



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Sommaire

Préambule : Cadre législatif et règlementaire	5
Article L.151-6 et L.151-7 et du Code de l'urbanisme	5
Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
Introduction des secteurs OAP.....	6
Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet	7
Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat :	18
Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation économique :	20
Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation habitat	20
BESLON	21
Beslon - Secteur de la Binodière.....	22
Beslon - Secteur de la Davière.....	25
BOURGUENOLLES	29
Bourguenolles - Secteur Rochelu	30
CHERENCE LE HERON	33
Chérencé-le-Héron - Secteur le Bourg Neuf	34
LA COLOMBE.....	37
La Colombe - Secteur La Belouze.....	38
La Colombe - Secteur le Clos des Sources.....	41
LA LANDE D'AIROU	44

La Lande d'Airou - Secteur la Pagerie.....	45
LA TRINITE.....	48
La Trinité - Secteur Lessange	49
LE TANU	52
Le Tanu - Route du Moulin.....	53
MARGUERAY	56
Margueray - Secteur de la Mairie.....	57
MONTABOT	60
Montabot - Secteur Route de Percy.....	61
PERCY EN NORMANDIE.....	64
Percy-en-Normandie - Secteur le Moulin du Haut	65
Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Gouiserie	68
Percy-en-Normandie - Secteur Chemin de la Cannière	71
Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Meslier (Paché Nord)	74
Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Saint-Jean (Paché Sud).....	77
Percy-en-Normandie - Secteur la Douve.....	80
Percy-en-Normandie - Secteur les Fresnes.....	83
Percy-en-Normandie - Secteur les Puits.....	86
Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Hamel au Doyen	89
SAINT MARTIN LE BOUILLANT.....	92
Saint-Martin-le-Bouillant - Secteur Ameline	93
SAINT POIS	96
Saint-Pois - Secteur des Cuves.....	97
SAINTE CECILE	101



Sainte-Cécile - Secteur de la Lyre	102
VILLEDIEU LES POELES ROUFFIGNY	105
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Ligotière	106
Villedieu les Poêles – Rouffigny - Secteur la Gaillardière	109
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Croix au Grand	113
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur Saint-Etienne	116
Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique.....	119
Fleury - Secteur ZAE route de Granville	120
Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Monnerie.....	124
Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Binette	128
Villedieu les Poêles – Rouffigny - Secteur de l'Oraille	132

Préambule : Cadre législatif et réglementaire

Article L.151-6 et L.151-7 et du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), 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 schéma de principes 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.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

Si une orientation d'une OAP devait venir en contradiction avec une disposition réglementaire, c'est le dispositif du règlement écrit qui l'emporte.

Introduction des secteurs OAP

Afin de faciliter la lecture, les communes de Villedieu Intercom disposant de secteurs OAP sur leur territoire sont classées par ordre alphabétique. Au sein de chaque commune, les secteurs sont eux-mêmes classés par ordre alphabétique.

Les OAP à vocation d'habitat sont classées dans la première partie.

Les OAP à vocation économique sont classées dans la seconde partie. On décompte 28 secteurs OAP au total.

Chaque fiche décrivant les secteurs OAP est divisée en 5 parties :

- Description du site : cette description permet de localiser le secteur dans son environnement avec quelques éléments significatifs (présence d'équipements scolaires, sportifs à proximité, passage d'un axe important,...).
- Programmation : ce tableau permet d'identifier le secteur à travers sa surface, sa densité, sa capacité à accueillir différents types d'habitat, son échéancier.
- Principes d'accès, de desserte : ces principes introduisent la manière dont l'accès et les voies de desserte sur site peuvent être pensés.
- Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère : ces principes permettent de garantir une cohérence des

futures opérations d'aménagement envisagées avec leur environnement proche.

Le principe d'intégration paysagère permet de protéger certains éléments paysagers présents sur le site (haies, arbres remarquables) et de préserver la limite entre l'espace agricole et urbanisé grâce à des franges paysagères.

Un schéma opposable illustre ensuite les propos.

Des principes généraux d'aménagement s'appliquent sur chaque secteur, ils sont représentés par des icônes, lorsque celles-ci sont en couleurs, les principes s'appliquent sur le secteur.



Lorsqu'elles sont grisées les principes ne s'appliquent pas au secteur.



Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagement cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi.

Les principes généraux d'aménagement et les schémas d'OAP ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche autour de préconisations inscrites dans le dispositif du PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent aux domaines du paysage, de l'urbanisme que de l'architecture. Ils se présenteront ici selon des enjeux en lien avec le territoire.



PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant



PRINCIPE 2 : Maintenir des espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales



PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux



PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant

Garantir une urbanisation raisonnée

Villedieu Intercom affirme au travers son PADD sa volonté de limiter sa consommation d'espace et encourage ainsi son développement au sein de son tissu urbain existant.

Dans la continuité de cet esprit, le PLU encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des polarités).

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité moyenne à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Renforcer la qualité urbaine

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées en lien avec l'environnement paysager immédiat s'il est qualitatif ou en lien avec les principes architecturaux et paysagers historiques.



Préserver l'intimité du bâti

Les formes bâties seront alignées sur l'axe de desserte. Les jardins auront une implantation à l'arrière du bâti permettant une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte.

Garantir un front bâti aligné

Il s'agit de respecter la place d'un front bâti, qu'il soit en alignement ou en retrait, par rapport à une voie structurante. Ainsi, un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

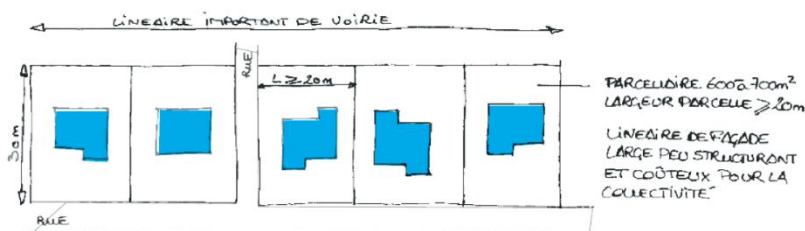
Diversifier des espaces communs

Enrichissant le paysage, les espaces communs doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.)

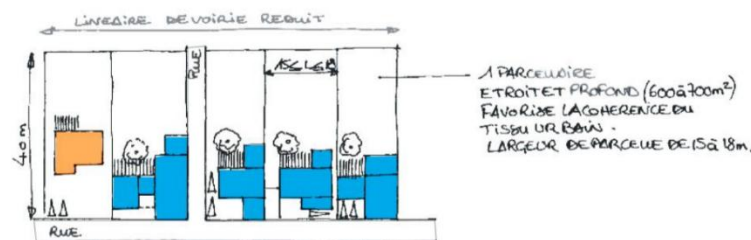
Aménager qualitativement l'habitat pavillonnaire

- Prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux...
- Permettre les extensions en hauteur et en surface des constructions existantes.
- Porter une attention à la préservation de l'intimité
- Soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides

➤ Mode d'implantation courant



➤ Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



Aménager qualitativement l'habitat intermédiaire et collectif

- Permettre une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.
- Contribuer à façonner la rue ou la place par les volumes générés des bâtiments (continuité du front bâti, R+1).
- S'adapter à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Offrir une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espaces extérieurs...
- Proposer des espaces partagés et mutualisés au sein du bâtiment : buanderie, espaces de jeux, espaces de rencontres, espaces de mutualisation d'objets...
- Favoriser des espaces de vie extérieurs individuels et partagés
- Favoriser les bâtiments modulables



PRINCIPE 2 : Maintenir des espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales

Entretien le caractère naturel des espaces d'agrément

Les espaces naturels d'agrément sont des aires de « respiration » paysagère publiques ou privées, situées dans le tissu urbain.

Dans les espaces communs, les habitants et les visiteurs bénéficieront d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade.

Dans les espaces privés, il sera attendu le maintien et la montée en qualité des ambiances paysagères perçues depuis l'espace public. Cette montée en qualité des ambiances paysagères vaudra aussi pour les espaces publics. Ces espaces devront maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser leur végétalisation et la plantation d'arbres. Cette perméabilité sera renforcée par des noues plantées, plaines inondables multifonctionnelles, etc.

La plantation d'essences locales, adaptées aux nouvelles conditions climatiques permettront de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur en maintenant des zones plus fraîches. Ils joueront un rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses.

Les plantations existantes seront à préserver. Les espaces d'agrément situés à proximité immédiate d'un cours d'eau devront être en cohérence avec le maintien voire le renforcement des fonctionnalités écologiques de la trame bleue.



Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés en appui d'équipements légers, poreux et réversibles. Ils devront privilégier l'usage de matériaux naturels, locaux et biosourcés. Les revêtements des chemins et voies prioriseront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une perméabilité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



Exemples de revêtements possibles dans les espaces d'agrément

Renforcer la nature dans les bourgs

La gestion de ces espaces devra s'appuyer sur les principes de gestion différenciée : limiter voire supprimer les intrants phytosanitaires et les bâches plastiques, valoriser les déchets verts, économiser les apports en eau... .

Des parcours pédagogiques et des expositions pourront être créés notamment en lien avec les équipements publics.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, sera encouragé pour l'embellissement des communes. En pied de murs et de façade, cette végétation sera favorisée. Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.



Exemples de fleurissement privé

A ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux...) seront maintenus le plus possible dans les projets d'aménagements lors

de rénovation, extension et constructions. La plantation d'arbres est encouragée dans les espaces urbains diffus.

Sont également encouragés la « débétonisation » de certains espaces minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) en vue d'encourager l'appropriation de ces espaces par les habitants et leur végétalisation (jardinage, ornementation, activités de loisirs...).

Les aires de stationnement publiques et privées, les trottoirs et les toits sont d'autant de lieux stratégiques de végétalisation (haies arbustives) et seront attribués d'un revêtement perméable (engazonnement) afin de renforcer la biodiversité en milieu urbain. Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adéquats.

Les cheminements doux bénéficieront également d'un traitement plus perméable aux abords de noues ou fossés de manière à drainer plus facilement les écoulements lors d'épisode pluvieux.



Illustration de la nature dans le coeur du village de Margueray

Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle

L'augmentation de l'imperméabilisation des terres, surtout en milieu urbain empêche la bonne infiltration des eaux pluviales dans les sols. Le ruissellement ainsi provoqué ou la stagnation importante de ces eaux peut conduire à l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels.

Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surface minéralisée, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération. Elles pourront prévoir l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration.

La gestion des eaux pluviales sera effectuée par la mise en œuvre de compensations face au phénomène d'imperméabilisation des sols causé par l'urbanisation nouvelle.

La mise en place d'aménagements de gestion des eaux pluviales pourra se faire en lien avec la réfection des espaces publics. Des bassins de rétention des eaux à vocation écologique peuvent être implantés dans les espaces de parcs et de jardins.

Ces aménagements devront faire l'objet de traitements paysagers soignés afin qu'ils participent à qualité du cadre de vie des habitants.



Exemples de systèmes de gestion d'eaux pluviales à la parcelle

Maintenir les séquences paysagères existantes :

Dans le cadre des dynamiques d'étalement urbain, les tissus bâtis ont tendance à se développer le long des principaux axes de communication, créant un continuum construit qui réduit progressivement les coupures d'urbanisation. Ces coupures, composées d'espaces naturels, agricoles ou jardinés, jouent pourtant un rôle clé. Elles contribuent à la qualité paysagère en offrant des zones de respiration visuelle, favorisent les équilibres écologiques et participent à la gestion durable des eaux en servant de zones tampons pour les eaux de ruissellement.

Les franges urbaines, situées aux interfaces entre espaces naturels ou agricoles et zones urbanisées, se retrouvent souvent en périphérie des villes et villages. Lorsqu'elles ne sont pas aménagées avec soin, ces zones de transition peuvent créer des ruptures visuelles marquées, perturbant l'harmonie des paysages. Il est donc essentiel de les concevoir comme des espaces de transition, véritables passerelles entre ville et nature, plutôt que comme de simples limites.

Les lisières forestières, pour leur part, se trouvent en bordure des massifs boisés et revêtent une grande importance écologique. Elles facilitent les échanges biologiques tout en protégeant la biodiversité des impacts humains, tels que la pollution lumineuse, sonore ou encore l'artificialisation des sols. Cependant, ces espaces sensibles sont de plus en plus fragilisés par l'urbanisation et l'intensification des pratiques agricoles. Leur préservation et leur aménagement doivent être pensés dans une logique d'interface, intégrant les enjeux environnementaux et paysagers propres à Villedieu Intercom.

La mise en œuvre

L'aménagement des différents secteurs de projet devra s'attacher à favoriser une intégration paysagère des projets :

- Par le maintien du boisement et des haies existants autour du bâti,
- Par le maintien des séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques séparant les différentes strates bâties et permettant ainsi des vues sur le grand paysage,
- Par le confortement de la végétation en aval des emprises constructibles,
- Par le maintien des lisières forestières et le traitement paysager des franges urbaines,
- Par la qualification paysagère de la desserte avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus,

PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux

Veiller à la bonne qualité architecturale des entrées de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les matériaux utilisés pour les constructions devront s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg (toitures sombres en ardoise, murs clairs en tuffeau, moellons calcaires...) ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Concernant les espaces publics :

- Le mobilier urbain (notamment les candélabres) utilisé devra être similaire à celui déjà implanté en centre-bourg et ne devra pas empêcher la bonne lisibilité de l'horizon de l'entrée de ville ;
- L'implantation des dispositifs d'affichage publicitaire pouvant être sources de « pollution visuelle » devra être limitée et strictement encadrée. Les enseignes devront être implantées de manière à s'intégrer dans le paysage et l'environnement bâti (teintes sobres, densité de dispositifs limitée, etc.). Elles devront respecter les façades architecturales sur lesquelles elles s'implantent ;



Préserver et conforter la végétalisation des principaux axes d'entrée de ville et de bourg

Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés.

Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain. Le choix des aménagements végétalisés s'appuiera sur quatre critères :

1. S'inscrire dans les principes de gestion différenciée (adaptés aux vocations des espaces)
2. Limiter les besoins en eau
3. Limiter la production de déchets verts
4. Limiter les risques allergisants



Entrée de ville de Saint-Pois avec un point de vue sur son église

Favoriser l'aménagement de cheminements doux

Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piétons. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés afin de garantir la sécurité des usagers.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

Améliorer l'intégration des zones économiques et commerciales en entrée de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions industrielles ou commerciales :

- Une réflexion sur les volumes et les couleurs utilisées en façade devra être menée ;
- Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage devront être implantés préférentiellement à l'arrière du bâti ;
- Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront végétalisés ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Les entrées de ville ou de bourg concernées sont Villedieu, Sainte-Cécile, Fleury, La Colombe, Percy et Saint-Pois.



Sentier de randonnée sous le Pont du Guibel, Le Tanu

PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local

Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans l'existant. De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées d'essences locales, adaptées au site.

La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief).

L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.



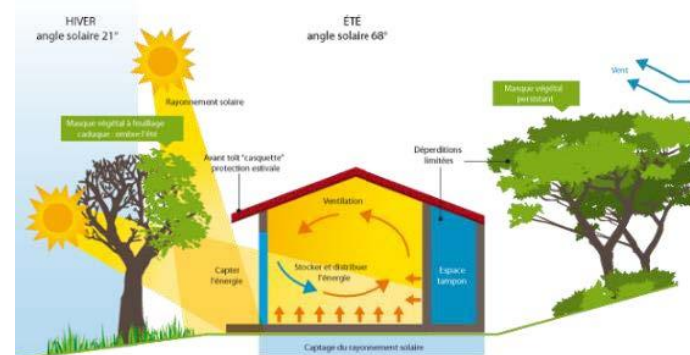
Optimiser l'implantation du projet d'aménagement sur ses parcelles

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud préférentiellement, est ou ouest.

De la végétation judicieusement positionnée pourra protéger l'habitation des vents dominants.

Les espaces libres seront dans la mesure du possible orientés vers le sud.

Les logements traversants seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.



Encourager les formes urbaines bas-carbones

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une forme compacte. Les matériaux de constructions devront préférentiellement avoir des propriétés d'inertie thermique.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes est encouragée en tant qu'élément isolant naturel et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.

Promouvoir une production d'énergies renouvelables respectueuse du cadre bâti et paysager

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, dans les projets d'habitat groupé, pour les activités économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à s'insérer à l'architecture du bâti. Ils pourront par exemple recouvrir préférentiellement la totalité d'un versant de toiture, s'intégrer aux teintes ardoisées de la toiture, être conçus comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.).

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales, ainsi que dans les espaces de friches dans un objectif de reconversion de site. Il est question de limiter l'impact paysager potentiel des panneaux solaires sur les toitures au sein du tissu bâti résidentiel et patrimonial.

Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat :

Libellé	Surface (en ha)	Commune	Nom de l'OAP	Densité moyenne (en log/ha)	Programmation attendue en nombre de logements	Echéancier
1AU	0,8	Beslon	La Binodière	12	9	Court terme
1AU	1	Beslon	La Davière	12	12	Court terme
1AU	0,5	Bourguenolles	Rochelu	12	6	Court terme
2AU	0,9	Bourguenolles		12	11	Long terme
2AU	1,1	Champrepus		12	13	Long terme
1AU	1	Chérencé-le-Héron	Le Bourg Neuf	12	12	Court terme
2AU	0,3	Coulouvray-Boisbenatre		12	4	Long terme
2AU	4,6	Fleury	La Lande	15	55	Long terme
2AU	0,6	Fleury		15	9	Long terme
2AU	0,9	La Bloutière		12	11	Long terme
2AU	0,2	La Chapelle-Cécelin		12	3	Long terme
1AU	1,2	La Colombe	La Belouze	15	18	Court terme
1AU	0,6	La Colombe	Le Clos des Sources	15	9	Court terme
2AU	0,7	La Colombe		15	11	Long terme
1AU	0,6	La Lande-d'Airou	La Pagerie	12	5	Court terme
2AU	1,1	La Lande-d'Airou		12	13	Long terme
1AU	0,3	La Trinité	Lessange	12	3	Court terme
1AU	0,2	Le Tanu	Route du moulin	12	2	Court terme
2AU	0,6	Le Tanu		12	7	Long terme

Libellé	Surface (en ha)	Commune	Nom de l'OAP	Densité moyenne (en log/ha)	Programmation attendue en nombre de logements	Echéancier
1AU-	0,6	Margueray	La Mairie	12	8	Court terme
2AU	0,2	Maupertuis		12	2	Long terme
1AU	0,5	Montabot	Route de Percy	12	6	Court terme
2AU	0,4	Montabot		12	5	Long terme
2AU	0,6	Montbray		12	7	Long terme
1AU	0,5	Percy-en-Normandie	La Cannière-Gouiserie	15	8	Court terme
1AU	0,61	Percy-en-Normandie	Moulin du Haut	15	9	Court terme
1AU	2,1	Percy-en-Normandie	Chemin de la Cannière	15	31	Court terme
1AU	0,6	Percy-en-Normandie	Clos-Meslier	15	6	Court terme
1AU	0,6	Percy-en-Normandie	Clos-Saint-Jean	15	11	Court terme
1AU	1,1	Percy-en-Normandie	La Douve	15	16	Court terme
1AU	0,3	Percy-en-Normandie	Les Fresnes	15	5	Court terme
1AU	0,4	Percy-en-Normandie	Les Puits	15	5	Court terme
1AU	0,9	Percy-en-Normandie	La Cannière-Hamel au Doyen	15	13	Court terme
2AU	0,8	Percy-en-Normandie	Le Hamel du Val	15	12	Long terme
1AU	1,8	Sainte-Cécile	La Lyre	15	22	Court terme
2AU	1,6	Sainte-Cécile		15	24	Long terme
2AU	0,7	Sainte-Cécile		15	10	Long terme
1AU	0,5	Saint-Martin-le-Bouillant	Ameline	12	6	Court terme
1AU	0,6	Saint-Pois	Des Cuves	15	4	Court terme

Libellé	Surface (en ha)	Commune	Nom de l'OAP	Densité moyenne (en log/ha)	Programmation attendue en nombre de logements	Echéancier
2AU	1,1	Villebaudon		12	13	Long terme
1AU	1	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Ligotière	18	18	Court terme
1AU	1,2	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Guillardière	18	22	Court terme
1AU	0,7	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Croix aux grand	18	13	Court terme
1AU	2,3	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Saint-Etienne	18	41	Court terme
2AU	1,3	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny		18	23	Long terme

Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation économique :

Commune	Nom de l'OAP	Libellé	Surface (en ha)	Echéancier
Fleury	ZAE Route de Granville	1AUX	3,5	Court terme
Fleury		2AUX	7,9	Long terme
Percy-en-Normandie	ZAE La Monnerie	1AUX	2,3	Court terme
Percy-en-Normandie	ZAE La Binette	1AUX	1,5	Court terme
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Oraille	1AU	1,5	Court terme

BESLON

Beslon - Secteur de la Binodière

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,8 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 9 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Cette OAP comprend deux terrains situés en entrée de village sud. Ils sont directement connectés au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). L'école, le stade de foot et la Mairie sont tous à moins de 5 minutes à pied.

Ils sont desservis par la RD 552 qui connecte directement les terrains au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé. Ils longent la route de la Binodière et la rue du Stade.

A l'ouest de la route de la Binodière, l'habitat est constitué de maisons anciennes en R+1+C avec un parcellaire assez dense. A l'est des terrains, le bâti est également ancien mais avec une densité moindre et un bâti plus lâche.

Les terrains sont en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies au sud-ouest et par une ancienne ferme avec des vergers résiduels à l'est.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural ;
- Densifier le centre-village
- Proposer une continuité paysagère entre le réseau de haies et l'ancien verger
- Valoriser l'entrée de village et les mobilités douces

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de la Binodière pour le terrain de droite et à l'est pour le terrain situé entre la rue du Stade et la rue de la Binodière.

La mise en œuvre du projet sera conditionnée au déplacement de l'entrée d'agglomération en amont du futur carrefour assurant la jonction entre les secteurs Ouest et Est (limitation à 50 km en amont de l'entrée du lotissement).

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route de La Binodière.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

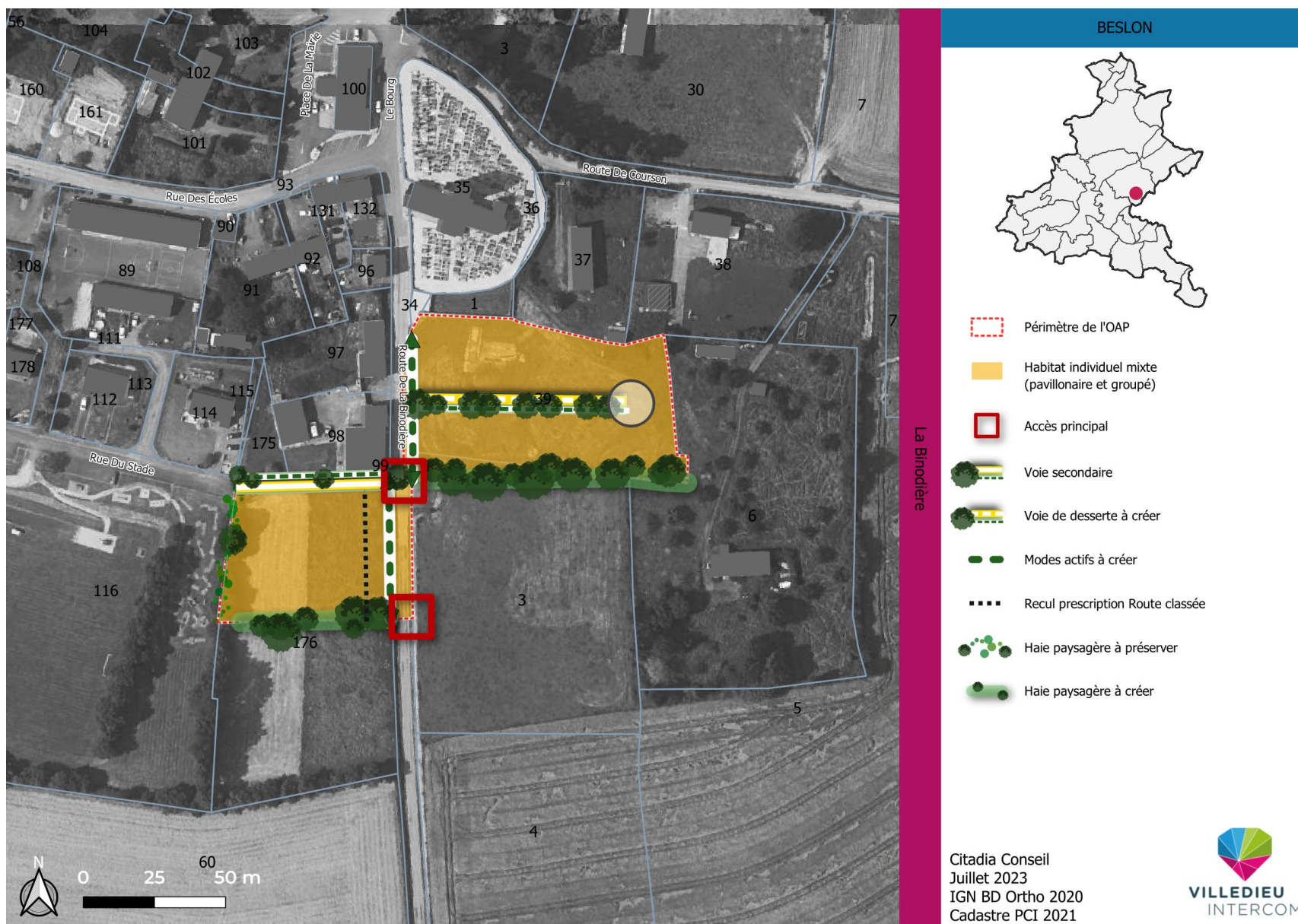
Principe de traitement paysager :

Afin de maintenir la qualité paysagère de l'entrée de ville, une frange naturelle sera aménagée au sud de l'offre de logements

Les compositions paysagères existantes devront être conservées.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.



Beslon - Secteur de la Davière

Zonage : 1 AU

Superficie : 1 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 12 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village nord. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). L'école, le stade de foot et la Mairie sont tous à moins de 10 minutes à pied

Le secteur couvre une surface de 1,5 ha. Le site est accessible par un chemin communal débouchant sur la route départementale D552, autrement appelée la route « La Davière ».

Au sud du terrain, le bâti est récent avec une faible densité. Les maisons pavillonnaires sont constituées d'un rez-de-chaussée et parfois d'un R+1.

Le terrain se situe sur une prairie avec des haies et des arbres à protéger au sud et à l'est.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Densifier le centre-bourg
- Maintenir des entrées de ville qualitative,

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé par la voie communale existante au sud du secteur de projet. Son aménagement est conditionné au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération. Pour des raisons de sécurité et d'intégration paysagère, aucun accès ne pourra être autorisé sur la route départementale 552.

Afin d'assurer un dégagement de visibilité au carrefour de la voie communale avec la route départementale des aménagements spécifiques devront être prévus dans le cadre du projet d'aménagement.

Un cheminement doux sera maintenu afin de relier le futur lotissement au centre bourg.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par le chemin communal existant.

Des cheminements doux pourront être assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations. Ces cheminements pourront être étendus au sud du secteur pour rejoindre facilement le centre du village.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

L'alignement d'arbres existant sera préservé au sud afin de maintenir les transitions paysagères entre les logements existant et le secteur de projet.

Le talus et la haie basse présents le long de la route départementale sera maintenu afin de maintenir la qualité paysagère de l'entrée de

Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

village. Un alignement d'arbre sera également planté au nord afin de créer une frange naturelle entre le front bâti et l'espace agricole.



La Davière

BESLON



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Aire de retournement
- Voie de desserte à créer
- Modes actifs existants
- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à préserver

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



BOURGUENOLLES

Bourguenolles - Secteur Rochelu

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,5 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 6 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé dans le centre-bourg de Bourguenolles, le secteur couvre une surface de 0,47 ha. Le site se situe le long de la Route du Rochelu (route départementale D175). Ce site est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le tissu bâti est très peu dense, des habitations pavillonnaires en front de rue se trouvent de l'autre côté de la Route du Rochelu. Il jouxte les équipements principaux de la commune : la salle polyvalente et l'école primaire.

Le site se situe sur une prairie de pâture avec des haies à l'ouest.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies à l'ouest et par une vue sur l'église Saint-Barthélémy.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Densifier le centre-bourg
- Préserver la vue sur l'église Saint-Barthélémy

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès au site se fera depuis la route du Rochelu.

Un accès piétonnier pourra être développé afin de faciliter l'accès au centre bourg et à la salle polyvalente.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route de Rochelu. La desserte ne rejoindra pas la salle polyvalente pour préserver la tranquillité des futurs habitants.

Des cheminements doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations et relier la route de Rochelu qui bénéficie déjà d'aménagements adaptés aux modes actifs.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

L'implantation des constructions se fera de manière à préserver la vue sur l'église Saint-Barthélémy depuis la route du Rochelu et ainsi conserver une entrée de ville qualitative.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

Une perspective paysagère devra être conservée au nord du secteur de projet afin de maintenir la qualité de l'entrée de ville et conserver son identité rurale.



BOURGUENOLLES



-  Périimètre de l'OAP
-  Mutualisation des entrées
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Haie paysagère à préserver
-  Haie basse végétale existante/à créer
-  Habitat individuel pavillonnaire

Rochelu

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastré PCI 2021



CHERENCE LE HERON

Chérencé-le-Héron - Secteur le Bourg Neuf

Zonage : 1 AU

Superficie : 1 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 12 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord du centre-bourg de Chérencé-le-Héron, le secteur couvre une surface de 1 ha. Le site est accessible par la route du Bourg Neuf (route départementale D999), axe principal de la commune. Une portion de voirie est déjà en place et facilite ainsi l'accès au secteur défini. Ce site est en continuité du futur lotissement les Fraîches dont le permis d'aménager date de 2016. A l'est du site, on trouve des maisons anciennes mitoyennes en front de rue et au sud un tissu bâti plus lâche avec de grandes propriétés.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies à l'ouest.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Assurer des continuités avec le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par la rue de l'église. Un second accès sera possible depuis la voie de desserte créée à partir de la route de l'Airou.

Une liaison douce sera aménagée en appui de la voirie existante au sein du lotissement et des futurs aménagements.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg, par la rue de l'église et dans le prolongement du lotissement existant.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

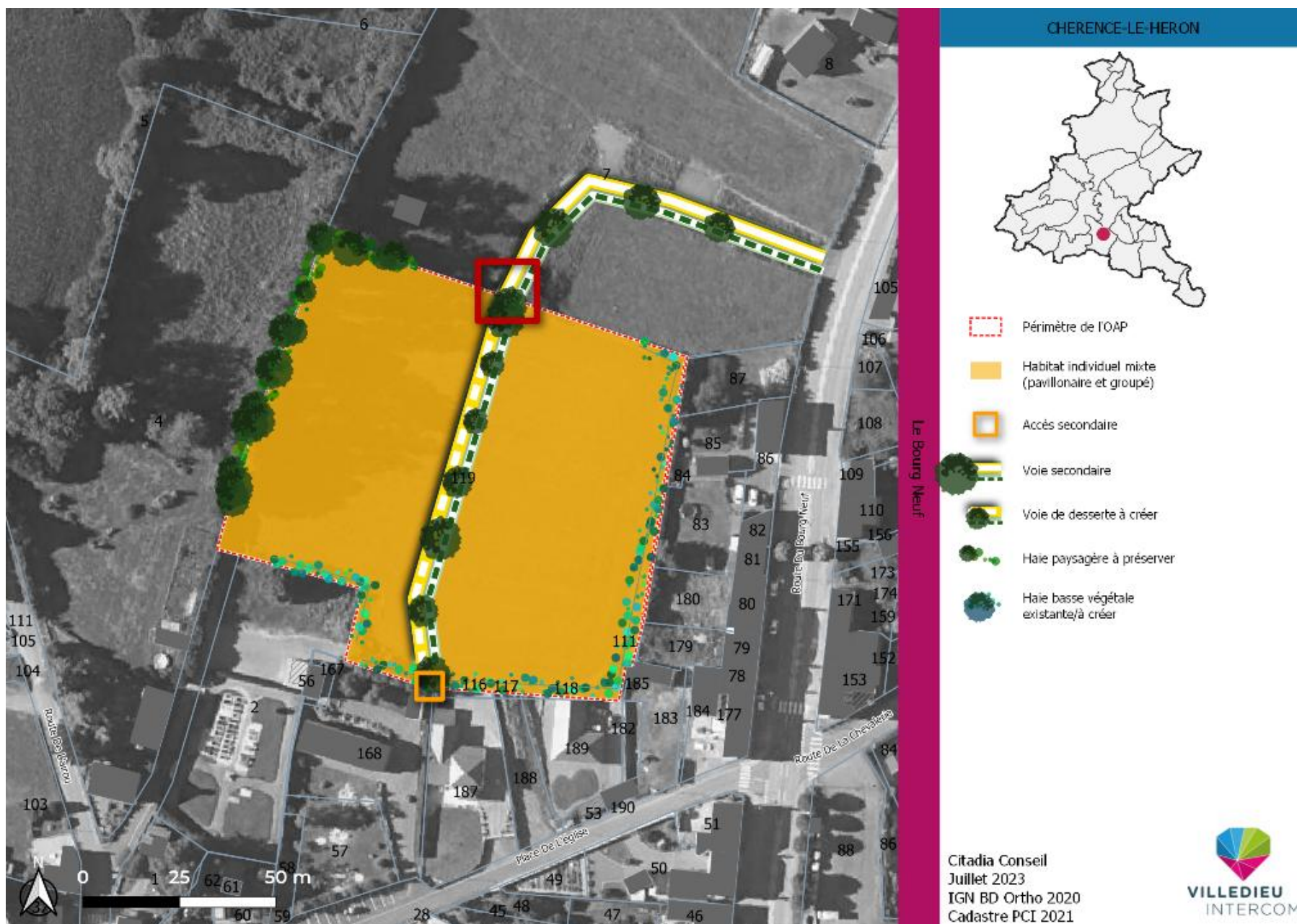
Principe de traitement paysager :

Les haies et les alignements d'arbres présent à l'ouest du site seront préservés et protégés. Des plantations seront réalisées en limite de parcelles (Sud et Est) afin de favoriser la transition entre les logements existants et le secteur de projet.

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.



LA COLOMBE

La Colombe - Secteur La Belouze

Zonage : 1 AU

Superficie : 1,2 ha

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 18 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé dans le centre-bourg de La Colombe, derrière l'axe principal desservant la commune (la rue du Clos des Sources), le secteur couvre une surface de 1,2 ha.

Le site est accessible par la rue de la Belouze puis par la rue du Hamel Baisnée derrière les propriétés alignées qui bordent la rue du Clos des Sources. Les équipements principaux (salle polyvalente) et commerces de proximité (café-restaurant) se situent à moins de 5 minutes à pied.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies à l'ouest.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre-bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Les accès seront mutualisés et se feront depuis la rue Hamel Baisnée. Un accès depuis la rue du clos des sources est envisageable à partir de la voie de desserte déjà existante.

Desserte :

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

La desserte du secteur se fera à partir des voies déjà existantes.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Afin de maintenir la qualité paysagère de l'entrée de ville, l'implantation des bâtiments devra s'attacher à maintenir les séquences paysagères.

L'ancien bâtiment agricole devra être conservé dans le cadre de l'aménagement du projet.

Principe de traitement paysager :

Les séquences paysagères et les alignements d'arbres seront maintenus dans le cadre de l'aménagement parcellaire.

Les haies continueront de border la zone, en limite séparative des propriétés voisines à l'ouest et au sud.



La Belouze

LA COLOMBE



-  Périmètre de l'OAP
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial
-  Mutualisation des entrées
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastré PCI 2021



La Colombe - Secteur le Clos des Sources

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,6 ha

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 9 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord du bourg de La Colombe, le secteur couvre une surface de 0,6 ha. Le terrain est accessible par la rue du Clos des Sources et les Huets. Il se situe au cœur d'un îlot d'habitations pour la partie ouest du périmètre. Les équipements principaux (salle polyvalente) et commerces de proximité (café-restaurant) se situent à moins de 10 minutes à pied.

Le terrain est actuellement une prairie. Il est entouré par des arbres à protéger.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre-bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Les accès seront mutualisés. Ils se feront depuis la rue du Hamel Baisnée au nord.

Desserte :

La desserte se fera par les voies déjà existantes.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

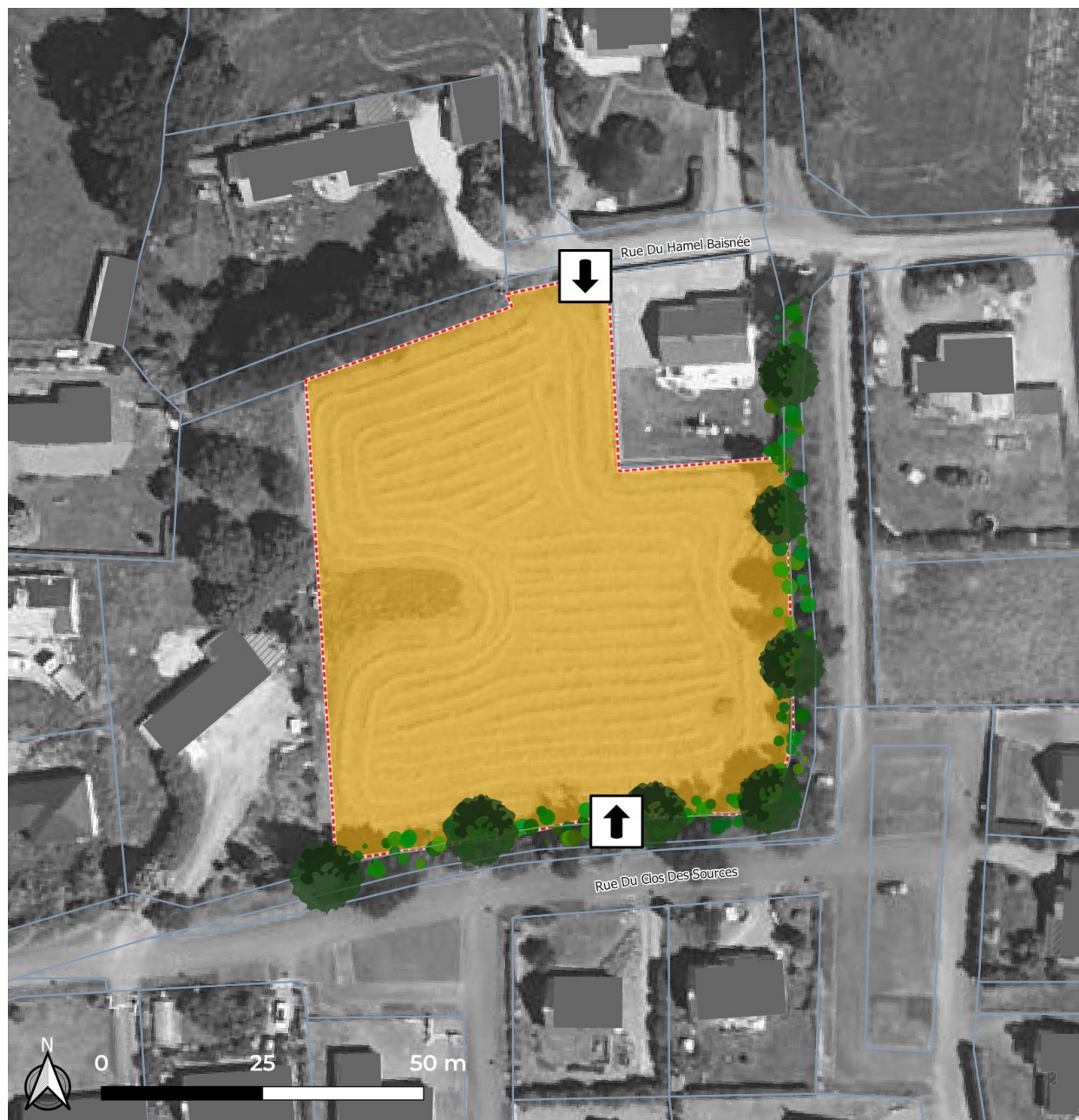
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Les haies continueront de border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

L'alignement d'arbres et le talus présent au sud et à l'est du secteur de projet sera maintenu dans le cadre de l'aménagement



LA COLOMBE



 Périmètre de l'OAP

 Habitat

 Haie paysagère à préserver

Source

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



LA LANDE D'AIROU

La Lande d'Airou - Secteur la Pagerie

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,6 ha dont 0,4 ha constructible.

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 5 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord-est du centre-bourg de La Lande d'Airou, le secteur couvre une surface de 0,6 ha, en extension urbaine. Le site est accessible par la rue principale « Le Bourg », route départementale D354 et par la route départementale D41. Le terrain est entouré par une habitation à l'ouest, une aire de pique-nique au sud et des habitations en face du secteur.

Le terrain est actuellement une prairie temporaire et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies à l'est.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Maintenir une frange urbaine paysagère

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

L'accès au site se fera depuis la route de l'église – RD 354.

Aucun accès ne sera autorisé sur la route départementale 41 en raison du déficit de visibilité existante dans le virage et afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Les constructions respecteront une marge de recul par rapport à la route départementale 41 (route de niveau cantonal : 15 mètres).

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Les haies existantes et de nouvelles haies basses pourront border la zone en limite séparative des propriétés et des espaces agricoles voisins.

Le talus présent le long de la route départementale D41 devra être maintenu dans le cadre de l'aménagement du secteur de projet. Les marges de recul par rapport à la route départementale feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers ont pour ambition de maintenir la qualité de l'entrée de ville.



LA LANDE-D'AIROU



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace à végétaliser
- Aire de retournement
- Voie de desserte à créer
- Limite de constructibilité
- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à préserver

La Pagerie

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



LA TRINITE

La Trinité - Secteur Lessange

Zonage : 1AU

Superficie : 0,3 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 3 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé en cœur de bourg de La Trinité, le secteur couvre une surface de 0,3 ha. Ce terrain jouxte l'église et quelques habitations au nord et au sud. Les équipements publics (mairie, salle polyvalente) sont situés à moins de 10 minutes à pied. Le terrain est accessible par la rue Lessange.

Le terrain est composé d'une prairie de pâture et d'un alignement d'arbres au sud.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Maintenir une frange urbaine paysagère

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Les accès pourront être mutualisés et se feront depuis la rue Lessange.

Desserte :

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

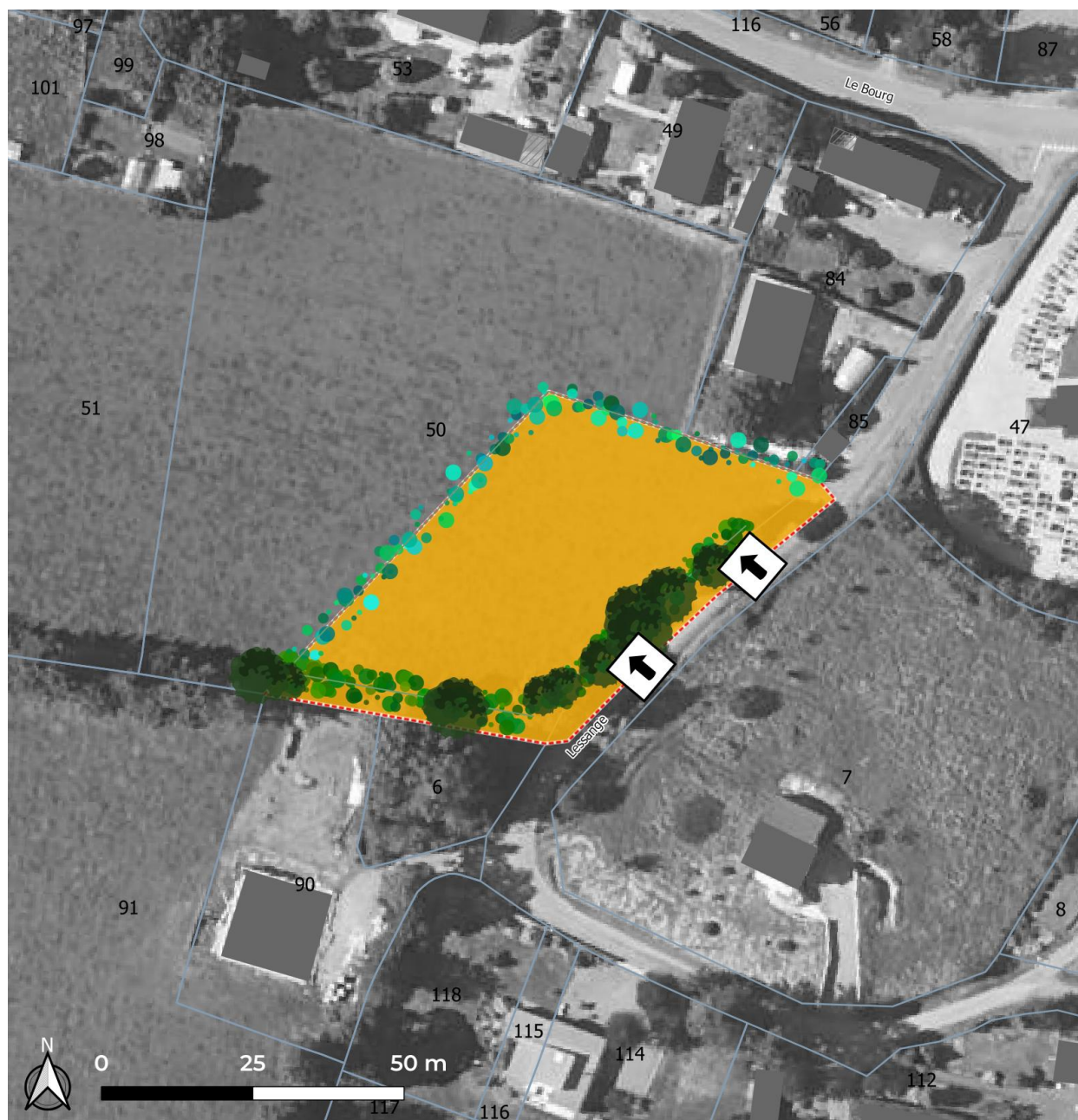
Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Les haies existantes seront protégées.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des propriétés et des espaces agricoles voisins.



L'essange

LA TRINITE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Mutualisation des entrées
- Haie paysagère à préserver
- Haie basse végétale existante/à créer

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



LE TANU

Le Tanu – Route du Moulin

Zonage : 1AU

Superficie : 0,15 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : 2 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

À l'entrée du bourg du Tanu, ce secteur s'étend sur 0,15 hectare. Il est adjacent à d'anciens bâtiments agricoles pouvant être réhabilités, à l'église située au sud-est et à des alignements de logements. Les équipements publics, tels que la mairie et la salle polyvalente, se trouvent à moins de 10 minutes à pied. L'accès au terrain se fait par la route de la Croix Lucas.

Le site se compose d'une prairie de pâture et d'un alignement d'arbres au sud.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Maintenir une frange urbaine paysagère

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Les accès pourront être mutualisés sur la route de la Croix Lucas afin de préserver le bosquet existant.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

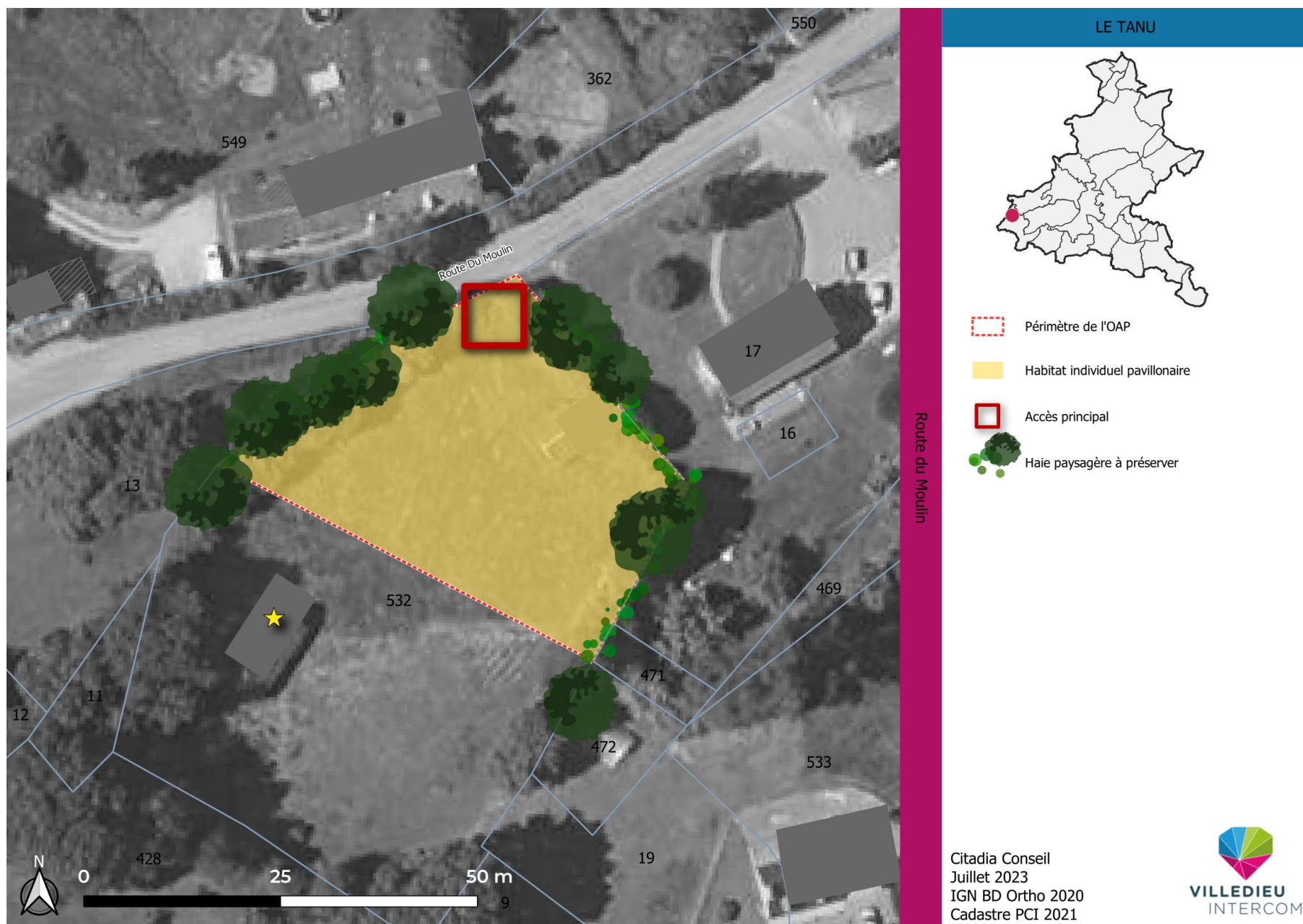
Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

L'aménagement de ce secteur devra veiller à conserver la continuité paysagère à l'entrée du bourg. Ainsi, les bosquets et les alignements d'arbres existants seront préservés. Les constructions devront également respecter l'identité du paysage et s'intégrer harmonieusement à leur environnement rural.



MARGUERAY

Margueray - Secteur de la Mairie

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,6 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 8 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud-est du centre-village de Margueray en continuité du tissu urbain, à côté de la mairie, le secteur couvre une surface de 0,6 ha. Le site est accessible par la route de la Mairie (RD455), route principale traversant le bourg. Le site est directement connecté au centre-village.

Le terrain se situe sur une prairie.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Maintenir une frange urbaine paysagère

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

L'accès principal se fera depuis la route de la Mairie, son aménagement est conditionné au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération.

Desserte :

La desserte viaire pourra former une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des propriétés et des espaces agricoles voisins.



MARGUERAY



 Périmètre de l'OAP

 Aire de retournement

 Accès principal

 Voie de desserte à créer

 Haie basse végétale existante/à créer

 Habitat

La Mairie

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



MONTABOT

Montabot - Secteur Route de Percy

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,5 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : 6 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud-ouest de Montabot, en entrée de ville, le secteur couvre une surface de 0,5 ha. Il est accessible par la D98, axe principal qui traverse la commune. Au nord, de l'autre côté de la D98, l'habitat est constitué de maisons en R+1+C.

Le terrain est une terre cultivée et le paysage proche est constitué d'autres parcelles agricoles à l'ouest et au sud.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Maintenir une frange urbaine paysagère

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal se fera par le chemin des Fontaines.

L'accès routier sera réalisé par la voie communale existante au sud du secteur de projet. Son aménagement est conditionné au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération.

Dans la mesure du possible (maintien du talus existant), l'aménagement du secteur prévoira une liaison douce le long de la route départementale.

Desserte :

La desserte viaire pourra former une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg et longeront la route départementale.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

PERCY EN NORMANDIE

Percy-en-Normandie - Secteur le Moulin du Haut

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,61 ha

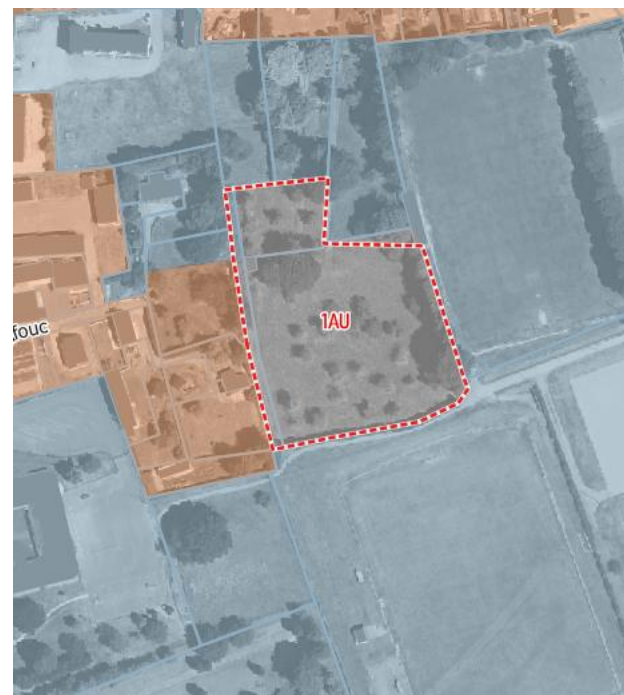
Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 9 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

À proximité des équipements de Percy-en-Normandie (installations sportives, médiathèque et collège), ce secteur s'étend sur 0,61 hectare. Il s'intègre dans un tissu urbain peu dense. Bordé au sud par un cheminement doux, il est accessible à l'est via la rue Dufouc. Actuellement, le site est une prairie permanente, entourée d'un réseau de haies au nord et au sud.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en centre-ville,
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre-ville,

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par voie de desserte qui donne sur la rue Dufouc.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens en impasse pour desservir l'ensemble du secteur, avec une aire de retournement.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les séquences arborées et paysagères rythmant le secteur de projet seront conservées. De nouvelles séquences arborées viendront également être aménagés au sein des parcelles. Les alignements d'arbres situés au sud du secteur de projet seront préservés afin d'assurer une gestion du ruissellement des eaux de pluies.

Les alignements d'arbres longeant les équipements sportifs et le cheminement doux au sud seront conservés.



3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Gouiserie

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,5 ha

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 8 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé à l'ouest du centre-ville de Percy-en-Normandie, le secteur couvre une surface de 0,5 ha et est entouré par des habitations R+1+C. Ce site s'insère dans un tissu urbain peu dense et est bien connecté aux commerces de proximité du centre-bourg grâce aux aménagements piétons le long de la rue de la Cannière.

Le terrain est accessible par une voie de desserte qui donne sur la rue de la Cannière à l'est du site.

Le terrain est actuellement une prairie permanente avec un réseau de haies au nord et au sud

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par voie de desserte qui donne sur la rue de la Cannière.

Pour des raisons

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens en impasse pour desservir l'ensemble du secteur, avec une aire de retournement.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

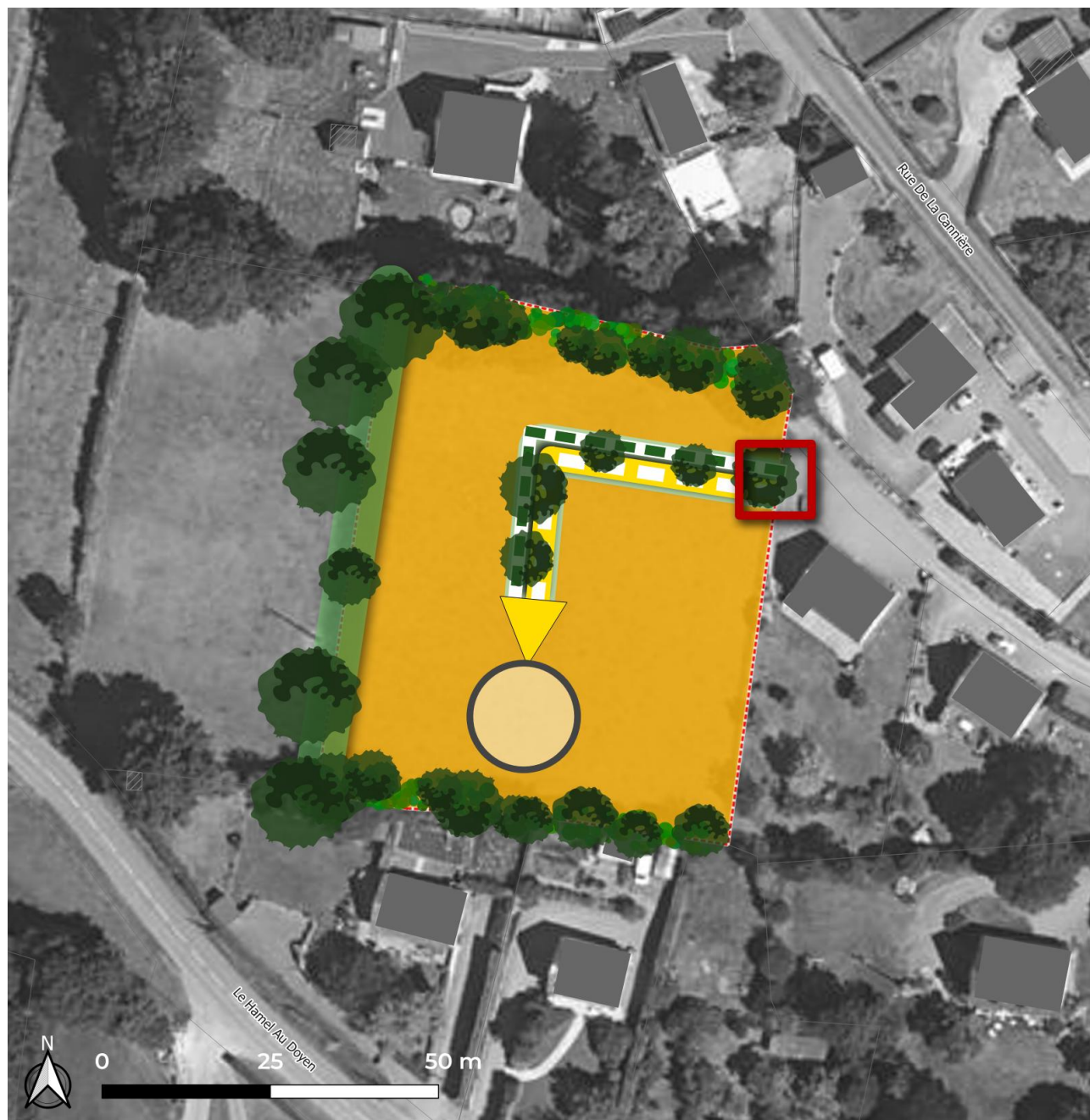
Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

Les arbres seront préservés dans la mesure du possible.



PERCY-EN-NORMANDIE



Périmètre de l'OAP

Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Aire de retournement

Accès principal

Voie de desserte à créer

Haie paysagère à préserver

Haie paysagère à créer

La Cannerie-Gousserie

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur Chemin de la Cannière

Zonage : 1AU

Superficie : 2,1 ha

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 31 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord-ouest du centre-bourg de Percy-en-Normandie, le secteur, en dent creuse, couvre une surface de 2,1 ha. Le site s'intègre dans un tissu urbain relativement dense. Il est bien connecté au centre-bourg, il est à moins de 10 minutes à pied des commerces de proximité et des équipements publics (mairie, médiathèque).

Le terrain est accessible par la rue Emile Lebrun au sud et la rue de la Cannière au nord.

Le terrain est actuellement une prairie permanente et un verger à l'est, une haie sépare le périmètre en deux.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Les accès se feront au nord-est par la voie communale de la Cannière. Un dégagement visuel devra être réalisé aux abords de l'entrée du futur lotissement afin de renforcer la sécurité routière en raison de l'augmentation des flux envisagés.

En raison d'un déficit de visibilité et de la topographie (gestion des eaux pluviales), aucun accès automobile ne pourra être aménagé sur la rue de la Cannière (RD 453).

Desserte :

La desserte s'effectuera par une voie double sens reliant la rue de la Cannière, la voie communale de la Cannière, et par une voie double sens bouclant la rue des Pommiers.

Le chemin piéton permettant de relier le secteur au centre-bourg devra être préservé.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

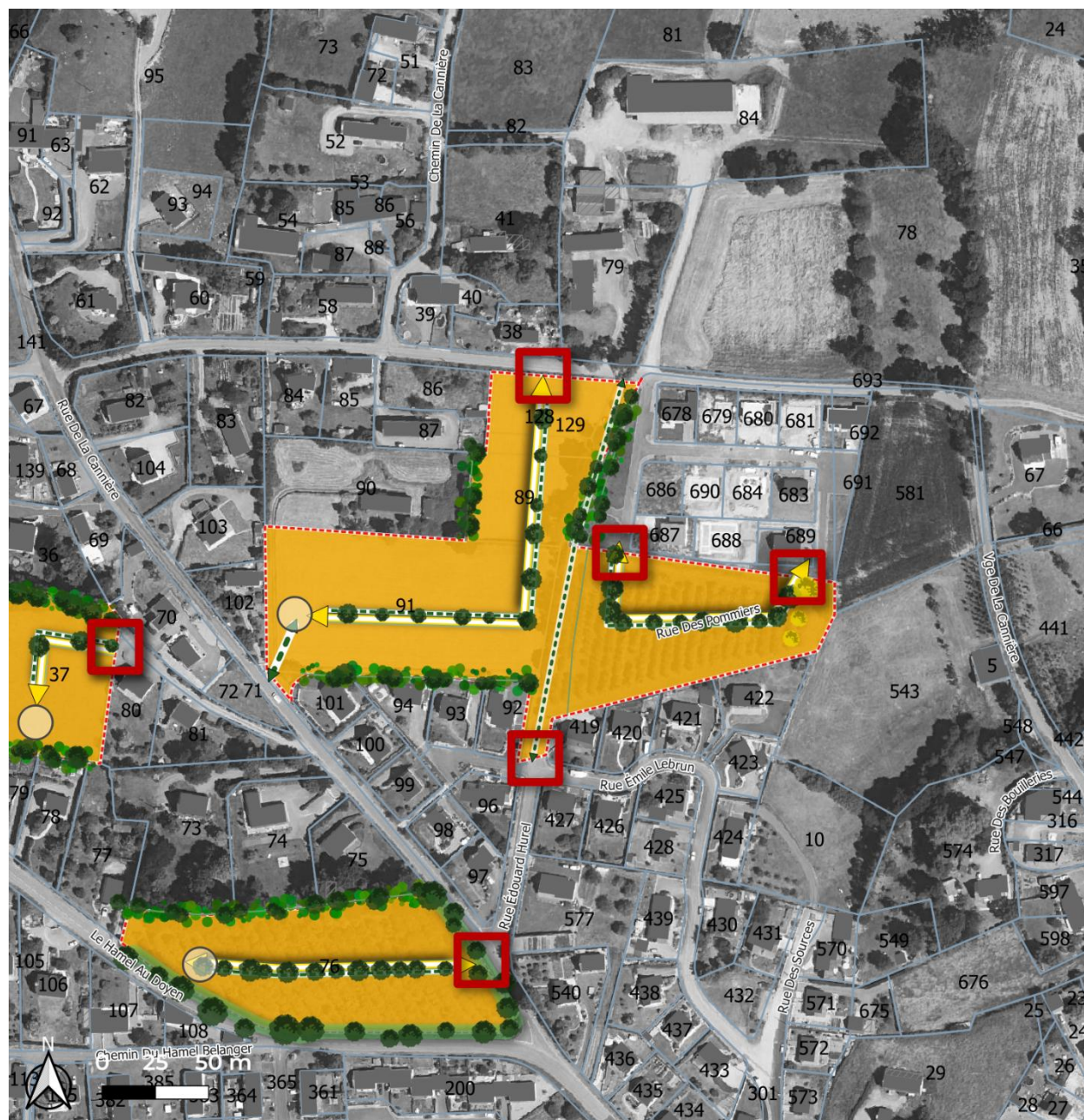
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Les séquences arborées et paysagères rythmant le secteur de projet seront conservées. De nouvelles séquences arborées viendront également être aménagés au sein des parcelles.

Les alignements d'arbres situés au sud du secteur de projet seront préservés afin d'assurer une gestion du ruissellement des eaux de pluies.



PERCY-EN-NORMANDIE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Aire de retournement
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte à créer
- Modes actifs à créer
- Modes actifs existants
- Haie paysagère à préserver

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Meslier (Paché Nord)

Zonage : 1AU

Superficie : 0,6 ha

Densité du programme : 10 logements / ha

Nombre de logements : Environ 6 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé à l'ouest du centre-bourg de Percy-en-Normandie, le secteur est une dent creuse et couvre une surface de 0,6 ha. Le secteur est bien connecté au centre-bourg, il est à moins de cinq minutes à pied des commerces de proximité et des équipements publics (mairie, médiathèque). Le site borde un lotissement de logements pavillonnaires au nord.

Le terrain est accessible par la rue du Clos Melier au nord.

Le terrain est actuellement une prairie, avec quelques arbres en fond de parcelle.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Les accès principaux se feront par la rue du Clos Saint Jean.

Afin d'assurer une gestion des eaux pluviales le long de la RD 98 et de maintenir la noue existante, aucun accès routier ne sera autorisé le long de cette route.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

Les arbres les plus développés devront être préservés.



Clos Meslier (Paché Nord)

PERCY-EN-NORMANDIE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Saint-Jean (Paché Sud)

Zonage : 1AU

Superficie : 0,6 ha

Densité du programme : 18 logements/ha

Nombre de logements : Environ 11 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé à l'ouest du centre-bourg de Percy-en-Normandie, le secteur couvre une surface de 0,6 ha. Le secteur est dans l'enveloppe urbaine, proche du centre-bourg. Il est à moins de cinq minutes à pied des commerces de proximité et des équipements publics (mairie, médiathèque).

Le terrain est accessible par la rue du Clos Saint-Jean (RD98). Le terrain est à moins de 100 mètres d'une surface commerciale. Le secteur est entouré par deux habitations R+1 à l'ouest et à l'est.

Le terrain est actuellement en prairie, avec des arbres au nord de la parcelle.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par la rue du Clos Saint Jean.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens en impasse pour desservir l'ensemble du secteur, avec une aire de retournement.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les haies existantes devront être préservées et viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

Les arbres les plus développés devront être préservés.

Afin d'assurer une gestion des eaux pluviales des aménagements devront être envisagé au sud.



Clos Saint Jean (Paché Sud)

PERCY-EN-NORMANDIE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Aire de retournement
- Accès principal
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur la Douve

Zonage : 1AU

Superficie : 1,6 ha dont 1,1 ha mobilisables

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : Environ 16 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord du centre-bourg de Percy-en-Normandie, le secteur couvre une surface de 1,6 ha. Le secteur est bien connecté au centre-bourg, il est à moins de 10 minutes à pied des commerces de proximité et des équipements publics (mairie, médiathèque).

Le terrain est accessible par la rue Philippe Texier Hugou au sud. Cette rue est déjà connectée au centre-bourg par des aménagements paysagers et des trottoirs. Le site est entouré en partie par des habitations R+1 à l'ouest. A l'intérieur du périmètre, on retrouve des habitations (longères) dont l'architecture est qualitative. Le terrain est actuellement une prairie permanente, des haies longent les habitations situées à l'intérieur du périmètre, d'autres bordent la rue Philippe Texier Hugou, au sud.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Deux accès principaux au site se feront par la rue Philippe Texier Hugou et un accès secondaire se fera par la rue des Novalles.

Desserte :

Une voie de desserte est déjà existante. Une voie de desserte en impasse à double sens sera créée au sud-ouest du site, avec aire de retournement. Une voie de desserte en impasse double sens sera créé à partir de la rue des Novalles.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Les ensembles bâtis identifiés sur le secteur seront à conserver.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite sud du site.

Les arbres les plus développés devront être préservés.



PERCY-EN-NORMANDIE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- Element végétal à préserver
- Ambiance végétale à créer
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver

La Douve

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur les Fresnes

Zonage : 1AU

Superficie : 0,3 ha

Densité du programme : 15 logements / ha

Nombre de logements : Environ 5 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé en extension du bourg de l'ancienne commune Le Chefresne devenue commune déléguée de Percy-en-Normandie, le secteur couvre une surface de 0,3 ha. Le terrain est accessible par la rue des Fresnes au nord et par la rue des temples au sud (RD208).

Le terrain est surélevé par rapport à la route RD208. A l'ouest, l'habitat est constitué de maisons anciennes en R+1 avec un parcellaire assez dense.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies et arbres au sud et à l'est.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par la rue des Fresnes, située à l'ouest du secteur.

Un cheminement doux devra être envisagé le long de la route départementale.

Desserte :

La voie de desserte permettra un accès sécurisé à chaque future construction.

Des cheminements doux sécurisés pourront relier le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les haies existantes devront être préservées et viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.

Le talus parcourant la limite sud-est du secteur devra être également préservé.

La noue et la haie présente à l'est du secteur et le long de la route départementale devra être maintenue dans le cadre de l'aménagement du secteur de projet.



PERCY-EN-NORMANDIE



 Périmètre de l'OAP

 Accès principal

 Relief/talus à préserver

 Haie paysagère à préserver

 Habitat

Les Fresnes

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Percy-en-Normandie - Secteur les Puits

Zonage : 1AU

Superficie : 0,35 ha

Densité du programme : 15 logements / ha

Nombre de logements : Environ 5 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord du bourg de l'ancienne commune Le Chefresne devenue commune déléguée de Percy-en-Normandie, le secteur couvre une surface de 0,4 ha. Le terrain est accessible par la rue des Puits et la rue du Moulin (RD 452). A l'ouest et à l'est, l'habitat est constitué de maisons anciennes en R+1+C. Ce terrain se situe à un croisement menant à l'église Saint-Pierre. Il est surélevé par rapport à la voirie.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau d'arbres au nord.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera par la rue des Puits et par la rue du Moulin.

Deux accès permettront des entrées mutualisées sur la re des Puits.

Desserte :

Une desserte viaire sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur de projet et de relier la rue des Puits à la rue du Moulin.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation

solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Les constructions s'implanteront en bordure de la voirie de manière à assurer une continuité du linéaire bâti.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les haies existantes devront être préservées et viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines. Les arbres les plus développés devront être préservés.

Le talus et la noue parcourant la limite est du secteur devront être également préservés.



Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Hamel au Doyen

Zonage : 1AU

Superficie : 0,9 ha

Densité du programme : 15 logements / ha

Nombre de logements : Environ 13 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord-ouest du centre-bourg de Percy-en-Normandie, le secteur en dent creuse couvre une surface de 0,9 ha. Le secteur est bien connecté au centre-bourg, il est à moins de cinq minutes à pied des commerces de proximité et des équipements publics (mairie, médiathèque).

Des logements individuels groupés en front de rue sont en face du secteur de l'autre côté du secteur. Le terrain est accessible par la rue de la Cannière à l'est.

Le terrain est actuellement un verger.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès au site se fera par la RD 453 En raison du déficit de visibilité (virage) le long de la RD 58 aucun accès ne sera autorisé le long de cette voie.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur.

Des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnements communs seront composés d'un traitement paysager.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

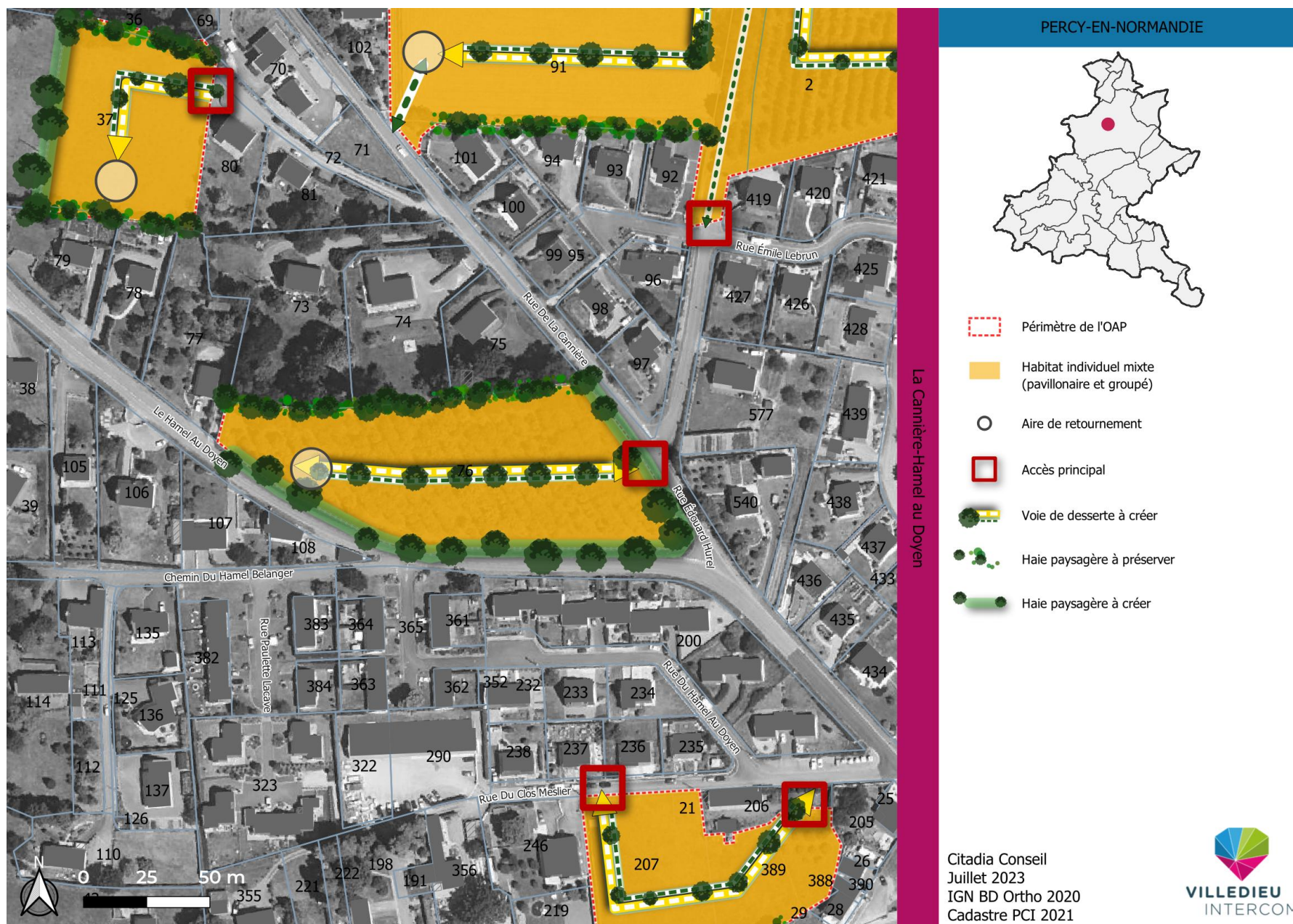
Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Une frange paysagère s'appuyant sur les arbres existants, sera maintenu sur la frange sud du secteur d'OAP.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.



SAINT MARTIN LE BOUILLANT

Saint-Martin-le-Bouillant - Secteur Ameline

Zonage : 1AU

Superficie : 0,5 ha

Densité du programme : 12 logements / ha

Nombre de logements : Environ 6 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord-ouest du centre-village de Saint-Martin-le-Bouillant, le secteur couvre une surface de 0,5 ha. Le secteur est bien connecté au centre-village, il est à moins de cinq minutes à pied des de l'église et des équipements publics (mairie, salle polyvalente).

Le site se trouve dans la continuité d'un alignement de maisons pavillonnaires (3) et une maison à l'ouest. D'autres habitations se situent en face du secteur.

Le terrain est actuellement un terrain enherbé.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal au site se fera depuis la route départementale D209 qui traverse la commune.

Desserte :

Les accès pourront être mutualisés.

L'aménagement de cheminements doux sécurisés pourront relier le secteur au centre-village.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

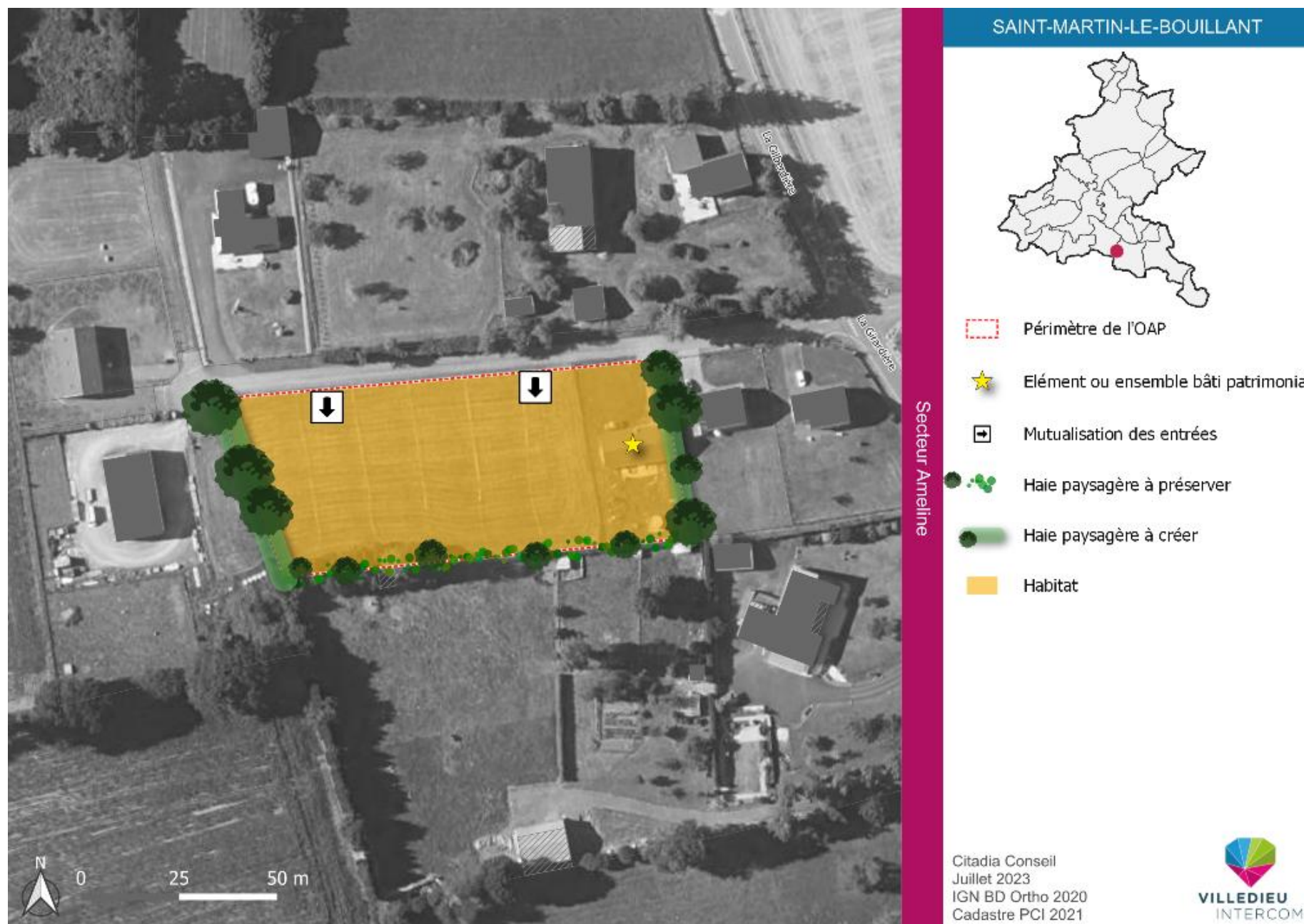
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Les haies bordant la zone en limite sud du site seront préservées pour assurer la limite avec le voisinage. Des haies à l'ouest et à l'est pourront être plantées pour assurer la limite avec les habitations avoisinantes.

Les arbres les plus développés devront être préservés



SAINT POIS

Saint-Pois - Secteur des Cuves

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,6 ha dont 0,24 ha constructible

Densité du programme : 15 logements/ha

Nombre de logements : 4 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud-ouest du centre-bourg de Saint-Pois, derrière des entreprises artisanales et des habitations pavillonnaires R+1, le secteur couvre une surface de 0,6 ha. Le site est accessible par la voie communale Le Bas du Bourg. Il est possible de rejoindre facilement le centre-bourg depuis la rue des Cuves.

Une zone humide couvre la partie ouest de la parcelle 722 et la parcelle 38.

Le terrain se situe également le long de la route départementale 48 et dispose d'une marge de recul vis-à-vis de la route.

Le terrain se situe sur une prairie avec des haies à l'ouest et quelques arbres.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès sera réalisé par la voie communale de le Bas du Bourg au nord du secteur de projet.

Aucun accès ne pourra être réalisé sur la route départementale RD 48 (route du pont Saint Jacques)

L'accessibilité par les modes doux devra se réaliser en site propre (trottoirs).

Desserte :

La desserte viaire formera une liaison à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble du secteur depuis les accès créés.

La continuité des modes doux sera assurée à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Si la zone accueille des constructions à vocation diverses : commerces, équipements, activités, il conviendra de mutualiser les stationnements publics et visiteurs. Les espaces de parkings seront composés par un traitement paysager :

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchi de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée, sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

L'implantation des constructions à l'est du secteur de projet devra nécessairement intégrer les marges de recul par rapport à la route départementale (15 mètres)

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Une cohérence entre les espaces publics paysagers et privés devra être mise en place.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Afin de favoriser le maintien de la zone humide, cette dernière fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

Les haies bocagères devront être préservées. Des haies devront être plantées sur le pourtour de la zone pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.



SAINTE CECILE

Sainte-Cécile - Secteur de la Lyre

Zonage : 1 AU

Superficie : 1,8 ha

Densité du programme : 12 logements/ha

Nombre de logements : 22 logements environ

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud du centre-bourg de Sainte-Cécile en entrée de ville et en extension du bourg. Le secteur couvre une surface de 1,8 ha. Il est accessible par la rue de la Lyre. Ce site est juste derrière un équipement public à destination de la jeunesse.

Le terrain se situe sur une terre cultivée avec des arbres à protéger.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Préserver le plus possible les arbres existants

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal se fera par la rue de la Lyre.

Un accès dédié aux mobilités douces sera aménagement au nord-ouest du site.

Desserte :

La desserte viaire pourra former une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au terrain de football au sud, en continuité avec la liaison douce existante desservant la rue Jules Ferry.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

Afin de préserver les séquences paysagères existantes et l'identité rurale de l'entrée de la commune,

La structure arborée du site devra être préservée.



VILLEDIEU LES POELES ROUFFIGNY

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Ligotière

Zonage : 1 AU

Superficie : 1 ha

Densité du programme : 18 logements/ha

Nombre de logements : Environ 18 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord-ouest de Villedieu-les-Poêles-de-Rouffigny, le secteur couvre une surface de 1 ha à l'extérieur du centre-bourg.

Le terrain est accessible par la rue de la Ligotière. Il est proche du terrain de football. Au nord, quelques habitations pavillonnaires forment un lotissement.

Le terrain est actuellement une prairie.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès principal se fera par au nord du secteur. Cet accès sera commun à l'actuelle zone U (première tranche destinée à l'urbanisation).

Desserte :

La desserte sera aménagée de manière à garantir un accès sécurisé à chaque construction.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

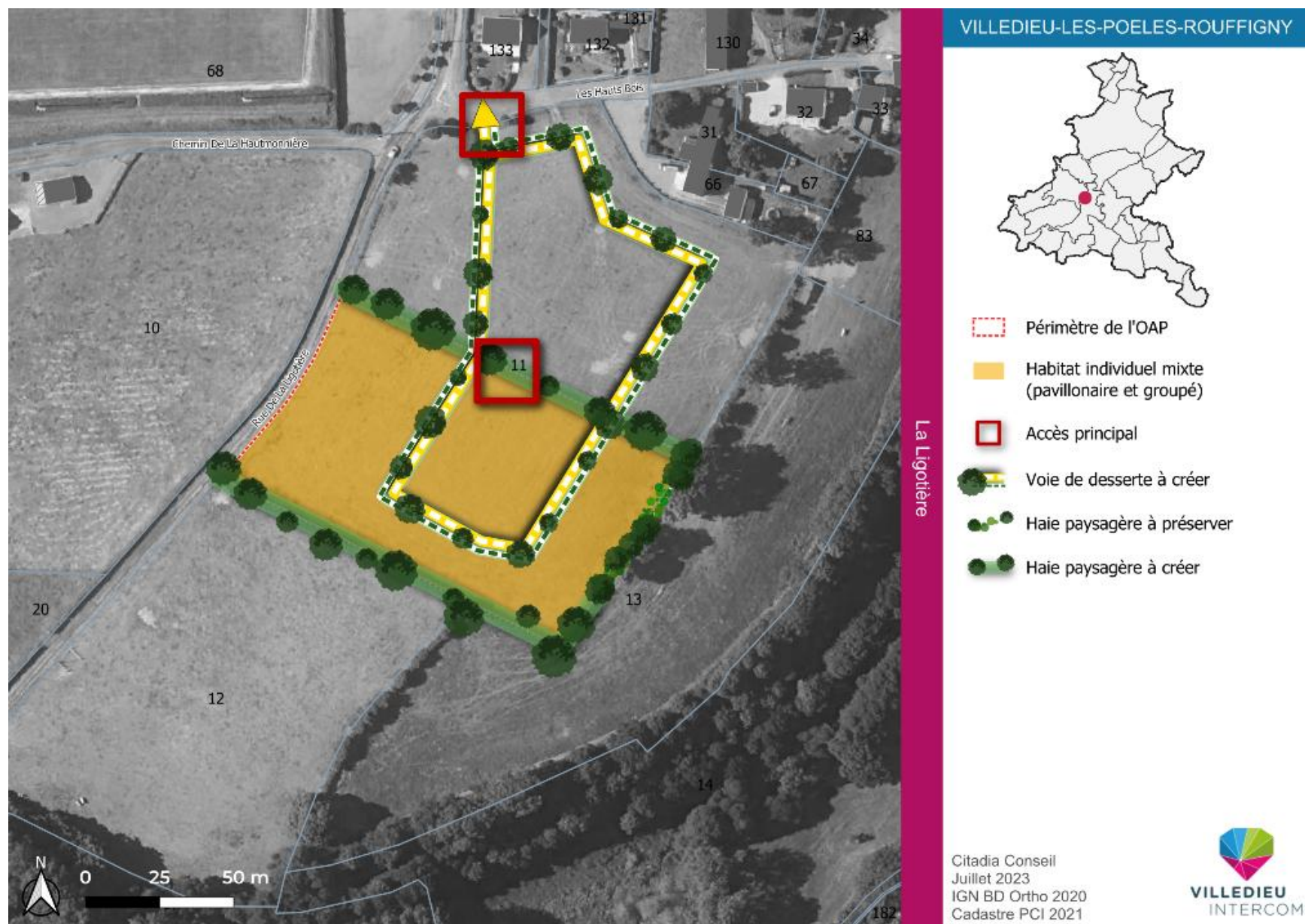
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

La structure arborée du site devra être préservée.



Villedieu les Poêles – Rouffigny – Secteur la Gaillardière

Zonage : 1AU

Superficie : 1,2 ha

Densité du programme : 18 logements/ha

Nombre de logements : 22 logements environ

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud de l'agglomération de Villedieu-les-Poêles, dans le lieu-dit la Gaillardière, le secteur couvre une surface de 1,2 ha. Il se situe derrière un alignement dense de logements individuels groupés dans la Résidence de la Normandie. Il est à 300 mètres de la gare ferroviaire et à 100 mètres du centre aéré.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies et d'arbres au milieu et au sud de la parcelle. Des parcelles agricoles bordent le terrain à l'ouest et au sud.

Enjeux et objectifs :

- Concevoir un projet qui s'intègre à la morphologie urbaine voisine ;
- Répondre aux besoins en logement et prévoir une mixité urbaine de qualité (logements intermédiaires, individuels groupés ou accolés...)
- Composer une entrée d'agglomération de qualité
- Assurer la transition avec l'espace rural par la préservation du paysage du site

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Les accès routiers et modes doux seront réalisés route de la Gaillardière.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens ou une boucle à sens unique à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble du secteur depuis les accès créés. La continuité des modes doux sera assurée à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations. Les liaisons douces devront rejoindre celles de la résidence de la Normandie pour créer une continuité de déplacement doux.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation

Les espaces de stationnement seront composés par un traitement paysager

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, (auxquels pourront être associés des activités compatibles avec la proximité d'habitations).

L'opération d'aménagement proposera des formes urbaines diversifiées garantissant une urbanisation raisonnée.

Différents modes d'habitat pourront être proposés :

- Logements individuels,
- Logements intermédiaires ou individuel groupé pour au moins un tiers de l'opération.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.

L'implantation des constructions devra respecter l'ensoleillement du bâti déjà existant de la résidence de la Normandie.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Une cohérence entre les espaces publics paysagers et privés devra être mise en place.

Une transition paysagère avec la résidence préexistante de la Normandie devra être trouvée en fond de jardin des constructions déjà existantes.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les haies bocagères existantes seront conservées en bordure du terrain d'assiette.

La haie transversale pourra être supprimée et remplacée par des arbres de haut jet en bosquets.



VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Aire de retournement
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer

La Gaillardière

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Croix au Grand

Zonage : 1 AU

Superficie : 0,7 ha

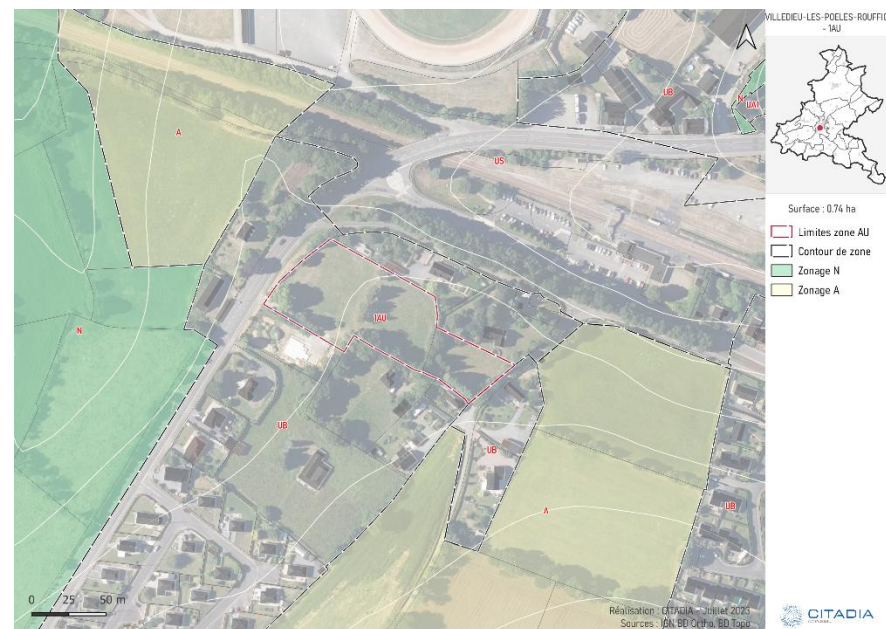
Densité du programme : 18 logements / ha

Nombre de logements : Environ 13 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au sud de Villedieu-les-Poêles-de-Rouffigny, à 50 mètres de la gare ferroviaire et à 100 mètres de l'hippodrome, le secteur couvre une surface de 0.7 ha. Le terrain est surélevé par rapport à la route départementale D975 (route d'Avranches). Il est accessible par la rue Vierge de la Croix.

Le terrain est entouré par quelques maisons pavillonnaires. Plus au sud, on trouve un lotissement dont la densité est plus importante.

Le terrain est actuellement une prairie avec des alignements d'arbres et des haies.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

L'accès principal se fera par le village de la Croix, au sud-est du secteur.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens, en impasse, pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement. Elle s'implantera en continuité de la voie de desserte existante.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies basses borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

La structure arborée du site devra être préservée.

.



La Croix au Grand

VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY



- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Aire de retournement
- Accès principal
- Ambiance végétale à créer
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur Saint-Etienne

Zonage : 1 AU

Superficie : 2,3 ha

Densité du programme : 18 logements/ha

Nombre de logements : Environ 41 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Situé au nord de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, le secteur couvre une surface de 1,9 ha. Le terrain est accessible par la rue Saint-Etienne puis par la voie de desserte de la Résidence Romane.

Il est proche du cimetière, de la brigade territoriale de proximité et à moins de 200 mètres des collèges le Dinandier et Saint-Joseph. A l'ouest, on trouve la Résidence Romane composée d'habitats individuels pavillonnaires, groupés et des logements collectifs (R+2). Le parcellaire est donc assez dense.

Le terrain est actuellement une prairie avec des haies et des alignements d'arbres à ses extrémités.

Enjeux et objectifs :

- Accueillir du logement en village rural
- Valoriser les haies bocagères existantes
- Densifier le centre bourg

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

L'accès principal se fera au nord par la rue Saint-Etienne. Les parcelles au nord sont classées en zone urbaine.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens, en impasse, pour desservir l'ensemble du secteur avec une aire de retournement. Elle s'implantera en continuité de la voie de desserte existante.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux sécurisés relieront le secteur au centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires individuels et groupés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent également être autorisées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est interdite.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

De nouvelles haies borderont la zone en limite séparative des espaces agricoles voisins.

La structure arborée du site devra être préservée.



VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY

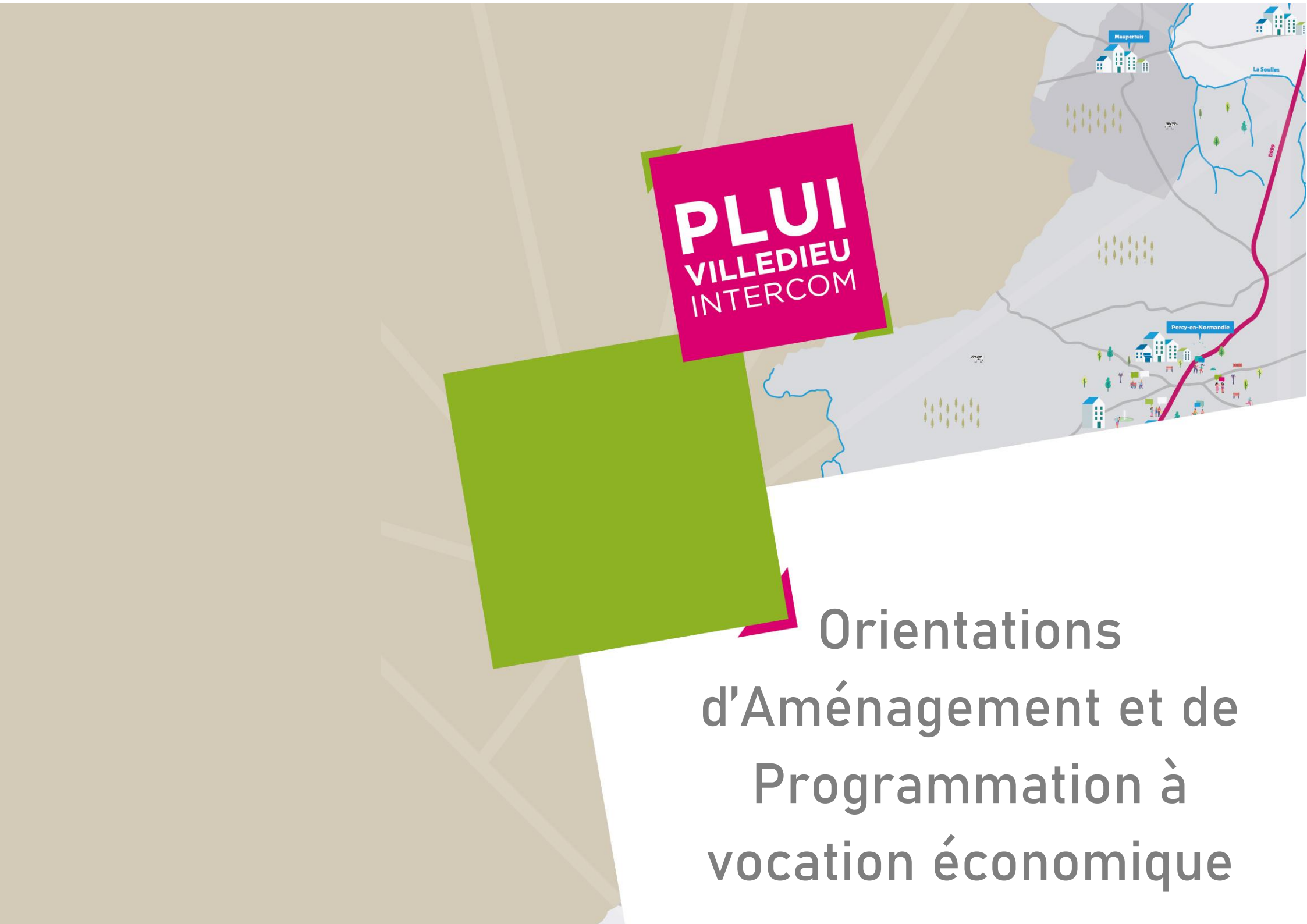


-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Voie de desserte à créer
-  Haie paysagère à préserver
-  Haie paysagère à créer

Saint-Etienne

Citadia Conseil
Juillet 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation à
vocation économique**

Fleury - Secteur ZAE route de Granville

Vocation : Activités industrielles et artisanales

Zonage : 1Aux

Superficie : 3,4 ha

Programme :

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Le site est localisé en entrée est de la commune de Fleury et couvre une surface de 3,4 ha.

Le site borde une zone d'activités plusieurs entreprises (entreprise de vente de matériel agricoles, entreprises spécialisées dans les clôtures, ou dans le forage). A l'ouest du site, on trouve un regroupement de maisons pavillonnaires dans un tissu urbain peu dense. L'accès au site est facilité par la route départementale RD924.

Enjeux et objectifs :

- Offrir des possibilités d'accueil aux entreprises tout en s'intégrant dans le paysage bocager

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Deux accès pourront être prévus à l'ouest et à l'est de la zone depuis la route de Granville (RD924). L'entrée principale pourra se faire au nord-ouest du secteur au niveau du carrefour avec la rue de l'étang.

Desserte :

La voie de desserte pourra être une voie à double sens avec une aire de retournement.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Si la zone accueille des constructions à vocation diverses : commerces, équipements, activités, il conviendra de mutualiser les stationnements publics et visiteurs. Les espaces de parkings seront composés par un traitement paysager.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible et à favoriser la sobriété. Cela impliquera une adaptation du parcellaire au projet ainsi que la mutualisation des espaces.

Qualité architecturale et formes urbaines :

L'aménagement des OAP à vocation économique devra s'attacher à optimiser au maximum le parcellaire en :

- Adaptant les parcelles au projet dans un contexte de sobriété foncière,
- Favorisant l'occupation du foncier et en limiter les déperditions d'espace,
- Préservant le potentiel constructible des parcelles,
- Favorisant la mutualisation des équipements,

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchie de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée, sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservés le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site

Les haies bocagères devront être préservées. Des haies pourront être plantées autour de la zone pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

L'aménagement de la zone d'activité économique devra intégrer une frange paysagère au droit des habitations. Cette dernière permettra en effet d'atténuer les conflits d'usage entre les activités économiques et les logements.



Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Monnerie

Vocation : Activités industrielles et artisanales

Zonage : 1Aux

Superficie : 2,3 ha

Programme : Extension de la zone d'activités économique de la Monnerie

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Le site est localisé en entrée sud de la ville. La surface représente 2,3 hectares.

Le périmètre du site présente un espace non bâti, sur une prairie semi-ouverte. Du point de vue du zonage, le site est compris au sein de la zone 1 Aux destinée à l'urbanisation future à court terme à vocation économique. Elle est située à proximité immédiate des infrastructures nécessaires pour que le bâti y soit fonctionnel (voirie et réseaux divers).

Enjeux et objectifs :

- Offrir des possibilités d'accueil aux entreprises tout en s'intégrant dans le paysage bocager
- Fournir aux entreprises locales la possibilité de se relocaliser dans une zone moderne et disposant d'une visibilité optimale à Percy-en-Normandie

Les principes de l'OAP doivent respecter le règlement applicable à la zone 1Aux.

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

L'accès à la zone d'activité sera réalisé depuis la zone d'activité existante.

Pour des raisons de sécurité routière et afin de maintenir la qualité paysagère de l'entrée de ville, aucun accès ne pourra être envisagé sur la RD 453.

L'accessibilité par les modes doux devra être priorisée via la zone d'activité existante puis la RD 999. L'accès devra se réaliser en site propre (trottoirs), en continuité de ceux existants.

Desserte :

La desserte viaire formera une liaison à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé.

La continuité des modes doux sera assurée à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Si la zone accueille des constructions à vocation diverses : commerces, équipements, activités, il conviendra de mutualiser les stationnements publics et visiteurs. Les espaces de parkings seront composés par un traitement paysager :

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible et à favoriser la sobriété. Cela impliquera une adaptation du parcellaire au projet ainsi que la mutualisation des espaces.

Qualité architecturale et formes urbaines :

L'aménagement des OAP à vocation économique devra s'attacher à optimiser au maximum le parcellaire en :

- Adaptant les parcelles au projet dans un contexte de sobriété foncière,
- Favorisant l'occupation du foncier et en limiter les déperditions d'espace,
- Préservant le potentiel constructibles des parcelles,
- Favorisant la mutualisation des équipements,

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchi de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Conformément au règlement de voirie départementale, les constructions seront implantées en retrait de la RD 453.

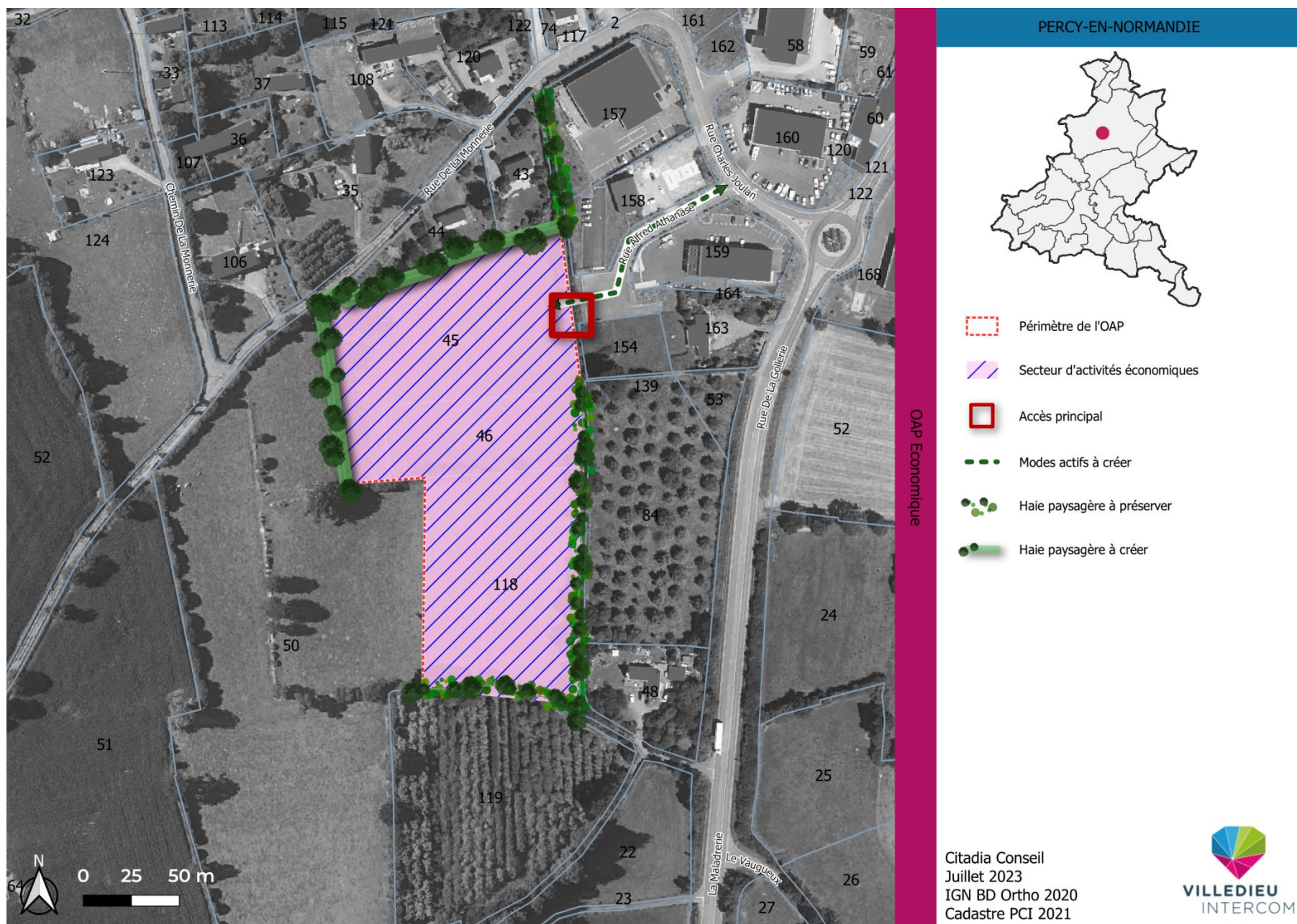
Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée, sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Une cohérence entre les espaces publics paysagers et privés devra être mise en place.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site

Les haies bocagères devront être préservées. Des haies devront être plantées sur le pourtour de la zone pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.



Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Binette

Vocation : Activités industrielles et artisanales

Zonage : 1Aux

Superficie : 1,5 ha

Programme : Extension de la zone d'activités économique de la Binette.

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Le site jouxte la zone d'activités économiques de La Binette. La surface représente 1,5 hectares.

Le périmètre du site présente un espace non bâti, sur une prairie semi-ouverte. Une entreprise est à proximité du site. Du point de vue du zonage, le site est compris au sein de la zone 1 Aux destinée à l'urbanisation future à court terme à vocation économique. Elle est située à proximité immédiate des infrastructures nécessaires pour que le bâti y soit fonctionnel (voirie et réseaux divers).

Enjeux et objectifs :

- Offrir des possibilités d'accueil aux entreprises tout en s'intégrant dans le paysage bocager.
- Fournir aux entreprises locales la possibilité de se relocaliser dans une zone moderne et disposant d'une visibilité optimale à Percy-en-Normandie.

Les principes de l'OAP doivent respecter le règlement applicable à la zone 1Aux.

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain : Accès

Un accès pourra être prévu au sud-ouest de la zone, dans la continuité de la zone d'activités économiques existante. :

Desserte :

La desserte viaire formera une liaison à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé.

La continuité des modes doux sera assurée à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation. Si la zone accueille des constructions à vocation diverses : commerces, équipements, activités, il conviendra de mutualiser les stationnements publics et visiteurs. Les espaces de parkings seront composés par un traitement paysager :

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible et à favoriser la sobriété. Cela impliquera une adaptation du parcellaire au projet ainsi que la mutualisation des espaces.

Qualité architecturale et formes urbaines :

L'aménagement des OAP à vocation économique devra s'attacher à optimiser au maximum le parcellaire en :

- Adaptant les parcelles au projet dans un contexte de sobriété foncière,
- Favorisant l'occupation du foncier et en limiter les déperditions d'espace,
- Préservant le potentiel constructibles des parcelles,
- Favorisant la mutualisation des équipements,

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchi de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée, sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Une cohérence entre les espaces publics paysagers et privés devra être mise en place.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Des haies devront être plantées sur le pourtour de la zone pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.



Villedieu les Poêles – Rouffigny – Secteur de l'Oraille

Vocation : Activités de loisirs et touristique

Zonage : 1Au

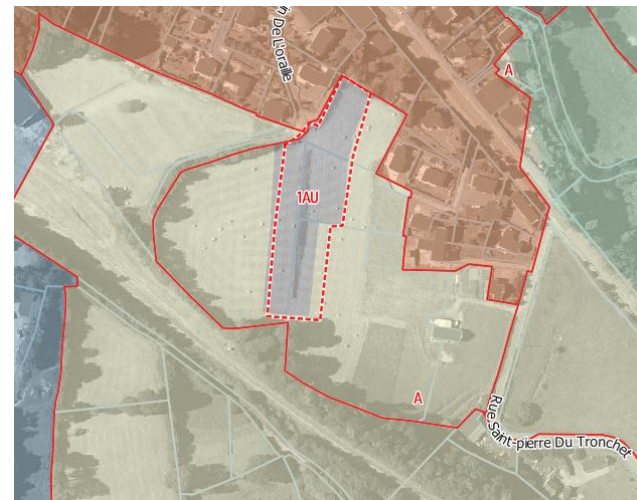
Superficie : 1,5 ha

Programme : Création d'un équipement touristique

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à intégrer :



Situation et description du site :

Le site se situe à proximité de la gare de Villedieu-les-Poêles Rouffigny et de la cité de la demi-lune.

Le périmètre du site présente un espace non bâti, sur une prairie semi-ouverte. Des logements individuels pavillonnaires et la voie ferrée jouxte le secteur de projet. Du point de vue du zonage, le site est compris au sein de la zone 1 Aux destinée à l'urbanisation future à court terme à vocation d'activité de loisirs et touristique. Cette dernière ne devra pas générer de nuisance par rapport aux logements situés à proximité directe. Elle est située à proximité immédiate des infrastructures nécessaires pour que le bâti y soit fonctionnel (voirie et réseaux divers).

Enjeux et objectifs :

- Développer une offre d'accueil touristique et de loisirs sur le territoire : centre évènementiel...
- Valoriser l'agriculture

Les principes de l'OAP doivent respecter le règlement applicable à la zone 1Au spécifique à ce secteur de projet.

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Un accès pourra être prévu au nord-est depuis le chemin de la cité de la demi-lune. L'accès de la rue de la Martinière devra être maintenu dans sa vocation agricole.

Desserte :

La desserte viaire formera une liaison à sens unique depuis la voirie existante ; Une aire de retournement devra être aménagée afin d'assurer la gestion des flux.

.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation. Les espaces de parkings seront composés par un traitement paysager :

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible et à favoriser la sobriété. Cela impliquera une adaptation du parcellaire au projet ainsi que la mutualisation des espaces.

Qualité architecturale et formes urbaines :

L'aménagement des OAP à vocation économique devra s'attacher à optimiser au maximum le parcellaire en :

- Adaptant les parcelles au projet dans un contexte de sobriété foncière,
- Favorisant l'occupation du foncier et en limiter les déperditions d'espace,
- Préservant le potentiel constructible des parcelles,
- Favorisant la mutualisation des équipements,

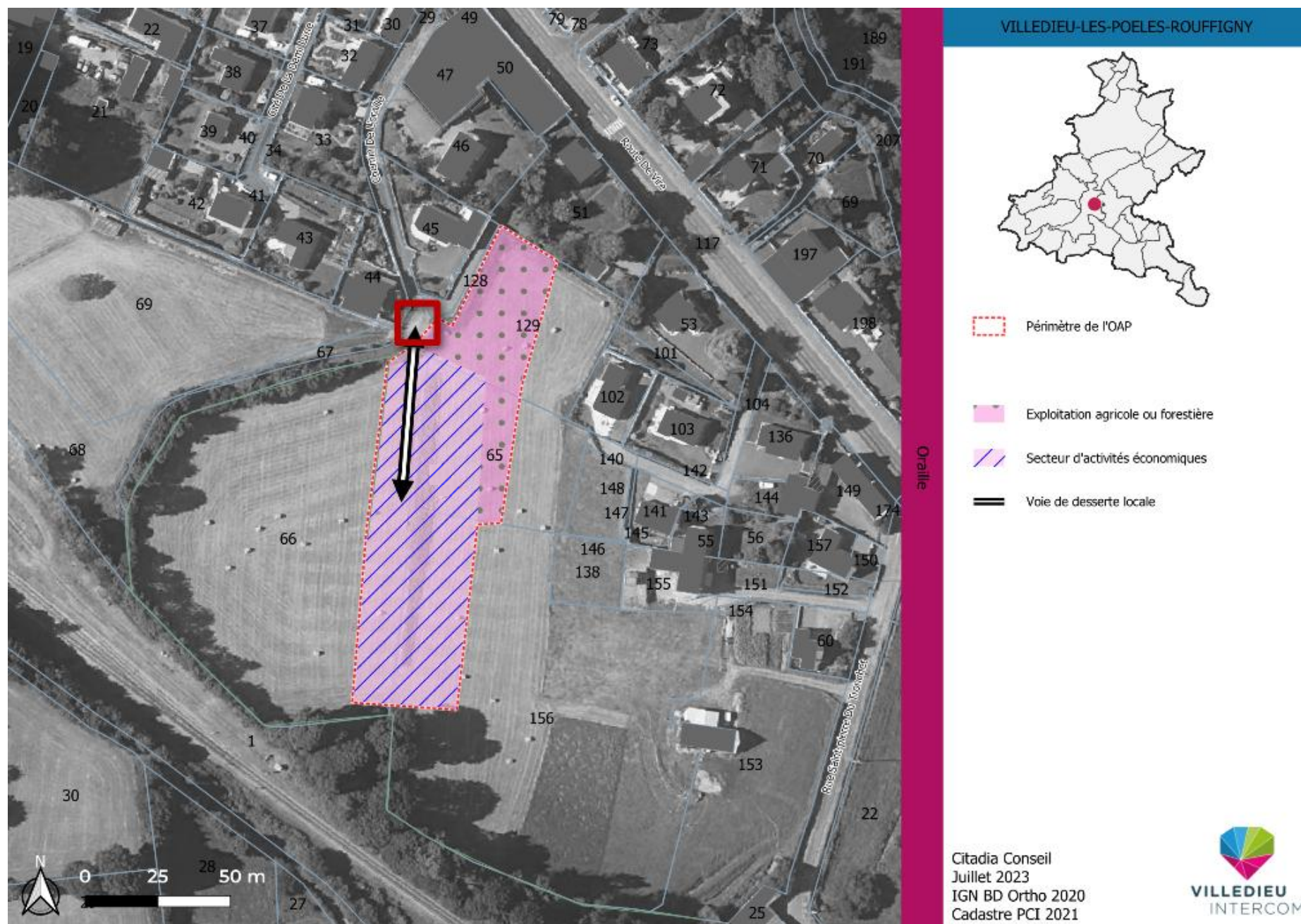
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchie de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Les constructions devront intégrer la topographie du terrain et intégrer les enjeux de ruissellement et de gestion des eaux de pluies.

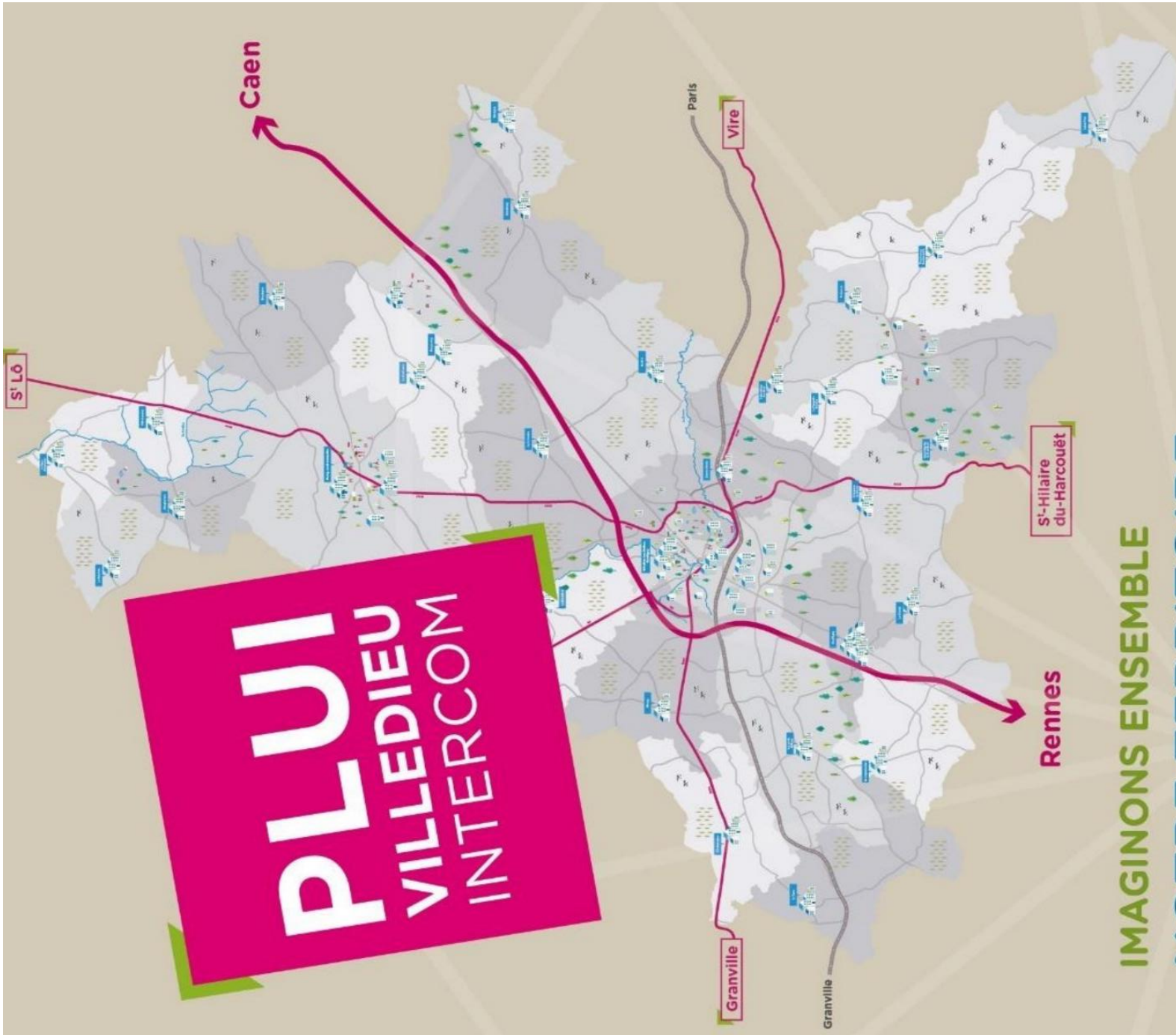
Principe de traitement paysager :

L'aménagement de l'ensemble du secteur de projet devra s'attacher à maintenir les unités paysagères existantes. Ainsi l'ensemble de haie longeant le secteur de projet devront être maintenu afin d'assurer une frange paysagère et écologique. Des sondages de zones humides devront être réalisés en amont afin de limiter l'impact du projet sur son environnement.

Une large partie du secteur de projet devra être maintenue dans sa vocation agricole.



PLU VILLEDIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM