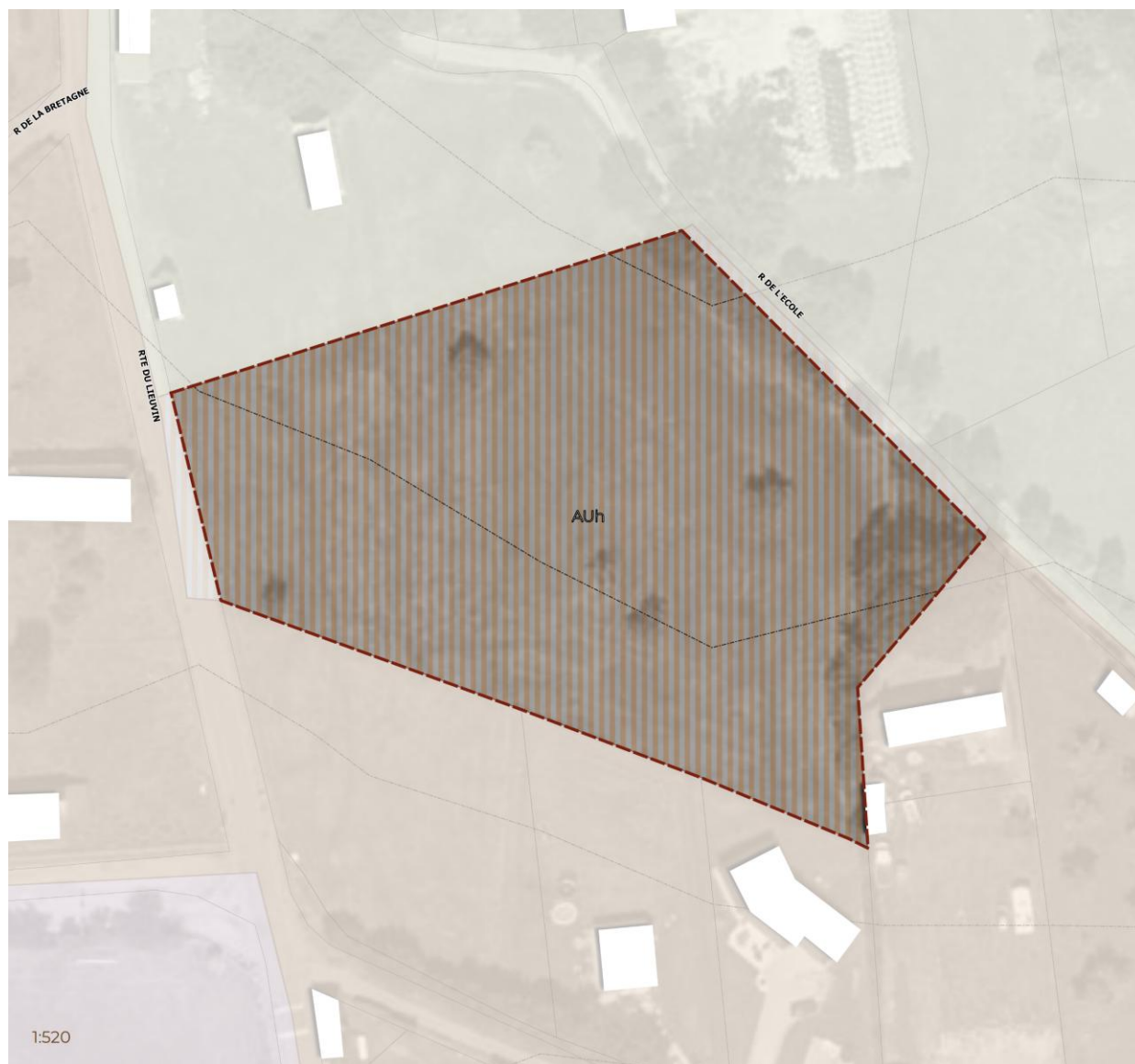
An aerial photograph of a town square in Boissy-Lamberville. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green space with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are a mix of traditional European architecture, including a prominent half-timbered house and a colorful three-story building. The background shows a residential area with more houses and a line of trees under a blue sky with scattered clouds.

OAP SECTORIELLES

Boissy-Lamberville



Boissy-Lamberville – OAP route de Lieuvin



Orientations d'aménagement et de programmation



BOISSY LAMBERVILLE

OAP RTE DE LIEUVIN

Surface (ha) :0.61

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Boissy-Lamberville – OAP route de Lieuvain

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site pourra faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir différentes formes urbaines, allant de la maison individuelle à de petits collectifs, sous réserve d'un gabarit modeste et d'une hauteur limitée (R+1 maximum). L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation d'au moins 6 logements sur le site.

Accès et desserte : Les futures constructions seront desservies par une voirie interne au projet, accessible depuis la route de Lieuvain et la rue de l'École, afin de créer une voie traversante à l'échelle du secteur.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Son implantation devra intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur le site depuis la route de Lieuvain à l'ouest de celui-ci.
Source : Geostudio*



Boissy-Lamberville – OAP route de Lieuvin

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager devra être aménagé en franges nord et sud du site afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage. La haie à l'est du site devra être préservée, cependant un percement de 5m sera autorisé de manière à créer la voirie. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet. Les plantations sur site devront être constituées d'essences locales. Les clôtures végétales seront privilégiées afin de préserver le caractère champêtre du bourg.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE DE LIEUVIN

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Cormeilles. The square is paved with light-colored cobblestones and has a central green area with a small tree. Several cars are parked around the square. The surrounding buildings are mostly two or three stories high, with some featuring half-timbered upper floors. The town is surrounded by green fields and trees under a blue sky with white clouds.

OAP SECTORIELLES

Cormeilles



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Route de Pont-Audemer



Orientations d'aménagement et de programmation



CORMEILLES

OAP RTE DE PONT-AUDEMER

Surface (ha) :1.06

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▨ Secteur d'OAP





Cormeilles – OAP Route de Pont-Audemer

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 15 logements pour une densité bâtie nette de 15log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, dont l'accès principal se fera depuis la rue des Tuileries au sud du site.

Implantations et orientations des constructions : Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à favoriser l'exposition solaire et respecter les principes du bioclimatisme, avec une orientation est-ouest, tout en s'adaptant à la pente du terrain.



*Vue sur le site depuis le sud de celui-ci.
Source : Geostudio*



Cormeilles – OAP Route de Pont-Audemer

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un espace de transition devra également être aménagé le long des franges ouest, nord et est du site, favorisant la liaison entre les espaces environnants (zone-humide et route départementale) et les nouvelles constructions. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les aires de stationnement réalisées avec des matériaux perméables, afin de garantir la cohérence environnementale et l'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE DE PONT-AUDEMER

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- ⬆ Assurer une perméabilité avec l'espace environnant
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Route de Pont l'Evêque



Orientations d'aménagement et de programmation



CORMEILLES

OAP RTE DE PONT-L'EVÊQUE

Surface (ha) :0.78

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Cormeilles – OAP Route de Pont l'Evêque

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 7 logements pour une densité bâtie nette de 10log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, dont l'entrée et la sortie se feront depuis la route de Pont l'Evêque au centre-est et sud-est du site. De plus des cheminements piétons seront prévus à l'ouest du site de manière à relier les futures constructions à un éventuel futur espace paysager autour de la mare.

Implantations et orientations des constructions : Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à favoriser l'exposition solaire et respecter les principes du bioclimatisme, avec une orientation est-ouest, tout en s'adaptant à la pente du terrain.



*Vue sur le site depuis centre-est de celui-ci.
Source : Geostudio*



Cormeilles – OAP Route de Pont l'Evêque

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges sud, ouest, nord et est du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les aires de stationnement réalisées avec des matériaux perméables, afin de garantir la cohérence environnementale et l'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Route de Pont l'Evêque



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP RTE DE PONT-L'EVÊQUE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- ... Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Rue Augustin Hebert



Orientations d'aménagement et de programmation



CORMEILLES

OAP R AUGUSTIN HEBERT

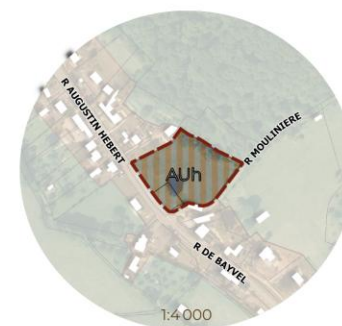
Surface (ha) :0.54

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Cormeilles – OAP Rue Augustin Hebert

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 6 logements pour une densité bâtie nette de 15log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, dont l'accès principal se fera depuis la rue des Moulinères et conduira en sens unique jusqu'à la rue Augustin Hébert.

Implantations et orientations des constructions : Les nouvelles constructions, de hauteur plus importante, devront être implantées au nord du site, tandis que les constructions les plus basses seront situées au sud. Les projets devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Leur implantation devra également favoriser l'exposition solaire et respecter les principes du bioclimatisme, avec une orientation est-ouest, tout en s'adaptant à la pente du terrain. La configuration en pente du site implique une intégration fine des



*Vue sur le site depuis le sud de celui-ci.
Source : Geostudio*

constructions afin de préserver la qualité paysagère et de limiter les mouvements de terrain. Les implantations devront privilégier une adaptation à la topographie existante plutôt que des terrassements trop importants. Les bâtiments pourront être conçus sur plusieurs niveaux semi-enterrés ou décalés afin d'épouser la pente, favorisant ainsi une insertion discrète et une meilleure performance énergétique. Les soutènements éventuels seront traités de manière paysagère (murets en pierre, talus plantés, dispositifs intégrés) afin d'assurer la stabilité du terrain tout en valorisant l'identité du site.



Cormeilles – OAP Rue Augustin Hebert

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un espace de transition devra également être aménagé au nord du site, favorisant la liaison entre la forêt et les nouvelles constructions, tout en permettant l'accès des secours en cas d'incendie. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les aires de stationnement réalisées avec des matériaux perméables, afin de garantir la cohérence environnementale et l'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP R AUGUSTIN HEBERT

Légende :

- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Assurer une perméabilité avec l'espace environnant
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Rue des Monts du Bourg



Orientations d'aménagement et de programmation



CORMEILLES OAP R DES MONTS DU BOURGS

Surface (ha) :0.83

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Cormeilles – OAP Rue des Monts du Bourg

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 6 logements pour une densité bâtie nette de 7log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront accessibles par une voie partagée entre deux logements depuis la rue des Monts du Bourg, afin de limiter le nombre de percements dans la haie située au nord du site.

Implantations et orientations des constructions : Les projets devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Leur implantation devra également favoriser l'exposition solaire et respecter les principes du bioclimatisme, avec une orientation est-ouest, tout en s'adaptant à la pente du terrain.



*Vue sur le site depuis le nord-est de celui-ci.
Source : Geostudio*



Cormeilles – OAP Rue des Monts du Bourg

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager devra être réalisé sur la frange sud du site. Par ailleurs, la haie existante au nord sera conservée, seuls des percements nécessaires aux accès y étant autorisés. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les aires de stationnement réalisées avec des matériaux perméables, afin de garantir la cohérence environnementale et l'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Cormeilles – OAP Rue des Monts du Bourg



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DES MONTS DU BOURGS

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ... Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES

Epaignes



OAP SECTORIELLES



Epaignes – OAP Rue des Ecoliers



Orientations d'aménagement et de programmation



EPAIGNES

OAP R DES ECOLIERS

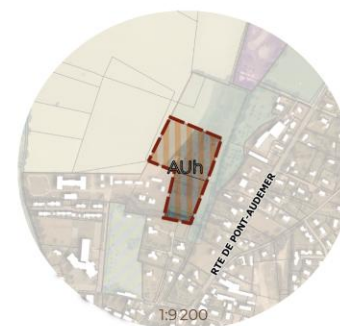
Surface (ha) :2.37

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Epaignes – OAP Rue des Ecoliers

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération devra comprendre une part de logements sociaux avec un programme mixte permettant à la fois l'accession à la propriété et une offre locative.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ logements pour une densité bâtie nette de 20log./ha, soit environ 45 logements.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une ou plusieurs voies internes à l'opération. Un espace de retournement sera aménagé afin de faciliter les manœuvres des véhicules de collecte des déchets et des services de secours. L'accès au site se fera depuis la rue des Écoliers, située au sud-ouest de l'opération. Un réseau de cheminements piétons accompagnera la voirie afin de sécuriser les déplacements doux et d'assurer la liaison piétonne avec les infrastructures environnantes, notamment l'école.



*Vue sur le site depuis l'ouest de celui-ci.
Source : Geostudio*



*Vue sur la future entrée au sud-ouest du site.
Source : Geostudio*



Epaignes – OAP Rue des Ecoliers

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur la frange ouest et nord du site de façon à favoriser la transition avec les espaces naturelles et agricoles autour du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DES ECOLIERS

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti – implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Fontaine-la-Louvet. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have traditional half-timbered upper floors. The town is surrounded by green fields and trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

Fontaine-la-Louvet



Fontaine-la-Louvet – OAP Rue du Louvre



Orientations d'aménagement et de programmation



FONTAINE-LA-LOUVET

OAP R DU LOUVRE

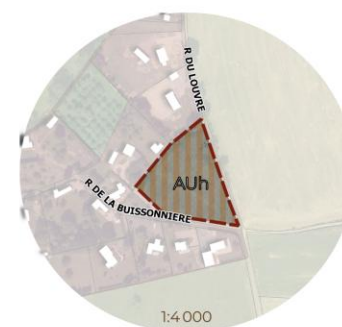
Surface (ha) :0.61

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Fontaine-la-Louvet – OAP Rue du Louvre

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur devra respecter une densité bâtie nette minimum de 10log./ha, soit la production d'environ 5 à 6 logements minimum.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par des voies mutualisées quand cela est possible, sinon par un accès individuel. L'accès pourra se faire depuis la rue du Louvre et le rue de la Buissonnière.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis la rue du Louvre.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis la rue du Louvre.
Source : Geostudio*



Fontaine-la-Louvet – OAP Rue du Louvre

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La haie au nord identifiée sur le schéma ci-dessous devra être conservée. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Fontaine-la-Louvet – OAP Rue du Louvre



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DU LOUVRE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ... Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Fort-Moville. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a person walking. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. In the background, there are more houses and a line of trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

Fort-Moville



OAP SECTORIELLES



Fort-Moville – OAP Haut Fort-Moville



Orientations d'aménagement et de programmation



FORT-MOVILLE

OAP HAUT FORT-MOVILLE

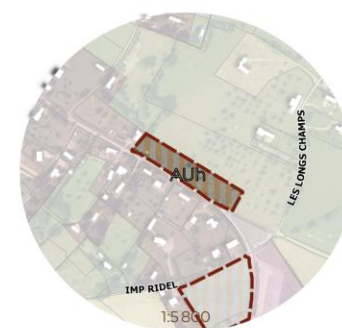
Surface (ha) :0.56

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Fort-Moville – OAP Haut Fort-Moville

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur devra respecter une densité bâtie nette minimum de 10log./ha, soit la production d'environ 5 logements minimum.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par une voie d'accès commune et mutualisée, afin de limiter le nombre de sorties sur la rue de Fort-Moville. Chaque entrée devra être réalisée en entrée chartière, à l'instar des constructions situées en face du site.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis la rue de Fort-Moville.
Source : Geostudio*



Fort-Moville – OAP Haut Fort-Moville

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur la frange nord du site comme indiqué sur le schéma. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Fort-Moville – OAP Haut Fort-Moville



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP HAUT FORT-MOVILLE

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES



Fort-Moville – OAP Rue de la Forge



Orientations d'aménagement et de programmation



FORT-MOVILLE

OAP R DE LA FORGE

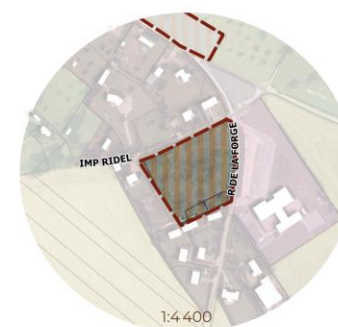
Surface (ha) :0.79

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Fort-Moville – OAP Rue de la Forge

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur respectera une densité bâtie nette minimum de 10log./ha, soit la production d'environ 8 logements minimum.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voirie interne organisée en boucle à sens unique, dont l'entrée et la sortie s'effectueront depuis la rue du Haut de la rue de Fort-Moville. Aucune desserte motorisée ne pourra être créée depuis la rue de la Forge, mais le cheminement piéton pourra y déboucher afin de permettre un accès sécurisé à l'école située de l'autre côté. Un réseau de cheminements piétons accompagnera la voirie principale pour faciliter les déplacements doux.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis le nord-ouest du site.
Source : Geostudio*



Fort-Moville – OAP Rue de la Forge

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvins Pays d'Auge



OAP R DE LA FORGE

Légende :

- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Fresne-Cauverville. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have distinctive half-timbered upper floors. The background shows a dense line of trees and more residential buildings under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

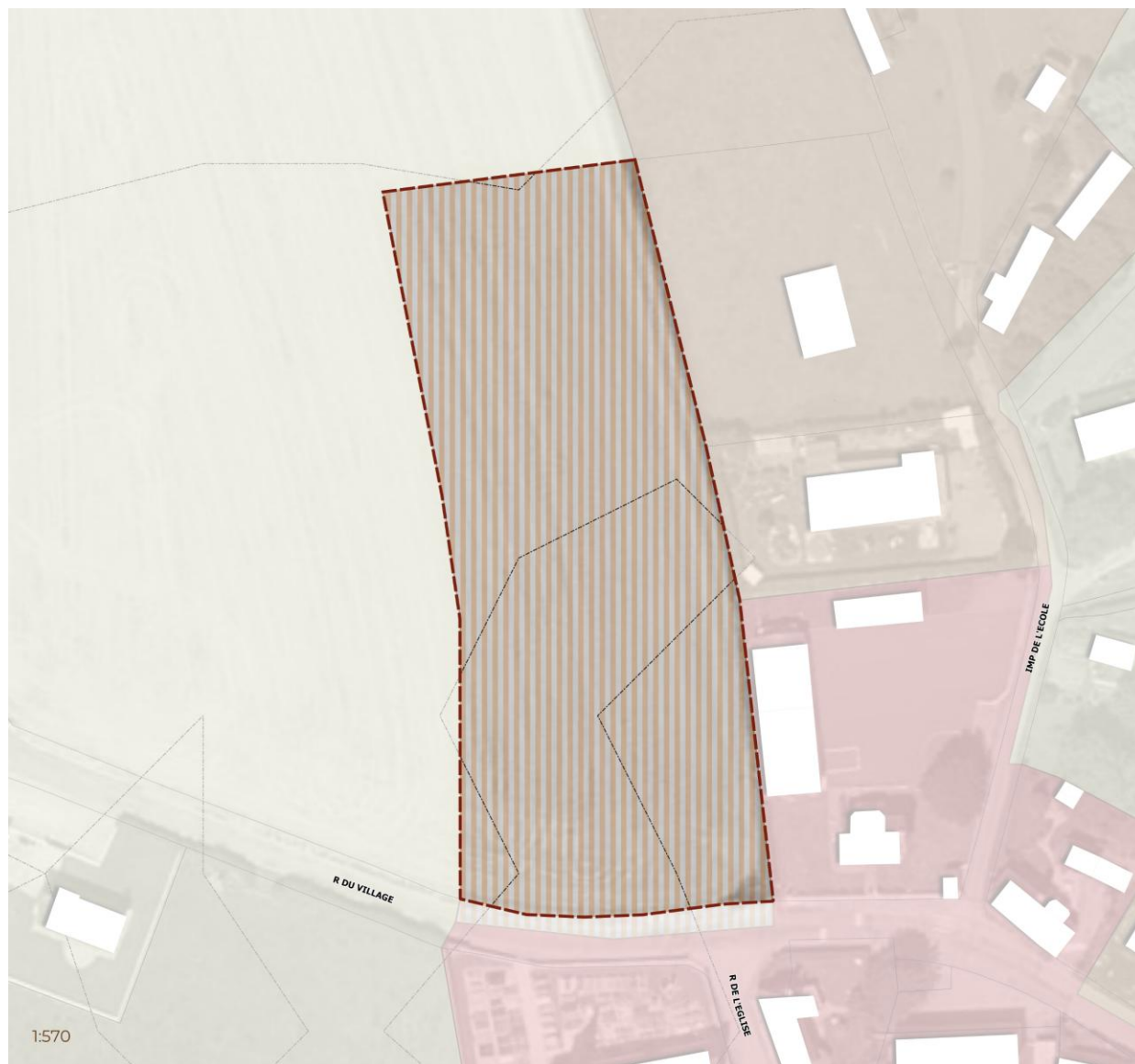
Fresne-Cauverville



OAP SECTORIELLES



Fresne-Cauverville – OAP rue du Village



Orientations d'aménagement et de programmation



FRESNE-CAUVERVILLE

OAP RUE DU VILLAGE

Surface (ha) :0.52

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Fresne-Cauverville – OAP rue du Village

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et du stationnement.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre la production d'au moins 5 logements en respectant une densité bâtie nette de 10log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne aux opérations. L'accès au site se fera depuis la rue du Village comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère avec le tissu bâti environnant. Leur implantation devra respecter un recul depuis la rue du Village, permettant l'aménagement d'un espace de stationnement au sud du site, ainsi qu'un retrait à l'est vis-à-vis de la salle des fêtes, destiné à accueillir la future voirie. Par ailleurs, les bâtiments devront intégrer les principes du bioclimatisme, notamment à travers une orientation est/ouest favorable aux apports solaires.



*Vue sur le site depuis la rue du Village.
Source : Geostudio*



Fresne-Cauverville – OAP rue du Village

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager devra être réalisé en lisière nord et ouest du site, afin d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles voisins. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum nécessaire, et les stationnements devront être conçus avec des matériaux perméables, dans une logique de qualité d'insertion environnementale et paysagère.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RUE DU VILLAGE

Légende :

- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Stationnement
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

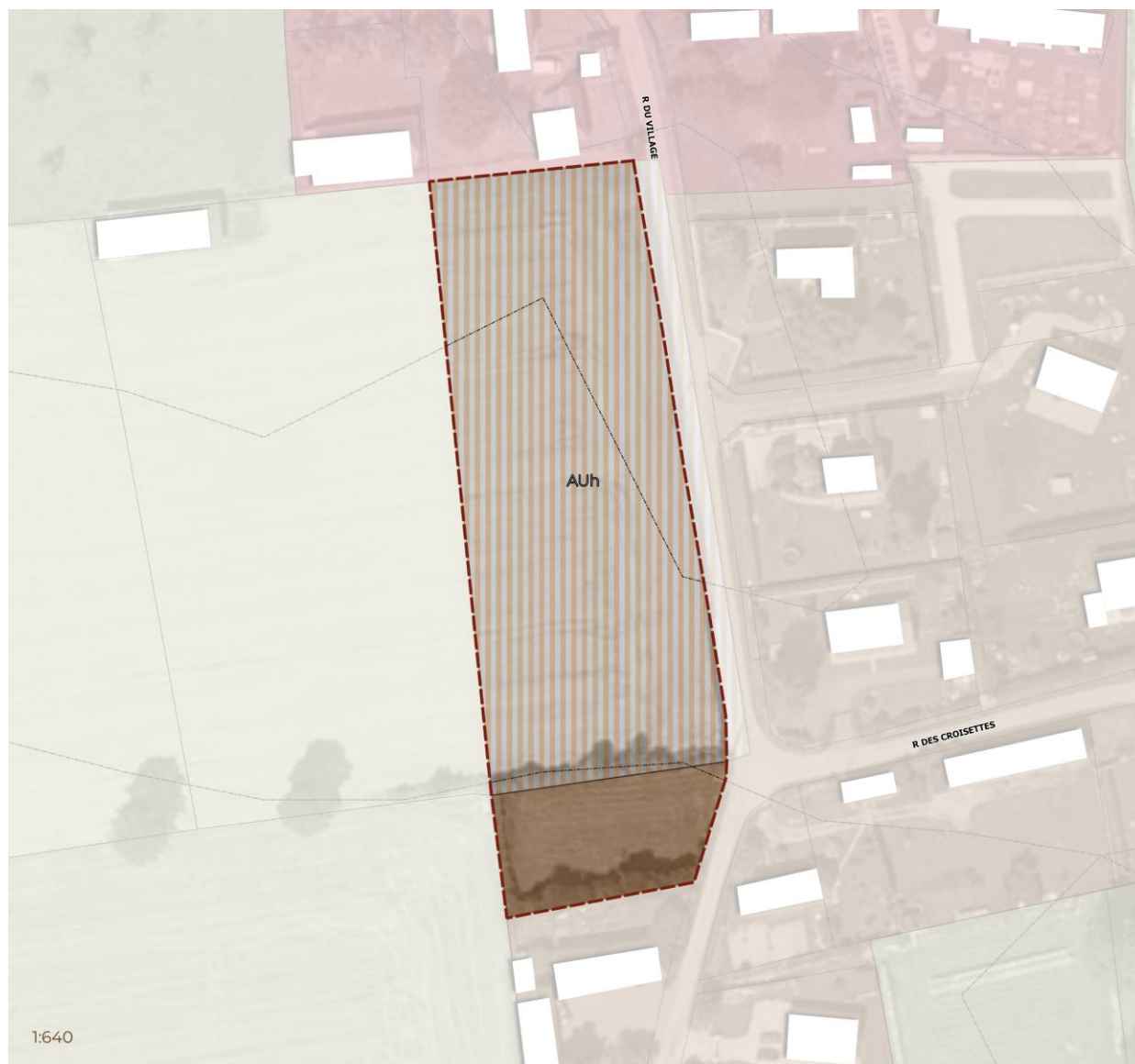


OAP SECTORIELLES

Heudreville-en-Lieuvin



Heudreville-en-Lieuvin – OAP rue du Village



Orientations d'aménagement et de programmation



HEUDREVILLE-EN-LIEUVIN

OAP R DU VILLAGE

Surface (ha) :0.52

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Heudreville-en-Lieuvin – OAP rue du Village

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et un espace de stationnement.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation d'au moins 5 logements sur le site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par des voies d'accès mutualisées de façon à ne pas multiplier le nombre de sortie sur la rue du Village.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter perpendiculairement à la rue du Village et en recul de celle-ci de façon créer des places de stationnement. Elles devront ainsi intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur le site depuis la rue du Village.
Source : Geostudio*



Heudreville-en-Lieuvin – OAP rue du Village

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager de la frange ouest à prévoir de façon à favoriser la transition avec l'espace agricole environnant. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet. Le muret au sud ouest pourra être détruit, si cela n'impacte pas la végétation en place.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Heudreville-en-Lieuvin – OAP rue du Village



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DU VILLAGE

Légende :

- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in La Chapelle-Bayvel. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have traditional half-timbered upper floors. The background shows a dense line of trees and more residential buildings under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

La Chapelle-Bayvel



OAP SECTORIELLES



La Chapelle-Bayvel – OAP rue des Simons



Orientations d'aménagement et de programmation



LA CHAPELLE-BAYVEL

OAP R DES SIMONS

Surface (ha) :0.52

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▨ Secteur d'OAP





La Chapelle-Bayvel – OAP rue des Simons

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation d'au moins 4 à 5 logements sur le site.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par une voie d'accès individuelle depuis la rue des Simons. Les entrées seront mutualisées par paires, selon un principe d'accès mitoyen, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter parallèlement à la rue des Simons et devront ainsi intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires. La présence d'une ligne moyenne tension est à noter. Les constructions devront en être éloignées d'au moins 5 m afin de faciliter les interventions des exploitants.



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*



La Chapelle-Bayvel – OAP rue des Simons

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La plantation de haies végétales est vivement encouragée. Elles devront être composées d'essences locales. Le talus planté au sud du site devra être conservé au maximum, seuls quelques percements seront autorisés pour les accès. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DES SIMONS

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in La Lande-Saint-Léger. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green lawn area. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are a mix of traditional French architecture, including a prominent half-timbered house and a colorful three-story building. The background shows a dense forest under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

La Lande-Saint-Léger



La Lande-Saint-Léger – OAP Route de la Libération



Orientations d'aménagement et de programmation



LA LANDE-SAINT-LÉGER

OAP RTE DE LA LIBÉRATION

Surface (ha) :0.42

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





La Lande-Saint-Léger – OAP Route de la Libération

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur respectera une densité bâtie nette minimum de 10log./ha, soit la production d'environ 4 logements minimum.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie d'accès mutualisé. L'accès se fera depuis la route de la Libération.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis le nord de celui-ci.
Source : Geostudio*



La Lande-Saint-Léger – OAP Route de la Libération

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La haie à l'est devra être maintenue. De plus un traitement paysager devra être créé en limite nord du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.





OAP SECTORIELLES

Lieurey



OAP SECTORIELLES



Lieurey – OAP Chemin de l'Aubertine



Orientations d'aménagement et de programmation



LIEUREY

OAP CHE DE L'AUBERTINE

Surface (ha) :1.69

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▬ Secteur d'OAP

■ Périimètre de cavité





Lieurey – OAP Chemin de l'Aubertine

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération pourra comprendre une part de logement locatif.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 34 logements pour une densité bâtie nette de 20log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, en sens unique, reliant le lotissement de l'Aubertine à la rue de l'Ancienne Gare. Une attention particulière sera portée aux déplacements doux : un réseau de cheminements piétons et cyclables accompagnera la voirie, avec une liaison douce en sortie sud du site, comme indiqué sur le schéma.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis le chemin de l'Aubertine.
Source : Geostudio*



*Vue sur la future entrée au sud du site.
Source : Geostudio*



Lieurey – OAP Chemin de l'Aubertine

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager sera prévu en limite nord du site, en interface avec le chemin de l'Aubertine. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité qui s'applique sur la partie ouest du site. La levée du risque est nécessaire pour permettre l'aménagement du secteur.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP CHE DE L'AUBERTINE

Légende :

- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



Lieurey – OAP Route de Bernay



Orientations d'aménagement et de programmation



LIEUREY

OAP RTE DE BERNAY

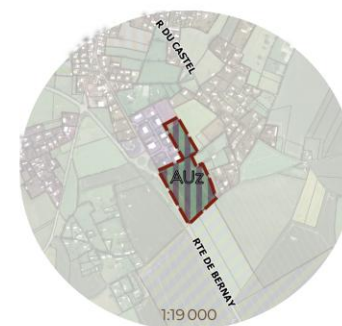
Surface (ha) :6.54

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Lieurey – OAP Route de Bernay

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir de l'activité économique.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Les nouvelles constructions devront être conçues de manière à limiter leur hauteur afin de réduire leur visibilité depuis la route de Bernay, au sud, ainsi que depuis les zones d'habitation situées à l'est du site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une ou plusieurs voies d'accès, reliées depuis la zone d'activité existante située au nord-ouest du site.

Implantations et orientations des constructions : Les nouvelles constructions devront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants de la zone d'activité, de manière à assurer une cohérence d'ensemble.



*Vue sur le site depuis la route de Bernay .
Source : Geostudio*



*Vue sur un des futurs accès depuis la ZA.
Source : Geostudio*



Lieurey – OAP Route de Bernay

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager devra être aménagé sur les pourtours du site, conformément au schéma ci-dessous, afin de renforcer l'intégration des constructions dans le paysage, notamment depuis la route de Bernay et les zones d'habitation environnantes. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, afin de garantir la cohérence environnementale et la qualité d'intégration du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP RTE DE BERNAY

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques



Lieurey – OAP Route de Saint-Georges



Orientations d'aménagement et de programmation



LIEUREY

OAP RTE DE SAINT-GEORGES

Surface (ha) :1.67

--- Courbe de niveaux (1m)



Bâtiment existant



Limite parcellaire



Secteur d'OAP





Lieurey – OAP Route de Saint-Georges

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération pourra comprendre une part de logement locatif.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 25 logements pour une densité bâtie nette de 20log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, en sens unique, reliant la route de Saint-Georges et la rue du Flanneur. Une attention particulière sera portée aux déplacements doux : un réseau de cheminements piétons et cyclables accompagnera la voirie, avec une liaison douce en sortie ouest du site, comme indiqué sur le schéma.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager sera prévu en limite nord et ouest du site, ainsi que la haie à l'est qui devra être maintenue autant que possible, seul des percements pourront être possible pour les accès. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP RTE DE SAINT-GEORGES

Légende :

- Nouvelle voie à sens unique à créer
- ◆◆◆◆ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- ◆◆ Assurer une perméabilité avec l'espace environnant
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES

Malouy



OAP SECTORIELLES



Malouy – OAP route de Bernay



Orientations d'aménagement et de programmation



MALOUY

OAP RTE DE BERNAY

Surface (ha) :0.64

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Malouy – OAP route de Bernay

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site peut faire l'objet d'une opération unique ou bien d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre la construction de 3 logements respectant ainsi une densité bâtie nette de 10log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par un accès individuel pouvant être mutualisé comme indiqué sur le schéma ci-dessous. Les accès se feront depuis l'allée des Bois.

Implantations et orientations des constructions : La partie est du site se trouvant dans un périmètre de bétoire, toute construction y est interdite. L'urbanisation devra donc se concentrer sur la partie ouest, tandis que l'est sera réservé aux jardins. Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de façon à intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur la partie nord du site.
Source : Geostudio*



*Vue sur la partie sud du site.
Source : Geostudio*



Malouy – OAP route de Bernay

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Il est rappelé l'impossibilité d'utiliser la bétaille présente sur le site comme exutoire pour les eaux pluviales ou les eaux usées, afin de prévenir de tout risque de désordre ou d'aggravation du phénomène karstique.

Traitement paysager et architectural : L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Malouy – OAP route de Bernay



PLUI CC Leuvins Pays d'Auge



OAP RTE DE BERNAY

Légende :

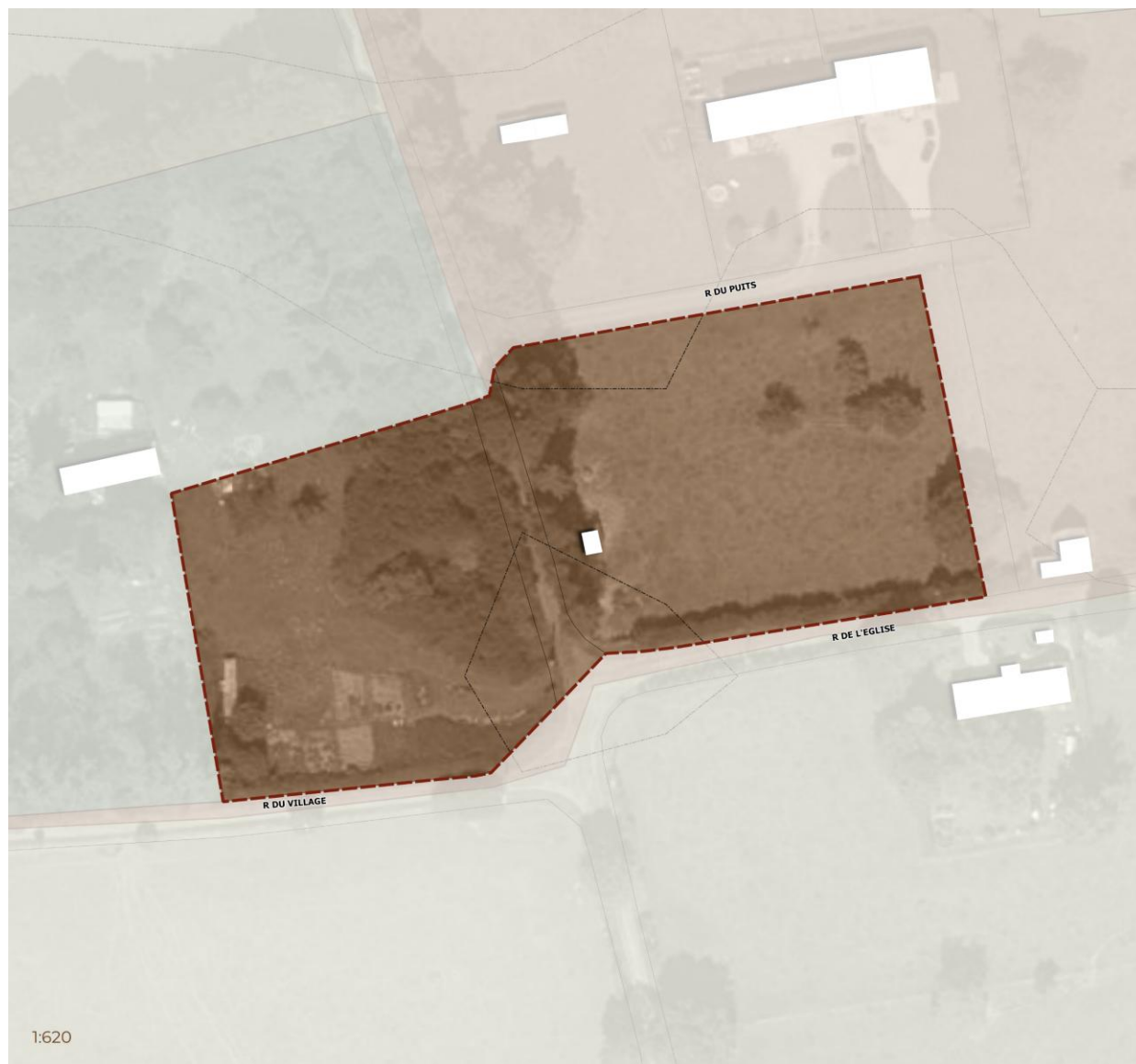
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES



Malouy – OAP rue du Puits



Orientations d'aménagement et de programmation



MALOUY

OAP R DU Puits

Surface (ha) :0.78

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Malouy – OAP rue du Puits

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur ouest devra permettre la création d'une habitation au minimum et de deux habitations au maximum. L'aménagement du secteur est quant à lui devra permettre la création de 3 habitations.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne aux opérations. Les accès se feront depuis le croisement de la rue de l'Eglise, la rue du Village et la rue du Puits, comme illustré sur le Schéma.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de façon à intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires



*Vue sur la partie est du site.
Source : Geostudio*



*Vue sur la partie ouest du site.
Source : Geostudio*



Malouy – OAP rue du Puits

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Les haies identifiées sur le schéma ci-dessous sont à maintenir. La mare également repérée sur le secteur ouest devra être conservée. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



*Vue sur les deux haies à préserver.
Source : Geostudio*



OAP SECTORIELLES



Malouy – OAP rue du Puits



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP R DU PUIS

Légende :

- Mare à préserver
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Morainville-Jouveaux. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and flower beds. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have distinctive half-timbered upper floors. The town is surrounded by green fields and trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

Morainville-Jouveaux



Morainville-Jouveaux – OAP Route d'Asnières



Orientations d'aménagement et de programmation



MORAINVILLE JOUVEAUX

OAP RTE D'ASNIÈRES

Surface (ha) :1.1

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Morainville-Jouveaux – OAP Route d'Asnières

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation d'équipements.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Sans objet.

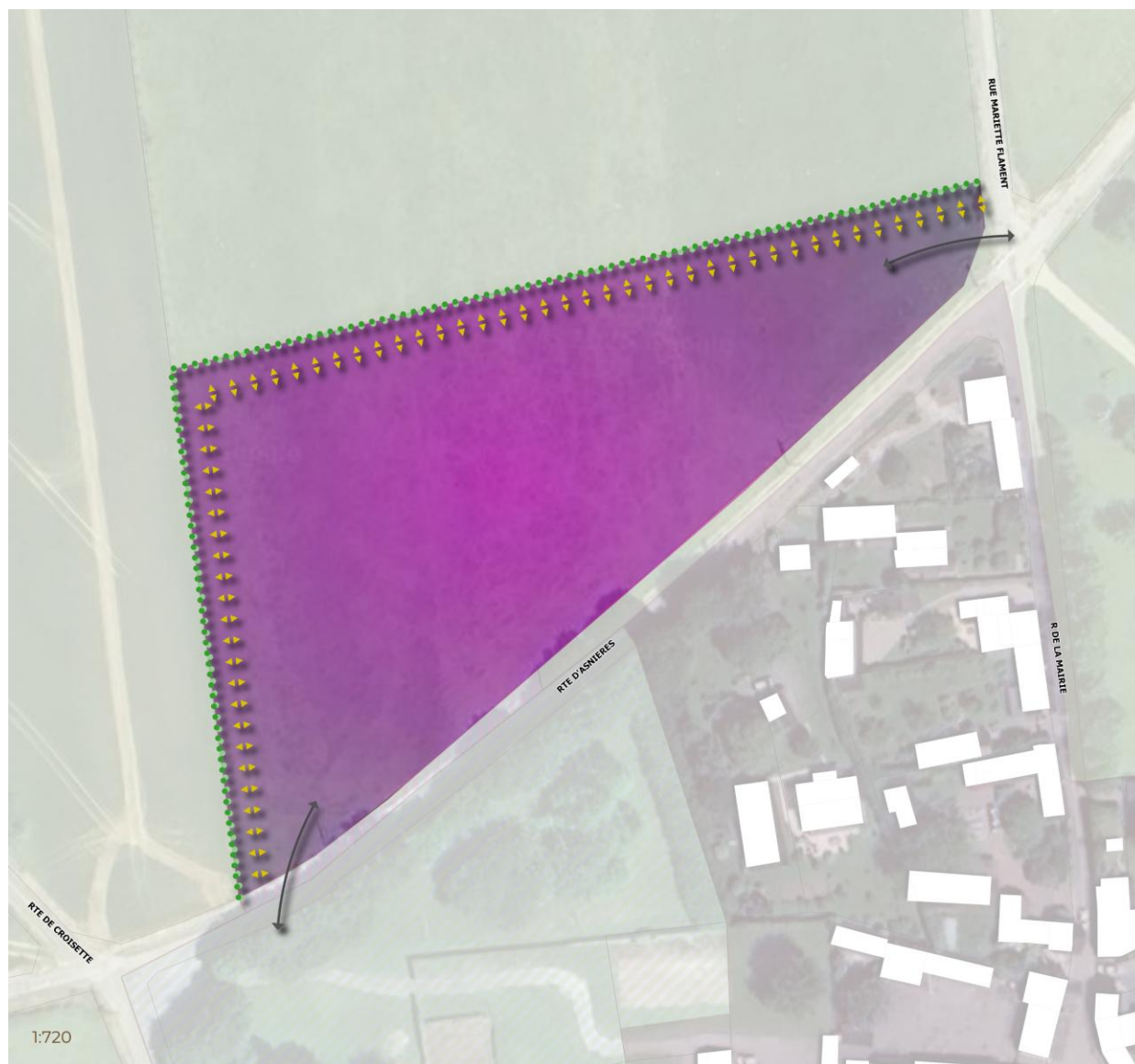
Accès et desserte : Les nouvelles infrastructures seront accessibles depuis la route d'Asnières au sud et à l'est du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les infrastructures projetées devront s'implanter en recul de l'espace agricole qui borde les franges ouest et nord du site de façon à créer un espace de transition.

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges ouest et nord du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE D'ASNIÈRES

Légende :

- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements



OAP SECTORIELLES

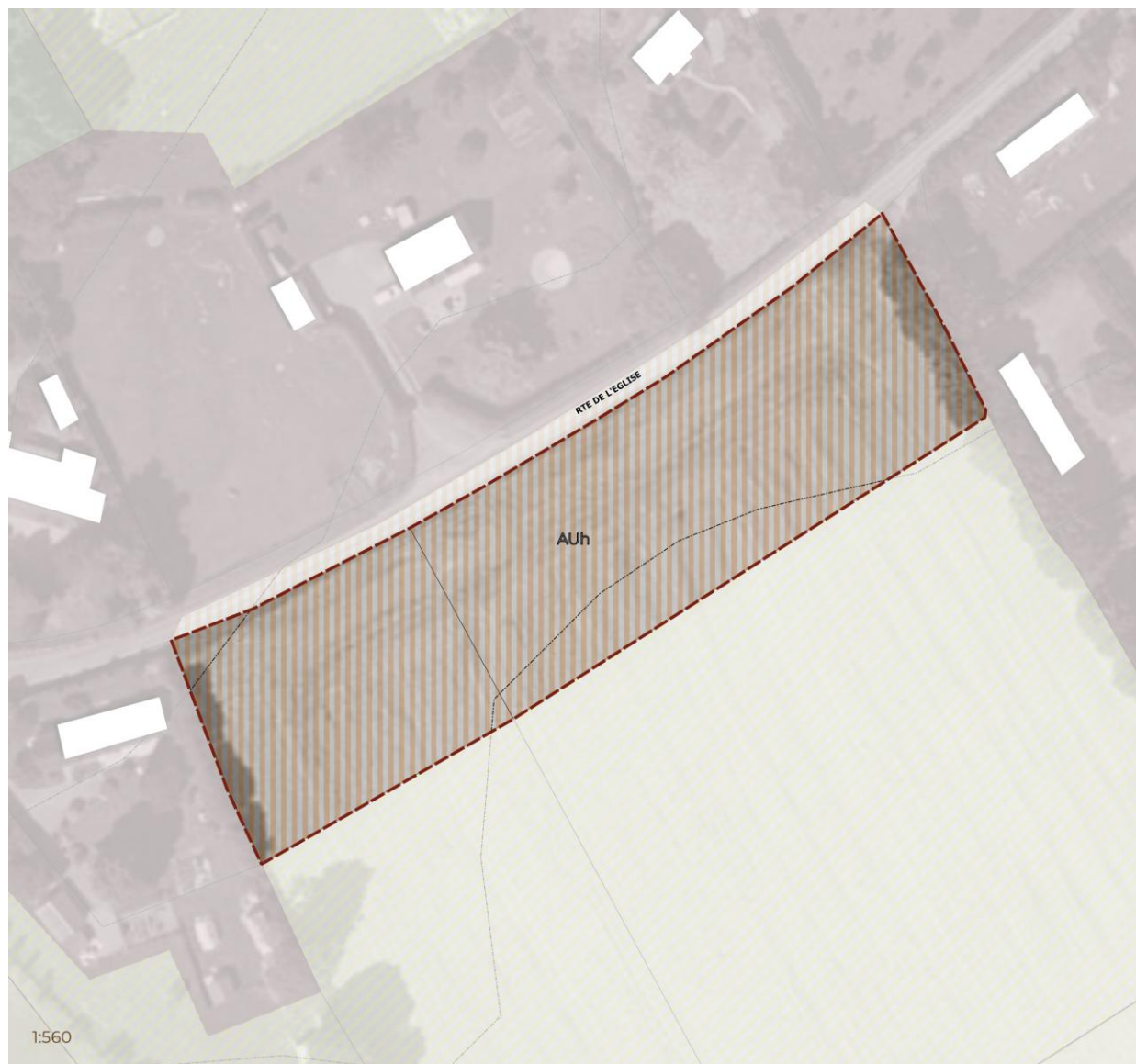
Noards



OAP SECTORIELLES



Noards – OAP route de l'Eglise



Orientations d'aménagement et de programmation



NOARDS

OAP RTE DE L'EGLISE

Surface (ha) :0.46

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Noards – OAP route de l'Eglise

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation d'au moins 4 logements sur le site.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par une voie d'accès individuelle depuis la route de l'Eglise. Les entrées seront mutualisées par paires, selon un principe d'accès mitoyen, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter parallèlement à la route de l'Eglise et devront ainsi intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur le site depuis la route de l'Eglise au nord de celui-ci.
Source : Geostudio*



Noards – OAP route de l’Eglise

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager devra être aménagé en franges sud de façon à une transition avec l'espace agricole au sud du site. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Noards – OAP route de l'Eglise



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE DE L'EGLISE

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES

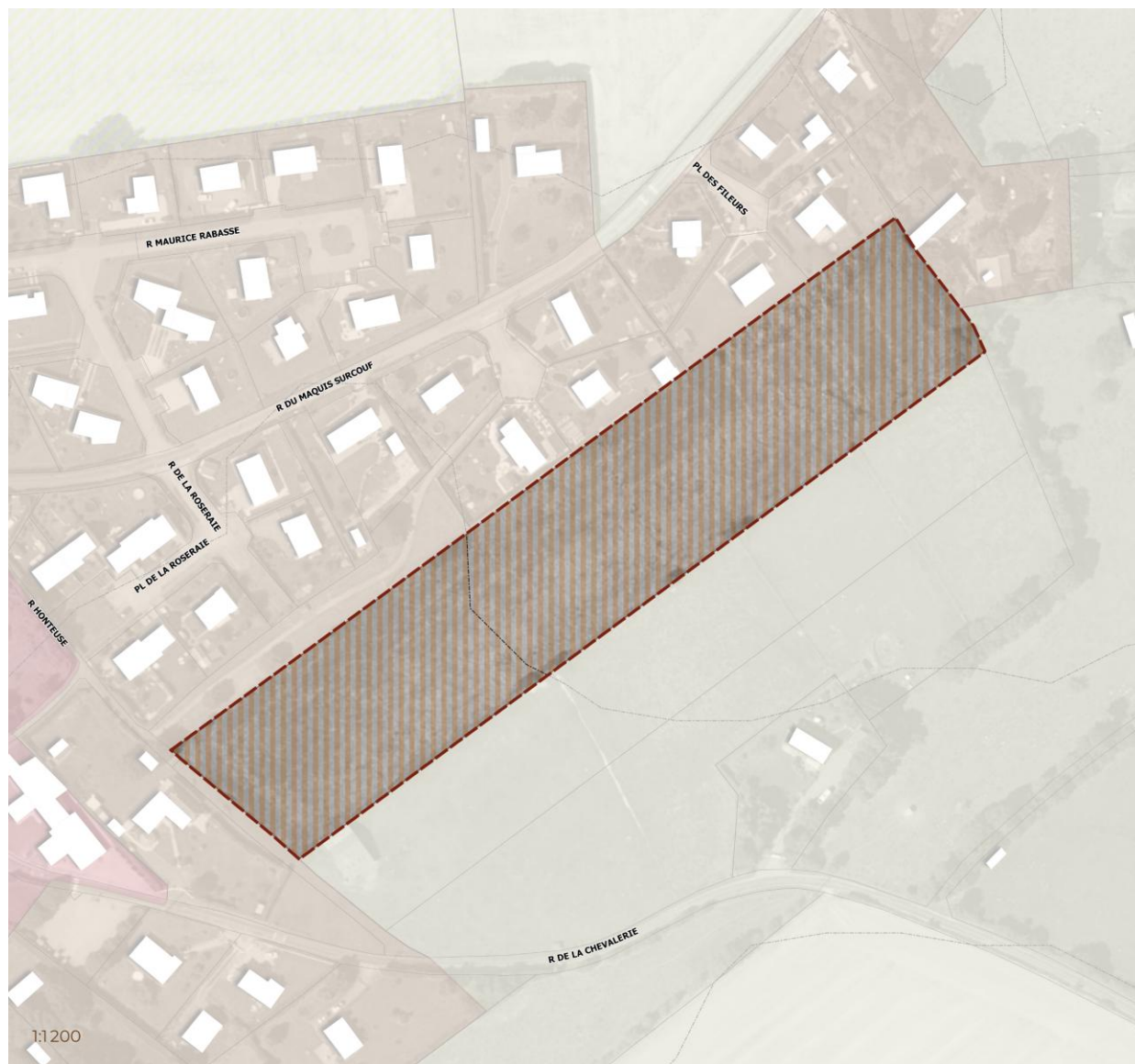
Saint-Etienne-l'Allier



OAP SECTORIELLES



Saint-Etienne-l'Allier – OAP rue de la Roseraie



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-ETIENNE-L'ALLIER

OAP R DE LA ROSERAIE

Surface (ha) :1.59

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Saint-Etienne-l'Allier – OAP rue de la Roseraie

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération pourra comprendre une part de logement à vocation sociale.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles isolées et groupées. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 14 logements par hectare, soit la réalisation de 22 logements sur le site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une ou plusieurs voies internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Roseraie, conformément au schéma ci-dessous. De plus l'opération intégrera un réseau de cheminement doux, dimensionné aux caractéristiques du projet. Ce maillage piéton permettra de :

- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP.
- Faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*



Saint-Etienne-l'Allier – OAP rue de la Roseraie

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur la frange sud du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



*Vue sur le futur accès.
Source : Geostudio*



PLUI CC Leuvins Pays d'Auge



OAP R DE LA ROSERAIE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ▤ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Saint-Germain-la-Campagne. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story houses with dark roofs and some with white walls and dark timber framing. In the background, there are more houses and a line of trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

***Saint-Germain-
la-Campagne***



Saint-Germain-la-Campagne – OAP La croix du Theil



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-GERMAIN LA CAMPAGNE

OAP LA CROIX DU THEIL

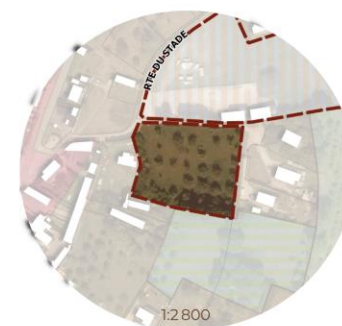
Surface (ha) :0.45

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Germain-la-Campagne – OAP La croix du Theil

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiple.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre la réalisation d'environ 5 logements sur le site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par des accès individuels mutualisés comme illustré sur le schéma ci-dessous. Les accès se feront donc depuis l'Impasse de la Croix du Theil.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis l'Impasse de la Croix du Theil.
Source : Geostudio*



*Vue sur la future entrée au nord du site.
Source : Geostudio*



Saint-Germain-la-Campagne – OAP La croix du Theil

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La haie au sud devra être maintenue. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP LA CROIX DU THEIL

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



Saint-Germain-la-Campagne – OAP route du Stade



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-GERMAIN LA CAMPAGNE

OAP RTE DU STADE

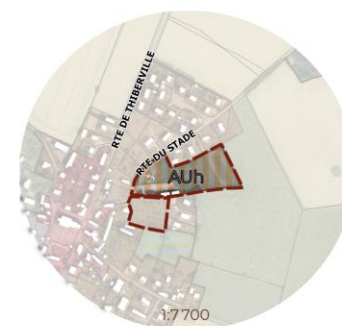
Surface (ha) :1.36

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Germain-la-Campagne – OAP route du Stade

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples et/d'une opération unique.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles isolées et/ou groupées. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation de 13 logements sur le site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions situées au nord-ouest du site seront desservies par une voie individuelle, tandis que le reste de l'opération bénéficiera d'une voirie interne. L'accès principal au site s'effectuera depuis la route du Stade, par une voie traversante à sens unique : l'entrée se fera au nord-est et la sortie à l'ouest, conformément au schéma ci-dessous. Les accès aux parcelles devront être réalisés sous forme d'entrées charretières, avec un recul identique à celui prévu pour les constructions situées au nord de la route du Stade. De plus, l'opération intégrera un réseau de cheminement doux, dimensionné aux caractéristiques du projet. Ce maillage piéton permettra de :

- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP.
- Faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*



Saint-Germain-la-Campagne – OAP route du Stade

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges est et sud du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



*Vue sur la future entrée au nord-est du site.
Source : Geostudio*



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE DU STADE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- ... Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-GERMAIN LA CAMPAGNE

OAP RTE D'ORBEC

Surface (ha) :0.99

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Germain-la-Campagne – OAP route d'Orbec

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération pourra comprendre une part de logement à vocation sociale.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles isolées et/ou groupées. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation de 10 logements sur le site.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la route d'Orbec, à l'est du site, conformément au schéma ci-dessous. De plus, l'opération intégrera un réseau de cheminement doux, dimensionné aux caractéristiques du projet. Ce maillage piéton permettra de :

- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP.
- Faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le futur accès.
Source : Geostudio*



Saint-Germain-la-Campagne – OAP route d’Orbec

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges est et sud du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE D'ORBEC

Légende :

- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Saint-Mards-de-Fresne. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have distinctive half-timbered upper floors. The background shows a dense line of trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

Saint-Mards-de-Fresne



Saint-Mards-de-Fresne – OAP Route de la Chapelle-les-Grands



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-MARDS-DE-FRESNE
OAP RTE LA
CHAPELLE-LES-GRANDS

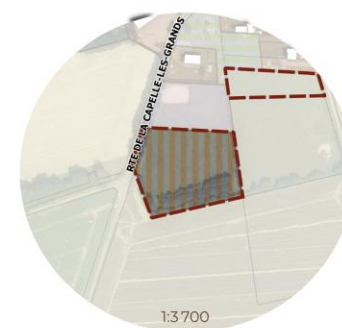
Surface (ha) :0.69

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Mards-de-Fresne – OAP Route de la Chapelle-les-Grands

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur respectera une densité bâtie nette minimum de 10log./ha, soit la production d'environ 7 logements minimum.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie d'accès interne à l'opération. L'accès se fera depuis la route de la Chapelle-les-Grands comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis le nord de celui-ci.
Source : Geostudio*



*Vue sur la future entrée à l'ouest du site.
Source : Geostudio*



Saint-Mards-de-Fresne – OAP Route de la Chapelle-les-Grands

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Les haies au sud, à l'est et à l'ouest devront être maintenues. De plus, un traitement paysager devra être créé en limite nord du site. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



Saint-Mards-de-Fresne – OAP Route de la Chapelle-les-Grands



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP RTE LA CHAPELLE-LES-GRANDS

Légende :

- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

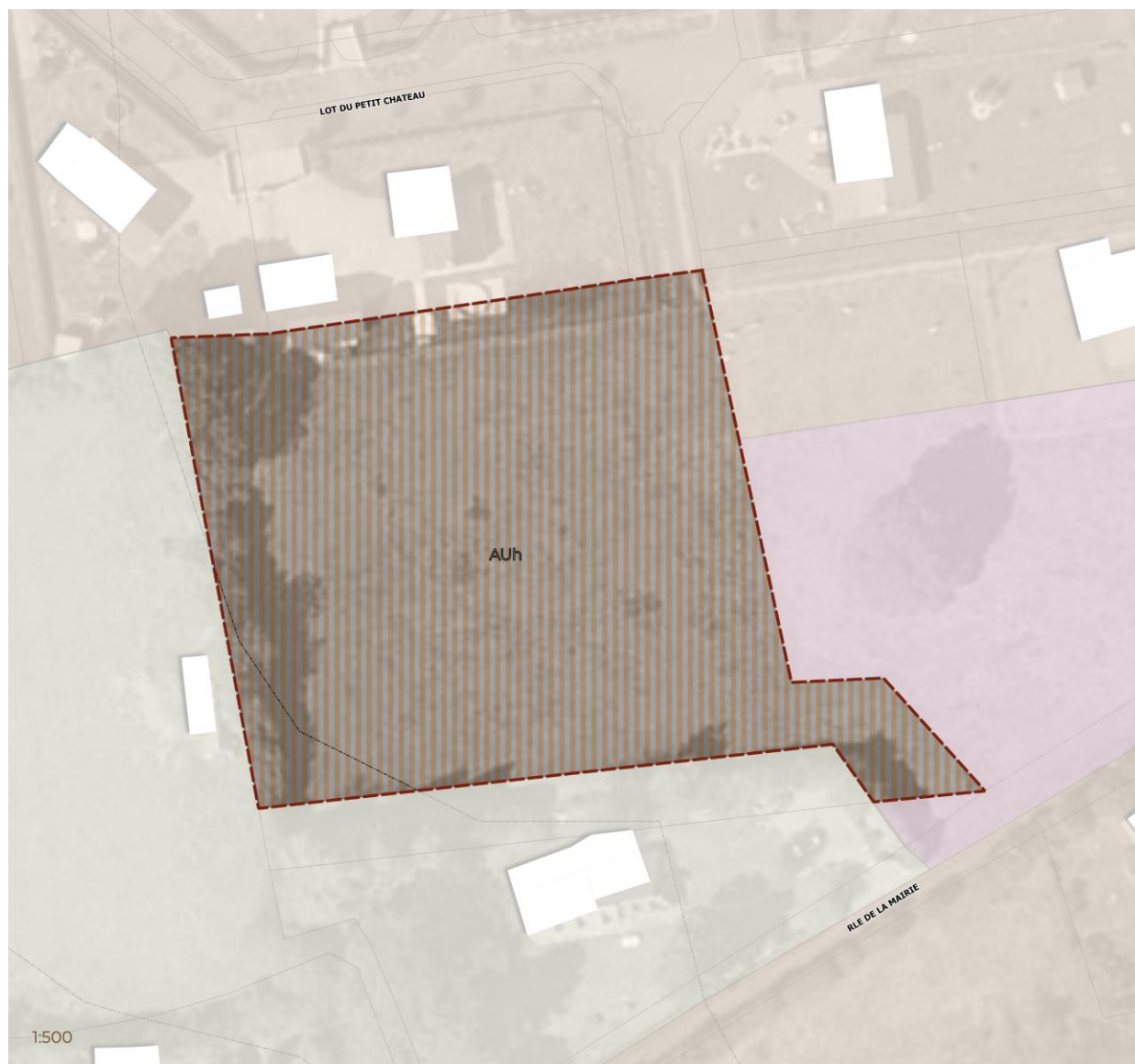


OAP SECTORIELLES

***Saint-Martin-
Saint-Firmin***



Saint-Martin-Saint-Firmin – OAP rue de la Mairie



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-MARTIN-SAINT-FIRMIN

OAP R DE LA MAIRIE

Surface (ha) :0.53

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Saint-Martin-Saint-Firmin – OAP rue de la Mairie

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site pourra faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation d'au moins 4 logements sur le site.

Accès et desserte : Les futures constructions seront desservies par une voirie interne au projet, reliant le Lot du Petit Château au nord et la rue de la Mairie, afin de créer une voie traversante à l'échelle du secteur. L'accès pourra se faire par une entrée-sortie depuis le Lot du Petit Château, et uniquement par une sortie sur la rue de la Mairie.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Leurs implantations devront intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur le site depuis le cheminement au nord de celui-ci.
Source : Geostudio*



Saint-Martin-Saint-Firmin – OAP rue de la Mairie

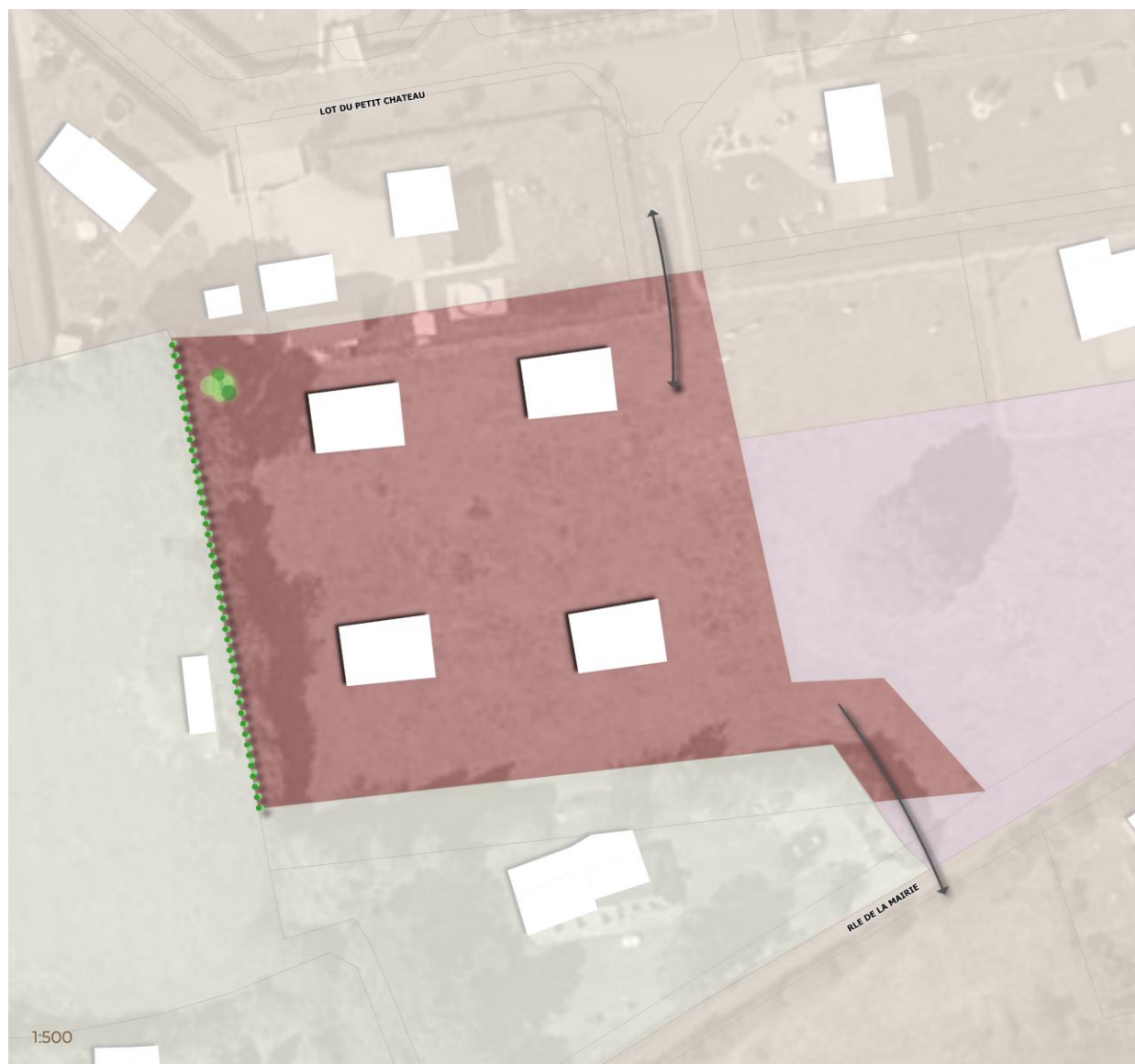
Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager devra être aménagé en frange est du site afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage. La haie sur la frange ouest du site devra être maintenue ainsi que l'arbre au nord-ouest. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



Saint-Martin-Saint-Firmin – OAP rue de la Mairie



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP R DE LA MAIRIE

Légende :

-  Arbre à conserver ou à créer
-  Nouvelle voie à double sens à créer
-  Nouvelle voie à sens unique à créer
-  Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
-  Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
-  Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

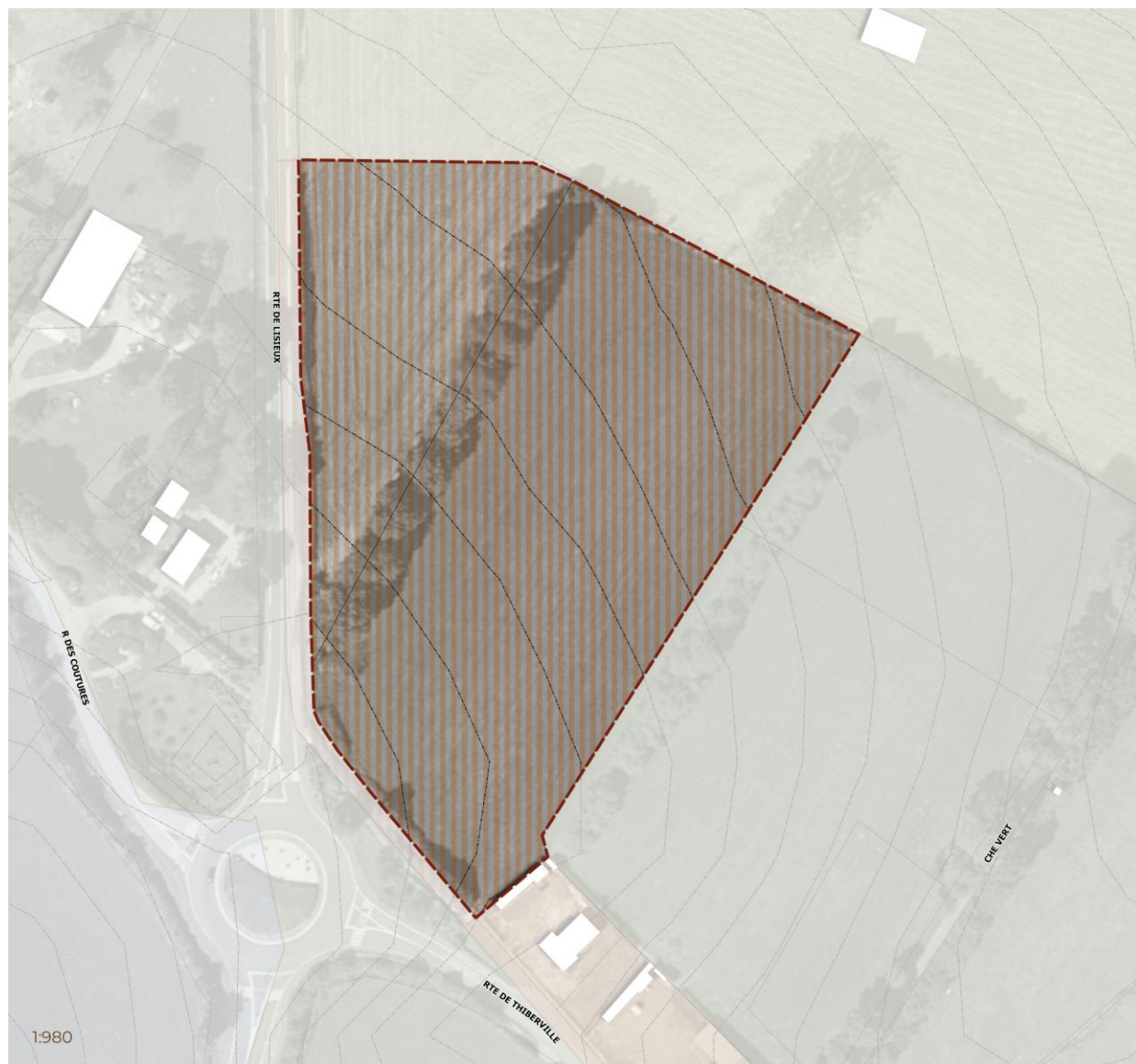
An aerial photograph of a town square in Saint-Pierre-de-Cormeilles. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have distinctive half-timbered upper floors. The town is surrounded by green fields and trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

***Saint-Pierre-
de-Cormeilles***



Saint-Pierre-de-Cormeilles – OAP route de Lisieux



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-PIERRE-DE-CORMEILLES

OAP RTE DE LISIEUX

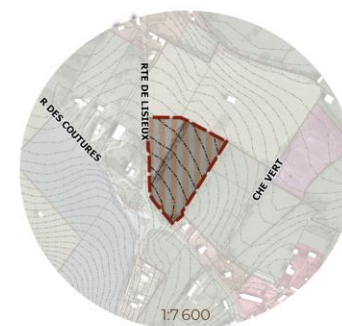
Surface (ha) :2

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Pierre-de-Cormeilles – OAP route de Lisieux

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat, ainsi que des structures d'hébergement.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : L'opération comprendra une part d'habitat, une part d'hébergement à destination de personnes âgées.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles groupées. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre 20 logements soit une densité bâtie nette de 10log./ha., soit la production de 20 logements minimum.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une ou plusieurs voies internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la route de Thiberville au sud et la route de Lisieux à l'ouest. De plus l'opération intégrera un réseau de cheminement doux, dimensionné aux caractéristiques du projet. Ce maillage piéton permettra de :

- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP.
- Relier les futures constructions à la MAM au sud est du site.
- Faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant.



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*

Elles devront s'implanter de façon à favoriser l'apport solaire et le principe du bioclimatisme avec une orientation est/ouest.

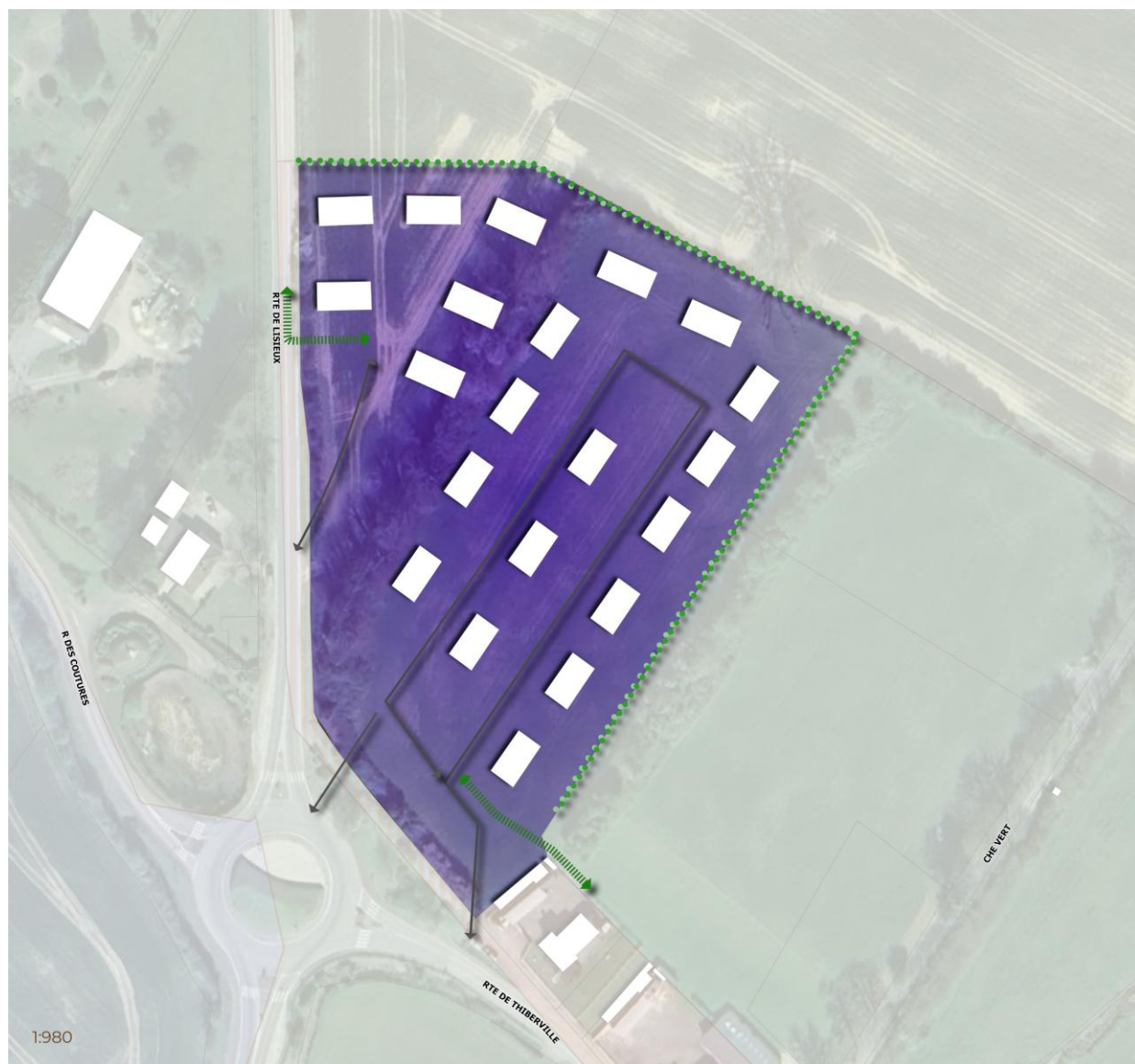


Saint-Pierre-de-Cormeilles – OAP route de Lisieux

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager soigné est requis sur les franges nord et est du site afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles environnants. L'imperméabilisation des sols devra être strictement maîtrisée, et les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables, dans une logique de cohérence environnementale et de qualité d'intégration du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP RTE DE LISIEUX

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- ... Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur de mixité de fonctionnalité
- Bâti – implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Saint-Pierre-des-Iles. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green area with a small tree and a bench. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are mostly two-story structures with dark roofs and light-colored walls. Some buildings have distinctive half-timbered upper floors. The town is surrounded by green fields and trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

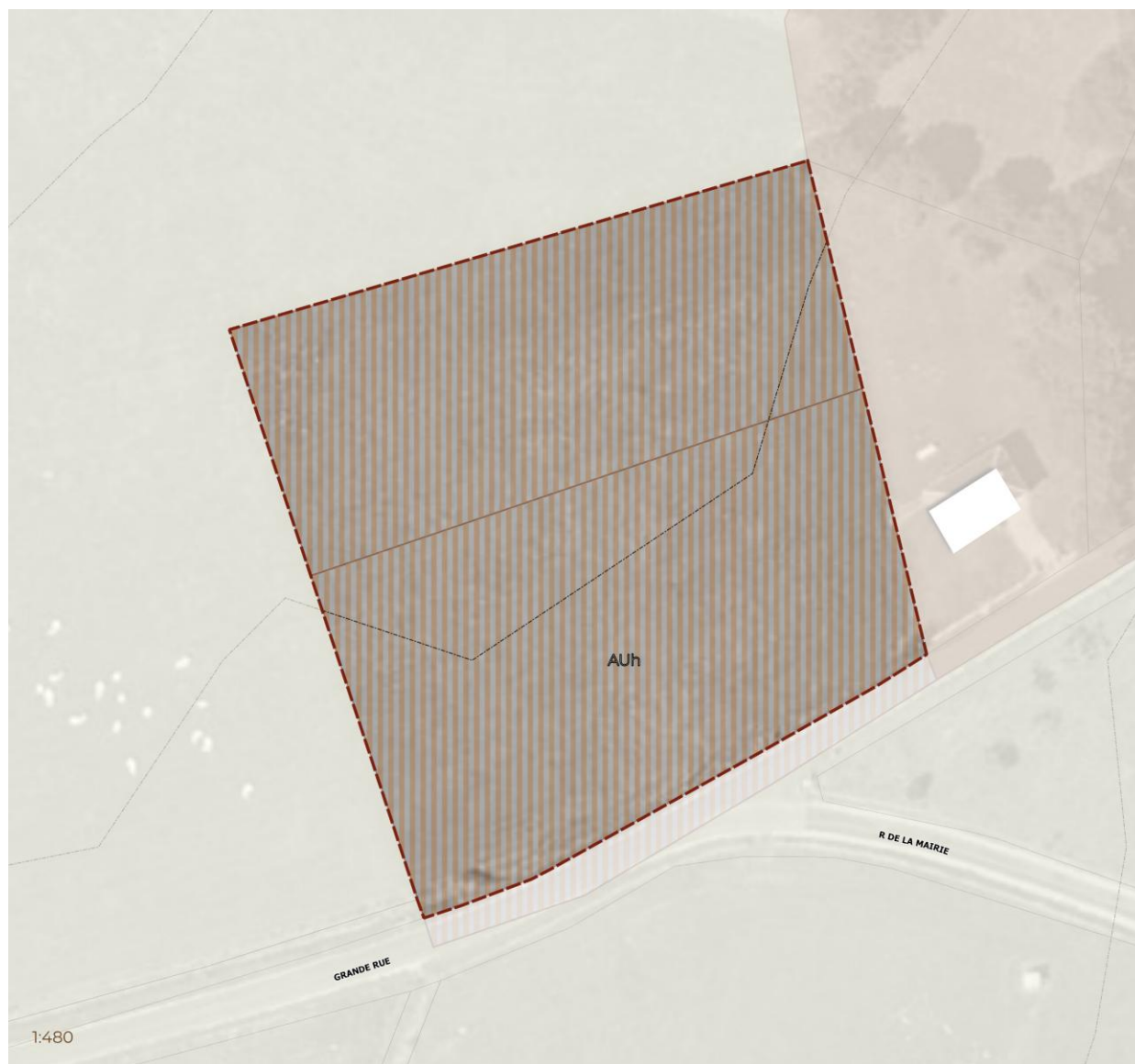
Saint-Pierre-des-Iles



OAP SECTORIELLES



Saint-Pierre-des-Ifs – OAP Grande Rue



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-PIERRE-DES-IFS

OAP GRANDE RUE

Surface (ha) :0.59

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Saint-Pierre-des-Ifs – OAP Grande Rue

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat, ainsi que des structures d'hébergement, des équipements publics, et un espace naturel dédié à la création d'un verger de plus d'un hectare.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : L'opération comprendra une part d'habitat, une part d'hébergement et une part d'équipements publics. Par ailleurs l'opération comprendra dans sa majeure partie la création d'un verger.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles. L'aménagement du secteur destiné à l'habitat d'environ 6000m² devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 10 logements par hectare, soit la réalisation de 6 logements sur le site.

Accès et desserte : Les futures constructions seront desservies par une voirie interne, avec une entrée et une sortie sur la Grande Rue.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de façon à intégrer les principes du bioclimatisme, en privilégiant une orientation est/ouest afin d'optimiser les apports solaires.



*Vue sur le site depuis la Grande Rue au sud de celui-ci.
Source : Geostudio*



Saint-Pierre-des-Ifs – OAP Grande Rue

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges nord et ouest de façon à créer un espace de transition avec l'espace agricole environnant. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Saint-Pierre-des-Iffs – OAP Grande Rue



PLUI CC Leuvins Pays d'Auge



OAP GRANDE RUE

Légende :

- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES

Saint-Siméon



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 1



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-SIMEON

OAP CHE DU MARRONNIER 1

Surface (ha) :1.7

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 1

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat, ainsi que des structures d'hébergement, des équipements publics, et un espace naturel dédié à la création d'un verger de plus d'un hectare.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : L'opération comprendra une part d'habitat, une part d'hébergement et une part d'équipements publics. Par ailleurs l'opération comprendra dans sa majeure partie la création d'un verger.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera dans habitations individuelles groupées. L'aménagement du secteur destiné à l'habitat et l'hébergement d'environ 3500m² devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 21 logements par hectare, soit la réalisation de 8 logements sur le site.

Accès et desserte : Chaque construction à usage d'habitation sera desservie par un accès individuel depuis le chemin du Marronnier, conformément au schéma ci-dessous. Les constructions destinées à l'hébergement et aux équipements publics seront quant à elles desservies par une voirie interne, avec une entrée et une sortie sur le chemin du Marronnier. De plus l'opération intégrera un réseau de cheminement doux, dimensionné aux caractéristiques du projet. Ce maillage piéton permettra de :

- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP.
- Relier les futures constructions aux futurs équipements publics ainsi qu'au verger.



*Vue sur le site depuis le chemin du Marronnier à l'ouest de celui-ci.
Source : Geostudio*

- Faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter parallèlement au chemin du Marronnier.



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 1

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager soigné est attendu sur les franges ouest, sud et est du site. Un verger d'environ 1,2 hectare devra être aménagé sur la partie est, conformément au schéma ci-dessous. Cet espace contribuera à recréer l'identité paysagère du village, tout en offrant une solution simple et efficace pour limiter l'imperméabilisation des sols. Il permettra également de valoriser une parcelle agricole aujourd'hui enclavée et inadaptée à toute activité agricole, en la transformant en un espace de verdure propice au développement de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 1



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



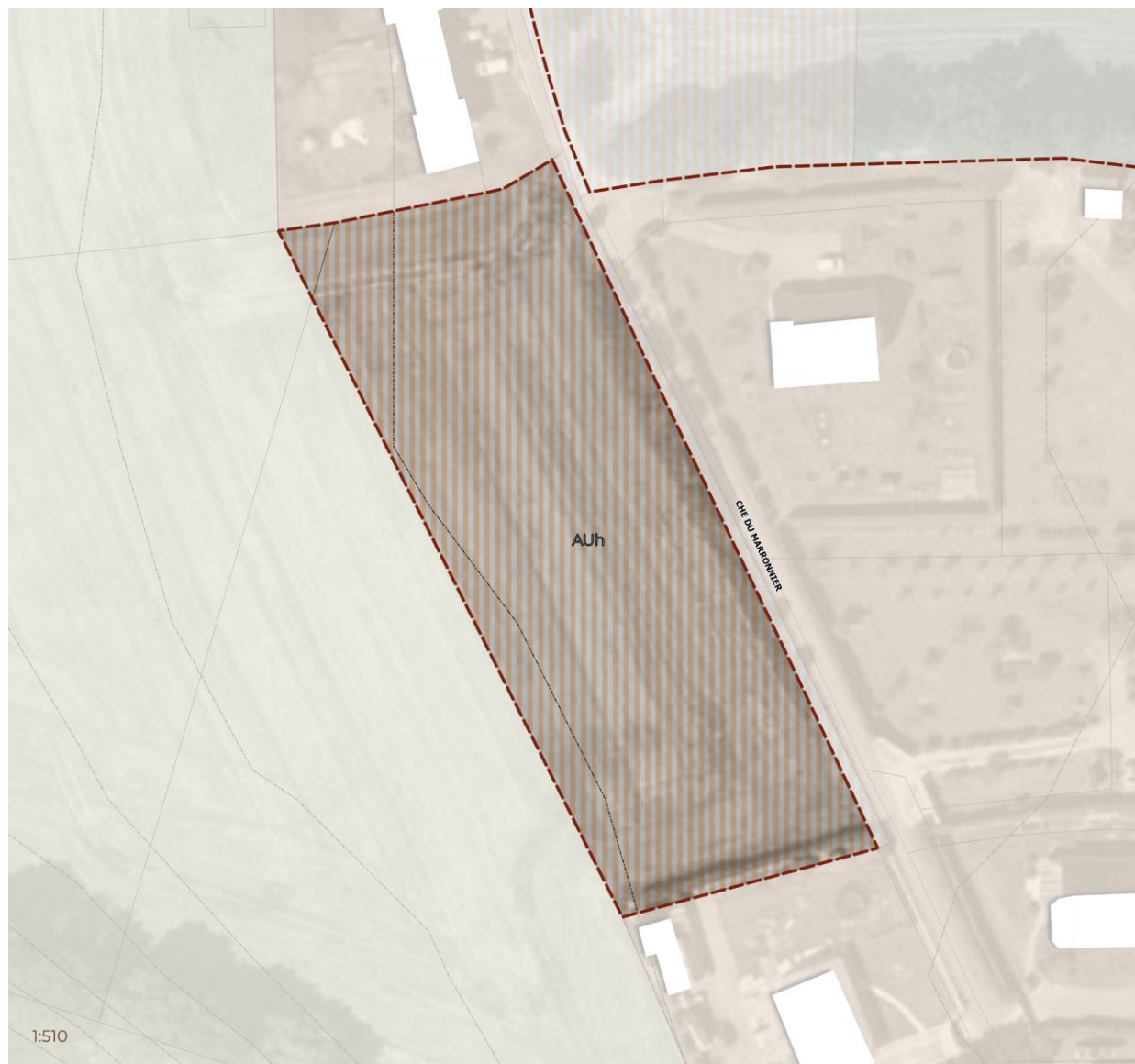
OAP CHE DU MARRONNIER 1

Légende :

- Verger à conserver ou à créer
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 2



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-SIMEON

OAP CHE DU MARRONNIER 2

Surface (ha) :0.41

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 2

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique sur l'ensemble du site.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site accueillera des habitations individuelles groupées. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre une densité bâtie nette de 20 logements par hectare, soit la réalisation de 8 logements sur le site.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par une voie d'accès individuelle depuis le chemin du Marronnier, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter parallèlement au chemin du Marronnier.



*Vue sur le site depuis le chemin du Marronnier à l'est de celui-ci.
Source : Geostudio*



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 2

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager devra être aménagé en franges ouest de façon à une transition avec l'espace agricole environnant. L'imperméabilisation des sols devra être réduite au strict nécessaire, et les stationnements réalisés avec des matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'insertion qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



Saint-Siméon – OAP chemin du Marronnier 2





OAP SECTORIELLES

***Saint-Sylvestre-
de-Cormeilles***



Saint-Sylvestre-de-Cormeilles – OAP route de Cormeilles



Orientations d'aménagement et de programmation



SAINT-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES

OAP RTE DE CORMEILLES

Surface (ha) :0.74

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Saint-Sylvestre-de-Cormeilles – OAP route de Cormeilles

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et un espace de stationnement.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre la production d'au moins 3 logements.

Accès et desserte : Chaque nouvelle construction sera desservie par une voie d'accès individuelle depuis la rue du Village.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions envisagées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère avec le tissu bâti environnant. Leur implantation devra se faire parallèlement à la route de Cormeilles, en intégrant les principes du bioclimatisme, notamment par une orientation est/ouest favorisant les apports solaires. Par ailleurs, les bâtiments devront être implantés préférentiellement dans la partie ouest du site, afin de libérer l'espace nécessaire à l'aménagement des stationnements sur sa partie est.



*Vue sur le site depuis la rue du Village.
Source : Google Maps*



Saint-Sylvestre-de-Cormeilles – OAP route de Cormeilles

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un aménagement paysager des franges ouest, sud et est du site devra assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et les zones d'habitat voisins. L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, afin de garantir une insertion environnementale et paysagère de qualité.

Programmation : Sans objet.



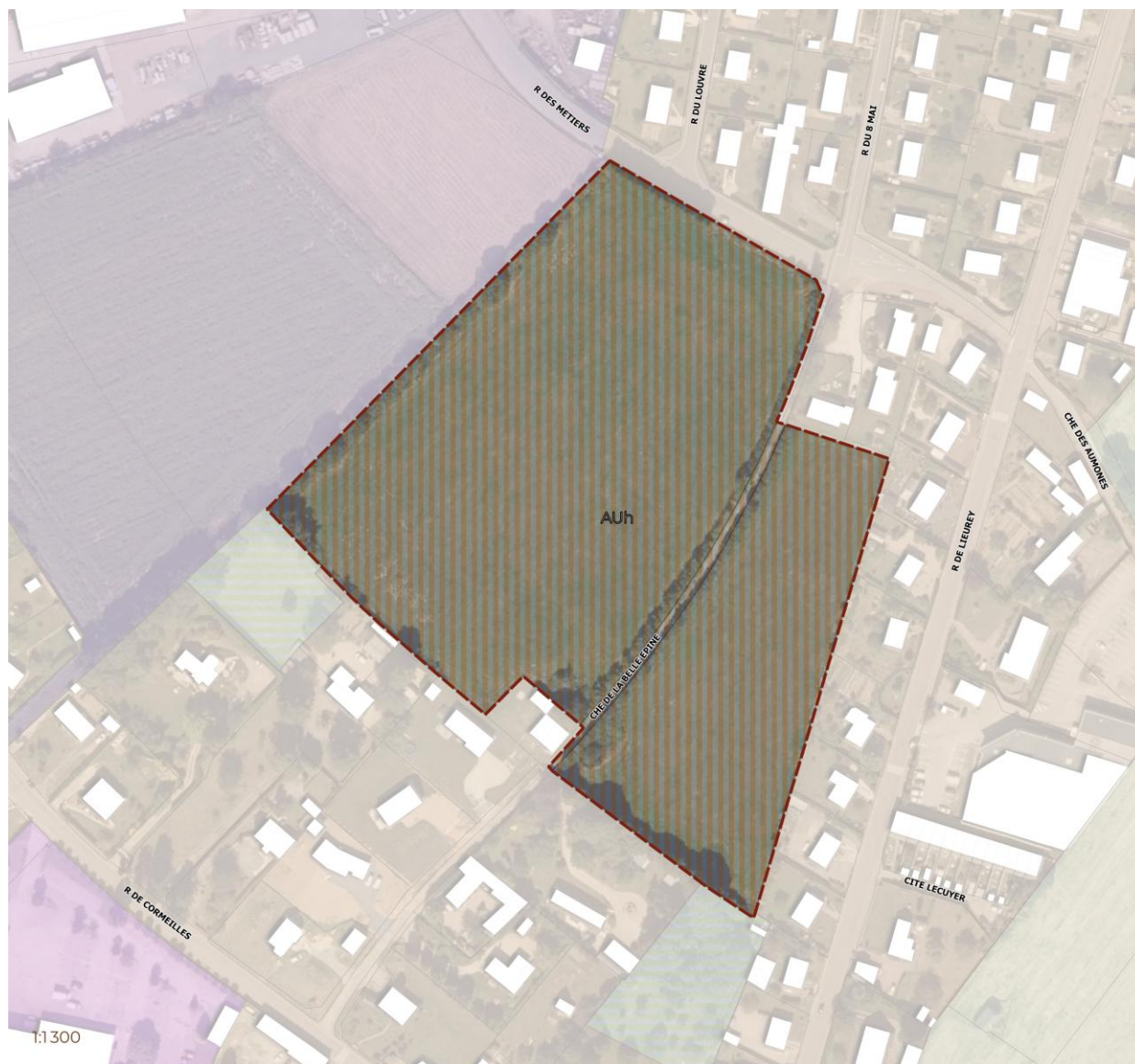
An aerial photograph of a town square in Thiberville, France. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green space with a small tree and flower beds. Several cars are parked along the edges of the square. The surrounding buildings are a mix of traditional French architecture, including a prominent half-timbered house and a colorful three-story building. The background shows a residential area with more houses and a line of trees under a blue sky with scattered clouds.

OAP SECTORIELLES

Thiberville



Thiberville – OAP Chemin de la Belle Epine



Orientations d'aménagement et de programmation



THIBERVILLE

OAP CHE DE LA BELLE EPINE

Surface (ha) :3.34

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Thiberville – OAP Chemin de la Belle Epine

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération du secteur devra permettre la production d'environ 40 logements, soit une densité bâtie nette de 15log./ha.

Accès et desserte : La zone de la Rue de la Belle Épine sera structurée autour de cet axe qui traversera le site du sud-ouest au nord-est, reliant la Rue de Corneilles au sud à la Rue des Métiers au nord. Cette voie constituera l'axe principal de circulation et sera aménagée en sens unique, dans le sens Rue de Corneilles → Rue des Métiers, afin de préserver la qualité paysagère du site. Un accès secondaire, également en sens unique, pourra être réalisé depuis la Rue des Métiers. Et qui reliera l'axe principale. Les cheminements doux seront développés le long des voies principales pour encourager les déplacements piétons et cyclistes. De plus, la partie centrale de la Rue de la Belle Épine sera spécifiquement dédiée à ces modes de déplacement comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des

formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : L'interface entre les futures habitations et les futures constructions économiques au Nord-Ouest du site devra faire l'objet d'une réflexion particulière afin de créer un masque végétal, notamment grâce à la préservation de l'alignement boisé existant. Les alignements boisés le long de la Rue de la Belle Epine seront à préserver et à entretenir pour leur qualité paysagère. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP CHE DE LA BELLE EPINE

Légende :

- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



OAP SECTORIELLES



Thiberville – OAP Route de Bernay



Orientations d'aménagement et de programmation



THIBERVILLE

OAP RTE DE BERNAY

Surface (ha) :1.19

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Thiberville – OAP Route de Bernay

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation d'équipements.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Sans objet.

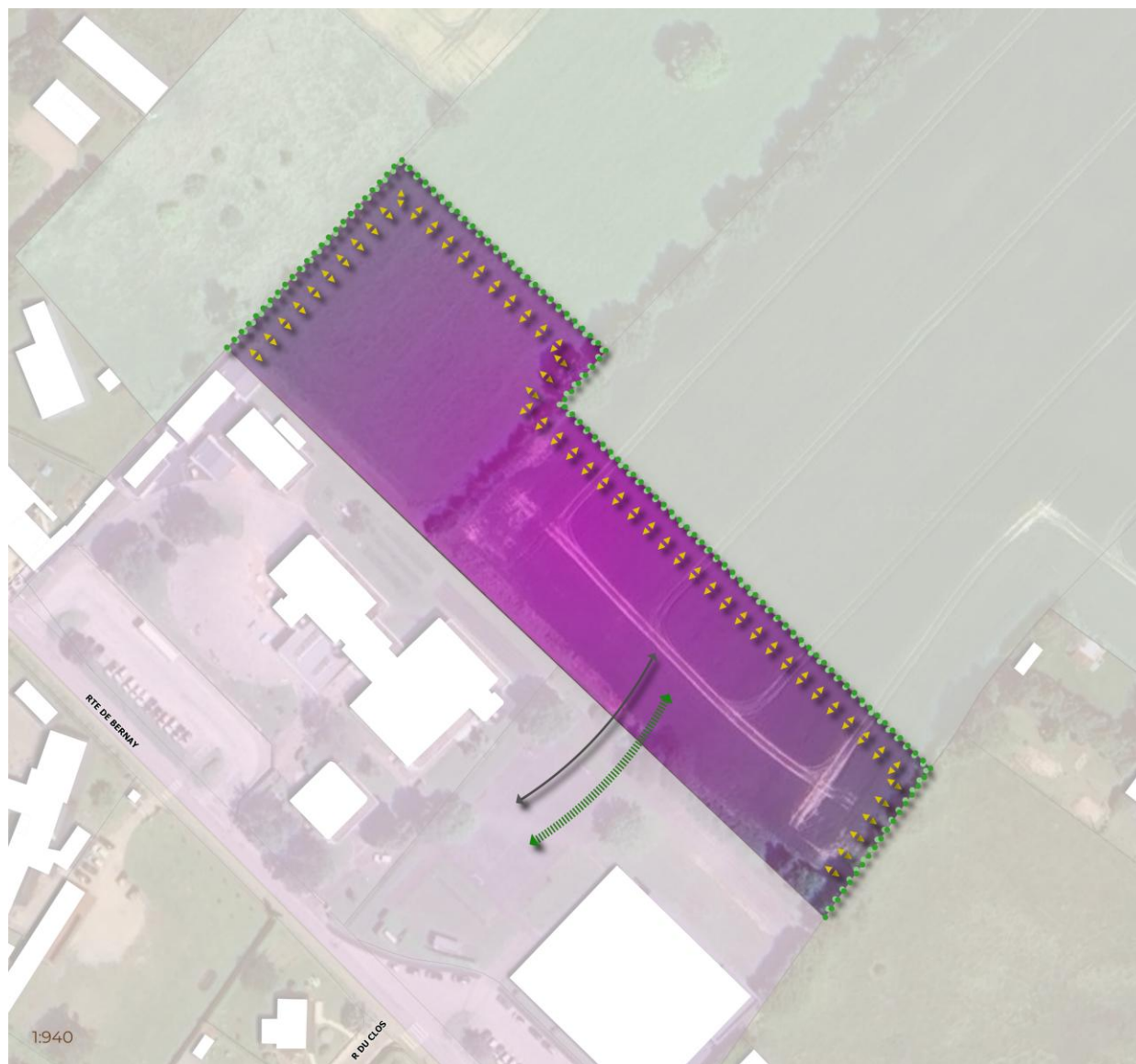
Accès et desserte : Les nouvelles infrastructures seront accessibles depuis la route de Bernay via les équipements existants au sud-ouest du site. Des cheminements piétons seront prévus et dimensionnés aux caractéristiques du projet.

Implantations et orientations des constructions : Les infrastructures projetées devront s'implanter en recul de l'espace agricole qui borde les franges nord du site de façon à créer un espace de transition.

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : Un traitement paysager est attendu sur les franges nord du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP RTE DE BERNAY

Légende :

-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Nouvelle voie à double sens à créer
-  Principe de cheminement doux
-  Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
-  Secteur destiné à l'implantation d'équipements



OAP SECTORIELLES



Thiberville – OAP Rue d'Orbec



Orientations d'aménagement et de programmation



THIBERVILLE

OAP R D'ORBEC

Surface (ha) :0.7

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▨ Secteur d'OAP





Thiberville – OAP Rue d'Orbec

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : L'opération devra être composée exclusivement de logements sociaux, comprenant à la fois des logements destinés à l'accession sociale à la propriété et des logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 11 logements pour une densité bâtie nette de 15log./ha.

Accès et desserte : Une voie principale avec principe de sens unique est à prévoir depuis la rue d'Orbec vers la rue René Hervieux. Les cheminements doux devront être développés le long de la voie principale et être raccordés au réseau de cheminement doux existants.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur le site depuis la rue d'Orbec.
Source : Geostudio*



*Vue sur la future entrée à l'est du site.
Source : Geostudio*



Thiberville – OAP Rue d’Orbec

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



OAP SECTORIELLES



Thiberville – OAP Rue d'Orbec



PLUI CC Leuvain Pays d'Auge



OAP R D'ORBEC

Légende :

- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Principe de cheminement doux
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



Orientations d'aménagement et de programmation



THIBERVILLE

OAP R DU STADE

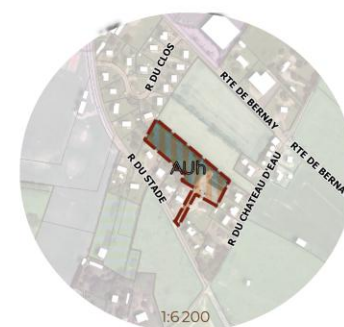
Surface (ha) :0.7

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▭ Secteur d'OAP





Thiberville – OAP Rue du Stade

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir majoritairement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : L'aménagement du secteur favorisera une offre diversifiée de logements, avec des morphologies urbaines variées (individuelle, mitoyenne, groupée, etc.) et des typologies multiples (volumes différents, implantations variées sur les parcelles, etc.). L'opération devra permettre la production d'environ 10 logements pour une densité bâtie nette de 15log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne à l'opération, permettant la mutualisation des accès. Un espace de retournement devra être aménagé afin de faciliter la manœuvre des engins de secours et des véhicules de collecte des déchets. L'accès se fera depuis la rue du Stade.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions projetées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le bâti environnant. Elles devront s'implanter de manière à favoriser l'apport solaire et le principe de bioclimatisme avec une orientation est/ouest.



*Vue sur la future entrée au sud du site.
Source : Geostudio*



Thiberville – OAP Rue du Stade

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : La haie au nord du site devra être maintenue comme indiqué sur le schéma ci-dessous. L'imperméabilisation des sols devra être strictement limitée, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, dans un souci de cohérence environnementale et d'intégration qualitative du projet.

Programmation : Sans objet.



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DU STADE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver
- Secteur à dominante résidentielle - mixité de formes urbaines
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif

An aerial photograph of a town square in Vannecrocq. The square is paved with light-colored cobblestones and features a central green space with a small tree and flower beds. Several cars are parked around the square. The surrounding buildings are mostly two-story houses with dark roofs and some with white walls and dark timber framing. In the background, there are more houses and a line of trees under a blue sky with scattered white clouds.

OAP SECTORIELLES

Vannecrocq



Vannecrocq – OAP rue de la Fontaine Domin



Orientations d'aménagement et de programmation



VANNECROCQ
OAP R DE LA FONTAINE
DOMIN

Surface (ha) :0.37

--- Courbe de niveaux (1m)

■ Bâtiment existant

□ Limite parcellaire

▤ Secteur d'OAP





Vannecrocq – OAP rue de la Fontaine Domin

Vocations du site : Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalité d'aménagement : L'aménagement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Sans objet.

Formes urbaines et densité : Le site pourra accueillir uniquement des maisons individuelles. L'aménagement du secteur devra permettre d'atteindre la production d'au moins 3 logements soit une densité bâtie nette de 10log./ha.

Accès et desserte : Les nouvelles constructions seront desservies par une voie interne aux opérations. L'accès au site se fera depuis la rue de la Fontaine Domin comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Implantations et orientations des constructions : Les constructions envisagées devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère avec le tissu bâti environnant. Leur implantation devra se faire parallèlement au futur accès, en intégrant les principes du bioclimatisme, notamment par une orientation est/ouest favorisant les apports solaires.



Vue sur le site depuis la rue de la Fontaine Domin.

Source : Google Maps



Vannecrocq – OAP rue de la Fontaine Domin

Gestion hydraulique : Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. 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. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural : L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire, et les stationnements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables, afin de garantir une insertion environnementale et paysagère de qualité.

Programmation : Sans objet.



Vannecrocq – OAP rue de la Fontaine Domin



PLUI CC Leuvin Pays d'Auge



OAP R DE LA FONTAINE DOMIN

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti - implantation et volumes représentés à titre illustratif



CC Lieuvin Pays d'Auge

Plan Local d'Urbanisme intercommunal