



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUI approuvé le 5 mars 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION ET DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP **P3**

LE PÔLE STRUCTURANT DE PONT-L'EVÊQUE **P5**

- Commune nouvelle de Pont-l'Evêque
- Commune de Surville

LES PÔLES SECONDAIRES **21**

- Annebault
- Beaumont-en-Auge
- Blangy-le-Château
- Bonnebosq
- Bonneville-la-Louvet
- Le Breuil-en-Auge

LES COMMUNES RURALES **53**

- Bonneville-sur-Touques
- Branville
- Canapville
- Danestal
- Drubec
- Fierville-les-Parcs
- Formentin
- Manerbe
- Manneville-la-Pipard
- Norolles
- Reux
- Saint-André-d'Hebertot
- Saint-Benoit-d'Hebertot
- Saint-Etienne-la-Thillaye
- Saint-Julien-sur-Calonne
- Saint-Hymer
- Saint-Martin-aux-Chartrains
- Saint-Philbert-des-Champs
- Le Torquesne
- Valsemé

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION ET DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

A. INTRODUCTION

LE PRINCIPLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DES OAP POUR L'INTERCOMMUNALITÉ

Afin de poursuivre et organiser son développement, la Communauté de Communes Terre d'Auge a mis en place un certain nombre d'OAP sur des secteurs stratégiques et amenés à faire l'objet d'opérations d'aménagement dans les années à venir. Conformément au PADD, la mobilisation de ses différents espaces doit permettre d'assurer :

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (objectif global d'environ 2720 nouveaux logements à horizon 2035),
- le renforcement, en priorité, des communes structurantes (pôle structurant de Pont-l'Evêque incluant Pont-l'Evêque et Surville, pôles secondaires) ainsi que des villages à conforter,
- la poursuite du développement économique,
- un renforcement des équipements communaux et communautaires,
- l'intégration paysagère des opérations et la maîtrise des incidences sur le cadre environnemental du territoire,
- une gestion économe du foncier, tout en mettant en place des projets adaptés à leur contexte urbain et paysager,
- l'amélioration des conditions de circulation et de déplacement tout mode confondu,
- un encadrement et mise en valeur de certaines entrées de ville.

LES PÉRIMÈTRES DES OAP

Pour la délimitation précise des secteurs où s'appliquent les OAP, il convient de se reporter aux plans graphiques du zonage. Les périmètres indiqués dans ce rapport (sur les schémas) ne sont que illustratifs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION ET DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

B. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

ACCESSIBILITÉ DES OPÉRATIONS DEPUIS LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour certains secteurs d'OAP, une desserte par des routes départementales est impérative. Cependant, la localisation des accès présentés sur les schémas demeure indicative. En effet, la position des accès sera à définir précisément ultérieurement lors des études pré-opérationnelles en concertation avec les services du Département.

Par ailleurs, tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services du Département. Les opérations d'aménagement et de sécurisation des dessertes des secteurs de développement ne pourront pas être mises à la charge du Département. En conséquence, toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions relatives à la création et à l'entretien des ouvrages, devront être prises avant le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Pour les opérations d'ensemble raccordées au réseau d'assainissement collectif, une vérification préalable des capacités des équipements de traitements des eaux usées devra être effectuée auprès des gestionnaires. En cas d'insuffisance de la capacité, le raccordement de l'opération sera subordonné au renforcement des capacités de traitement des eaux.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

LE PÔLE STRUCTURANT DE PONT-L'EVÊQUE

- Commune nouvelle de Pont-l'Evêque
- Commune de Surville

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PÔLE STRUCTURANT DE PONT-L'EVÊQUE (PONT-L'ÊVEQUE ET SURVILLE)

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A - LA CAILLOTERIE

Ce site s'étend sur une superficie d'environ 13,39 ha et est située au Sud de la ville principale de Pont-l'Évêque, au niveau du lieu-dit de la Cailloterie. En raison de son importance, ce site est stratégique et doit accueillir une part importante de la nouvelle offre de logements qui est envisagée sur le pôle structurant de Pont-l'Évêque. Le site dispose d'un accès direct sur la RD 675 et est également accessible via les impasses de la Cour et des Bruyères.

SECTEUR B - LE MONT-FIQUET

D'une surface d'environ 4,89 ha, ce secteur d'aménagement est intégré dans l'opération d'urbanisme du Montfiquet (phase 1 en cours de réalisation, travaux engagés pour les phases 2 et 3). Il correspond à la dernière tranche à aménager et a vocation à accueillir une programmation d'habitat.

SECTEUR C - SITE DE L'HÔPITAL

Le site d'environ 2,32 hectares est localisé à l'intérieur du tissu urbanisé, dans le centre-ville de Pont-l'Évêque. Il est traversé par une rivière. Il s'agit actuellement de l'hôpital encore en activité. Un nouvel hôpital est en cours de construction sur la commune et ces bâtiments seront donc libérés à terme. Ce secteur de la commune a vocation à accueillir principalement de l'habitat et selon les opportunités, quelques activités économiques (commerces, services, locaux tertiaires). Ce site est concerné par les dispositions du PPRi et du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque (ex-ZPPAUP).

SECTEUR D - PLACE VAUQUELIN

Le site d'environ 1900 m² est localisé à l'intérieur du tissu urbanisé, à proximité de la gare. Il se trouve au niveau de la place Vauquelin, qui a fait l'objet d'un projet de réaménagement. Ce secteur de la commune, compte tenu de la proximité immédiate de la gare et du centre-ville a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Ce site est concerné par les dispositions du PPRi et du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque (ex-ZPPAUP).

SECTEUR E - ANCIENNE CIDRERIE

Le site d'environ 1,67 hectares est localisé à l'intérieur du tissu urbanisé, à proximité immédiate de la rue de Rouen. Il est situé entre deux bras de rivières. Il s'agit d'une ancienne usine et il sera nécessaire dans le cadre de l'étude menée sur le site de s'assurer de l'absence (ou de la possibilité de traitement) de pollution des sols. En raison de sa localisation, ce site a vocation à accueillir principalement du logement. Il est concerné par les dispositions du PPRi et du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque (ex-ZPPAUP).

SECTEUR F - ANCIEN NETTO

Le site d'environ 1,8 hectares est localisé à l'intérieur du tissu urbanisé, le long de la route d'Honfleur et bénéficie d'une accessibilité de qualité avec la proximité de l'échangeur autoroutier avec l'A132. Il est occupé par un ancien bâtiment commercial qui a accueilli la surface alimentaire Netto. Ce bâtiment est aujourd'hui désaffecté et sans usage. Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'intercommunalité dans l'intention de mettre en place un projet à vocation économique et d'équipements publics.

SECTEUR G - EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DU GRIEU

Le site d'environ 4,6 hectares est localisé en périphérie de Pont-l'Évêque au sein du principal secteur économique de la ville (proximité avec les parcs d'activités du Grieu et de Launay). Il est bordé par les RD 162 et 579 (route de Lisieux) et bénéficie d'un accès direct au réseau autoroutier. Il est destiné à permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

SECTEUR H - SECTEUR DU HAMEAU DU MILIEU

Situé au sein du quartier de Coudray-Rabut, ce secteur s'étend sur une surface de 2,3 hectares et est totalement inséré dans le tissu urbain. Il est bordé par le ruisseau de la Grange Lairon, par les RD 579 (route de Lisieux) et RD677 (route de Trouville) ainsi que par la voie ferrée en direction de Deauville. Ce site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements.

SECTEUR I - Z.A DU QUARTIER DE COUDRAY-RABUT

Situé au sein du quartier de Coudray-Rabut, ce secteur s'étend sur une emprise de 3,76 hectares. Son contexte urbain se compose de plusieurs entreprises mais également de quelques habitations. Au regard de sa bonne desserte routière (desserte par la route de Trouville), de la proximité avec l'échangeur routier de l'A132 et de la présence de plusieurs entreprises à proximité, ce site est destiné à l'accueil d'un projet à vocation économique.

SECTEUR J - LE PRIEURÉ

Le site de cette OAP correspond à l'ancien Prieuré de Surville, prenant place en bordure de la route de Rouen. Situé en sein de l'enveloppe bâtie et en zone constructible, ce site peut accueillir de nouvelles habitations. Cependant, l'OAP encadre fortement l'évolution possible de ce site afin de préserver son intérêt paysager et patrimonial.

SECTEUR K - ROUTE DE ROUEN

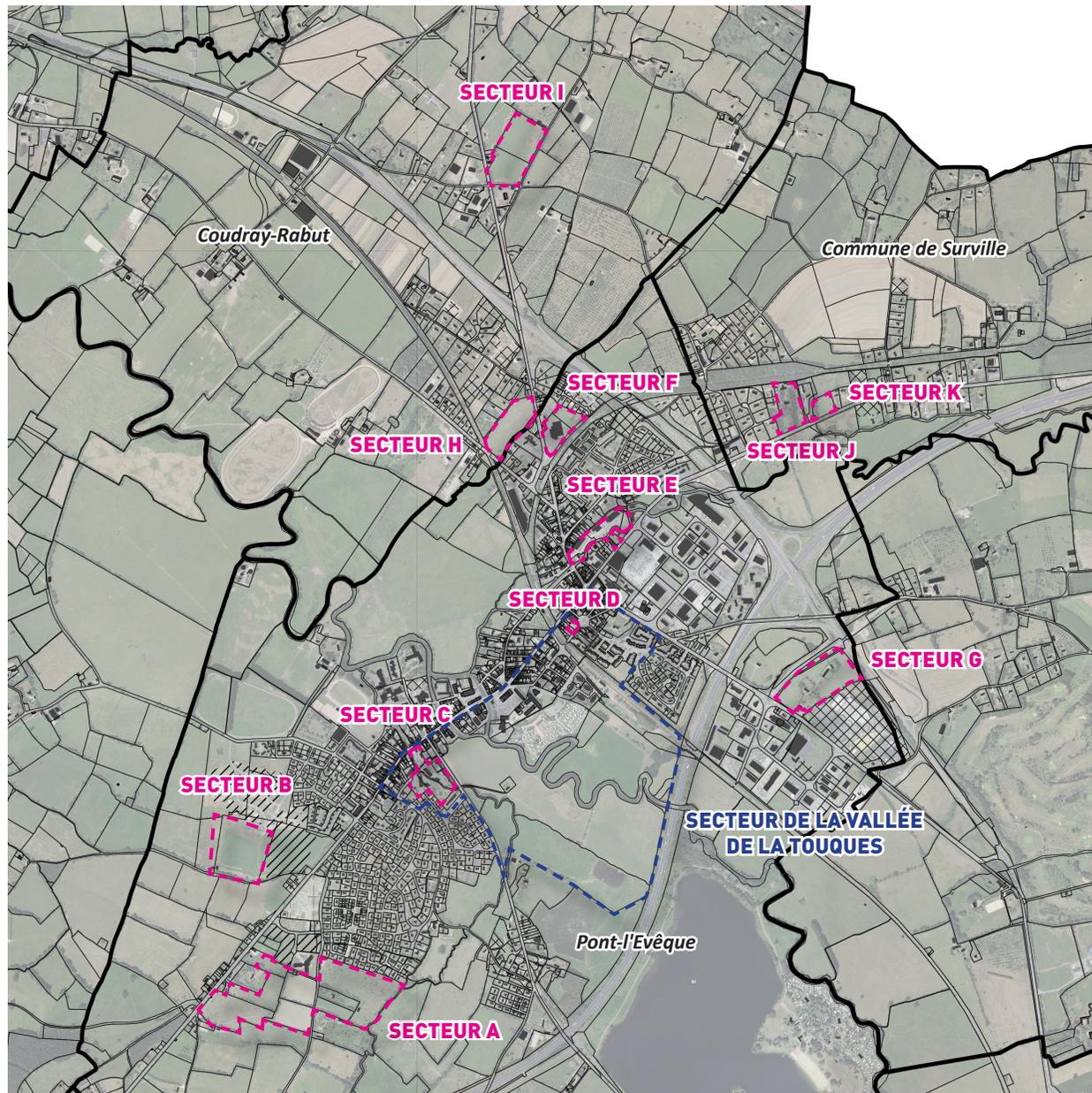
Situé sur la commune de Surville, ce site de 0,63 hectare prend place le long de la route de Rouen, dans un secteur bâti en prolongement de l'urbanisation de Pont-l'Évêque. Il a vocation à accueillir une opération de logements. Néanmoins, le nombre potentiel de logements est contraint par les prescriptions du Conseil Départemental en matière de sécurité routière.

OAP COMPLÉMENTAIRE PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DE LA TOUQUES (CÔTÉ AMONT)

Cette OAP complémentaire vise à définir une vision globale sur les aménagements souhaités par la collectivité au niveau de la vallée de la Touques, sur le secteur compris entre le centre-ville de Pont-l'Évêque et l'A13. Les aménagements envisagés portent sur la création d'une voie de désengorgement du centre-ville, l'établissement de liaisons douces entre les différents quartiers de la ville et la requalification d'espaces publics tout en affirmant l'obligation de préserver le cadre naturel de cet espace.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PÔLE STRUCTURANT DE PONT-L'EVÊQUE (PONT-L'ÊVEQUE ET SURVILLE)



COMMUNE NOUVELLE DE PONT-L'EVÊQUE

- Secteur A : La Cailloterie - 13,39 ha
- Secteur B : Le Mont-Fiquet - 4,89 ha
- Secteur C : Site de l'hôpital - 2,32 ha
- Secteur D : Place Vauquelin - 0,19 ha
- Secteur E : Ancienne cidrerie - 1,67 ha
- Secteur F : Ancien Netto - 1,82 ha
- Secteur G : Extension du Parc d'activités du Grieu - 4,58 ha
- Secteur H : Secteur du hameau du Milieu - 2,31 ha
- Secteur I : Z.A de Coudray-Rabut - 3,76 ha
- Secteur de la vallée de la Touques (côté amont)

COMMUNE DE SURVILLE

- Secteur J : Le Prieuré - 1,78 ha
- Secteur K : Route de Rouen - 0,63 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR A - LA CAILLOTIERIE

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements mixte** (maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires/collectifs, etc..) dans le respect d'une densité brute moyenne de 22 logt/ha,
- Répartition de la densité en privilégiant :
 - des formes bâties denses de maisons de ville/habitat intermédiaire/ petits collectifs autour de l'axe structurant central ainsi que le long de la vallée de l'Yvie,
 - de l'habitat individuel sur la partie Est du site ainsi qu'à proximité des habitations existantes en bordure de site.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'une voie structurante centrale** reliant la RD675 à l'actuelle impasse des Bruyères (située au niveau de l'EHPAD),
- **Aménagement de carrefours sécurisés** au niveau de l'accès principal du futur quartier depuis la RD675 et au niveau de l'entrée du chemin du Cimetière. La création d'un nouvel accès sur la RD675 impliquera une réflexion quant **au traitement de l'entrée** de ville. Il s'agira également d'améliorer le traitement et la sécurité des accès existants entre le futur débouché et le carrefour giratoire déjà aménagé au niveau du cimetière.
- **Elargissement du chemin du Cimetière** afin de permettre le croisement des véhicules et la sécurisation des déplacements piétons,
- **Création d'un réseau cohérent de voies de desserte résidentielle** à partir de la voie centrale, du chemin du Cimetière et du lotissement du Mont-Gripon (deux accès en attente) : la mise en place de voies en impasse est proscrite sauf pour des contraintes techniques particulières dûment justifiées,
- **Création d'une liaison piétonne** avec le centre commercial du Mont-Gripon.

- **Aménagement des rues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc..) pour les voies de desserte résidentielle,
- **Aménagement des principaux croisements** permettant de sécuriser tout les types de déplacements,
- **Création de parkings dont le dimensionnement devra permettre de répondre aux besoins de stationnement** des différents usagers (et notamment des visiteurs).

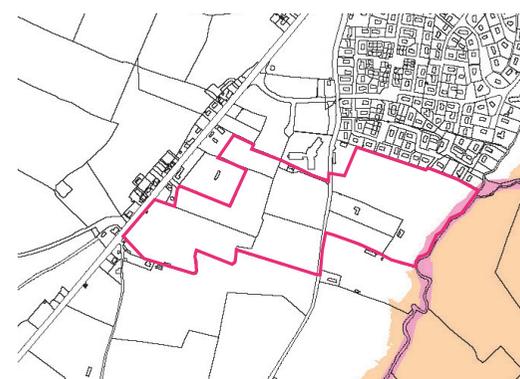
PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante** en bordure de l'opération,
- **Mise en place d'une gestion des eaux pluviales douces** en privilégiant des aménagements paysagers de qualité (bassins, noues de collecte, tranchées d'infiltration, etc...) et agrémentant les espaces publics,
- **Mise en valeur de la voie structurante** par des alignements d'arbres et des aménagements paysagers complémentaires,
- **Maintien de percées visuelles vers la vallée de l'Yvie,**
- **Préservation de l'Yvie et de sa ripisylve** à travers un espace public naturel inconstructible (zone rouge du PPRI),
- Aux abords de la RD675, orientation des pièces à vivre de façon à **limiter les nuisances sonores** liées à cet axe important.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire en **deux opérations d'ensemble distinctes** délimitées par le Chemin du Cimetière.
- Chaque opération devra faire l'objet **d'un plan d'aménagement global respectant les principes définis à l'échelle de l'OAP globale.**
- Les constructions devront prévoir des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé.
- Le plan de composition d'ensemble tiendra compte **du passage de la ligne électrique** afin de limiter les nuisances pour les habitants.

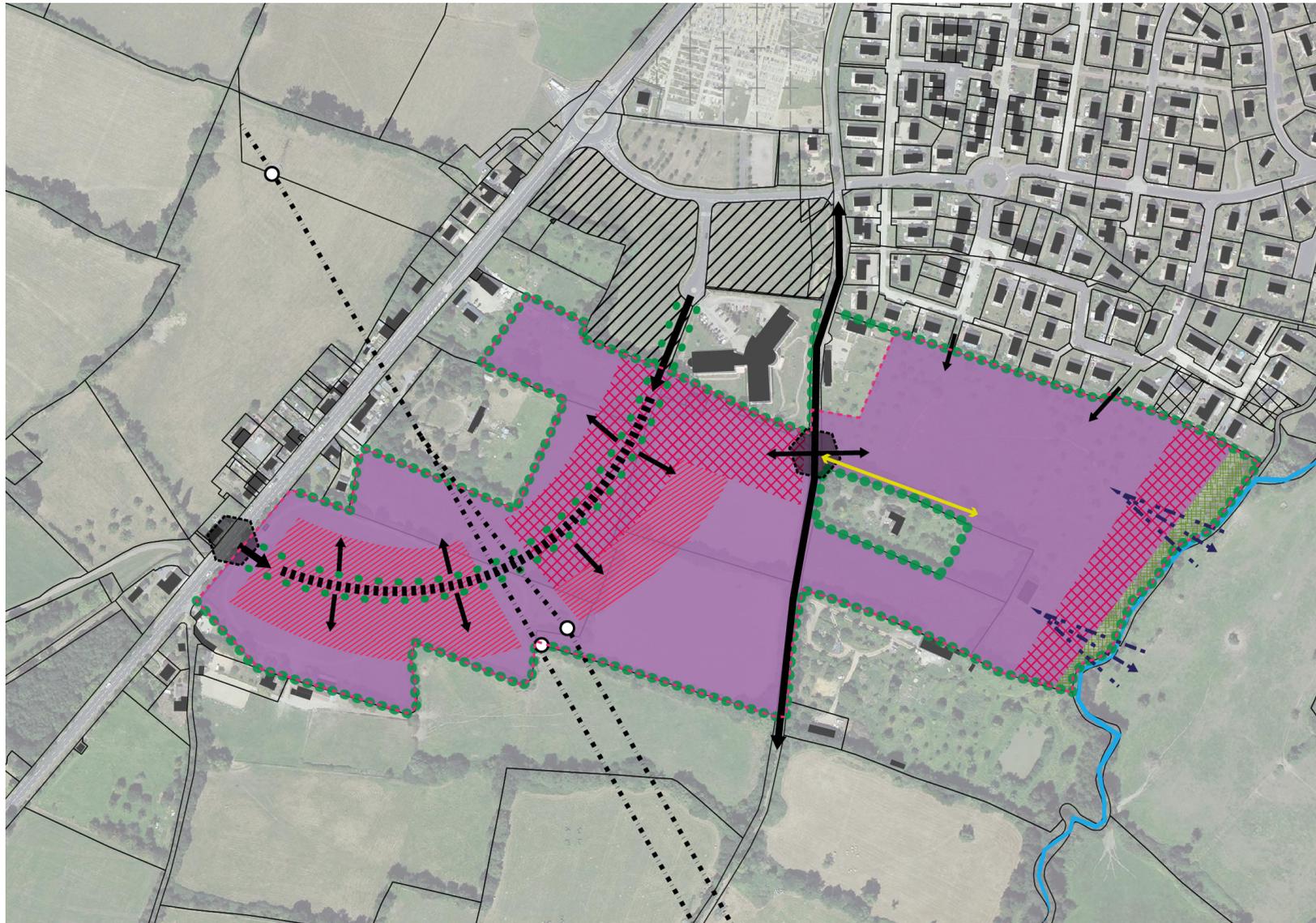
Extrait du PPRI



Les accès depuis les voies existantes, matérialisés sur le schéma sont des indications minimales. Elles pourront être complétées de connexions supplémentaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
-  Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
-  Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
-  Secteur à vocation économique
-  Secteur d'équipements / commerce
-  Extension des équipements
-  Principe d'accès voirie à établir
-  Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
-  Principe de liaison viaire à établir
-  Accès au parcellaire agricole à maintenir
-  Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
-  Principe liaison piétonne continue et sécurisée
-  Principe de voie partagée / douce
-  Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
-  Implantation préférentielle de stationnement
-  Espace paysager à créer
-  Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
-  Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
-  Arbre existant à préserver
-  Espace naturel/végétalisé à préserver
-  Secteur non constructible
-  Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
-  Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
-  Bâti existant
-  Bâti existant à préserver
-  Cône de vue à préserver
-  Mur existant à préserver
-  Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
-  Projet en cours à intégrer
-  Parcelles bâties non cadastrées
-  Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR B - LE MONT FIQUET

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle**, permettant d'atteindre une densité globale de 20 logt/ha minimum à l'échelle des 16 ha aménagés pour de l'habitat sur l'ensemble de l'opération du Mont Fiquet.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

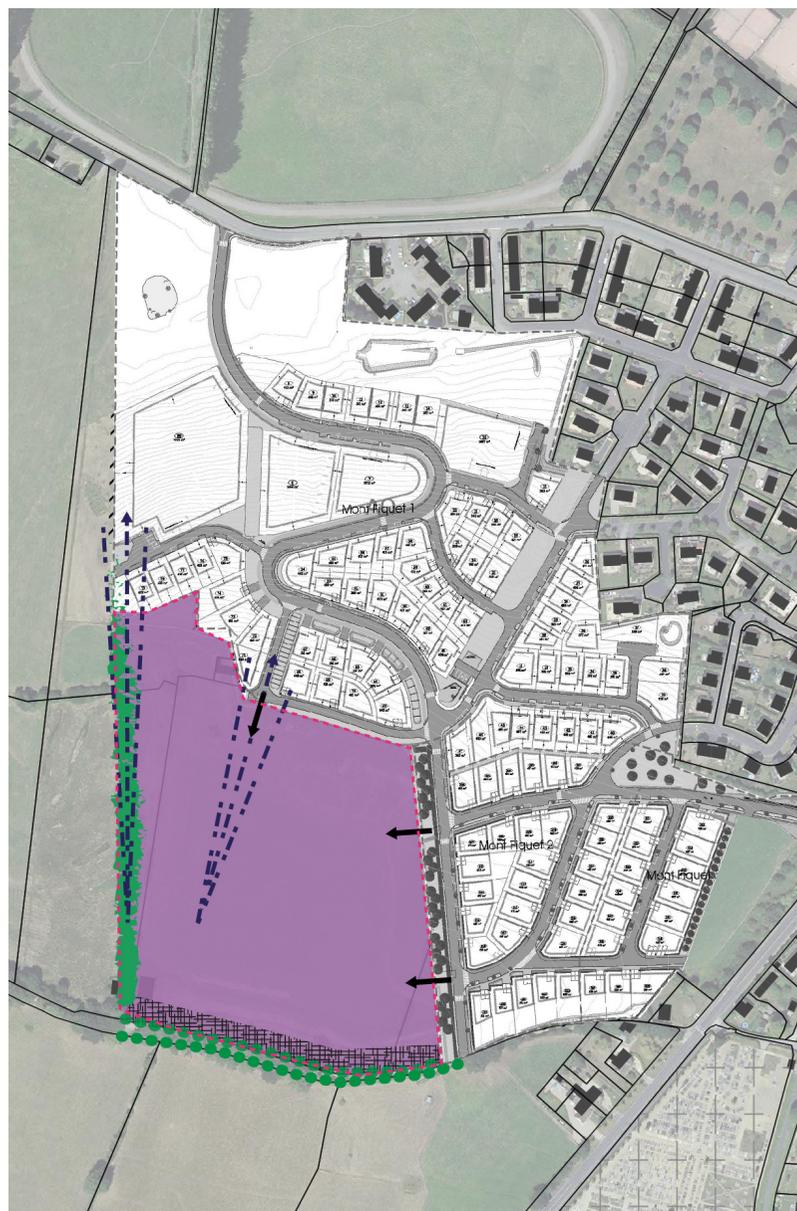
- Connexion **des nouvelles voies avec le réseau viaire aménagé** lors des phases précédentes,
- Pas d'accès sur le chemin Binette.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation de l'ambiance du chemin de la Binette** et conservation des alignements d'arbres sur talus avec un recul obligatoire de 15 mètres des premières constructions,
- **Maintien de percées visuelles** vers la vallée de la Touques,
- Mise en place **d'un traitement paysager** de la limite Ouest avec le parcellaire agricole via des talus plantés, des linéaires arborés ou petits bosquets.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé **dans le cadre d'une opération d'ensemble** s'inscrivant dans le projet global d'aménagement du Mont Fiquet.



	Périmètre de l'OAP
	Secteur à vocation principale d'habitat
	Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
	Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
	Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
	Secteur à vocation économique
	Secteur d'équipements / commerce
	Extension des équipements
	Principe d'accès voirie à établir
	Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
	Principe de liaison viaire à établir
	Accès au parcellaire agricole à maintenir
	Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
	Principe liaison piétonne continue et sécurisée
	Principe de voie partagée / douce
	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
	Implantation préférentielle de stationnement
	Espace paysager à créer
	Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
	Arbre existant à préserver
	Espace naturel/végétalisé à préserver
	Secteur non constructible - Bande de 15 mètres
	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
	Bâti existant
	Bâti existant à préserver
	Cône de vue à préserver
	Mur existant à préserver
	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
	Projet en cours à intégrer
	Parcelles bâties non cadastrées
	Poteaux et lignes électriques

Fond de plan illustratif des tranches 1, 2 et 3 de l'opération du Montfiquet

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR C - SITE DE L'HÔPITAL

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements avec une densité forte** (logements collectifs, maisons de ville, etc...) dans le respect d'une densité brute minimale de 30 logt/ha sur la partie résidentielle,
- Possibilité d'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles et de création de locaux tertiaires,
- **Organisation du projet autour des bâtiments remarquables** à préserver recensés dans le Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Evêque (ex-ZPPAUP).

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

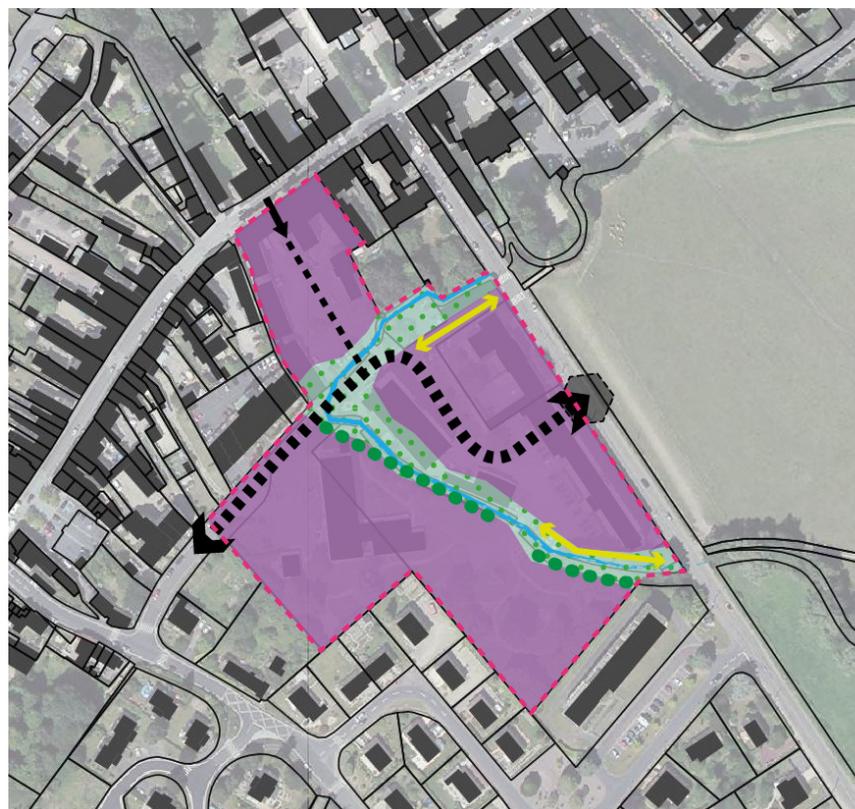
- **Création d'une voie principale Est-Ouest** entre la rue du Colonel Langlois et l'avenue de la Libération, constituant une portion de la voie de désengorgement du centre-ville,
- **Mise en place d'un accès secondaire** depuis la rue Saint-Michel,
- **Sécurisation du carrefour à créer** au niveau de l'Avenue de la Libération (son emplacement exact sera défini ultérieurement),
- **Établissement de liens piétons** à réaliser principalement le long de la coulée verte.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Création d'une coulée** s'appuyant sur le réseau hydraulique traversant le site : cette coulée verte structurera l'organisation du quartier,
- **Préservation du réseau hydraulique et de la ripisylve** lorsque les essences présentes sont adaptées et confortées en cas de besoin.

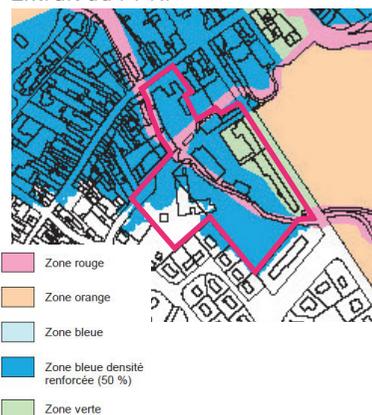
MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble**,
- Le projet doit respecter **les prescriptions du PPRI** : une partie du site se trouve en zone bleue de densité renforcée: l'urbanisation devra tenir compte de la cote des plus hautes eaux estimées. Seul le long de la rivière est identifié en zone rouge inconstructible.

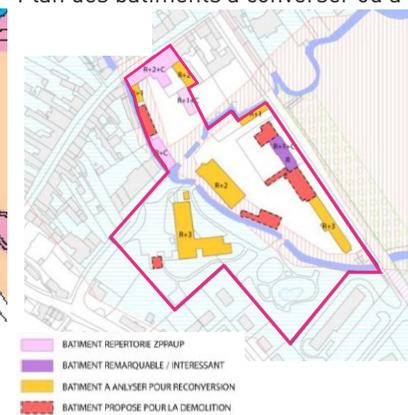


- Périmètre de l'FOAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ◆◆◆ Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- ▨▨▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- ▨▨▨ Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- ▷ Extension des équipements
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- ▬ Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- ◆◆◆ Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ↔ Principe de liaison piétonne continue et sécurisée
- ▨▨▨ Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ▬ Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- ▨▨▨ Espace naturel/végétalisé à préserver
- ▨▨▨ Secteur non constructible
- ▨▨▨ Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- ▨▨▨ Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- ▲ Cône de vue à préserver
- ▬ Mur existant à préserver
- ▲▲▲ Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- ▬ Projet en cours à intégrer
- ▨▨▨ Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

Extrait du PPRI



Plan des bâtiments à converser ou à démolir



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR D - PLACE VAUQUELIN

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements** avec une densité forte de 50 logt/ha minimum,
- Respect **d'un gabarit en RDC+ 2 étages + combles minimum**,
- **Alignement obligatoire sur rue** (rue du long clos, rue Harou et place Vauquelin) pour les constructions principales à vocation d'habitation.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Desserte des futurs immeubles par des accès situés rue Harou et rue du Long Clos** (au moins 2 accès entrée/sortie réparti sur les deux rues avec pour chaque). Aucun accès ne doit être prévu à partir de la Place Vauquelin.

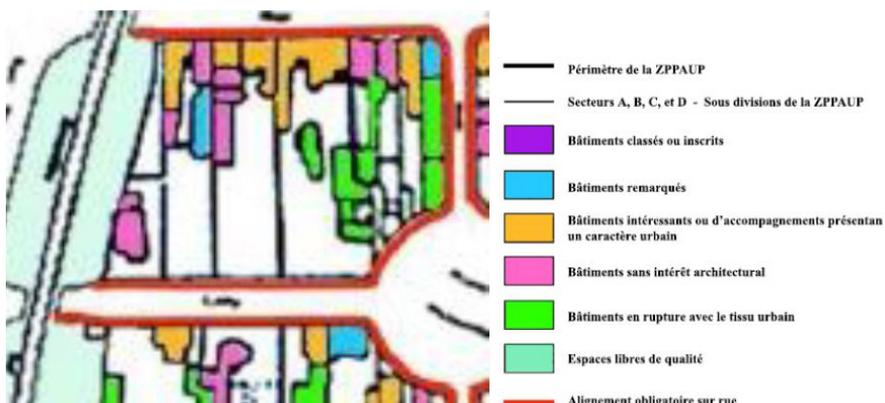
MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le projet doit respecter **les prescriptions du PPRI** : tout le site se trouve en zone bleue de densité renforcée: une urbanisation de ce secteur est possible avec la contrainte de la cote des plus hautes eaux estimées.



- Périmètre de l'OAAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

Extrait de la ZPPAUP



Extrait du PPRI



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR E - ANCIENNE CIDRERIE

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements avec une densité forte (logements collectifs, maisons de ville, etc...) dans le respect d'une densité brute minimale de 30 logt/ha sur la partie résidentielle,
- **Préservation du bâtiment remarquable** situé à l'entrée du site recensé dans le Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Evêque (ex-ZPPAUP),

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

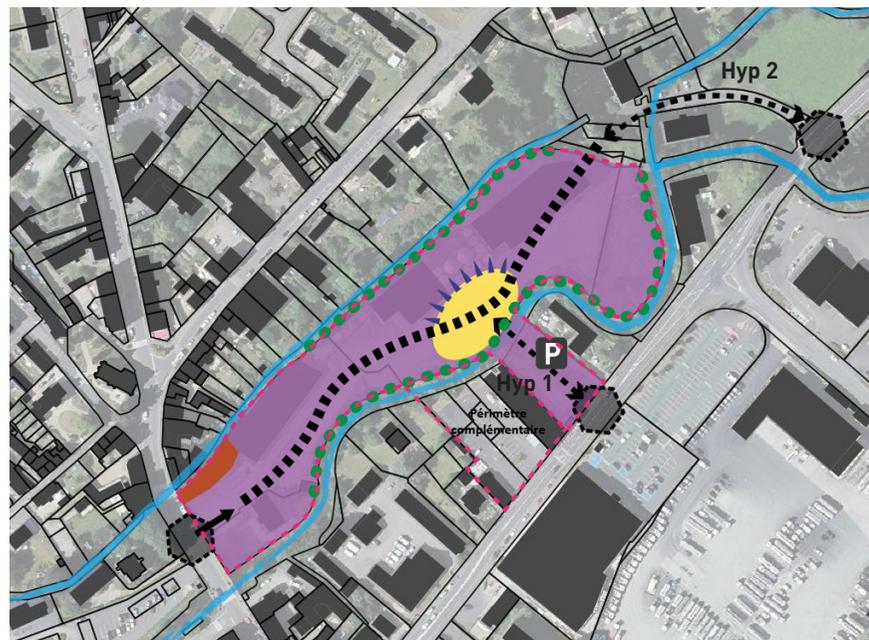
- Création d'une **voie de desserte principale** (configuration parallèle à la rivière),
- **Mise en place d'un accès principal** à partir de la rue Saint Méline et d'un second accès depuis la rue de Rouen (soit l'un face de Netto et l'autre niveau de la résidence située au Nord). Au minimum, un passage piéton devra être assuré entre la zone et la route de Rouen mais il nécessite dans les deux cas de créer un passage au-dessus de la Calonne,
- **Aménagement et sécurisation des carrefours** à créer,
- Création des **espaces de stationnement préférentiellement en poches** (localisation au niveau de la Route de Rouen),
- Création d'un **espace public structurant** (localisation de principe sur le schéma) en s'appuyant sur la rivière pour la valoriser.
- **Organisation cohérente du bâti autour de l'espace public** pour le structurer (front bâti par exemple).

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

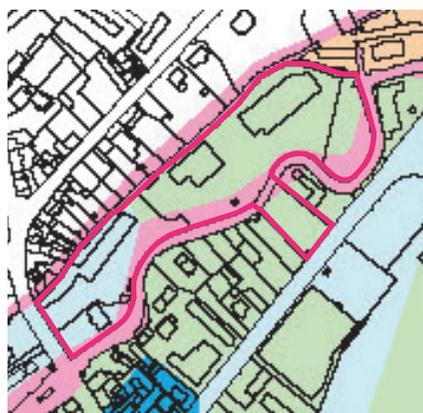
- **Valorisation des bords de la rivière** et préservation de la ripisylve,
- Préservation des haies.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

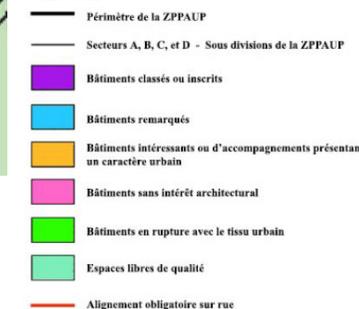
- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble**.
- **Ce site est concerné par le PPRi (zone rouge inconstructible, zone bleue et zone verte)** : son aménagement devra respecter les prescriptions de ce document avec la contrainte de la cote des plus hautes eaux estimées + 0.20 cm pour le niveau de plancher habitable.
- Ce site étant une ancienne usine, il sera nécessaire **de s'assurer de l'absence (ou de la possibilité de traitement) de pollution des sols**.



Extrait du PPRi



Extrait de la ZPPAUP



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR F - ANCIEN NETTO

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** à vocation principale de tertiaire et de services et/ou d'équipements,
- Création d'un bâtiment qui se distingue par **sa qualité architecturale** à l'angle de la route d'Honfleur et de la rue des Artificiers.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Desserte du site par la rue des Artificiers** et sécurisation du carrefour entre la rue des Artificiers et de la Route d'Honfleur,
- Sécurisation **des circulations douces le long de la route d'Honfleur** avec la création d'une bande dédiée aux piétons.

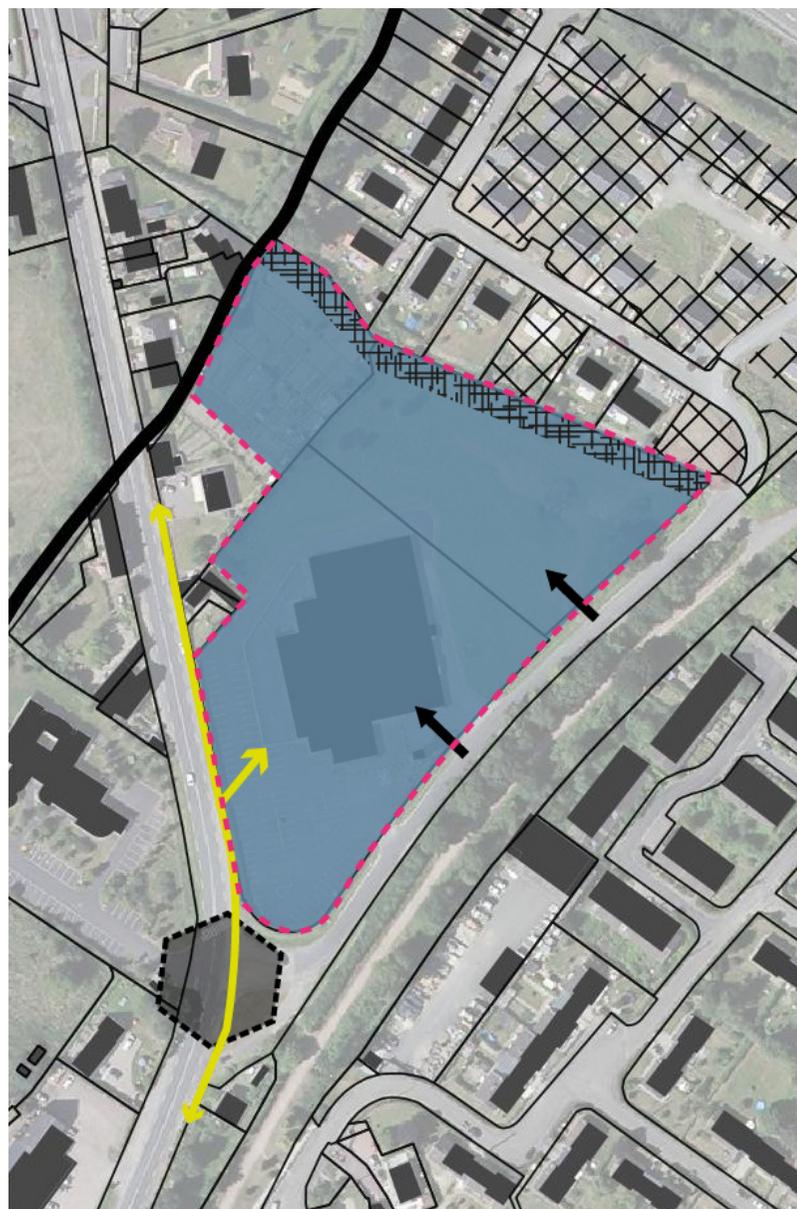
PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place **d'un traitement végétal** des limites avec les habitations voisines.
- **Mise en place d'un recul d'au moins 5 mètres des bâtiments d'activités** par rapport aux limites séparatives des habitations limitrophes.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé soit dans **le cadre d'une opération d'ensemble** ou soit en plusieurs opérations distinctes **respectant les principes définis à l'échelle de l'OAP globale.**

Nota : le gros trait noir représente l'ancienne limite communale entre Pont-l'Evêque et Coudray-Rabut et ne matérialise donc aucun principe d'aménagement dans l'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique ou d'équipements
- Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR G - EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DU GRIEU

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises et/ou d'équipements publics** (déchetterie par exemple) dans le cadre de l'extension du parc d'activités du Grieu.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Prolongement de la voie actuelle du Parc du Grieu,**
- **Réflexion avec le Conseil Départemental pour la création d'un nouveau raccordement à la RD579.** En cas d'avis défavorable des services du Conseil Départemental, l'aménagement de la zone pourra alors être réalisé sans nouveau raccordement à la RD579.

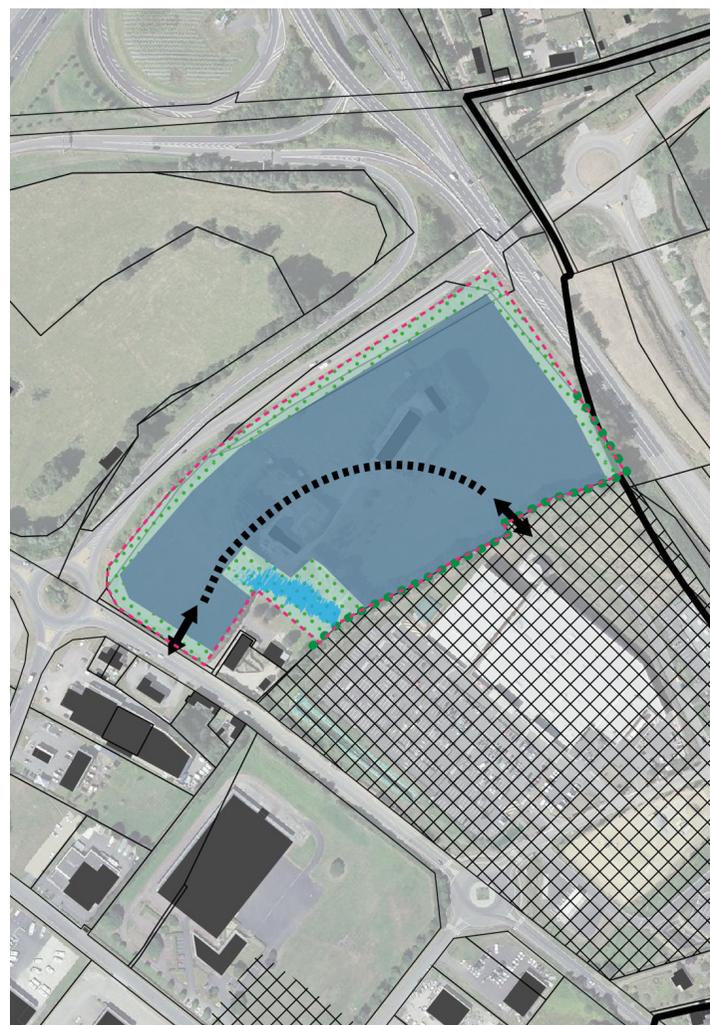
PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place **d'un traitement paysager spécifique des abords des RD162 et RD579** permettant de mettre en valeur l'entrée de ville,
- **Préservation de la zone humide** (emprise d'environ 2000 m²) identifiée dans le cadre de l'étude zone humide réalisée pour l'élaboration du PLUI et répondant aux modalités définies par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. La cartographie précise de la zone humide est annexée au rapport de présentation,
- Création, maintien et renforcement de **la trame bocagère** en limite Est de l'opération.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone d'activités doit être réalisé dans **le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.**
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur,
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

Nota : le gros trait noir représente la limite communale de Pont-l'Évêque et ne matérialise donc aucun principe d'aménagement dans l'OAP



	Périmètre de l'OAP
	Secteur à vocation principale d'habitat
	Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
	Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
	Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
	Secteur à vocation économique
	Secteur d'équipements / commerce
	Extension des équipements
	Principe d'accès voierie à établir
	Principe de liaison viarie à établir
	Accès au parcellaire agricole à maintenir
	Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
	Principe liaison piétonne continue et sécurisée
	Principe de voie partagée / douce
	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
	Implantation préférentielle de stationnement
	Espace paysager à créer
	Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
	Arbre existant à préserver
	Espace naturel/végétalisé à préserver
	Secteur non constructible
	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
	Bâti existant
	Bâti existant à préserver
	Cône de vue à préserver
	Mur existant à préserver
	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
	Projet en cours à intégrer
	Parcelles bâties non cadastrées
	Poteaux et lignes électriques

En cas de mise en place d'un projet de compensation des zones humides impactées, le principe "de préservation de la zone humide identifiée dans l'étude zone humide réalisée pour l'élaboration du PLUI" pourra être remplacée par la réalisation de mesures de compensation s'inscrivant dans la stratégie globale mise en place par la Communauté de Communes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR DE LA VALLÉE DE LA TOUQUES (CÔTÉ AMONT)

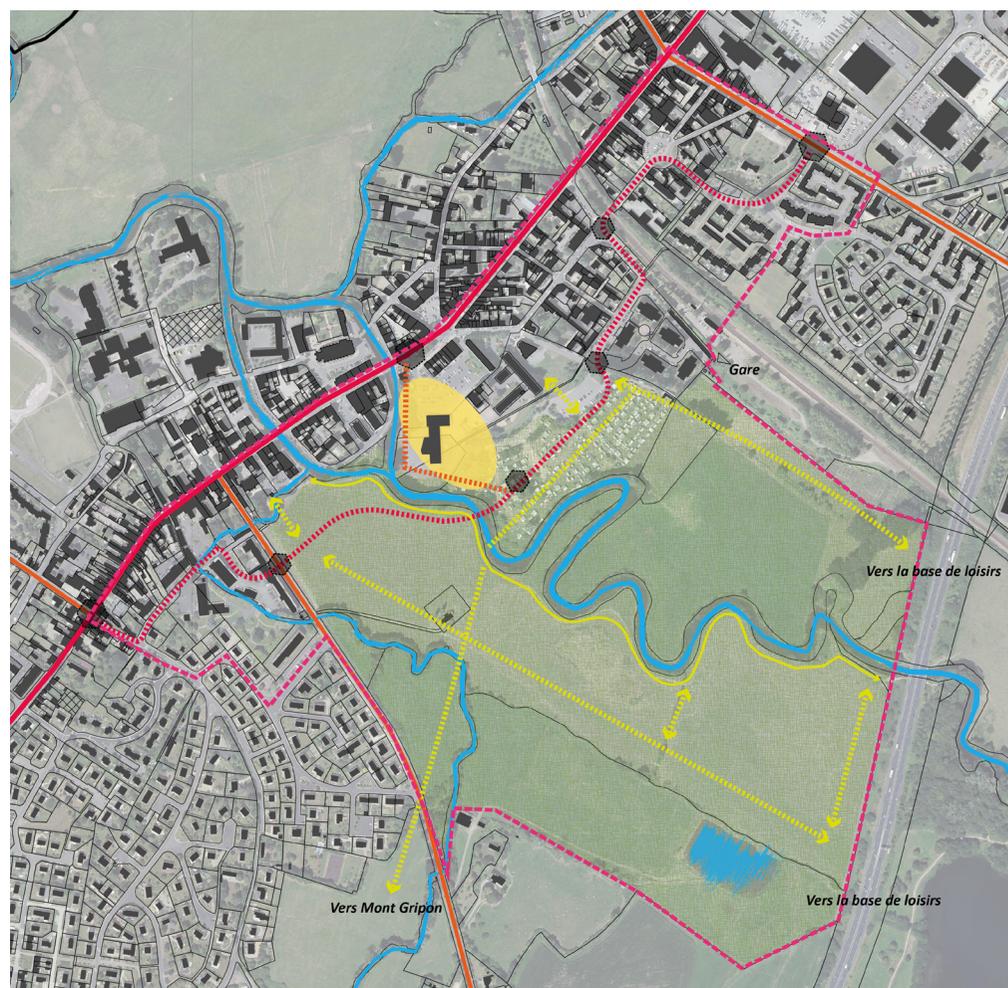
Cette OAP vise à encadrer l'aménagement de l'espace naturel situé en fond de vallée de la Touques et compris entre le centre historique de Pont-l'Évêque et la base de loisirs. L'objectif de la collectivité est de mettre davantage en valeur cet espace naturel de grande qualité paysagère et d'améliorer les circulations et liaisons entre les différents quartiers de la ville.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation du caractère naturel du fond de vallée** et proscrivant toute nouvelle urbanisation sur ces espaces,
- Préservation **des éléments hydrauliques** : rivières, ripisylves, plans d'eau, etc... qui participent à la trame bleue du territoire.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création de **liaisons piétonnes entre les différents quartiers environnants** (Centre-ville, gare, Mont-Gripon) et vers la base de loisirs avec des aménagements légers permettant de limiter les incidences sur les milieux naturels,
- Création **d'une nouvelle voie principale** entre la rue de Brossard et la rue Pierre Allais permettant le désengorgement du centre-ville de Pont-l'Évêque. Le tracé présenté sur le plan est un tracé de principe qui devra être précisé en tenant compte des contraintes techniques, écologiques et paysagères. Le projet devra être conçu en :
 - Limitant l'impact sur le fonctionnement de la Touques et des zones humides et en compensant les incidences sur l'environnement dans le respect du cadre réglementaire en vigueur,
 - Tenant compte des prescriptions indiquées dans le PPRI,
 - Prévoyant la possibilité de prolonger la voie lors de l'aménagement du site de l'ancien hôpital vers la rue Langlois.
- **Réalisation de liens piétons et cyclables** entre le centre-ville et la future voie via :
 - la réalisation de passerelles piétonnes et de cheminements vers le centre-ville,
 - la réorganisation de l'offre de stationnement.
- **Aménagement de la place Foch** intégrant :
 - la réalisation d'une voie de liaison à travers la place Foch actuelle reliant l'Avenue de Verdun à cette nouvelle voie avec la préservation de la vue sur la vallée,
 - la possibilité de prévoir un accès du city-stade vers la nouvelle voie,
 - la création de constructions éventuelles sur cette place en coeur de ville,
 - la réorganisation de l'offre de stationnement.



- | | |
|---|---|
|  Principale voie de desserte du centre ville |  Principe de voie structurante nouvelle à créer |
|  Voies de dessertes principales |  Principe de voie de desserte secondaire à créer |
|  Cheminement existant |  Principe de liaison douce à créer |
|  Espace naturel à préserver |  Principe de carrefour à sécuriser/aménager |
|  Élément hydraulique à conserver |  Espace public structurant à requalifier/réorganiser |
|  Périmètre de l'OAP | |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR H - HAMEAU DU MILIEU

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

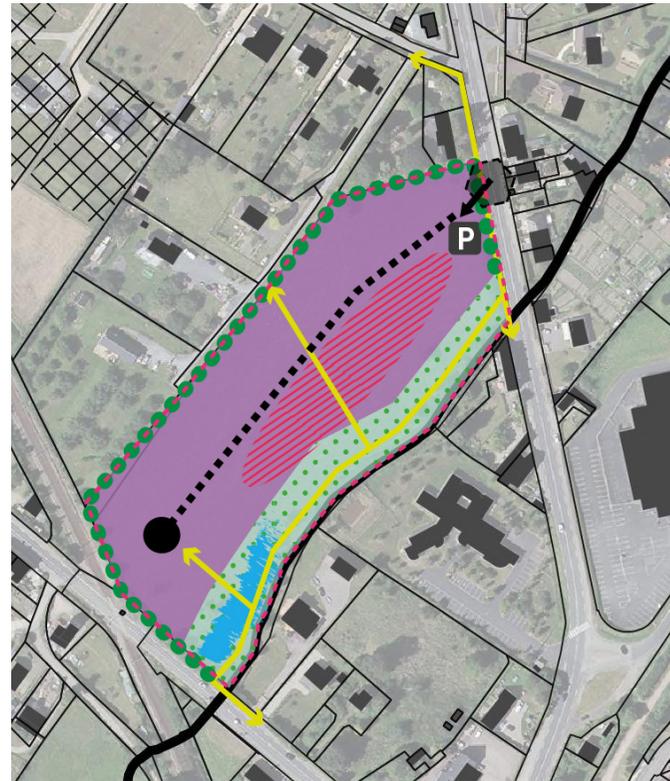
- **Accueil d'une nouvelle offre de logements diversifiés** (maisons individuelles ou groupées, logements intermédiaires/petits collectifs) dans le respect d'une densité brute minimale de 22 logt/ha sur la partie résidentielle,
- Création d'**environ 1/3 de logements locatifs** avec la possibilité d'accueillir des logements sociaux (dans une limite de 20% du parc total de l'opération),
- **Répartition de la densité** en privilégiant :
 - des formes bâties denses en bordure des espaces paysagers,
 - de l'habitat individuel en bordure de site, à proximité des maisons existantes,
- **Recul des constructions d'au moins 15 mètres** par rapport aux routes départementales.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Mise en place d'**une voie de desserte principale avec un accès depuis la route d'Honfleur** incluant la création d'un placette de retournement,
- **La création d'accès automobile depuis la Route de Trouville sera à éviter** sauf en cas de nécessité dûment justifiée. Dans ce cas, cette entrée devra être étudiée en concertation avec les services du département et de RFF/SNCF pour garantir la sécurité des usagers.
- **Aménagement et sécurisation du carrefour** à créer sur la route d'Honfleur,
- **Création de liaisons douces**, permettant de connecter les routes d'Honfleur et de Trouville en s'appuyant sur la coulée verte à créer en bordure du ruisseau de la Grange Lairon,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route d'Honfleur par la création d'une bande piétonne dédiée avec une connexion à établir avec le chemin du Milieu,
- **Localisation du stationnement destiné aux visiteurs à l'entrée de la zone** afin de limiter les déplacements motorisés à l'intérieur du quartier.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Création d'une coulée verte naturelle** en bordure du ruisseau de la Grange Lairon d'une largeur d'environ 15 mètres intégrant des espaces de jeux et/ou de loisirs,
- **Préservation de la zone humide identifiée au Sud-Est du site** (superficie approximative de 2250 m²) et qui fera l'objet d'un traitement paysager de manière à préserver l'écosystème présent,
- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante** en bordure de l'opération,
- **Emploi préférentiel de matériaux drainant** pour les liaisons douces ainsi que pour les espaces de stationnement (stabilisé, gravier, evergreen, ...).



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe d'aménagement du carrefour/mise en valeur de l'entrée de ville
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver

Nota : le gros trait noir représente l'ancienne limite communale entre Pont-l'Évêque et Coudray-Rabut et ne matérialise donc aucun principe d'aménagement dans l'OAP

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans **le cadre d'une opération d'ensemble**.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation d'**une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place d'**un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant :
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité est définie l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PONT-L'EVÊQUE

SECTEUR I - Z.A DU QUARTIER DE COUDRAY-RABUT

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUI dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

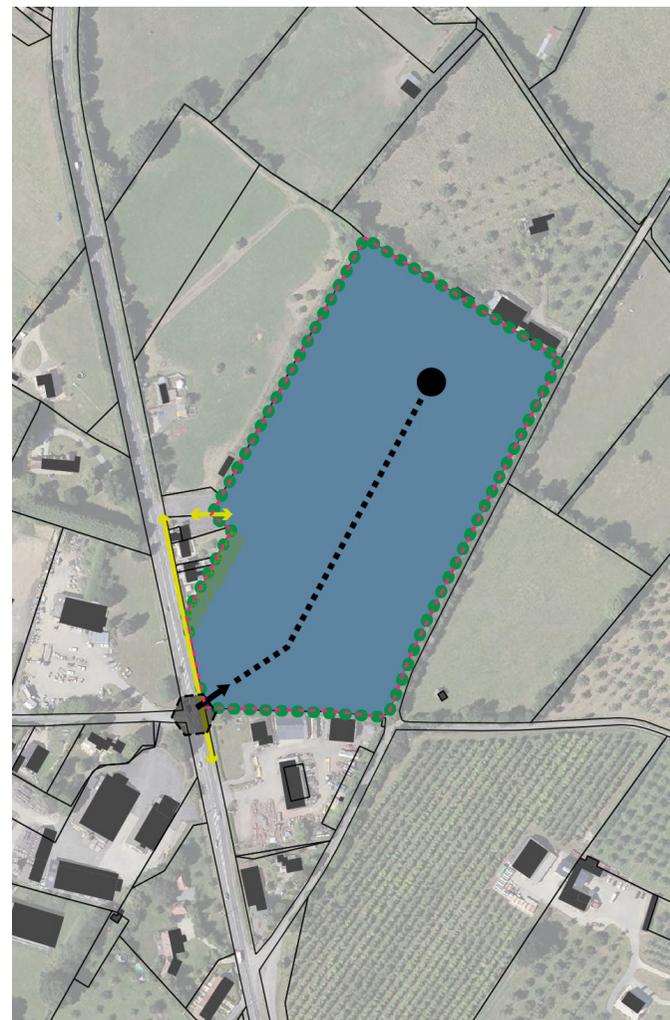
- Création **d'un accès unique depuis la route d'Honfleur** et sécurisation du carrefour existant,
- **Aménagement de voie de desserte interne** incluant la création des espaces de retournement nécessaires au bon fonctionnement des circulations et l'accès des services (ramassage des ordures, pompiers,...),
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route d'Honfleur par la création d'une bande piétonne dédiée et mise en place d'une liaison douce avec le parking de l'ex-mairie. Une connexion avec le chemin rural bordant le site pourra être étudiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** existante autour du site,
- **Mise en place d'un recul d'au moins 5 mètres des bâtiments d'activités** par rapport aux limites séparatives des habitations limitrophes et renforcement du traitement paysager.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone d'activités doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble** et devra comprendre préalablement **une réflexion visant la sécurisation des débouchés actuels et futurs**. Cette réflexion sera réalisée en concertation avec les services du Conseil Départemental.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.



	Périmètre de l'OAP
	Secteur à vocation principale d'habitat
	Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
	Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
	Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
	Secteur à vocation économique
	Secteur d'équipements / commerce
	Extension des équipements
	Principe d'accès voirie à établir
	Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
	Principe de liaison viaire à établir
	Accès au parcellaire agricole à maintenir
	Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
	Principe liaison piétonne continue et sécurisée
	Principe de voie partagée / douce
	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
	Implantation préférentielle de stationnement
	Espace paysager à créer
	Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
	Arbre existant à préserver
	Espace naturel/végétalisé à préserver
	Secteur non constructible
	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
	Bâti existant
	Bâti existant à préserver
	Cône de vue à préserver
	Mur existant à préserver
	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
	Projet en cours à intégrer
	Parcelles bâties non cadastrées
	Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SURVILLE

SECTEUR J - LE PRIEURÉ

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Préservation des bâtiments historiques du prieuré de Boutefol** et maintien d'un écrin végétal fortement arboré autour de ces derniers,
- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle sur les emprises en bordure de la RD675 dans le respect **d'une densité de 12 logt/ha** (sauf indication contraire du Conseil Départemental pour des raisons de sécurité routière) sur la partie aménagée.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Utilisation et adaptation de l'accès existant** pour l'ensemble des habitations,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route de Rouen par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien de **l'allée centrale et des deux alignements d'arbres** marquant l'entrée de la propriété,
- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** en limite de l'opération avec une frange végétale d'au moins 3 mètres avec la voie verte à conserver et/ou à renforcer,
- Maintien d'un **environnement fortement végétalisé et arboré** sur la partie aménagée,
- **Frange arborée** d'au moins 3 mètres à créer entre la propriété conservée et la partie aménagée,



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SURVILLE

SECTEUR K - ROUTE DE ROUEN

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle sur les emprises en bordure de la RD675 dans le respect d'une densité de 12 logt/ha (sauf indication contraire du Conseil Départemental pour des raisons de sécurité routière).

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'un accès unique** pour l'ensemble des habitations et sécurisation du carrefour,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route de Rouen par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation de la fonctionnalité hydraulique** du fossé.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le **cadre d'une opération d'ensemble**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ◆◆◆ Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- ▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- ▨ Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- ⇒ Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- ▨ Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- ▲▲▲ Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- /// Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

LES PÔLES SECONDAIRES

- Annebault
- Beaumont-en-Auge
- Blangy-le-Château
- Bonnebosq
- Bonneville-la-Louvet
- Le Breuil-en-Auge

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNEBAULT

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

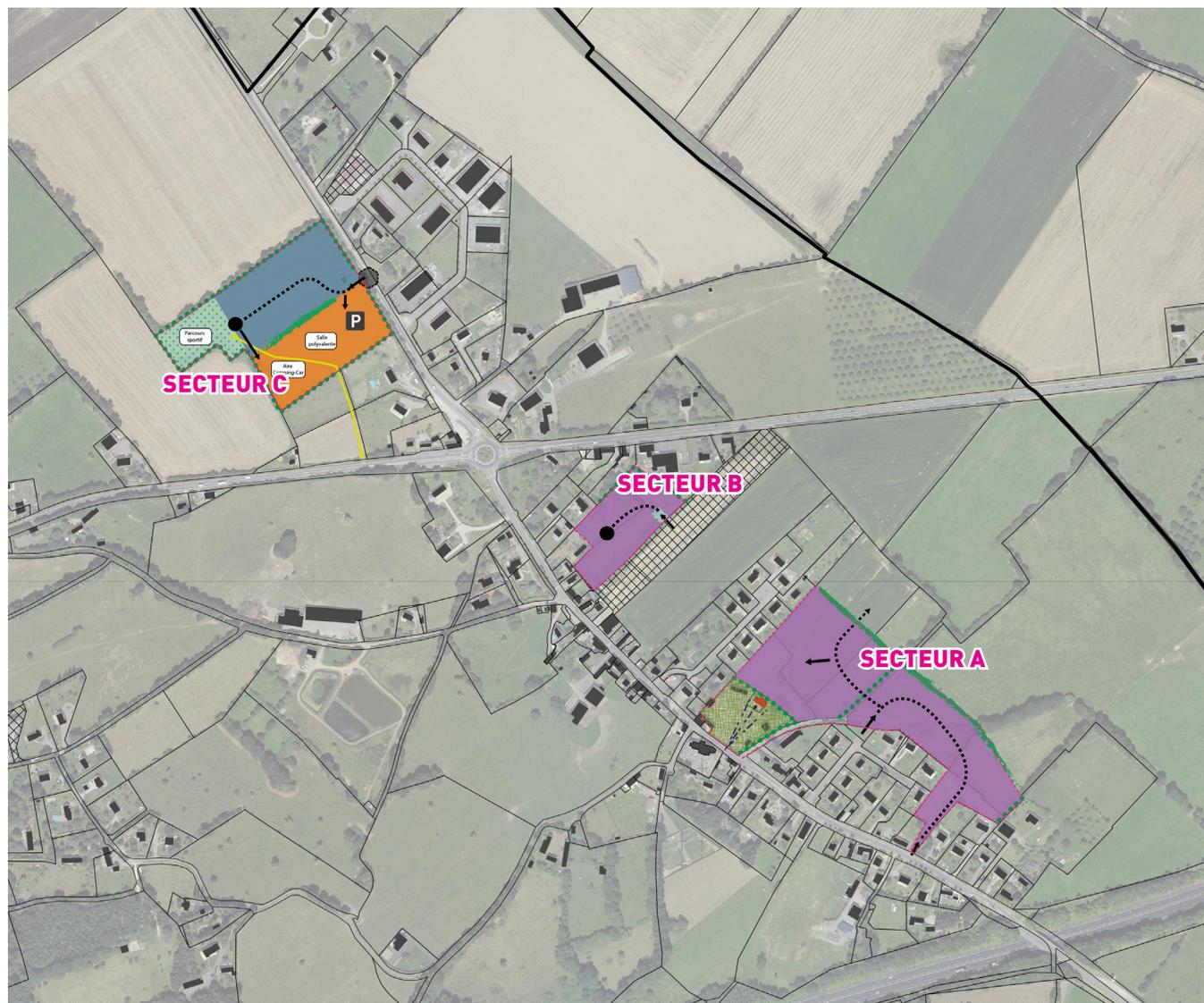
Ce site s'étend sur une superficie de 3,88 ha dont 3,28 sont classés en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé au Sud-Est du bourg qui a vocation à accueillir une part importante de la production de logements sur la commune pour les prochaines années. Le secteur de l'OAP inclut également une grande propriété de caractère intéressante pour le paysage urbain de la commune, l'urbanisation voisine ne devra donc pas dénaturer la qualité de ce site. Sa desserte s'effectuera à partir de la Route de Lisieux via plusieurs accès déjà existants ou à créer.

SECTEUR B

Ce site correspondant à plusieurs parcelles enclavées dans l'urbanisation se situe au cœur du bourg et s'étend sur 1,05ha. Sa desserte est possible via le dernier lotissement réalisé sur la commune.

SECTEUR C

Ce site se situe au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD 45 (direction de Cabourg) et s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha. Le site a vocation à accueillir une programmation mixte incluant des équipements publics et l'accueil d'entreprises.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNEBAULT

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité de 14 logt/ha**,
- **Préservation et mise en valeur de la maison de caractère** située à l'entrée du site qui participe à la qualité urbaine de la rue principale du bourg.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'un maillage viaire permettant d'établir un bouclage de la voirie sur le secteur Est** et en limitant le nombre de voies en impasse,
- **Maintien d'un accès pour l'activité agricole** sur la partie non urbanisée de la parcelle B211,
- Aménagement des rues de manière à permettre **des déplacements doux sécurisés**.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** existante,
- Mise en place, en limite de la zone agricole **d'une frange paysagère** d'une largeur de 5 mètres de type haie bocagère ou talus planté,
- Maintien **de la perspective visuelle sur la maison de caractère** depuis la route de Lisieux et d'un espace à dominante végétale sur la parcelle,
- Création **d'une interface arborée de type haie bocagère** entre les secteurs aménagés et la propriété à conserver afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le site à préserver.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant :
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.



Périmètre de l'OAP	Principe de liaison viaire à établir	Espace naturel/végétalisé à préserver
Secteur à vocation principale d'habitat	Accès au parcellaire agricole à maintenir	Secteur non constructible
Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs	Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville	Principe liaison piétonne continue et sécurisée	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel	Principe de voie partagée / douce	Bâti existant
Secteur à vocation économique	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité	Bâti existant à préserver
Secteur d'équipements / commerce	Implantation préférentielle de stationnement	Côte de vue à préserver
Extension des équipements	Espace paysager à créer	Mur existant à préserver
Principe d'accès voirie à établir	Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères	Projet en cours à intégrer
	Arbre existant à préserver	Parcelles bâties non cadastrées
		Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNEBAULT

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect d'une densité **de 18 logt/ha**,
- Création **d'au moins 10% de logements locatifs**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'une voie de desserte connectée** au lotissement existant et aménagée de manière à permettre des déplacements doux sécurisés,
- Installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Création d'une interface arborée de type haie bocagère de 5 mètres de largeur à l'emplacement indiqué sur le schéma graphique ci-contre,
- Mise en place d'un traitement paysager à l'entrée de l'opération d'une surface d'environ 10 m².

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé **dans le cadre d'une opération d'ensemble unique**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ◇◇◇ Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- ▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- ▨ Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- ➔ Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ➔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- ➔ Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- ▲ Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- /// Projet en cours à intégrer
- ◇◇◇ Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNEBAULT

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUI dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités,
- **Création de plusieurs équipements publics** (notamment une salle polyvalente et une aire de camping-car) à localiser dans le prolongement immédiat du bourg,
- **Aménagement d'un parcours sportif** dans le cadre d'un aménagement paysager en lien avec la zone d'activités.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création d'un **accès unique depuis la RD45** desservant les deux secteurs du projet (activités économiques et équipements),
- Installation d'une **placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.
- **Création d'un parking** qui fera l'objet d'un traitement paysager à l'entrée du site afin de limiter la circulation automobile dans le site,
- Création de **cheminements piétons** permettant de relier le parcours sportif et le pôle d'équipements avec le centre-bourg.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de la **trame bocagère** en limite de l'opération,
- Création d'une **transition paysagère** de type bande boisée entre les deux secteurs de l'opération d'une largeur de 3 mètres.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone d'activités doit être réalisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble unique**.
- L'aménagement du pôle d'équipements peut être réalisé progressivement mais dans le cadre d'un **plan d'aménagement d'ensemble**.
- Un **indice de cavité est identifié sur ce site**. Sur l'emprise du périmètre de sécurité, il est rappelé qu'aucun aménagement ou construction ne pourra être réalisé sans études techniques préalables ou de levée de doute.



La localisation de la desserte de la zone depuis la RD est indicative et sera à définir avec précision lors des études pré-opérationnelles en concertation avec les services du Conseil Départemental [se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des OAP]

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- /// Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- ➔ Extension des équipements
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- ➔ Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- ➔ Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ➔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- ➔ Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- /// Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BEAUMONT-EN-AUGE

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

Ce site s'étend sur une superficie de 2,04 ha. Il correspond à un secteur situé au Sud du bourg qui a vocation à accueillir de nouvelles habitations. Sa desserte automobile s'effectuera à partir de la RD 58 (rue de la Libération) via plusieurs accès à créer. Des liaisons piétonnes avec le centre-bourg et le chemin du Moulin sont également prévues. La commune a procédé à l'acquisition foncière de l'intégralité de la parcelle.

SECTEUR B

Ce site se situe à l'entrée Est du bourg, le long de la RD 58 (rue du Paradis) et s'étend sur une superficie d'environ 1,88 ha. Il s'agit d'une zone à urbanisation qui a vocation à accueillir un programme d'habitat dans le prolongement du lotissement de la rue du Jardin.

SECTEUR C

Ce site se situe au Sud du bourg le long de la RD 58 et s'étend sur une superficie d'environ 0,78 ha. Ce site a vocation à accueillir une nouvelle offre de logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BEAUMONT-EN-AUGE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle** dans le respect d'une densité brute minimale de 15 logt/ha,
- **Implantation du bâti** devant permettre de :
 - créer des effets de rue (reprise des typologies des rues Beaumontaise),
 - tirer parti de l'ensoleillement,
 - tirer profit de la topographie du site,
 - permettre l'appropriation des espaces publics par les habitants (aménagements extérieurs).

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

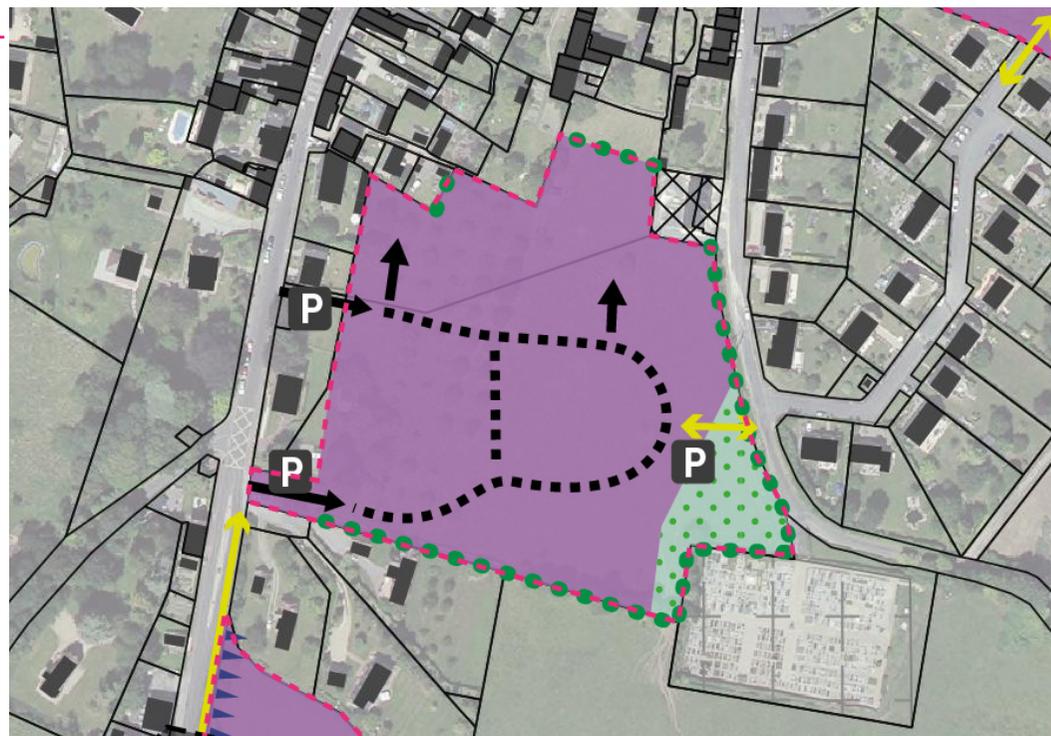
- **Organisation du quartier autour d'un espace de convivialité de type placette/square,**
- **Mise en place de deux accès distincts** depuis la rue de la Libération. Le deuxième accès à réaliser au Sud de la parcelle sera une voie à sens unique.
- **Établissement d'une desserte interne** qui s'effectuera préférentiellement sous forme d'un bouclage et permettant de desservir l'ensemble de la zone à aménager,
- **Création de plusieurs espaces de stationnement public** (localisation préférentielle à proximité de l'entrée de l'opération et à côté du cimetière).
- **Création d'une connexion piétonne** avec le chemin du Moulin.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Création d'un espace paysager** à proximité du cimetière, le long du chemin du Moulin,
- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante** en limite Sud et Est (en bordure du chemin du Moulin) de l'opération avec des essences rencontrées dans le bocage angevin,
- **Emploi préférentiel de matériaux drainant** pour les liaisons douces ainsi que pour les espaces de stationnement (stabilisé, gravier, evergreen, ...).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



Périmètre de l'OAP	Principe de liaison viaire à établir	Espace naturel/végétalisé à préserver
Secteur à vocation principale d'habitat	Accès au parcellaire agricole à maintenir	Secteur non constructible
Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs	Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville	Principe liaison piétonne continue et sécurisée	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel	Principe de voie partagée / douce	Bâti existant
Secteur à vocation économique	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité	Bâti existant à préserver
Secteur d'équipements / commerce	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Extension des équipements	Espace paysager à créer	Mur existant à préserver
Principe d'accès voirie à établir	Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères	Projet en cours à intégrer
	Arbre existant à préserver	Parcelles bâties non cadastrées
		Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BEAUMONT-EN-AUGE

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect d'une densité de 15 logt/ha,

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

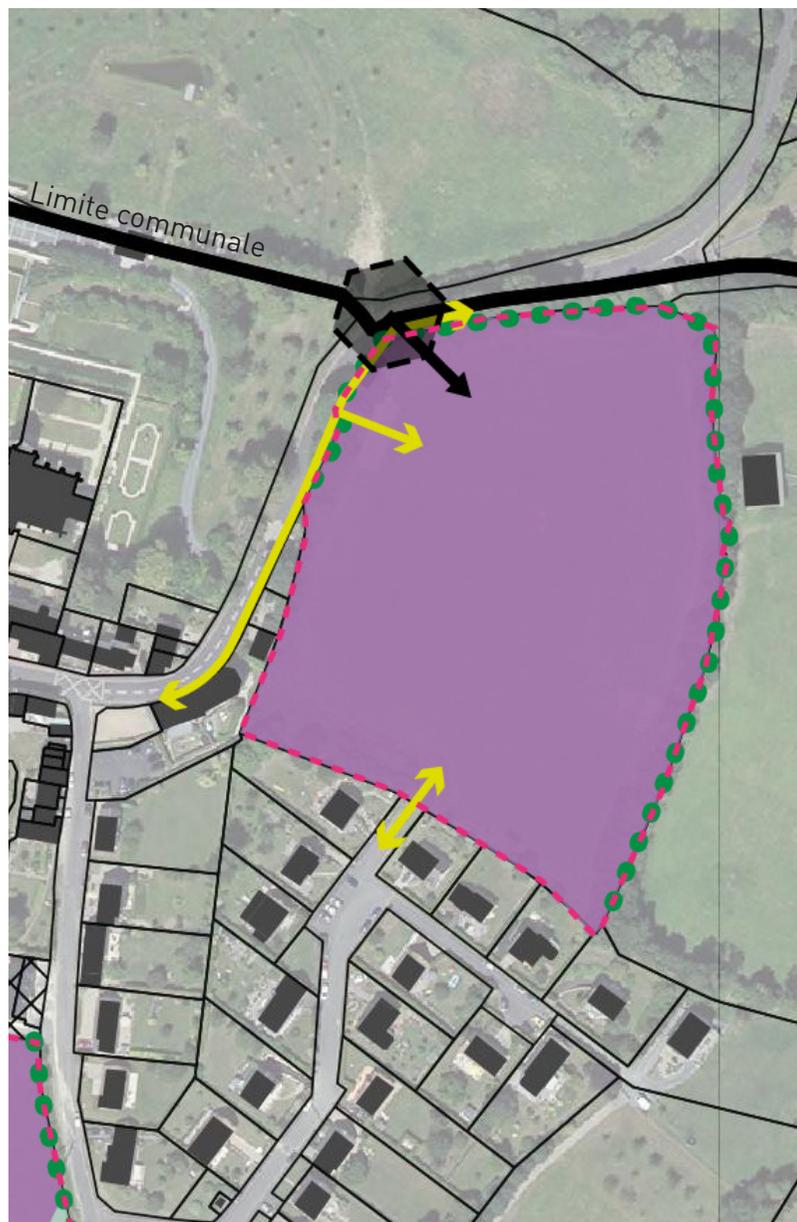
- **Mise en place d'un accès automobiles** depuis la RD 58 avec sécurisation du carrefour et mise en valeur de l'entrée du bourg,
- Mise en place **d'une liaison piétonne sécurisée** vers le centre-bourg en bordure de la RD 58 et d'une connexion piétonne avec le lotissement existant.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** existante bordant l'opération, certaines haies pouvant être replantées avec des essences rencontrées dans le bocage angevin.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble unique**.
- L'aménagement de ce site présente **une sensibilité particulière en raison de sa proximité directe avec l'ancienne abbaye de Beaumont-en-Auge (Monument historique inscrit)**. L'aménageur devra prendre les dispositions nécessaires pour **assurer une bonne insertion du projet dans son paysage et garantir la cohérence des aménagements et des constructions avec l'identité urbaine et architecturale de Beaumont-en-Auge**. Pour cela, des échanges en amont de l'opération avec l'Architecte des Bâtiments de France sont nécessaires.



	Périphérie de l'OAP
	Secteur à vocation principale d'habitat
	Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
	Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
	Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
	Secteur à vocation économique
	Secteur d'équipements / commerce
	Extension des équipements
	Principe d'accès voirie à établir
	Principe de liaison viaire à établir
	Accès au parcellaire agricole à maintenir
	Principe d'aménagement du carrefour/mise en valeur de l'entrée de ville
	Principe liaison piétonne continue et sécurisée
	Principe de voie partagée / douce
	Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
	Implantation préférentielle de stationnement
	Espace paysager à créer
	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
	Arbre existant à préserver
	Espace naturel/végétalisé à préserver
	Secteur non constructible
	Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
	Bâti existant
	Bâti existant à préserver
	Cône de vue à préserver
	Mur existant à préserver
	Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
	Projet en cours à intégrer
	Parcelles bâties non cadastrées
	Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BEAUMONT-EN-AUGE

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect d'une densité de 15 logt/ha,
- **Implantation préférentielle des façades principales** (ou éventuellement des pignons) des constructions vers la RD58 pour les parcelles bordant cet axe.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'une voie de desserte** connectée à la RD58,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la route départementale par la création d'une bande piétonne dédiée,
- **Sécurisation de l'accès depuis la RD58** et mise en valeur de l'entrée de bourg.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole de talus plantés, linéaire arboré ou petits bosquets.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de logements collectifs
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison voirie à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées
- Poteaux et lignes électriques

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

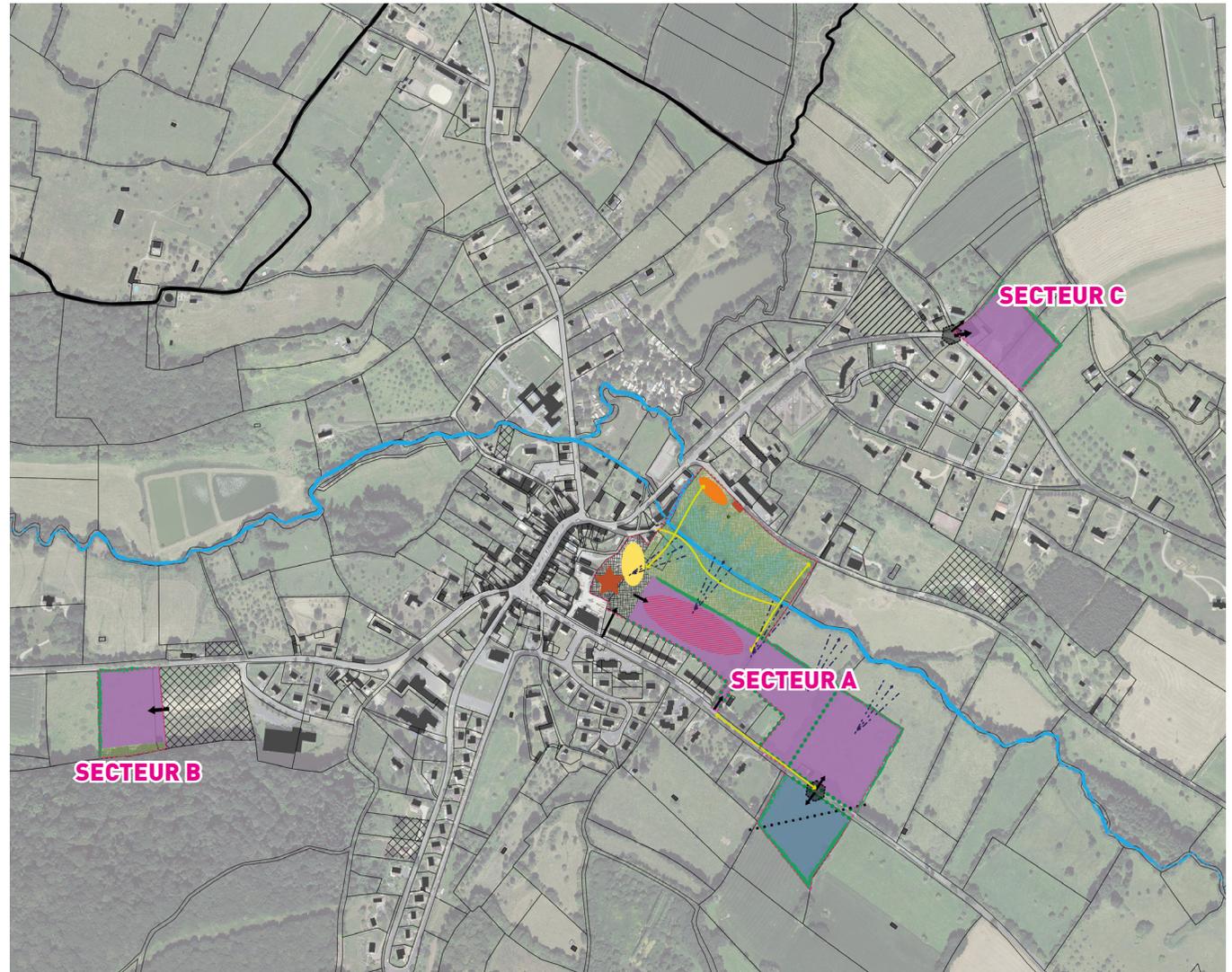
Ce site s'étend sur une superficie de 8,85 ha dont environ 5 ha sont classés en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé à l'Est du centre-bourg de Blangy-le-Château au niveau de la vallée du Chaussey. La partie constructible est principalement desservie par la RD51 (route du Brévedent) mais un accès direct au centre-bourg est possible via le parking du Château. Stratégique en raison de son importance et de sa localisation, il a vocation à accueillir une programmation diversifiée: habitat, équipements, espaces paysagers et activités économiques.

SECTEUR B

Ce site se situe à l'entrée Ouest du bourg, le long de la route de Fierville et s'étend sur une superficie de 1ha. Il s'agit d'une zone à urbaniser qui a vocation à accueillir un programme d'habitat dans le prolongement du lotissement communal récemment réalisé.

SECTEUR C

Ce site se situe au Nord-Est du bourg, le long de la RD 98A et s'étend sur une superficie de 1 ha. Le site est actuellement occupé par une scierie qui a vocation à être transférée sur un site extérieur au bourg. Ce déplacement permettra la mise en place d'un projet à vocation d'habitat.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Respect d'une densité brute minimale de 15 logt/ha** sur le secteur à vocation principale d'habitat (zone 1AU du PLU),
- **Des formes urbaines plus denses sont attendues à proximité du bourg** (de type maisons groupées, logements intermédiaires, ou petits collectifs),
- **Accueil d'entreprises** sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUI,
- Localisation préférentielle pour **un bâtiment à usage associatif** en bordure du fond de vallée et à proximité du bourg existant,
- **Préservation du bâtiment existant** situé le long du Chemin de Bourgerue,
- **Préservation et mise en valeur des ruines du château** induisant l'inconstructibilité de ses abords.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'une entrée de bourg de qualité** et aménagement d'un carrefour commun pour l'accès des deux zones AU,
- Mise en place **d'accès complémentaires** pourront être prévus sur la RD51 et vers le centre-bourg,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la RD51 par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

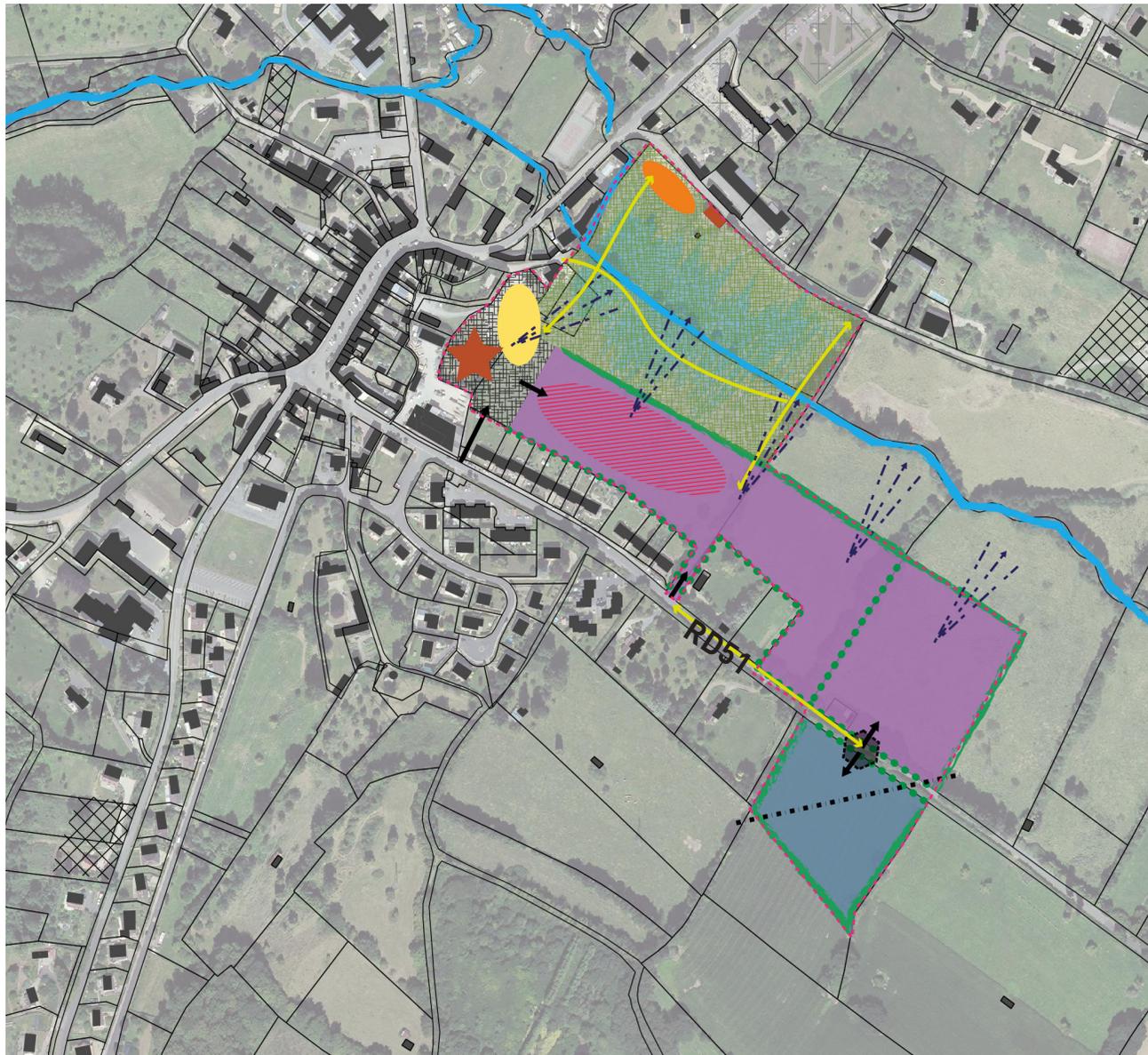
- Mise en valeur du fond de vallée par la création **d'un parc naturel** intégrant la création de liaisons piétonnes reliant les deux côtés de la vallée et pouvant accueillir une aire d'accueil pour camping-car,
- **Préservation des éléments hydrauliques** existants : zones humides, cours d'eau, ripisylves...
- **Maintien d'ouvertures visuelles** vers la vallée et l'église depuis le secteur dédié à l'accueil de logements,
- **Mise en place d'un traitement paysager** de l'interface entre le fond de vallée et les parcelles agricoles via la plantation de talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets,
- **Maintien et renforcement de la trame arborée**, par le maintien des haies existantes et la plantation de linéaires arborés en limite des habitations existantes.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Sur les secteurs impactés par cette contrainte, le plan de composition d'ensemble tiendra compte **du passage de la ligne électrique** afin de limiter les nuisances pour les usagers.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Secteur à vocation économique
- Secteur d'équipements / commerce
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Secteur non constructible
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Mur existant à préserver
- Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité de 15 logt/ha,**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Desserte de l'opération** par le lotissement existant,
- Si besoin, installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole de talus plantés, linéaire arboré ou petits bosquets,
- **Préservation des abords du boisement** via une bande inconstructible d'une dizaine de mètres minimum (zone N du PLUi).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique (pouvant être aménagée en plusieurs tranches).**



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- ⊗⊗⊗ Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect d'une densité de 15 logt/ha.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

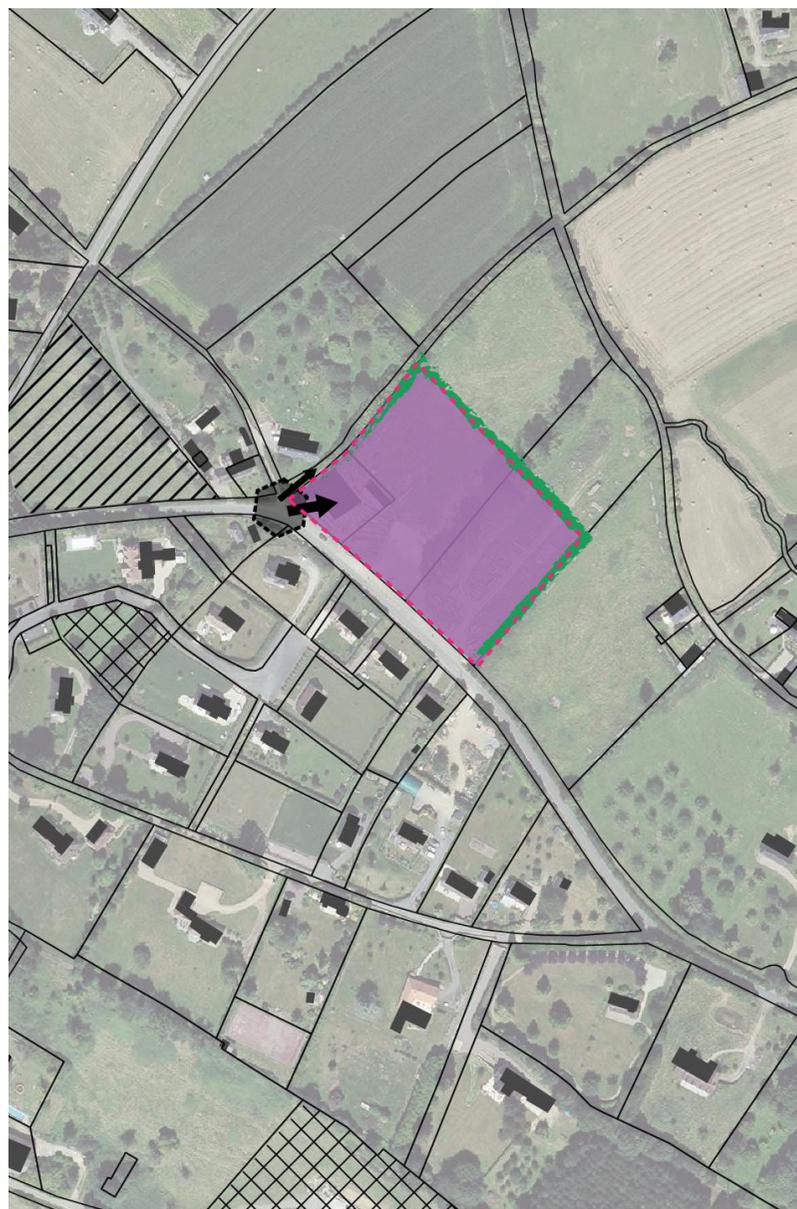
- **Desserte de l'opération** par la RD 98 avec sécurisation du carrefour à aménager,
- En cas de création de voies en impasse, installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole, constitué de talus plantés, linéaires arborés ou petits bosquets.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique (pouvant être aménagé en plusieurs tranches)**.



- Périimètre de l'OAAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- structurant les emprises publiques
- /// Projet en cours à intégrer
- XXXX Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEBOSQ

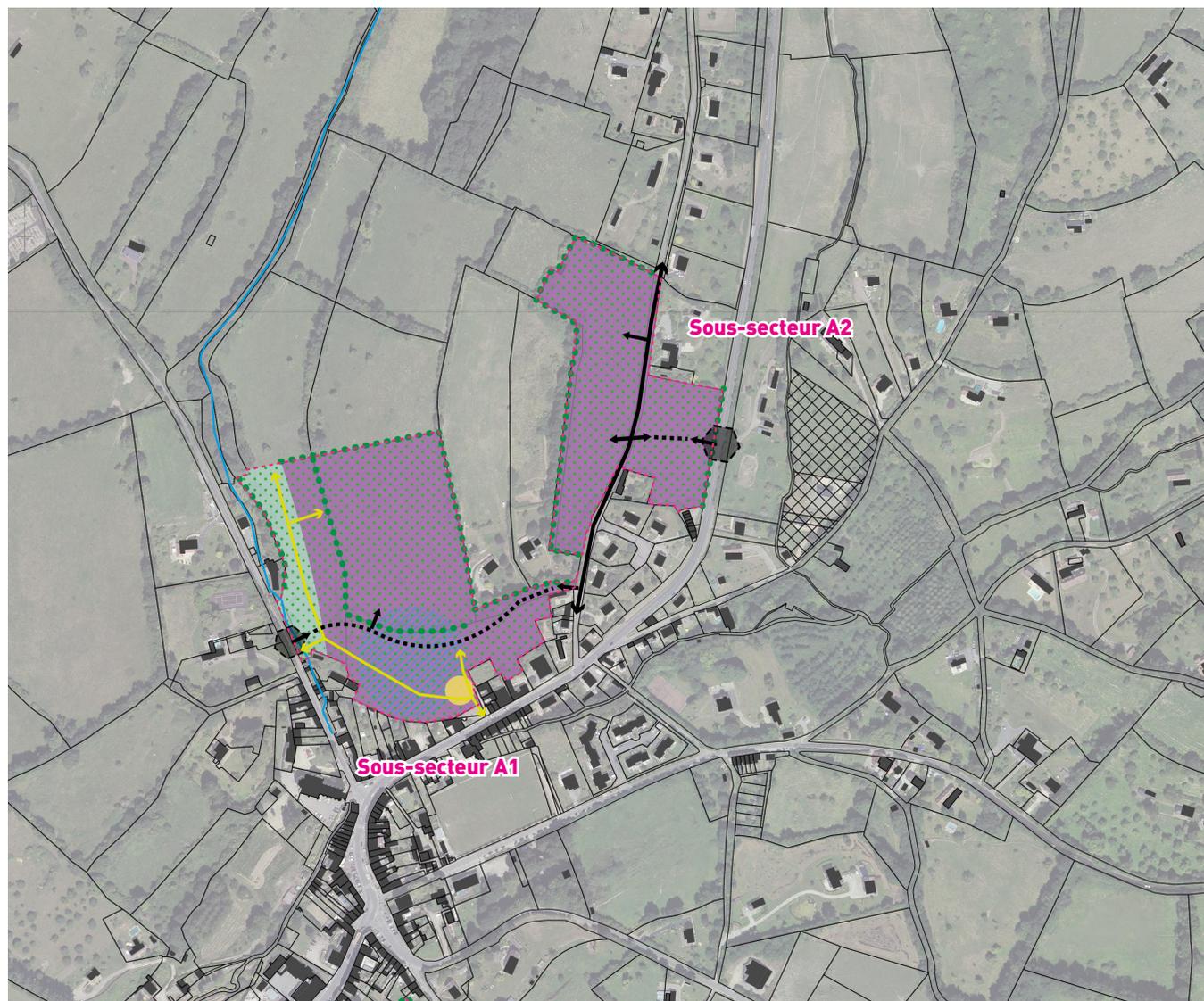
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

Ce site s'étend sur une superficie de 7,5 ha dont 7,02 ha sont classés en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé au Nord du bourg de Bonnebosq. Il est décomposé en deux sous-secteurs :

- Un secteur A1 correspondant à la partie Ouest de l'OAP et accessible principalement par la RD 146B (rue du Château) et la rue de Criqueboeuf,
- Un secteur A1 correspondant à la partie Est de l'OAP et accessible principalement par la RD16 (route de Trouville) et la rue de Criqueboeuf.

Stratégique en raison de son importance et de sa localisation, l'urbanisation de ce secteur a pour objectif de conforter le bourg de Bonnebosq par le développement d'une offre de logements diversifiés.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEBOSQ

SECTEUR A1 ET A2

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** dans le respect d'une densité **15 logt/ha minimum**,
- Création d'un **programme d'équipements collectifs/logements spécifiques** afin de favoriser la mixité intergénérationnelle au sein du secteur A1.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

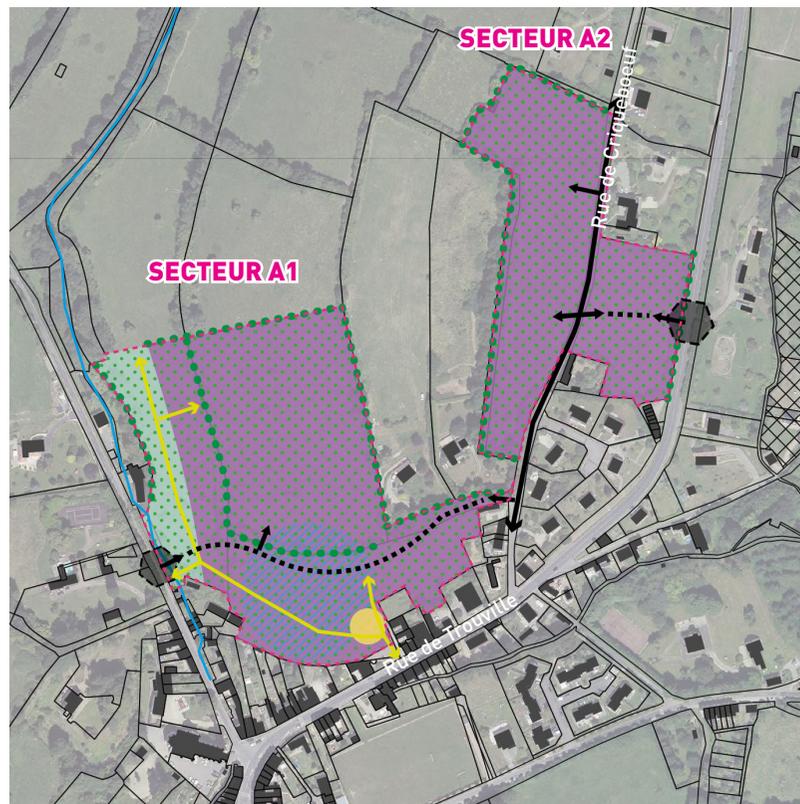
- Mise en place **d'un accès principal** au secteur A1 par la rue du Château
- Mise en place **d'un accès principal** au secteur A2 par la RD16,
- Création **d'un réseau de voies de desserte interne** connecté à la rue de Criqueboeuf,
- **Requalification et adaptation du gabarit de la rue de Criqueboeuf**, notamment pour sécuriser les déplacements piétons,
- **Sécurisation de l'accès depuis la RD16** et mise en valeur de l'entrée de bourg,
- **Création d'un espace de convivialité** à établir à l'interface entre le centre-bourg et l'opération intergénérationnelle,
- **Mise en place de liaisons douces** permettant de relier directement la rue de Trouville avec la coulée verte à établir le long de la Dorette.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Création **d'une coulée verte naturelle en bordure de la Dorette** et offrant un espace de promenade, de loisirs et de respiration pour les habitants,
- Végétalisation importante de l'opération par la plantation d'arbres (petits bosquets, alignements d'arbres, haies, etc...) afin d'insérer les constructions dans un paysage verdoyant et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage de la commune.
- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en bordure de l'opération.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- /// Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Bâti existant
- ⊗ Parcelles bâties non cadastrées

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
- la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant :
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-LA-LOUVET

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

Ce site s'étend sur une superficie d'environ 13,7 ha dont 7,5 ha sont classés en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé au Sud du bourg de Bonneville-la-Louvet. Il est stratégique pour la commune car il doit permettre un développement important de l'urbanisation afin de conforter le statut de pôle secondaire de Bonneville-la-Louvet sur le territoire.

Il est décomposé en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur A1 dédié à l'accueil d'activités économiques,
- Le sous-secteur A2 dédié à l'accueil de logements,
- Le sous-secteur A3 dédié à la mise en place de mesures compensatoires et correspondant à la zone Nmc du PLUI.

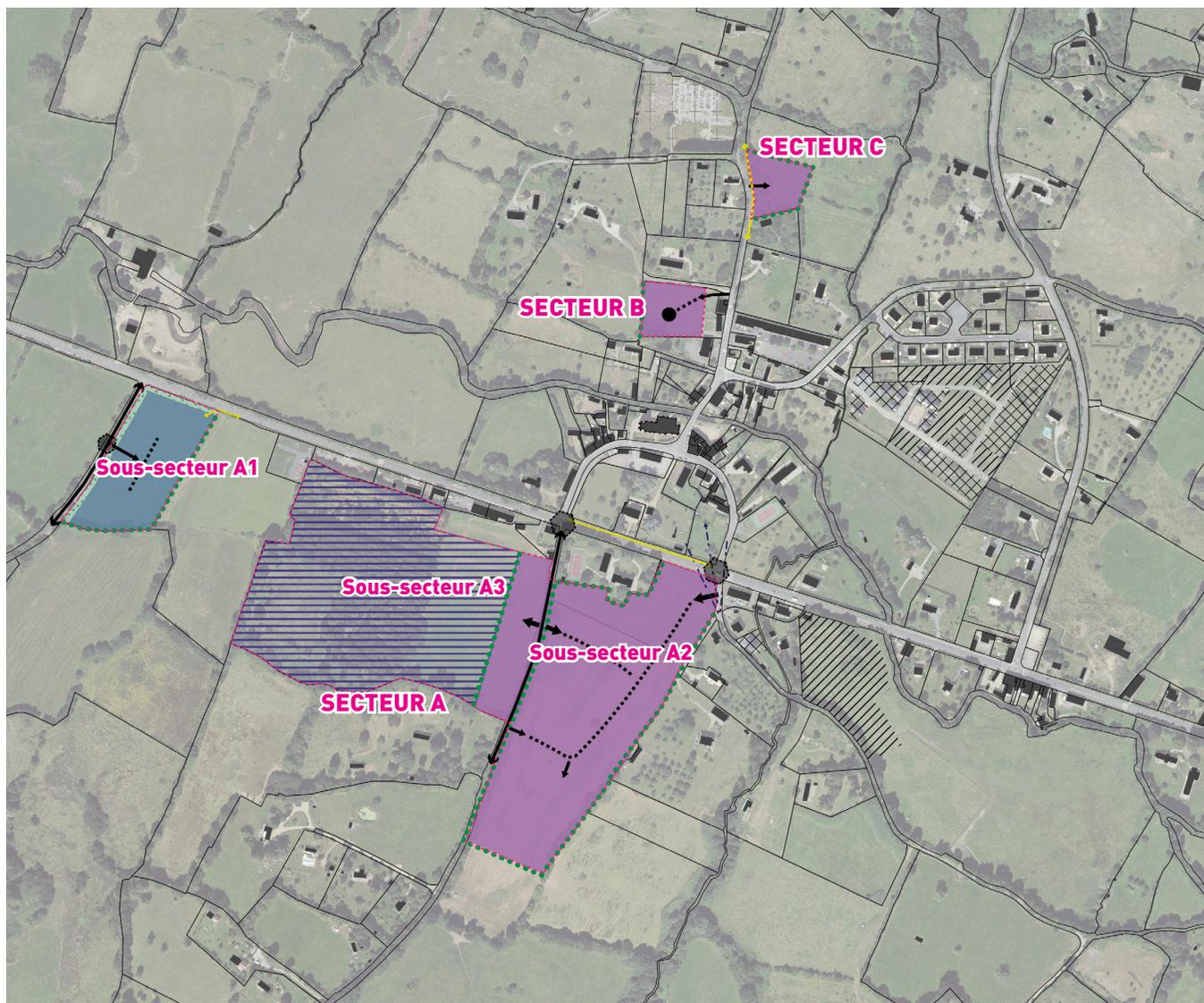
Ce secteur est, en effet, concerné par la présence de zones humides avérées et en conséquence, son urbanisation devra faire l'objet de mesures compensatoires.

SECTEUR B

Cette parcelle de 0,44 hectare se situe à proximité de la mairie et du groupe scolaire. Elle est desservie par la rue du Lavoir. Bénéficiant d'une situation idéale en coeur de bourg, elle a vocation à recevoir un projet à destination d'habitat relativement dense.

SECTEUR C

Ce secteur de 0,4 hectare se situe au Nord du bourg, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Il est desservi par la rue du Lavoir et son classement en zone AU doit permettre la réalisation d'une opération de logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-LA-LOUVET

SECTEUR A

Ce secteur d'aménagement fait l'objet d'une OAP commune mais est divisé en trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur A1 dédié à l'accueil d'activités économiques,
- Le sous-secteur A2 dédié à l'accueil de logements,
- Le sous-secteur A3 dédié à la mise en place de mesures compensatoires et correspondant à la zone Nmc du PLUI.

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

Dispositions applicables aux zones AU

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

Sous-secteur A1

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises sur le secteur classé en zone 1AUe** du PLUI dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un accès unique** depuis la RD98 avec un **aménagement sécurisé du carrefour**,
- **Élargissement de la RD98**,
- Desserte des parcelles via **la création d'une voie centrale**, incluant la création des espaces de retournement nécessaires au bon fonctionnement des circulations et des services (ramassage des ordures, pompiers,...),
- **Création d'une liaison douce** le long de la RD534 en direction du bourg.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place **d'un traitement architectural de qualité** supérieure pour les façades ou pignons des bâtiments, côté vallée,
- Mise en place **d'un traitement paysager** spécifique des abords des RD98 et RD534,
- Création, maintien et renforcement **de la trame bocagère** en limite Sud et Est de l'opération.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone d'activités doit être réalisé dans le cadre **d'un projet d'aménagement d'ensemble**, comprenant notamment un volet paysager améliorant sensiblement la qualité de l'entrée de bourg.

Sous-secteur A2

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité brute moyenne de 15 logt/ha**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Desserte de l'opération par la rue de la Forge (un accès) et par la RD284 (2 accès à réaliser)**,
- **Sécurisation des carrefours** avec la RD 534,
- Desserte des parcelles via **la création d'un réseau viaire cohérent** limitant le nombre de voies en impasse,
- **Élargissement de la RD284** d'une largeur suffisante pour permettre un croisement facilité des véhicules et la sécurisation des déplacements piétons,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la RD534 par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère** existante en bordure de l'opération,
- **Maintien du cône de vue sur le clocher** visible depuis la rue de la Forge par un retrait adapté de tout élément (bâti, écran végétal) pouvant masquer la perspective visuelle.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

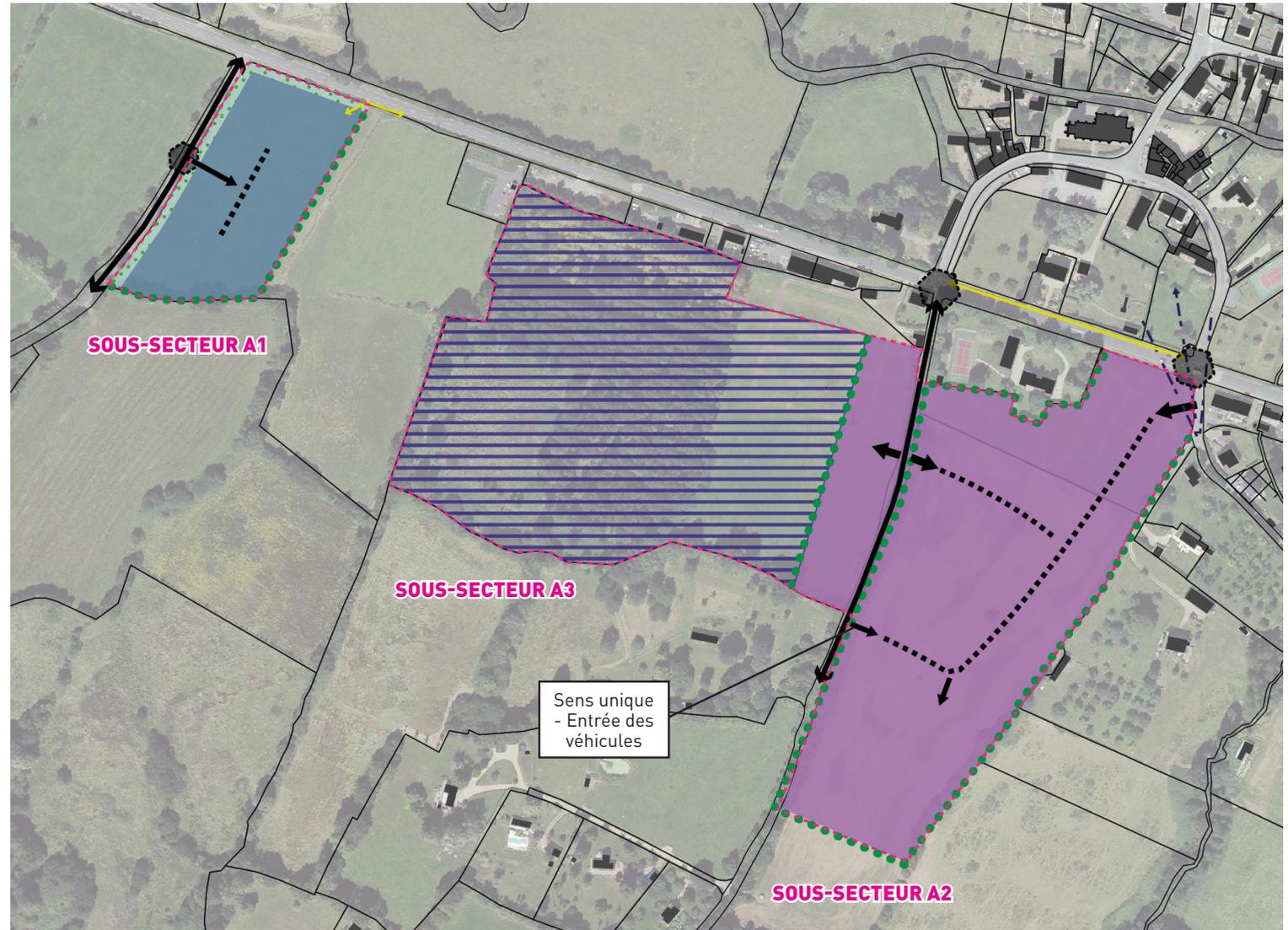
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-LA-LOUVET

Sous-secteur A3

- Dans le cadre des mesures compensatoires à établir pour la réalisation des opérations sur les secteurs A1 et A2, cette parcelle devra faire l'objet **d'une démarche de restauration du milieu naturel** (transformation en prairie naturelle, mégaphorbiaie par exemple) permettant de retrouver des fonctionnalités équivalentes à celles perdues sur les sous-secteurs A1 et A2,
- Seule **la mise en place d'aménagements légers** contribuant à la valorisation du site de type cheminement fauché ou sur pilotis est autorisée.

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur à vocation économique
-  Principe d'accès
-  Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
-  Principe de liaison viaire à établir
-  Accès au parcellaire agricole à maintenir
-  Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
-  Principe liaison piétonne continue et sécurisée
-  Espace paysager à créer
-  Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
-  Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
-  Bâti existant
-  Cône de vue à préserver
-  Parcelles bâties non cadastrées



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-LA-LOUVET

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** dans le respect d'une densité globale de **18 logt/ha**,
- **Implantation du bâti à l'alignement et/ou en limite séparative** à privilégier.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère en limite Ouest** de l'opération.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-LA-LOUVET

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements dans le respect **d'une densité globale de 12 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un accès commun** (voie, placette...) pour les différentes parcelles,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la route existante par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** en limite de l'opération.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble unique.**



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

Ce site s'étend sur une superficie de 7,53 ha. Il correspond à un secteur stratégique pour le développement du Breuil-en-Auge situé à l'entrée Nord du bourg. La partie dans le prolongement direct de l'urbanisation existante a vocation à accueillir une nouvelle offre de logements alors que la parcelle plus éloignée est dédiée à l'implantation d'activités économiques de type artisanal/petite PME, etc... ou à l'accueil d'équipements.

SECTEUR B

Ce site s'étend sur une superficie de 3,15 ha. Il correspond à un secteur situé à l'Est du bourg qui a vocation à accueillir un important projet à vocation résidentielle. Sa desserte automobile s'effectuera à partir des routes de Norolles et d'Ecorcheville.

SECTEUR C

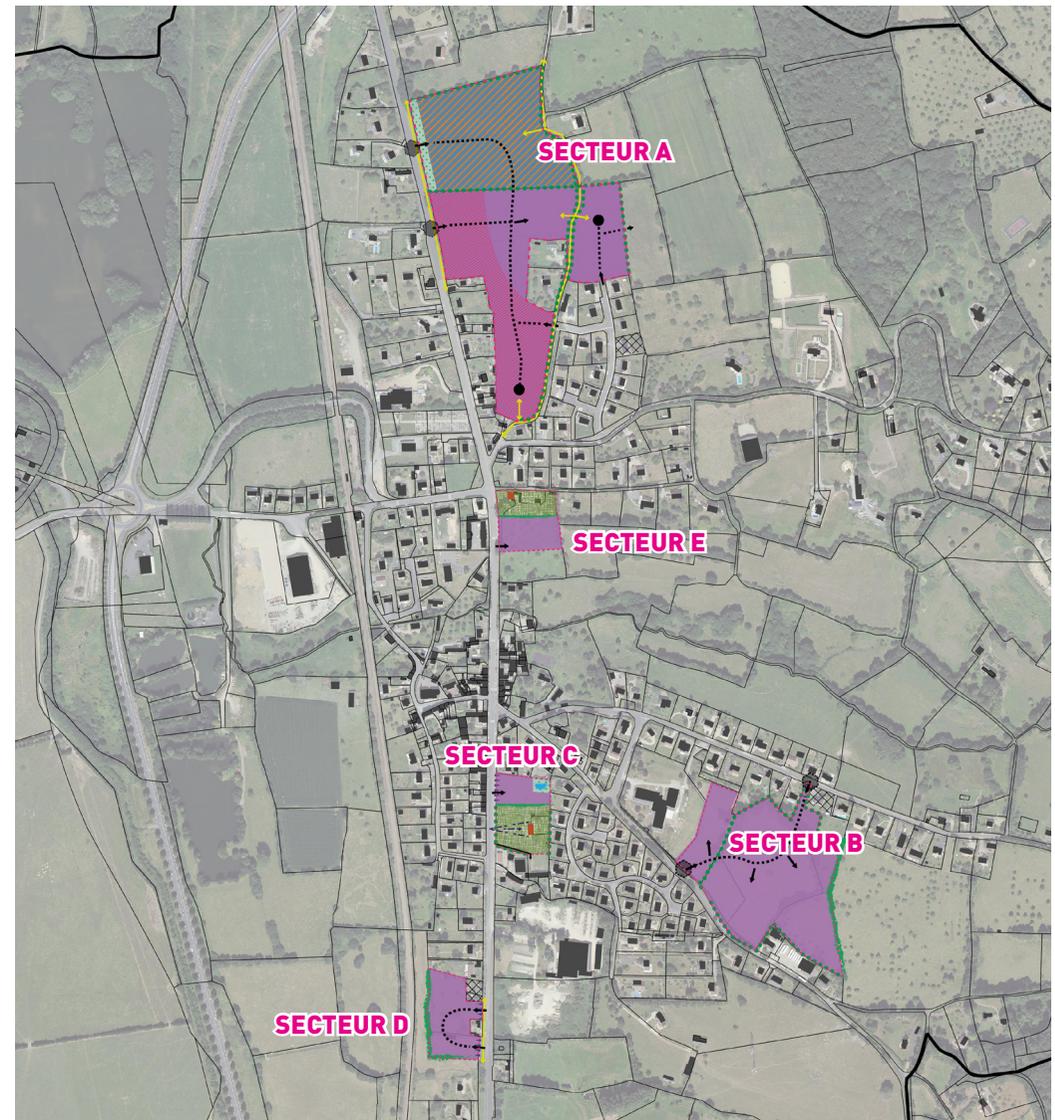
Située le long de la rue André Druelle, cette parcelle d'environ 0,8 hectare constitue un vaste espace peu urbanisé au coeur du bourg. Il s'agit d'une grande propriété occupée par un ancien manoir en colombage, présentant une grande qualité architecturale. Situé en sein de l'enveloppe bâtie et en zone constructible, cette parcelle peut accueillir de nouvelles habitations sur une partie de son emprise. Cependant, l'OAP encadre fortement l'évolution possible de ce site afin de préserver son intérêt paysager et patrimonial.

SECTEUR D

Ce site d'environ 0,85 hectare se situe au Sud du bourg, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Il est desservi par la RD 579A (rue André Druelle) et son classement en zone constructible doit permettre la réalisation d'une opération de logements.

SECTEUR E

Située le long de la rue Jules Grun, cette parcelle constitue un vaste espace peu urbanisé au coeur du bourg. Il s'agit d'une grande propriété occupée par une villa Belle-Epoque, et agrémentée d'un beau parc arboré. Localisée en sein de l'enveloppe bâtie et en zone constructible, cette parcelle peut accueillir de nouvelles habitations sur une partie de son emprise. Cependant, l'OAP (périmètre de 0,73 ha) encadre l'évolution possible de ce site afin de préserver son intérêt paysager et patrimonial.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Sur la partie à vocation résidentielle, accueil **d'une nouvelle offre de logements** dans le respect d'une densité brute moyenne **de 15 logt/ha**,
- **Organisation de la densité** en privilégiant des formes bâties plus denses dans le prolongement direct du bourg et au niveau des points bas (maisons groupées, maisons individuelles sur petits terrains....) et des formes bâties plus aérées en hauteur du site.
- Sur le secteur classé en zone 1AUe, **accueil d'entreprises à vocation principale d'artisanat, petites PME, etc... ou d'équipements publics.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Pour la partie habitat, mise en place d'un accès principal par **la RD579A** avec l'aménagement d'un carrefour sécurisé,
- Pour la partie économie/équipement, mise en place d'un accès principal par **la RD579A** avec l'aménagement d'un carrefour sécurisé,
- Création **d'un réseau de voies de desserte interne cohérent** avec notamment une connexion à établir avec le lotissement récemment réalisé,
- **Préservation du chemin de la Croix Potage** comme un axe principalement dédié aux circulations douces (piétonnes, cycles, etc...),
- **Maintien d'un accès pour l'activité agricole** sur la partie non urbanisée de la parcelle B06,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la route départementale par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de la **trame bocagère existante**, notamment en bordure de l'opération et le long du chemin de la Croix Potage.,
- Au niveau de la partie à vocation économique/équipements, mise en place **d'un traitement paysager** des abords des RD579A.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
-  Secteur à vocation économique
-  Secteur d'équipements / commerce
-  Principe d'accès voirie à établir
-  Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
-  Principe de liaison viaire à établir
-  Accès au parcellaire agricole à maintenir
-  Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
-  Principe liaison piétonne continue et sécurisée
-  Principe de voie partagée / douce
-  Espace paysager à créer
-  Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
-  Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
-  Bâti existant
-  Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

SECTEUR B

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité brute moyenne de 15 logt/ha.**
- Possibilité d'implantation **d'activités/d'équipements de services.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

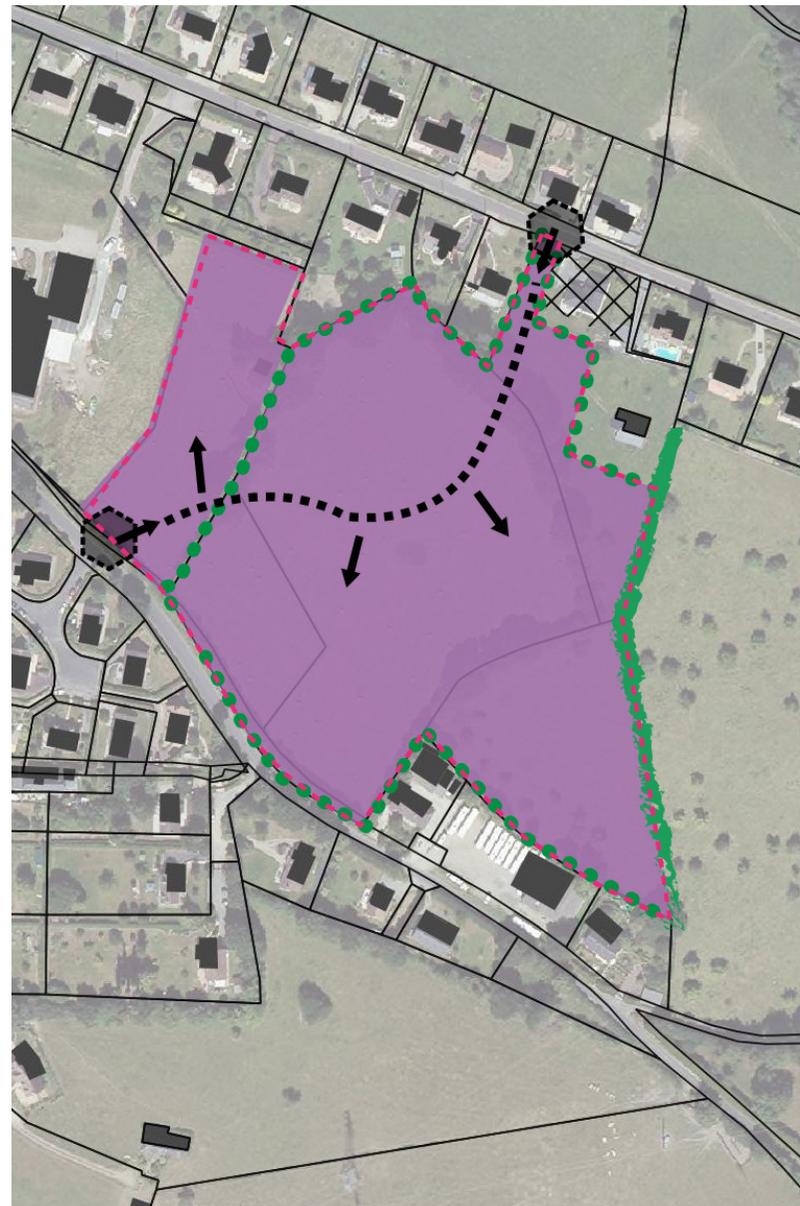
- Desserte de l'opération par **deux accès principaux** à créer à partir des routes d'Ecorcheville et de Norolles (pour cet accès, sa localisation sera à établir au niveau du carrefour existant),
- **Sécurisation des carrefours** à aménager avec les voies existantes,
- Mise en place **d'un maillage interne cohérent** qui évite la création de voies en impasse (sauf en cas de contraintes techniques dûment justifiées ou dans l'attente d'un prolongement ultérieur de la voie),

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole, constitué de talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets,
- **Maintien et renforcement de la trame bocagère** existante en limite avec les constructions voisines.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur



- Périimètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Préservation du manoir et maintien d'un écrin végétal** autour de celui-ci qui correspondra à une surface d'au moins 60% de l'emprise actuelle de la propriété,
- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité de 15 logt/ha sur la partie aménagée**,
- **Implantation préférentielle des façades principales** (ou éventuellement des pignons) des constructions vers la rue André Druelle pour les parcelles bordant cet axe.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un accès commun** (voie, placette par exemple) pour la partie à aménager,
- Possibilité de créer un nouvel accès spécifique pour les bâtiments annexes au manoir.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation de la mare existante** avec l'aménagement d'un espace vert collectif à ses abords,
- **Maintien et renforcement de la trame végétale** autour de la propriété non aménagée incluant la mise en place d'une bande arborée d'une épaisseur d'au moins 3 mètres avec la partie aménagée,
- **Préservation de la perspective visuelle sur le Manoir** depuis la route principale.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement du site à aménager doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



Vue du manoir depuis la rue André Druelle



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

SECTEUR D

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité de 15 logt/ha,**
- **Implantation préférentielle des façades principales** (ou éventuellement des pignons) des constructions vers la RD579A pour les parcelles bordant cet axe.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'une voie de desserte connecté à la RD 579A** et créant un bouclage interne afin d'éviter la création d'impasses,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la route départementale par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place **d'un traitement paysager arboré** des limites de la frange agricole et naturelle permettant de créer un masque visuel avec la voie ferrée,

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique.**



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BREUIL-EN-AUGE

SECTEUR E

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Préservation de la villa Belle-Epoque et maintien d'un écran végétal** autour de celui-ci qui correspondra à une surface d'au moins 50% de l'emprise actuelle de la propriété,
- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité de 15 logt/ha sur la partie aménagée.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un accès commun** (voie, placette par exemple) pour la partie à aménager.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

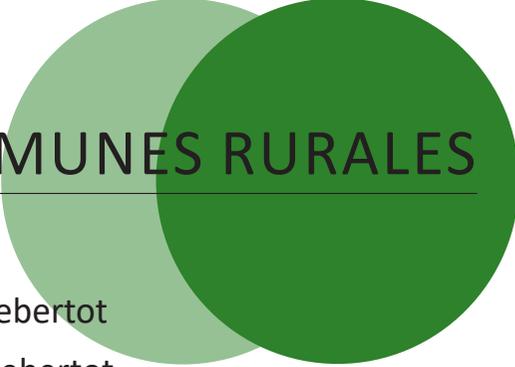
- **Maintien et renforcement de la trame végétale** autour de la propriété non aménagée incluant la mise en place d'une bande arborée d'une épaisseur d'au moins 3 mètres avec la partie aménagée,.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement du site à aménager doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique.**



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Arbre existant à préserver
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Bâti existant
- Bâti existant à préserver
- Cône de vue à préserver



LES COMMUNES RURALES

- Bonneville-sur-Touques
- Branville
- Canapville
- Danestal
- Drubec
- Fierville-les-Parcs
- Formentin
- Manerbe
- Manneville-la-Pipard
- Norolles
- Reux
- Saint-André-d'Hebertot
- Saint-Benoit-d'Hebertot
- Saint-Julien-sur-Calonne
- Saint-Hymer
- Saint-Martin-aux-Chartrains
- Saint-Philbert-des-Champs
- Le Torquesne
- Valsemé

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-SUR-TOUQUES

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une **densité brute de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'accueil d'habitat,
- Création **d'au moins 20% de maisons de ville** ou maisons jumelées, à implanter préférentiellement autour de l'espace public central du quartier.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

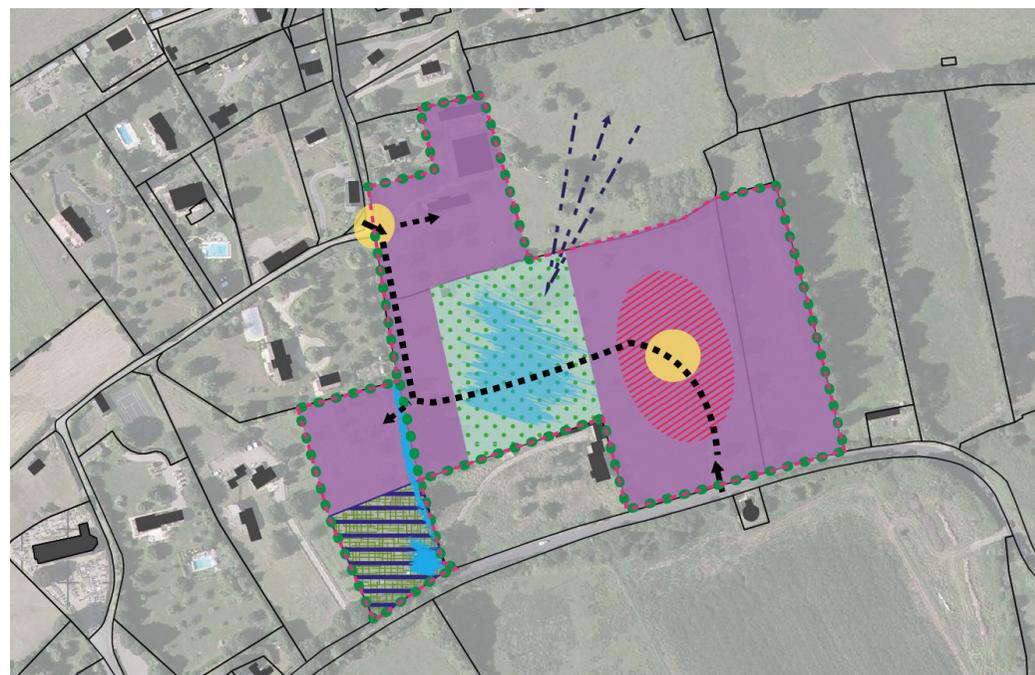
- Création **d'espaces de convivialité de type placette, square, etc...**
 - au cœur du quartier,
 - à l'entrée du quartier par le chemin du Calvaire à l'interface le village existant.
- **Création d'un réseau de voies de desserte interne cohérent**, présentant une connexion avec la RD288 et un accès par le Chemin du Calvaire.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Création d'un parc naturel** au centre de l'opération correspondant à environ 8000 m² de la zone humide identifiée afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et participer aux mesures compensatoires nécessaires pour la réalisation de l'opération. Sur cette emprise, seuls les aménagements suivants sont autorisés :
 - la création d'une voirie entre les différents secteurs de l'opération telle que prévue dans le schéma ci-contre,
 - la mise en place d'aménagements légers contribuant à la valorisation du site de type cheminement fauché ou sur pilotis.
- **Préservation du fossé et la mare** existante avec le maintien d'espaces végétalisés à ses abords,
- Préservation et mise en valeur du cône de vue depuis le parc naturel,
- Maintien et renforcement **de la trame bocagère existante**, notamment en limite de site.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur,
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant :
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :



	Périmètre de l'OAP		Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité		Cône de vue à préserver
	Secteur à vocation principale d'habitat		Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer		Bâti existant
	Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements		Espace naturel/végétalisé à préserver		Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Principe d'accès voirie à établir		Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires		
	Principe de liaison viaire à établir				
	Accès au parcellaire agricole à maintenir				

La localisation de la desserte de la zone depuis la RD288 est indicative et sera à définir avec précision lors des études pré-opérationnelles en concertation avec les services du Conseil Départemental (se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des OAP)

- en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
- prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BONNEVILLE-SUR-TOUQUES

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUi dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités,
- Installation d'un **programme résidentiel à destination des personnes âgées**,
- Création **d'un effet de façade urbaine** le long de la RD677 induisant :
 - la mise en place des principes d'implantation communs aux bâtiments et définis dans le cadre d'une vision globale,
 - la création d'un aménagement paysager qualitatif entre les bâtiments et la voirie,
 - Un traitement architectural supérieur des façades orientées vers la RD677.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

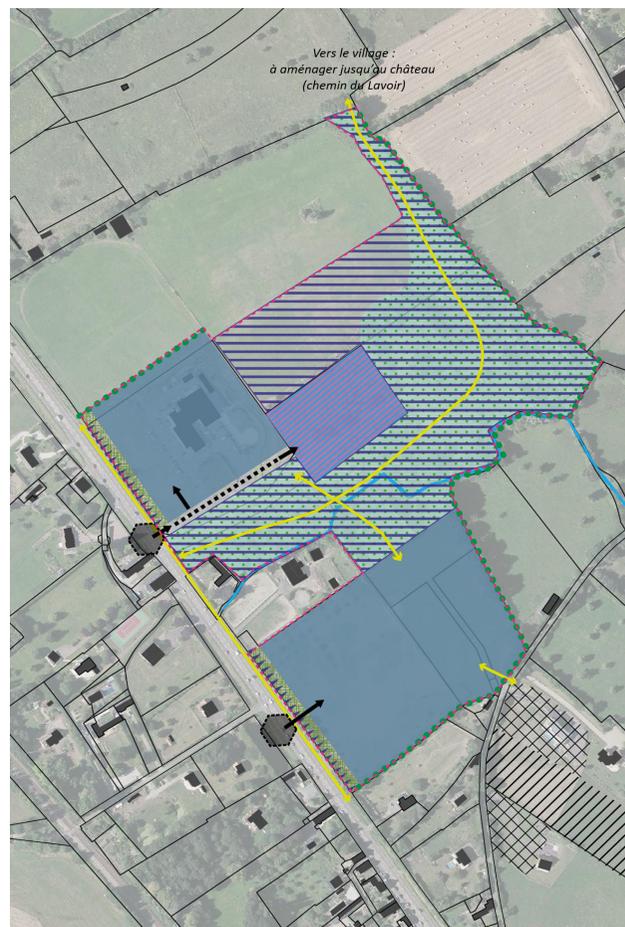
- **L'utilisation de l'accès existant** pour la clinique vétérinaire pour desservir le secteur Nord de l'opération,
- **Création d'un nouveau accès depuis la RD677** pour desservir le secteur Sud de l'opération ; aucune voirie transversant la coulée verte ne sera autorisée.
- **Sécurisation et aménagement des carrefours** en adéquation avec les flux existants sur cet axe,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la RD677 par la création d'une bande piétonne dédiée,
- **Création de liaisons piétonnes** vers le village et vers le Chemin de Folleville et s'appuyant sur la coulée verte à créer au niveau du talweg.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Création **d'une coulée verte au niveau du talweg** afin de limiter l'impact sur les zones humides et de participer aux mesures compensatoires nécessaires pour la réalisation de l'opération et qui seront préférentiellement réalisées au sein de la zone Nmc,
- **Sur l'emprise de la coulée verte**, seuls des aménagements légers contribuant à la valorisation du site de type cheminement fauché ou sur pilotis sont autorisés.
- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** existante, notamment en limite de site.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:



- - - Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Espace paysager à créer
- ● ● Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- Principe de liaison viaire à établir
- Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ~ ~ ~ Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
- Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires
- Programme pour personnes âgées ou intergénérationnel
- Secteur à vocation économique
- / / Projet en cours à intégrer
- Parcelles bâties non cadastrées

- Dans le respect de la réglementation en vigueur
- En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BRANVILLE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute minimale de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'accueil d'habitat,
- Création d'équipements permettant de conforter **la vocation touristique et économique** de la commune : halle pour marché couvert, emplacements extérieurs de vente pour des marchands locaux, aire de camping, etc...

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Sécurisation de la RD 45** et de ses abords,
- **Création d'un accès** automobiles sur la RD 281 pour la partie habitat,
- **Sécurisation des accès depuis la RD45** pour le secteur d'équipements à vocation touristique,
- Création d'un **réseau de voies de desserte interne cohérent** privilégiant un bouclage de la voirie entre les deux secteurs,
- **Création d'espaces de stationnement** accompagnés d'un traitement paysager de qualité mettant en valeur la traversée du bourg,
- **Implantation de la halle** dans un espace où la circulation sera exclusivement piétonne.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole, constitué de talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**,
- **L'aménagement du pôle d'équipements peut être réalisé progressivement** mais dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble,
- **Un indice de cavité est identifié sur ce site.** Sur l'emprise du périmètre de sécurité, il est rappelé qu'aucun aménagement ou construction ne pourra sans études techniques préalables.



	Périmètre de l'OAP		Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
	Secteur à vocation principale d'habitat		Implantation indicative de stationnement
	Secteur d'équipements / commerce		Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
	Extension des équipements		Bâti existant
	Principe d'accès voirie à établir		
	Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante		

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CANAPVILLE

SECTEUR A

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'un accès commun** (voie, placette par exemple) pour l'ensemble des habitations
- **Sécurisation du carrefour** avec la RD677.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite de site.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique.**



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DANESTAL

SECTEUR A

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne de 10 logt/ha.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

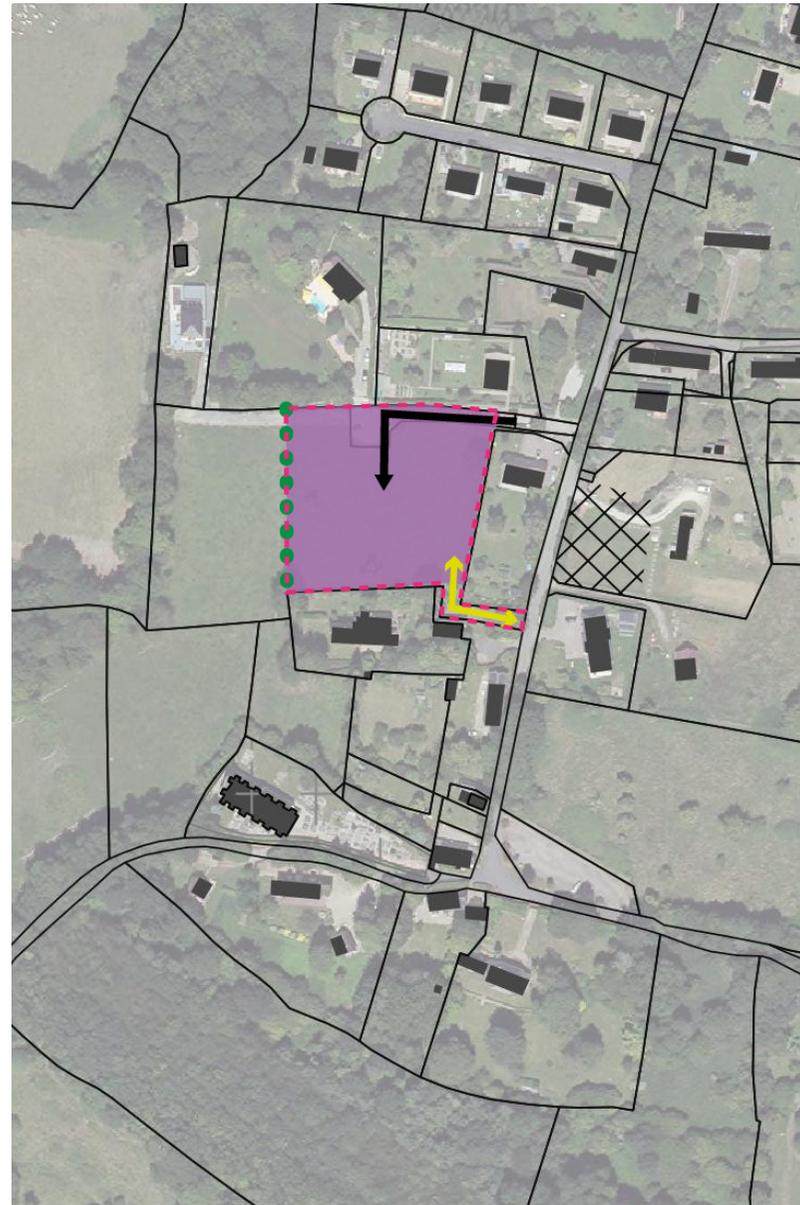
- **Création d'un accès commun** (voie, placette par exemple) depuis le chemin de la Fontaine Beaujeu pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération,
- **Création d'une liaison piétonne** avec le chemin du Calvaire.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes. Des ruptures dans les haies existantes sont autorisées pour permettre la création d'accès.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



- ⋯ Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- ▬ Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ➡ Principe liaison piétonne continue et sécurisée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DANESTAL

SECTEUR B

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'un accès commun** (voie, placette par exemple) depuis le chemin de la Fontaine Beaujeu pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération,
- **Possibilité d'accès directs pour les habitations** en bordure du chemin existant.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes. Des ruptures dans les haies existantes sont autorisées pour permettre la création d'accès.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DRUBEC

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** à vocation principale artisanat/petites PME, etc... sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUI dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un accès depuis la RD16** avec un aménagement sécurisé du carrefour,
- Desserte des parcelles via **la création d'une voirie interne** en évitant les voies en impasse sauf contraintes techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** spécifique des abords de l'A13,
- Maintien et renforcement de **la trame bocagère** en limite de l'opération,
- **Création d'un espace tampon paysager d'une largeur d'au moins 15 mètres** par rapport à l'habitation existante au Nord de la parcelle.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone d'activités doit être réalisé dans **le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble**, comprenant notamment un volet paysager préservant la qualité des abords de la RD16,
- Ce site est situé en bordure de l'autoroute A13, voie classée à grande circulation. Il est donc concerné par **l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie où les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces agglomérés.**
- Selon les opportunités, une étude "loi Barnier" (article L111-8 du Code de l'Urbanisme) pourra être réalisée afin de réduire la largeur de la bande inconstructible.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation économique
- ➔ Principe d'accès voirie à établir
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- ▨ Espace naturel/végétalisé à préserver
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Espace paysager à créer
- Bande de 100 m. inconstructible en l'absence d'étude "loi Barnier"

La localisation de la desserte de la zone depuis la RD est indicative et sera à définir avec précision lors des études pré-opérationnelles en concertation avec les services du Conseil Départemental (se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des OAP)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FIERVILLE-LES-PARCS

SECTEUR A - ROUTE DE LA CLOSETTERIE

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une **nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne d'**environ 8 logt/ha**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Élargissement du chemin des Terriers** permettant le croisement de deux véhicules.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Sur les limites de l'opération, maintien et renforcement de **la trame végétale via la mise en place des haies bocagères**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORMENTIN

SECTEUR A

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne de 8 logt/ha.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Maintien de l'accessibilité au parcellaire agricole.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de la trame bocagère existante, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).



- Périètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- > Accès au parcellaire agricole à maintenir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MANERBE

SECTEUR A - ROUTE DE LA CLOSETTERIE

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une **nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne **d'environ 10 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Elargissement de la route de la Closetterie (environ 3 mètres)** permettant le croisement de deux véhicules,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route de la Closetterie par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'une frange paysagère** en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés,
- Sur les autres limites de l'opération, maintien et renforcement de **la trame végétale existante.**

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations d'ensemble distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



- Périètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MANNEVILLE-LA-PIPARD

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'une voirie interne** connectée à la rue aux Loups et au chemin existant actuellement en impasse.
- Création **d'une liaison piétonne directe** entre le secteur à vocation d'espace collectif et le nouveau quartier.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation de la mare existante** avec l'aménagement d'un espace vert collectif à ses abords pour renforcer son intérêt écologique.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique.**
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe liaison piétonne continue et sécurisée |
|  | Secteur à vocation principale d'habitat |  | Principe d'accès voirie à établir |
|  | Espace paysager à créer |  | Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante |
|  | Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer |  | Principe de liaison viaire à établir |
|  | Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères |  | Accès au parcellaire agricole à maintenir |
|  | Espace naturel/végétalisé à préserver |  | Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver |
| | |  | Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MANNEVILLE-LA-PIPARD

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'entreprises** sur le secteur classé en zone 1AUe du PLUI dans le cadre de l'aménagement d'un secteur à vocation économique,
- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha** sur le secteur 1AUC.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Maintien d'un accès** aux parcelles non aménagées et restant à vocation naturelle/agricole
- **Sécurisation des déplacements piétons** vers le centre-bourg le long de la route départementale par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place, du côté de la RD579 **d'une frange paysagère** de type haies bocagères, bosquets arborés ou talus plantés à réaliser par l'opérateur du projet,
- **Mise en place d'une frange paysagère** en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés,
- Maintien et renforcement **de la trame bocagère** situé en limite parcellaire. En particulier, une haie le long de la RD 579A sera à créer.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la zone 1AUe doit être réalisé dans **le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble**, comprenant notamment un volet paysager améliorant sensiblement la qualité de la traversée de bourg.
- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé dans **le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- > Accès au parcellaire agricole à maintenir
- ⬡ Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Secteur à vocation économique

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOROLLES

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'habitat,
- **Création d'un commerce** avec une implantation privilégiée le long de la route départementale afin de lui garantir une bonne visibilité.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'une voie de desserte** connectée au lotissement récemment réalisé à l'Est,
- Création d'une **liaison piétonne** vers l'espace semi-naturel.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Création **d'un espace semi-naturel** le long de la perspective du château,
- Mise en place **d'une frange paysagère** en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REUX

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité de 8 logt/ha** à créer dans le cadre d'une opération d'ensemble (surface constructible d'environ 0,6 ha).

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

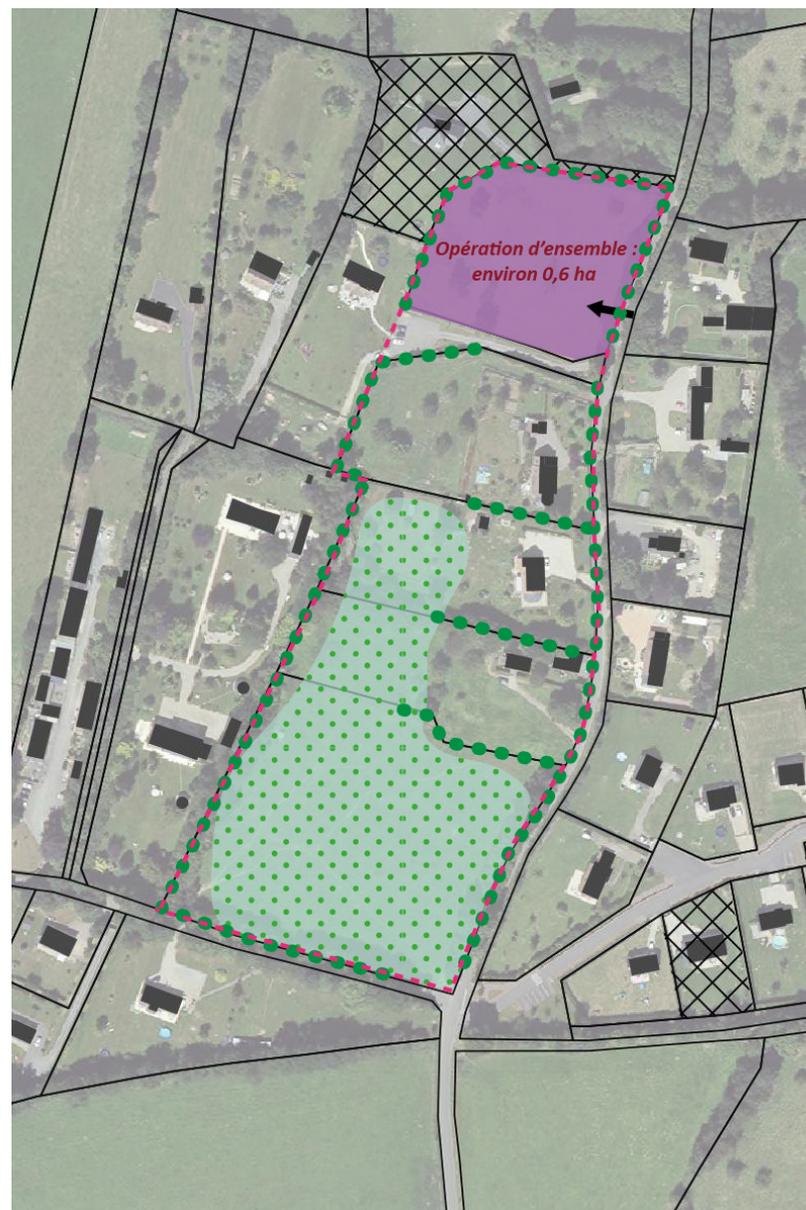
- **Création d'un accès commun** (voie, placette par exemple) depuis la route existante pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Création d'un jardin paysager ouvert au public et comprenant un réseau de cheminements pour créer un lieu de promenade pour les habitants
- Maintien et renforcement de **la trame bocagère** situé en limite parcellaire : les haies détruites seront à reconstituer,
- Mise en place **de nouvelles clôtures constituées de haies vives** et/ou dispositifs à claire-voie.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé **dans le cadre d'une opération d'ensemble**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Principe d'accès voirie à établir
- XXXX Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une **nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une **densité brute moyenne de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'habitat,
- Création d'un atelier municipal évolutif sur une **surface d'environ 3000m²** en limite du secteur d'habitat.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Desserte du quartier par une voie traversante**, à établir entre la route du bourg et la voie en impasse du lotissement existant,
- **Création d'un parking paysager d'une trentaine de places de stationnement** avec la possibilité d'accueillir 20 places supplémentaires sur un espace de prairie,
- **Mise en place de liaisons piétonnes** dont les tracés seront à définir en s'appuyant sur les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Préservation des cônes de vues sur le château** en maintenant un espace paysager en bordure de la Route Nicolas Vauquelin,
- Aménagement **d'un espace de jeux et de convivialité sur l'espace paysager** : l'aire de jeux ne devant pas être dans les cônes de vue sur le château,
- **Maintien de la zone arborée** entre le secteur à aménager et la voie verte,
- **Réalisation des clôtures par l'aménageur** et intégration des boitiers dans des murets ou autres dispositifs de qualité esthétique,
- **Végétalisation des clôtures** en limite des emprises publiques.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans **le cadre d'une opération d'ensemble unique**.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur d'équipements / commerce
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Espace naturel/végétalisé à préserver
- ⊗ Parcellaires bâties non cadastrées
- Bâti existant
- Cône de vue à préserver

- la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne de 10 logt/ha.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place d'une frange paysagère en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés,
- Préservation de la mare située en bordure du périmètre à aménager.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- Principe d'accès voirie à établir
- /// Projet en cours à intégrer
- XXX Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Organisation **des espaces publics et du bâti permettant l'affirmation du caractère urbain** de ce secteur avec un esprit de cœur de bourg,
- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'habitat,
- Création **de quelques logements locatifs** de type maisons jumelées, intermédiaire ou petit collectif,
- Création **d'un équipement public** de type salle communale,
- Implantation du bâti à étudier **pour favoriser les expositions au soleil**,
- **Implantation préférentielle des façades principales** (ou éventuellement des pignons) **des constructions vers la route de l'Eglise** pour les parcelles bordant cet axe.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

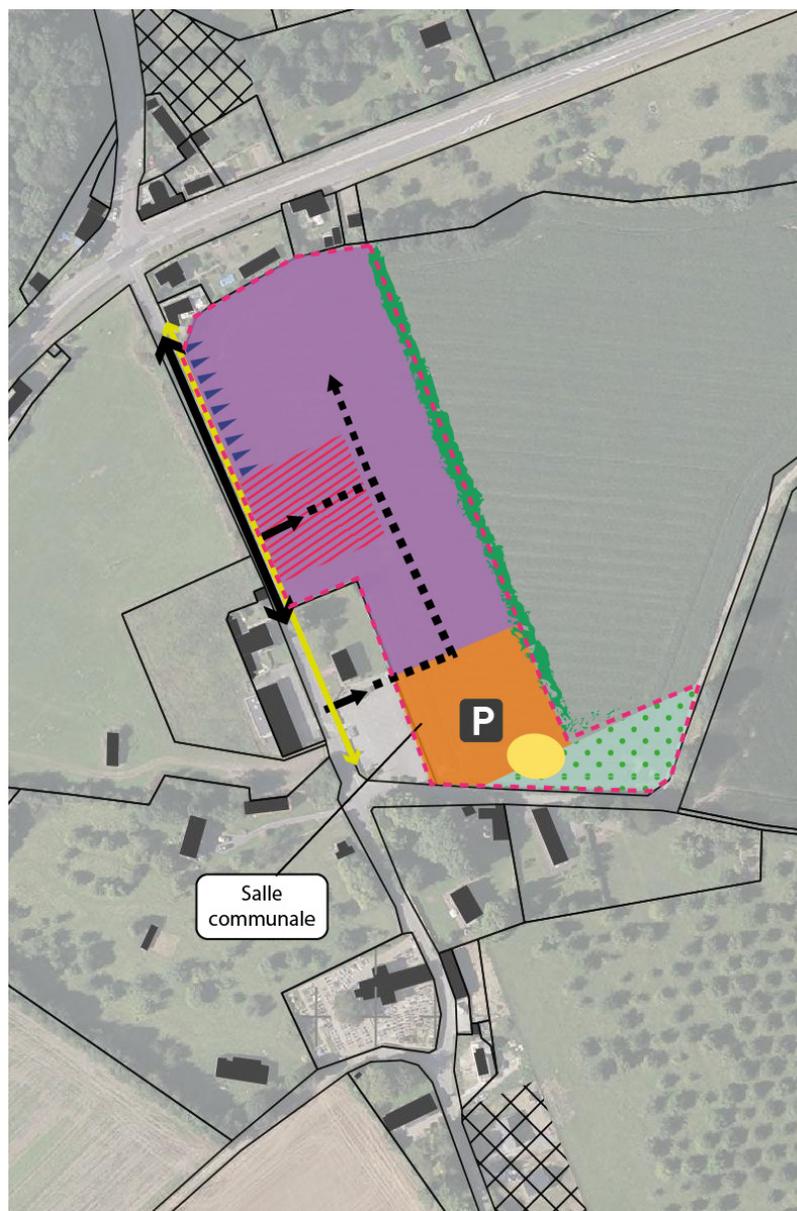
- **Création d'une voie de desserte** avec deux accès à la route de l'Eglise (un pour la partie résidentielle et l'autre pour les équipements) et **créant un bouclage interne**,
- **Création d'un parking paysager** à l'arrière de l'équipement public pour limiter sa visibilité depuis la route de l'Eglise,
- **Sécurisation des circulations piétonnes** le long de la route de l'Eglise par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Création d'un espace paysager ouvert au public** de type petit verger en bordure du Chemin de l'Eglise ainsi qu'un espace de convivialité et de détente/loisirs. La localisation de ce dernier sera à préciser dans le cadre d'un plan de composition globale de l'aménagement du site,
- **Mise en place d'une frange paysagère** en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de la partie habitat doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe de liaison voirie à établir
- Secteur d'équipements / commerce
- ↔ Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Principe de voie partagée / douce
- Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité
- P Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères
- ▲ Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
- /// Projet en cours à intégrer
- XXX Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-HYMER

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

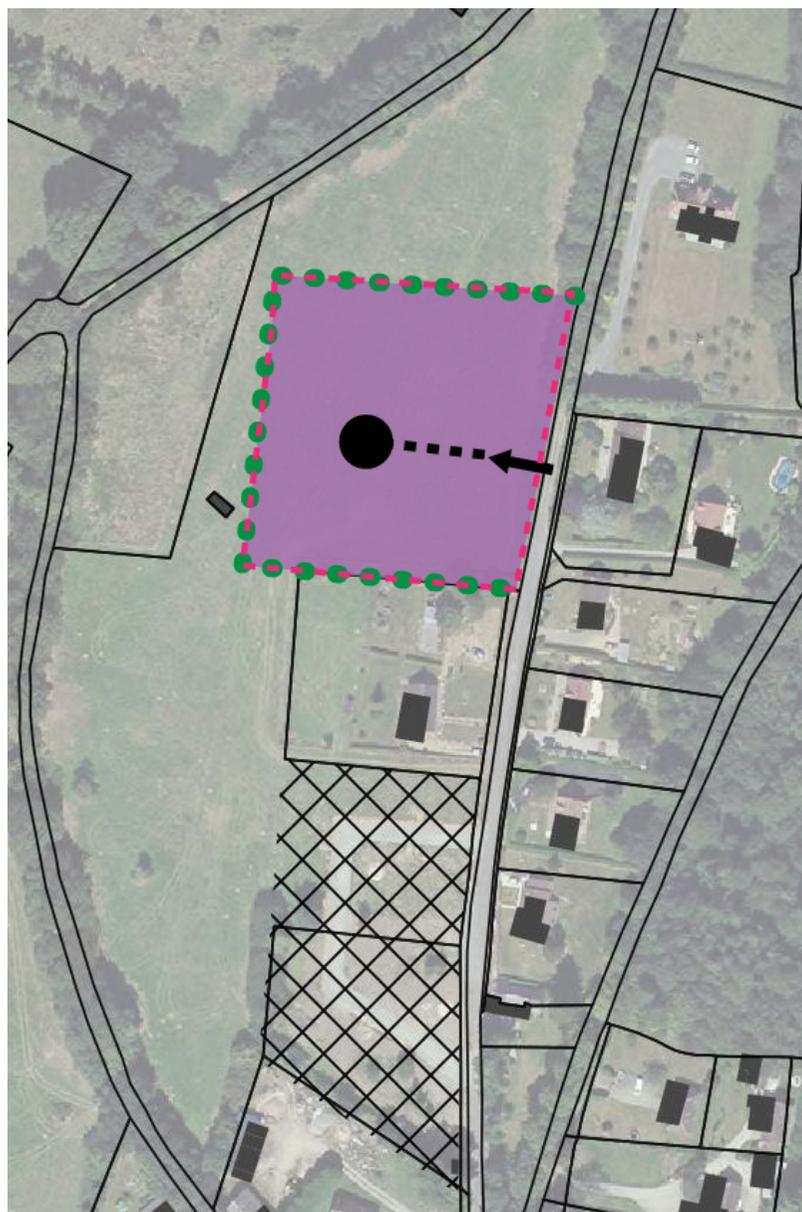
- **Création d'un accès commun** (voie, placette par exemple) depuis le chemin de la Bataille pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération.
- Installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'une frange paysagère** en limite agricole et des habitations existantes de type haies bocagères ou talus plantés.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'**une opération d'ensemble unique**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ⊗⊗⊗ Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-HYMER

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'un accès commun** depuis le chemin de la route du Torquesne pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération,
- **Élargissement de la route du Torquesne** sur une bande de 3 mètres.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans **le cadre d'une opération d'ensemble unique** et intégrera la création d'un point de défense incendie.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ▨ Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-HYMER

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle respectant une densité brute de 10 logt/ha minimum.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création d'un accès commun depuis le chemin de la route du Torquesne pour desservir les habitations à l'intérieur de l'opération,
- Installation d'une placette de retournement dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de la trame bocagère existante, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- - - Principe de liaison viaire à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ⊗⊗⊗ Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-HYMER

SECTEUR D

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Création **d'un carrefour commun** permettant de desservir les deux secteurs à aménager,
- Possibilité d'utiliser **le chemin existant** pour desservir la parcelle C204,
- **Élargissement et requalification de la route du Torquesne** sur une bande d'au moins 3 mètres.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut être décomposé en **plusieurs opérations d'ensemble**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-HYMER

SECTEUR E

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

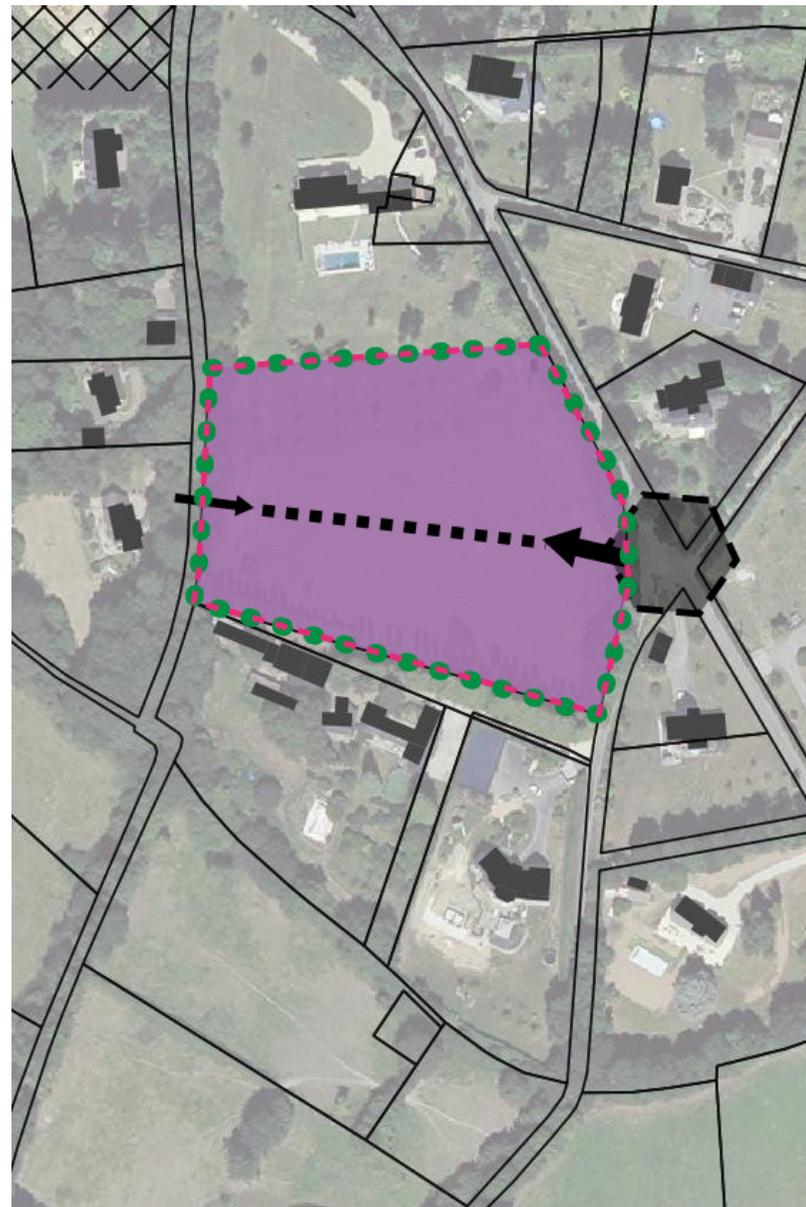
- **Création d'une voie traversante** reliant la Route du Torquesne (accès principal) et le Chemin de la Cabine,
- **Aménagement et sécurisation du carrefour** avec la route du Torquesne.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans **le cadre d'une opération d'ensemble unique**.



- Périimètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ⊗⊗⊗ Parcelles bâties non cadastrées
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Implantation préférentielle pour la future déchetterie communautaire,**
- **Accueil possible pour des entreprises en complément ou en remplacement** de la déchetterie en cas d'implantation de cet équipement sur un autre site.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

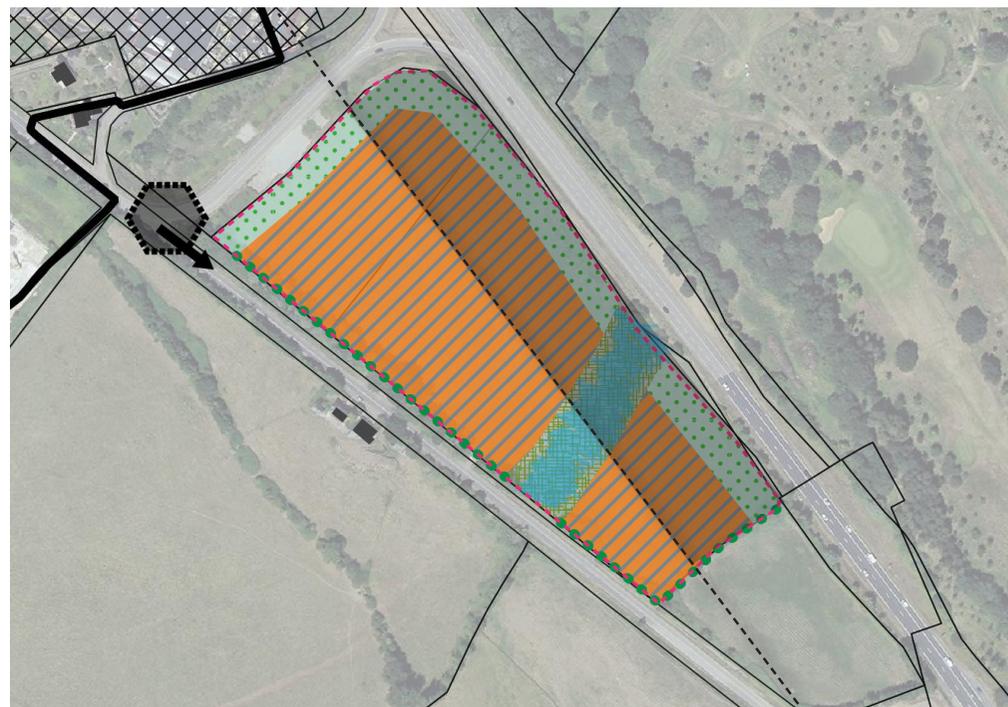
- **Desserte de l'ensemble du site par l'ancienne portion de la route de Lisieux** et sécurisation du carrefour avec la RD579,
- Aucun accès direct avec la RD579 ne peut être créé.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place **d'un traitement paysager spécifique des abords de la RD579** permettant de mettre en valeur l'entrée de ville,
- **Préservation du caractère naturel du talweg situé au centre de l'emprise et concerné par des prédispositions fortes aux zones humides** (cartographie de la DREAL Normandie - janvier 2020),
- Création, maintien et renforcement de **la trame paysagère** par la plantation de haies végétales le long de l'ancienne route de Lisieux.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Ce site est situé en bordure de la RD579, voie classée à grande circulation. Il est donc concerné par **l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoient une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie où les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces agglomérés.**
- Selon les opportunités, une étude "loi Barnier" (article L111-8 du Code de l'Urbanisme) pourra être réalisée afin de réduire la largeur de la bande inconstructible.
- L'aménagement de la parcelle prend place au sein **du site inscrit du "Pays d'Auge"** et dans ce cadre, une attention particulière devra être portée à l'aménagement du site et à l'intégration environnementale des constructions pour préserver au mieux la qualité paysagère de la commune de Saint-Julien-sur-Calonne.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant:



	Périmètre de l'OAP		Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville		Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Secteur à vocation économique Secteur d'équipements / commerce		Espace paysager à créer		Parcelles bâties non cadastrées
	Principe d'accès voirie à établir		Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer		Bande de 75 m. inconstructible en l'absence d'étude "loi Barnier"

- Dans le respect de la réglementation en vigueur
- En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'un ou plusieurs projets de logements visant à créer un éco-hameau** qui soit un lieu de vie, d'activité et d'intégration.
- Respect des principes suivants pour les opérations d'habitat :
 - Respect d'une **densité brute de 10 logt/ha minimum** ;
 - **diversité** de formes (semi-collectifs, intermédiaires et/ou individuels...), de tailles (du studio aux 5 pièces et plus) et de type (location/accession à la propriété)
 - **Production d'énergie** au moins équivalente au moins celle consommée.
- Possibilité d'implantation **de quelques activités** (de taille limitée) de production (ex. artisanale), de commerce (exp. coopératives) ou de services liées à l'économie actuelle et future de la commune (ex. paysager boulanger, magasin de producteurs locaux, services à la personne, profession libérale, construction écologique, transformation de produits locaux, télétravail, etc...). Il est exclu la création d'un centre commercial ou l'implantation d'une grande surface ou filiale de grande surface (alimentaire et autres).
- **Respect de la bande d'inconstructibilité "loi Barnier"** s'appliquant depuis l'A132 (100 mètres de part et d'autre de l'axe)

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Limitation de la circulation automobile** à l'intérieur des nouvelles zones d'habitations et d'activités, sauf exceptions (exp. pompiers, secours, police, emménagements/déménagements, etc...)
- **Adaptation du segment de la RD677** (le long des terrains de l'OAP jusqu'au carrefour de la Truite) afin de permettre les déplacements de tous (automobiles, piétons, cyclistes) en toute sécurité et l'accès aux nouveaux logements.
- **Création de places de stationnements** pour les habitants et les visiteurs sur des contre-allées aménagées en parallèle à la RD677,
- **Établissement de liaisons vertes et douces** (non-motorisées) pour accéder au carrefour de la Truite, au marais de la Touques et au hameau de l'église.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Inclure un ou des projets **de jardins/vergers partagés** pour et par les habitants sur une partie conséquente des surfaces non bâties de l'opération.
- Maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- ▨ Secteur privilégié d'implantation de petits collectifs/logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- ▨ Implantation possible pour des activités économiques ou commerciales
- Principe de requalification et/ou élargissement de la voirie existante
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- P Implantation préférentielle de stationnement
- ▨ Secteur non constructible
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer
- ⊗ Parcelles bâties non cadastrées

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- L'ouverture de l'urbanisation de ce secteur est soumise à **la finalisation des études d'aménagement et de sécurisation de la traversée** de la commune sur la RD 677 (étude à réaliser en concertation avec le Conseil Départemental).
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation **d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides** définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place **d'un projet de compensation de la zone humide** impactée le cas échéant :
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité :
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil d'une nouvelle offre de logements à dominante individuelle respectant une densité brute de 10 logt/ha minimum.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Desserte du projet par le chemin de la Voie de la Fontaine d'Anjou,
- Création d'un espace de convivialité de type petit square, placette en lien avec les équipements sportifs de la commune.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en place d'une frange paysagère en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à :
 - la réalisation d'une étude de fonctionnalité sur les secteurs humides définis par l'étude de délimitation des zones humides réalisées par l'Intercommunalité sur l'année 2020 et dont les résultats seront disponibles à la Communauté de Communes.
 - la mise en place d'un projet de compensation de la zone humide impactée le cas échéant:
 - Dans le respect de la réglementation en vigueur
 - En cohérence avec les espaces de compensations définies par l'Intercommunalité:
 - en s'inscrivant dans la stratégie globale de compensation mise en place par la Communauté de communes à la suite des résultats de « l'étude de délimitation des zones humides prévue en 2020 ».
 - prioritairement au sein des zones Nmc définies dans le document d'urbanisme si l'étude de fonctionnalité en définit l'opportunité.



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe de liaison viaire à établir |  | Secteur privilégié pour l'accueil de mesures compensatoires |
|  | Secteur à vocation principale d'habitat |  | Principe liaison piétonne continue et sécurisée |  | Bâti existant |
|  | Principe d'accès voirie à établir |  | Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité |  | Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS

SECTEUR B1 ET B2

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**,
- **Implantation des façades principales** (ou éventuellement des pignons) des constructions vers la voie la Fontaine d'Anjou et du Chemin Bechet pour les parcelles bordant ces axes.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

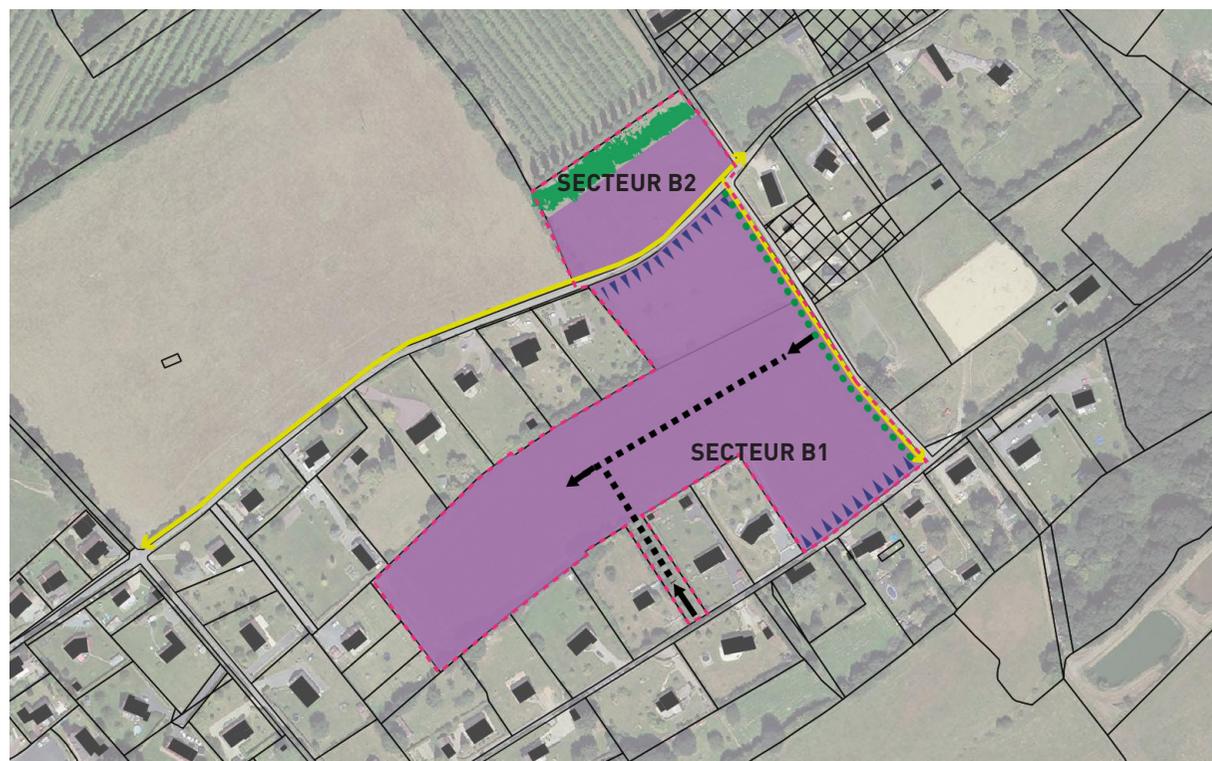
- **Desserte interne du secteur B1 par une voie centrale** qui sera connecté au Chemin de la Lagune et **une liaison complémentaire** avec le chemin Bechet,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la voie la Fontaine d'Anjou et du chemin de la Lagune par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Pour le secteur B2, mise en place d'**une frange paysagère en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés**,
- Pour le secteur B1, maintien et renforcement de **la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes et le long du chemin de la Lagune.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut être décomposé en **plusieurs opérations d'ensemble** dans le respect des principes définis dans l'OAP.



	Périmètre de l'OAP		Principe liaison piétonne continue et sécurisée		Bâti existant
	Secteur à vocation principale d'habitat		Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer		Organisation du bâti orientée et/ou structurant les emprises publiques
	Principe d'accès voirie à établir		Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères		Projet en cours à intégrer
	Principe de liaison viaire à établir				Parcelles bâties non cadastrées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute de 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- Desserte du projet par **la RD 264a,**
- **Maintien de l'accessibilité au parcellaire agricole.**

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'une frange paysagère** en limite agricole de type haies bocagères ou talus plantés.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



 Périmètre de l'OAP
 Secteur à vocation principale d'habitat

 Accès au parcellaire agricole à maintenir
 Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères

 Bâti existant

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE TORQUESNE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Organisation des espaces publics et du bâti permettant de créer **un esprit de cœur de bourg**,
- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant **une densité brute moyenne de 10 logt/ha** sur la partie aménagée pour l'habitat,
- **Préservation de la maison de caractère** située au carrefour de la Route de Blangy et de la Fontaine Magnard,
- **Maintien de la vocation d'équipements publics** sur les emprises autour de la salle des fêtes,
- **Extension du cimetière** et création d'un équipement public ou d'un commerce permettant de constituer **un lieu de vie pour le village**,
- Implantation du bâti à étudier pour favoriser les expositions au soleil.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

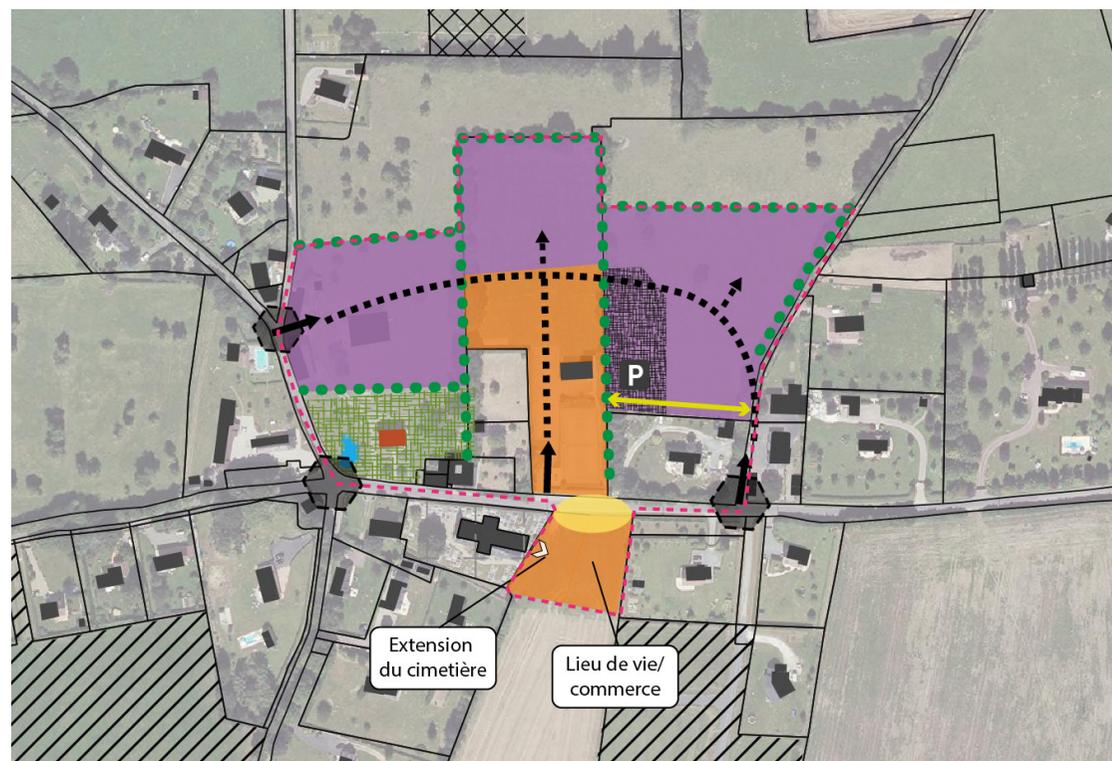
- **Desserte du site** par la route de la Fontaine Magard, par le chemin de l'École et par l'entrée actuelle de la salle des fêtes de la commune,
- **Création d'une voie de desserte transversale** reliant la route de la Fontaine Magard et le chemin de l'École,
- **Élargissement du chemin de l'École**,
- **Aménagement et sécurisation des carrefours** localisés sur le schéma ci-contre,
- **Création d'un espace public de convivialité** type placette en lien avec les équipements publics de la commune,
- **Aménagement d'un espace stationnement paysager** qui sera directement connecté au groupe scolaire par une liaison piétonne sécurisée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites),
- **Éloignement d'au moins 30 mètres des habitations principales de la salle des fêtes** pour limiter les nuisances sonores pour les habitants,
- **Maintien d'un espace à dominante végétalisée** autour de la maison de caractère intégrant la préservation de la mare existante.

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut être décomposé **en plusieurs opérations d'ensemble** dans le respect des principes définis dans l'OAP.



	Périmètre de l'OAP		Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville		Espace naturel/végétalisé à préserver
	Secteur à vocation principale d'habitat		Principe liaison piétonne continue et sécurisée		Secteur non constructible
	Secteur d'équipements / commerce		Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité		Élément hydraulique (zone humide, mare, cours d'eau...) à conserver
	Extension des équipements		Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité		Bâti existant
	Principe d'accès voirie à établir		Implantation privilégiée pour un espace public de convivialité		Bâti existant à préserver
	Principe de liaison voirie à établir		Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer		Projet en cours à intégrer
	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères		Parcelles bâties non cadastrées		

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VALSEMÉ

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une densité **d'environ 10 logt/ha minimum**.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- **Création d'une voie de desserte interne** à créer depuis un accès unique depuis la RD16,
- **Sécurisation du carrefour** à mettre en place avec la RD16,
- Installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la route départementale vers la route de Dives par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère** existante, notamment en limite avec les parcelles limitrophes (agricoles ou construites).

MISE EN OEUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique**.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Principe d'accès voirie à établir
- Principe de liaison viaire à établir
- Principe liaison piétonne continue et sécurisée
- Alignement d'arbres/ haies à préserver ou à créer