PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAINT-LÔ AGGLO

L'AVENIR SE DESSINE AUJOURD'HUI

Modification simplifiée n°1

#4

OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 19 janvier 2026
Arrêtant la modification simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal
Fait à Saint Lô, le 19 janvier 2026

Président de Saint-Lô Agglo



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
PRÉAMBULE 5
1.1 LE CADRE LÉGISLATIF 6
LES OAP 7
2.1 LES OAP SECTORIELLES 8
2.1.1 les oap "cadre" 8
2.1.2 les OAP par secteur 14

2.1.2.1.a Les OAP "habitat" et "mixte" (liste) 16
2.1.2.1.b Les OAP "habitat" et "mixte" 20
AGNEAUX ... 20
AIREL ... 38
AMIGNY ... 42
BAUDRE ... 44
BEAUCOUDRAY ... 50
BÉRIGNY ... 54
BEUVRIGNY ... 56
BIEVILLE ... 58
BOURGVALLÉES ... 62
CANISY ... 86
CARANTILLY ... 96
CAVIGNY ... 98
CERISY-LA-FORÊT ... 106
CONDÉ-SUR-VIRE ... 114
COUVAINS ... 130
DANGY ... 134
DOMJEAN ... 140
FOURNEAUX ... 152
GRAIGNES-MESNIL-ANGOT ... 156
LA BARRE-DE-SEMILLY ... 166
LA MEAUFFE ... 170
LAMBERVILLE ... 174
LE DÉZERT ... 176
LE LOREY ... 180
LE MESNIL-AMEY ... 184
LE MESNIL-EURY ... 188
LE MESNIL-ROUXELIN ... 196
LE MESNIL-VERNERON ... 202
LE PERRON ... 204
MARIGNY-LE-LOZON ... 206
MONTREUIL-SUR-LOZON ... 222
MOON-SUR-ELLE ... 230
MOYON-VILLAGES ... 238
PONT-HÉBERT ... 250
QUIBOU ... 264
RAMPAN ... 266
REMILLY-LES-MARAIS ... 270
SAINT-AMAND-VILLAGES ... 278
SAINT-ANDRÉ-DE-L'ÉPINE ... 294
SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE ... 298
SAINTE-SUZANNE-SUR-VIRE ... 304
SAINT-FROMOND ... 308
SAINT-GEORGES-D'ELLE ... 310
SAINT-GEORGES-MONTCOCQ ... 314
SAINT-GERMAIN-D'ELLE ... 318
SAINT-GILLES ... 324
SAINT-JEAN-D'ELLE ... 330
SAINT-JEAN-DE-DAYE ... 358
SAINT-JEAN-DE-SAVIGNY ... 370
SAINT-LÔ ... 374
SAINT-LOUET-SUR-VIRE ... 421
SAINT-MARTIN-DE-BONFOSSÉ ... 425
SAINT-PIERRE-DE-SEMILLY ... 427
SAINT-VIGOR-DES-MONTS ... 433
TESSY BOCAGE ... 435
THÈREVAL ... 465
TORIGNY-LES-VILLES ... 475
VILLIERS-FOSSARD ... 497

2.1.2.2 Les OAP à vocation principale "équipement" 503
2.1.2.3 Les OAP à vocation principale "économie" 517
AIREL ... 521
AGNEAUX ... 523
CAVIGNY ... 527
CERISY-LA-FORÊT ... 529
CONDÉ-SUR-VIRE ... 531
DOMJEAN ... 537
LE DÉZERT ... 539
MARIGNY-LE-LOZON ... 541
MOYON-VILLAGES ... 547
RAMPAN ... 551
REMILLY-LES-MARAIS ... 553
ST ANDRÉ-DE-L'ÉPINE ... 555
ST FROMOND ... 557
SAINT-GILLES ... 559
SAINT-GEORGES-MONTCOCQ ... 565
SAINT-LÔ ... 571
TESSY-BOCAGE ... 579
TORIGNY-LES-VILLES ... 583

2.3 OAP VALANT RÈGLEMENT 587
2.4 OAP "DENSITÉ" 598
2.5 OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE "TVB" 601

1

PRÉAMBULE

1.1 LE CADRE LÉGISLATIF

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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

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

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

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

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour Saint-Lô Agglo repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

2

LES OAP

2.1 LES OAP SECTORIELLES

2.1.1 LES OAP "CADRE"

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. **Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.**

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

// RECHERCHER DES FORMES URBAINES CONCILIANT GESTION ÉCONOME DES ESPACES ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

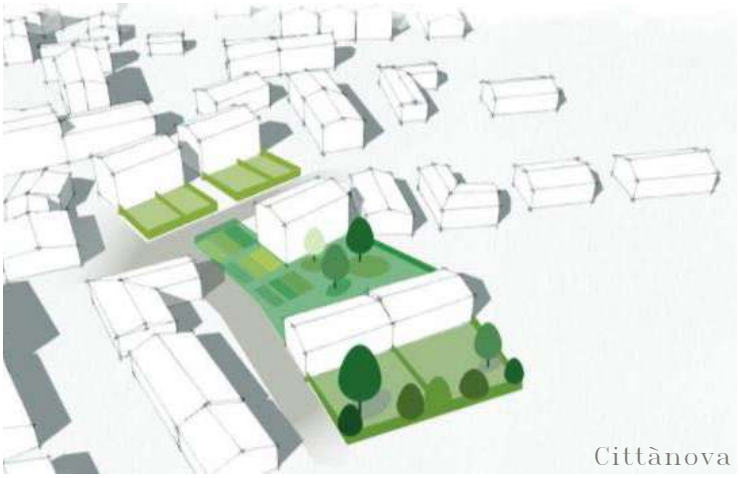
_Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.

A noter, les jardins privatifs liés aux habitations situées dans un secteur d'OAP localisé en extension urbaine doivent prendre place dans le secteur d'OAP.



// ADAPTER LES FORMES URBAINES EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

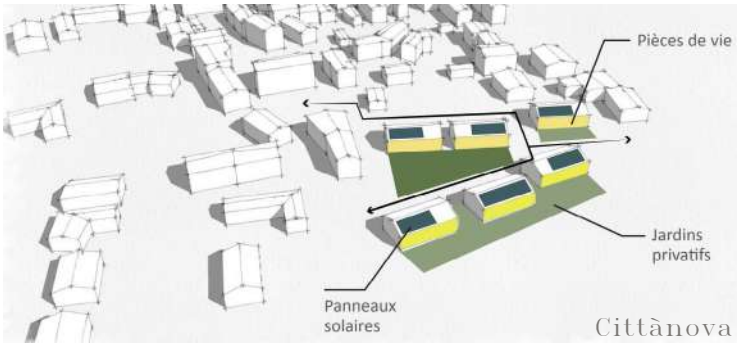
Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

_Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

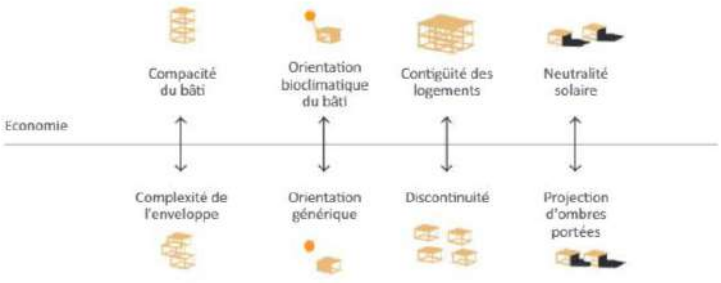


_Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffé (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



// INSCRIRE LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

_Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.



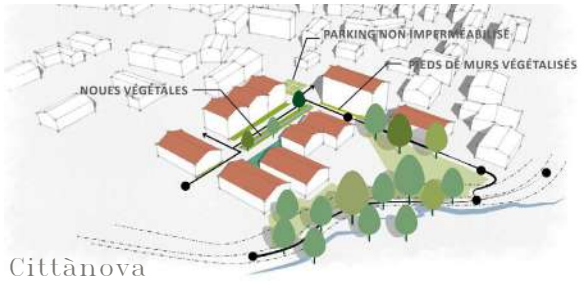
Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Les espèces invasives ou exotiques sont interdites (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Cet aménagement vise également la perméabilité des sols et la création de zones de fraîcheur.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisées...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

_Préférer des haies vives en clôture

Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)



Les haies vives devront être mise en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels. La formation d'un talus lors de la création d'une haie sera privilégiée.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.

_Gestion de la végétation et de la biodiversité

Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), au moins 2 actions parmi les 7 catégories suivantes sont obligatoires. Ces opérations devront également prévoir l'intégration d'un espace de pleine terre facilement accessible dédié au compostage collectif :

- **gestion extensive ou agroécologique des haies**, sans taille de avril à juillet inclus ;

- **maintien ou création de refuges et d'abris écologiques** *(tas de pierres, tas de bois/branches, tas de feuilles ; conservation de vieux arbres sur pied et de souches avec un balisage de sécurité..)*.

- **installation de nichoirs/gîtes**, participant au développement des espèces prédatrices *(Mésanges, Chauves-souris...)* de certaines espèces indésirables *(Pyrales, processionnaire du Pin, moustiques...)*

- **techniques alternatives de désherbage** lorsque celui-ci est nécessaire *(manuelles, mécaniques, plantation de couvres-sol ou paillage végétal plutôt que paillage minéral...)*.

- **tolérance pour la végétation spontanée**, accompagnée par une pédagogie grand public le cas échéant,

- **le recyclage et la réutilisation des déchets verts** (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...) ; l'usage d'essences poussant moins vite donc moins productrices de déchets verts (les espèces locales participent à cette dynamique, contrairement aux espèces exotiques type Thuya, Laurier palme) (cf annexe du règlement écrit).

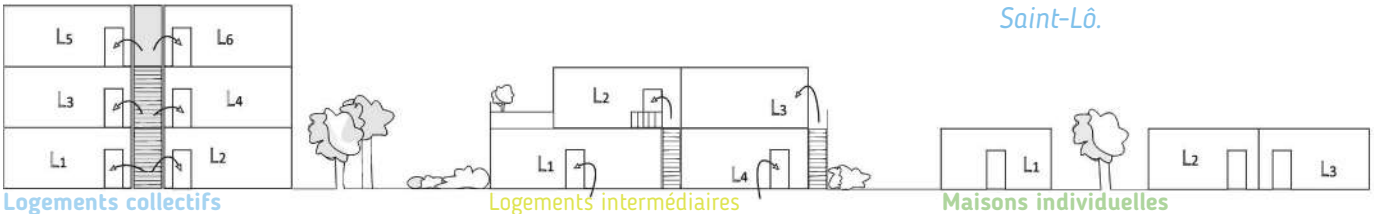
- **Pour lutter contre les plantes envahissantes** (la Renouée du japon, l'Ambroisie...) durant les chantiers urbains, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. Les apports extérieurs de paillage et de compost devront être vérifiés pour éviter la contamination par des invasives (espèces végétales et animales).

// RECHERCHER DES FORMES D'HABITAT VARIÉES

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée. En cohérence avec les orientations du PLH et PADD du PLUi, **la part de logements collectifs ou semi-collectifs parmi les logements créés dans les communes du pôle majeur tendra à représenter 35 à 45% des logements à l'échelle du pôle majeur.**

Rappel : les communes du pôle majeur sont >
Agneaux,
Baudre,
La Barre-de-Semilly,
Saint-Georges-Montcoq,
Saint-Lô.



Logements collectifs — Logements intermédiaires — Maisons individuelles

A noter que les objectifs en termes de logements sociaux précisés dans les secteurs d'OAP peuvent, (sans précision/ indication contraire), comprendre tous types de logements sociaux : logements sociaux, Logements Locatifs Sociaux au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, logements sociaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), etc.

A noter : au sein des OAP, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf partie ''exceptions aux règles d'urbanisme'' > ''dérogations'' du règlement écrit).

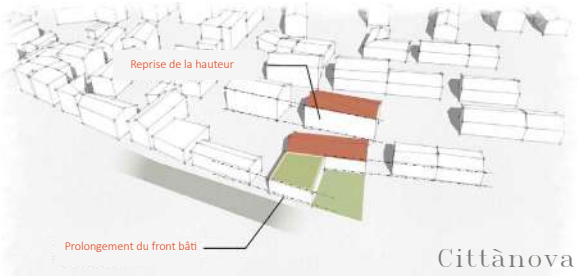
// INSCRIRE LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI

_Assurer les alignements et reprises de hauteur

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.



_Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

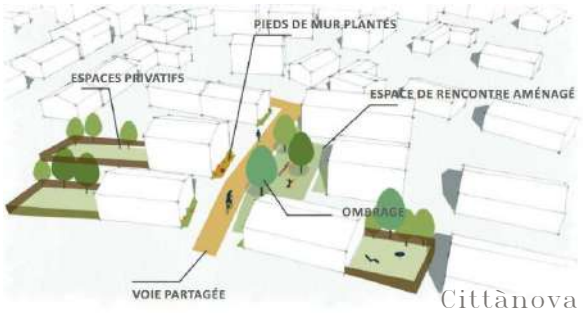
Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.



_Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été. Il est fortement recommander de créer des espaces publics conviviaux, même lorsque ceux-ci ne sont pas indiqués dans les OAP sectorielles.



// ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

→ L'ensemble des secteurs "AUh" de plus de 3 500m² des communes ayant au moins 4 zones à urbaniser à vocation habitat "AUh" (sauf ville de Saint-Lô) devront conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à urbaniser à vocation habitat "AUh" à la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire - date de signature du permis de construire qui fait foi), au sein du secteur précédent de la même commune (échelle de chaque centralité des communes pour les communes nouvelles), d'au moins 80% de sa programmation minimale

→ La prescription précédente ne concerne par les OAP :

- situées en densification urbaine
- proposant une part de logements sociaux
- proposant un ou plusieurs équipements collectifs

→ La prescription précédente s'applique par tranche pour les OAP proposant des tranches.

Ex : La tranche «A» de l'OAP «1» est achevée à 80%. Il pourra être réalisé : soit la tranche «B» de cette même OAP «1» ou une autre OAP «2».

→ *L'ouverture prévisionnelle de chaque secteur peut être adaptée/décalée pour toute zone à urbaniser à vocation habitat « AUh » en raison d'éventuelles difficultés de montage administratif ou technique ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet.*

2.1.2 LES OAP PAR SECTEUR

2.1.1 LA LÉGENDE COMMUNE

Les schémas d'aménagements des OAP utilisent une légende commune détaillée ci-dessous.

// Vocation dominante des espaces

Espace destiné prioritairement à la création de logements

Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs, etc.)

Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.).
Le caractère obligatoire ou non est spécifié dans le corps du texte des OAP

Espace dédié à un usage spécifié dans le corps du texte des OAP

Espace dédié prioritairement à un usage à vocation économique

Espace dédié prioritairement à un usage à vocation d'équipements

Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc. autout duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)

// Accès et desserte (position indicative)



Voie de desserte structurante à créer



Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces



Liaison douce à créer



Amorce de voirie à créer

Créer un espace dédié au retournement des véhicules

// Implantation et forme urbaine



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus génantes.



Eléments d'ordre patrimonial à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : boulangerie)

Eléments d'ordre naturel à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : mare)



Sens de la pente et de l'implantation du bâti

// Paysage et environnement



Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants



Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants



Végétaliser (arbres, arbustes etc.)



Conserver des vues



Zone humide identifiée sur le réglement graphique : le projet d'aménagement applique le principe «éviter, réduire compenser» et est soumis aux règles inscrites dans le réglement écrit

2.1.2.1.a Les OAP "habitat" et "mixte" (liste)

// Liste des secteurs d'OAP à vocation principale habitat situés en extension

Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale
50002_1	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_2	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_3	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_7	Agneaux	_	Pôle majeur
50004_2	Airel	_	Autre
50006_1	Amigny	_	Autre
50034_1	Baudre	_	Pôle majeur
50034_3	Baudre	_	Pôle majeur
50034_5	Baudre	_	Pôle majeur
50039_2	Beaucoudray	_	Autre
50039_3	Beaucoudray	_	Autre
50046_1	Bérigny	_	Autre
50050_1	Beuvrigny	_	Autre
50054_1	Biéville	_	Autre
50054_2	Biéville	_	Autre
50546_10	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité
50546_13	Bourgvallées	Le Mesnil-Herman	Pôle de proximité
50546_14	Bourgvallées	Le Mesnil-Herman	Pôle de proximité
50546_16	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité
50546_17	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité
50546_18	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	Pôle de proximité
50546_19	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	Pôle de proximité
50546_3	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité
50546_4	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité
50546_5	Bourgvallées	Soulles	Pôle de proximité
50546_8	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité
50095_1	Canisy	Canisy	Pôle de proximité
50095_10	Canisy	Saint-Ébremond-de-Bonfossé	Pôle de proximité
50095_11	Canisy	Canisy	Pôle de proximité
50095_8	Canisy	Canisy	Pôle de proximité
50095_9	Canisy	Canisy	Pôle de proximité
50098_1	Carantilly	_	Autre
50106_1	Cavigny	_	Autre
50106_4	Cavigny	_	Autre
50106_5	Cavigny	_	Autre
50106_6	Cavigny	_	Autre
50110_1	Cerisy-la-Forêt	_	Pôle d'hyper proximité
50110_2	Cerisy-la-Forêt	_	Pôle d'hyper proximité
50110_3	Cerisy-la-Forêt	_	Pôle d'hyper proximité
50139_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_2	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_3	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_4	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_5	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50148_1	Couvains	_	Autre
50148_4	Couvains	_	Autre
50159_2	Dangy	_	Autre
50159_5	Dangy	_	Autre
50164_1	Domjean	_	Autre
50164_10	Domjean	_	Autre
50164_11	Domjean	_	Autre
50164_7	Domjean	_	Autre
50164_9	Domjean	_	Autre
50192_1	Fourneaux	_	Autre
50192_2	Fourneaux	_	Autre
50216_1	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre
50216_2	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre
50216_3	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre
50216_4	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre
50032_3	La Barre-de-Semilly	_	Pôle majeur
50297_1	La Meauffe	_	Pôle d'hyper proximité
50261_1	Lamberville	_	Autre
50161_1	Le Dézert	_	Autre
50161_2	Le Dézert	_	Autre
50279_2	Le Lorey	_	Autre
50279_5	Le Lorey	_	Autre
50302_1	Le Mesnil-Amey	_	Autre
50302_4	Le Mesnil-Amey	_	Autre
50310_4	Le Mesnil-Eury	_	Autre
50310_6	Le Mesnil-Eury	_	Autre
50310_7	Le Mesnil-Eury	_	Autre
50321_2	Le Mesnil-Rouxelin	_	Autre
50324_1	Le Mesnil-Veneron	_	Autre
50398_1	Le Perron	_	Autre
50292_6	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_9	Marigny Le Lozon	Lozon	Pôle structurant secondaire
50352_1	Montreuil-sur-Lozon	_	Autre
50352_3	Montreuil-sur-Lozon	_	Autre
50352_4	Montreuil-sur-Lozon	_	Autre
50352_5	Montreuil-sur-Lozon	_	Autre
50356_1	Moon-sur-Elle	_	Autre
50356_2	Moon-sur-Elle	_	Autre
50356_4	Moon-sur-Elle	_	Autre
50356_7	Moon-sur-Elle	_	Autre
50363_1	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_10	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_11	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_5	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_6	Moyon-Villages	Le Mesnil-Opac	Pôle d'hyper proximité
50363_9	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50409_1	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50409_10	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50409_12	Pont-Hébert	Le Hommet-d'Arthenay	Pôle d'hyper proximité
50409_3	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50409_5	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50409_7	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50409_8	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité
50420_5	Quibou	_	Autre
50423_1	Rampan	_	Pôle d'hyper proximité
50423_2	Rampan	_	Pôle d'hyper proximité
50431_10	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Pôle d'hyper proximité
50431_11	Remilly-les-Marais	Le Mesnil-Vigot	Pôle d'hyper proximité
50431_2	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Pôle d'hyper proximité
50431_3	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Pôle d'hyper proximité
50444_12	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_13	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_2	Saint-Amand-Villages	Placy-Montaigu	Pôle structurant secondaire
50444_6	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_9	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50446_1	Saint-André-de-l'Épine	_	Autre
50446_5	Saint-André-de-l'Épine	_	Autre
50455_1	Saint-Clair-sur-l'Elle	_	Saint-Clair-sur-l'Elle
50455_2	Saint-Clair-sur-l'Elle	_	Saint-Clair-sur-l'Elle
50455_3	Saint-Clair-sur-l'Elle	_	Saint-Clair-sur-l'Elle
50556_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	_	Autre
50468_1	Saint-Fromond	_	Pôle d'hyper proximité
50473_1	Saint-Georges-d'Elle	_	Autre

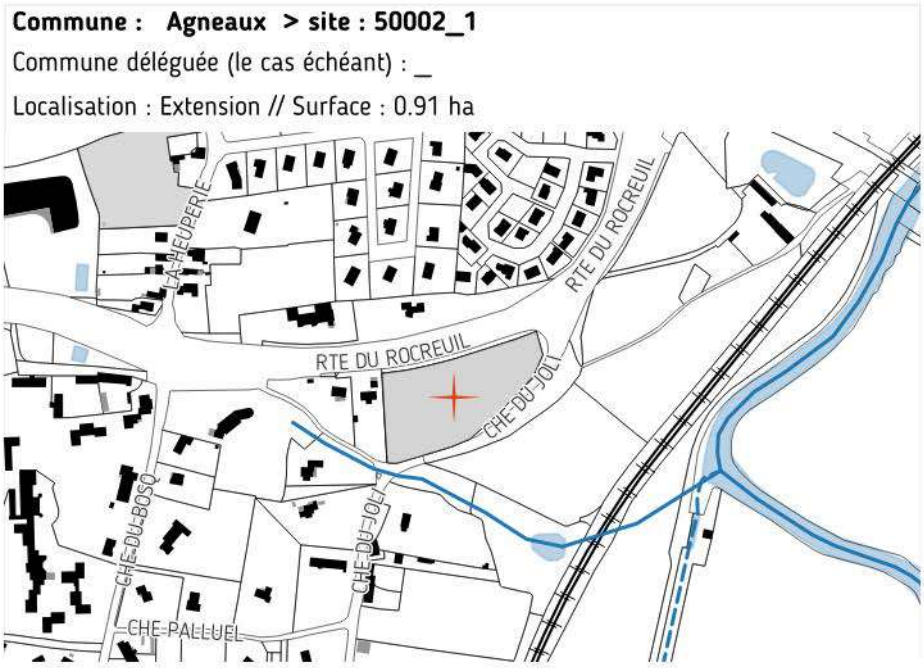
50473_2	Saint-Georges-d'Elle	_	Autre
50475_4	Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur
50475_5	Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur
50476_1	Saint-Germain-d'Elle	_	Autre
50476_2	Saint-Germain-d'Elle	_	Autre
50476_3	Saint-Germain-d'Elle	_	Autre
50483_1	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50483_2	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50492_1	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50492_10	Saint-Jean D'elle	Notre-Dame-d'Elle	Autre
50492_15	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_18	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_19	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50492_2	Saint-Jean D'elle	Précorbin	Autre
50492_20	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_5	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_6	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_8	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50488_1	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50488_2	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50488_3	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50488_4	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50491_2	Saint-Jean-de-Savigny	_	Autre
50491_3	Saint-Jean-de-Savigny	_	Autre
50502_16	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_6	Saint-Lô		Pôle majeur
50002_Hutrel	Saint-Lô		Pôle majeur
50504_1	Saint-Louet-sur-Vire	_	Autre
50504_2	Saint-Louet-sur-Vire	_	Autre
50512_8	Saint-Martin-de-Bonfossé	_	Autre
50538_1	Saint-Pierre-de-Semilly	_	Autre
50538_2	Saint-Pierre-de-Semilly	_	Autre
50538_3	Saint-Pierre-de-Semilly	_	Autre
50563_3	Saint-Vigor-des-Monts	_	Autre
50592_1	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_14	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_17	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_18	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_2	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_5	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50592_7	Tessy Bocage	Pont-Farcy	Pôle de proximité
50592_8	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50239_1	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité
50239_2	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité
50239_5	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité
50239_6	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité
50239_7	Thèreval	La Chapelle-en-Juger	Pôle d'hyper proximité
50601_10	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_12	Torigny les Villes	Giéville	Pôle structurant secondaire
50601_15	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_16	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_2	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_3	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_4	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_8	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_9	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50641_1	Villiers-Fossard	_	Autre
50641_3	Villiers-Fossard	_	Autre
50641_5	Villiers-Fossard	_	Autre

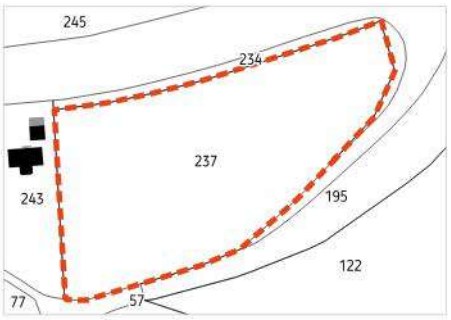
// Liste des secteurs d'OAP à vocation principale habitat situés en densification

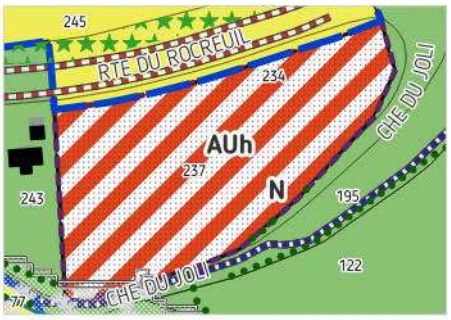
Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale
50002_d_1	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_d_2	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_d_3	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_d_4	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_d_5	Agneaux	_	Pôle majeur
50004_d_1	Airel	_	Autre
50546_d_2	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité
50110_d_1	Cerisy-la-Forêt	_	Pôle d'hyper proximité
50139_d_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_d_2	Condé sur Vire	Le Mesnil-Raoult	Pôle structurant secondaire
50159_d_1	Dangy	_	Autre
50164_d_1	Domjean	_	Autre
50216_d_1	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre
50297_d_1	La Meauffe	_	Pôle d'hyper proximité
50310_d_1	Le Mesnil-Eury	_	Autre
50321_d_1	Le Mesnil-Rouxelin	_	Autre
50321_d_2	Le Mesnil-Rouxelin	_	Autre
50292_10	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_2	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_5	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_2	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_4	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_5	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50444_d_1	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_d_2	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_d_3	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50556_d_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	_	Autre
50483_d_1	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50492_d_3	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_d_4	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_d_5	Saint-Jean D'elle	Notre-Dame-d'Elle	Autre
50488_d_1	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50488_d_3	Saint-Jean-de-Daye	_	Pôle de proximité
50502_d_1	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_d_2	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_d_4	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_d_6	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50002_Hutrel	Saint-Lô		Pôle majeur
50592_d_2	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50592_d_4	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_d_5	Tessy Bocage	Pont-Farcy	Pôle de proximité
50592_d_6	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50601_14	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_d_2	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire

AGNEAUX

// SITE ET SITUATION

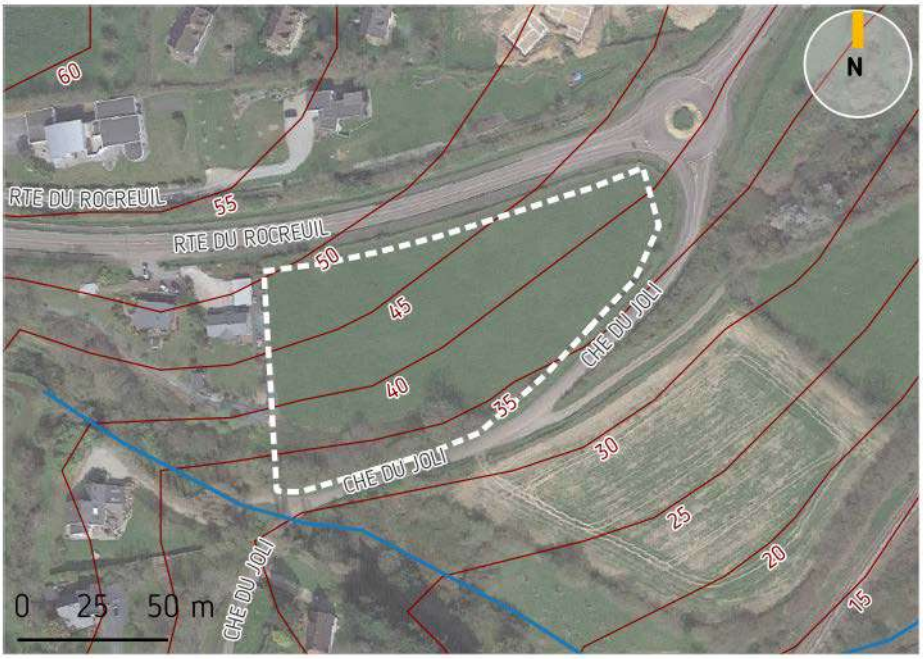






Le site constitue un espace d'extension situé au sud de la commune. Il est bordé, au nord, par la RD972 (route du Rocreuil) inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo, et au sud, par le chemin du Joli, inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une forte pente vers le sud marque le site, qui surplombe le chemin du Joli et les paysages bocagers de la Vallée de la Vire. L'habitation riveraine s'inscrit d'ailleurs dans ce relief avec une construction sur pilotis. Des motifs végétaux borde le site au sud, le long du chemin du Joli, et assurent la transition avec la zone humide au sud-ouest du site.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations plutôt diffuses au sud et de type pavillonnaire au nord (un lotissement est en construction au nord de la parcelle, le long de la route du Rocreuil). Néanmoins, seule la limite ouest borde une parcelle habitée. A moins de 500m se trouve le parc d'activités de la Tremblaye très fréquenté, notamment pour son centre commercial.

Le site est bordé par une voie très circulée connectée à la N174 et au parc d'activités. Une parcelle linéaire au nord du site garanti le recul depuis la voie. Le secteur est également bien desservi par les voies douces existantes. La piste cyclable intégrée au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo borde le site le long de la RD972. Par ailleurs, le chemin du Joli connecte le site au chemin de halage de la Vire en quelques minutes à pied.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

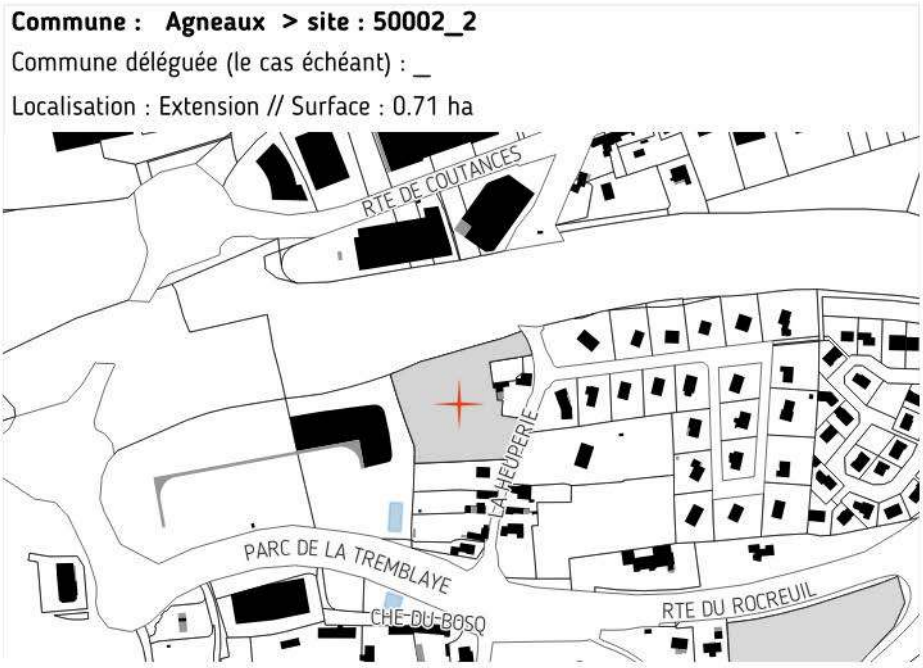
L'accès mutualisé se fera depuis le chemin du Jolile **(1)** et veillera à faciliter la circulation des véhicules vis-à-vis de la topographie. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, afin d'assurer la connexion avec la voie verte existante au sud (chemin de halage), le long de la Vire. De façon complémentaire, un accès pour les cyclistes pourra éventuellement être intégré au nord afin de connecter directement le site à la voie cyclable **(2)**.

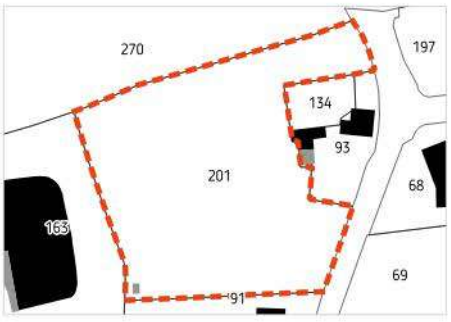
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie très marquée du site et veillera à l'intégration du bâti dans la pente. Celle-ci implique un terrassement sur différents niveaux **(3)**, qui privilégie la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), facilite l'accès au soleil et participe aux performances énergétiques des constructions. La bonne gestion de la topographie et du contexte paysager implique une densité minimale attendue plus faible que les autres secteurs de la commune.

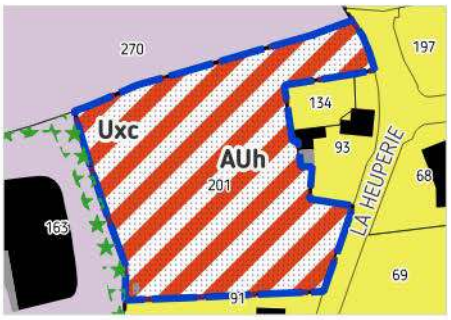
Les espaces verts permettent d'assurer le recul et les transitions avec les éléments structurants. Au sud, un aménagement paysager assurera les bonnes intégration et préservation de la haie et du talus existants **(4)**. Au nord, un recul sécuritaire depuis la voie est déjà assuré **(5)**. À l'ouest, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la parcelle riveraine est encouragée, afin de limiter les vis-à-vis **(6)**.



// SITE ET SITUATION

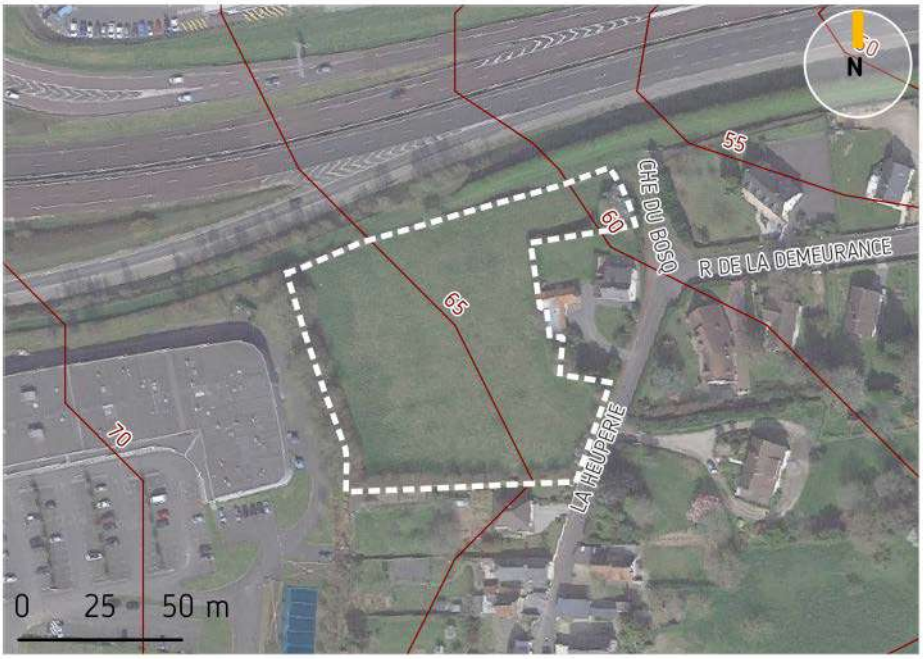






Le site constitue un espace d'extension situé au sud de la commune. Il borde la N174 au nord et est desservi, au sud, par le chemin du Bosq.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers l'est marque légèrement le site. Le secteur est actuellement un espace enherbé planté en bordure.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire. Il contourne une parcelle habitée, borde le parc d'activités de la Tremblaye et avoisine le centre commercial, dont il est séparé par une haie arborée. La parcelle est également séparée de la N174 par un talus et une haie végétale insuffisante par endroit.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

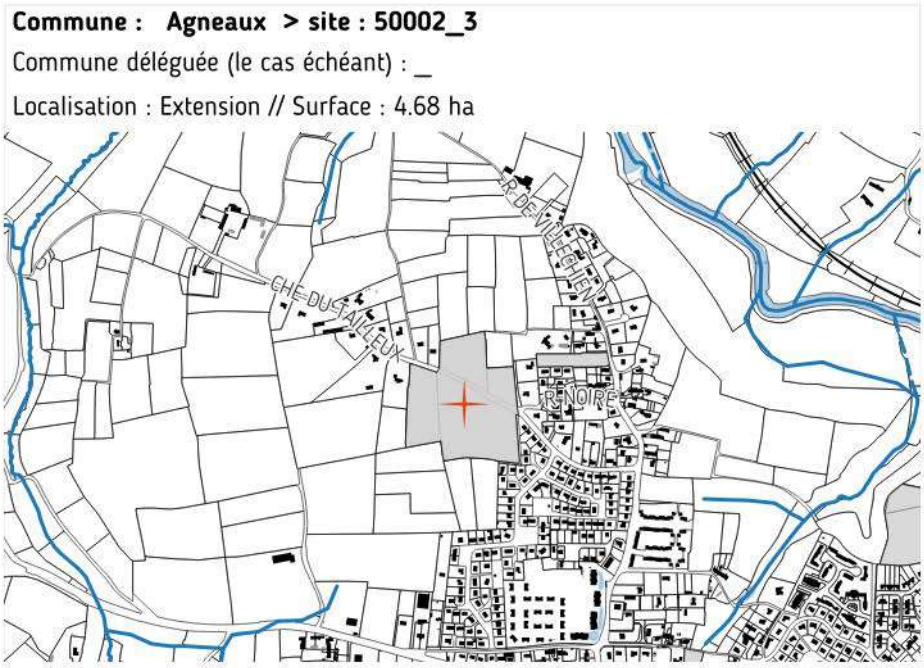
L'entrée par la voie de desserte principale se fera depuis l'extrémité nord du Chemin du Bosq **(1)**. Les espaces de circulation se feront le long de la voie jusqu'à la sortie, au sud de la parcelle **(2)**, afin d'assurer un certain recul des logements concernant le vis-à-vis avec la parcelle voisine et de structurer l'espace dédié aux logements. La mise en place de la sortie au sud de la parcelle nécessite un réaménagement paysager du secteur, afin de rendre le pente du talus accessible aux véhicules, de rendre la desserte qualitative et de libérer le trottoir pour la circulation des piétons. Afin de limiter l'espace dédié à la circulation, un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(3)**.

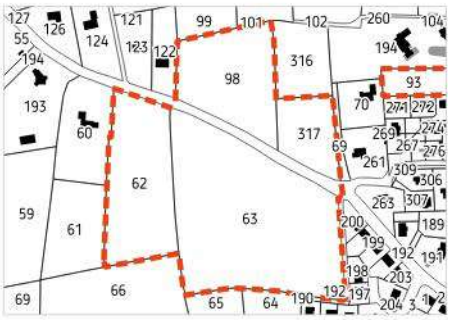
La mitoyenneté entre les constructions, ainsi qu'une part (30%) de logements intermédiaires seront privilégiés, afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation des surfaces.

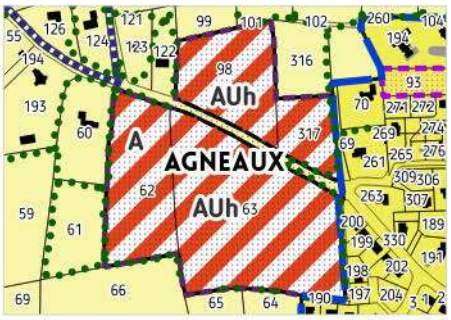
Afin de garantir la séparation visuelle et phonique de la voie rapide au nord de la parcelle, le renforcement de la haie végétale et la plantation d'un nouvel alignement d'arbres est à prévoir **(4)**. De même, le vis-à-vis et le recul avec la parcelle riveraine seront assurés par une nouvelle séquence végétale **(5)**. Les autres haies **(6)** sont à conserver.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-ouest de la commune dans le quartier de Villechien. Il est accessible par le chemin du Tailleux.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement un espace cultivé, planté de haies et d'importants motifs végétaux en bordure. Il est composé de trois parcelles qui forment deux espaces distincts, de part et d'autre du chemin du Tailleux.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, mais le secteur est principalement constitué de terrains agricoles.

Il se trouve à proximité (environ 200m) des transports en commun (ligne de bus urbain n°1 / arrêt Villechien) et d'un itinéraire de promenade menant au chemin de halage de la Vire.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% de logements sociaux.

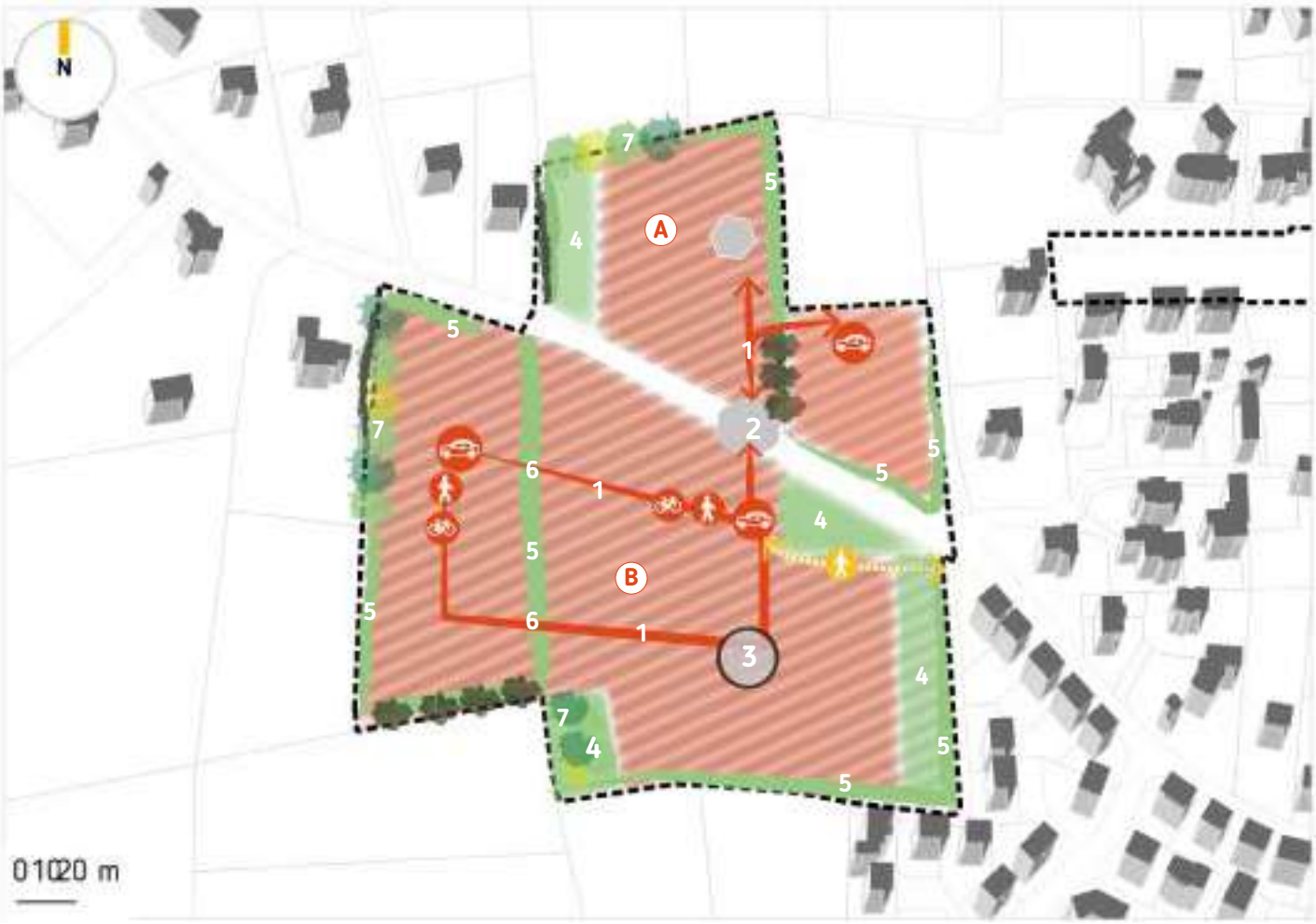
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B), réparties de part et d'autre du Chemin du Tailleux.

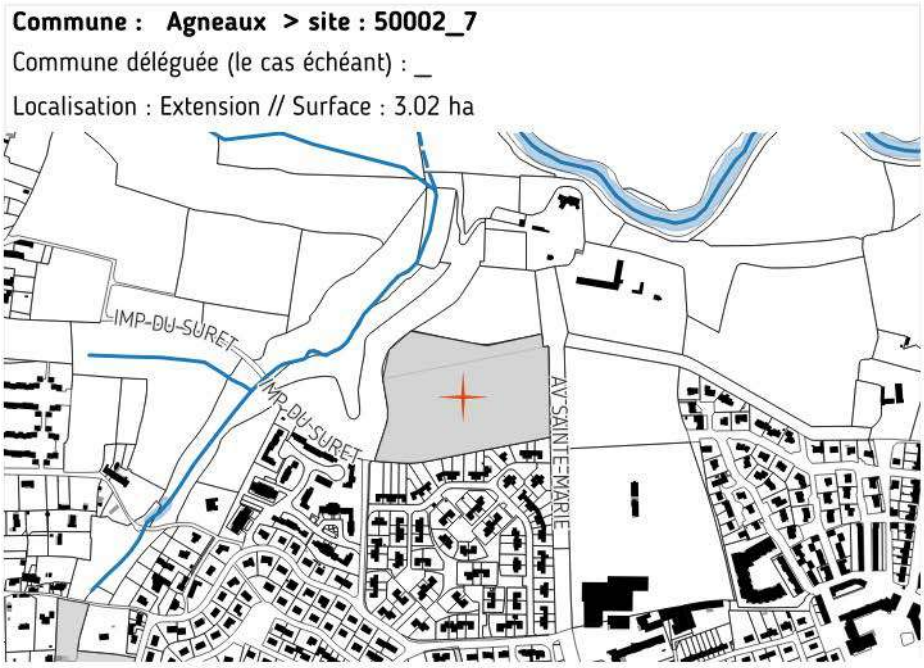
La mutualisation des accès privatifs sera recherchée autant que possible **(1)**. En partie sud comme au nord, les accès (entrée et sortie) se feront par une voie unique à double-sens, depuis le Chemin du Tailleux. Celui-ci devra accueillir un aménagement routier (exemple : rond-point) autour duquel les deux sorties devront s'organiser pour assurer la sécurité des usagers **(2)**. Les voies de desserte devront garantir le retournement des véhicules pourront aboutir sur des stationnements mutualisés. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, afin d'assurer les connexions piétonnes de façon sécurisée.

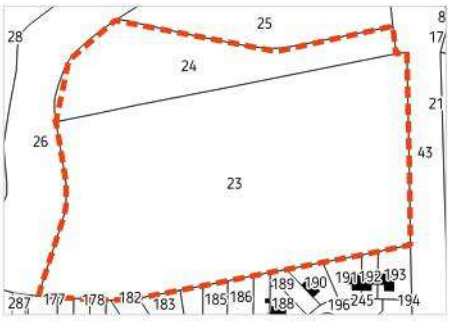
Le secteur accueillera différentes formes de logements (exemple : individuels, mitoyens, intermédiaires). Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une forme de continuité avec les constructions préexistantes. L'opération devra répondre à un niveau d'exigences paysagères et environnementales importantes (exemple : écoquartier).

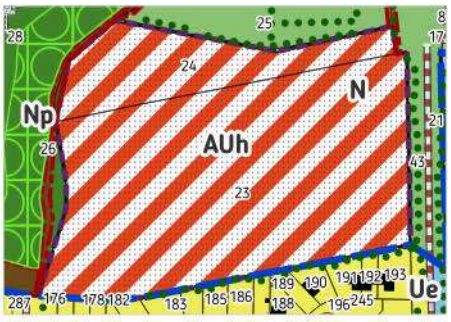
Les constructions et la voirie pourront s'organiser autour d'un espace commun central (espace vert, cour jardinée, jeux, point tris, etc.) **(3)**. Des espaces paysagers et/ou jardinés pourront être aménagés pour qualifier les espaces de transition **(4)**. Les haies bocagères identifiées devront être préservées en totalité **(5)**. Il sera toutefois possible de créer sur deux points limités deux passages pour la voirie. Celle-ci pourra être à sens unique avec une unique entrée-sortie **(6).** Des haies devront être créées pour assurer une transition paysagère douce entre le secteur et l'espace agricole, et permettre d'atténuer des vis à vis avec les logements existants à proximité **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-ville d'Agneaux et au sud de la Vire. Il est bordé par l'allée Sainte-Marie, menant au château d'Agneaux.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Un projet est actuellement en cours de réalisation.

Le secteur se situe en limite nord de la zone urbanisée. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, au sud uniquement. Il se trouve à proximité directe du château d'Agneaux, d'une zone d'équipements sportifs et du futur cimetière paysager.

Le secteur est un terrain agricole, exempt de tout motif végétal mais bordé par d'importantes haies végétales en limite. Il est bordé à l'ouest et au nord par le Bois Sainte-Marie (Espace Boisé Classé) et un tronçon du schéma cyclable de Saint-Lô Agglo sera situé à proximité.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours. 65 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 22 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 35% de logements sociaux (24 LLS prévus).

_Aménagement :

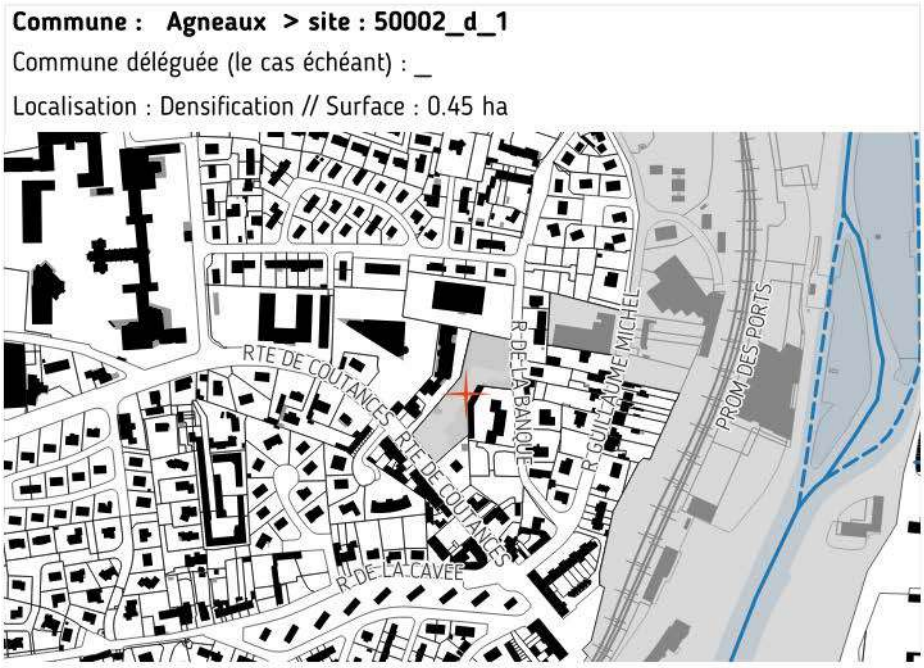
Les accès véhicules se feront en sens unique depuis l'allée Sainte-Marie **(1)**, qui sera adaptée aux usages futurs. L'aménagement des deux accès (entrée et sortie) veillera à limiter les percées dans les haie arborées existantes, afin de préserver au maximum l'entrée du château. Un traitement paysager des accès devra être garanti. Un accès piéton sera aménagé au sud-ouest de façon à connecter le lotissement aux futurs cheminements vers le bois et les quartiers ouest **(2)**.

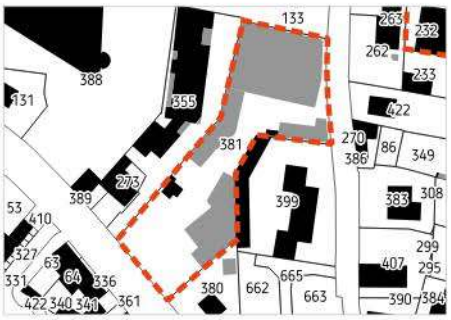
L'implantation des constructions sera organisée le long de la voie d'accès. Les secteurs privilégiés pour l'habitat social se situeront au nord et au sud du lotissement **(3)** et l'insertion architecturale de celui-ci veillera à prendre suffisamment en compte la topographie et à l'environnement paysager, notamment à proximité des entrées et sorties. Une bande d'inconstructibilité de 7m depuis la haie arborée sera prise en compte **(4)**.

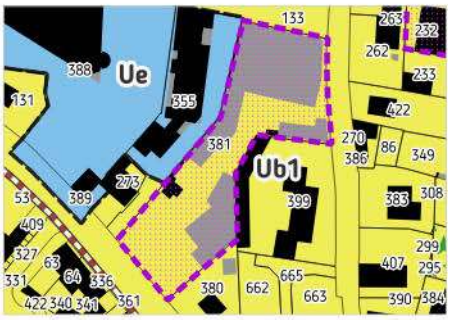
L'aménagement veillera amplement à la conservation des haies existantes et à la reconstitution d'une haie au nord de la parcelle, de façon à assurer l'insertion paysagère du projet et la transition vers l'environnement naturel proche d'une part **(5)**, et la transition avec les parcelles riveraines au sud d'autre part **(6)**.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace de densification à l'est de la commune. Il est bordé par la D900, menant à Saint-Lô (Route de Coutances). Il est également bordé, au nord, par la rue de la Banque, mais il n'existe pas d'accès depuis la voie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est aujourd'hui occupé par diverses entreprises (bureaux et bâtiments de stockage).

Le site se trouve en limite d'une zone d'équipements, au sein d'une zone urbaine correspondant au faubourg d'Agneaux. Il s'insère dans un tissu mixte, entre diverses structures de services et des habitations individuelles et collectives.

Il se situe à moins d'un kilomètre du centre-ville de Saint-Lô, à proximité des transports en commun (ligne de bus urbain n°1 / arrêt La Cavée à quelques mètres), de la gare ferroviaire de Saint-Lô et à proximité d'une école privée, allant de la maternelle à la licence.

Le site est en hauteur depuis la Route de Coutances et son entrée est marquée par un talus partiellement soutenu par un muret en pierre.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

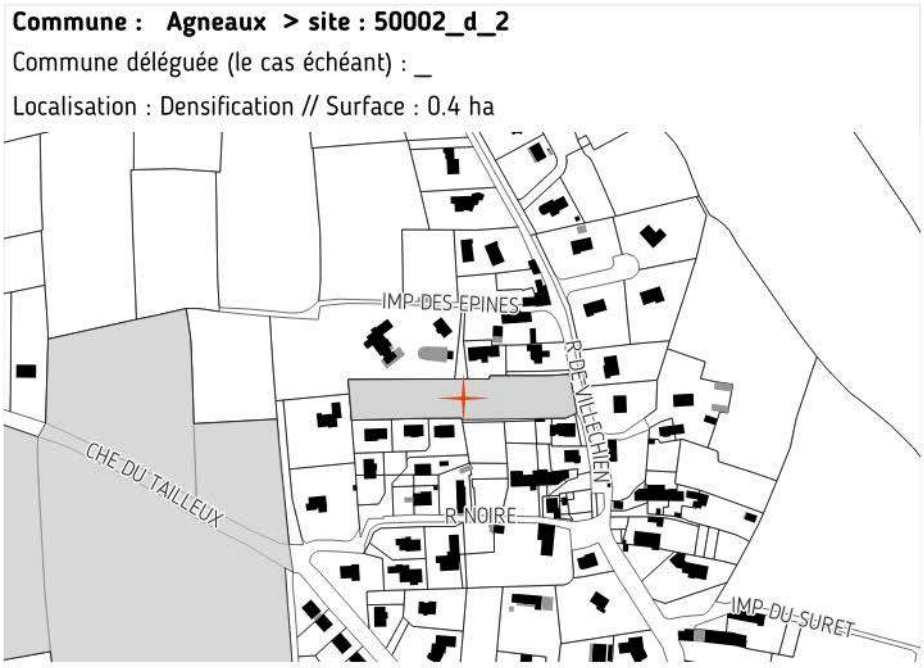
L'accès au sud de la parcelle se fera par l'entrée déjà existante à sens unique **(1)**, le gabarit et la localisation sont pertinents. Au nord, un second accès devra être prévu depuis la rue de la Banque **(2)**, il servira de sortie à l'ensemble du secteur. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Néanmoins, un accès piéton qualitatif devra être assuré, au sud notamment, du fait de la proximité avec les transports en commun et la gare ferroviaire.

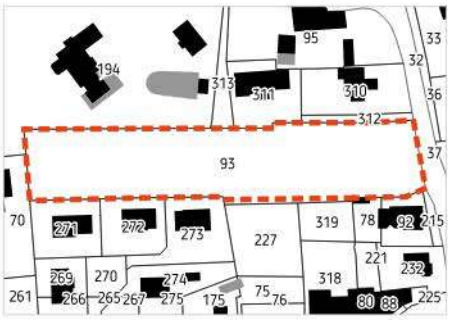
Le secteur visera à accueillir principalement une forme d'habitat intermédiaire et/ou collectif pour répondre aux objectifs de densité. Pour une bonne intégration urbaine, la densité sera progressive du sud au nord. Une première partie des logements pourra être implantée dans la partie sud, au-dessus des jardins, sous la forme de logements intermédiaires en R+1 **(3)**. Une seconde partie pourra être implantée en fond de parcelle, sous une forme plus dense d'habitat collectif **(4)**. Les bâtiments existants seront démolis sur l'ensemble de la parcelle pour accueillir les opérations.

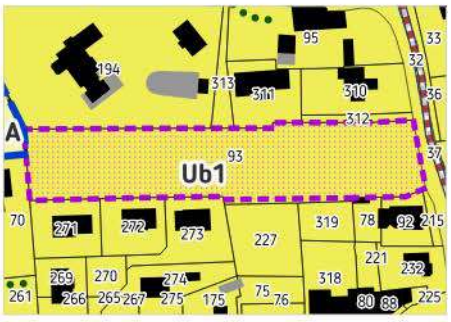
De part et d'autre de l'accès sud, des jardins/espaces verts pourront être aménagés pour valoriser l'entrée et le talus existant, et pour assurer un recul des constructions identiques à celui des constructions voisines **(5)**.



// SITE ET SITUATION

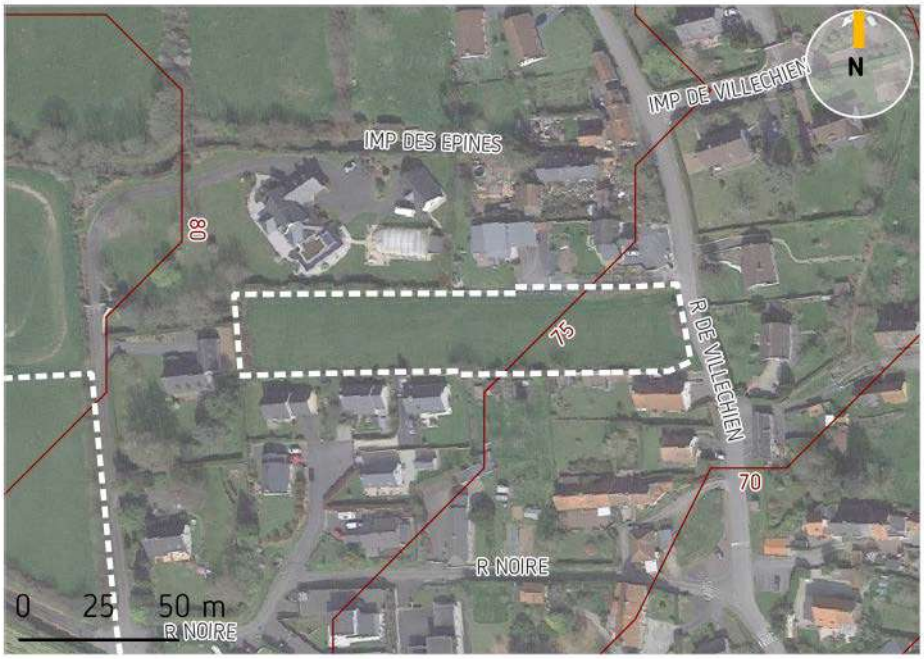






Le site est un espace de densification au nord-ouest de la commune. Il est longé, à l'est, par la rue de Villechien et, au sud, par la rue Noire.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La parcelle nord, en lanière, est exempte de tout motif végétal, mais bordée de quelques haies végétales. La partie sud du secteur est partiellement occupée et jardinée.

Le site s'étend sur cinq parcelles, dont une en lanière (ancien terrain agricole). Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles, de type pavillonnaire. Néanmoins, au sud-est, deux séquences d'habitations relativement anciennes et mitoyennes sont présentes le long de la rue de Villechien. Au nord, il s'agit d'une forme plus diffuse, implanté le long de la voirie.

Le secteur se situe en hauteur depuis la voirie et est marqué par un talus, au sud comme à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

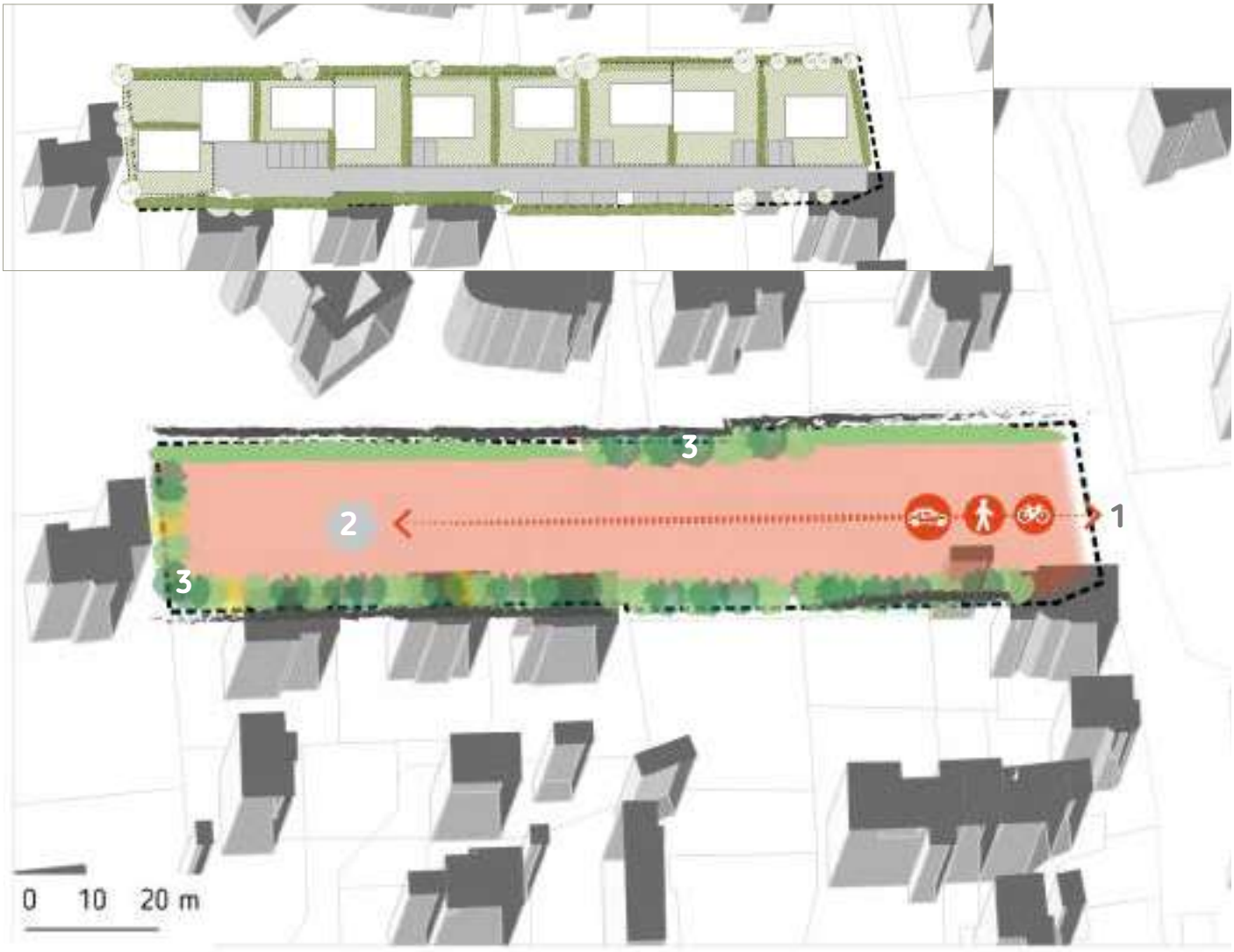
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

En partie nord, un accès unique et mutualisé sera aménagé depuis la rue de Villechien **(1)** et la voie, partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu **(2)**. Il pourra servir au stationnement mutualisé des véhicules. Il sera préférentiellement planté et son revêtement sera perméable.

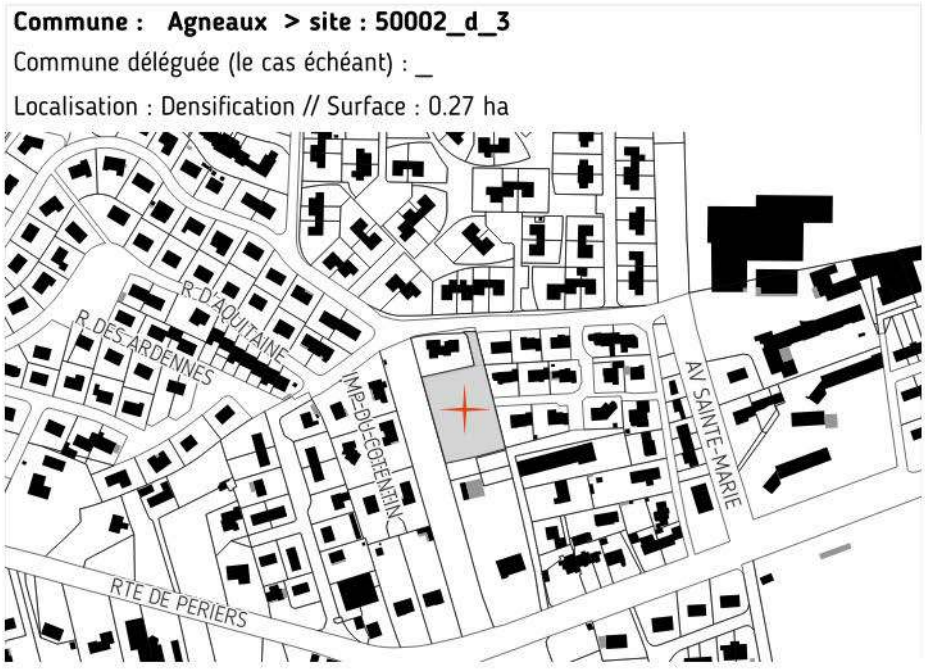
Les constructions pourront s'implanter sur le modèle de quelques constructions riveraines anciennes, c'est-à-dire avec une mitoyenneté et une desserte mutualisée. Des jardins pourront être aménagés au dos des constructions. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement. En partie nord, les constructions pourront également s'implanter sur le modèle pavillonnaire avec un accès privatif depuis la voie de desserte mutualisée.

La plantation de haies bocagères pourra être exigée en limites **(3)**. Les haies existantes seront préservées.

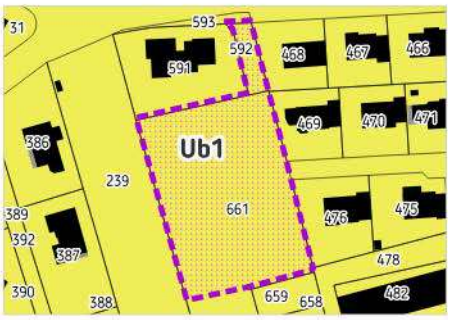
Exemple d'implantation



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace de densification à l'ouest du centre-ville de la commune. Il est desservi par la rue de Sartène à l'ouest et par la rue de la Doucetière.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est actuellement un espace enherbé, dépourvu de haies en limites, sauf à l'ouest, où un alignement d'arbres borde la parcelle.

Le site se trouve à proximité d'une école publique, d'une zone d'équipements, d'un poste de transformation électrique et à 700m du centre-ville d'Agneaux. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire. Une boucherie (en vente) se trouve à proximité.

Le site constitue une forme d'enclave au sein du tissu.

L'accès de la rue de Sartène traverse le lotissement existant. L'accès depuis la rue de la Doucetière est déjà amorcé par l'aménagement de la parcelle 592.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

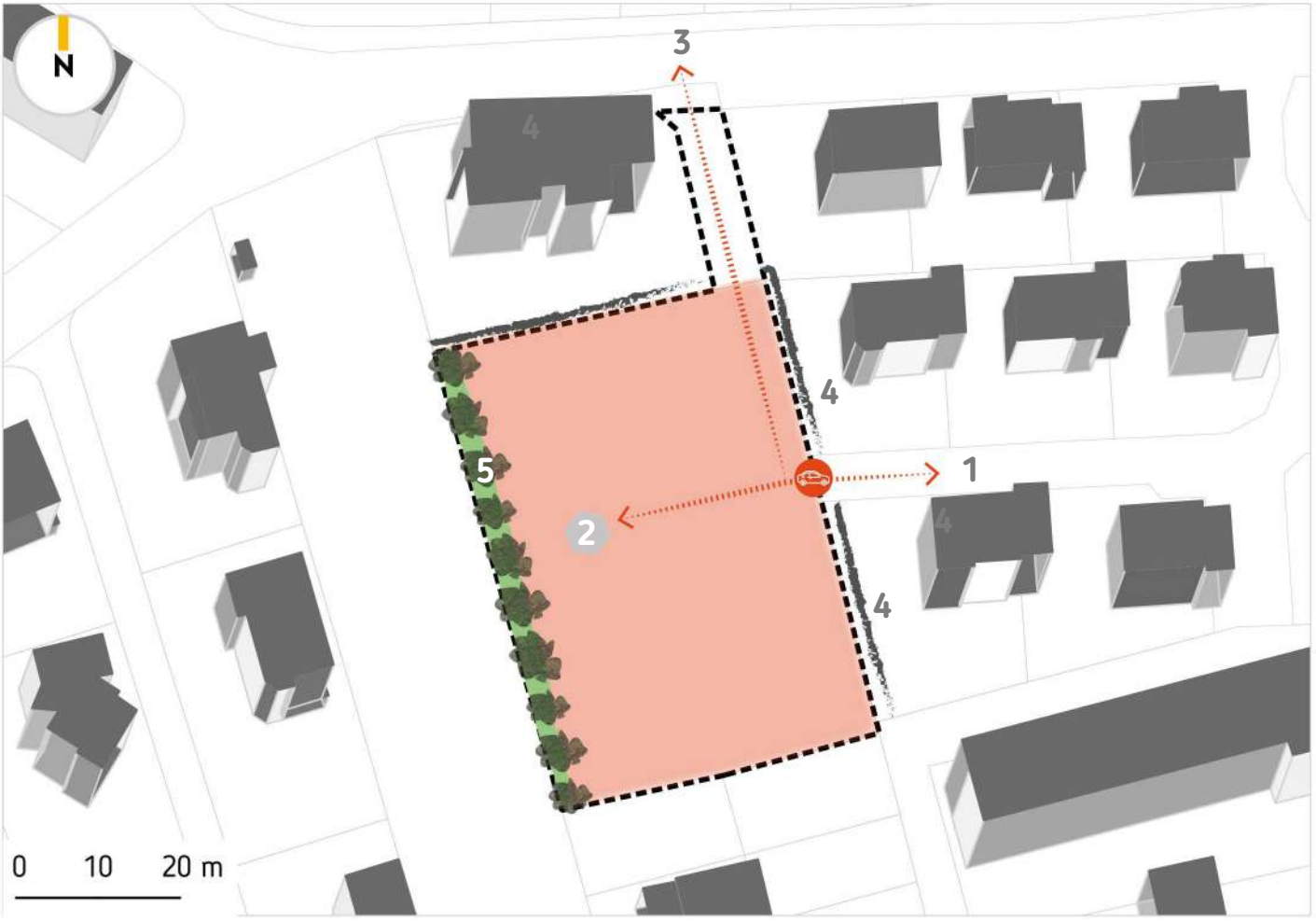
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

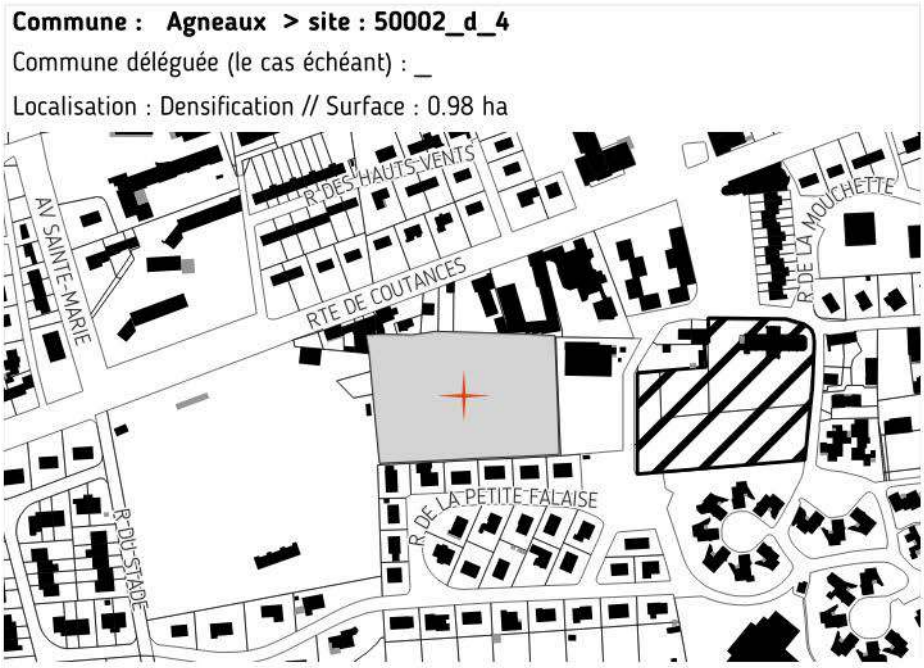
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de Sartène **(1)**. Elle pourra être aménagée en entrée et en sortie à double-sens et bénéficier d'une voie de retournement **(2)**, ou bien en entrée uniquement avec une sortie par la rue de la Doucetière **(3)**. Dans ce cas, un aménagement au nord devra être intégré au projet. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

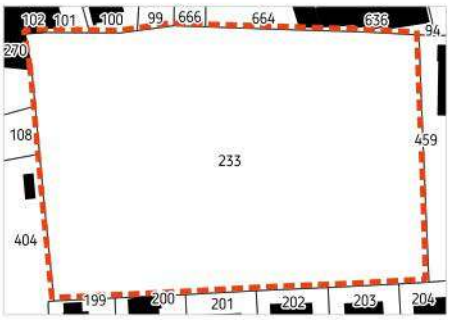
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions pré-existantes. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti existant.

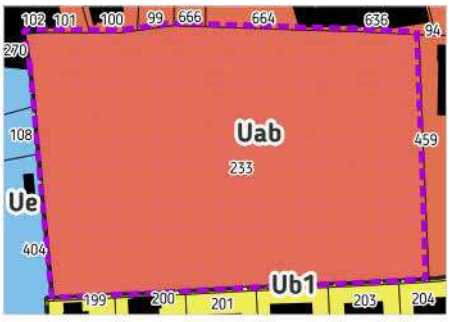
L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(4)**. Cela peut notamment impliquer la plantation de haies. Les arbres d'alignement en bordure ouest de la parcelle seront conservés et l'aménagement ne devra pas altérer leur intégrité **(5)**. Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace commun qualitatif, en complément des jardins privatifs.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé à proximité et au sud-ouest du centre-ville d'Agneaux et au nord de la Vire. Il est bordé, au nord, par la RD900 (route de Coutances).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La parcelle s'étend sur l'ancien stade de football de la commune. Elle est bordée au nord et au sud par des haies de clôture, et elle est ouverte, à l'est, sur le parking de la salle des fêtes.

Situé à moins de 200m du centre-ville d'Agneaux, le secteur se trouve à proximité directe des commerces et services. Il est bordé par la salle des fêtes, au nord-est.

La parcelle s'insère entre des tissus variés : des lotissements pavillonnaires, une zone d'équipements sportifs, le cimetière et le tissu propre au centre-ville d'Agneaux, constitué de logements collectifs et mitoyens.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

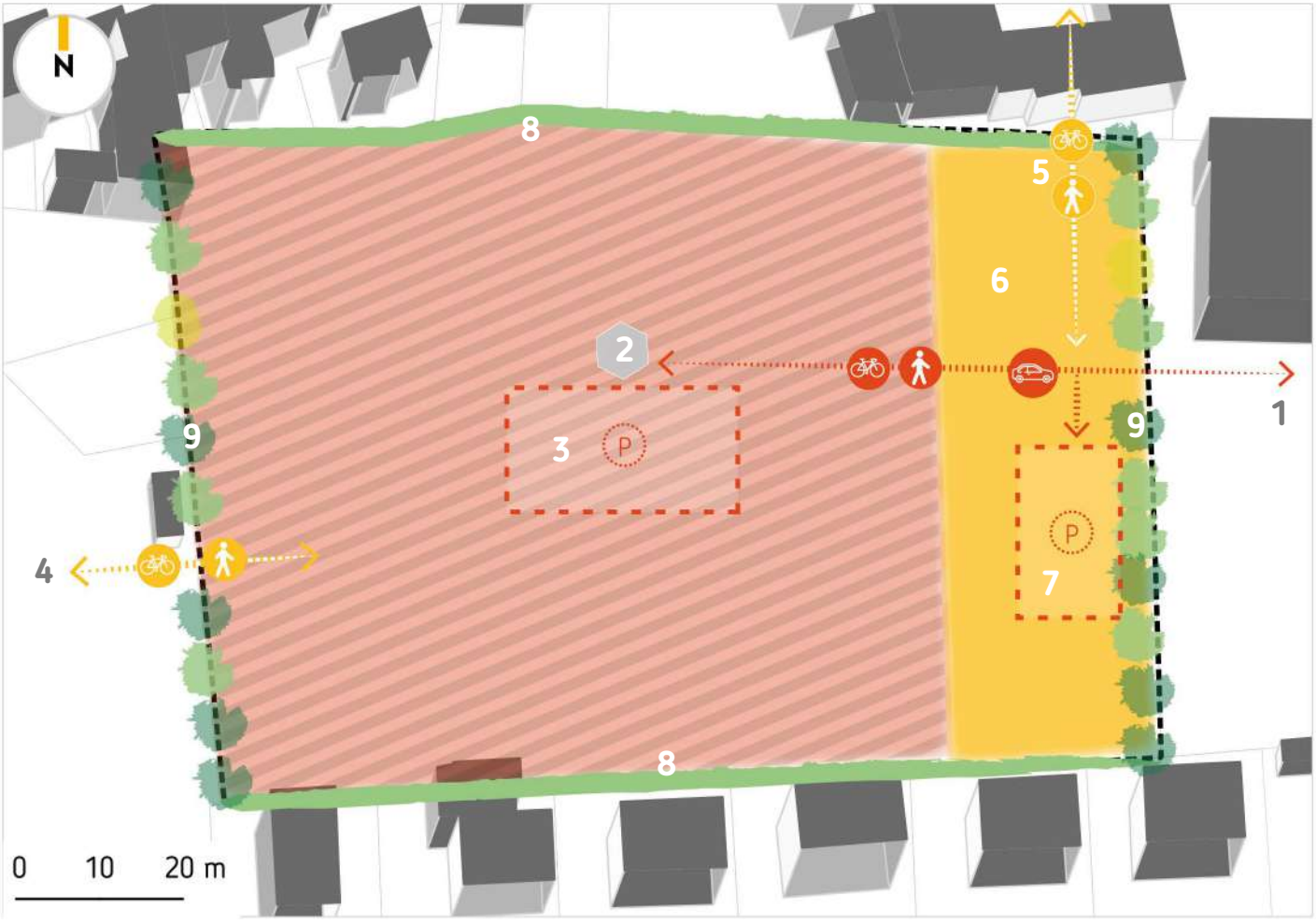
Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements sociaux, et un équipement public (exemple : salle des fêtes).

_Aménagement :

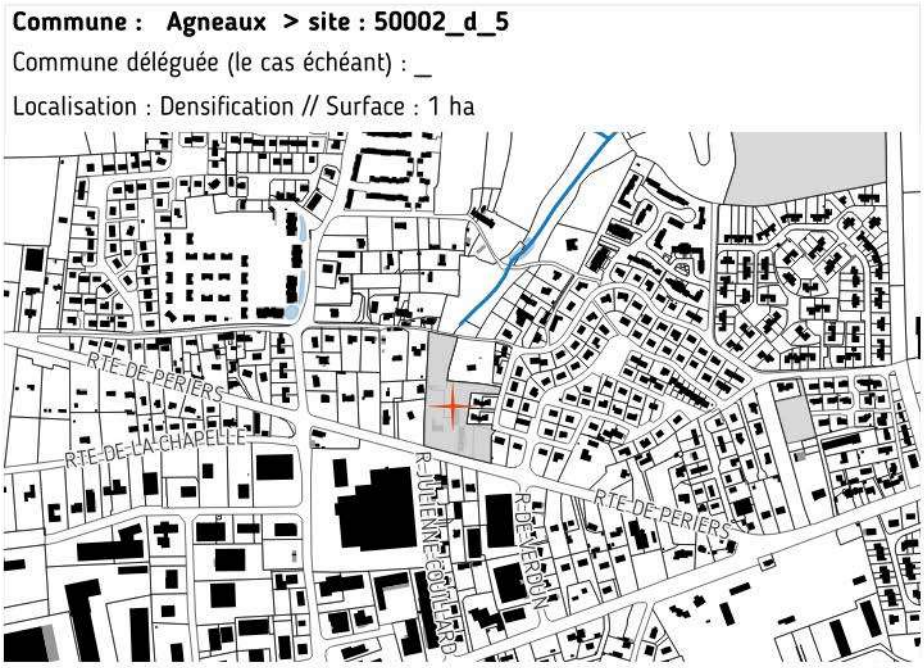
L'accès aux constructions se fera directement depuis l'espace de stationnement communal existant à l'est **(1)**. La voirie sera partagée entre les véhicules motorisés et les mobilités douces. À double-sens, elle pourra bénéficier d'un espace dédié au retournement des véhicules **(2)**. Il pourra servir à l'implantation d'un espace de stationnement mutualisé **(3)**. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Un accès piéton devra assurer une liaison douce avec la zone d'équipements, à l'ouest **(4)**. Un second accès dédié aux mobilités douces se fera vers le nord, par la future coulée verte depuis la route de Coutances **(5)**.

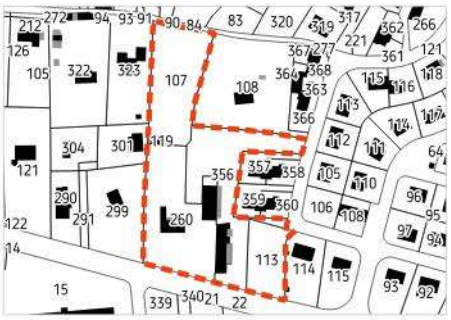
Le secteur veillera à accueillir différentes formes de logements (intermédiaires et collectifs) pour répondre aux objectifs de densité. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. L'espace à l'est pourra accueillir un équipement public (type salle des fêtes) **(6)**, ainsi qu'un parc de stationnement **(7)**. Il s'insérera dans la continuité de la coulée verte qui sera aménagée au nord.

L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis au nord et au sud. Les haies de clôture existantes pourront être renforcées à cet effet **(8)**. Des haies seront plantées à l'est et à l'ouest **(9)**. Dans la continuité de la coulée verte, un aménagement planté pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace commun qualitatif, autour duquel s'organiseront les constructions.



// SITE ET SITUATION

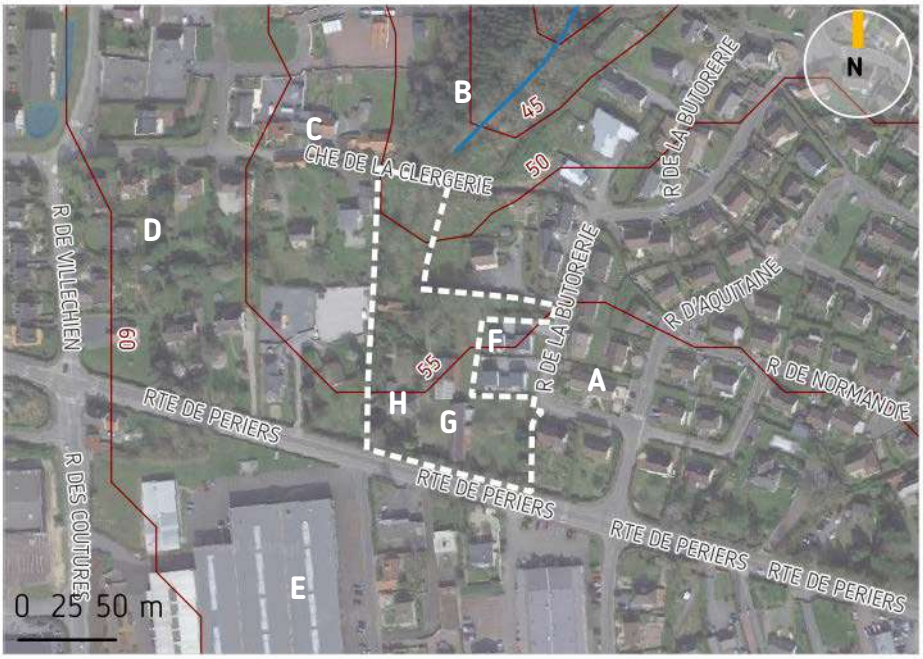






Le site constitue un espace de densification situé au centre de la commune. Il est accessible par la RD900 (route de Périers) au sud, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo, et par la rue de la Butorerie à l'est. Au nord, il est bordé par le chemin piétonnier de la Clergerie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est parsemé de motifs végétaux, principalement en son cœur, avec un alignement d'arbres, puis de haies arbustives le long de l'accès depuis la rue de la Butorerie. Au nord, la transition végétale vers la zone naturelle est encore largement visible, avec la présence de divers motifs végétaux et d'une haie identifiée.

À l'échelle du quartier, le site s'insère entre plusieurs tissus : une zone d'habitat pavillonnaire relativement dense à l'est **(A)**, une zone naturelle (constituée d'éléments naturels à protéger et d'une zone humide) au nord **(B)**, une séquence de constructions anciennes mitoyennes au nord-ouest **(C)**, un second tissu pavillonnaire moins dense à l'ouest **(D)** et un parc d'activités économiques intégrant quelques habitations au sud **(E)**. À proximité directe, à l'est, se trouve une récente opération de 4 logements individuels **(F)**.

Au sein-même du secteur, la partie sud est occupée par deux granges **(G)**, une maison d'habitation **(H)** et quelques constructions légères.

Un accès existant dessert le site depuis la rue de la Butorerie, à l'est. Tandis qu'au sud, un projet de piste cyclable raccorde le secteur au réseau de l'agglomération.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 80% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

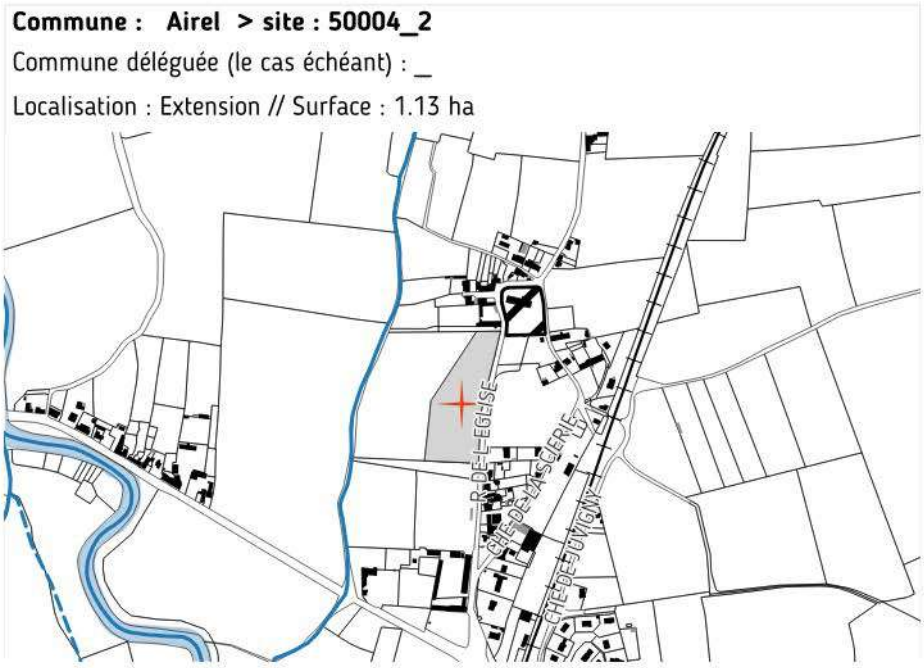
L'accès au secteur sera aménagé depuis la rue de la Butorerie, avec un accès au nord et un accès au sud **(1)** et un accès au sud **(2)**. La voie sera partagée entre les véhicules et les mobilités douces. Des cheminements doux seront prévus au nord et au sud, de façon à assurer la liaison douce entre le chemin de la Clergerie, par un percement dans la haie existante et la piste cyclable sur la RD900 (route de Périers) **(3)**.

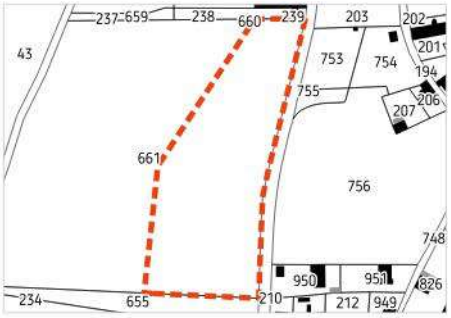
Le secteur visera à accueillir différentes formes de logements (individuels mitoyens, intermédiaires, collectifs) pour répondre aux objectifs de densité. Il veillera à garantir 50% de logements collectifs et/ou semi-collectifs a minima. Le secteur au sud est privilégié pour accueillir le logement semi-collectif/intermédiaire **(4)** et devra veiller à respecter le vis-à-vis avec les parcelles riveraines et à assurer l'insertion architecturale du projet (continuité urbaine depuis la rue), avec un recul (espace planté) depuis la voirie **(5)**. Les constructions existantes au sud-ouest du site devront être démolies.

L'aménagement veillera à conserver et renforcer les haies existantes tant que possible et l'alignement d'arbres au centre de la parcelle **(6)**, d'une part pour limiter les vis-à-vis, d'autre part pour renforcer la valeur paysagère de l'entrée depuis la rue de la Butorerie. De nouvelles haies pourront être plantées afin de limiter les vis-à-vis.



// SITE ET SITUATION

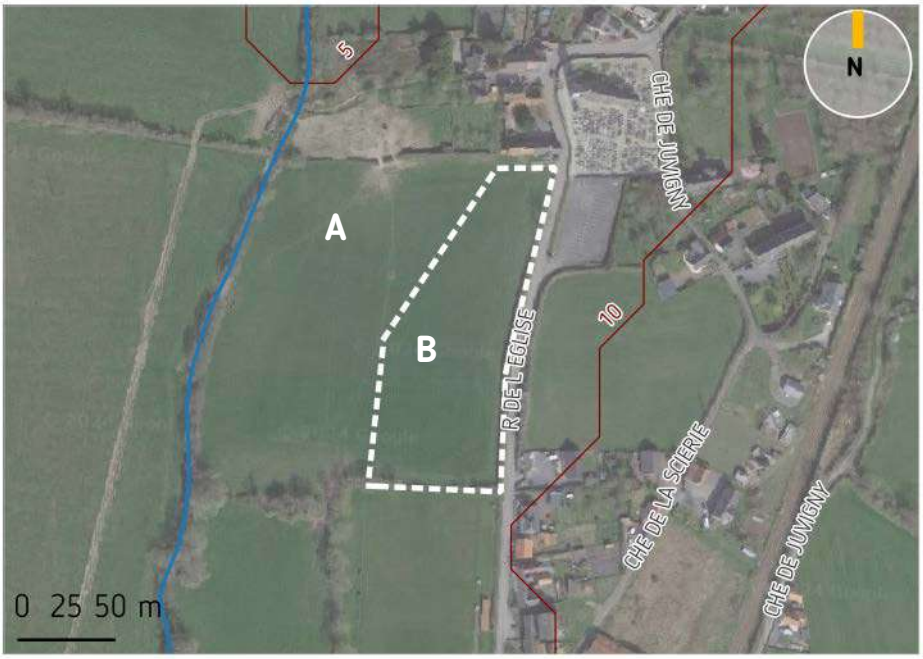






Le site constitue un espace de densification situé à 1km au sud du centre-bourg d'Airel, dans la petite centralité de la Forgé Fallot. Il est longé, au sud-ouest, par la RD88 (rue des Écoles) menant au bourg, et du coté est par le Chemin du Haut Pays.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement en friche. Il est marqué par des motifs végétaux à l'est et au sud. Une construction en mauvais état **(B)** occupe le cœur du site de projet. Des haies arborées (haies de sapins dégradées) marquent les limites avec la voirie et la parcelle au nord. Aucun élément visuel ne marque la limite à l'ouest, qui reste ouverte sur l'ensemble bâti **(A)**.

Localisé au cœur de la Forgé Hallot, le site s'inscrit au sein d'un tissu à dominante historique, partiellement aligné le long de la voirie.

Il est délimité par la voirie au sud et à l'est et bordé par un terrain agricole constitué d'un verger au nord. À l'ouest, un ensemble bâti en bon état mais sans usage **(A)** occupe la parcelle riveraine, et pourrait éventuellement accueillir une activité artisanale. Au sud, de l'autre côté de la voirie, se trouve un garage automobile en activité.

Le site se trouve au Sud de l'église

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

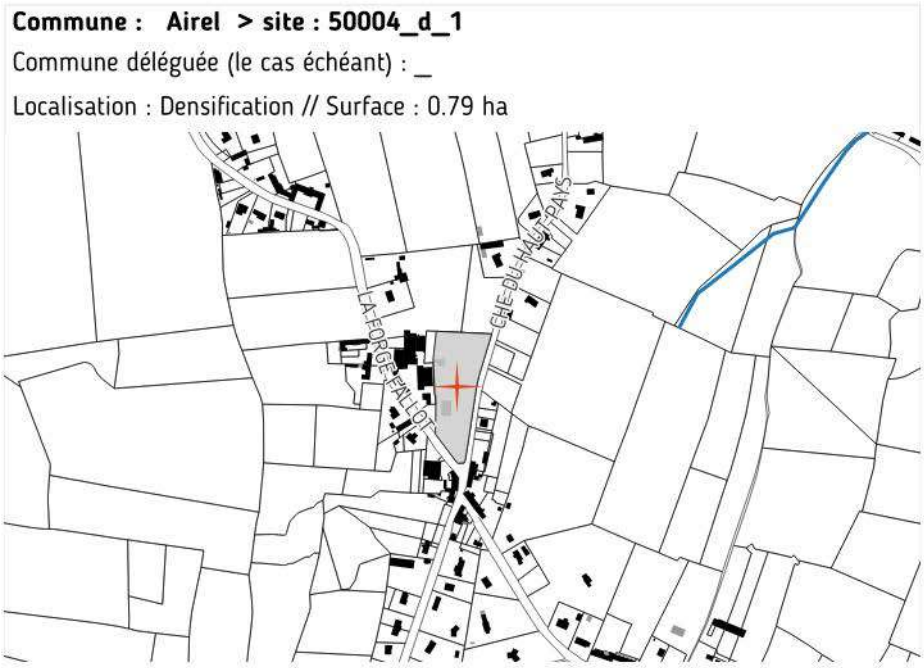
L'accès au site se fera en sens unique depuis la rue de l'église **(1)** soit par le Sud ou soit par le Nord, le choix du sens n'est pas imposé. La création d'accès devra être étudiée afin de limiter autant que possible l'impact dans le talus et la haie existant située en limite Est. Le gabarit de la voirie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc...). Le secteur pourra bénéficier d'un espace dédié au retournement des véhicules. Cet espace peut être mutualisé avec la création d'un espace de centralité conviviale **(2)**, les aménagements devront être soignés et de qualité. Ils devront mettre en avant la gestion intégrée des eaux de ruissellement, et préserver autant que possible la perméabilité des sols.

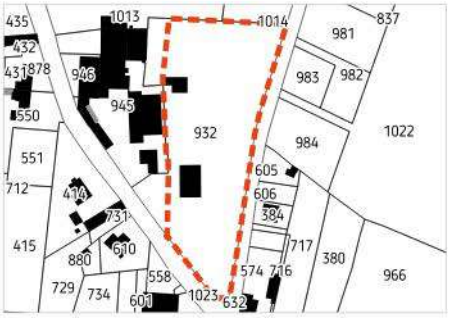
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(3).** Une amorce de voirie sera à aménager en limite sud du secteur **(4)**.

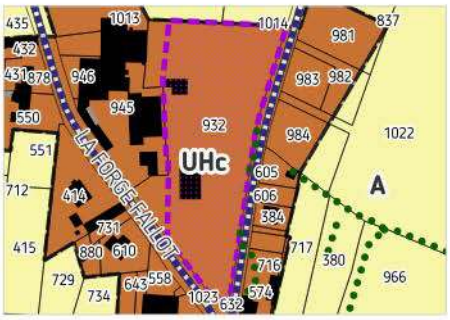
Les haies existantes devront être préservées afin de maintenir la frontière physique existante avec la rue de l'église (D88) **(5)**. Elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès au site. Les quelques motifs végétaux les plus qualitatifs seront conservés dans la mesure du possible **(6)**.Des haies arborées devront être plantées en limite Ouest là où elles sont aujourd'hui absentes, pour assurer une transition paysagère avec l'espace agricole **(7)**. Une amorce de voirie doit être aménagée en limite Sud. Une nouvelle haie y sera créée **(8)**. L'aménagement du secteur devra prendre en compte l'existence d'une zone inondable en limite Ouest, avec la proximité d'un cours d'eau Bras de la Vire **(9)**.



// SITE ET SITUATION

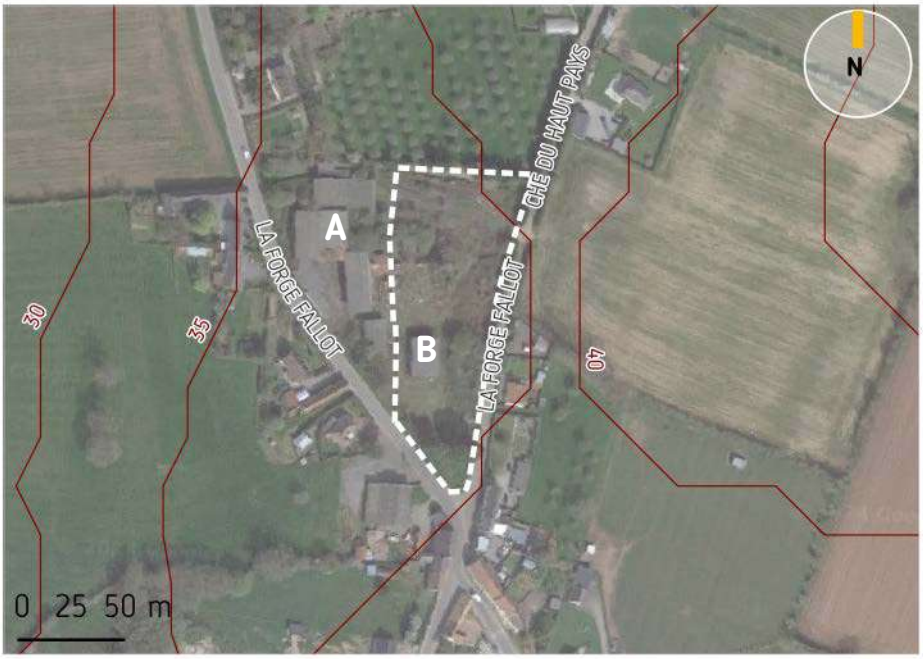






Le site constitue un espace de densification situé à 1km au sud du centre-bourg d'Airel, dans la petite centralité de la Forgé Fallot. Il est longé, au sud-ouest, par la RD88 (rue des Écoles) menant au bourg, et du coté est par le Chemin du Haut Pays.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement en friche. Il est marqué par des motifs végétaux à l'est et au sud. Une construction en mauvais état **(B)** occupe le cœur du site de projet. Des haies arborées (haies de sapins dégradées) marquent les limites avec la voirie et la parcelle au nord. Aucun élément visuel ne marque la limite à l'ouest, qui reste ouverte sur l'ensemble bâti **(A)**.

Localisé au cœur de la Forgé Hallot, le site s'inscrit au sein d'un tissu à dominante historique, partiellement aligné le long de la voirie.

Il est délimité par la voirie au sud et à l'est et bordé par un terrain agricole constitué d'un verger au nord. À l'ouest, un ensemble bâti en bon état mais sans usage **(A)** occupe la parcelle riveraine, et pourrait éventuellement accueillir une activité artisanale. Au sud, de l'autre côté de la voirie, se trouve un garage automobile en activité.

Le site se trouve à proximité d'un manoir dont le mur est classé aux Monuments Historiques. De fait, le secteur est concerné par le

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

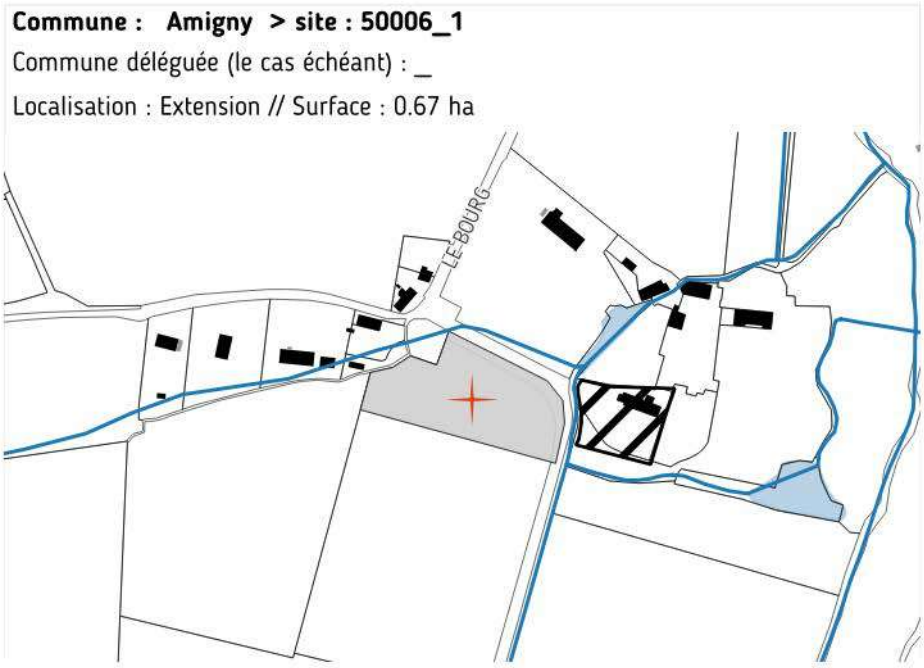
L'accès au site se fera en sens unique depuis le chemin du haut pays **(1)** par le sud, et la sortie au Nord **(2)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

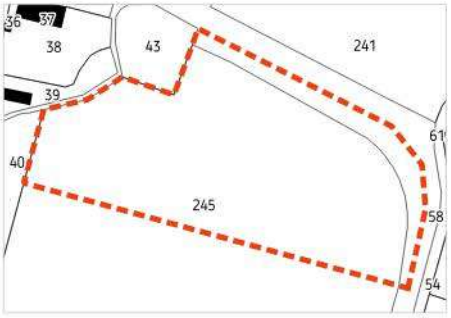
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(3).**

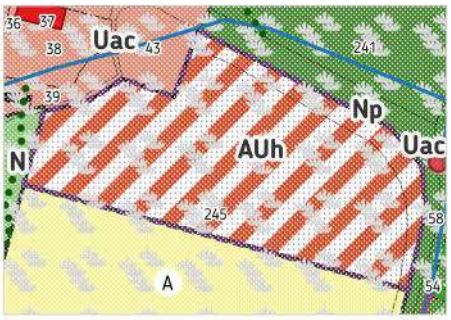
Les haies existantes devront être replantées afin de maintenir la frontière physique existante avec la voirie et la limite nord du secteur **(4)**. Elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès au site. Les quelques motifs végétaux les plus qualitatifs seront conservés dans la mesure du possible **(5)**.Des haies arborées devront être plantées en limite de parcelle ouest là où elles sont aujourd'hui absentes, pour limiter le vis-à-vis et réduire les nuisances **(6).**



// SITE ET SITUATION

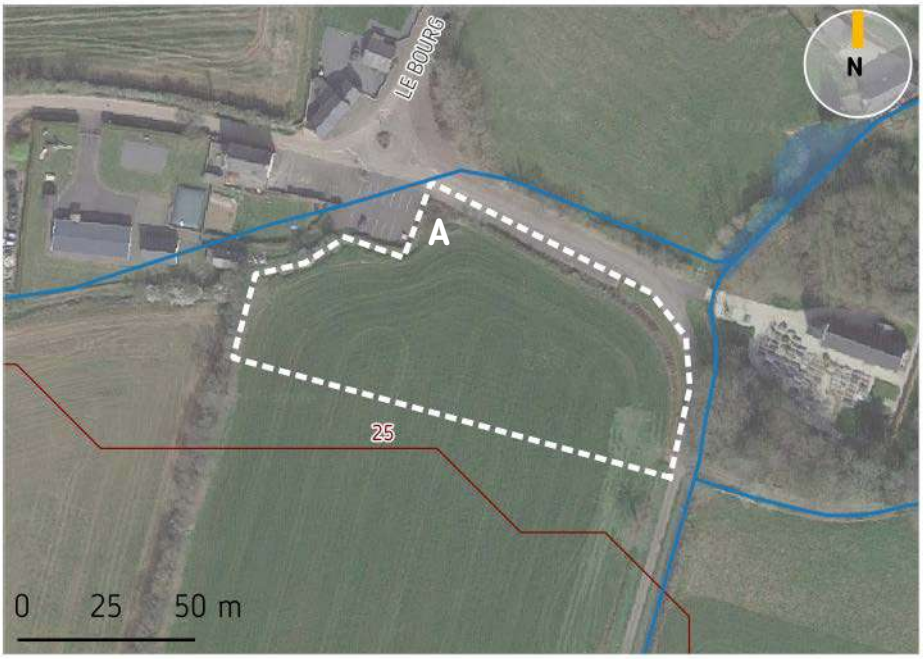






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune d'Amigny. Il est accessible par la D377 (Le Bourg au nord et La Burcaillerie a l'est).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie temporaire, en pente faible vers le nord. La limite en bordure de voirie est marquée par un talus planté. La limite entre la parcelle à l'ouest et le site est identifiée par une haie bocagère. Le secteur est ouvert sur la section sud de la parcelle, en zone agricole.

Le site se trouve au sein de la centralité d'Amigny à proximité de l'église (Notre Dame) et de la mairie. Le secteur aux abords, principalement occupé par des terrains agricoles, est constitué de quelques habitations de type pavillonnaire.

Le secteur de projet est bordé par la RD377 au nord et à l'est, où se trouve l'église Notre-Dame, inscrite comme élément patrimonial bâti à protéger et entourée par un espace naturel à protéger. Un cours d'eau traversant le bourg, busé sous la RD377, borde le secteur au nord-ouest, où prend place une mare **(A)** et rejoint la rivière de la Terrette au nord-est.

Un chemin piéton sépare le site du parking public à la limite nord-ouest du site. La bordure nord du site est actuellement utlilisé comme espace de stationnement sur voirie parallèle à la RD377.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

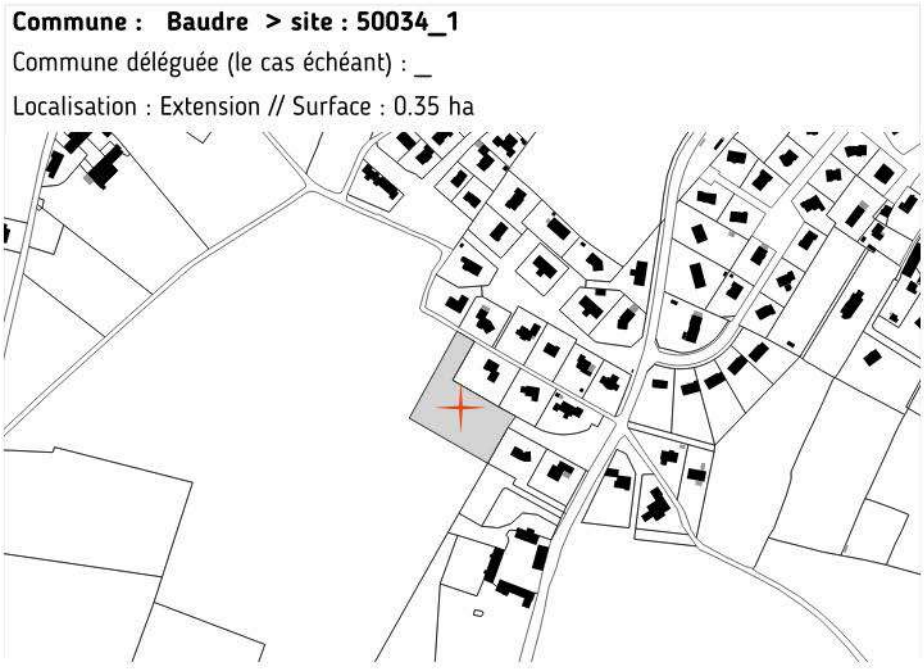
Un accès sera à créer à partir du parking existant situé au Nord du secteur **(1)**. Il sera aménagé en entrée et en sortie à double-sens et bénéficiera d'un espace de retournement qui devra être traité qualitativement **(2)** Des voies mutualisées pourront être envisagées afin de desservir des constructions en second rideau. Toute nouvelle voirie mutualisée créée devra anticiper la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers le sud. Un chemin piétonnier pourra être proposé au nord-est et à l'ouest afin de relier le site avec les espaces naturels et les bâtiments communaux (mairie, église, cimetière) **(3)**.

Le projet accueillera en partie du logements seniors et des logements individuels. Trois ou quatre logements minimum devront être mitoyens, afin de limiter la consommation d'espace. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

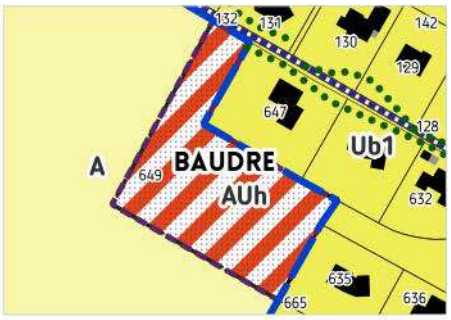
L'aménagement veillera amplement à la conservation des haies existantes autour du secteur de projet afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et la voirie **(4)**. La mare présente dans l'angle nord-ouest du site doit être préservée et prise en compte dans l'aménagement **(5)**. Un assainissement par lagunage devra être prévu au sud **(6)**.



// SITE ET SITUATION

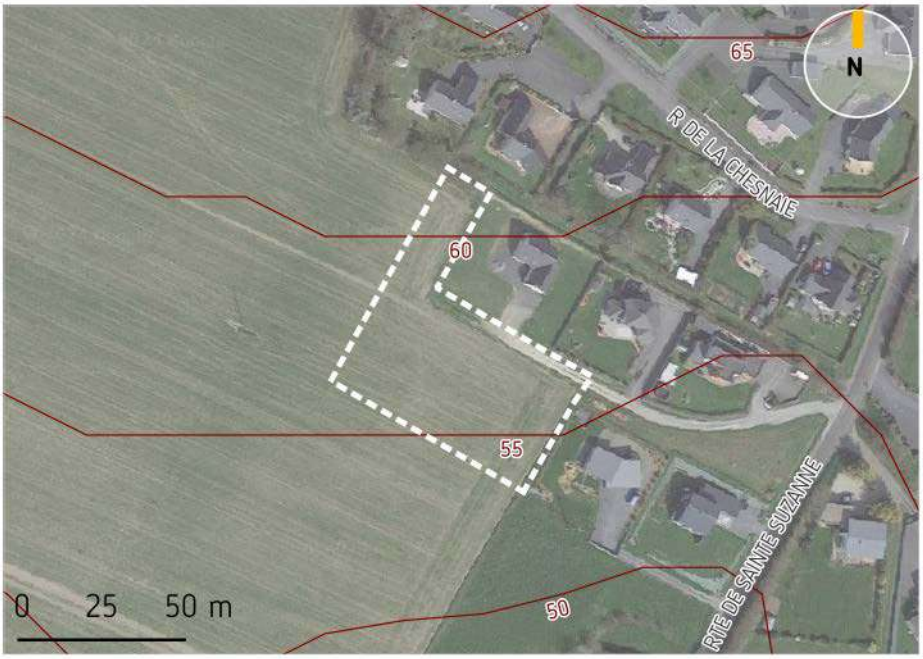






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du centre-bourg de Baudre. Il se trouve à proximité de la RD86 (route de Sainte-Suzanne) et d'un chemin inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Seule la limite nord est marquée par des haies arborées. Les autres limites restent ouvertes et sans limites visuelles avec les parcelles voisines.

Le site se trouve à moins de 500m du cœur de bourg. Il est desservi par la voie de desserte des habitations riveraines, depuis la route de Sainte-Suzanne. Un chemin piétonnier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, longe la limite nord du site.

Il est délimité par une zone agricole au sud et à l'ouest et un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire individuelle au nord et à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

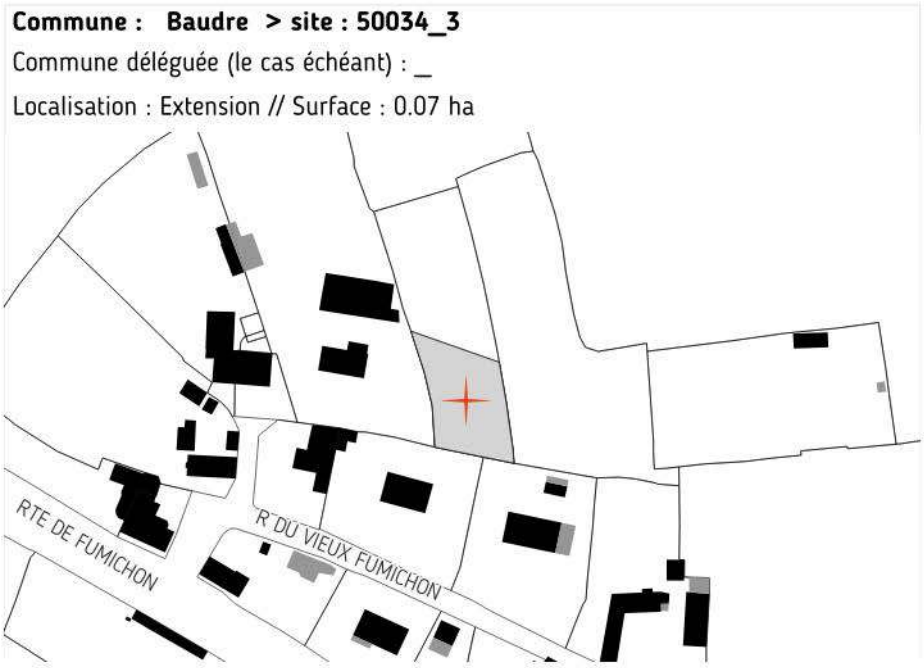
L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie d'accès existante, desservant les habitations riveraines **(1)**. Celle-ci devra être aménagée en conséquence. L'accès se fera en double sens et sera partagé entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un chemin piétonnier pourra être proposé au nord afin de relier le site avec le parcours existant **(2)**.

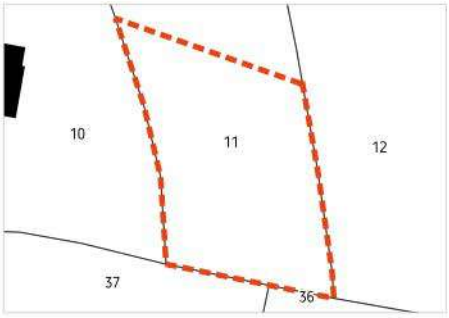
Le secteur visera à accueillir différentes formes de logements (individuels, mitoyens, intermédiaires). Pour veiller à ne pas dénaturer l'insertion de la propriété existante dans son environnement, la densité sera relativement faible au nord et se fera progressivement plus importante vers le sud. Afin d'assurer la transition, l'espace privilégié pour accueillir les logements individuels, avec une mitoyenneté privilégiée se situe au nord **(3)**, à proximité des parcelles riveraines et bénéficiera de jardins privatifs à l'ouest. Le reste du secteur accueillera du logement intermédiaire, afin de répondre aux objectifs de densité **(4)**. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis.

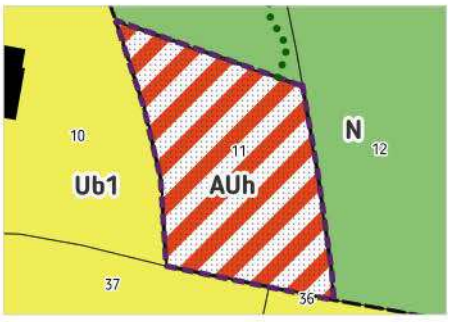
Les haies existantes ainsi que les alignements d'arbres devront être préservés en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(5).** La création de haies garantira l'intimité des parcelles voisines **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est de la commune de Baudre dans le secteur du Fumichon. Aucune voirie ne dessert le site actuellement.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure avec les parcelle voisines par des haies arborées à l'ouest, sud, et est. Seule la limite nord reste ouverte et sans limites visuelles.

Le site se trouve dans une centralité secondaire, à 2,2km du centre-bourg de Baudre. Il est actuellement inaccessible, mais une extension de route est possible pour garantir l'accès.

Il est délimité par une zone naturelle au nord et à l'est, et une zone urbaine au sud et à l'ouest. Les quelques unités résidentielles du secteur sont des maisons individuelles de type pavillonnaire.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

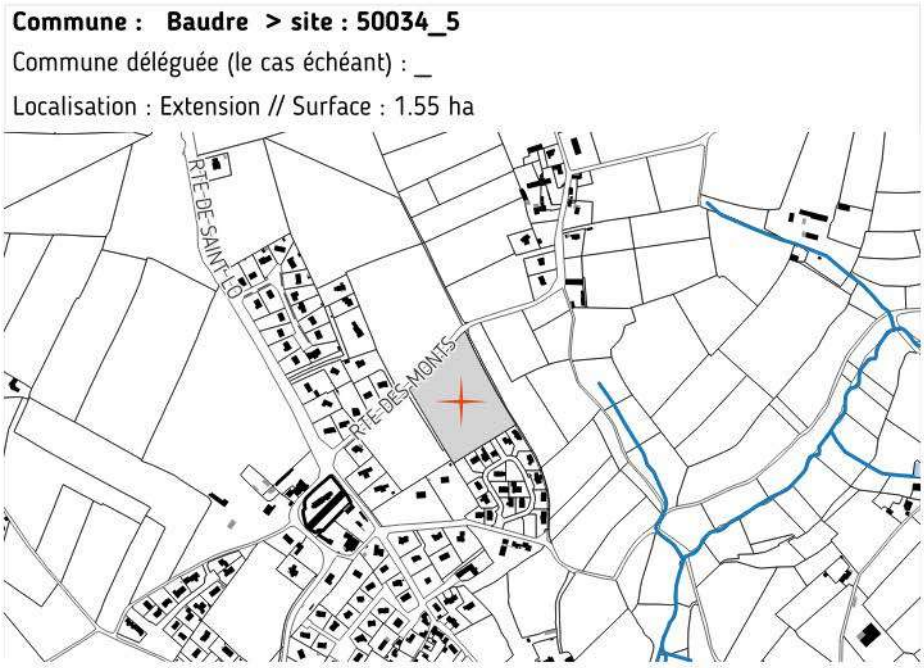
L'accès aux constructions se fera directement depuis l'extension de la voirie existante à l'ouest du site en double sens **(1).** La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

La mitoyenneté est demandée afin de réduire la consommation d'espace de ce type de tissu **(2)**. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'opération devra prendre en compte la possibilité d'extension vers le nord.

Les haies existantes ainsi que les alignements d'arbres devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(3).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg de Baudre. Il est longé par la D555 (Route des Monts) au nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à moins de 400m du cœur de bourg dont l'église et la mairie.

Il est entouré par une zone agricole. Une zone urbaine en construction borde le site du sud. Les unités résidentielles du secteur sont des maisons individuelles de type pavillonnaire.

Une ligne Télécom et quatre poteaux téléphoniques longent la façade nord de la parcelle en limite avec la voirie.

Une pente légère vers le sud-est marque le site.

Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure par des haies arborées à l'est, et des haies arbustives à l'ouest. La limite sud avec le nouveaux lotissement reste ouverte et sans limites visuelles.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

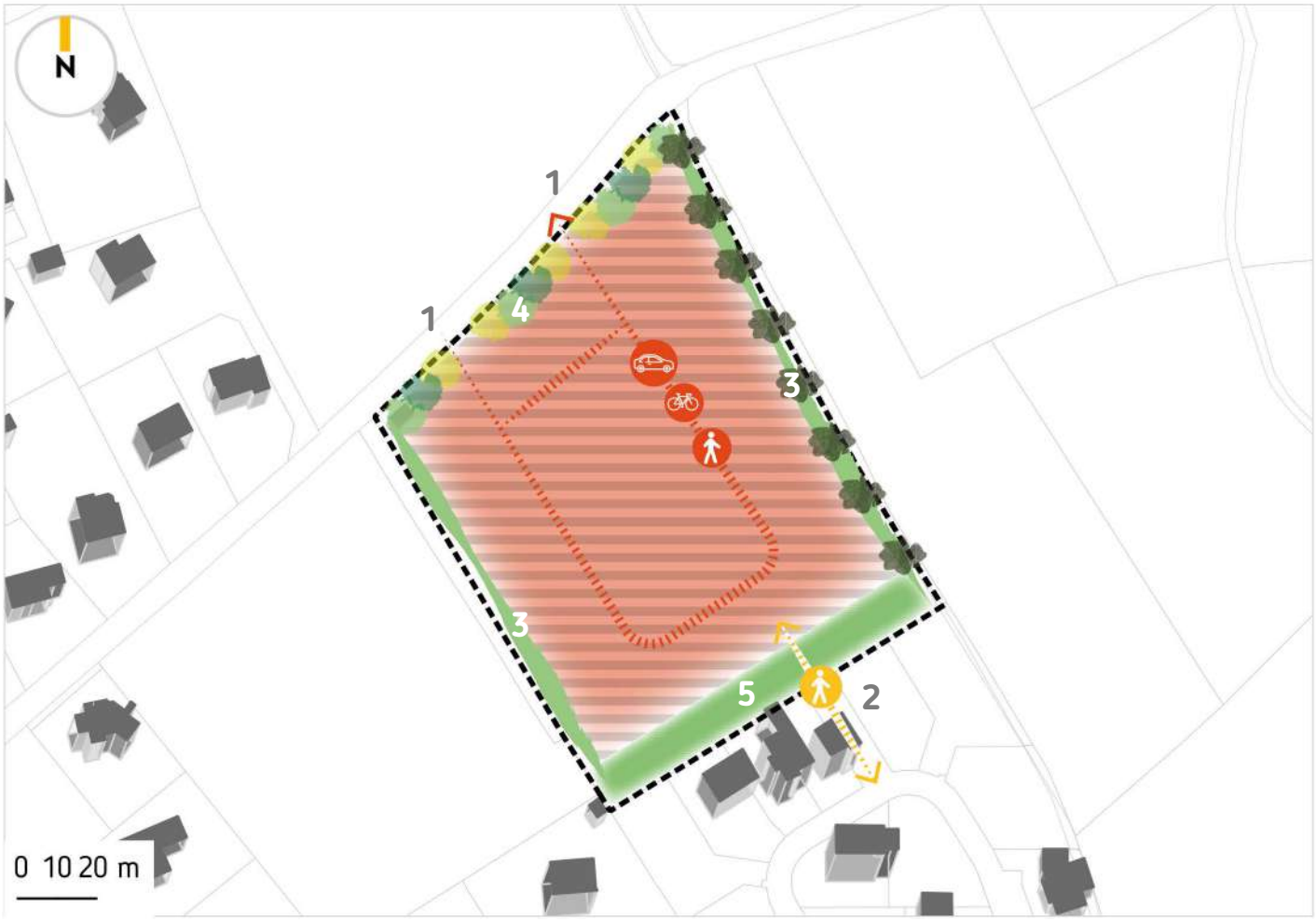
Le site a vocation à accueillir des logements, dont une part de logements sociaux.

_Aménagement :

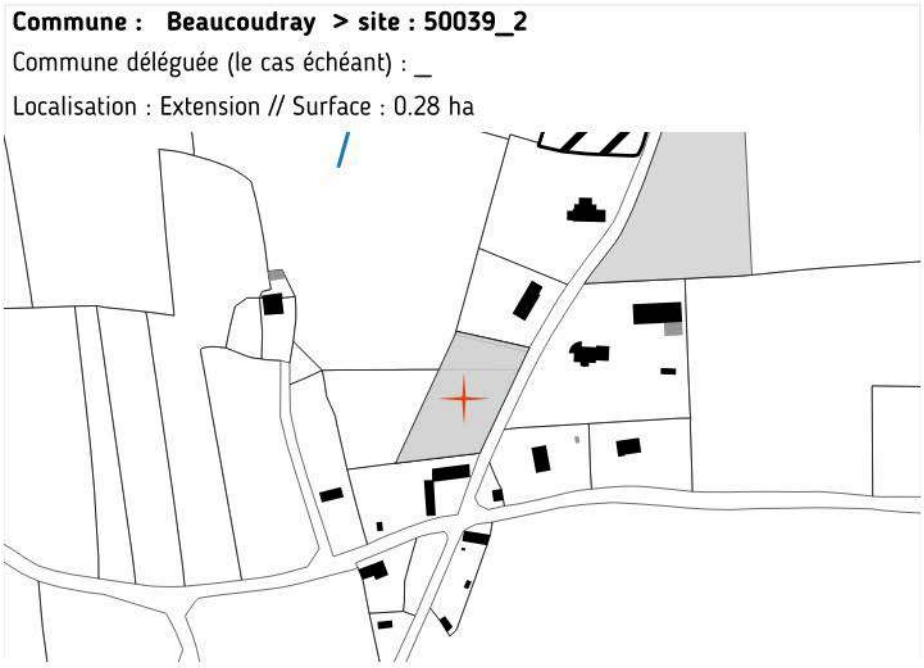
L'accès aux constructions se fera directement depuis la D555 au nord. La circulation se fera à sens unique, de fait, entrée et sortie seront distinctes **(1)**. Les espaces de circulation et de stationnement mutualisés se feront le long de la boucle, afin de structurer l'espace dédié aux logements. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une liaison douce pourra être aménagée au sud afin de relier le site à l'école **(2)**.

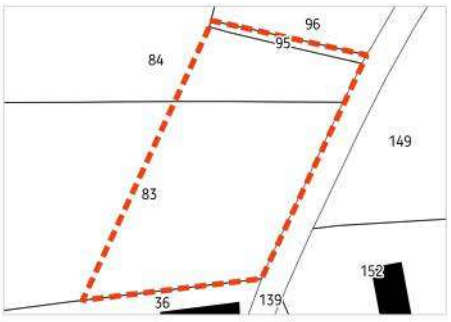
Le secteur visera à accueillir différentes formes de logements (individuels, mitoyens, intermédiaires). La mitoyenneté est recommandée afin de réduire la consommation d'espace. De la même façon, une part de logements intermédiaires pourra permettre de répondre à cet enjeu tout en offrant des surfaces de logements confortables. Par ailleurs, le projet de lotissement sera porté par la commune. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

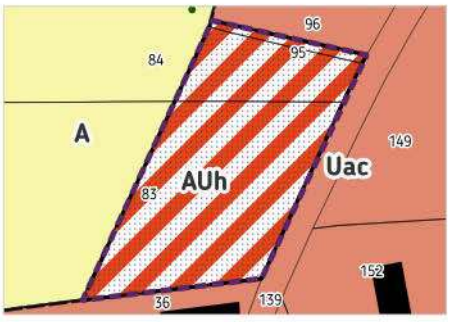
Les haies existantes ainsi que les alignements d'arbres devront être préservés en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(3)**. Des haies devront être plantées en limite de parcelle pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies au sud est encouragée afin de garantir un recul des constructions dans le secteur au sud **(5)**.



// SITE ET SITUATION

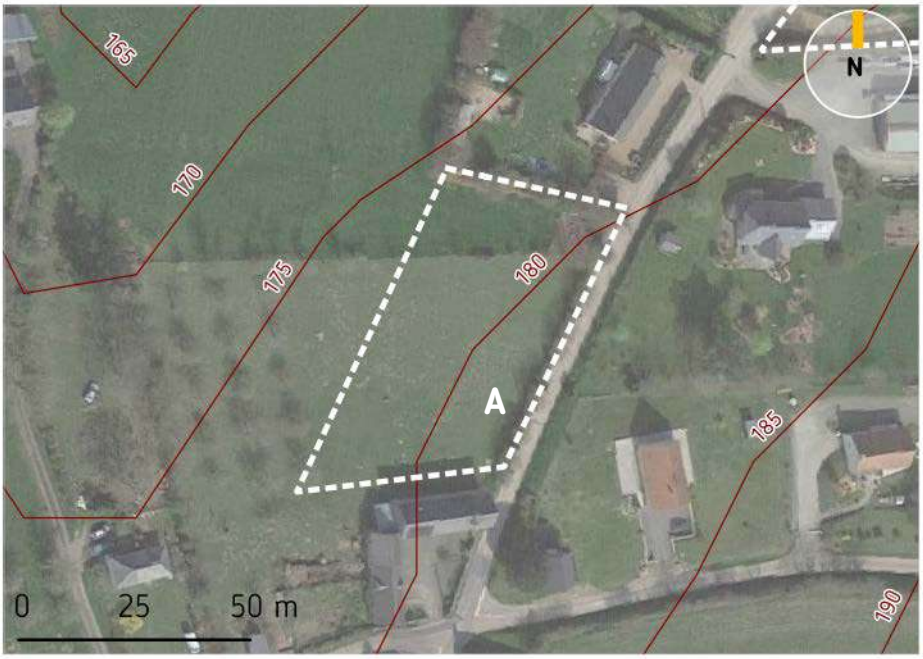






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Beaucoudray. Il se situe en bordure de la RD452 menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure par une haie arbustive en partie nord et en bordure de voirie est. La limite entre les parcelles actuelles à l'intérieur du site est marquée par un talus planté (haie arbustive). La limite reste ouverte sur la zone agricole à l'ouest.

Le site se trouve au centre de Beaucoudray à proximité de l'église Saint-Laurent et de la mairie. Le secteur est constitué de quelques habitations pavillonnaires et d'autres plus anciennes et traditionnelles. Il est néanmoins principalement occupé de terrains agricoles.

Le site est desservi par la RD452 à l'est, et il s'étend sur deux parcelles.

Un poteau électrique **(A)** se trouve à l'est du site et une ligne à basse tension longe la façade est de la parcelle.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD452 à l'est **(1)**.

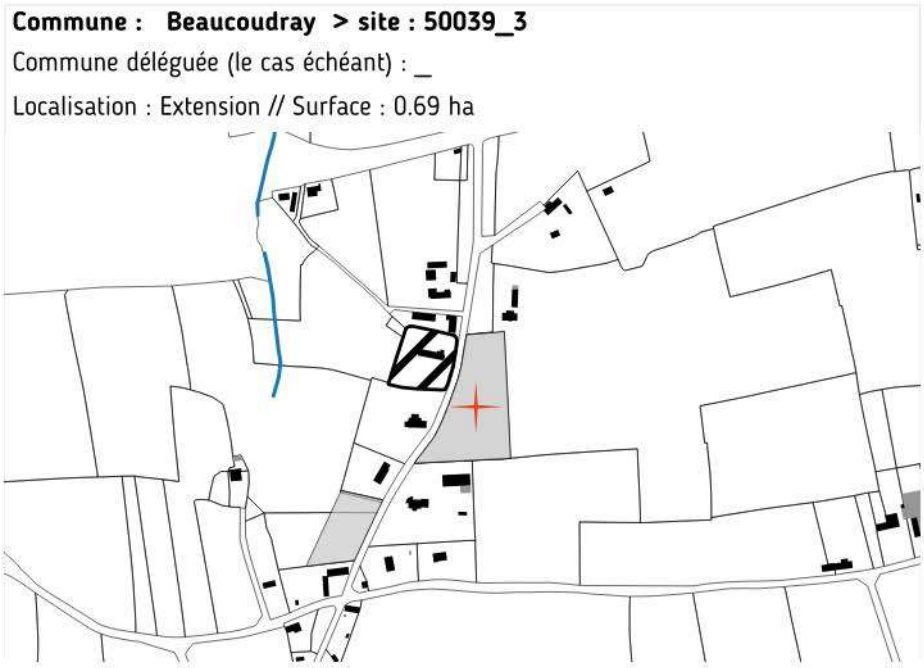
Les nouvelles constructions chercheront à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

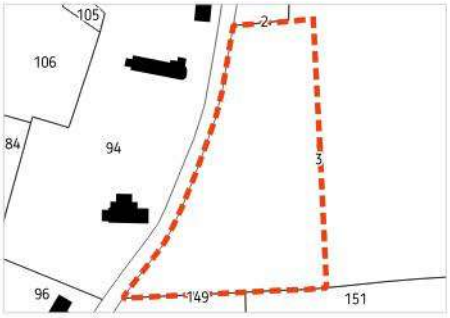
L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(2).** Les haies existantes notamment dans la partie nord du site, devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et le bord de la route **(3),** elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès. Des haies arborées pourront être plantées en limite de parcelle sud pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et la zone agricole à l'ouest est encouragée **(5)**. Des jardins/espaces plantés pourront être aménagés pour valoriser les haies existantes **(6)**.

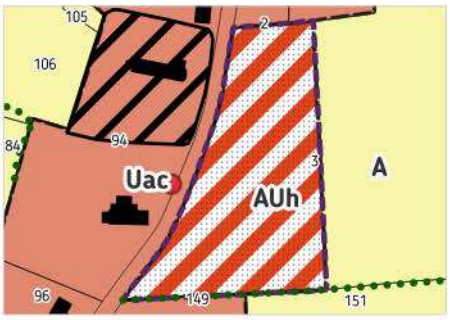
Une distanciation devra être recherchée au sud-est de la parcelle, de façon à assurer un recul nécessaire au poteau électrique présent sur le terrain **(7)**.



// SITE ET SITUATION

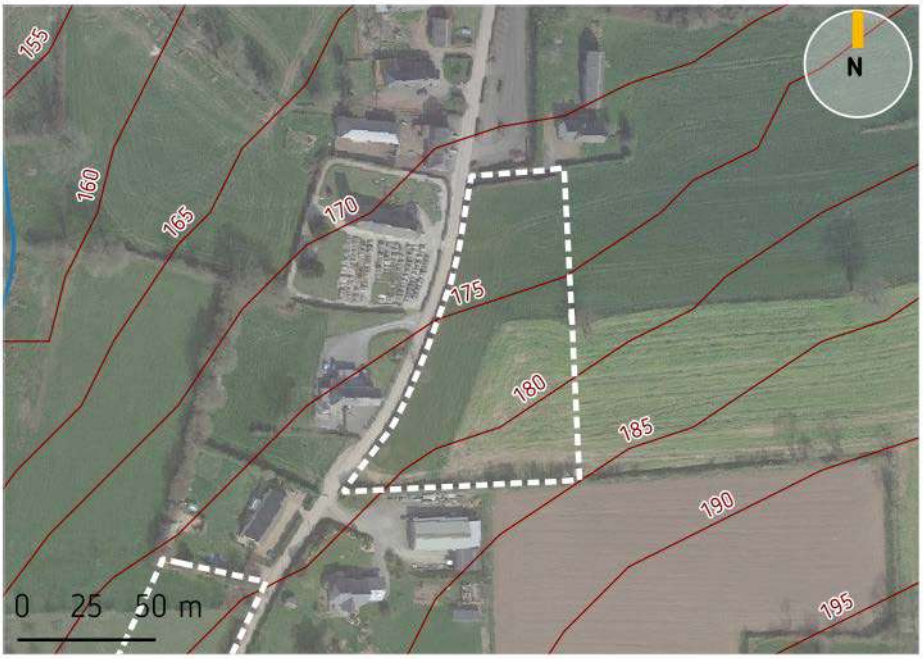






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Beaucoudray. Il est accessible par la RD452 qui longe le site de l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure par un petit talus de haies arbustives en partie nord et en bordure de voirie ouest. La limite reste ouverte sur la zone agricole à l'est et au sud, avec lesquelles le secteur communique actuellement. Le terrain est marqué par une pente vers le nord-ouest.

Le site se trouve au centre de Beaucoudray en face de l'église Saint-Laurent et de la mairie. Le secteur est constitué d'habitations pavillonnaires, de quelques constructions plus anciennes et bâtiments artisanaux. Il est néanmoins principalement occupé de terrains agricoles.

Le site est bordé par la RD452 à l'ouest et un accès agricole le dessert au sud-ouest. Un chemin privé au nord menant à une parcelle habitée riveraine borde le site et le sépare du parking public du centre-bourg.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Au vu de la superficie du secteur, son urbanisation sera phasée dans le temps. Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A), dans un premier temps, et une tranche (B), conditionnée à l'achèvement de la première tranche.

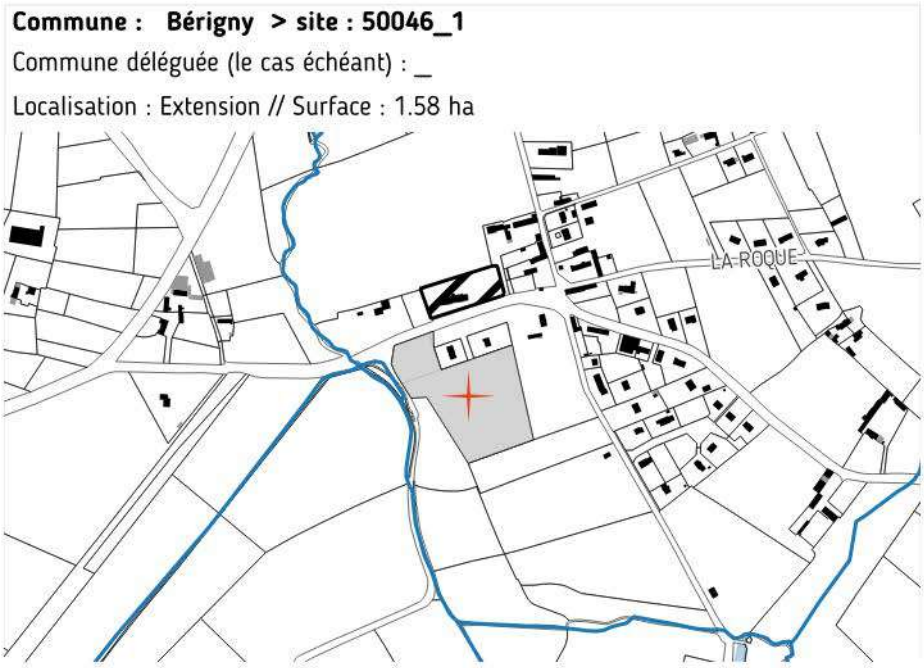
L'accès aux constructions se fera par le chemin existant au nord **(1)**. Des accès mutualisés pourront ensuite desservir les habitations au sein de l'opération, autant que possible. Un accès agricole vers la zone agricole à l'est devra être conservé **(2)**.

Compte tenu du phasage, une amorce de voirie devra être prévue entre les deux secteurs. Les nouvelles constructions chercheront à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

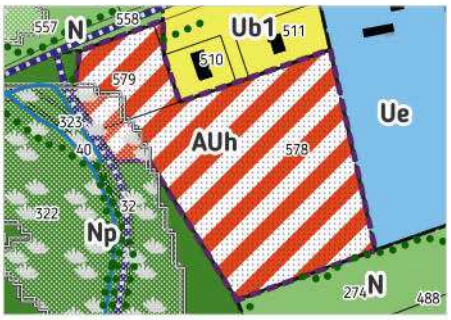
Le talus planté à l'ouest et au nord devra être préservé en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec le bord de la route **(3).** Il devra néanmoins être percé au nord pour garantir l'accès au site. Des haies bocagères pourront être plantées en limite sud et est pour assurer la transition avec la zone agricole **(4)** et les motifs végétaux les plus qualitatifs seront conservés dans la mesure du possible **(5)**.



// SITE ET SITUATION

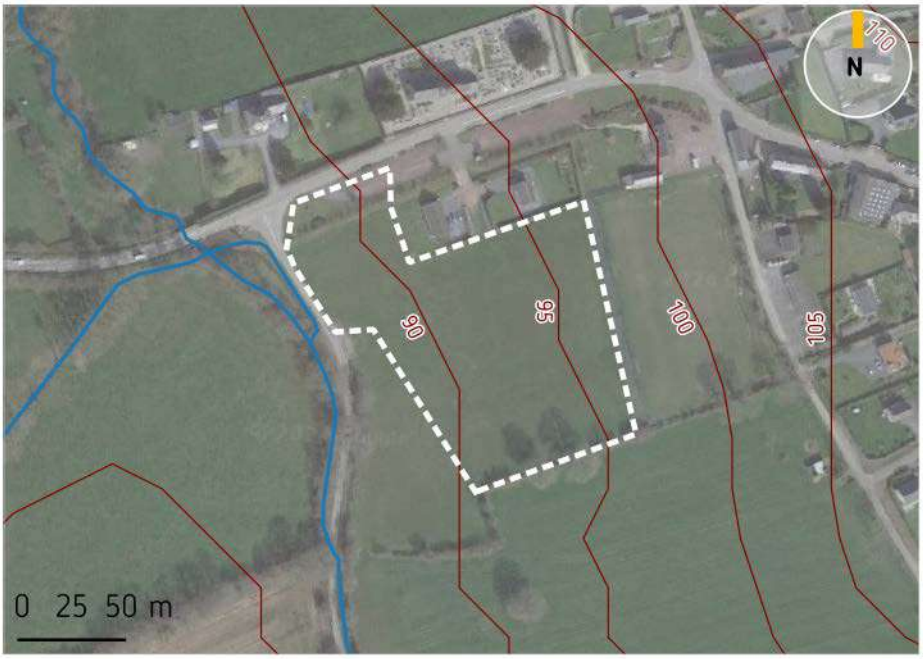






Le site constitue un espace d'extension situé au cœur du bourg de Bérigny. Il se situe au sud de la D235, traversant le bourg et borde la D259 à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers l'ouest marque le site (rivière de l'Elle) et une zone humide borde le site le long du cours d'eau. Il s'agit actuellement d'un terrain enherbé, bordé de haies arborées au nord et au sud.

Le site s'insère entre un terrain de football à l'est, deux habitations au nord, l'Elle à l'ouest et une zone naturelle au sud. Il se situe à proximité de l'église et de la mairie de Bérigny.

Une zone de stationnement publique se trouve au nord de la parcelle et une voie d'accès est déjà amorcée depuis la D234.

Un itinéraire de promenade borde le site le long de l'Elle, ponctué de quelques éléments spécifiques, comme une zone de pique-nique ou un lavoir.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des équipements publics et de l'habitat.

_Aménagement :

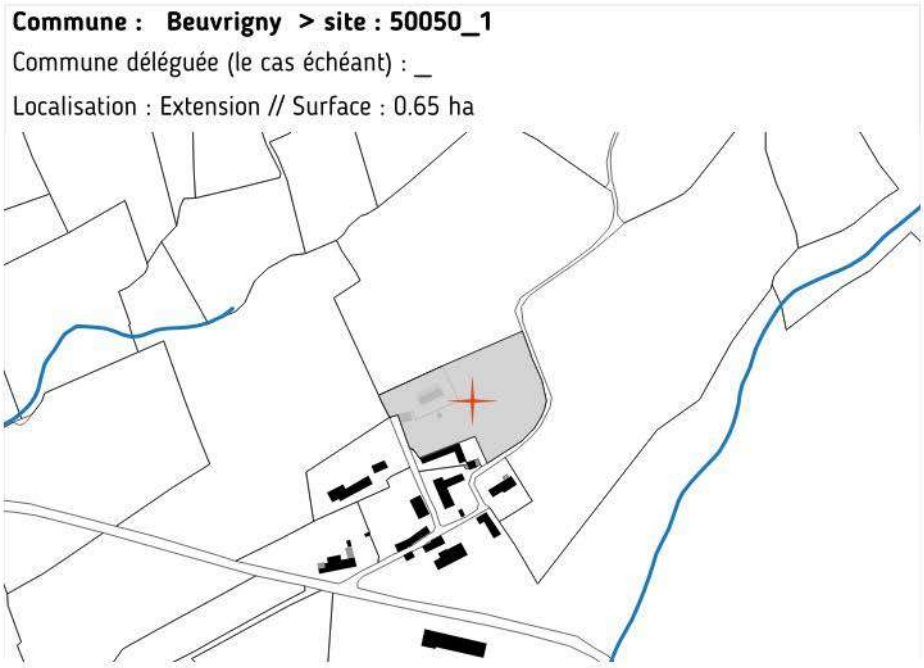
Au nord, l'accès principal est déjà amorcé depuis la D234 **(1)**.

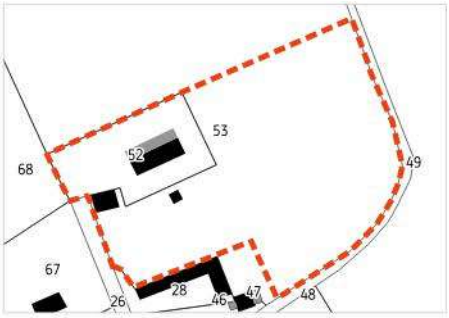
Stratégiquement situé, le secteur est propice à accueillir des équipements publics. Un deuxième terrain de football pourra prendre place à proximité de l'existant **(2)**, Un second équipement pourra prendre place au nord du site, à proximité de l'espace de stationnement existant, en bordure de voirie **(3)**. Au cœur de la parcelle, une opération d'habitat pourra s'insérer **(4)** en veillant à s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site, de façon à s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant.

La haie présente au nord du secteur de projet **(5)** devra être préservée en totalité afin de conserver la valeur paysagère de la frontière physique existante depuis la voirie. La transition avec les parcelles riveraines pourra être assurée la plantation de haies supplémentaires. Un aménagement planté pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale. Aussi, un espace paysager sera intégré à l'aménagement, afin de garantir l'évitement de la zone humide à l'ouest **(6)**.



// SITE ET SITUATION

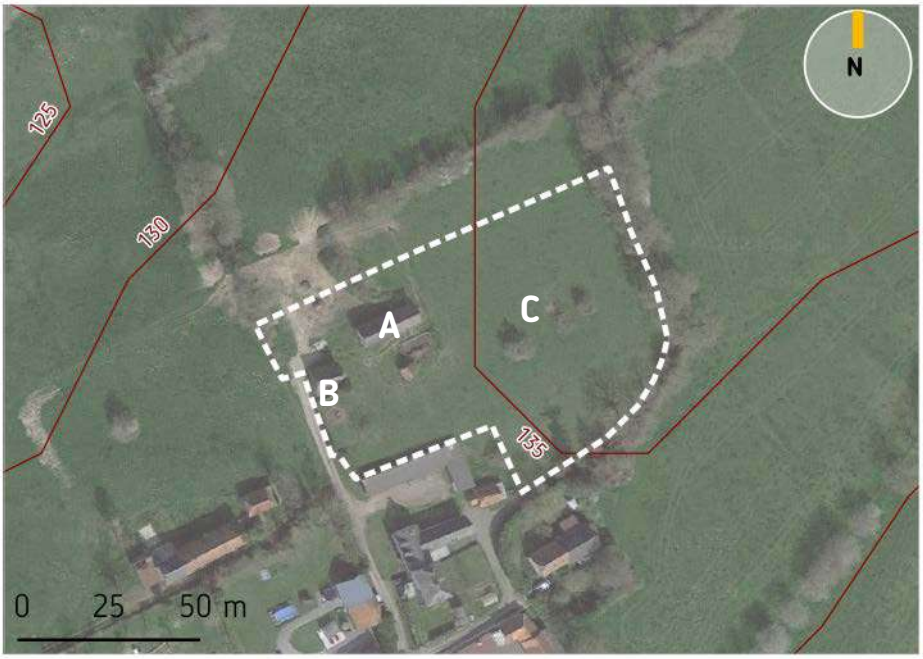






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-ouest de la commune de Beuvrigny. Il est desservi par le chemin de la Viberdière.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Il est délimité en bordure par des haies arborées partie est et sud, du côté du chemin piétonnier et la limite reste ouverte sur les sections nord et ouest du site. Quelques pommiers occupent le cœur du site **(C)**.

Le site se trouve au nord de la centralité de la Viberdière, sur des prairies agricoles, séparées par des haies arborées. Les constructions à proximité du site sont de type traditionnel,

Un chemin piétonnier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées borde le site à l'est, et il est desservi par la prolongation de ce chemin du côté ouest.

Une ancienne grange vacante occupe le site sur la partie nord-ouest **(A)**. À proximité se trouve une habitation occupée **(B)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet pourra être réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

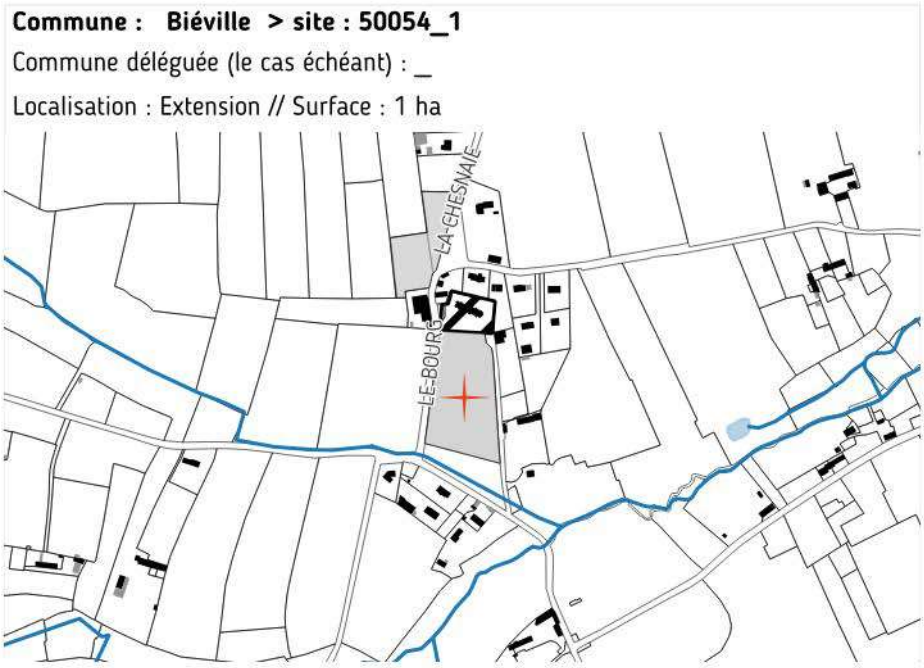
L'accès aux constructions se fera depuis le chemin de la Viberdière, à l'ouest en double-sens **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une liaison piétonne à l'est pourra connecter la parcelle avec la liaison douce existante **(2)**.

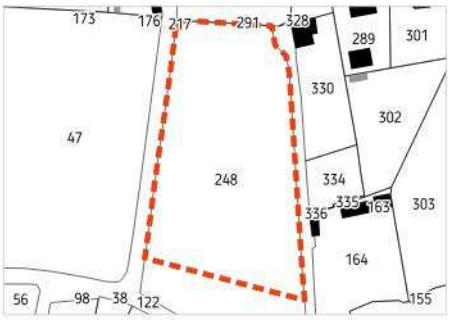
La tranche (A) consistera en la réhabilitation de la grange inoccupée en deux logements au nord-ouest **(3)** et à l'implantation de deux à quatre logements sur la partie ouest. La tranche (B), conditionnée à la réalisation de la première, permettra d'urbaniser la partie est. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(4).**

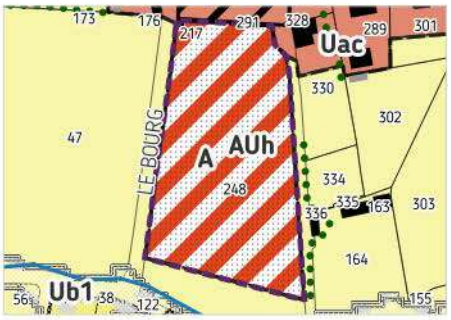
Les haies arborées existantes en partie est et sud-est du site, devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec le chemin piétonnier **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et la parcelle au nord, est encouragée **(6)**. Un jardin partagé à destination des habitants pourra s'implanter sur le secteur. La conservation des motifs végétaux existants est encouragée.



// SITE ET SITUATION

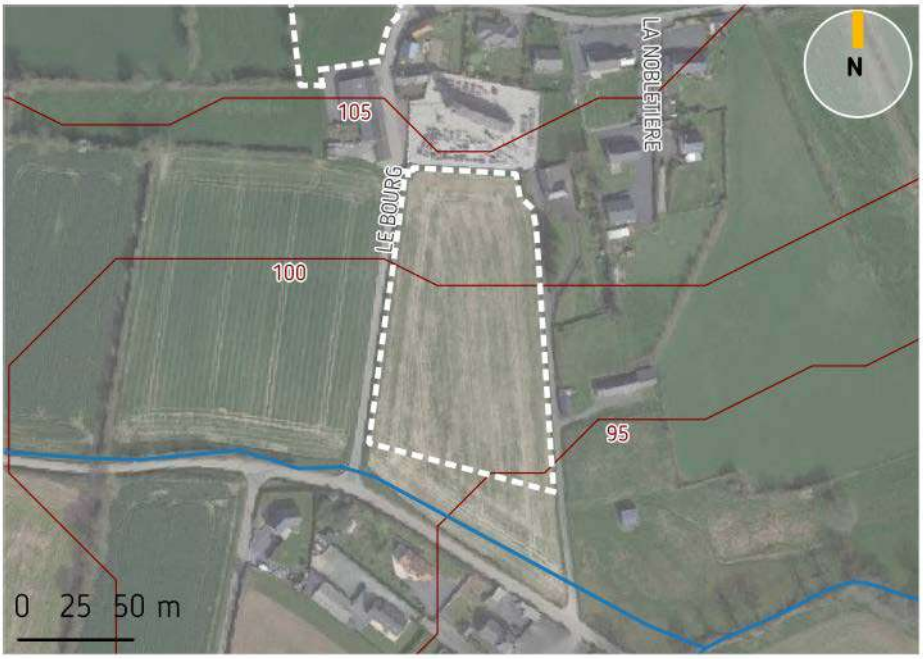






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune. Il est longé au sud par la D190, à l'ouest par la D291 et à l'est par l'impasse de l'église.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente vers le sud. Il constitue actuellement une parcelle agricole cultivée, délimitée par des talus sur les limites ouest, est et sud et des haies en partie sud et nord-est. Un muret en pierre sépare le secteur du cimetière au nord.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire.

Au sud du secteur se trouvent la mairie et l'école. Au nord se trouvent l'église et son cimetière, ainsi que la salle communale.

Le site est bordé à l'est par l'impasse de l'Église, voie communale étroite (2m de large). Elle offre un accès agricole au secteur et est très peu circulée. À l'ouest et au sud, le site est bordé par des routes départementales moyennement circulées.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

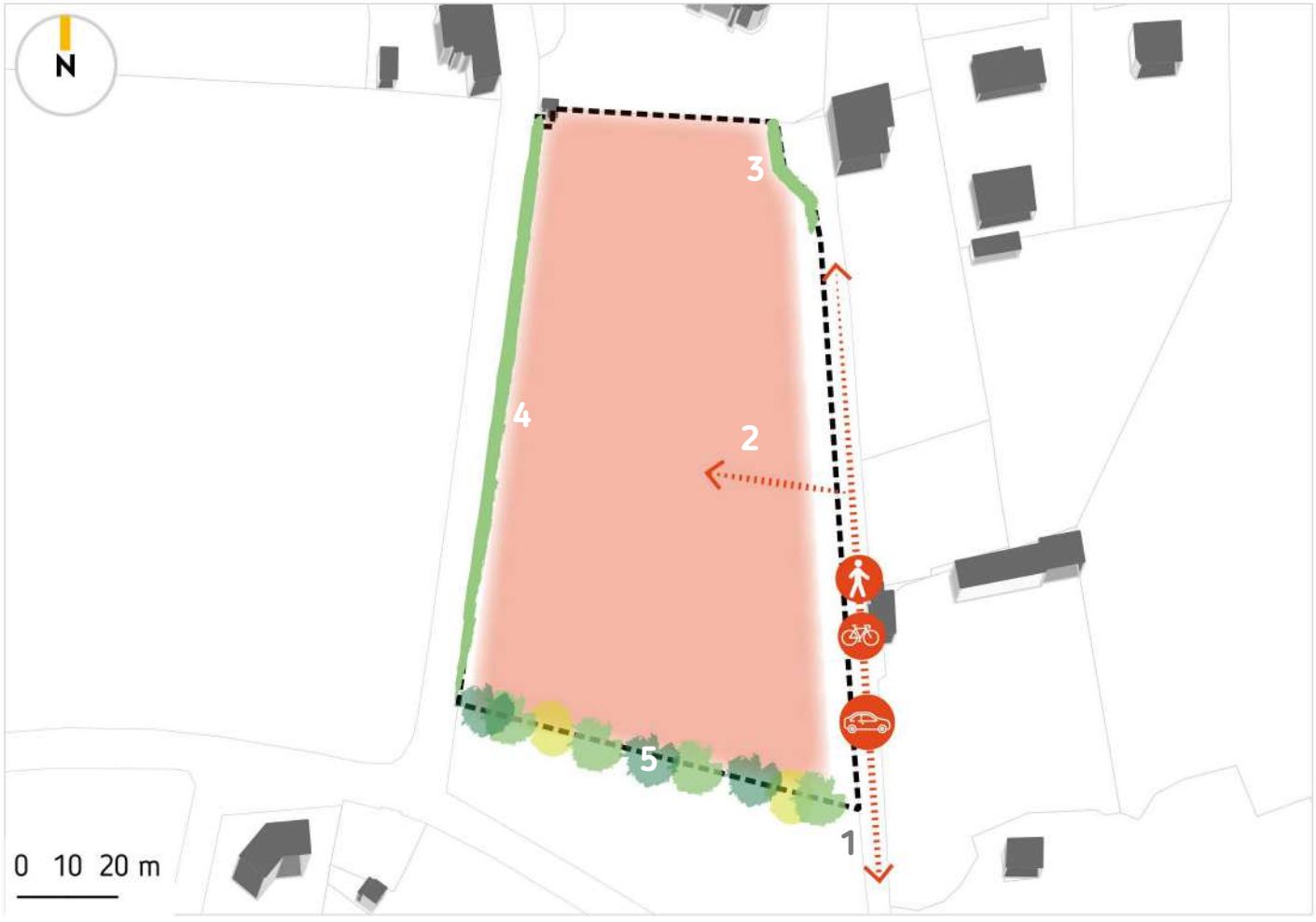
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

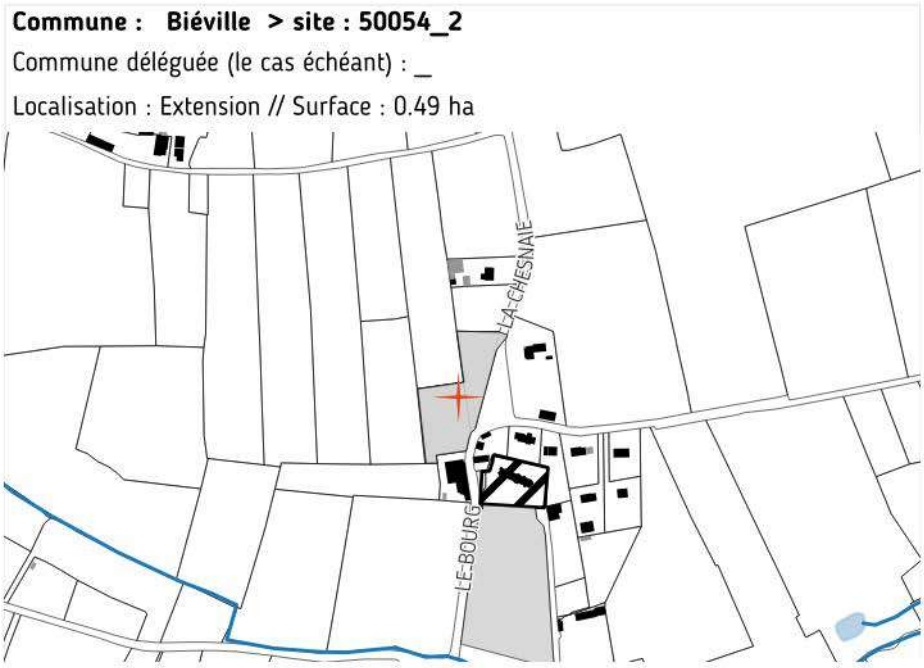
L'accès aux constructions se fera directement depuis l'impasse de l'Église **(1)**, empruntant une voie partagée longeant la limite est du site. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte. De fait, cette voie communale sera aménagée en conséquence et élargie de 4m supplémentaire. Une partie du dénivelé à l'est de la parcelle sera traitée pour permettre la création de la rue d'accès. Des voies mutualisées à plusieurs habitations permettront l'accès au site **(2)**. Celles-ci seront perpendiculaires à la pente pour limiter le ruissellement.

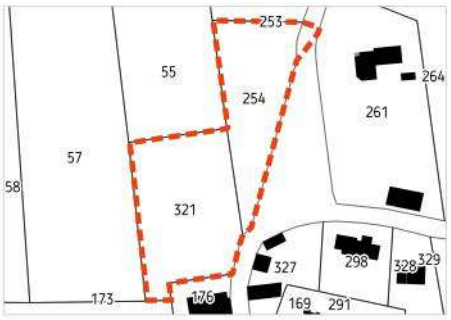
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Le projet sera porté par la commune, afin de réaliser un lotissement communal.

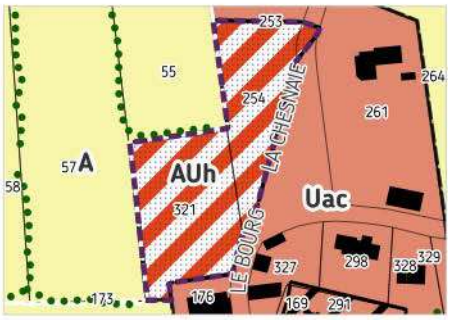
La haie existante au nord-est de la parcelle **(3)** et les talus qui bordent la parcelle à l'ouest et en partie à l'est **(4)** seront conservés et renforcés afin de participer au recul par rapport aux routes départementales. Au sud, une haie sera plantée afin d'assurer la transition vers la partie sud de la parcelle agricole **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune. Il est longé à l'est par la D291 et la route de la Nobletière.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site constitue actuellement une parcelle agricole cultivée, délimitée par des haies en partie ouest et nord, et par un fossé le long de la voirie à l'est.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire.

Au sud du secteur se trouve la salle communale. À l'est se trouvent l'église et son cimetière. Le secteur se situe à 350m environ de la mairie et l'école.

Il est bordé à l'est par la RD291, route départementale moyennement circulée, par un large espace de voirie non-aménagé et par une ligne électrique à basse tension. Un trottoir long le site en partie sud-est. L'accès agricole au site se fait depuis la parcelle attenante au sud-ouest, sur laquelle le site est ouvert.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès au site se fera directement via la route départementale D291 à l'est du secteur **(1)**. Des voies d'accès mutualisées desserviront les constructions vers le nord et le sud **(2)**. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

Les haies existantes à l'ouest et au nord de la parcelle **(3)** seront conservées, afin de limiter les vis-à-vis et de préserver la distance avec les parcelles agricoles riveraines. À l'est, des haies pourront être plantées, afin de participer au recul par rapport aux routes départementales **(4)**. Au sud-ouest, une haie pourra être plantée, afin d'assurer la transition vers la parcelle agricole et un espace planté pourra assurer la distance avec la salle communale.

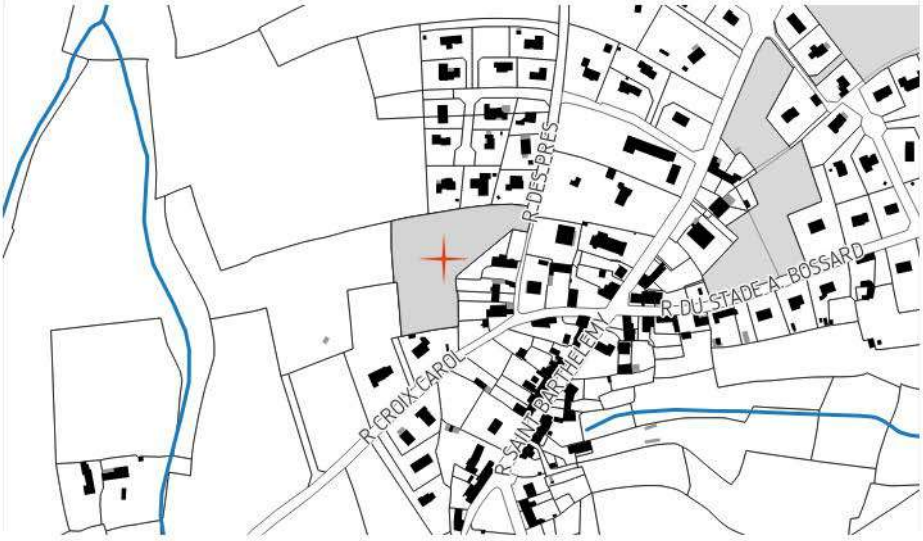


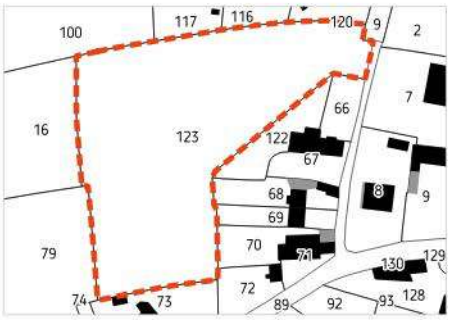
// SITE ET SITUATION

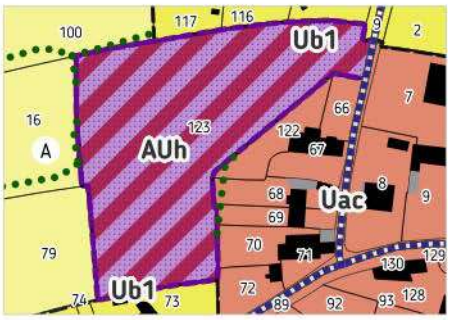
Commune : Bourgvallées > site : 50546_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Romphaire

Localisation : Extension // Surface : 0.7 ha

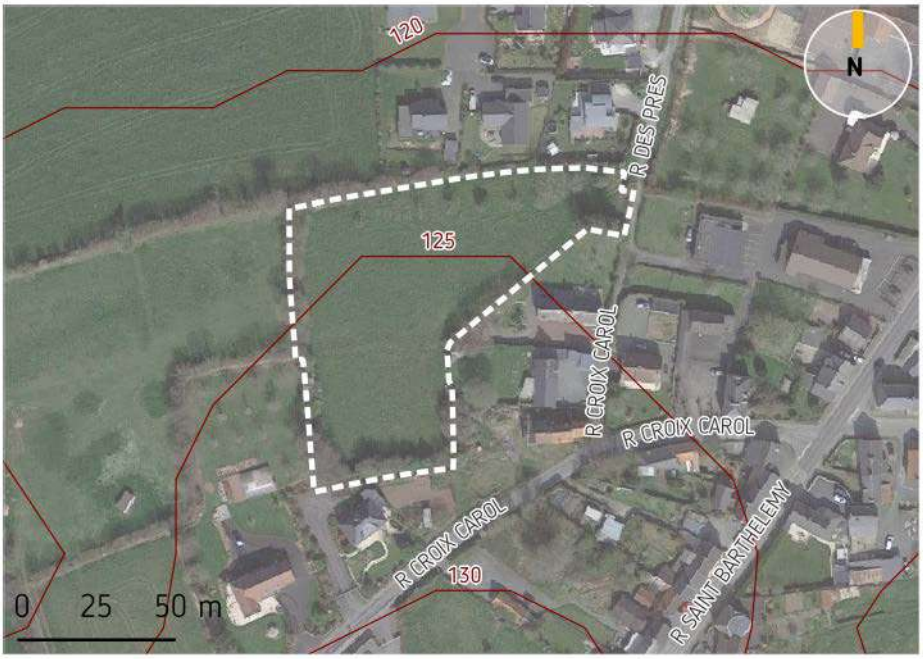






Le site constitue un espace d'extension en lisière ouest du bourg de Saint-Romphaire, dans la commune de Bourgvallées. Le secteur est concerné par un emplacement réservé "mixité sociale".

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente marque le site vers le nord. De nombreuses haies bocagères bordent les limites du site.

Le site se trouve à proximité directe de divers services et équipements : l'école et son restaurant scolaire, la salle des fêtes, la boulangerie.

Contiguë au site, au sud-est, se trouve un ancien corps de ferme habité. La limite nord du site est occupée par un lotissement de maisons pavillonnaires. A l'ouest, le site est bordé par une zone agricole.

La desserte du site se fait depuis la rue des Près, à l'est, par un accès agricole.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Il s'agit d'un emplacement réservé pour accueillir de la mixité sociale.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir un minimum de 11 logements sociaux.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au site se fera directement depuis la rue des Prés, au nord-est du site **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace dédié au retournement des véhicules sera prévu au cœur du secteur **(2)**. La mise en place d'un espace de stationnement mutualisé est encouragé. Il pourra éventuellement prendre place autour de cet espace.

Le secteur constitue un espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (mitoyens, intermédiaires, petits collectifs). L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les haies existantes en limite ouest et sud du site seront conservées tant que possible et mises en valeur pour constituer la transition avec l'espace agricole environnant **(3)** et limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines **(4)**. Elles seront complétées là où elles sont aujourd'hui absentes, tant que possible **(5)**.

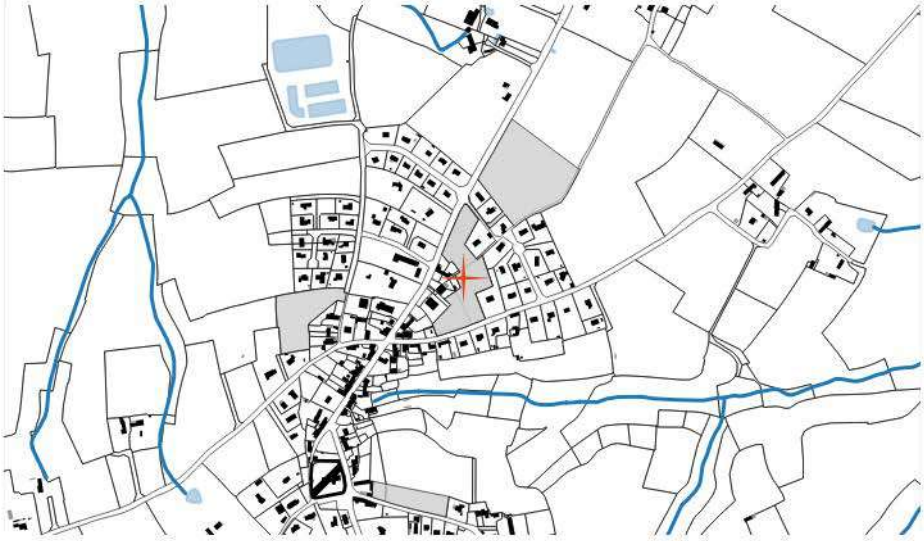


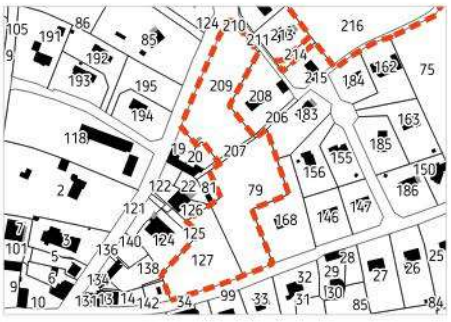
// SITE ET SITUATION

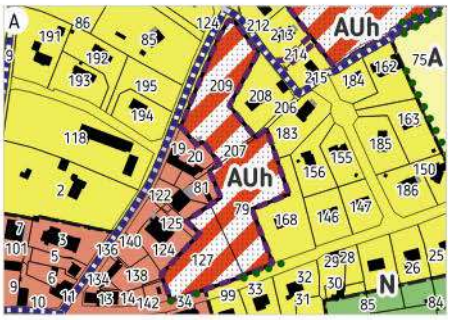
Commune : Bourgvallées > site : 50546_4

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Romphaire

Localisation : Extension // Surface : 0.95 ha

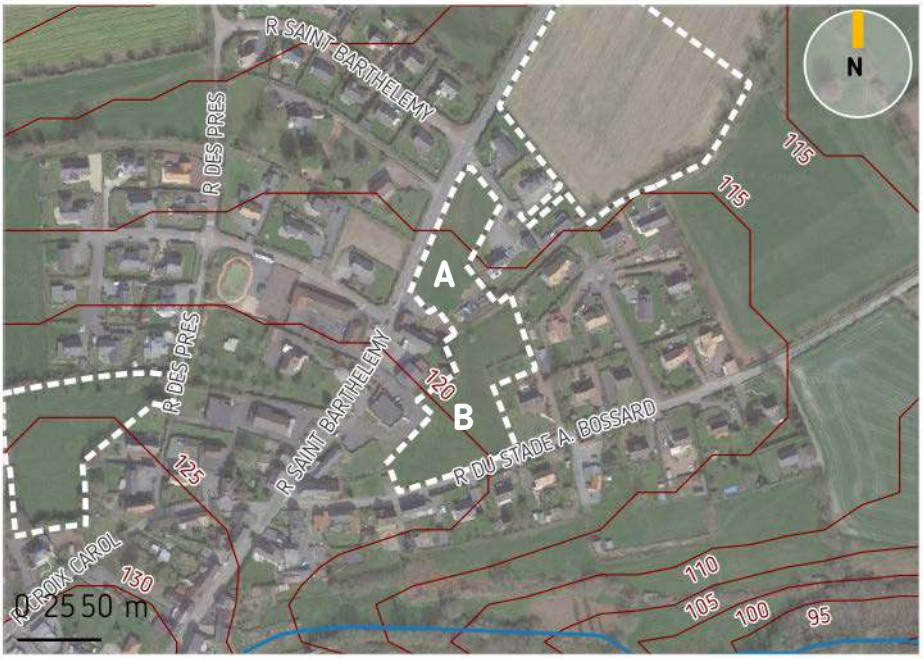






Le site constitue un espace d'extension au nord-est du bourg de Saint-Romphaire, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente marque le site vers le nord-est. Il est actuellement constitué d'espaces enherbés. Une haie arborée occupe le secteur en son centre.

Le site de projet est divisé en deux sous-secteurs, de part et d'autre de la haie centrale :

- la partie nord **(A)** est desservie par la RD28 (rue Saint-Barthélémy) et rue Cotton, desservant les habitations au nord, et longée par une ligne électrique à basse tension et un petit talus le long de la voirie

- la partie sud **(B)** est desservie par la rue du stade A. Bossard et longée par un talus planté d'une haie arbustive.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire. A proximité directe se trouvent également l'école et la salle des fêtes, ainsi qu'une boulangerie et une épicerie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et éventuellement des services et commerces.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

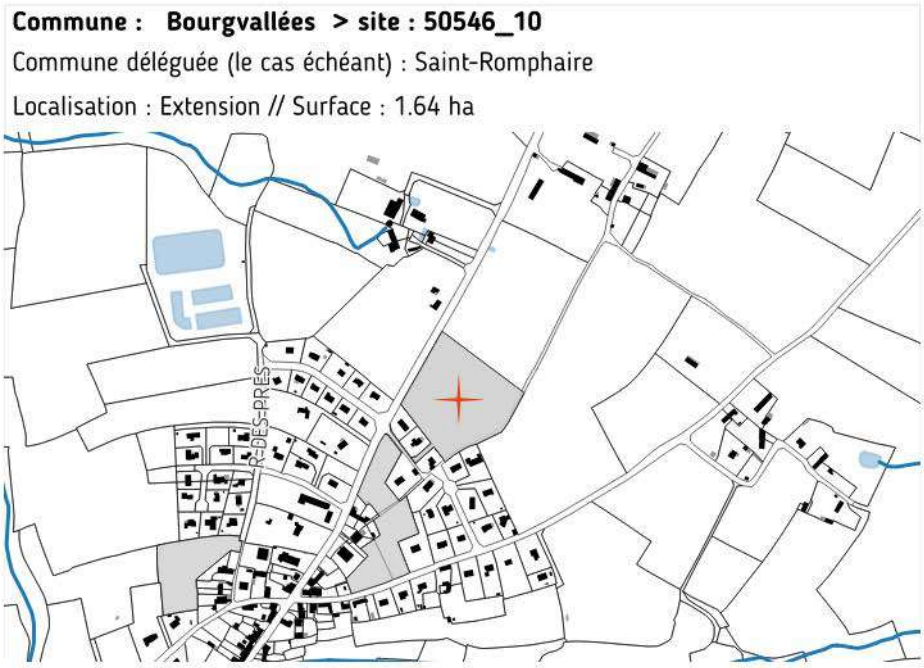
Tranche (A) / L'accès se fera directement depuis la rue Cotton **(1)**. La voirie sera à double-sens et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace dédié au retournement des véhicules sera prévu au cœur du secteur **(2)**. Ce secteur pourra également accueillir une densité plus importante et une diversité des typologies d'habitat (mitoyens, intermédiaires). Le secteur pourra éventuellement accueillir une mixité programmatique, avec quelques commerces et services. Ils pourront s'implanter de plain-pied ou en rez-de-chaussée des constructions qui seront éventuellement alignées le long de la voirie, afin de requalifier l'entrée de bourg **(3)**. Le talus et les haies existantes seront conservées **(4)**.

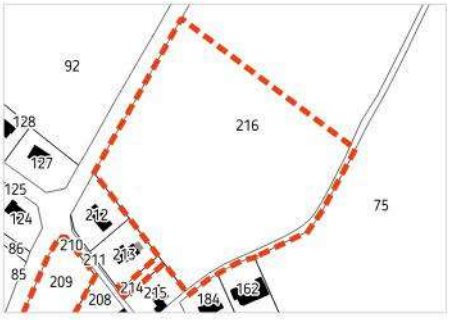
Tranche (B) / L'accès se fera depuis la partie Nord, elle viendra dans le prolongement de la desserte de la tranche A **(5)**. La voirie sera à double-sens et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Ce secteur pourra accueillir une densité moins importante. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les haies existantes seront conservées **(6)** et complétées là où elles sont aujourd'hui absentes afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines **(7)**.

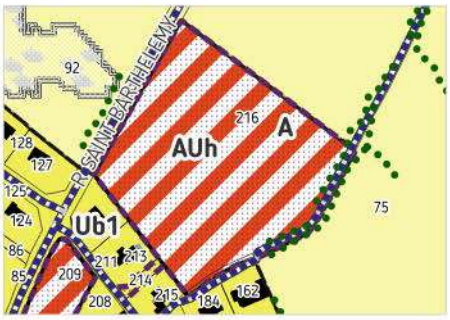
La haie centrale, séparant les deux secteurs sera conservées et préservée **(8)**. La voirie qui sera aménagée devra passer au sud de la haie, pour préserver le réseau racinaire des arbres de la haie **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension du tissu d'habitat pavillonnaire au nord-est du bourg de Saint-Romphaire dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat et actuellement cultivé. Il est ouvert sur la partie nord-est de la parcelle agricole et sur les habitations riveraines au sud-ouest.

Le site est situé à la lisière du bourg de Saint-Romphaire, entre un tissu urbain constitué de maisons individuelles et des champs agricoles cultivés.

Il est accessible depuis la voie de desserte des habitations riveraines.

La RD258 (route de Saint-Barthélémy) forme la limite nord-ouest du site. Un fossé sépare le secteur de la voirie. Au sud-est, il est délimité par un talus planté d'un haie. Celui-est, par ailleurs, bordé par un chemin non carrossable, utilisé comme liaison douce inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée **(A)**.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

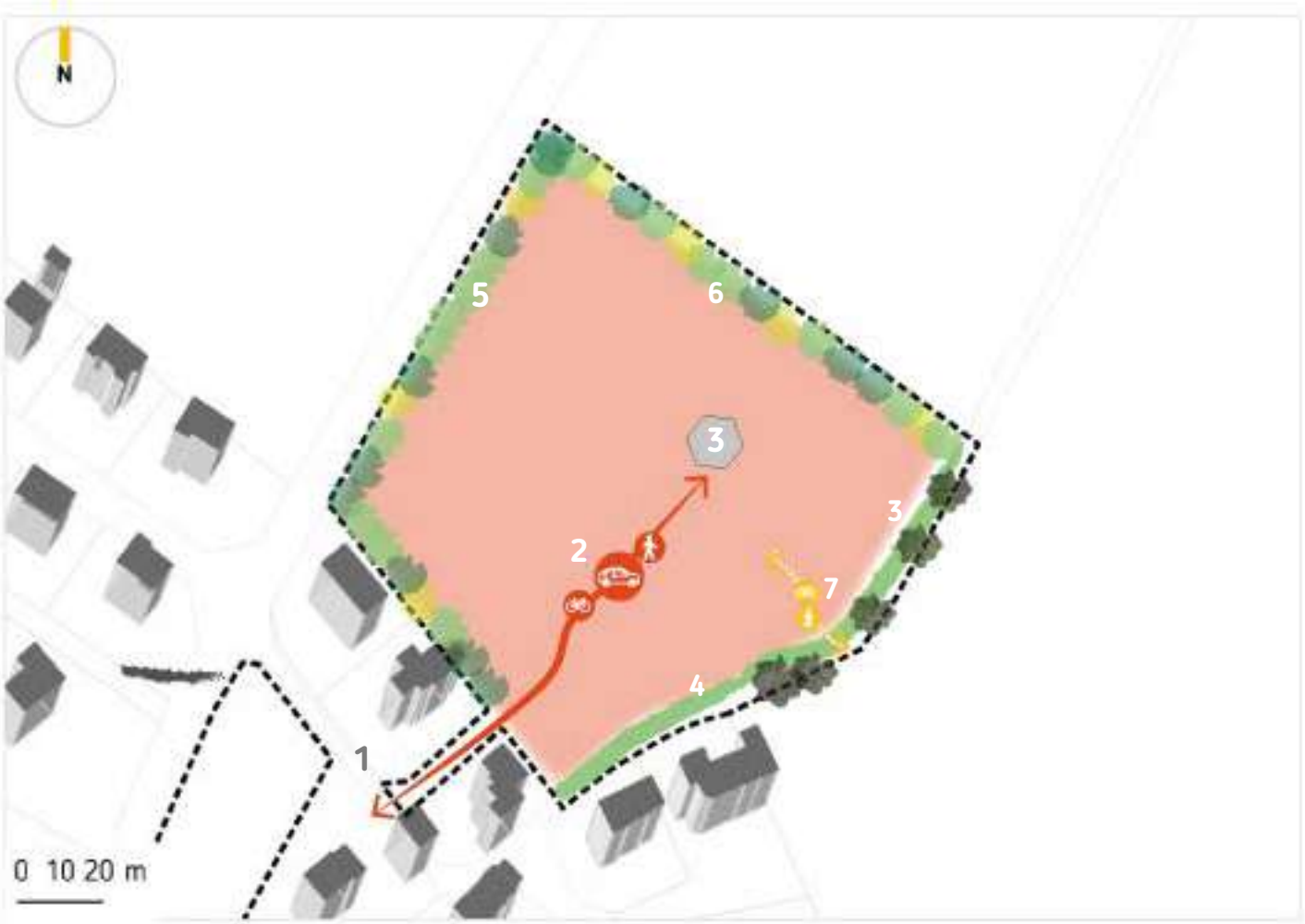
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte du site se fera par un unique accès au Sud-Ouest **(1)**, par un accès déjà amorcé. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux **(2)** et sera à double-sens. Un espace de retournement des véhicules devra être prévu dans le cadre de l'aménagement de la voirie **(3)**. Il est possible aussi de prévoir un principe de desserte en bouclage à l'intérieur du secteur pour desservir les futurs logements.

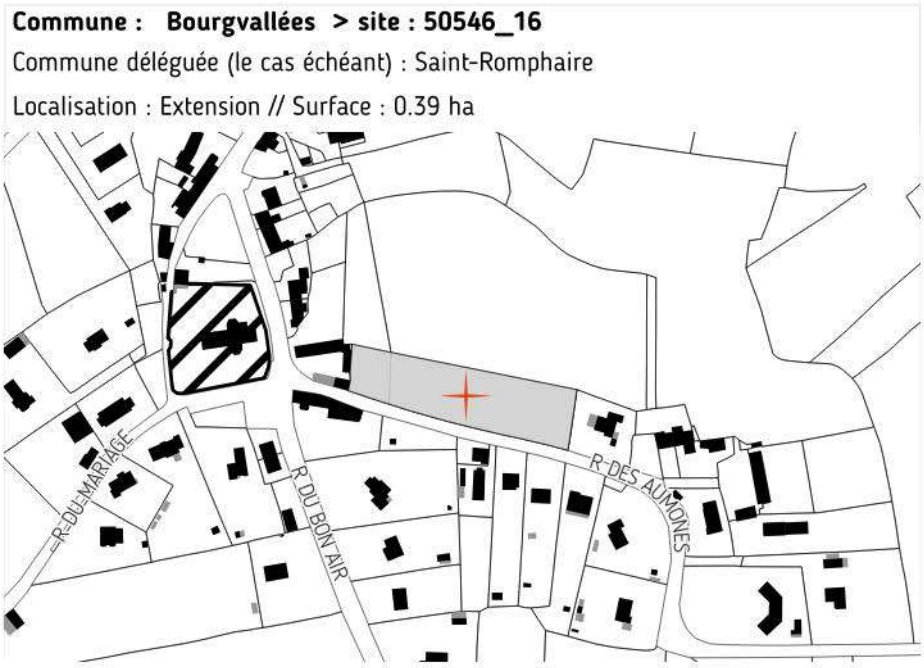
La gestion des eaux pluviales dans les aménagements des espaces publics, doit être étudiée et privilégiée. Les stationnements publics seront organisés en poches.

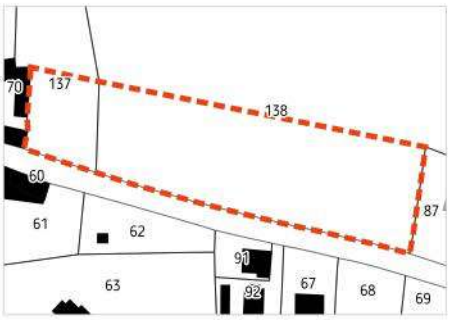
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

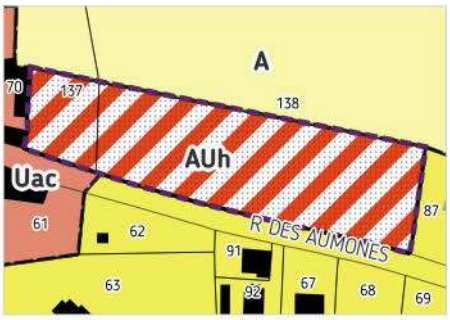
La haie située en limite sud-est du site et bordant le chemin de randonnée sera préservée et mise en valeur **(4)**. En limite Nord-Ouest le long de la RD82, une haie bocagère mixte sera plantée pour créer un filtre visuel entre la route et les habitations **(5)**. Au nord-est, une haie sera également plantée afin d'assurer la transition vers la zone agricole **(6)**. Un chemin agricole est situé en limite Sud-Est, une connexion piétonne sera aménagée sous réserve de préserver les arbres existants **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension au cœur du bourg de Saint-Romphaire, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement un espace cultivé à l'est et un fond de jardin à l'ouest. Il est ouvert sur la partie nord de la parcelle agricole et sur l'habitation riveraine à l'est.

Le site est contigu aux maisons anciennes du bourg de Saint-Romphaire. L'église et son cimetière se trouvent à proximité directe.

Le site s'étend le long de la RD228 (rue des Aumônes), à la sortie du bourg. Cette rue permet sa desserte.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Dans son ensemble, le site ne présente pas de relief particulier. Une haie le sépare du corps de ferme situé sur la parcelle contiguë à l'ouest et un arbre isolé se trouve le long de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera directement depuis la RD228 (rue des Aumônes) **(1)**. Deux accès mutualisés desserviront les habitations de part et d'autre du secteur **(2)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Le site pourra accueillir des logements de type individuelle.

Les haies existantes seront préservées et renforcées **(3)** en tenant compte des problématique de sécurité aux carrefours (visibilité). La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines est encouragée au nord et à l'est **(4)**. La partie du site contiguë au corps de ferme existant sera conservée comme un espace jardiné et planté non bâti **(5)**. La transition avec les nouvelles constructions sera particulièrement soignée **(6)**.



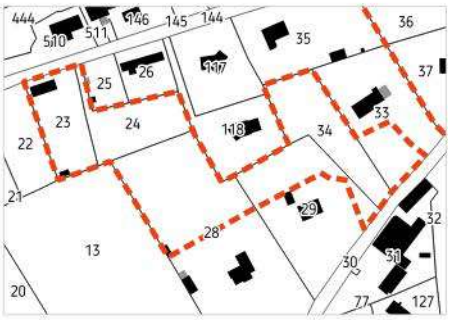
// SITE ET SITUATION

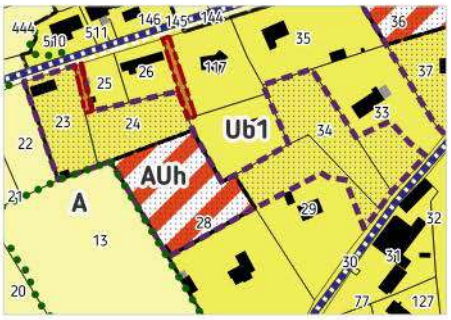
Commune : Bourgvallées > site : 50546_13

Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Herman

Localisation : Extension // Surface : 1.04 ha







Le site constitue un espace d'extension et de densification à proximité du cœur du Mesnil-Herman dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à proximité de l'église et de la mairie du Mesnil-Herman. De grandes parcelles comprenant des maisons individuelles l'entourent.

Le site est desservi, au sud-est, par une voie communale, et au nord-ouest, par la RD51. Deux emplacements réservés connectent le site à la RD51.

Une grande haie arborée occupe une partie du secteur nord du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

Tranche (A) / L'accès aux constructions se fera directement depuis la route communale, au sud-est, par l'accès agricole existant **(1)**. La desserte se fera par une voie partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Les haies existantes seront préservées afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines **(2)** et complétées là où elles sont absentes.

Tranche (B) / L'accès aux constructions se fera par la voirie qui sera créée dans la tranche A **(3)**. La desserte se fera par une voie partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Les haies et motifs végétaux existants seront conservés afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines et de préserver l'ambiance végétale et les qualités paysagères du site **(4)**. Une haie pourra être plantée au sud, en limite avec la parcelle habitée **(5)**. Les constructions pourront s'organiser autour d'un espace central, qui pourra éventuellement servir d'espace de stationnement mutualisé **(6)**.

La partie centrale du site sera préservée de toute construction, elle sera traversée par une voirie qui devra être la plus étroite possible. La haie existante sera préservée **(7)** et son pendant sera créé en limite sud pour assurer une transition avec les constructions existantes sur les parcelles contiguës **(8)** et créer un espace paysager de transition entre les deux secteurs.



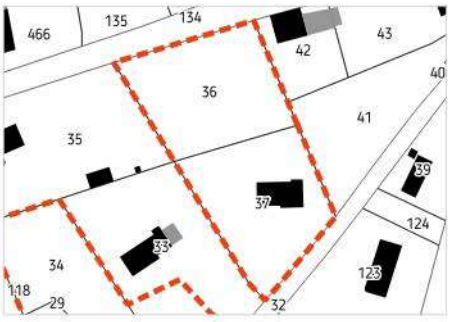
// SITE ET SITUATION

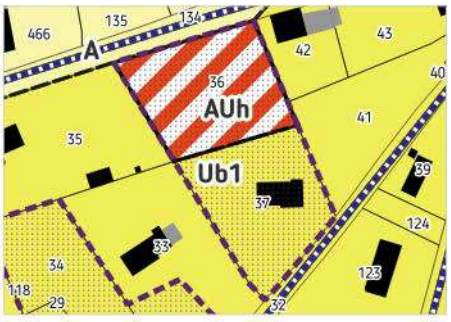
Commune : Bourgvallées > site : 50546_14

Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Herman

Localisation : Extension // Surface : 0.41 ha

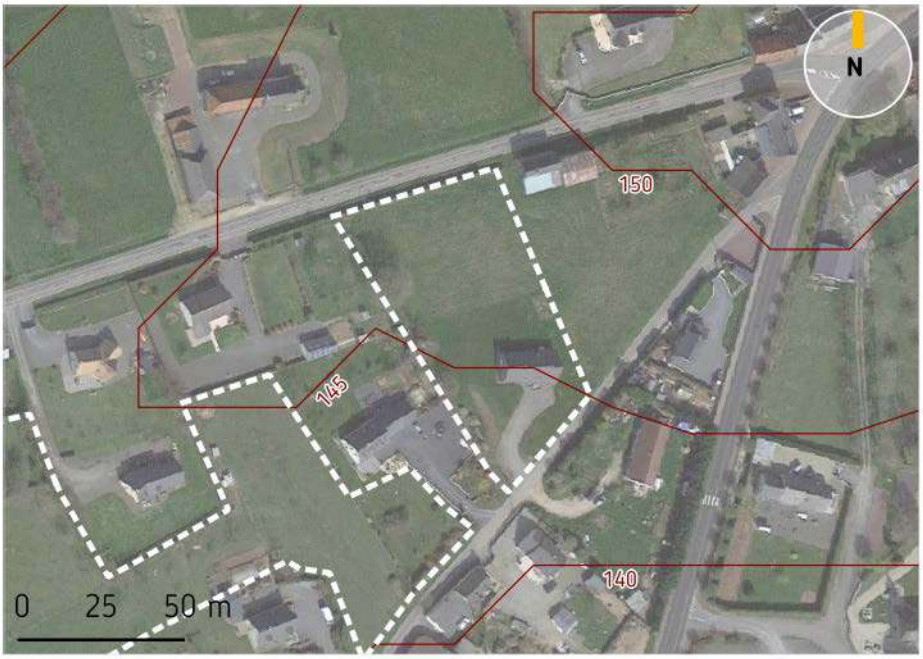






Le site constitue un espace de dent creuse à proximité du cœur du Mesnil-Herman dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à proximité de l'église et de la mairie du Mesnil-Herman. De grandes parcelles comprenant des maisons individuelles l'entourent.

Le site est longé par la RD 51 au nord, qui offre un accès à la parcelle.

Dans son ensemble, le site est relativement plat. Un grand arbre mature occupe l'angle sud-ouest du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

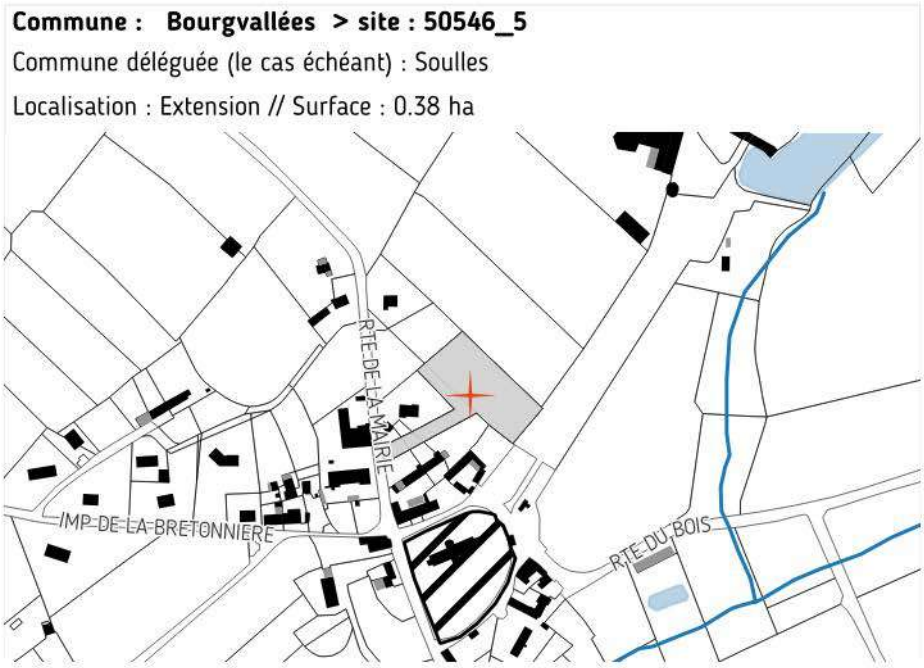
_Aménagement :

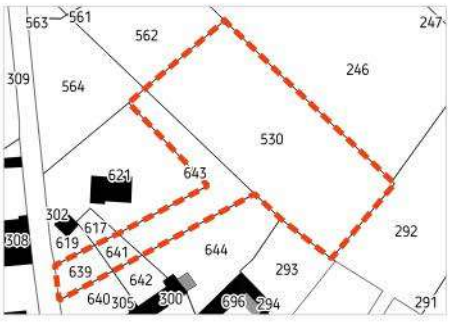
L'accès aux constructions se fera depuis la voie communale située au Sud **(1)**. Il sera mutualisé aux futurs logements et la voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

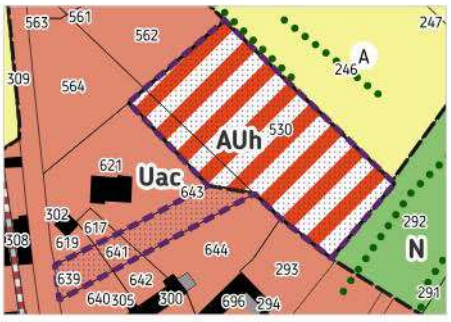
Les arbres existants seront préservés **(2)**. Aucun terrassement ou construction ne pourra être réalisé à moins de 3m de son tronc. La haie qui l'accompagne sera préservée **(3)** sur la partie la plus au Nord et sera à prolonger sur la partie au sud. Des haies seront plantées en limites Nord et Nord-Est afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines **(4)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé en limite du grand domaine de la Cour de Soulles, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est localisé à un emplacement privilégié, à l'entrée du domaine de la Cour de Soulles, qui présente une ferme-manoir du XVe siècle, ainsi qu'un château de style néo-Louis XIII du XIXe siècle. Ces bâtiments remarquables sont situés dans un vaste parc arboré qui comprend plusieurs plans d'eau.

Le site est également en co-visibilité avec l'église Saint-Martin du XVe siècle, qui renferme une statue classée à titre d'objet aux Monuments Historiques.

Le site est ainsi bordé par l'alignement d'arbres de l'allée d'accès du grand domaine sur sa limite sud-est. Sa limite nord-ouest est formée par le terrain de tennis municipal. En limite sud-ouest se présentent un ensemble de corps de ferme et de maisons anciennes, ainsi qu'une maison individuelle récente.

Actuellement, le site est composé de deux parcelles enherbées au profil topographique plat. La desserte se fait par la RD 89, via une allée communale, située entre la maison individuelle récente et les construction anciennes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera depuis la RD89 et sera mutualisé aux futurs logements **(1)**. Les logements construits devront prévoir la réalisation d'un système d'assainissement individuel **(2)**.

La transition avec le domaine de la Cour de Soulles sera tout particulièrement travaillée en lien avec la valeur patrimoniale de cet ensemble architectural et paysager **(3)**.

La limite nord-ouest, contiguë au terrain de tennis sera largement plantée d'une haie mixte vive (végétaux caduques, marcescents et persistants), alliant préservation de l'intimité et protection de la biodiversité **(4)**. Une haie pourra également être plantée au nord-est afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(5)**.

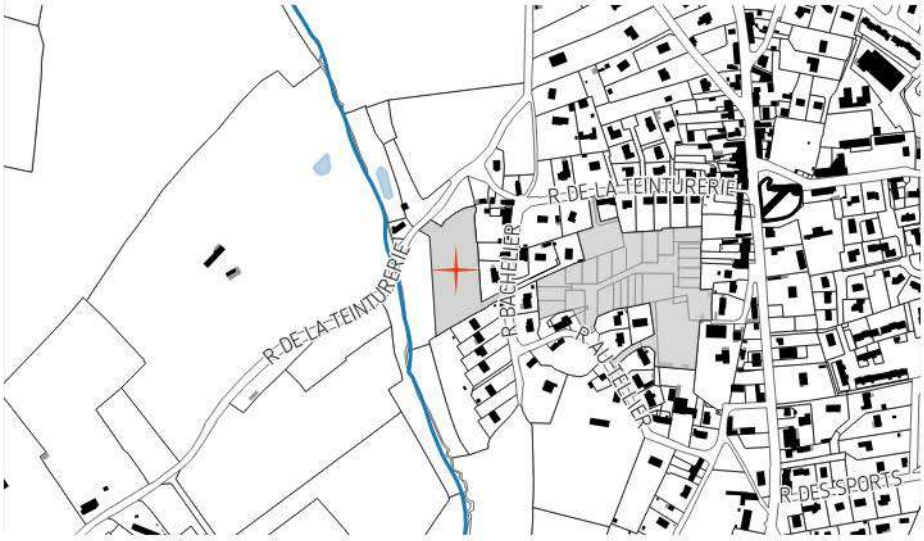


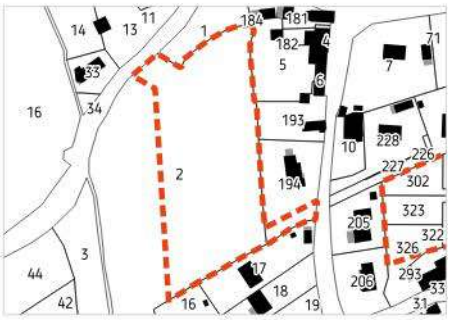
// SITE ET SITUATION

Commune : Bourgvallées > site : 50546_17

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Samson-de-Bonfossé

Localisation : Extension // Surface : 0.66 ha

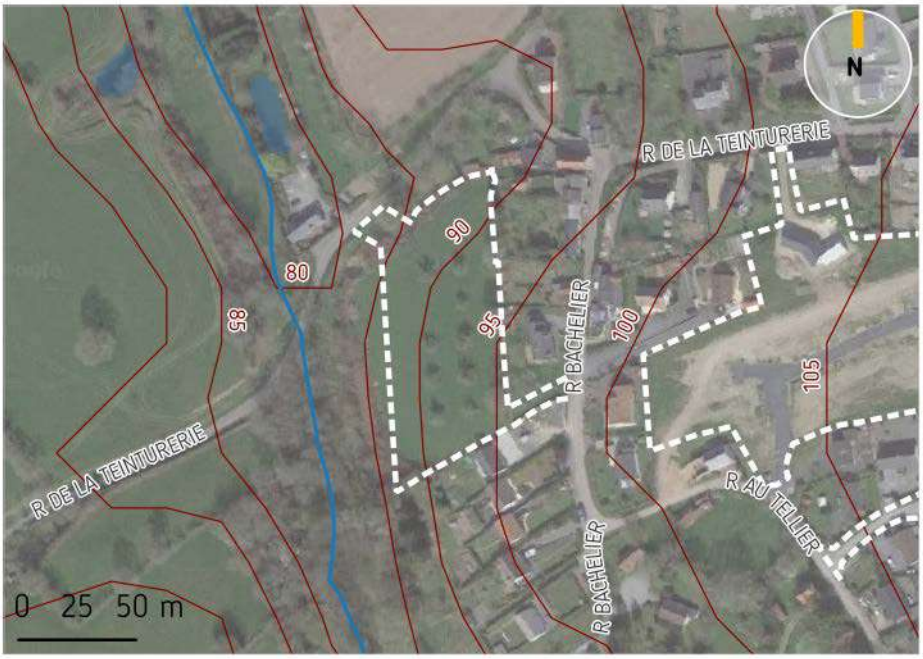






Le site constitue un espace d'extension, le long du ruisseau de la Vache Brune, en frange ouest du village de Saint-Samson-de-Bonfossé, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est localisé aux franges de l'espace urbanisé de Saint-Samson-de-Bonfossé, le long du ruisseau de la Vache Brune, en second rang par rapport aux parcelles adressées sur la rue Bachelier.

Deux accès permettent la desserte du site : au nord-ouest par la rue de la Teinturerie et au sud-est par la rue Bachelier.

La lisière ouest du site est marqué par un paysage de ripisylve, typique des bords de ruisseau. Une plantation de 9 arbres, ainsi que la présence de 3 grands arbres sur sa limite est, caractérisent le site. Le site présente une pente orientée d'est en ouest, en direction du ruisseau.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

La desserte se fera grâce à une voie traversante qui reliera, la route de la Teinturerie au nord-ouest à la rue Bachelier au sud-est **(1)**. Cette voie desservira des logements de part et d'autre. Elle sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

Les logements s'implanteront en respectant le sens de la pente. Des typologies d'habitat sur deux niveaux, intégrées dans la pente pourront être travaillées.

Les trois arbres matures existants le long de la limite est du site seront préservés et mis en valeur dans la composition de l'aménagement **(2)**. Aucun terrassement ou construction ne pourra être réalisé à moins de 3 m de leur tronc. Un espace paysager agrémenté d'une haie sera implanté à l'ouest, afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et de renforcer la limite physique avec la zone humide. **(3)**

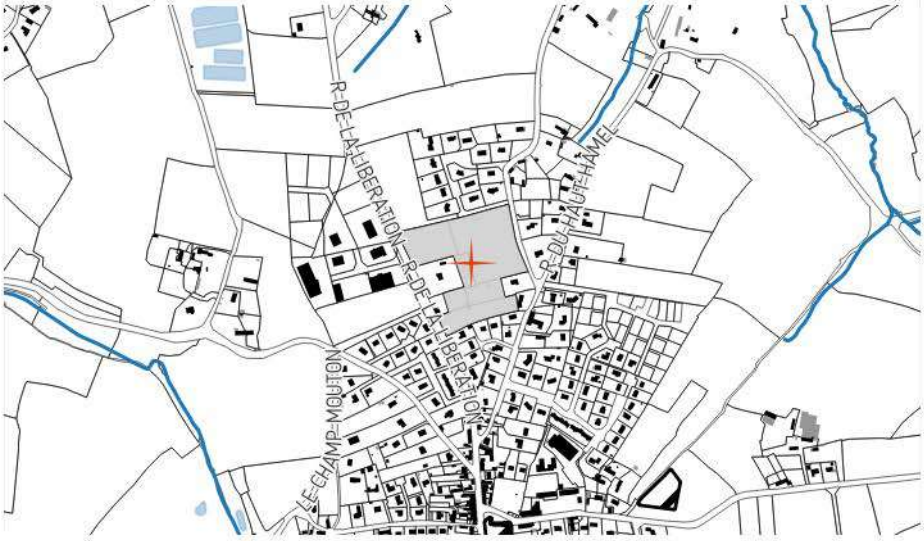


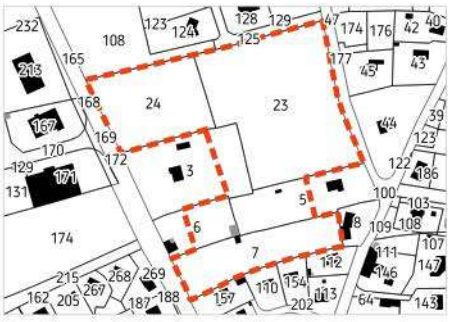
// SITE ET SITUATION

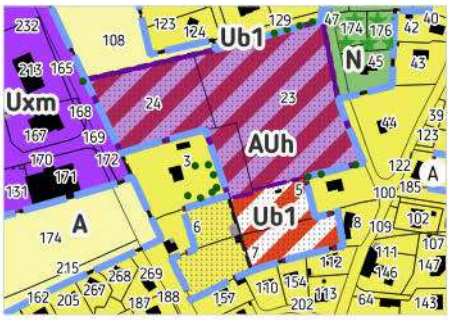
Commune : Bourgvallées > site : 50546_8

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Samson-de-Bonfossé

Localisation : Extension // Surface : 2.58 ha







Le site constitue un espace d'extension au sein de l'enveloppe urbaine du village de Saint-Samson-de-Bonfossé, dans la commune de Bourgvallées. Sur les parcelles en partie nord se trouve un emplacement réservé à vocation "mixité sociale" pour du logement social.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est situé entre deux secteurs urbanisés, occupés par des maisons individuelles.

La RD999 (rue de la Libération) longe en partie sa limite ouest alors que sa limite est est longée par la rue des Cyprès. Le site est également desservi, au nord, par l'impasse Lemeray, partiellement amorcée depuis la voie de desserte du lotissement au nord.

Plusieurs haies bocagères marque le site qui est aujourd'hui un espace enherbé. Trois grand chênes remarquables sont présents au sein du site. Celui-ci apparaît globalement plat.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif et il s'agit d'un emplacement réservé pour accueillir de la mixité sociale.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 65% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

Le site sera maillée finement et de manière traversante par une voie desserte partagée entre véhicules motorisés et modes doux qui se connectera sur deux endroits à la rue des Cyprès **(1)**, ainsi qu'à l'impasse Lemeray au nord **(2)**. Par ailleurs, l'accès agricole depuis l'impasse Lemeray devra être pris en compte dans les aménagements et conservé **(3)**.

Trois secteurs distincts de construction seront distingués grâce à la trame verte : les deux secteurs situés au nord sont identifiés comme emplacement réservé pour accueillir de la mixité sociale (33 logements sociaux minimum) **(4)**, tandis que la partie sud comprendra du logement en accession libre **(5)**. Ces trois secteurs pourront être réalisés de manière successive, par tranches, tout en recherchant une cohérence dans les aménagements.

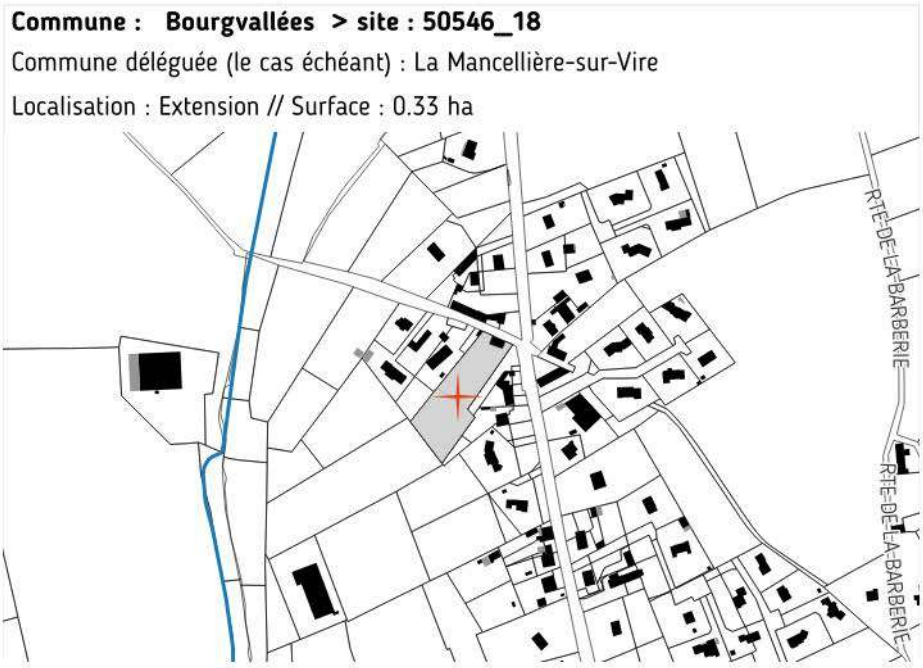
La trame verte sera composée :

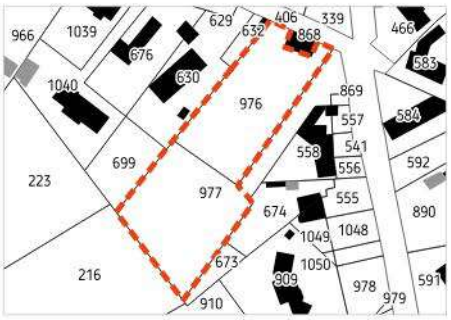
- d'une bande plantée nord **(6)** mettant en valeur les trois chênes remarquables existants qui seront préservés **(7)**. Aucun terrassement ou construction ne pourra être réalisé à moins de 3 m de leur tronc,

- d'une seconde bande plantée sud qui comportera notamment la plantation d'une large haie vive mixte favorable à la biodiversité **(7)**.



// SITE ET SITUATION

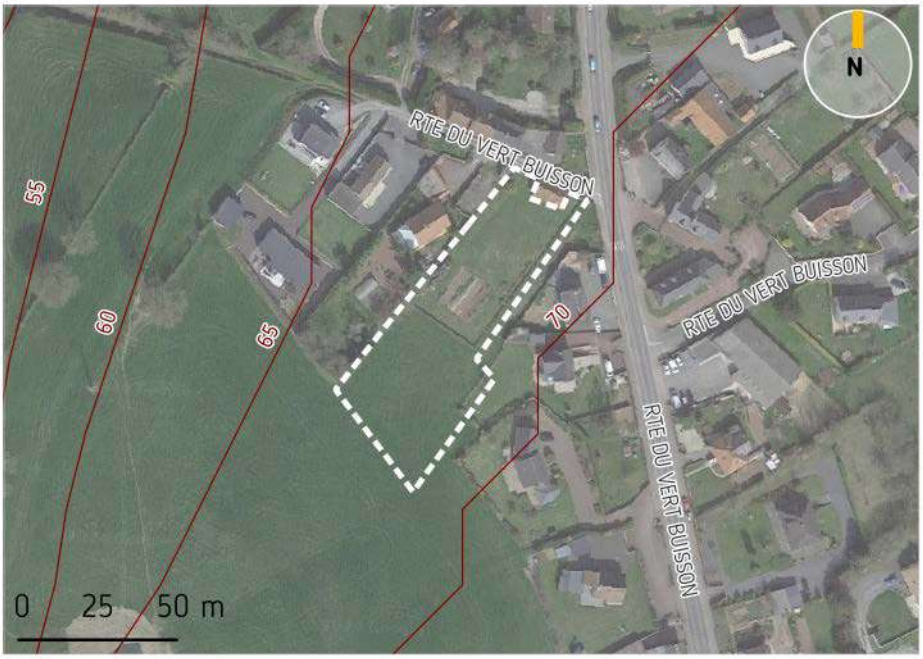






Le site constitue un espace d'extension au sein de l'enveloppe urbaine du village du Vert Buisson, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est situé dans la continuité d'un tissu urbain de type pavillonnaire.

Il est desservi par le Nord, par une impasse.

Le site est bordé par des haies plantés sur la limite Nord-Ouest, et par une haie bocagère en limite Sud-Ouest.

La partie Nord du secteur est encadré de maisons individuelles et d'éléments de clôtures.

La partie Sud du secteur est ouverte sur la paysage bocager, en limite d'espace agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement est soumis à un projet d'ensemble.

Le secteur sera desservi par un accès à créer au Nord-Est du secteur **(1)** L'accès donne sur la rue Vert Buisson située au Nord. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces **(2)**. Un espace de retournement pourra être aménagé, dans ce cas son aménagement sera de qualité **(3)**.

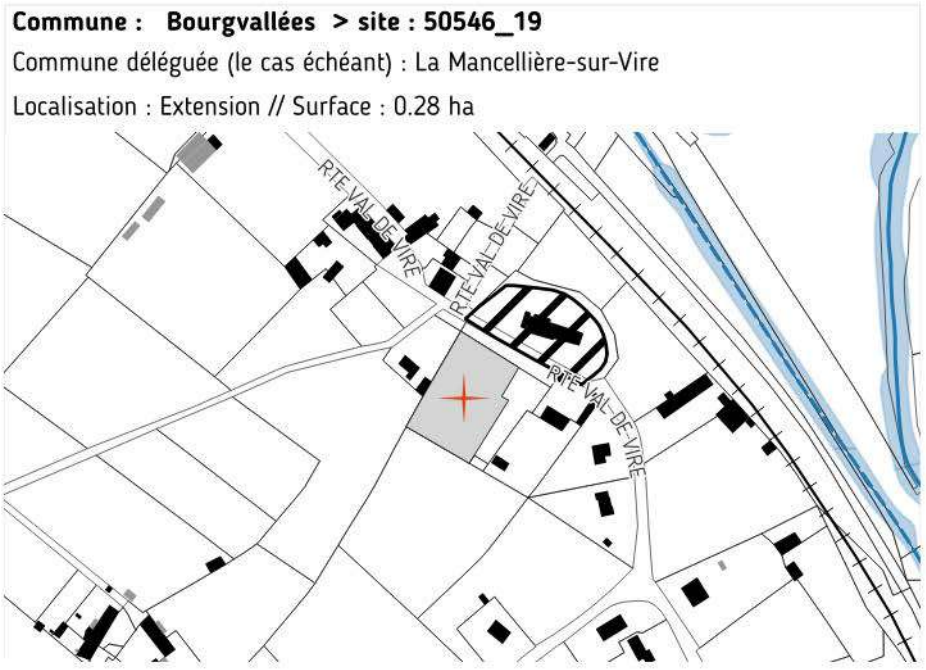
La gestion intégrée des eaux de ruissellement dans les aménagements sera étudiée et privilégiée.

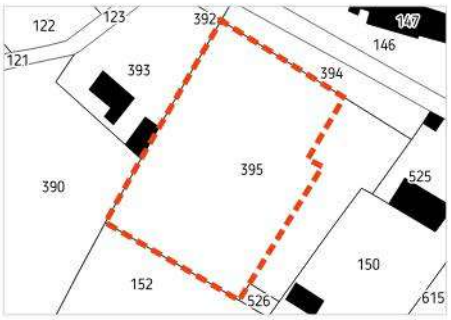
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les volumes bâtis devront respecter les volumes existants voisins.

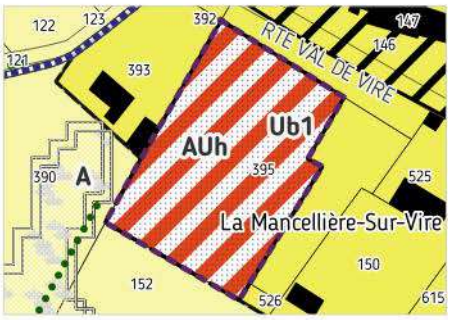
La haie existante en limite Sud-Ouest sera préservée et renforcée **(4)**. La transition avec les constructions voisines sera particulièrement soignée **(5)**. Des haies seront à créer sur les limites Nord, **(6)** et sur les limites Sud du secteur, afin d'assurer une transition douce avec le paysage agricole et de bocage situé au Sud du secteur.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension au sein de l'enveloppe urbaine du village de La Mancellière-sur-Vire.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur s'inscrit dans un contexte d'urbanisation peu dense.

Les typologies de logements à proximité sont variés. A proximité se trouve :

- au Nord, un ancien corps de ferme remodelé.
- à l'Est, le bâtiment de la mairie, ancien presbytère.
- plus au Sud-Est, des maisons individuelles de type pavillon.
- au Nord l'église Saint-Jean-Baptiste et son cimetière.

Le secteur est accessible depuis la petite impasse qui dessert la mairie.

Il est encadré au Sud et sur une partie de sa limite Ouest par des haies bocagères arborés. La limite Nord et l'angle Nord-Ouest bénéficient d'un mur de soutènement maçonné en pierre.

On note la présence à l'angle Nord-Est, la présence d'un espace dédié au dépôt de verre

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement est soumis à un projet d'ensemble.

Le secteur sera desservi par un accès à créer au Nord-Est du secteur **(1).** Cet accès sera mutualisé avec l'accès de la mairie. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces **(2)**. Un espace de retournement pourra être aménagé, dans ce cas son aménagement sera de qualité **(3)**.

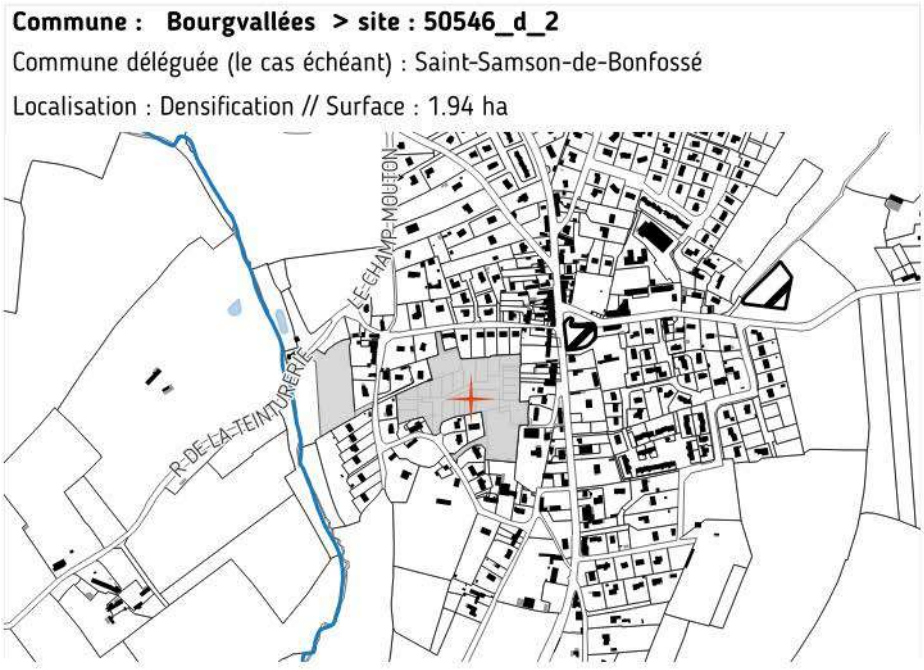
La gestion intégrée des eaux de ruissellement dans les aménagements sera étudiée et privilégiée.

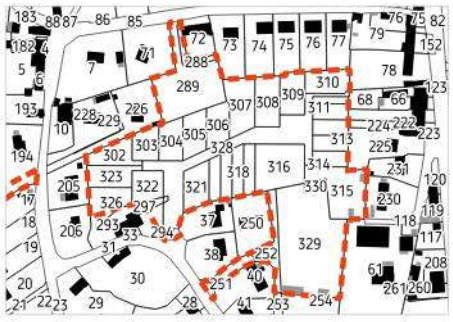
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les volumes bâtis devront respecter les volumes existants voisins. Ils ne devront pas venir s'inscrire trop près de l'église située au Nord, et devront rechercher à s'aligner avec les bâtisses existantes principales.

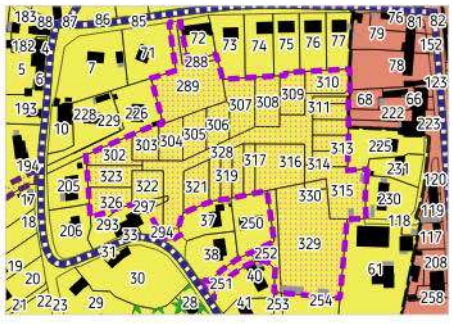
Les haies bocagères existantes en limite Sud et Ouest seront préservées et renforcées **(4)**. La transition avec les constructions voisines sera particulièrement soignée **(5)**. Des haies seront à créer sur les limites Nord-Ouest, **(6).** Les murets de soutènement en pierre sont à conserver **(7)**.



// SITE ET SITUATION

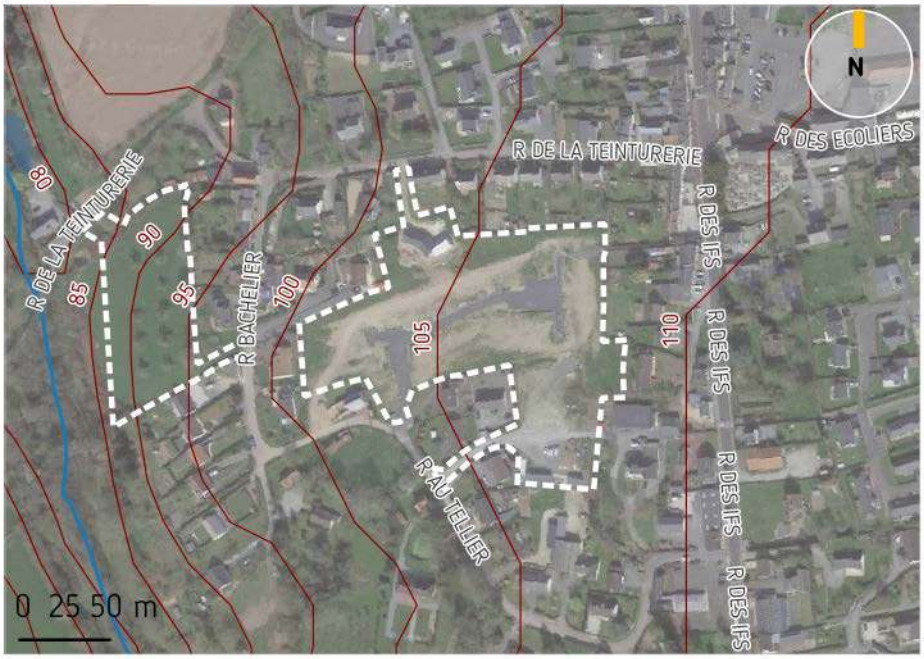






Le site constitue un espace de densification au sein de l'enveloppe urbaine du village de Saint-Samson-de-Bonfossé, dans la commune de Bourgvallées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est situé dans un secteur urbanisé, occupé principalement par des maisons individuelles pavillonnaires ou mitoyennes, ainsi que quelques locaux d'activité, au sud du site notamment.

Les accès se font de manière ponctuelle sur la rue de la Teinturerie et sur la rue au Tellier.

Le site est actuellement en projet et accueille, sur l'essentiel de sa surface, un lotissement communal.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours sur la tranche (A) : 22 logements y sont attendus. Une densité minimale de 10 logements par hectare s'applique sur les tranches (B) et (C).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

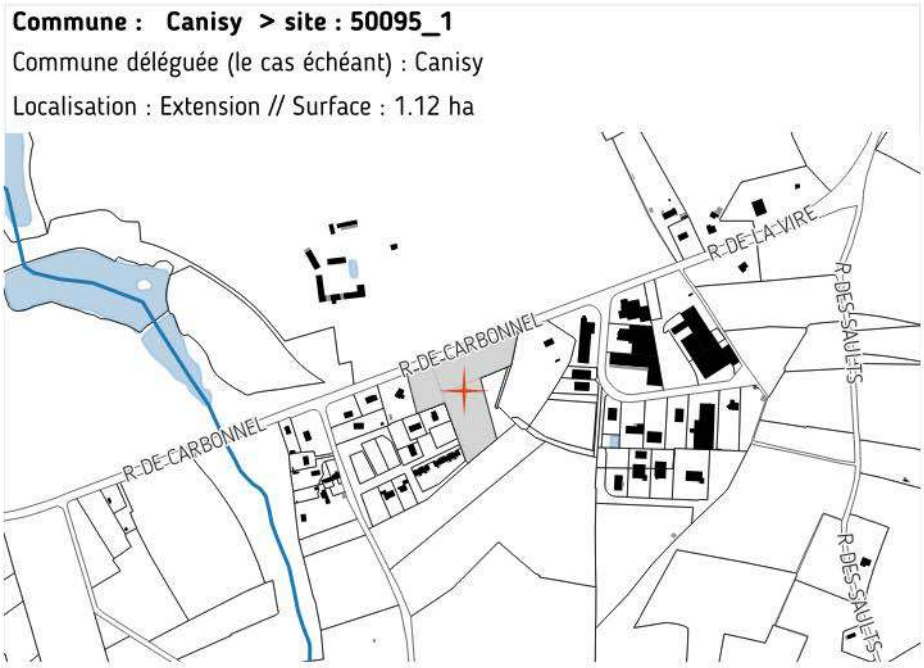
Le site sera aménagé en trois secteurs distincts :

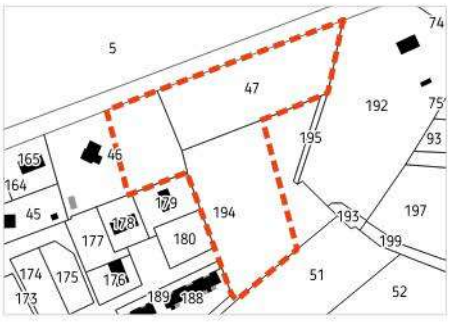
- au centre, sur la tranche (A), un lotissement communal d'environ 22 logements est en cours de construction. L'accès se fera directement depuis la rue au Tellier, en double-sens, et la voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces **(1)**. Un espace garantissant le retournement des véhicules est prévu dans l'aménagement **(2)**. Une liaison piétonne est prévue vers le centre-bourg, en connectant le site à la RD999 (route de Ifs), au travers une impasse à l'est **(3)**.

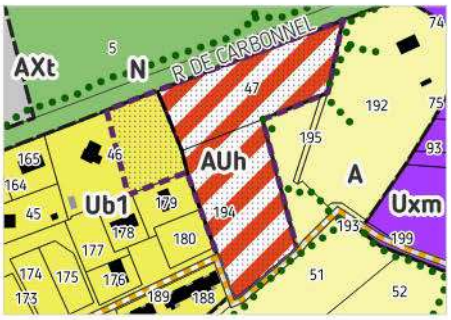
- au nord et au sud, sur les tranches (B) et une tranche (C), des parcelles privées accueilleront des logements, dont l'accès sera indépendant du lotissement. Au nord, l'accès se fera directement depuis la rue de la Teinturerie **(4)**. Au sud, l'accès se fera directement depuis l'entrée existante sur la rue au Tellier **(5)**.



// SITE ET SITUATION

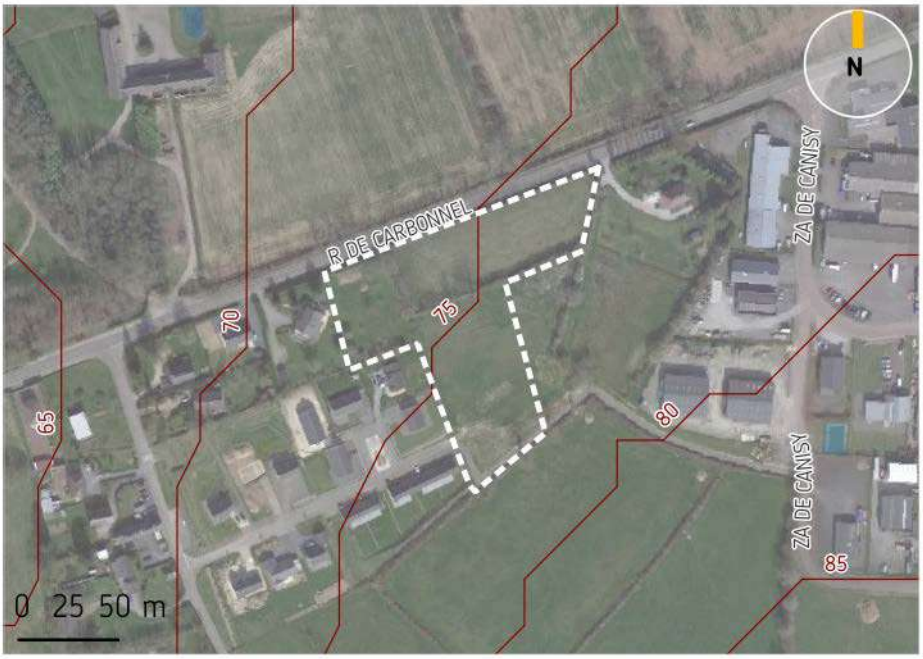






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de la commune de Canisy. Il est longé, au nord, par la D38, rue de Carbonnel menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure par un talus de haies arbustives partie nord en bordure de voirie, et nord-est. Des haies arborées marquent la limite nord-ouest, sud et la limite entre les deux parcelles qui constituent le secteur de projet.

Un accès est déjà existant depuis la D38, au nord du site, et au sud-ouest depuis un chemin qui dessert des nouvelles constructions.

Le site est à proximité de la zone naturelle protégée et le château de Canisy.

Il s'insère entre une zone d'habitation de type pavillonnaire à l'ouest, complétée récemment par une dizaine d'habitations et cinq logements sociaux mitoyens au sud-ouest et une zone d'activités à l'est. Il s'étend sur deux parcelles agricoles séparées par des haies arborées.

Une ligne téléphonique longe la façade nord de la parcelle où se trouvent trois poteaux sur la bordure.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases : une tranche (A) qui pourra être réalisée dans un premier temps, et une tranche (B), conditionnée à la réalisation de la première.

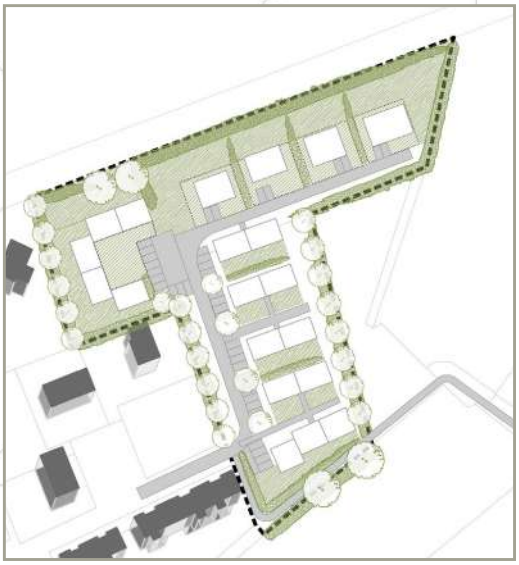
L'accès au secteur se fera directement de la voie de desserte du lotissement récent **(1)**. Tout accès sur le RD38 est à proscrire pour des raisons sécuritaires. La voirie d'accès aux constructions se fera donc à double-sens. Un espace de retournement des véhicules devra donc être garanti **(2)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Son devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les volumes bâtis ne pourront dépasser le R+2.

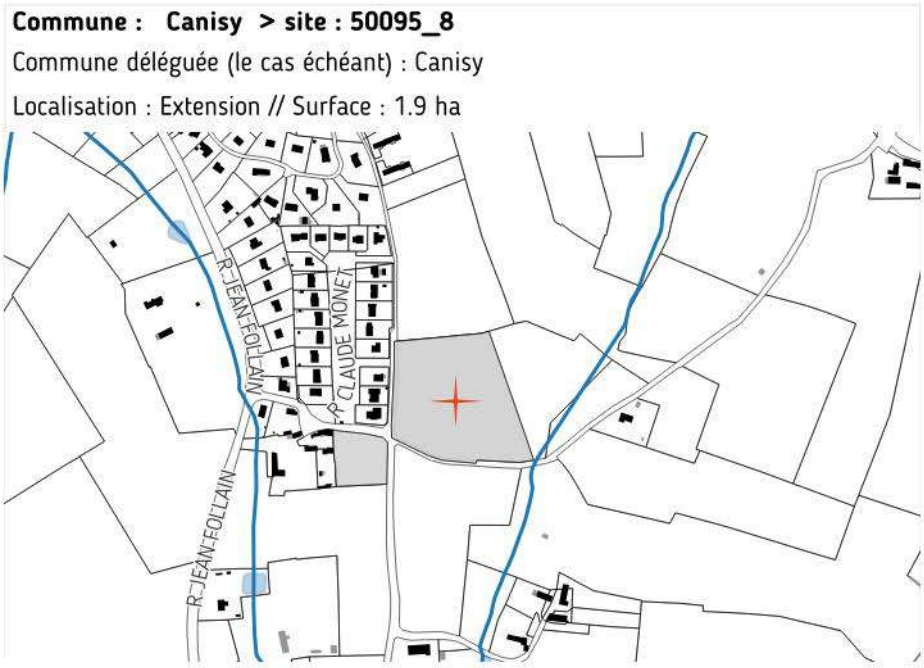
La haie bocagère devra être préservée en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec le bord de la route et les parcelles riveraines **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et la voirie au nord, est encouragée **(4)** de façon à assurer un recul nécessaire aux poteaux électriques présents sur le bord du terrain **(5).** Une haie devra être plantée en limite de parcelle afin de limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(6).**

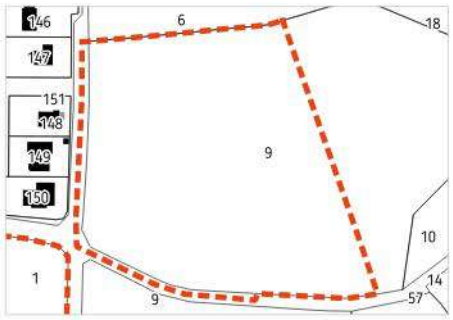


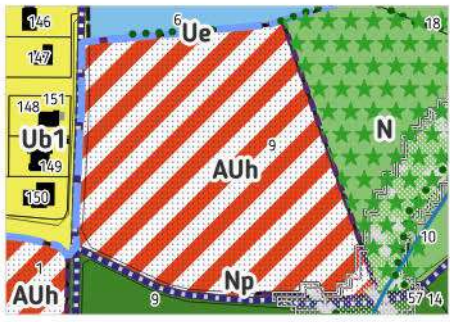
Exemple d'implantation



// SITE ET SITUATION

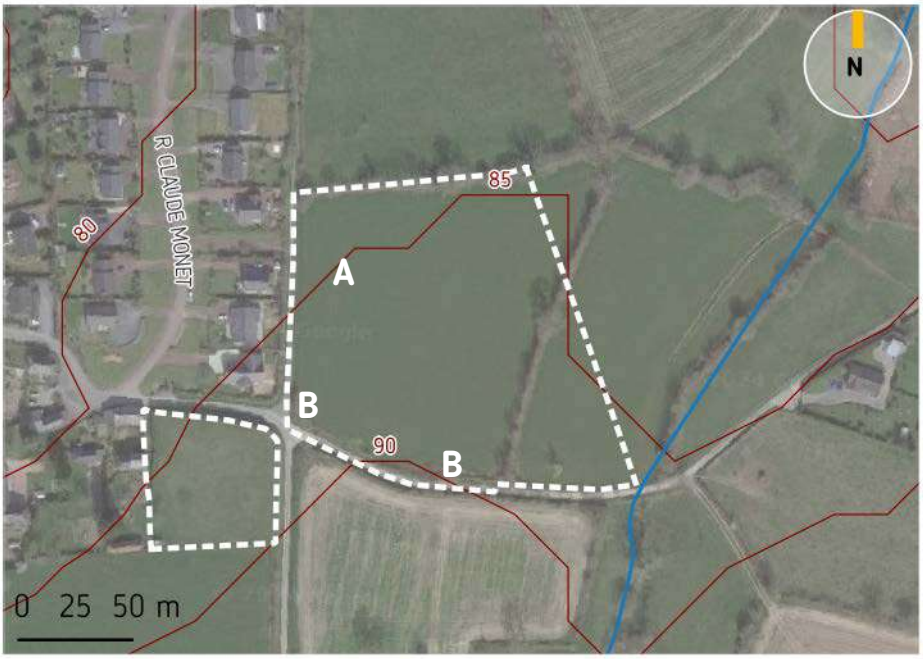






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est du centre-bourg de la commune de Canisy. Il est longé, au sud, par le chemin le Hameau du Four et par un chemin communal, à l'ouest, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une section d'une parcelle enherbée. Il est délimité en bordure par un talus planté (haies arbustives) partie sud et ouest en bordure des chemins. Une haie arborée marque la limite nord, et un alignement d'arbres traverse le site à l'est. La bordure entre le site et la zone naturelle à l'est, et la zone humide au sud-est reste ouverte sans limites visuelles.

Le site se trouve à 500 m du centre-bourg de Canisy. Il est accessible depuis la rue du Hameau du Four, à l'est et au sud ; un accès agricole dessert actuellement le site depuis le sud.

Le secteur se situe en limite sud-est de la zone urbanisée. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, à l'ouest uniquement. Il est bordé par une zone naturelle protégée à l'est est des parcelles actuellement agricoles du nord et du sud.

Une ligne à basse tension longe la façade sud de la parcelle et traverse le site à l'ouest où se trouve un poteau électrique **(A)**. Plusieurs d'autres se trouvent sur la limite sud **(B)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

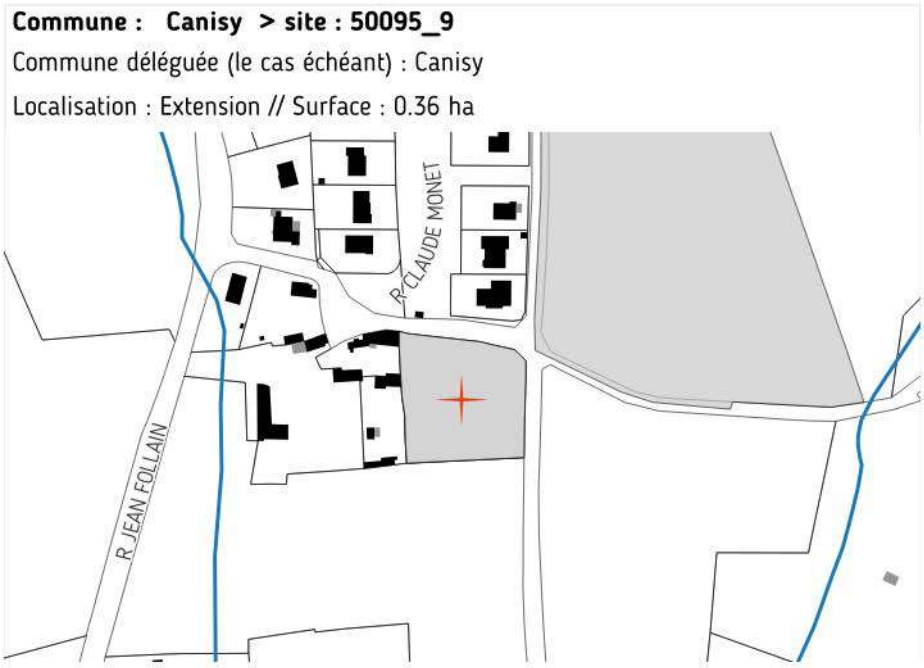
La desserte du secteur pourra se faire depuis deux accès possibles : directement depuis le chemin du Hameau du Four au sud, par l'accès agricole existant et traversant la haie **(1)** ou bien depuis le chemin communal à l'ouest **(2)**, qui sera adapté aux usages futurs. Des espace de stationnement mutualisés pourront se faire le long de la partie ouest de la parcelle **(3)** de façon à assurer un recul nécessaire des constructions aux poteaux et ligne électriques présents sur le terrain **(4)**. Des accès piétons seront aménagés de façon à connecter le site aux cheminements futurs et existants, notamment à l'ouest, le long du chemin menant au bourg **(5)**.

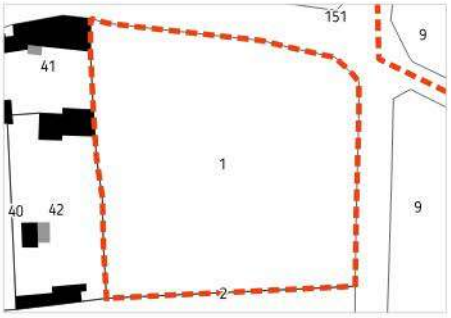
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

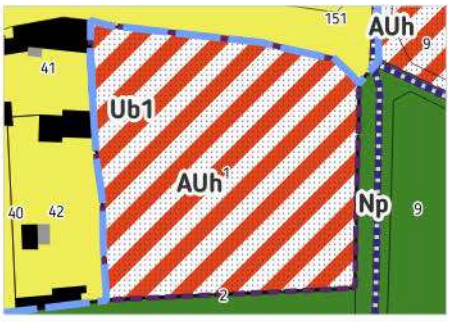
Les haies arborées existantes au nord devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec la parcelle riveraine **(6)**. Les haies existantes au sud devront être renforcées afin de mieux définir la frontière physique avec la voirie. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et la voirie à l'ouest, est conseillée **(7)** de façon à assurer un recul nécessaire aux poteaux et ligne électriques, si celles-ci ne sont pas enterrées **(4).** Des haies arborées devront être plantées en limite de parcelle est pour marquer la limite avec la zone naturelle **(8).** Enfin, l'aménagement devra prévoir la distanciation avec la zone humide en intégrant un espace paysager au sud-est **(9)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de la commune de Canisy. Il est desservi par le chemin le Hameau du Four du nord et de l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Elle est délimitée en bordure par un talus de haies arbustives partie nord en bordure de chemin. La limite ouest est marquée par un talus et une clôture à piquets de bois. Les limites avec les parcelles riveraines sont marquées par des haies arbustives et un chemin qui dessert les habitations à l'est du site.

Le site se trouve à 800 m du centre-bourg de Canisy. Il est accessible du nord et de l'est via le chemin le Hameau du Four.

Le secteur se situe en limite sud de la zone urbanisée. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire et diffus.

Il est bordé par une zone agricole à l'est et au sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

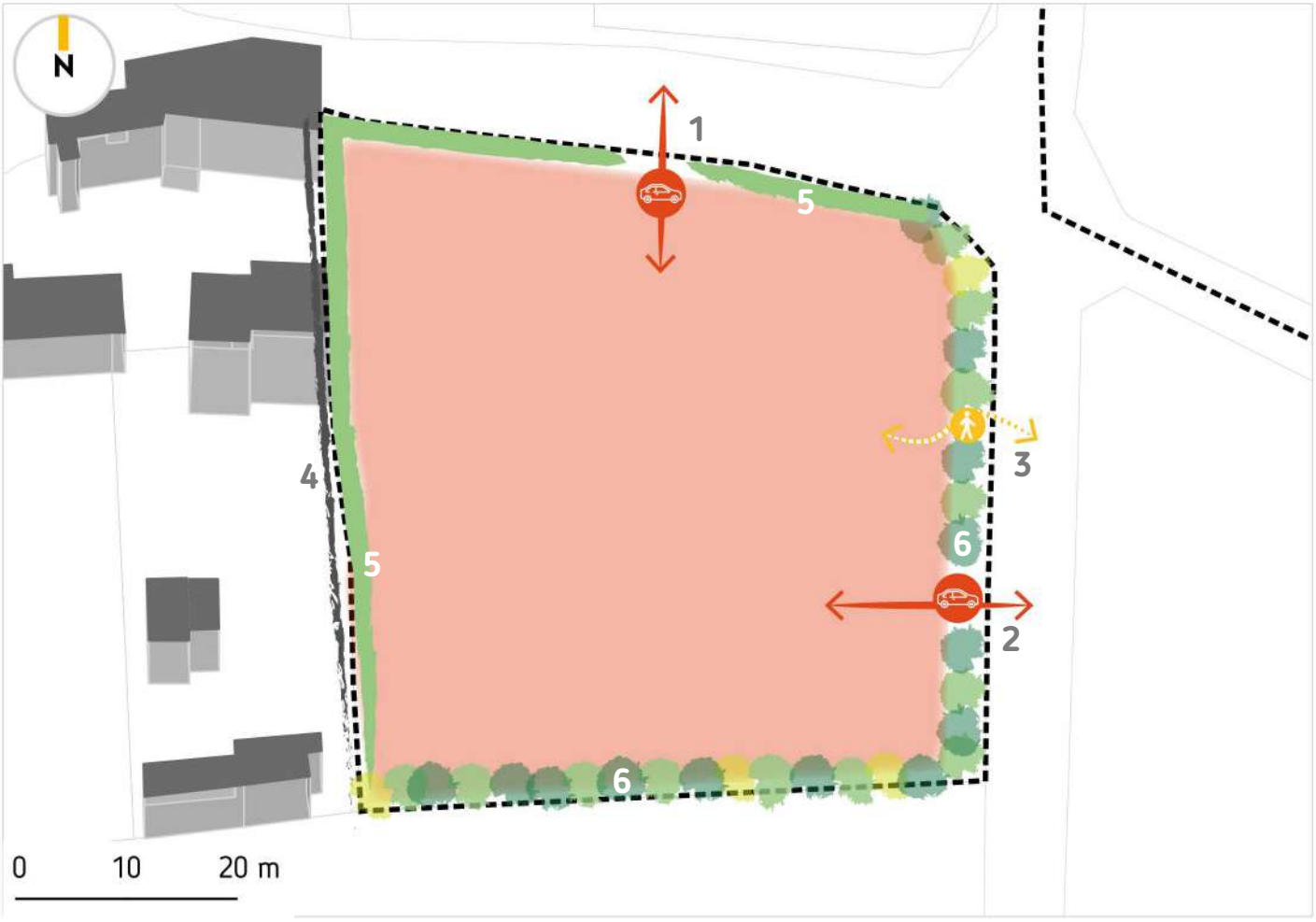
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

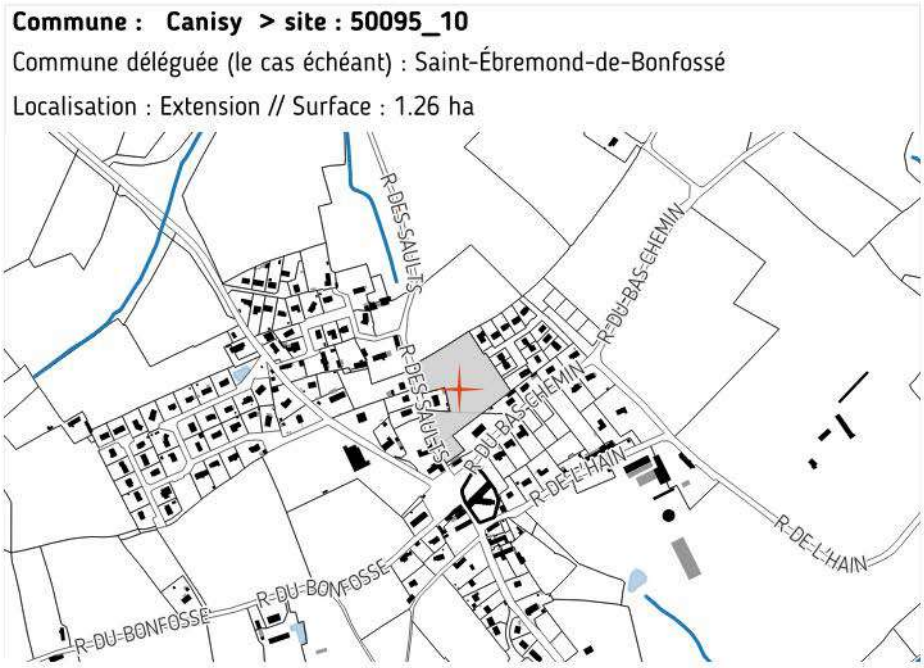
L'accès au secteur se fera directement depuis le chemin le Hameau du Four, qui sera adapté aux usages futurs, au nord **(1)** ou à l'est **(2)**. Le secteur étant légèrement en pente et en contre-haut de la voirie, le choix de l'accès dépendra de la configuration du site et des talus à traverser. Une liaison piétonne sera aménagée de façon à connecter le site au chemin existant à l'est **(3)**.

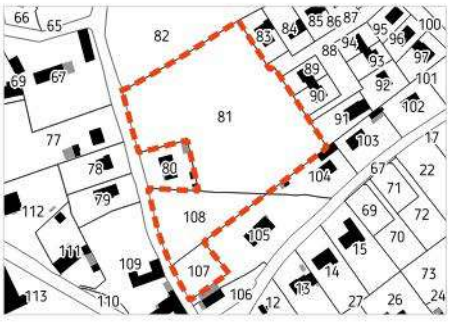
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(4).**

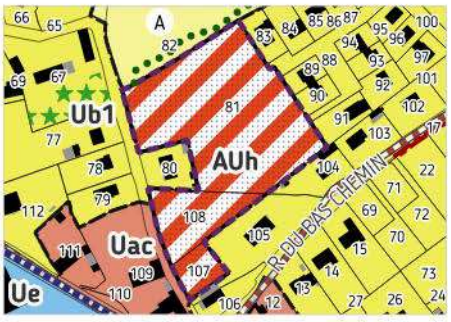
Les haies arbustives existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec la voirie et les parcelles riveraines **(5)**. Elle devra néanmoins être percée pour garantir les accès au site. Des haies pourront être plantées en limite de parcelle sud pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

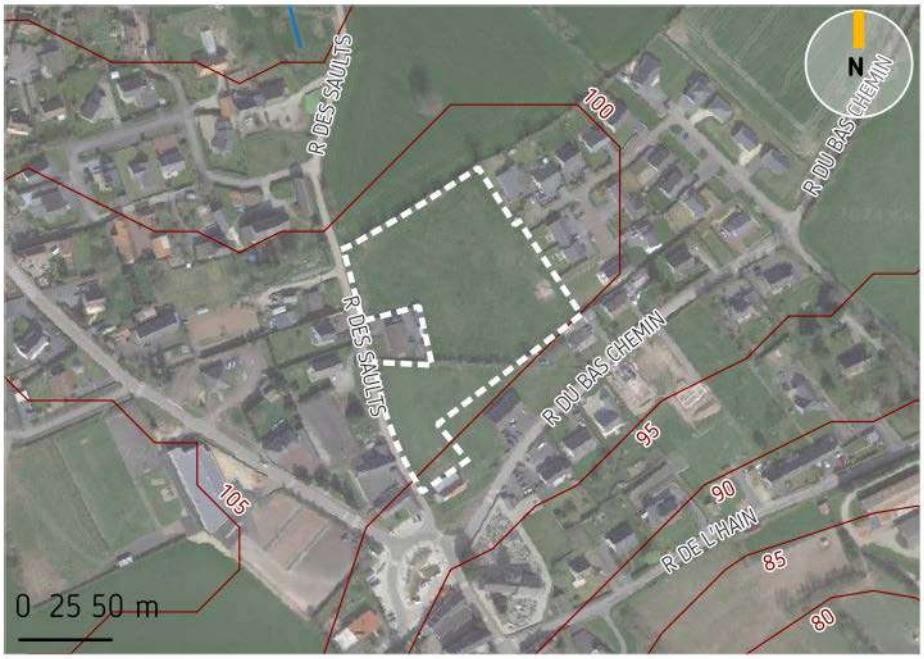






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Canisy dans l'ancienne commune de Saint-Ebremond-de-Bonfossé. Il est longé par la rue des Saults à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Il est délimité en bordure par un talus de haies arborées partie nord en bordure de zone agricole et a l'est en bordure de voirie. La limite avec les parcelles riveraines au sud, est ouverte et en absence de limites visuelles. La bordure ouest avec le lotissement est marquée par une clôture de prairie à piquet de bois. Une haie bocagère traverse le site en prolongation de la parcelle qui occupe le centre de la limite ouest du site.

Le site se trouve au nord de la centralité marquée par l'église de Saint-Ebremond-de-Bonfossé. Il marque la limite avec la zone agricole au nord.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations, de types pavillonnaire et mitoyen. Une usine de couture se situe au sud du secteur.

Le site se trouve en contre-haut de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

L'urbanisation du secteur se fera en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

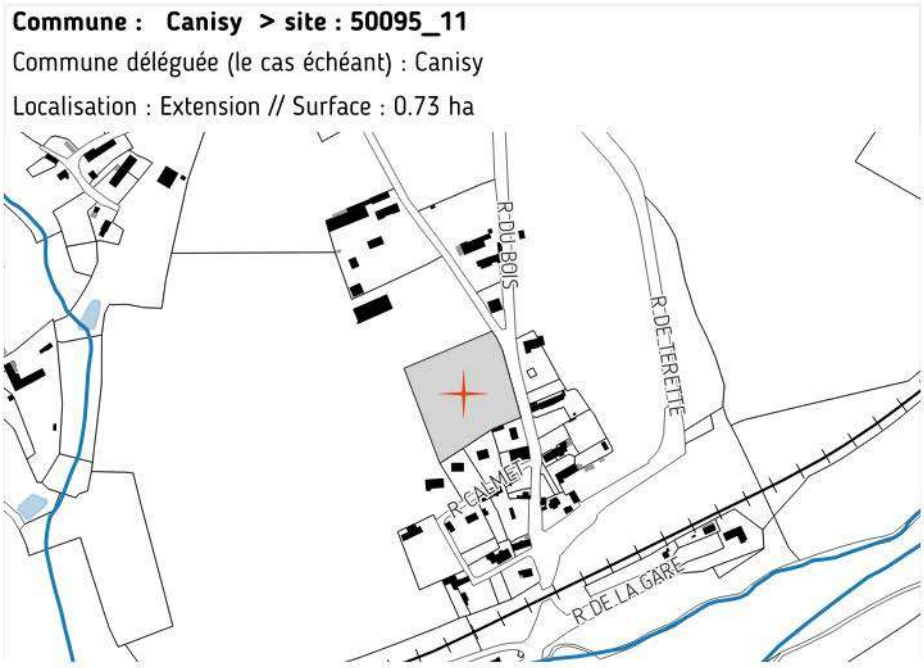
Tranche (A) / L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie de desserte du lotissement, à l'est, par l'amorce de voirie dédiée **(1)**. La voie sera à sens unique et sa sortie se fera par la rue des Saults, à l'ouest **(2)**. Elle sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(3)**. La mise en place des accès à l'ouest, le long de la rue des Sault, nécessite un réaménagement paysager du secteur, afin de rendre le talus accessible aux véhicules. Une liaison piétonne connectera le site au lotissement à l'est **(4)**. Tranche (B) / Un second accès depuis la rue des Sault pourra desservir ce secteur et rejoindre le réseau interne **(5)** existant.

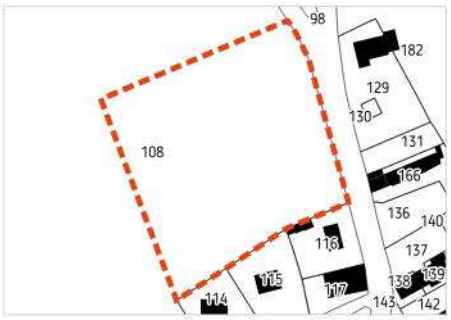
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis. Le secteur sud-est pourra accueillir un minimum de 8 logements sociaux sous une forme d'habitat mitoyen **(6)**.

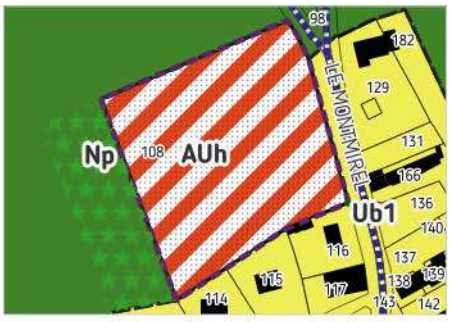
Les haies arborées existantes devront être préservées afin de maintenir la frontière physique existante avec la voirie et la limite nord du secteur **(7)**. Une haie devra être plantée en limite est **(8)**, et une autre pourra s'implanter en limite sud et en bordure de la parcelle voisine à l'ouest, pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(9).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Canisy. Il est bordé par le chemin Le Montmireil à l'est joignant la D77 menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Il est délimité en bordure par un talus partie est en bordure de chemin. Les limites avec les parcelles riveraines au nord et à l'ouest manquent des limites visuelles. Une haie arbustive et un muret marquent la limite avec les parcelles d'habitation au sud.

Le site se trouve à 800 m du centre-bourg de Canisy. Il est accessible de l'est via le chemin Le Montmireil.

Le secteur s'implante entre une zone d'habitation et une zone agricole. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire et diffus.

Une zone naturelle à protéger borde le site en partie est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

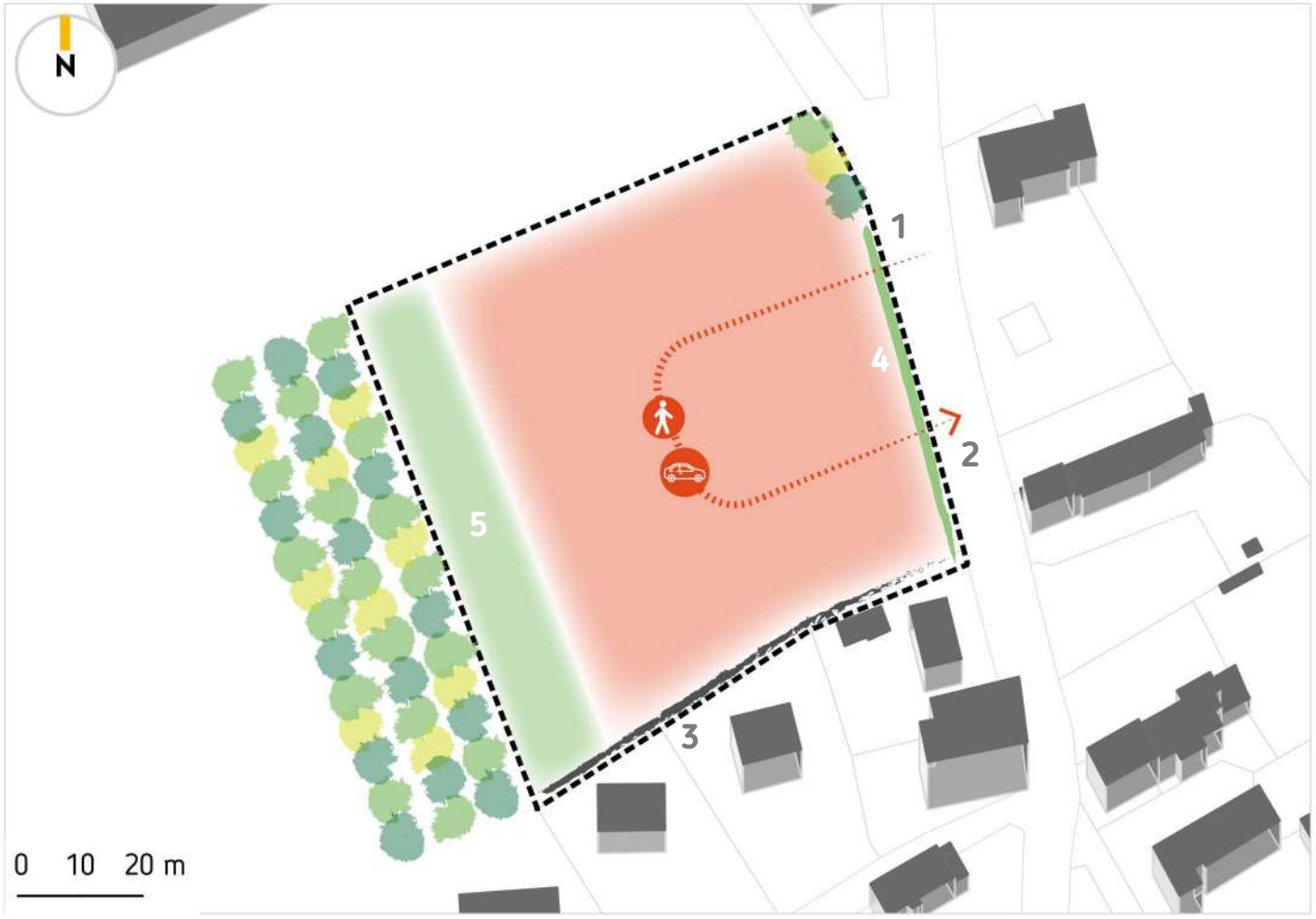
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin du Montmireil, à l'est, avec une entrée qui pourra être au nord **(1)** et une sortie qui pourra être au sud **(2)**. Il sera mutualisé aux futurs logements et la voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être envisagé le long de la voie de desserte.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(3).**

Les haies et le talus devront être reconstitués afin de maintenir la frontière physique existante avec la voirie **(4)**. Elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès au site. L'aménagement veillera amplement à l'implantation d'un espace planté, sous forme de jardins privés **(5)** à l'ouest de la parcelle, de façon à assurer l'insertion paysagère du projet et la transition vers l'environnement naturel en bordure, et la future zone arborée.

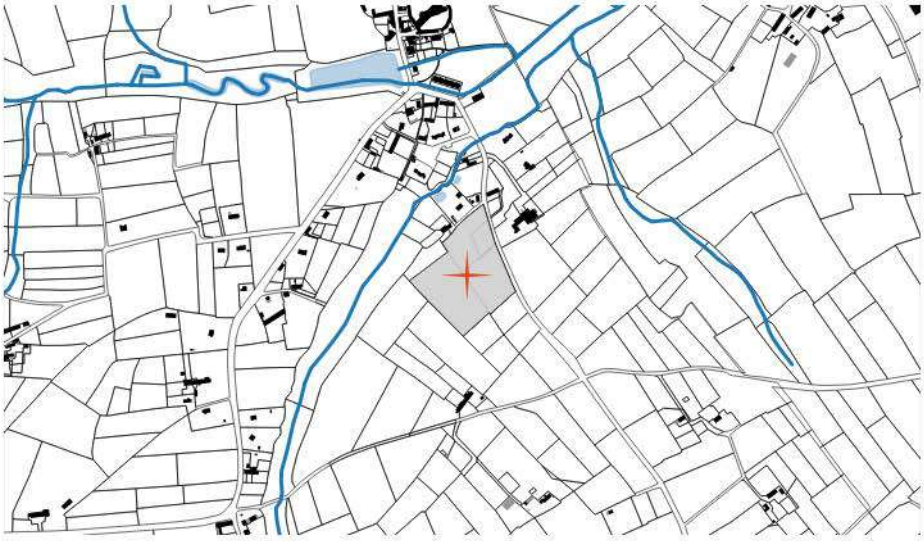


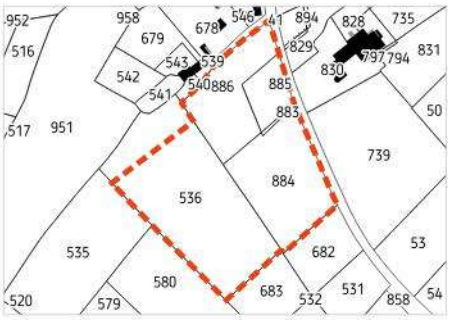
// SITE ET SITUATION

Commune : Carantilly > site : 50098_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.09 ha

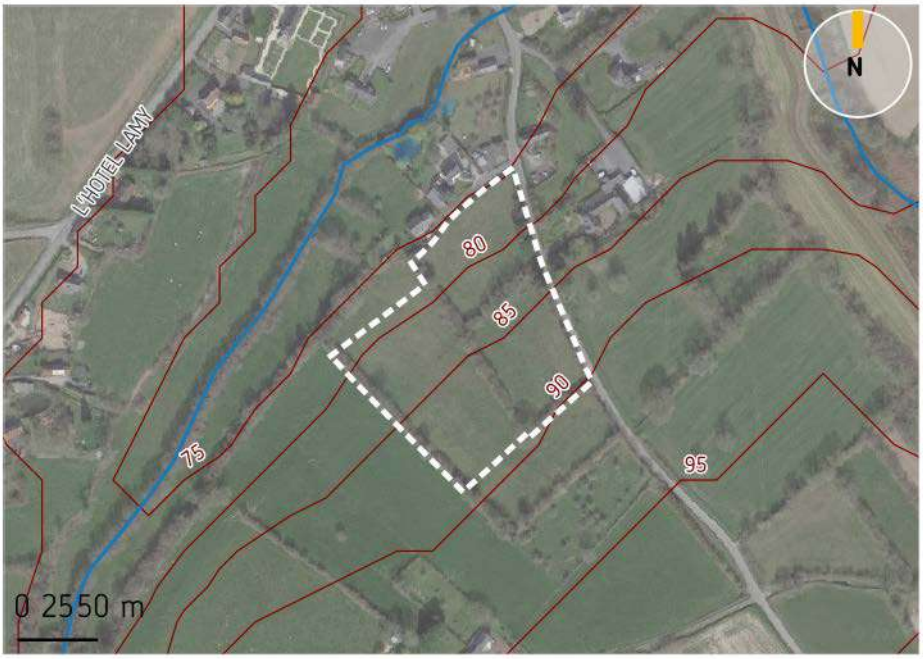






Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de la commune de Carantilly. Il est longé par la D89 (Hôtel Rihouet) à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure par un talus de haies arborées partie est, en bordure de voirie, et partie ouest en bordure avec les parcelles voisines. La limite sud, est marquée en moitié par des haies arborées, et l'autre moitié reste ouverte vers la parcelle voisine. La bordure nord avec la zone naturelle, manque de limites visuelles. Des alignements d'arbres traversent le site en direction nord-sud, et une section est-ouest au nord du secteur.

Le site s'insère entre une zone naturelle à protéger, une zone urbanisée et une zone agricole au sud de Carantilly. Il se trouve à 500 m du centre-bourg. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire plutôt individuelles. Il s'étend sur 5 parcelles délimitées par des haies arborées.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de typologie plutôt pavillonnaires.

Une pente vers le nord marque le site qui est en hauteur vis-à-vis la voirie à l'ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 15% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

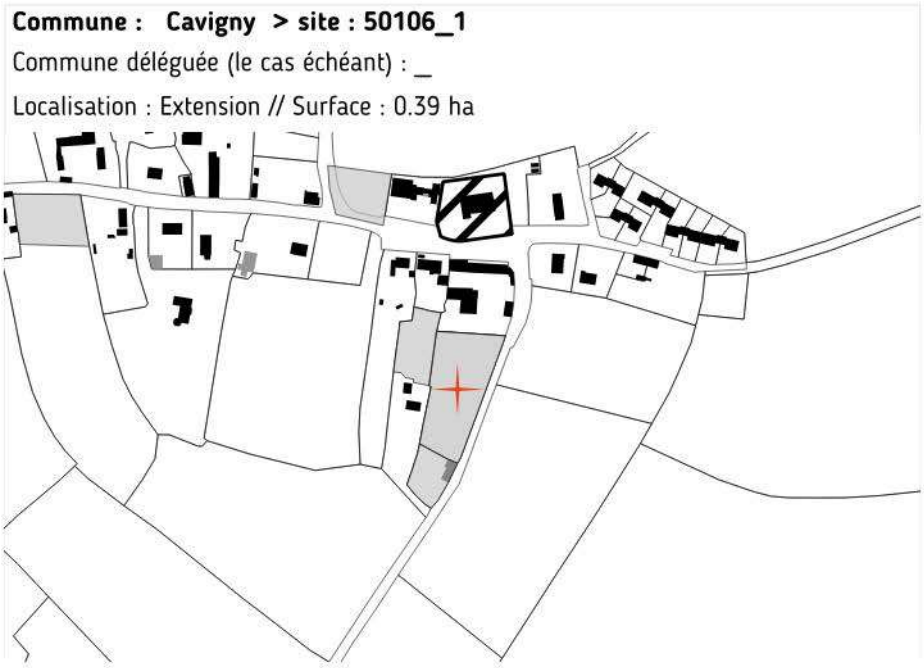
L'aménagement du secteur se fera en 3 tranches selon le découpage actuel des parcelles. L'accès aux constructions se fera en double-sens depuis la D89 (Hôtel Rihouet) par le Nord **(1).** Des espaces de retournement des véhicules devront être assurés **(2).** Des accès mutualisés pourront ensuite desservir les habitations au sein de l'opération. Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le sud **(3)**. La voirie qui sera aménagée au nord-est devra intégrer un cheminement piéton sécurisé et de qualité, afin de relier le site au chemin menant au bourg **(4)**. L'accessibilité de ce cheminement sera à travailler, du fait de sa déclivité (une dérogation pourra être demandée).

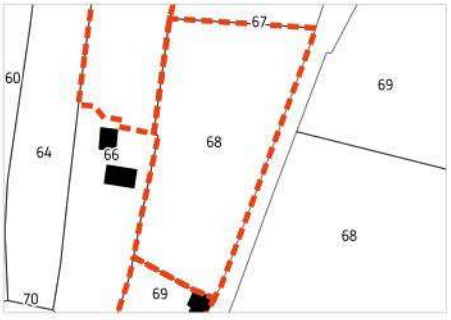
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site et veillera à l'intégration du bâti dans la pente. Celle-ci implique un terrassement sur différents niveaux **(5)**. Un minimum de 5 logements sociaux devra être garanti. Ils seront préférentiellement mitoyens, afin de garantir la densité imposée sur ce secteur.

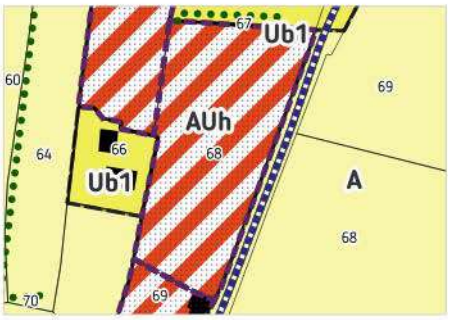
Les haies arborées existantes **(6)** ainsi que les motifs végétaux les plus importants **(7)** devront être préservés afin de maintenir la frontière physique existante avec le contexte et les différentes tranches du secteur. Elles seront propriété des habitations et leur entretien devra être encadré. Elles devront néanmoins être percées pour garantir l'accès au site et la circulation interne. Un parc ouvert au public sera aménagé au nord-est du site, autour du cheminement piéton **(8)**. Son aménagement veillera à préserver la distance avec la zone humide et à préserver le cône de vue.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Cavigny. Il se situe en bordure de la D446 menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie dégagée, délimitée en bordure par une haie arborée en partie nord. La limite en bordure de voirie est marquée par un talus planté (haie arbustive).

Le site se trouve au sud de la centralité marquée par l'église Notre-Dame. Il marque la limite avec la zone agricole au sud et à l'est.

Un poteau électrique se trouve à l'est du site **(A)** et une ligne à basse tension longe la limite est de la parcelle.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

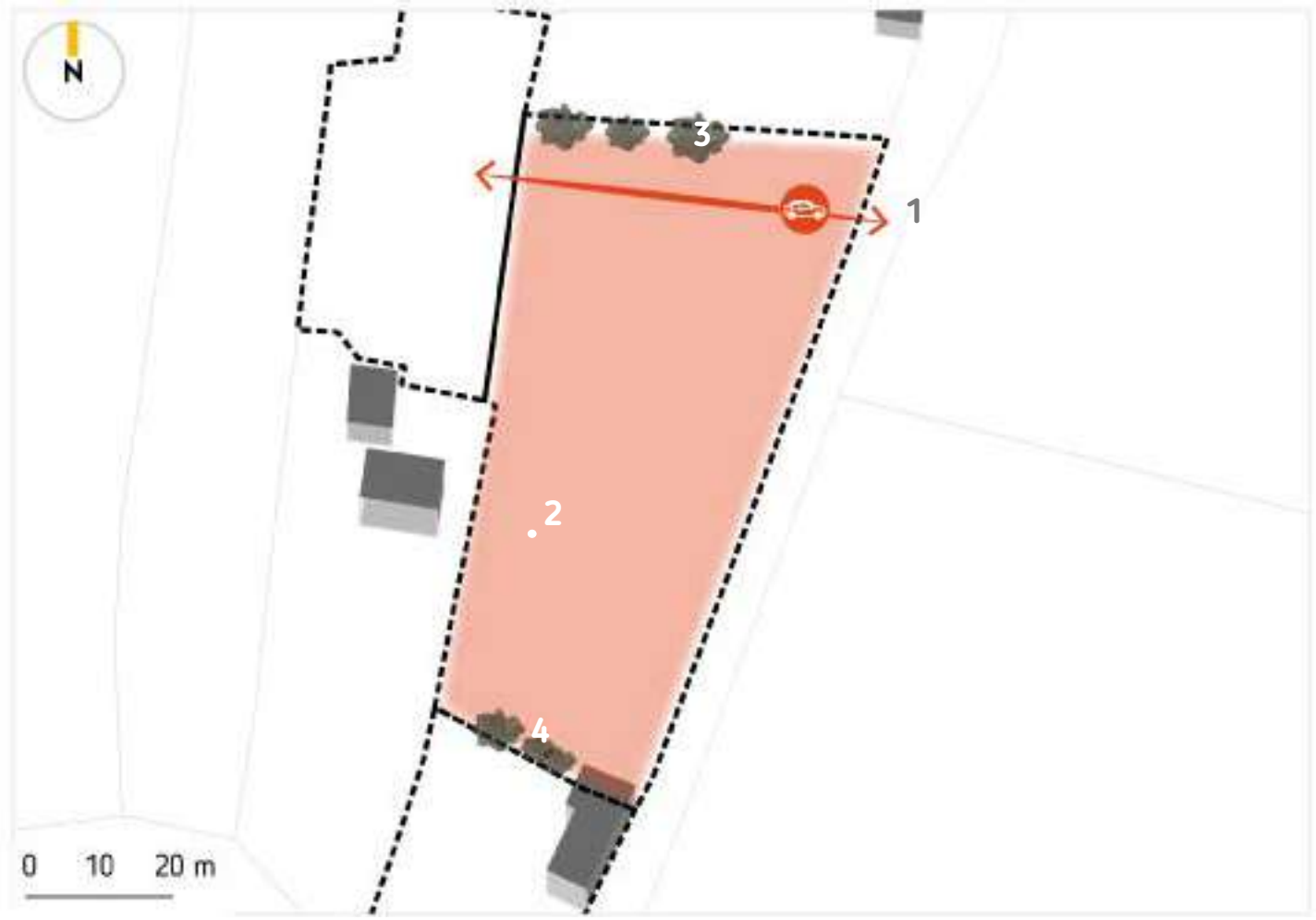
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

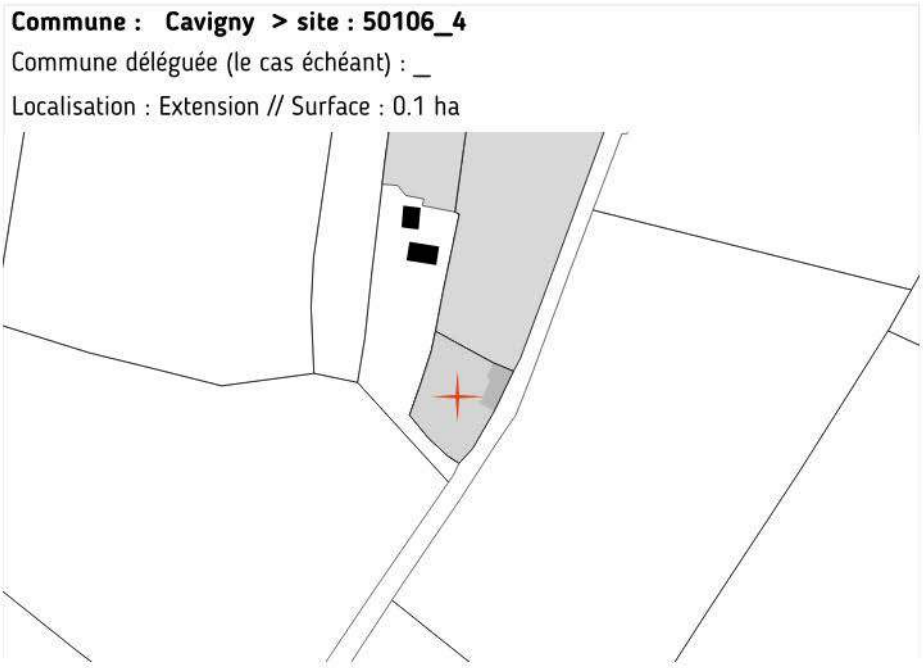
L'accès aux constructions se fera directement depuis la D446, au nord du secteur de préférence, de façon à garantir un accès mutualisé avec l'OAP voisine, à l'ouest **(1)**. Une amorce de voirie devra être prévue à cet effet.

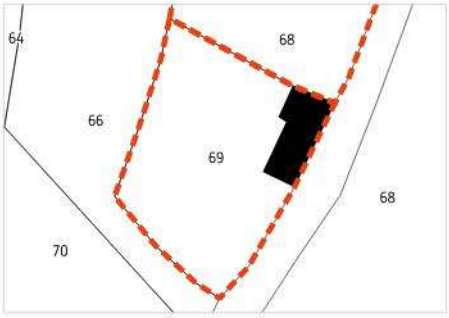
Une distanciation devra être recherchée au sud ouest de la parcelle, de façon à assurer un recul nécessaire au poteau électrique **(2)** et à l'habitation existante. Dans la continuité avec les constructions préexistantes, la mitoyenneté pourra être envisagée de façon à limiter la consommation d'espace sur le site.

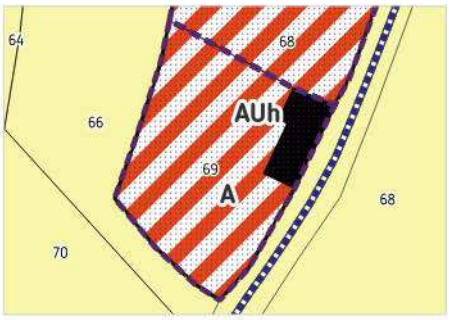
Les haies arborées présentes au nord et au sud du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines au nord **(3)** et la future opération au sud **(4)**. Elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès vers l'ouest **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Cavigny. Il se situe en bordure de la D446 menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Quelques motifs végétaux sont plantés au cœur du terrain enherbé et au nord, en limite, sous la forme d'une haie arbustive.

Le site se trouve au sud de la centralité marquée par l'église Notre-Dame. Il marque la limite avec la zone agricole au sud et à l'est.

Il est desservi par la D446 et bordé par une voie d'accès privée au sud et à l'ouest.

Une ancienne bâtisse obsolète et vacante occupe le site. Un poteau électrique se trouve au sud-est du site **(A)** et une ligne à basse tension traverse la parcelle.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

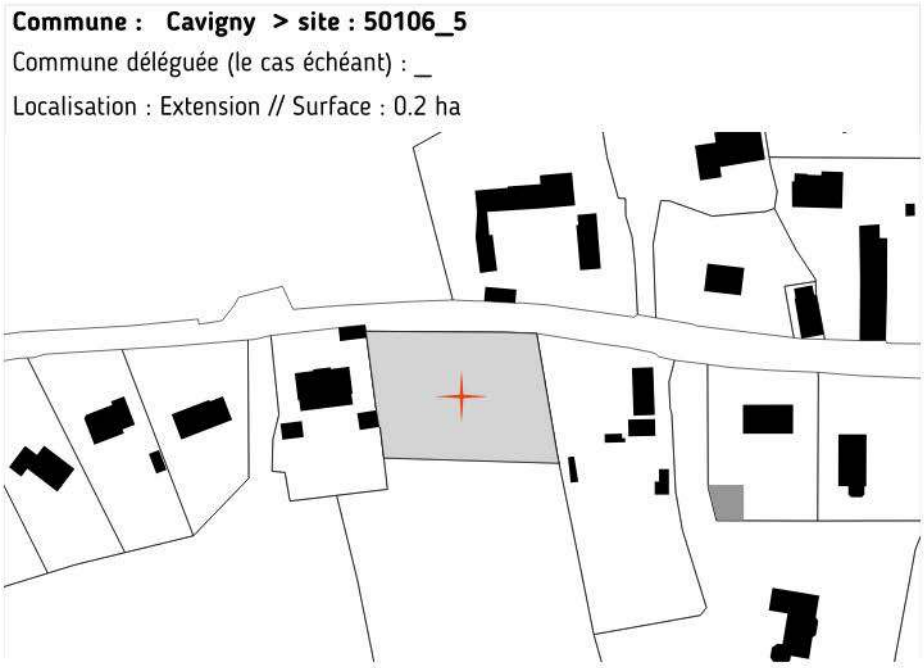
L'accès aux constructions se fera directement depuis la D446 **(1)**.

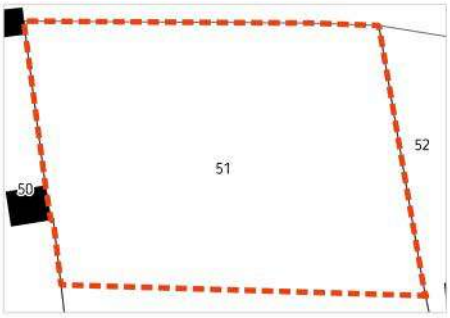
Compte tenu de son état de dégradation avancé, une démolition de la construction existante devra être réalisée préalablement **(2)**. Une distanciation devra être recherchée au sud-est de la parcelle, de façon à assurer un recul nécessaire au poteau électrique **(3)**. L'habitation devra chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant.

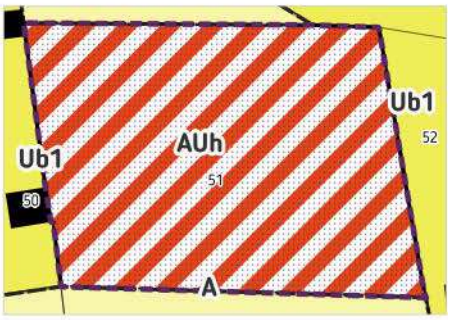
Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies pourront être conservés. La haie arbustive présente au nord du secteur de projet devra être préservée en totalité **(4)** afin de maintenir la frontière physique existante avec la future opération au nord.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Cavigny. Il est desservi par la D377, menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est en hauteur vis-à-vis de l'habitation à l'est. Il est très dégagé et les limites visuelles entre parcelles sont quasi-absentes (une petite haie arbustive est présente à l'est, sur la parcelle voisine).

Un accès est déjà existant depuis la D377, au nord-est du site.

Le site est actuellement une section d'une parcelle agricole (prairie temporaire), insérée entre deux parcelles d'habitation. Il est clôturé de toutes parts, sauf au sud, où il est ouvert sur la zone agricole. Il est délimité à l'est par un talus. Un second talus marque également la limite nord de la parcelle depuis la voirie.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles, parfois mitoyennes, implantées le long de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

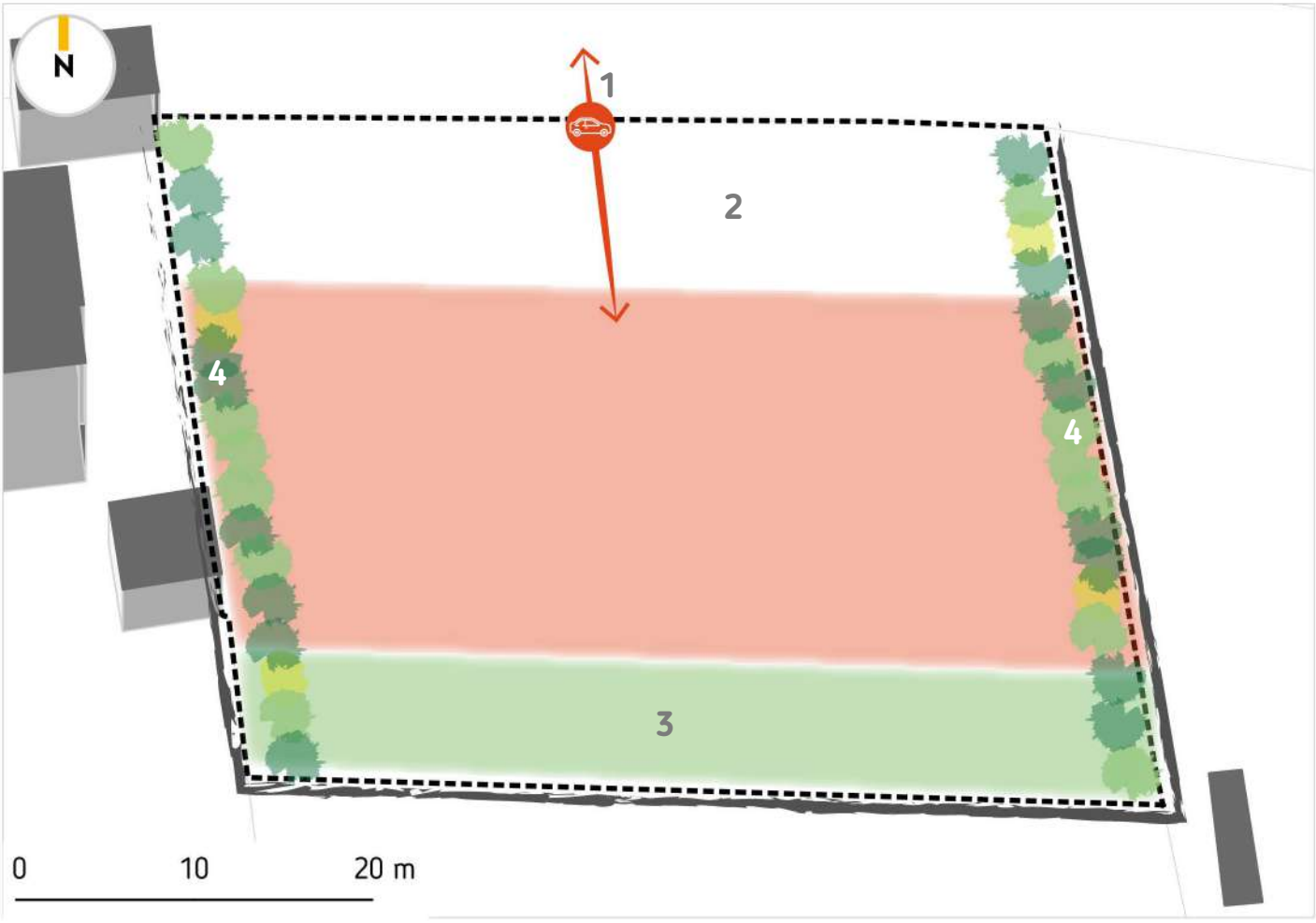
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

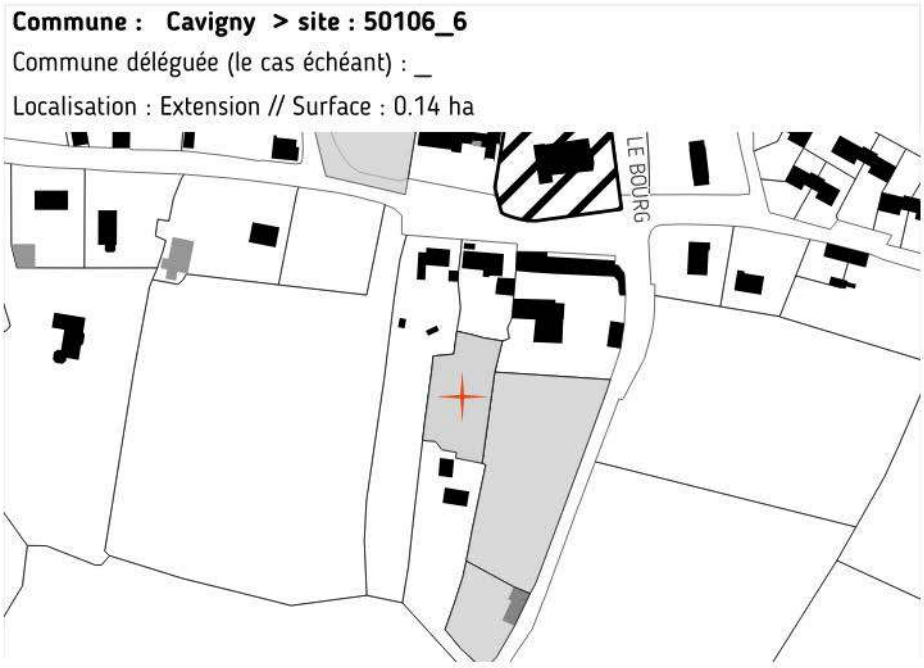
Un accès mutualisé entre les habitations sera mis en place depuis la D377 **(1)**.

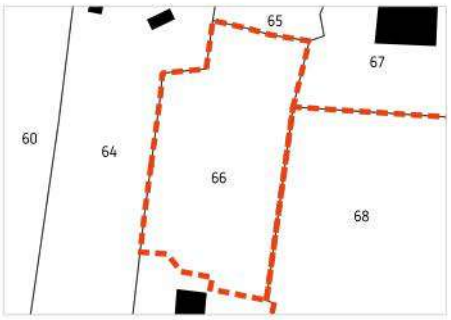
Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Elles devront s'implanter avec un certain recul (environ 10 mètres), de façon à s'aligner aux constructions voisines et assurer une certaine homogénéité depuis le long de la voirie **(2)**. Si elles dépassent le nombre de deux, elles pourront s'implanter de façon similaire à l'ensemble de l'autre côté de la voie : c'est-à-dire autour d'une cour commune, rappelant les anciennes constructions agricoles.

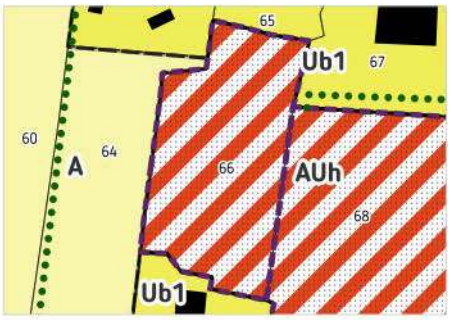
La limite en partie sud sera travaillée de façon à assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace naturel/planté et l'implantation de haies entre la zone habitée et la zone cultivée est encouragée **(3)**. De même, l'implantation de haies à l'est et à l'ouest **(4)** devra être travaillée afin de créer une frontière visuelle entre les parcelles habitées.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Cavigny. Il n'est bordé par aucune voie existante.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site constitue actuellement un fond de jardin et a partiellement été aménagé en tant que tel : quelques constructions légères se trouvent à proximité et il est délimité par une clôture.

Le site est enclavé et s'insère entre un secteur de projet à l'est, des habitations au nord et au sud et un verger à l'ouest. Il n'est pas desservi depuis la voirie.

Il est délimité, à l'est, par une haie arbustive et ouvert sur les habitations voisines. Quelques motifs végétaux sont plantés au cœur du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements. Compte tenu de la surface du secteur, cela ne représente qu'un seul logement à produire, au minimum.

_Aménagement :

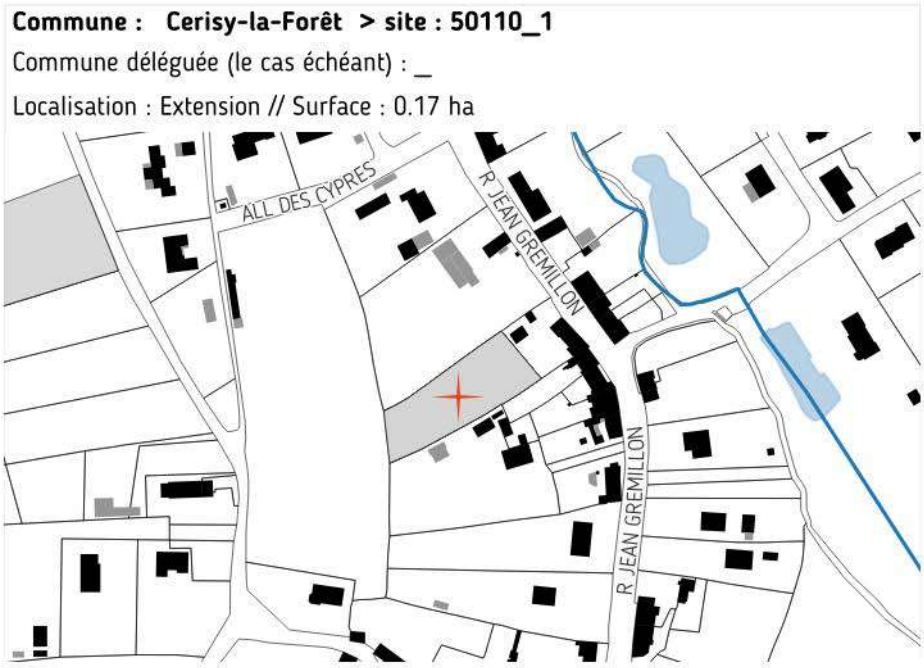
L'accès à l'habitation se fera directement depuis la D446 et sera garanti par une voie mutualisée avec le secteur de projet voisin, à l'est **(1)**. Le projet est donc conditionné à la réalisation de l'OAP voisine.

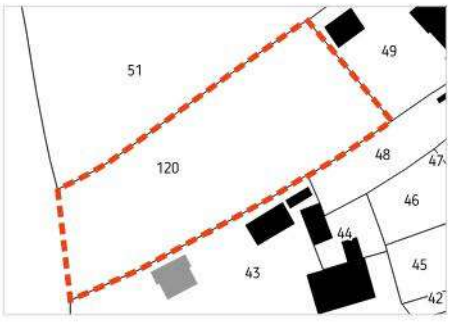
L'habitation devra chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant.

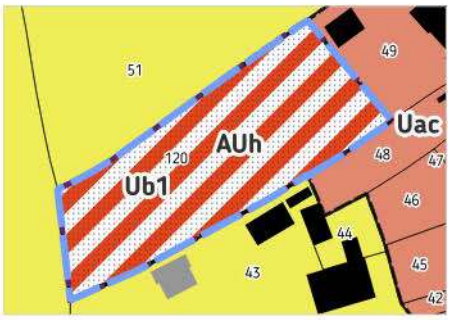
La haie arbustive présente à l'est du secteur de projet devra être préservée en totalité **(2)** afin de maintenir la frontière physique existante avec la future opération à l'est. Elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès **(3)**. Certains motifs végétaux existants, au centre du secteur notamment **(4)**, devront être conservés et l'aménagement ne devra pas altérer leur intégrité. La mise en place d'une transition végétale vers les parcelles riveraines matérialisée par l'implantation de haies est encouragée au nord et au sud **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Cerisy-la-Forêt. Il s'insère à l'arrière d'une ancienne parcelle en lanière, construite à l'alignement sur la rue Jean Gremillon et ne borde aucune voie existante.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement la section est d'une prairie. Elle est délimitée en bordure nord et sud par une haie arbustive et à l'est par un muret, mais est ouverte sur la section ouest de la prairie.

Le site se trouve à proximité d'un secteur de projet en cours : un lotissement de 12 logements est en cours de réalisation sur la parcelle attenante à l'ouest. Le site n'est desservi par aucune voie, mais le lotissement prévoit une voie de desserte mutualisée à l'ouest de la parcelle, depuis l'allée des Cyprès au nord et la rue Chapelle de l'Épine au sud.

Le site se trouve dans le Périmètre de protection d'un Monument Historique (MH). Des sondages archéologiques sont à prévoir.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

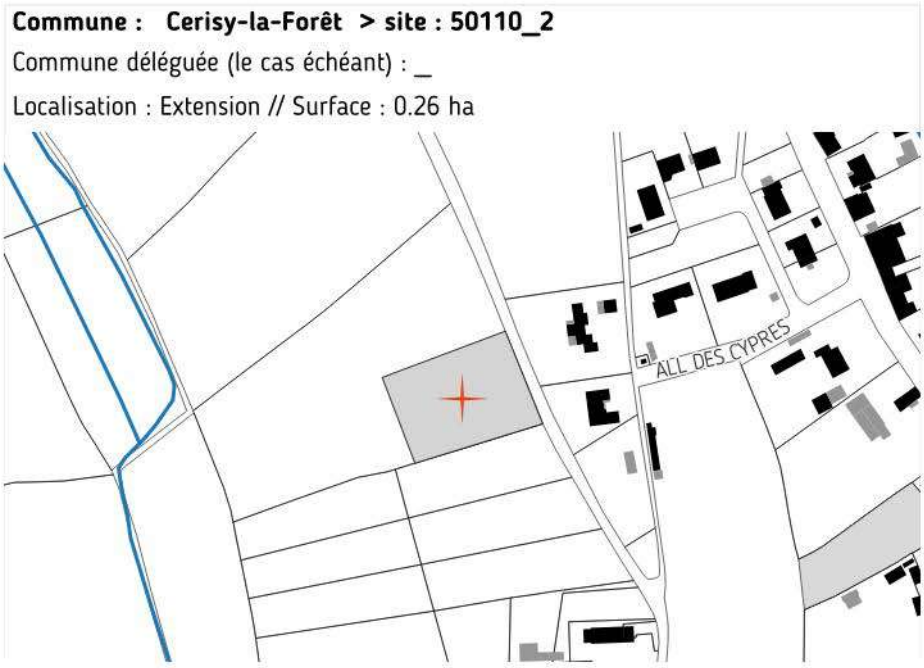
L'accès aux constructions se fera directement depuis la nouvelle voie créée sur le secteur de projet en cours, à l'ouest de la parcelle, qui assurera la connexion avec le lotissement voisin **(1)**. Un accès mutualisé pourra ensuite desservir les habitations au sein de l'opération.

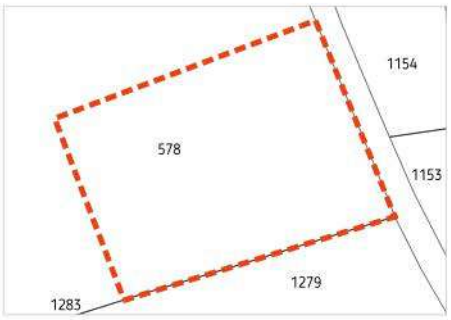
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Afin d'assurer les objectifs de densité, la mitoyenneté sera privilégiée.

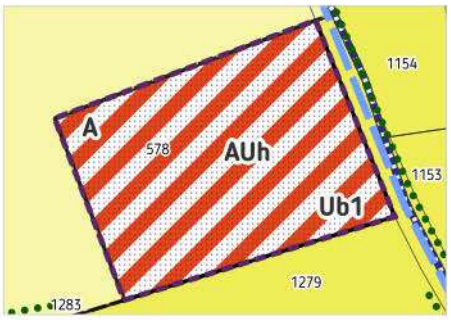
Les haies arborées présentes au nord et au sud du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(2)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et la parcelle habitée à l'est est encouragée **(3)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Cerisy-la-Forêt. Il borde la rue Chapelle de l'Épine à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé par un itinéraire de promenade empruntant la rue Chapelle de l'Épine.

Le secteur s'implante sur des prairies agricoles, séparées par des haies bocagères. Il est également délimité à l'est par un talus planté longeant la rue Chapelle de l'Épine. Il est bordé, au sud, par un secteur de projet en cours, qui prévoit quelques maisons d'habitation individuelles.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours. 2 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 8 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

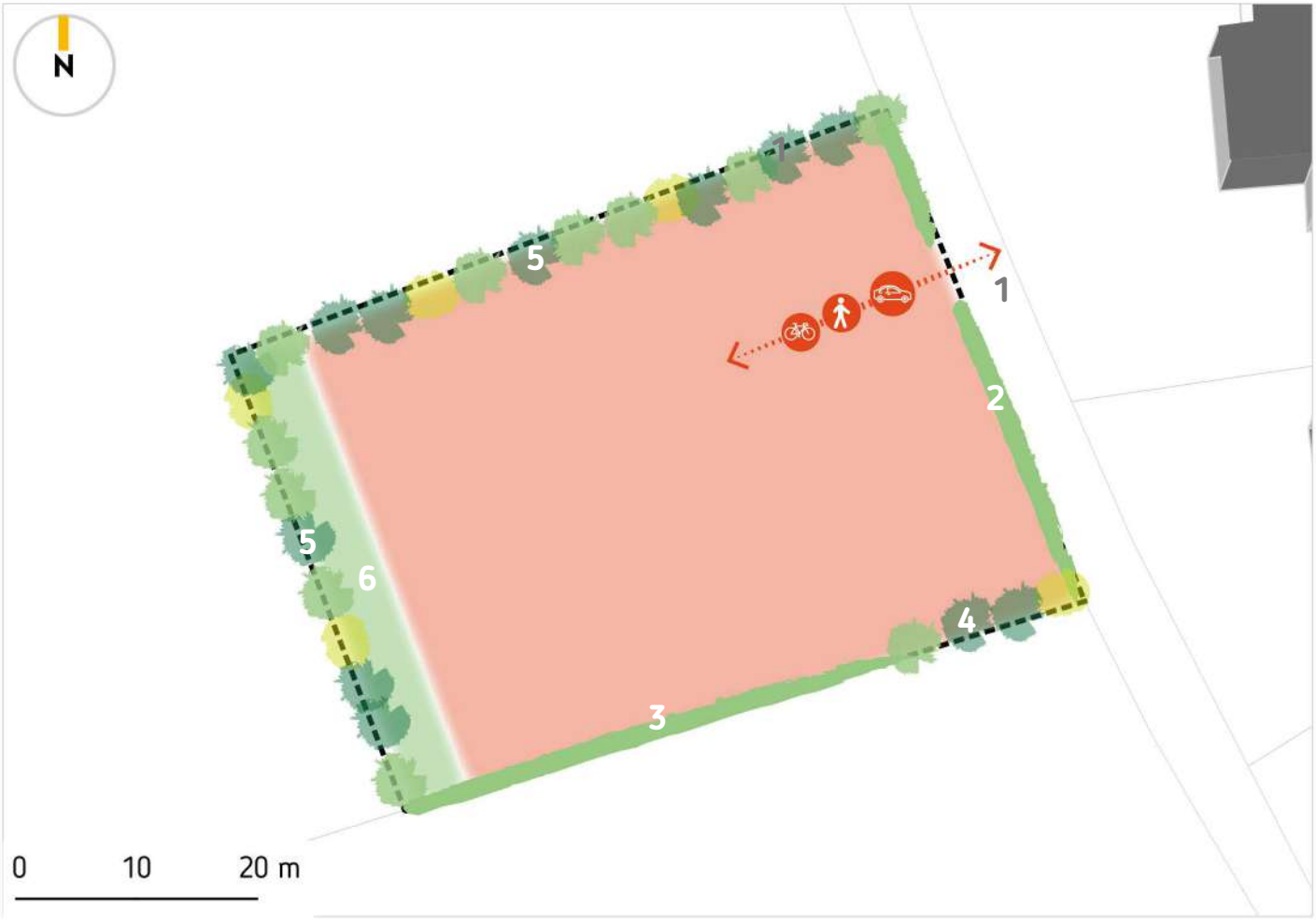
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

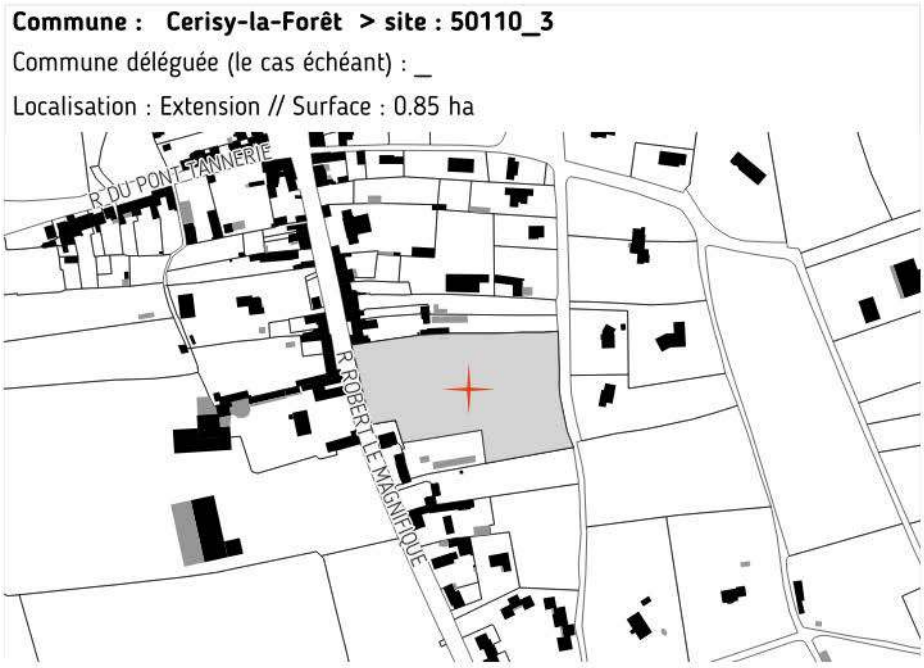
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue Chapelle de l'Épine à l'est **(1)**. La voie sera à double-sens et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, afin de garantir les cheminements piétons et la connexion sécurisée à l'itinéraire de randonnée. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

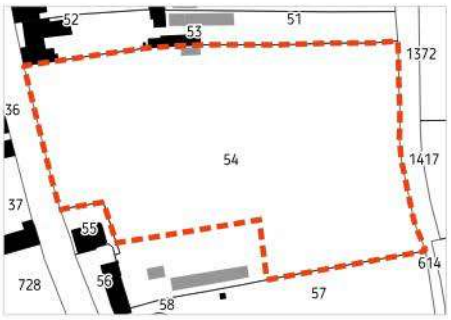
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

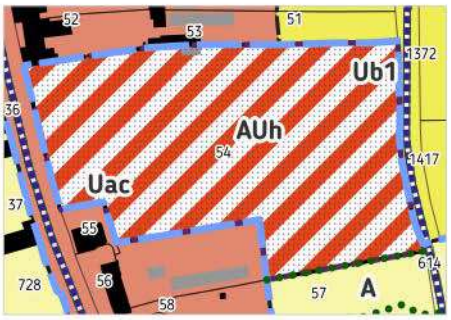
Le talus planté à l'est sera conservé **(2)** et aménagé autour de l'accès. La haie bocagère existante au sud-ouest sera préservée **(3)** et poursuivie à l'est **(4)** afin de limiter le vis-à-vis avec les futures constructions au sud du secteur. Au nord et à l'ouest, des haies bocagères seront plantées afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et la zone agricole **(5)**. De la même façon, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins entre le site et la zone agricole à l'ouest encouragée **(6)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé dans la partie Sud-Est du centre-bourg de Cerisy-la-Forêt. Il est directement desservi pas la RD34 (rue Robert Le Magnifique) sur sa limite Ouest , et par une voie communale (rue Jean Etienne).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le centre-bourg de Cerisy-La-Forêt est un bourg rue. Le site s'inscrit dans l'enceinte du bourg sur un ensemble de parcelles connectées à l'axe principal (RD34).

La limite Ouest, donnant sur la RD34, accueille un ensemble d'arbres de belle dimension (chênes, châtaigniers). La limite Est, donnant sur la voie communale, présente une haie bocagère plantée.

Le site est enherbé, avec quelques alignements d'arbres fruitiers situés sur la partie Nord.

Les constructions avoisinantes se composent de maisons de bourg au Nord-Ouest, d'une ancienne ferme avec son logis présentant un plan en U, donnant sur l'entrée du site (Ouest), et de maisons de types pavillonnaires plus récentes côté Est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 10% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

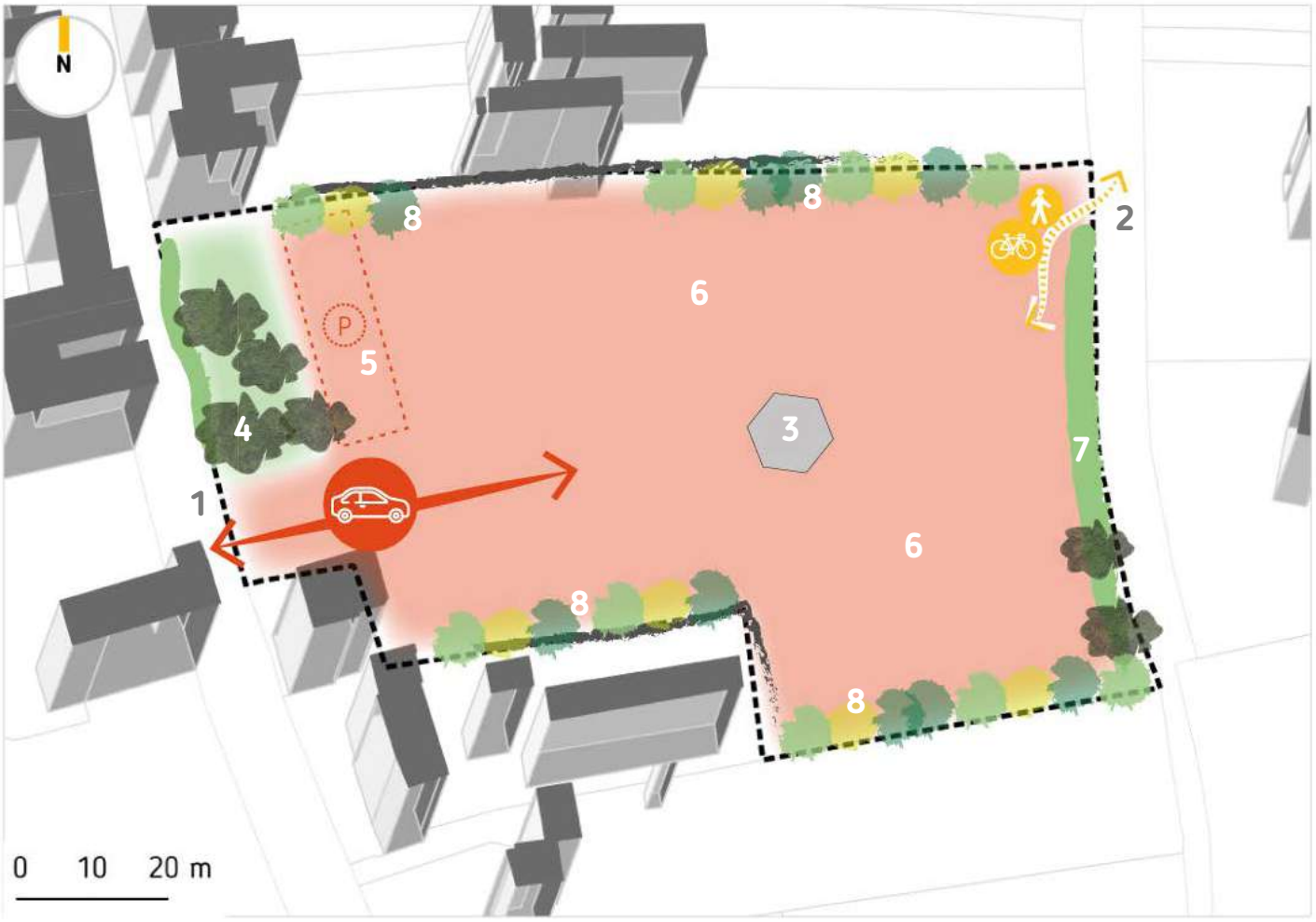
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès principale du secteurs se fera par l'entrée existante (1) située à l'Ouest et donnant sur la RD34. Une connexion à minima piétonne est attendue en limite Est (2) avec la rue Jean Etienne, le principe est d'y favoriser les déplacements doux. Cette voie en retrait du trafic est apaisée et présente des caractéristiques bocagères de qualité à préserver. Un espace de retournement devra être assuré, il devra être de qualité (3). Selon la perméabilité des sols, la gestion intégrée des eaux pluviales de ruissellement dans les aménagements, devra être étudiée et privilégiée.

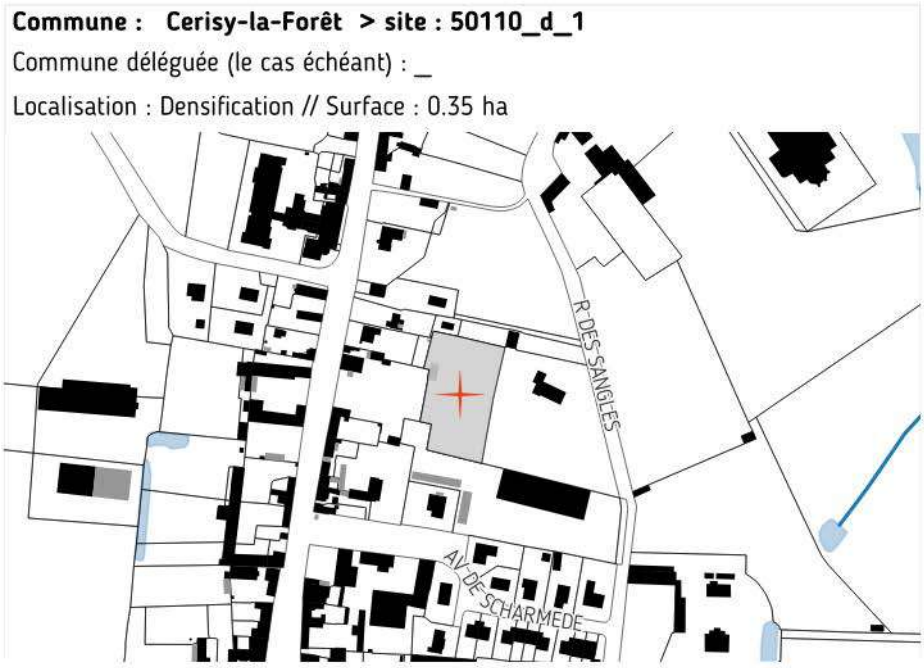
L'entrée principale devra préserver les arbres existants **(4)**. Ils seront intégrés dans un espace tampon paysager. Les stationnements publics y seront regroupés sous forme de poche **(5)**.

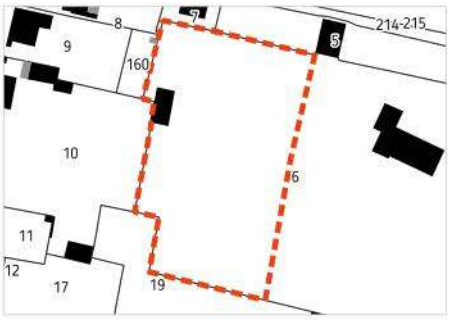
Le secteur pourra accueillir des formes de logements différentes (individuels, mitoyens, intermédiaires). Ils devront présentés une forme globalement groupées **(6)**.

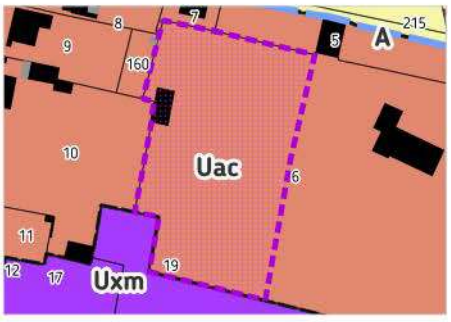
Les haies existantes seront préservées et renforcées **(7)**. Les limites Nord et Sud devront proposer un traitement paysager en harmonie avec le contexte existant : haies bocagères, essences locales (**8)**.



// SITE ET SITUATION

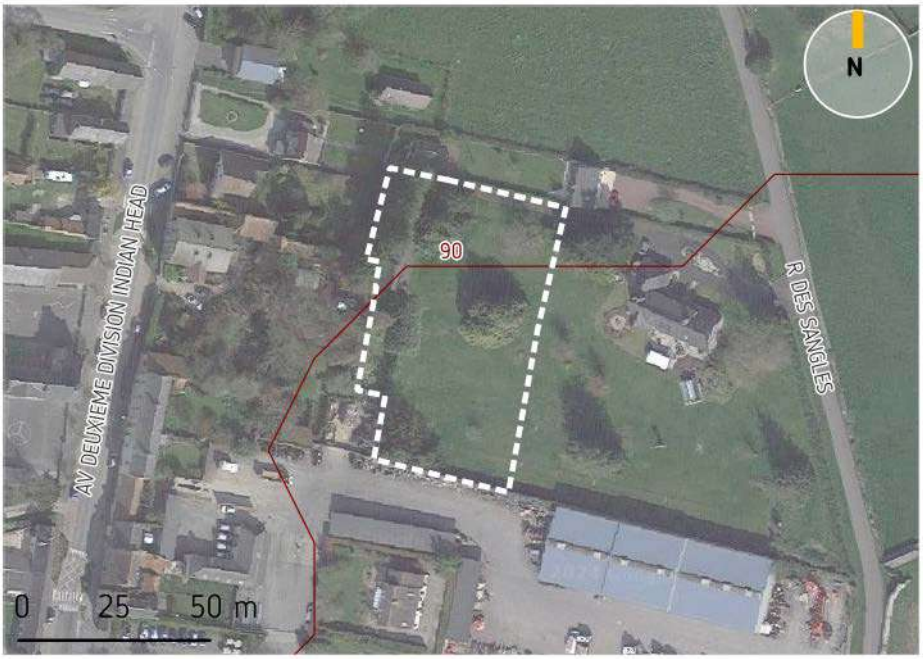






Le site est localisé à l'intérieur d'un îlot au Nord-Est du bourg. La parcelle peut être desservie, sous réserve d'aménager un accès sur la parcelle à l'Est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur s'inscrit dans une grande parcelle construite avec un unique logement individuel.

Le secteur est enherbé et planté. Il s'agit d'une partie du jardin de la maison existante située à l'Est.

Les abords Sud, se composent des bâtis d'activités, et entrepôts. En limite Ouest, on trouve des arrières de jardins arborés.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

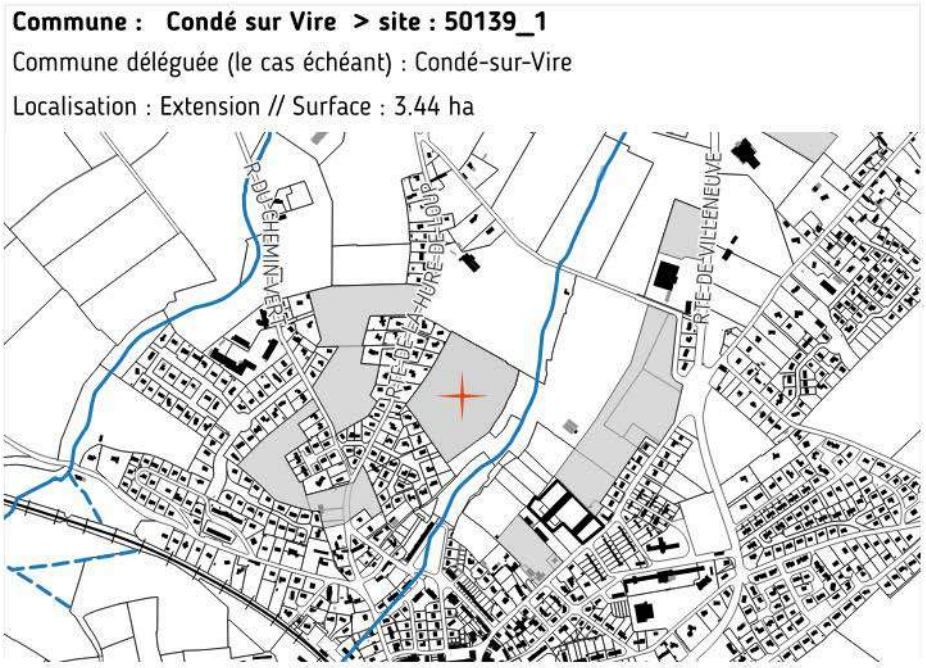
Le site a vocation à accueillir des logements.

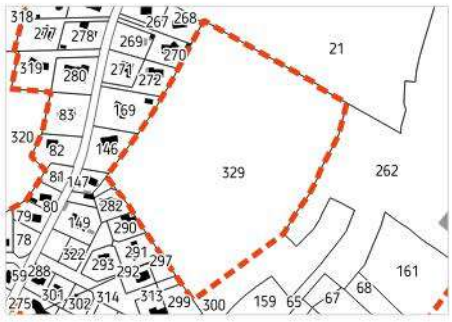
_Aménagement :

L'aménagement du site est contrainte par la création d'un accès. Celui-ci peut se faire en limite Est du secteur **(1).** Les haies et les arbres existants seront à conserver dans la limite du possible **(2)**. Des haies seront à planter sur les limites Nord, Est et Ouest **(3).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il se trouve à proximité de la Route de la Hure de Loup (identifiée, par ailleurs, au schéma cyclable), mais n'est desservi par aucune voie existante.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un ancien terrain agricole, bordé au nord, par une zone agricole. Il est largement en pente vers l'est, en direction de la Vallée d'Arganchy. Il est délimité, à l'est et au nord, par des haies linéaires à préserver.

Il est accessible, à l'ouest depuis la route de la Hure de Loup, par un emplacement réservé, et au sud, depuis la rue d'Aurigny, par l'actuel accès agricole entre deux habitations.

Les constructions aux abords directs du site constituent des habitations de type pavillonnaire. À proximité se trouvent également des tissus plus mixtes, dont un immeuble de logements sociaux en R+3, de l'habitat mitoyen ou encore des bâtiments d'activités économiques. Un nouveau lotissement d'environ 5 lots est en construction au sud. Le site se trouve à 1km d'une grande surface (Super U), et à 500m environ du centre-bourg de Condé-sur-Vire, de ses commerces et services, auquel il est relié au sud par une liaison piétonne.

Il est bordé, à l'est, par la Vallée d'Arganchy, constituant une zone naturelle, composée d'une zone humide le long du ruisseau et d'éléments naturels à protéger. Un projet de valorisation de la vallée est à venir et indiqué par un emplacement réservé. Un autre site de projet visant à accueillir du logements est situé de l'autre côté de la Vallée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont un minimum de 30% de logements sociaux locatifs et/ou en accession.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

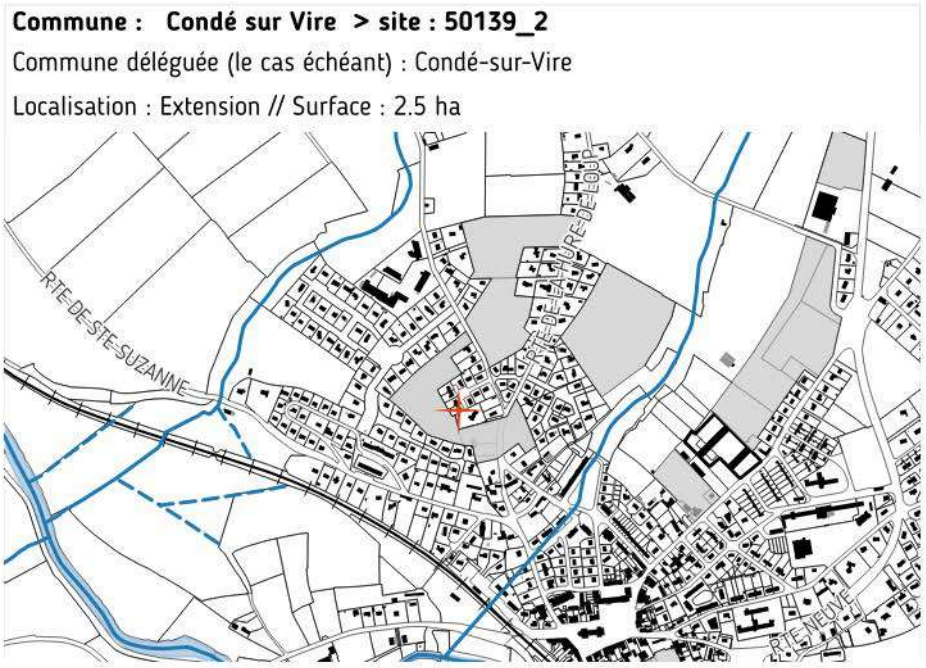
L'accès aux constructions pourra se faire en sens unique, avec une entrée à l'ouest directement depuis la Route de la Hure de Loup, avec un passage par l'emplacement réservé à cet effet **(1)**, et une sortie au sud par la rue d'Aurigny **(2)**. Le sens unique sera privilégié, mais une circulation à double-sens pourra également être envisagée. Un accès au nord par la parcelle agricole riveraine est également envisageable **(3)**. Un ou des accès mutualisés seront envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Le cheminement piéton et cycliste devra être assuré à l'ouest avec la Route de la Hure de Loup, de façon à connecter l'opération à la voie inscrite au schéma cyclable, et au sud, afin de se connecter à la liaison douce existante vers le centre-bourg. À l'est, une perméabilité piétonne vers la Vallée d'Arganchy sera garantie **(4)**,

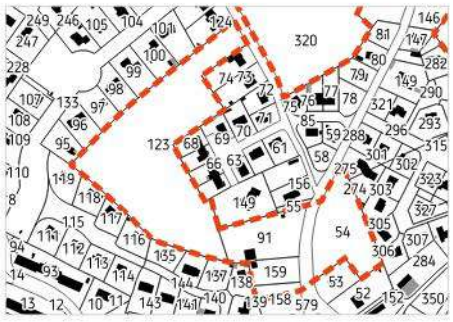
Les constructions rechercheront à s'inscrire dans la pente, mais une diversité des implantations sera également recherchée. L'aménagement sera principalement orienté par la topographie marquée du site. Celle-ci implique un terrassement sur différents niveaux, qui privilégie la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades vers le sud/sud-est) et participe aux performances énergétiques des constructions.

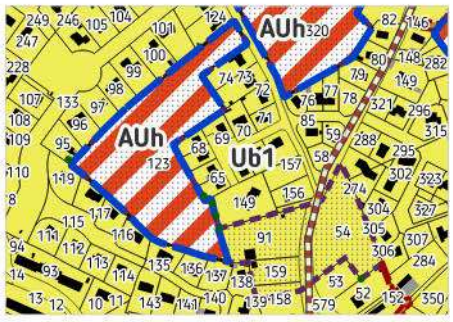
Les haies arborées présentes au nord et à l'est du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec la Vallée d'Arganchy **(5)**. Par ailleurs, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins et/ou espaces plantés au sud-est, à proximité de la zone humide, est encouragée **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon à assurer la continuité avec la Vallée d'Arganchy.



// SITE ET SITUATION

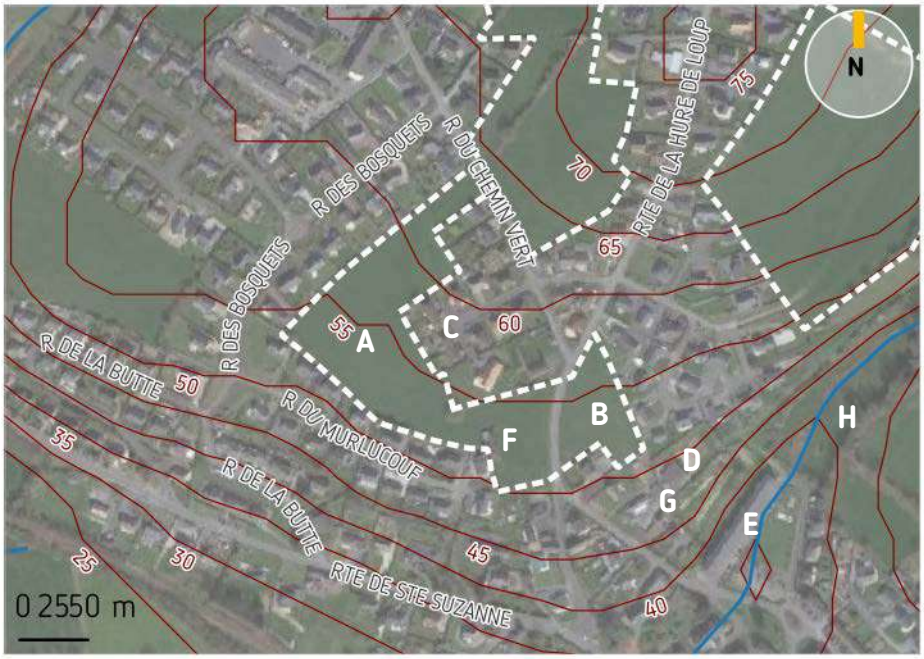






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il est desservi, au nord-est, par la rue du Chemin Vert, et au sud-est, par la route du la Hure de Loup, qui le sépare, en ce point, en deux parties distinctes et identifiée, par ailleurs, au schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé de deux prairies enherbées, de part et d'autre de la route du la Hure de Loup **(A et B)**, marquées par une pente relativement importante en direction du sud. Il est séparé des habitations riveraines par de petites haies arbustives et par quelques motifs végétaux plus importants, par endroits. La partie B est bordé par une ligne électrique basse tension en limite de parcelle. Les deux parties du secteur sont délimitées de la voirie par un talus.

Le site s'insère au sein d'un tissu constitué d'habitations de type pavillonnaire, alignées le long des voies. Il s'agit principalement d'habitations individuelles et mitoyennes **(C)**. Un immeuble de logements sociaux et un hangar **(D)** se trouvent également à proximité **(E)**. Un nouveau lotissement d'environ 5 lots est en construction au sud. Le site se trouve à 1km d'une grande surface (Super U), et à 400m environ du centre-bourg de Condé-sur-Vire, de ses commerces et services.

Une construction agricole occupe une petite partie du site **(F)**. Un projet de liaison douce au sud-est marqué par un emplacement réservé connecte le secteur au centre-bourg **(G)**.

Il est bordé, à l'est, par la Vallée d'Arganchy **(H)** constituant une zone naturelle, composée d'une zone humide le long du ruisseau et d'éléments naturels à protéger. Un projet de valorisation de la vallée est à venir et indiqué par un emplacement réservé.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont un minimum de 65% de logements sociaux locatifs et/ou en accession, et de l'habitat intergénérationnel.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en trois phases : une tranche (A), une tranche (B) (réalisée après la tranche (A)) et une tranche (C) (réalisée indépendamment). À l'ouest, l'accès aux constructions pourra se faire, au sud, depuis la Route de la Hure de Loup **(1)**, ou au nord, par la rue du Chemin Vert **(2)**, par une voie mutualisée traversant le site à double-sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace dédié au retournement des véhicules sera prévu et pourra être accompagné d'un espace de stationnement mutualisé **(3)**. À l'est, sur la tranche (C), l'accès se fera par la route de la Hure de Loup, en sens unique : entrée au nord **(4)** et sortie au sud **(1)**. Un carrefour sera aménagé entre les deux secteurs, est et ouest, afin de sécuriser les sorties. De la même façon, l'aménagement d'un carrefour devra être prévu au nord entre l'accès **(2)** et l'accès au secteur de projet à proximité. Le cheminement piéton et cycliste sera assuré avec la Route de la Hure de Loup, de façon à connecter l'opération à la voie inscrite au schéma cyclable, et une liaison piétonne sera aménagée au sud-est, par l'emplacement réservé à cet effet **(5)**.

L'aménagement sera principalement orienté par la topographie marquée du site. Il veillera à l'intégration du bâti dans la pente. La bonne orientation des logements sera ainsi privilégiée (optimisation des surfaces des façades vers le sud/sud-ouest) et participera aux performances énergétiques des constructions. La construction agricole existante sera démolie **(6)**. Sur les tranches (A) et (B), privilégiées pour accueillir 80% d'habitat social, la mitoyenneté est attendue, afin de respecter les objectifs de densité. La partie (A) sera privilégiée pour de l'habitat individuel, mitoyen et semi-collectif, et éventuellement intergénérationnel. La partie (C), moins dense, accueillera de l'habitat individuel.

Les haies arbustives existantes devront être préservées et renforcées afin de limiter le vis-à-vis **(7)**. Elles seront créées là où elles sont absentes. Les quelques motifs végétaux existants seront conservés **(8)** et toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

Exemple d'implantation

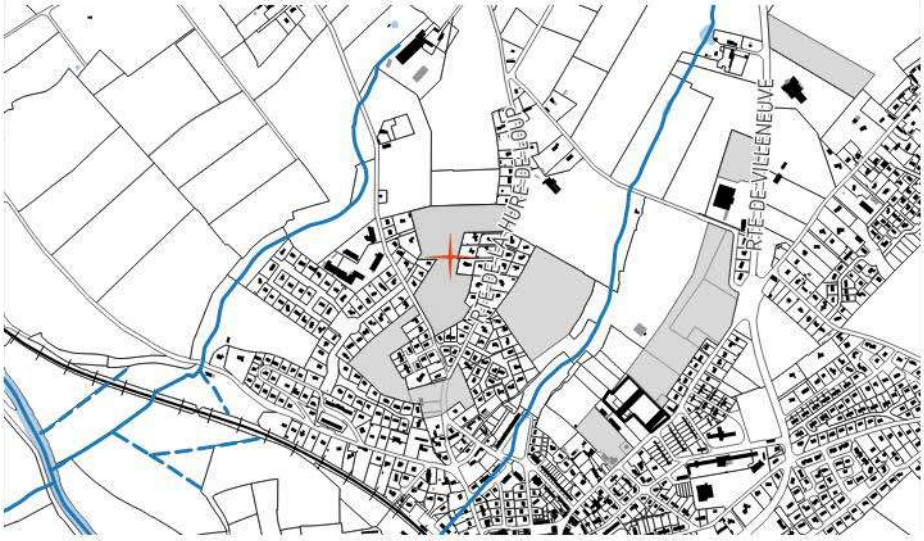


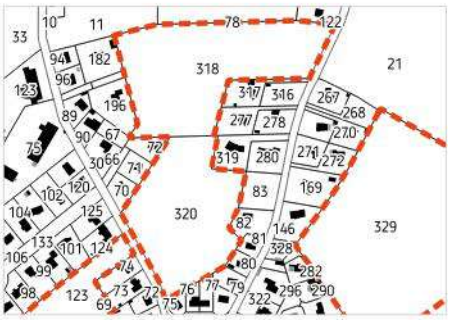
// SITE ET SITUATION

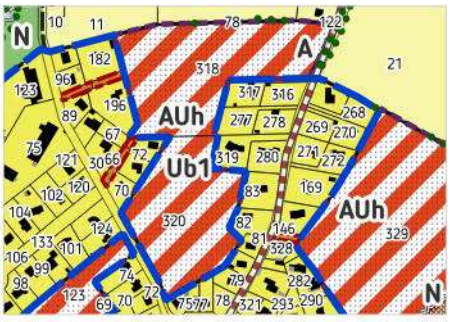
Commune : Condé sur Vire > site : 50139_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 3.52 ha

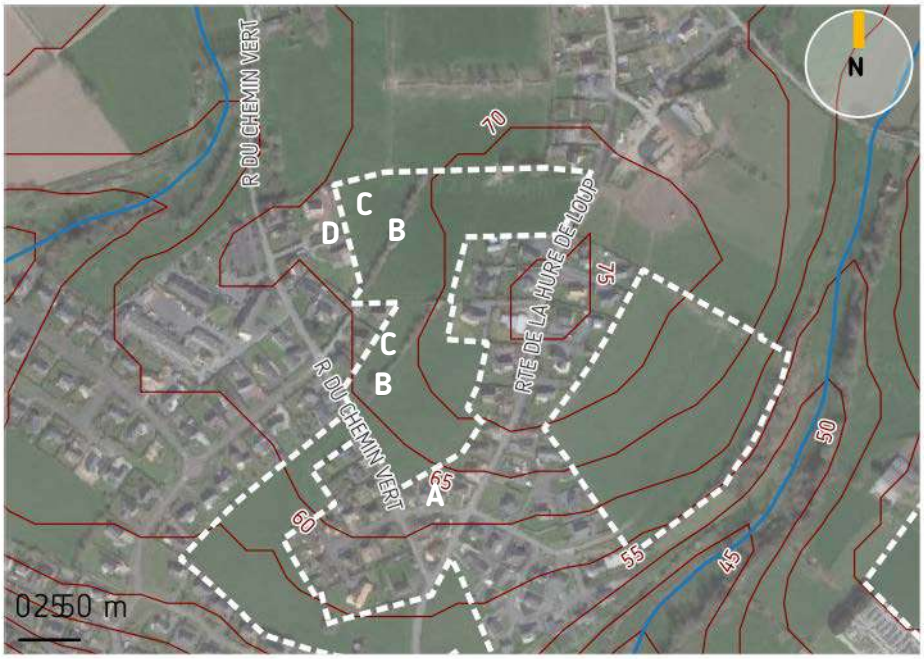






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-ouest du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il est bordé, au sud-ouest, par la route du Chemin Vert, et au nord-est, par la route du la Hure de Loup, identifiée au schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Un léger talus délimite le secteur depuis la route de la Hure de Loup. La topographie marque le site, en pente vers l'ouest, principalement sur la partie sud.

Le site s'insère au sein d'un tissu constitué d'habitations de type pavillonnaire, alignées le long des voies. Il s'agit principalement d'habitations individuelles et parfois mitoyennes **(A)**.

Le site est composé de deux parcelles. Ce sont actuellement deux prairies enherbées et principalement découvertes. Néanmoins, quelques haies arborées traversent le site dans sa longueur **(B)** et enclavent certaines parties du secteur **(C).**

Deux emplacement réservés desservent le site depuis la voirie existante et un accès depuis la rue du Chemin Vert, au nord du secteur, est déjà amorcé **(D)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

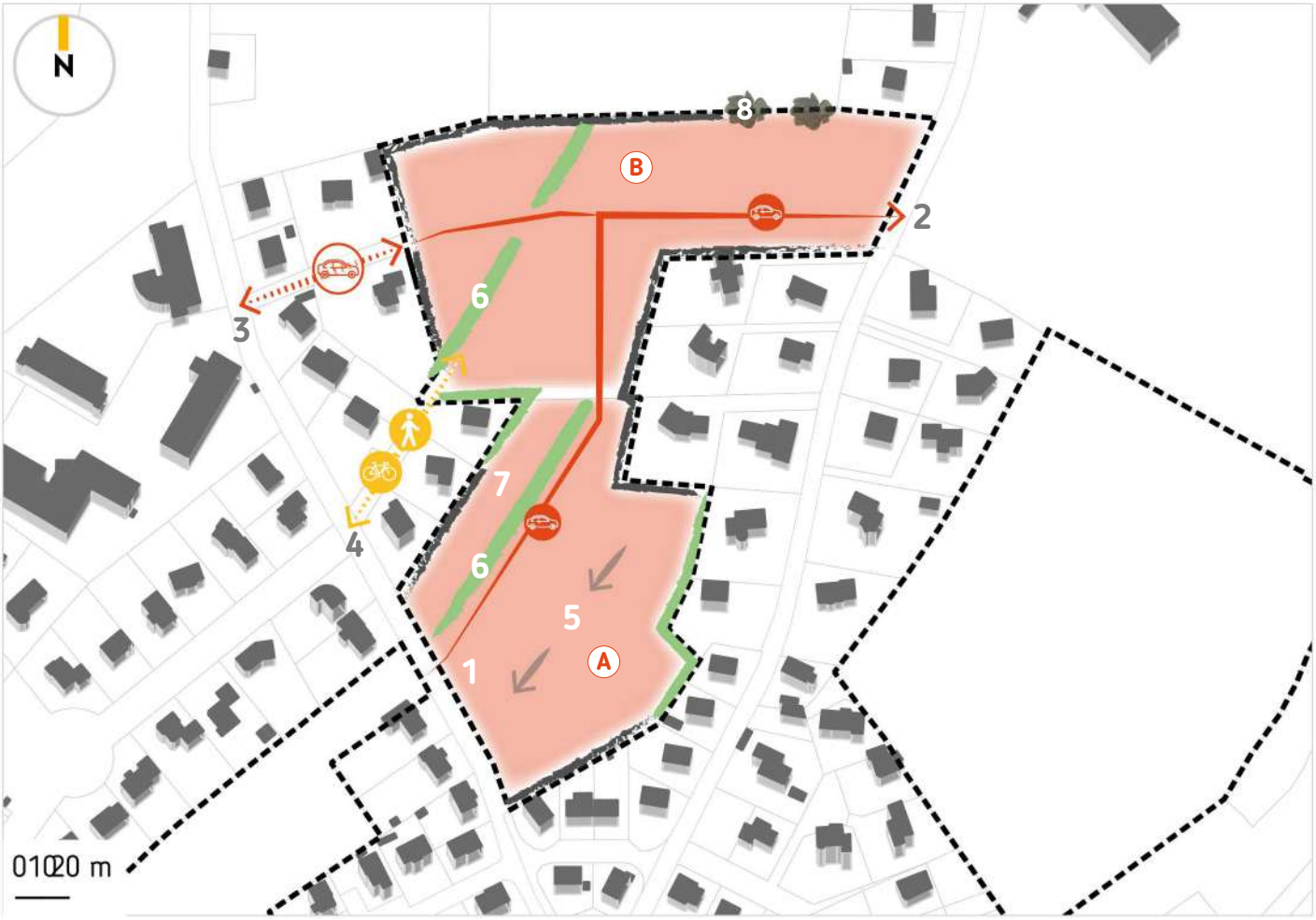
_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

L'accès aux constructions devra se faire par une voie mutualisée traversant le site, avec une entrée au sud-est depuis la rue du Chemin Vert **(1)** et une sortie au nord-ouest, depuis la Route de la Hure de Loup **(2)**. Une amorce de voirie pourra être réalisée au nord-ouest du secteur **(3)**, de façon à anticiper la connexion future du réseau de voirie, au travers l'emplacement réservé n°36. Derrière la haie, en partie sud, des voiries privées pourront être réalisées afin de desservir des constructions en second rideau. Ailleurs, un des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Les cheminements doux pourront être assurés par une liaison avec la rue du Chemin Vert **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. L'implantation préférentielle des constructions se fera en direction du sud-ouest. L'aménagement sera orienté par la topographie du site, principalement en partie sud **(5)**. La bonne orientation des logements sera ainsi privilégiée (optimisation des surfaces des façades vers le sud/sud-ouest) et participera aux performances énergétiques des constructions.

Les plus gros sujets (arbres tiges) des haies arborées présentes au sein du secteur seront préservés **(6)**. L'espace créé à l'ouest permettra une implantation similaire aux habitations riveraines **(7)**. Ailleurs, la mitoyenneté sera privilégiée afin de répondre aux objectifs en densité. Les haies et motifs végétaux existants devront être préservés en totalité et renforcés afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(8)**. Des haies végétales pourront être plantées afin de limiter le vis-à-vis.

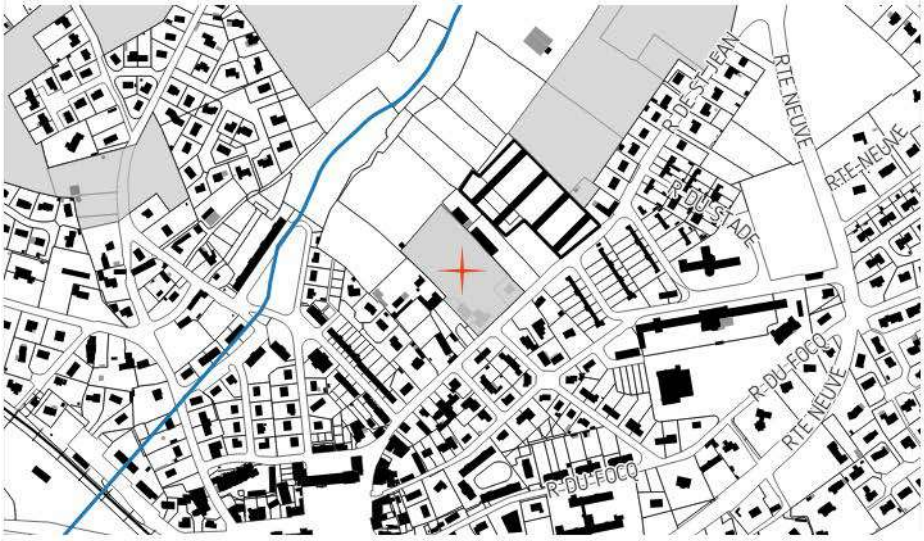


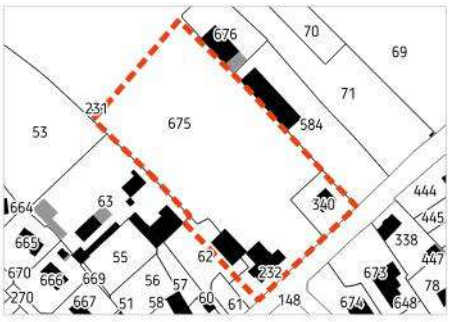
// SITE ET SITUATION

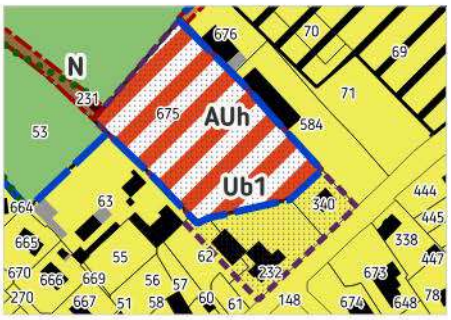
Commune : Condé sur Vire > site : 50139_4

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 0.89 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il est bordé, dans sa partie sud, par la RD286 (rue de Saint-Jean).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Au sud/sud-ouest, le site est bordé de haies arborées et de motifs végétaux à préserver, qui offre une continuité végétale jusqu'à la zone humide. Il est relativement plat.

Le site est stratégiquement situé, à 200m environ de la zone d'équipements (scolaires et sportifs) et 250m environ du centre-bourg et de ses services. Il s'insère au sein d'un tissu relativement mixte. Au nord-est, se trouvent les ateliers des services municipaux, le cimetière, ainsi qu'un secteur dédié à l'extension du cimetière. Au sud, les constructions sont principalement des habitations de type pavillonnaire, mitoyen ou collectif. Une maison individuelle habitée occupe le secteur sud-est du site. Un bâtiment d'intérêt architectural et des constructions plus dégradées occupent le secteur sud-ouest.

Il est bordé, au nord-ouest, par la Vallée d'Arganchy constituant une zone naturelle, composée d'une zone humide le long du ruisseau et d'éléments naturels à protéger. Un projet de valorisation de la vallée est à venir et le secteur y est connecté par un emplacement réservé à cet effet.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements intergénérationnels, dont 50% de logements sociaux locatifs ou en accession,

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue Saint-Jean **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un accès mutualisé pourra ensuite desservir les habitations au sein de l'opération. Des espaces de stationnement mutualisé pourront être envisagés **(2)**. Des liaisons douces connecteront le site à la Vallée d'Arganchy à l'ouest **(3)** et au cimetière à l'est **(4)**, par les emplacements réservés à cet effet.

Le caractère mixte du tissu environnant permet une certaine innovation dans la forme architecturale de l'opération, sans compromettre l'homogénéité du tissu. L'habitat intermédiaire sera privilégié, afin de garantir les objectifs de densité tout en conservant au maximum le caractère végétal du site et sa perméabilité, à proximité de la zone humide. Cette forme d'habitat permet également l'implantation des logements sociaux séniors en RDC et les logements libres à l'étage, avec deux accès distincts. Un espace commun devra également prévu dans l'aménagement, sur le modèle des Papy Loft. Les constructions en partie sud-ouest seront démolies.

Les haies arborées et les motifs végétaux présents au sud et à l'ouest du secteur de projet devront être préservés en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et la continuité végétale vers la zone naturelle **(5)**. L'implantation de jardins partagés destinés aux personnes âgées est attendue, ils pourront servir à garantir la transition entre le site et la Vallée d'Arganchy **(6)**. Toute végétalisation au sein de l'opération est encouragée.

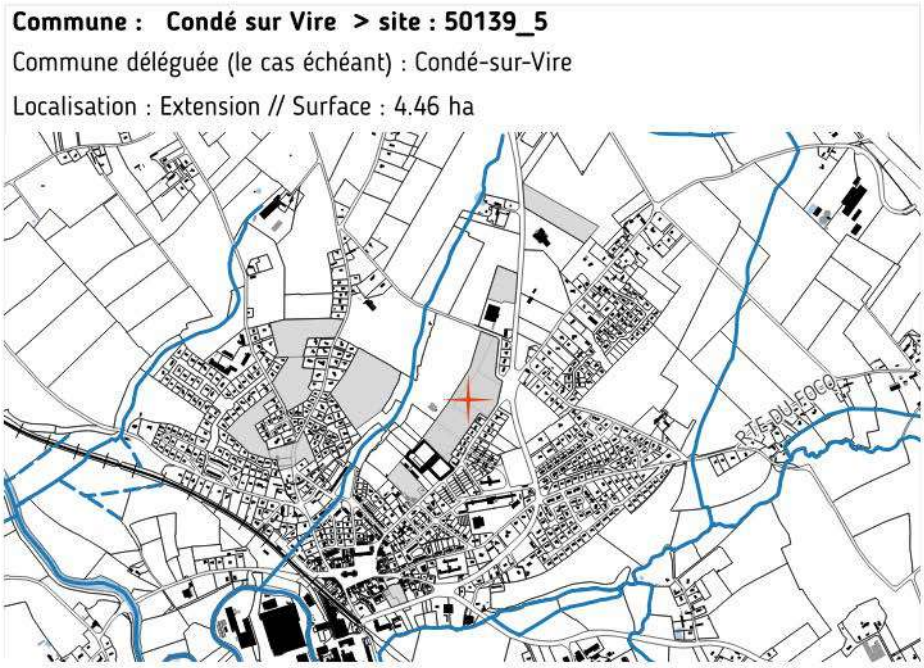


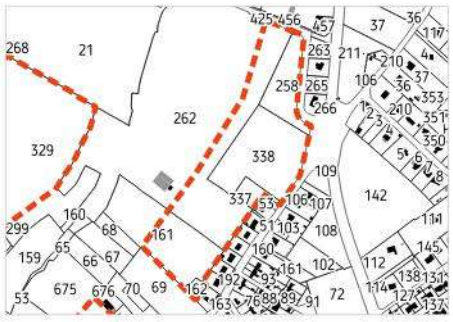


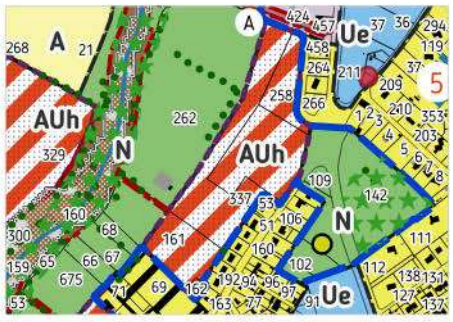
Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 24 logements *(soit une densité de 27 logements par hectare)*, dont 12 logements intermédiaires.

// SITE ET SITUATION

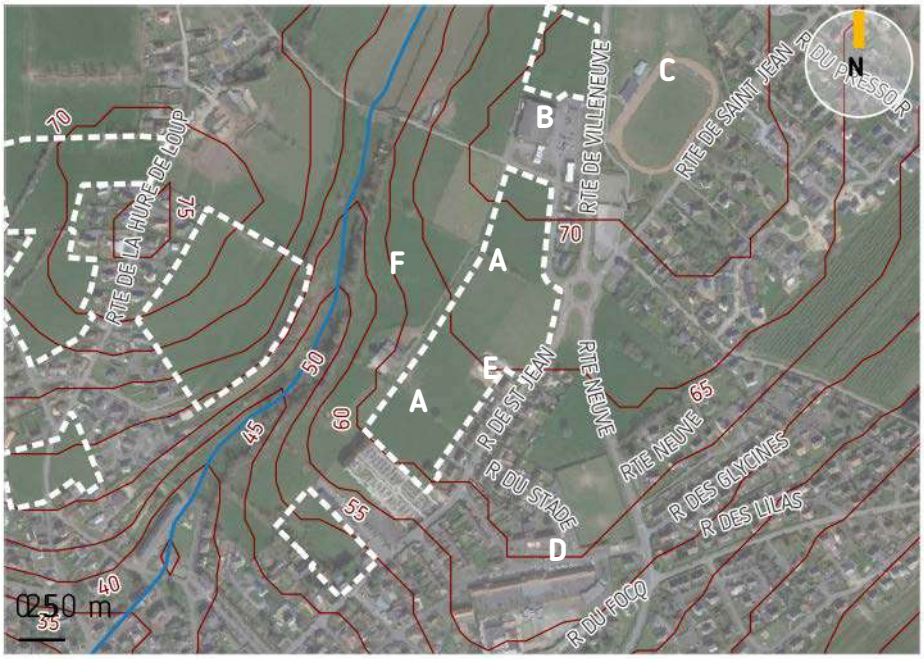






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il est bordé, à l'est, par la RD286 (rue de Saint-Jean) et, au nord-est, par la rue d'Arganchy.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est partiellement bordé de haies végétales. Deux d'entre elles séparent le site **(A).** Il est bordé, à l'ouest, par la Vallée d'Arganchy constituant une zone naturelle, composée d'une zone humide le long du ruisseau et d'éléments naturels à protéger. Un projet de valorisation de la vallée est à venir et le secteur y est connecté par un emplacement réservé à cet effet **(F)**.

Les constructions au sud-est et au nord-est du site constituent des habitations de type pavillonnaire, implantées le long de la voie avec un recul identique. Au nord est implantée une zone économique principalement composée d'un supermarché Super U **(B)** et qui sera complémentée d'un ESAT (Établissement et service d'aide par le travail). A proximité, au nord, se trouve une zone d'équipements sportifs et culturels **(C)**. Une seconde zone d'équipements, scolaires et sportifs, se trouve également à proximité en direction du sud **(D)**. Une habitation récente issue d'une division parcellaire est présente, à l'arrière des habitations existantes **(E)**.

Le site est accessible depuis la RD286 (rue de Saint-Jean) et depuis le giratoire de la rue d'Arganchy. Celle-ci, très étroite, pose des problèmes de circulation vers le Super U.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 25% minimum de logements sociaux locatifs et/ou en accession.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

Dans la partie nord, l'accès aux constructions se fera directement depuis la rue d'Arganchy **(1)** et depuis le giratoire **(2)**. L'accès sur la rue d'Arganchy devra être sécurisé et son élargissement pourra se faire sur l'emprise du secteur de projet. La voirie desservira également la partie sud et un accès pourra également se faire depuis la RD286 **(3)**. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces afin de garantir les cheminements piétons au nord, vers le supermarché, la future zone d'équipements, et au sud, avec les liaisons douces. En effet, au sud-ouest, une liaison douce sera créée vers la Vallée d'Arganchy sur l'emplacement réservé à cet effet **(4)**.

Compte tenu de sa surface et la relative diversité du tissu environnant, le secteur constitue un espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels mitoyens et intermédiaires). A l'est du site, dans la continuité du tissu existant, 4/5 maisons individuelles pourront éventuellement s'implanter le long de la RD286 **(5)**, avec un recul identique à la voirie. La construction au sud du secteur sera démolie **(6)**. Il s'agira également d'intégrer la présence d'une habitation avec piscine dans l'aménagement du site **(7)** et d'en garantir les limites visuelles.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins privatifs entre les habitations et le cimetière est encouragée **(8)**. Les haies indiquées **(9)** devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et le caractère végétal du site. Au nord, une haie sera plantée afin de renforcer les limites visuelles avec le supermarché. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

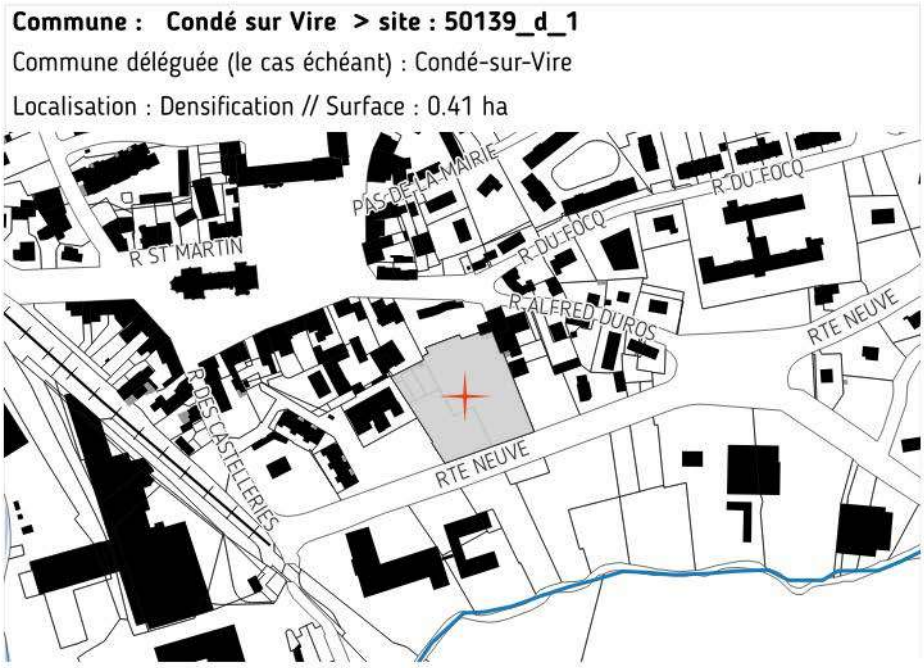


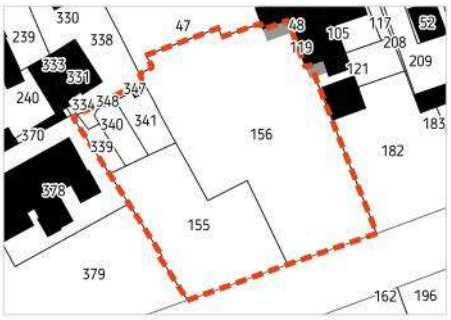
Exemple d'implantation

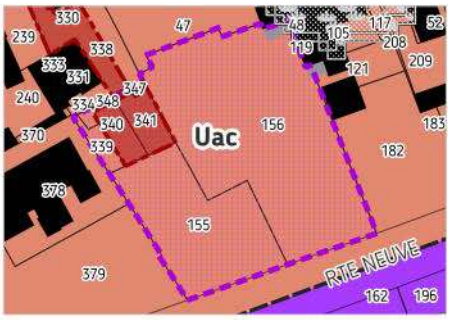


L'exemple ci-dessus propose une opération d'environ 80 logements *(soit une densité de 18 logements par hectare)*, dont 31 logements individuels pavillonnaires, 41 logements individuels mitoyens et 8 logements intermédiaires.

// SITE ET SITUATION







Le site est un espace de densification situé au sud du centre-bourg de Condé-sur-Vire. Il est bordé, au sud, par la RD551 (Route Neuve).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur s'étend sur plusieurs parcelles enherbées. Des haies arbustives bordent le site à l'est et au nord, et quelques motifs végétaux occupent le terrain en son centre.

Le secteur est situé à proximité de la centralité de Condé-sur-Vire et de ses commerces. Une boucherie et une pharmacie se trouvent d'ailleurs à proximité directe du site. Il est desservi au nord, par un emplacement réservé à cet effet, depuis la RD53.

Inséré au sein d'un tissu mixte, il se trouve à l'est d'un nouvel équipement de santé de proximité (Pôle Santé de Condé-sur-Vire), au nord d'une zone d'activité mixte, à l'ouest d'un garage automobile et au sud d'une zone d'habitat mixte.

Un parking d'une dizaine de stationnements a récemment été aménagé en limite nord-ouest du site. À l'est de ce parking, un jardin cultivé occupe une partie du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours. 25 logements sont attendus sur le site, soit une densité de 60 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements diversifiés, dont 50% minimum de logements sociaux et de l'habitat inter-générationnel.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

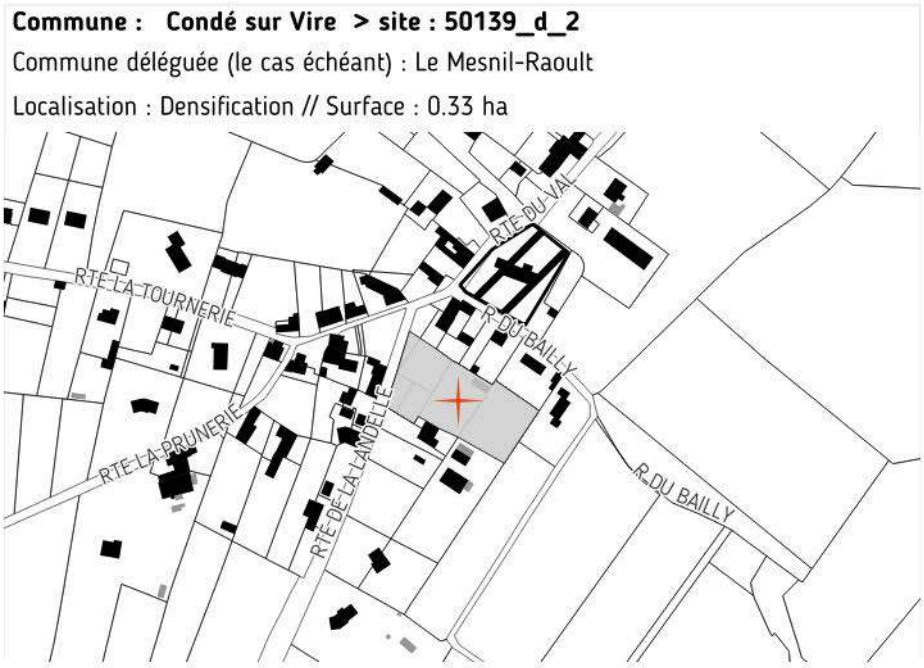
L'accès aux constructions se fera directement depuis la nouvelle voie d'accès vers la maison de santé, à l'ouest du secteur **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et la voirie sera partagée avec les mobilités douces. Un espace dédié au retournement des véhicules sera prévu et il pourra être intégré à un espace de stationnement mutualisé **(2)**. Un second accès, piéton, sera aménagé au nord, à travers l'emplacement réservé à cet effet **(3)**.

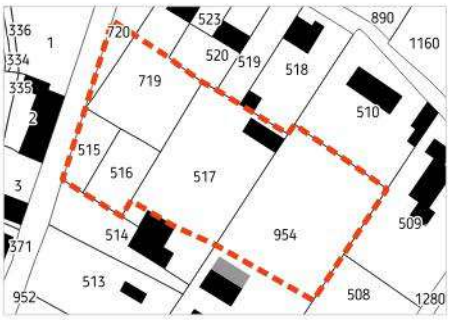
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Le secteur accueillera du logement intermédiaire et collectif en R+2.

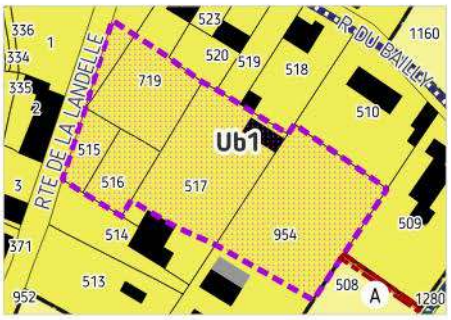
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies arbustives présentes à l'est du secteur **(4)** de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines. La mise en place de transitions végétales matérialisées par l'implantation de jardins partagés ou individuels **(5)** est encouragée. L'implantation d'une haie à l'ouest pourra également être prévue afin de renforcer les limites visuelles **(6)**.



// SITE ET SITUATION

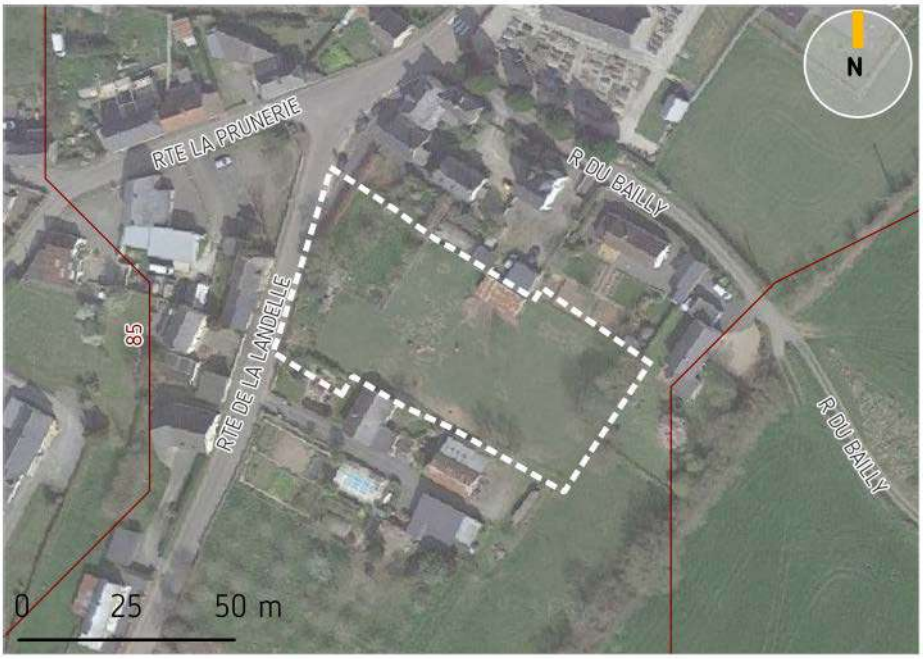






Le site est un espace de densification situé au sud de la commune de Condé-sur-Vire et de la centralité du Mesnil-Raoult. Il est bordé, à l'ouest, par la RD259 (route de la Landelle) et se situe à proximité de chemins identifiés au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Étendu sur plusieurs parcelles, le site est actuellement un espace enherbé sur la majorité de sa superficie. Il est bordé, à l'est et l'ouest des haies arborées et de nombreux motifs végétaux occupent l'ouest du secteur.

Le secteur s'insère dans un tissu majoritairement constitué d'habitations, parfois anciennes. Il est bordé, à l'est, par une zone agricole.

Une construction légère occupe le site en partie nord. Il est contourné par une route puis un chemin identifiés au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, auquel il est raccordé, à l'est, par un emplacement réservé à cet effet.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

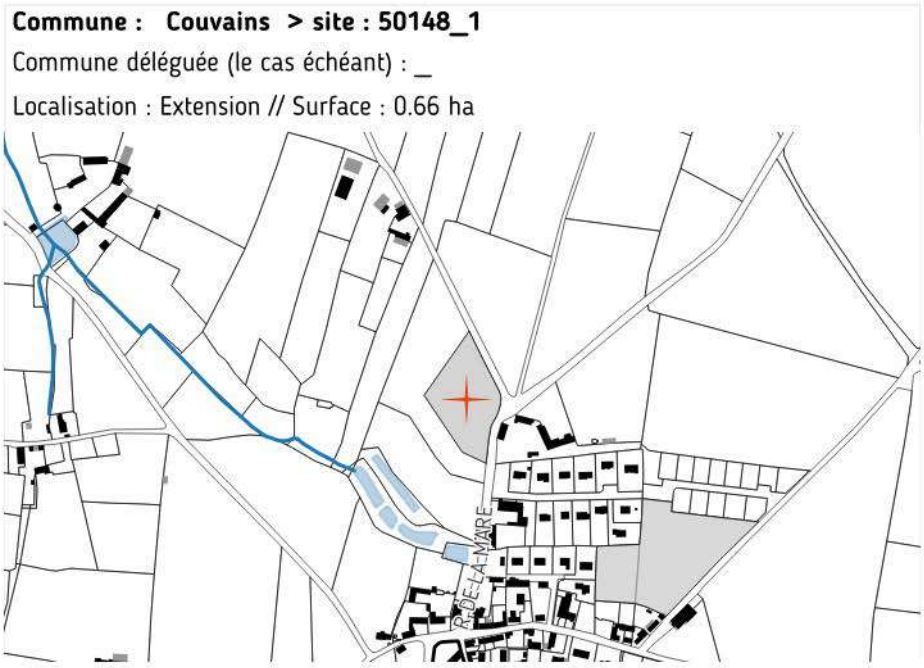
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD259 (route de la Landelle) **(1)**. La voie sera mutualisée et desservira le secteur au maximum, et des voiries privées pourront éventuellement être réalisées afin de desservir certaines habitations. Un espace dédié au retournement des véhicules sera garanti **(2)**. Une voie douce sera aménagée à l'est du secteur de façon à le connecter au chemin identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, par l'emplacement réservé à cet effet **(3)**. À l'ouest, le cheminement doux sera également garanti avec une sortie spécifique sur la contre-allée, le long de la RD259 (route de la Landelle) **(4)**

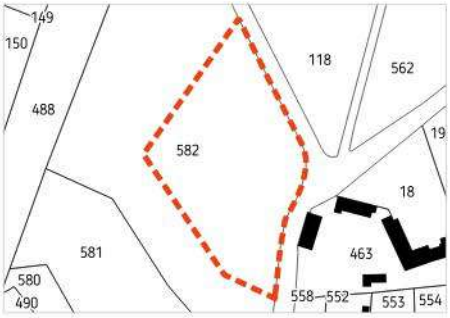
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. La construction existante au nord du secteur sera démolie **(5)**.

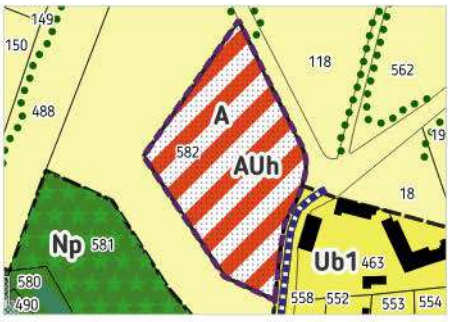
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Afin de préserver le caractère végétal de la frange ouest du secteur **(6)**, les motifs végétaux seront conservés dans la mesure du possible et un espace planté pourra être aménagé. Les haies végétales présentes à l'est et à l'ouest du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir la frontière physique existante avec la parcelle riveraine à l'est et de conserver la qualité paysagère à l'ouest **(7)**.



// SITE ET SITUATION

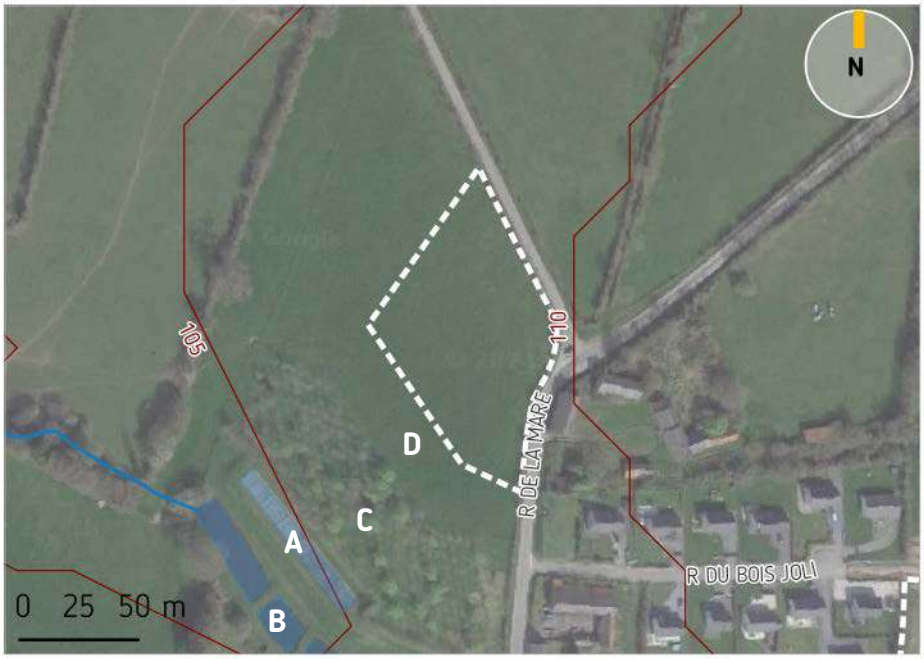






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Couvains. Il est bordé, à l'est, par la RD59 (rue de la Mare) et au nord, par la RD292.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un ancien terrain agricole. Il est bordé, à l'est et au nord, par une haie bocagère et un talus le sépare de la voirie.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité des habitations de type pavillonnaire, et quelques corps de ferme.

Il est bordé, de toutes parts, par des terrains en zone agricole, sauf à l'est, où commence à s'étendre la zone urbanisée du centre-bourg de Couvains.

Plus au sud se trouve une station d'épuration **(A)** et une zone humide composée d'étangs **(B)**. Une bande de plantation composée d'éléments naturels à protéger **(C)** sert de zone tampon entre le secteur de l'opération et la station d'épuration. Une nouvelle bande de plantation de 20-25m est implantée entre cette zone tampon et le site de projet **(D)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

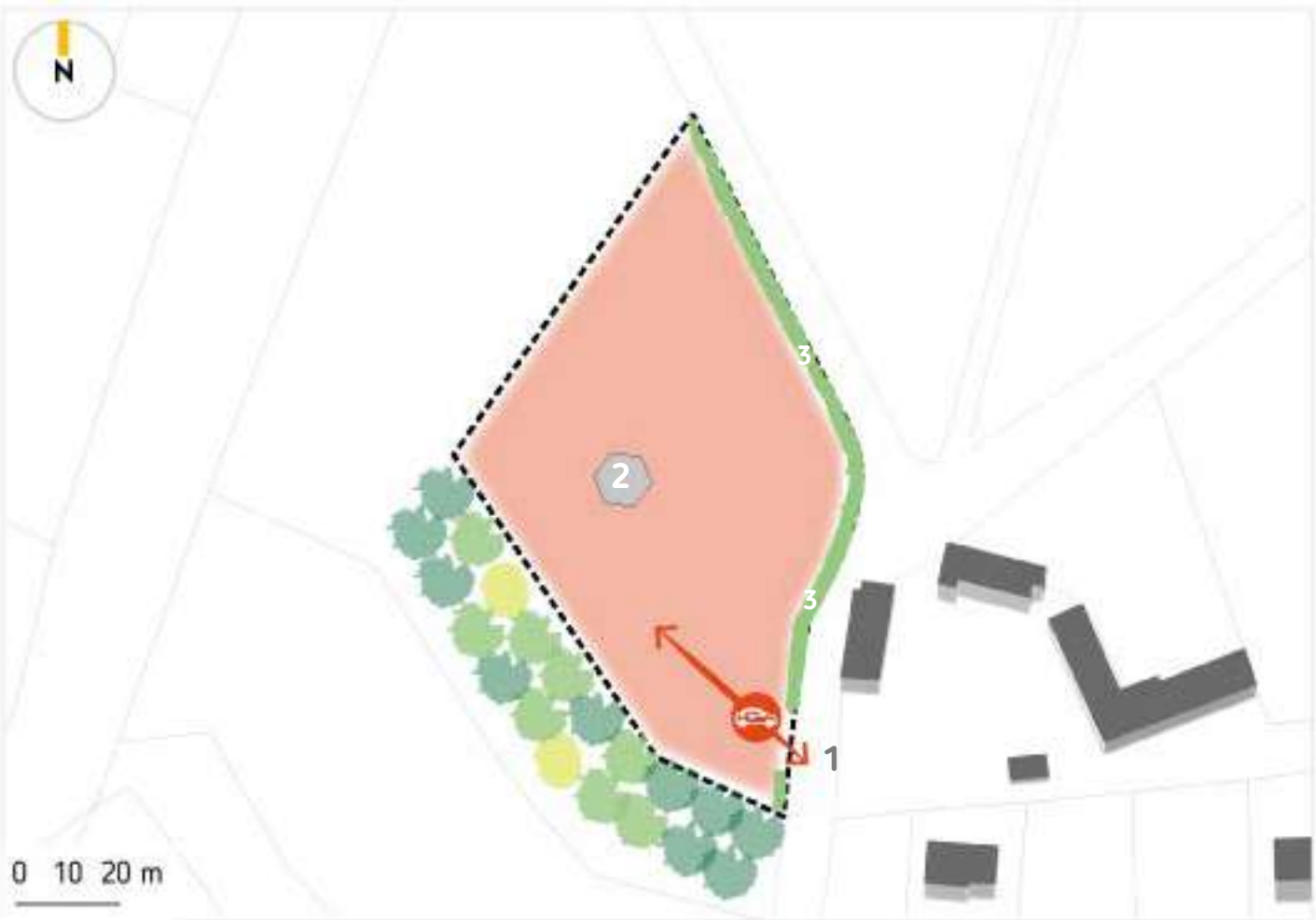
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

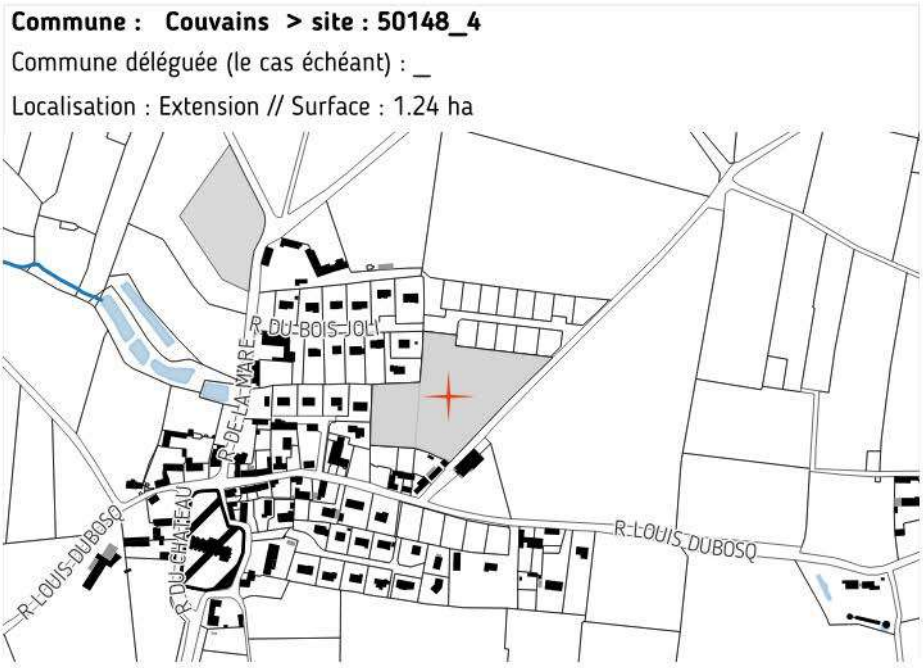
L'accès aux constructions pourra se faire depuis D59, rue du bourg, au Sud du secteur **(1).** L'accès se localisera à proximité de l'entrée de la rue du Bois Joli. L'accès mutualisé devra prévoir un espace dédié au retournement des véhicules **(2)**. Une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

Les haies bocagères présentes au nord et à l'est du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec la voirie **(3)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon à assurer la continuité avec la zone naturelle sensible.



// SITE ET SITUATION

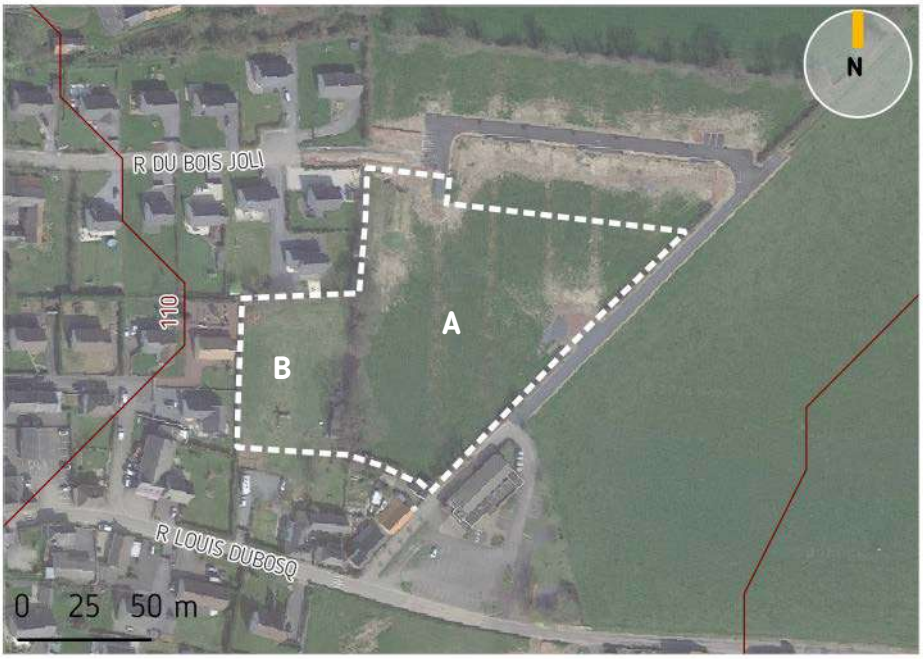






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de Couvains. Il est bordé, à l'est, par la rue des Petits Pommiers, puis par le chemin rural allant de Couvains au Hutrel.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Étendu sur deux parcelles, le site est actuellement une prairie enherbée sur la majorité de sa superficie. Il est bordé, à l'est, par une haie bocagère le séparant du chemin rural. Une haie arborée sépare actuellement les deux parcelles et s'accompagne de quelques motifs végétaux importants.

Le secteur se situe à l'ouest de la salle des fêtes, à l'est d'une zone urbanisée constituée d'habitations, essentiellement pavillonnaires et relativement récentes, et au nord de quelques habitations plus anciennes.

Il est étendu sur deux parcelles. La partie est **(A)** appartient à un secteur en projet et constitue la deuxième phase de ce projet. Il se trouve donc au sud d'un lotissement en construction qui offre une voie d'accès vers la rue du Bois Joli.

La partie ouest **(B)**, quant à elle, est une enclave à l'arrière d'une parcelle habitée. Elle est reliée à la D92 (rue Louis Dubosq) par l'emplacement réservé n°31.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours sur la tranche (A). 12 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 14 logements par hectare. Sur la tranche (B) s'applique la densité imposée par le SCoT, soit 16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et un équipement communal.

_Aménagement :

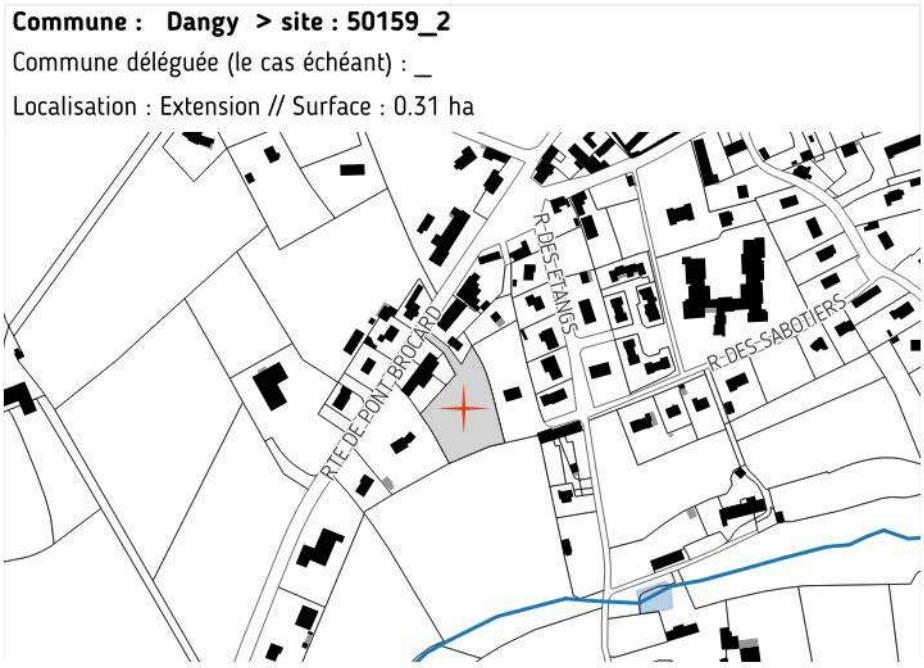
Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B). Au nord, la tranche (A) constitue la phase 2 d'un projet en cours **(1)**. À l'ouest, l'aménagement de la tranche (B) interviendra en phase suivante. Pour la tranche (A), l'accès aux constructions pourra se faire directement depuis le chemin rural, à l'est **(2)**. Celui-ci devra avoir connu les aménagements nécessaires à la circulation avec la construction de la phase 1 du lotissement **(1)**. Un second accès poursuivra la voie de desserte du dit lotissement au nord **(3)**. Pour la tranche (B), l'accès se fera depuis la D92 (rue Louis Dubosq) par l'emplacement réservé à cet effet **(4)**. Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(5)**. Des liaisons douces connecteront les habitations à la rue du Bois Joli à l'ouest **(6)** et au futur parc paysager aménagé au sud et à la salle des fêtes **(7)**.

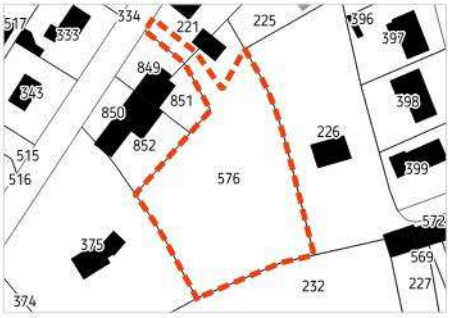
Le secteur accueillera des habitations et une construction à vocation d'équipement communal (exemple : atelier communal) **(8)**. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

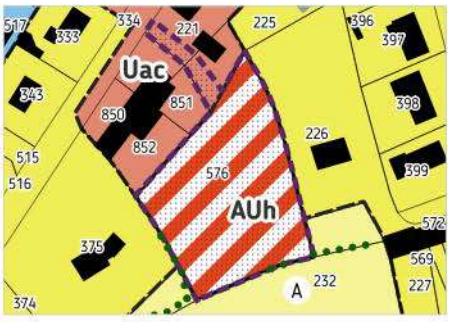
Les motifs végétaux et haies identifiés en limites du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(9)**. Un parc paysager/aire de jeux sera aménagé au sud-ouest de la tranche (A), dans la continuité de la salle des fêtes **(10)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Dangy. Il se trouve à proximité de la RD38 (route de Pont Brocard), mais n'est desservi par aucune voie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un espace enherbée et partiellement planté. Il est bordé, de toutes parts, par des haies arborées, sauf au nord-ouest, en limite des constructions riveraines. Quelques motifs végétaux occupent les haies.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité des habitations de type pavillonnaire. Quelques habitations mitoyennes se trouvent au nord du site, le long de la RD38 et marquent le début du tissu correspondant au centre-bourg historique.

Le secteur se trouve à proximité directe (des services du centre-bourg (supérette, école, mairie) et à une centaine de mètres de la salle communale Juliette Hodiesne. Il est bordé, au sud, par une zone agricole.

Il est accessible depuis la RD38 (route de Pont Brocard) par l'accès existant.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

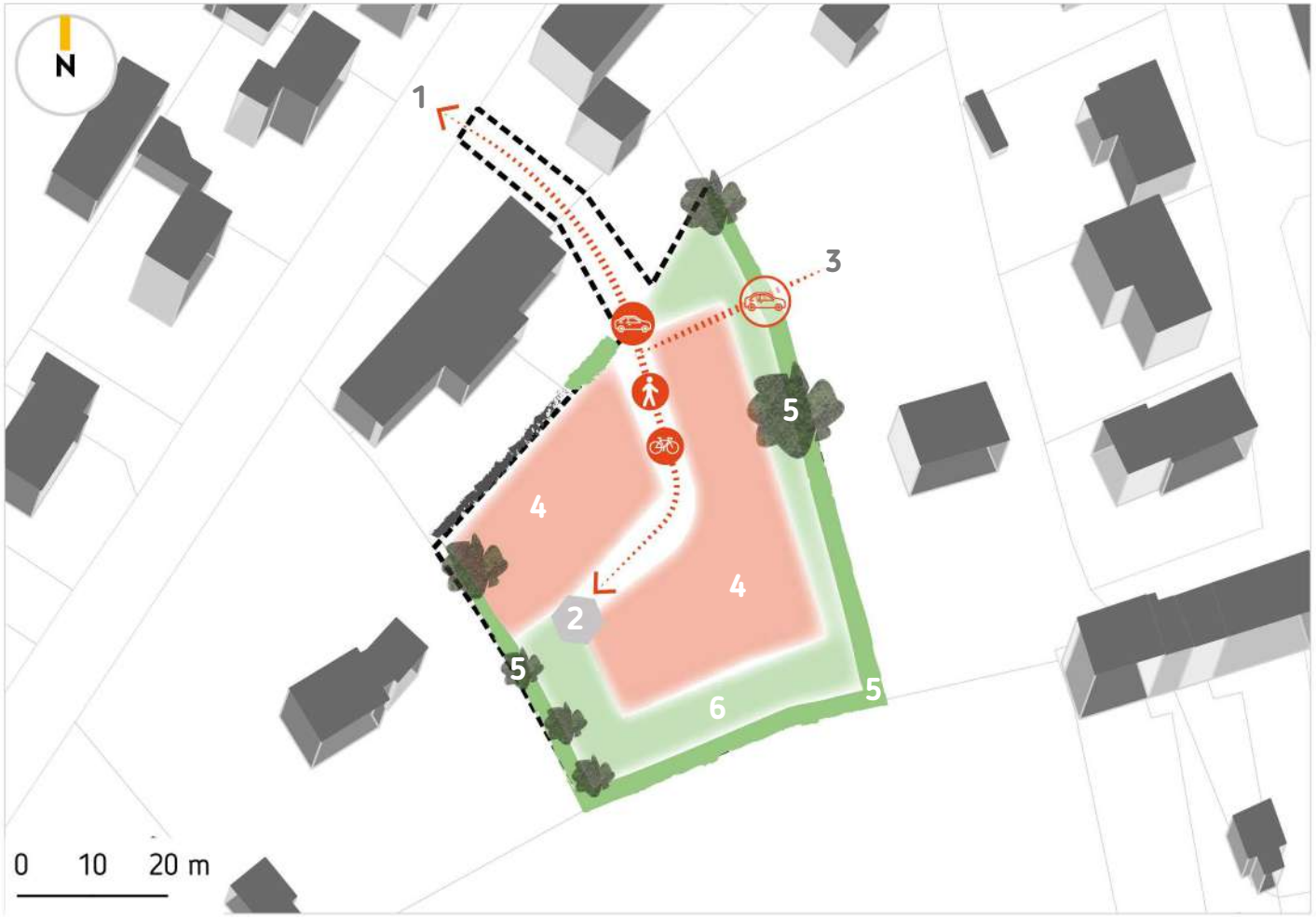
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

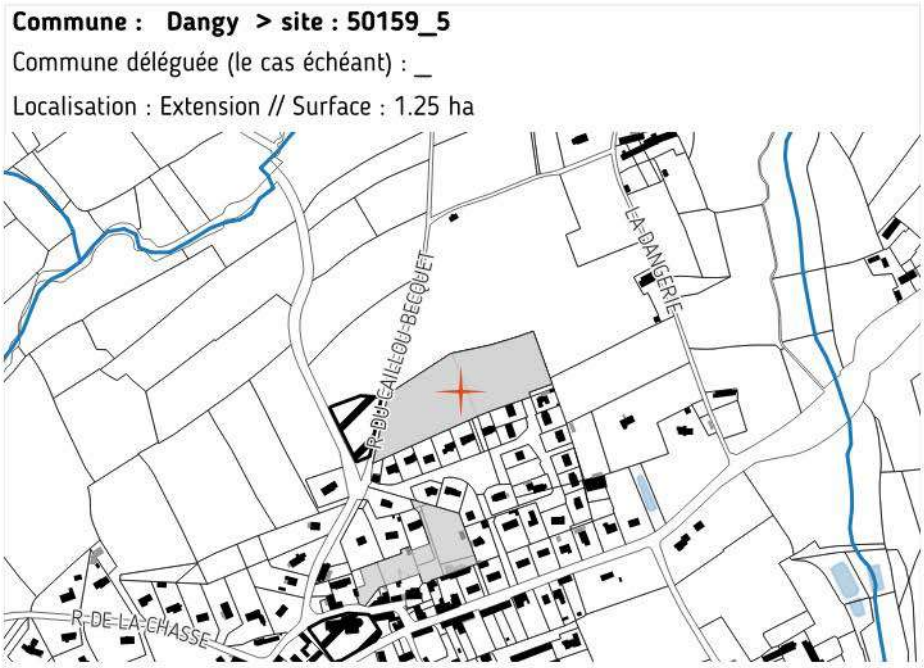
L'accès aux constructions pourra se faire depuis RD38, au nord du secteur **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et un espace dédié au retournement des véhicules devra être garanti **(2)**. La voie sera partagée entre les véhicules motorisées et les mobilités douces. Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre un accès à l'est, en cas de division foncière **(3)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les constructions, dont la forme mitoyenne sera privilégiée, seront ordonnées de part et d'autre de la voie de desserte **(4)**.

Les motifs végétaux et les haies arborées identifiées en limites du secteur de projet **(5)** devront être préservés en totalité afin de maintenir les frontières physiques existantes et de préserver, dans la mesure du possible, les qualités paysagères du site. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation des jardins entre le site et la zone agricole est encouragée au sud **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

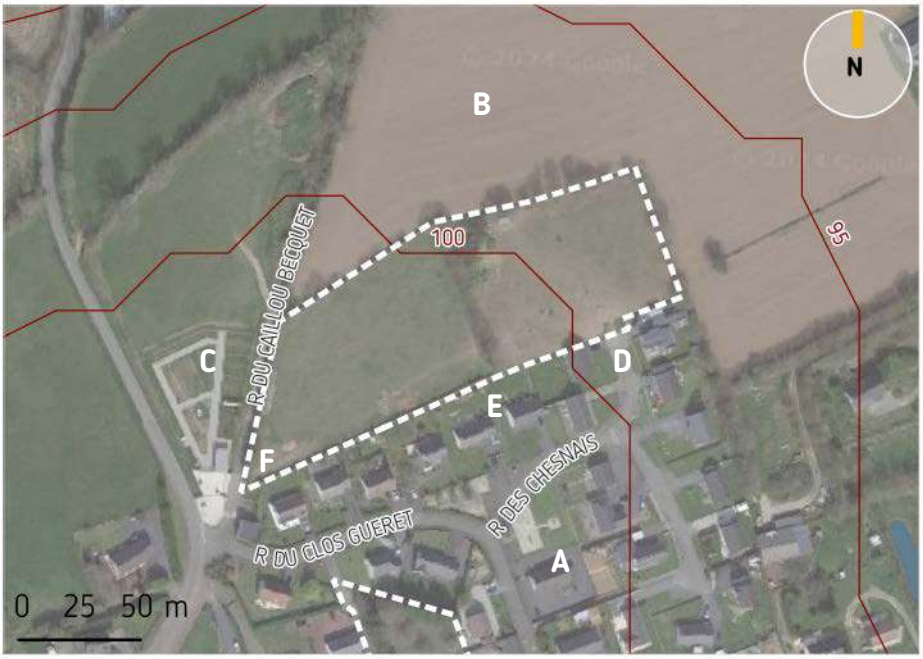






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg de Dangy. Il est bordé, à l'ouest, par la rue du Caillou Becquet, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement un espace enherbé. Il est bordé de toutes parts par des haies bocagères, sauf au sud-est, où il est ouvert sur le lotissement des Chesnais et les habitations.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité des habitations de type pavillonnaire.

Il s'insère entre le lotissement pavillonnaire des Chesnais au sud **(A)** et une zone agricole **(B)**. Il se trouve à proximité d'un cimetière récemment aménagé (non-visible sur l'orthophotographie) **(C)**.

Une amorce de voirie dessert déjà le site depuis le lotissement des Chesnais **(D)**. Un emplacement réservé garantit les cheminements piétons et cyclables par la création d'une liaison douce vers l'aire de convivialité et l'aire de jeux au sud **(E)**. À l'ouest, un accès agricole dessert le site directement depuis la rue du Caillou Becquet **(F)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B) dans un second temps.

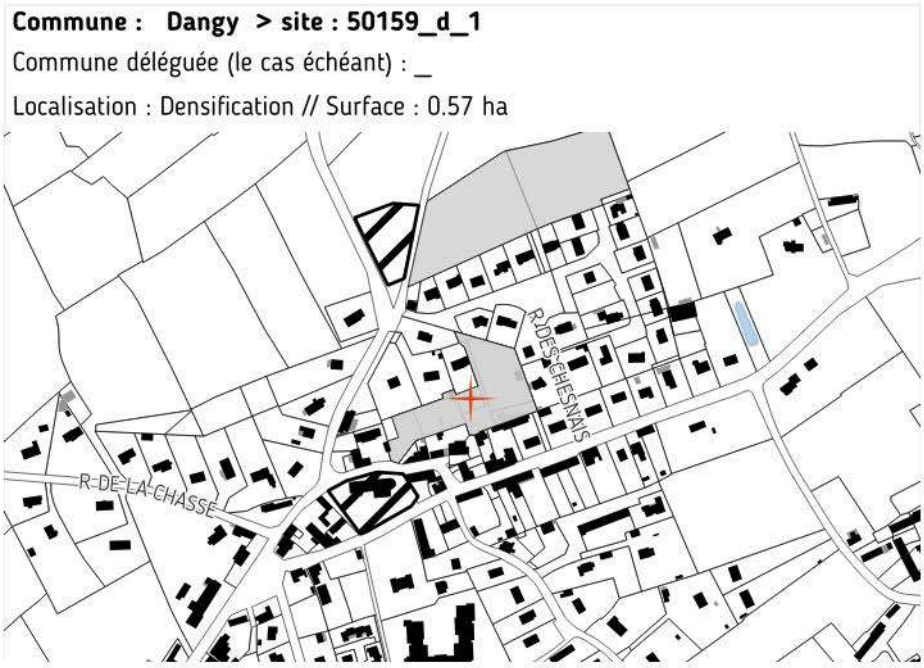
L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie desserte du lotissement des Chesnais, par l'amorce de voirie existante au sud-est **(1)**. La sortie empruntera l'accès existant à travers la haie, au sud-ouest **(2)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une liaison douce sera créée, sur l'actuel emplacement réservé, afin de connecter le site à l'aire de convivialité et à l'aire de jeux au sud **(3)**. La liaison douce pourra se poursuivre au nord-ouest, afin d'assurer la connexion avec la rue du Caillou Becquet, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée **(4)**. Le phasage du projet devra être anticipé dans la réalisation des accès et voiries.

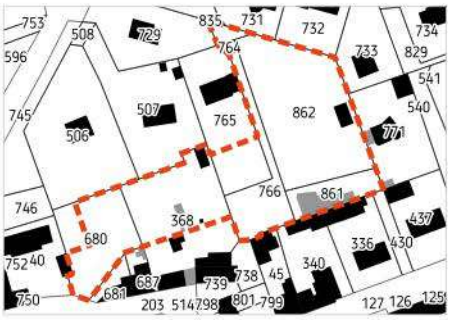
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Un recul devra être garanti vis-à-vis des habitations existantes au sud **(5)**. Au moins 10% des logements seront mitoyens et répartis entre les deux phases.

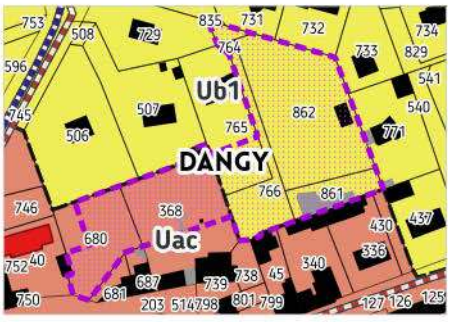
Les haies bocagères identifiées en limites du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec la zone agricole **(6)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation des jardins entre le site et la zone agricole est encouragée au nord et à l'est **(7)**. Des espaces verts pourront prendre place au sein du secteur, comme espaces de loisirs paysagers collectifs, ou éventuellement comme jardins privatifs **(8).** Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé à proximité du centre-bourg de Dangy, au nord-est. Il n'est bordé par aucune voie, mais est accessible au sud-ouest, par la rue Saint-Martin ou par la rue du Clos Guéret

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur plusieurs parcelles, dont des fonds de jardins, ainsi que le jardin de l'ancien presbytère **(E)**, largement végétalisé. Des haies mixtes marquent les limites parcellaires et quelques motifs végétaux sont présentés et essentiellement concentrés dans le jardin du presbytère et la parcelle à l'est **(F)**.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, ou de type mitoyen pour les constructions plus anciennes. En effet, le site s'insère entre un tissu correspondant au centre-bourg historique au sud **(A)** et un tissu à dominante résidentielle pavillonnaire au nord **(B)**.

Il est bordé, de toutes parts, par des parcelles habitées. Quelques constructions légères occupent le site **(C)**.

Une partie de secteur est déjà artificialisée avec de l'enrobé **(D)**. Un accès existant dessert le site depuis la rue du Clos Guéret jusqu'à cet espace. Aussi, le jardin du presbytère **(E)** s'ouvre sur la rue Saint-Martin.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

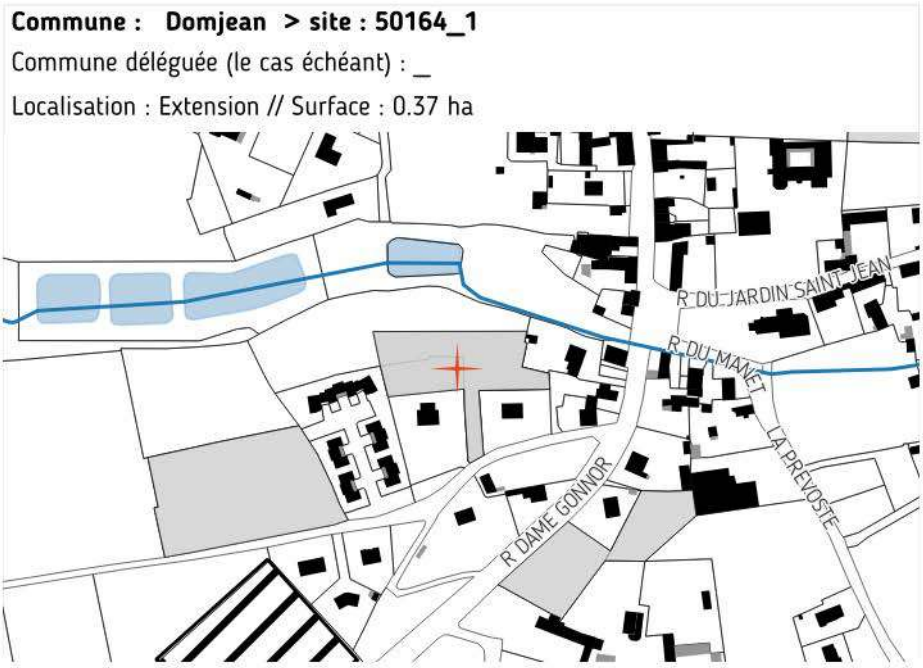
L'accès aux constructions pourra se faire directement par la rue Saint-Martin **(1)**. En sens unique, la sortie se fera par l'accès existant donnant sur la rue du Clos Guéret **(2)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et la voie sera partagée entre les véhicules motorisées et les mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé **(3)**.

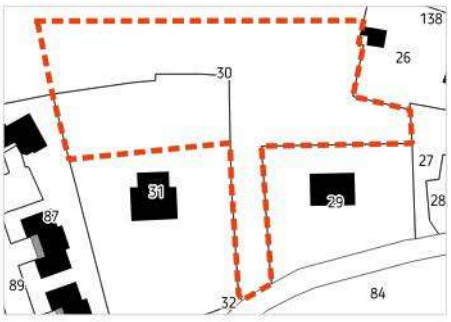
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Dans la continuité des formes d'habitat environnantes, la mitoyenneté pourra être envisagée, afin de s'inscrire dans le tissu tout en respectant les objectifs de densité dans ce secteur et limiter la consommation d'espace sur ce secteur largement végétalisé.

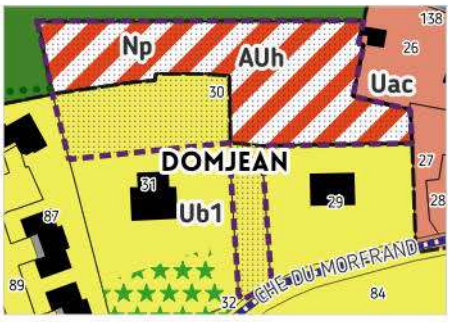
Les motifs végétaux et haies identifiés de part et d'autre du secteur de projet **(4)** devront être conservés afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines et de préserver, dans la mesure du possible, les qualités paysagères du secteur. Afin d'assurer une transition harmonieuse avec les habitations voisines et limiter les vis-à-vis, l'implantation de haies végétales devra être envisagée au sud **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation des jardins entre le site et les parcelles riveraines est encouragée **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

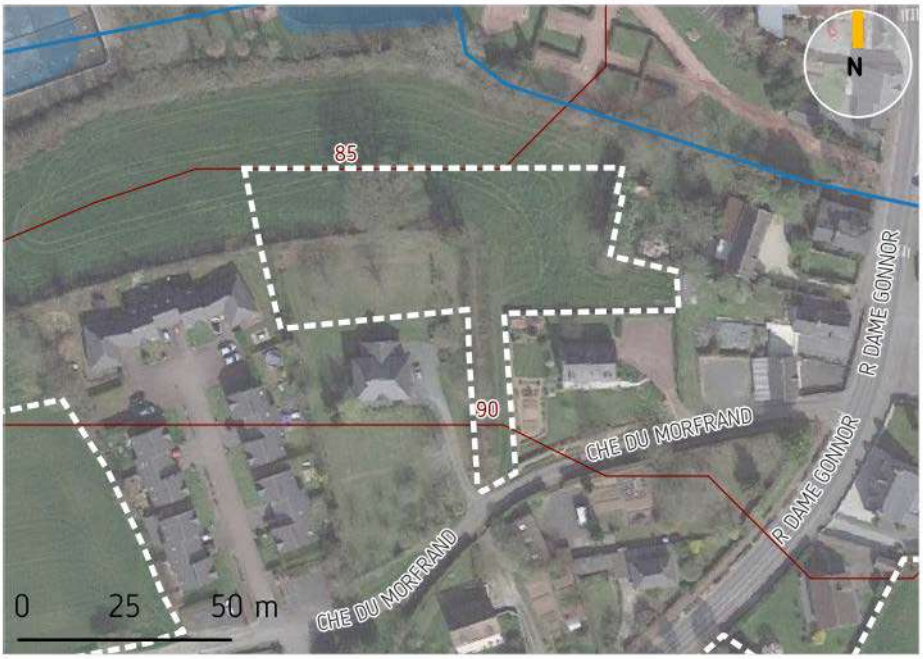






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Domjean. Il se situe à proximité de la RD13 (rue Dame Gonnor), mais n'est bordé par aucune voie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, étendu sur deux parcelles, est principalement un espace enherbé (en zone AU), débordant sur un fond de jardin (en zone U). Des haies arbustives séparent les deux parcelles concernées et la parcelle riveraine au sud. Quelques motifs végétaux importants occupent le site.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, des habitations mitoyennes, ainsi que quelques constructions plus anciennes.

Il est bordé, au nord et à l'ouest, par une zone naturelle sensible à fort intérêt environnemental et paysager, composée d'une zone humide (étangs et bassins d'épuration), ainsi que d'un parc paysager.

Le site est directement connecté au chemin du Morfand, au sud, par une voie déjà définie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

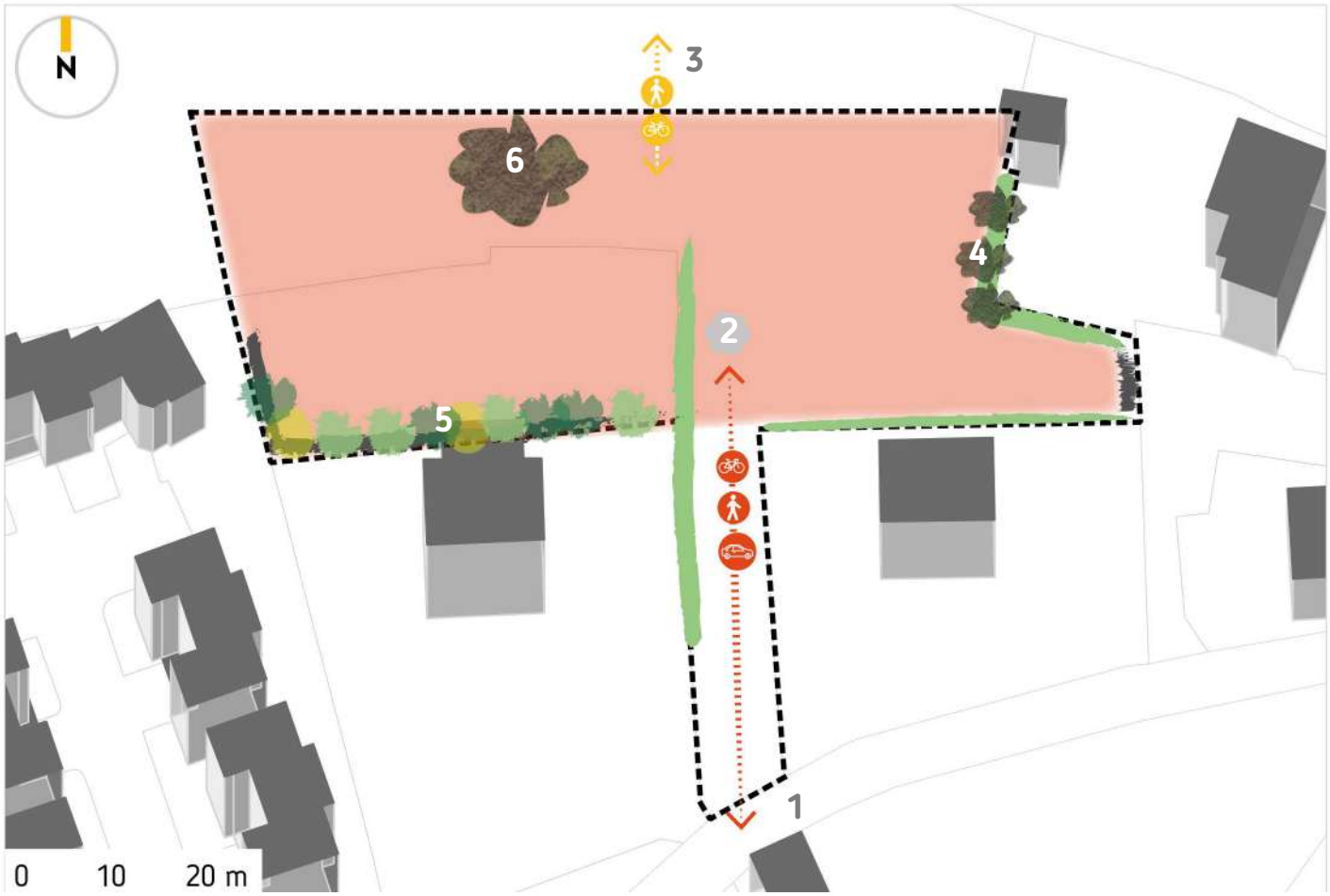
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

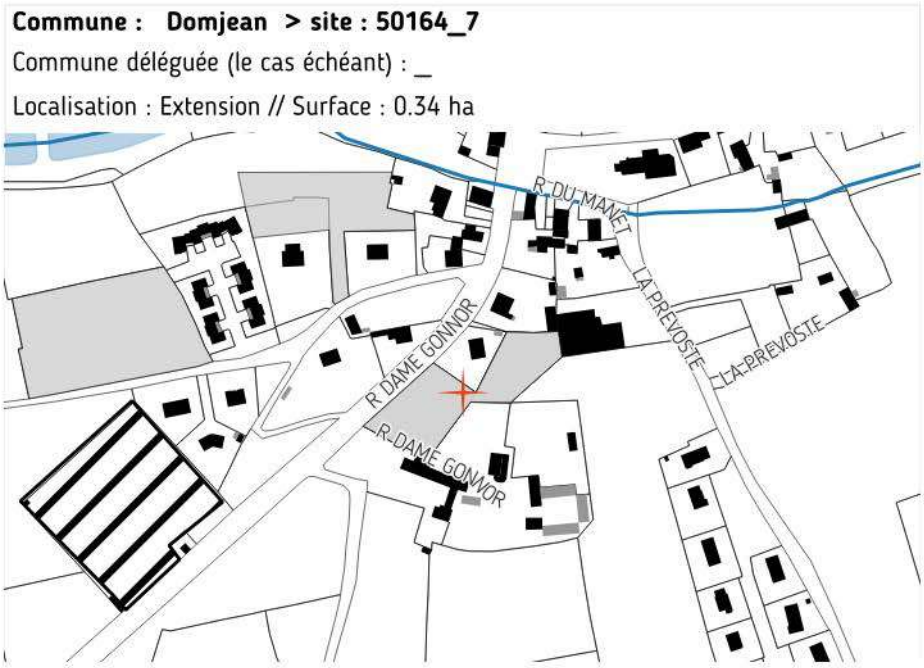
L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin du Morfand **(1)**, par l'accès pré-existant. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). L'accès, mutualisé et partagé avec les mobilités douces, devra prévoir un espace dédié au retournement des véhicules **(2)**. Un accès sera conservé vers la voie douce qui pourra être créée ultérieurement vers la résidence des Hortensias **(3)**.

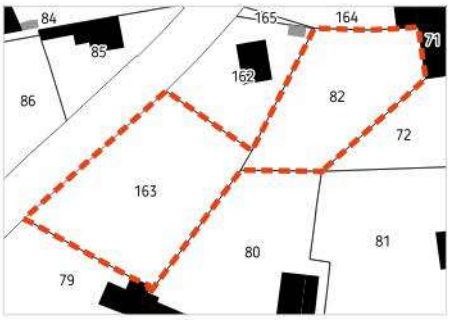
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant.

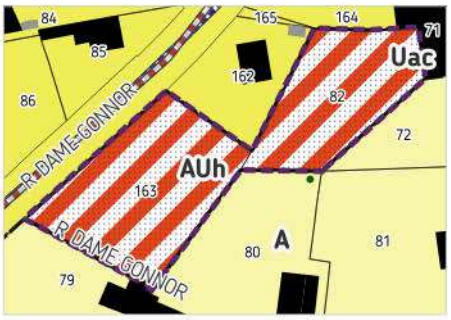
La haie arborée présente au nord-est du secteur de projet devra être préservée en totalité afin de maintenir la frontière physique avec la parcelle riveraine **(4)**. Les autres haies pourront être conservées dans la mesure du possible, et renforcées afin de limiter le vis-à-vis, notamment au sud-ouest **(5)**. Les motifs végétaux identifiés pourront être conservés **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon à assurer la continuité avec la zone naturelle sensible et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.



// SITE ET SITUATION

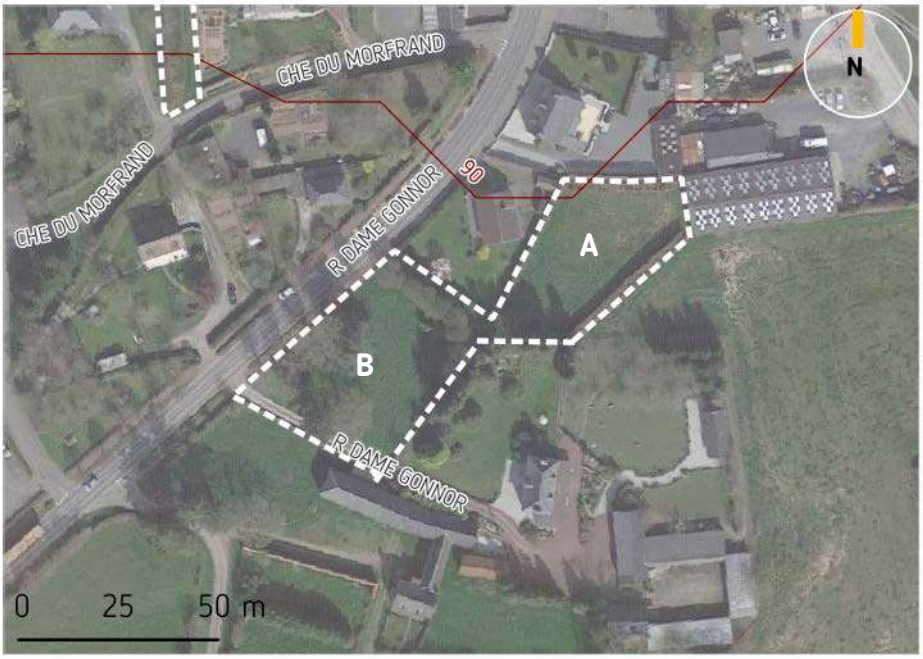






Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Domjean. Il est bordé, à l'ouest, par la RD13 (rue Dame Gonnor), inscrite au schéma cyclable et aux itinéraires de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur de projet s'étend sur deux parcelles, au nord-est **(A)** et au sud-ouest **(B)**. Il s'agit de prairies enherbées. La partie B est largement arborée et de nombreux motifs végétaux bordent les limites du site, notamment au sud-ouest. Un alignement d'arbres délimite les deux parcelles et la partie A est bordée de haies arbustives.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité d'anciennes constructions agricoles, notamment des corps de ferme, et quelques habitations individuelles de l'autre côté de la RD13.

La partie B est bordée par un chemin privé avec une servitude de passage, menant à l'habitation riveraine. Un accès pouvant mener à la partie A depuis la rue RD13 est déjà existant au nord de la partie B.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

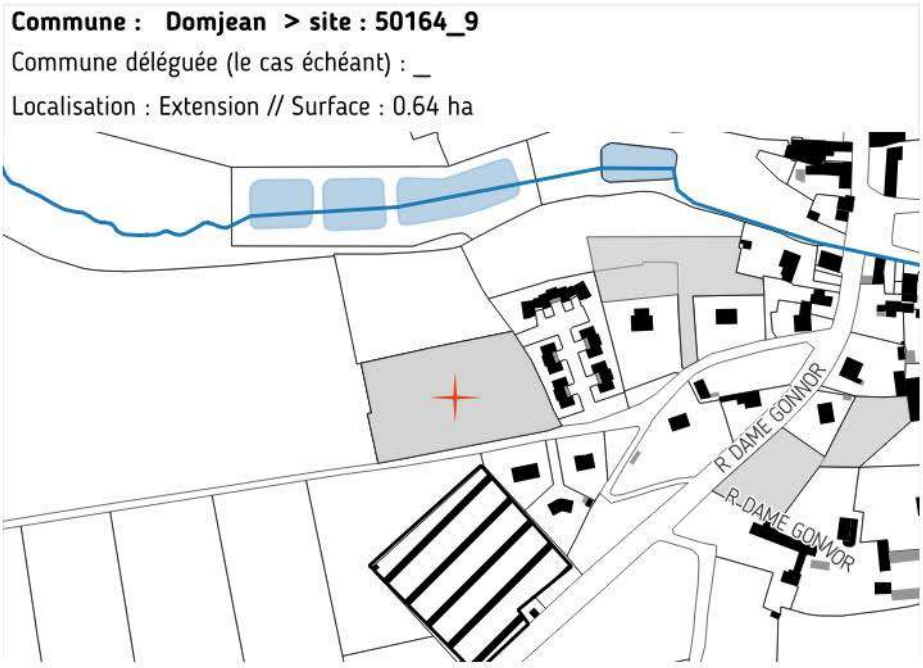
En partie nord, l'accès aux constructions se fera directement depuis RD13 (rue Dame Gonnor), le long de l'alignement d'arbres **(1)**. Un espace dédié au retournement des véhicules sera garanti **(2)**. Au sud, la desserte se fera depuis la voie privée (servitude de passage) **(3)**. Les voiries seront partagées entre véhicules motorisés et modes doux.

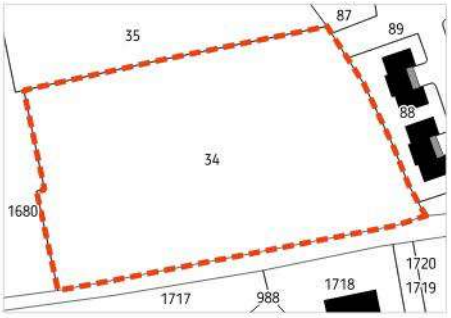
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Compte tenu de la qualité paysagère de la partie sud, celle-ci accueillera deux à trois maisons individuelles maximum qui respecteront, dans leur implantation, l'espace dédié aux habitations **(4)**. La mitoyenneté pourra être envisagée pour limiter la surface artificialisée.

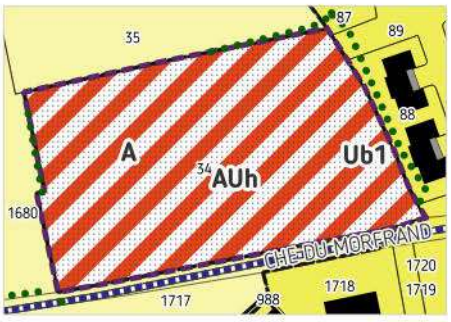
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Afin de préserver le caractère végétal du secteur sud, les motifs végétaux seront conservés autant que faire ce peut et un espace planté sous forme de jardin sera aménagé **(5)** (il pourra être privé ou éventuellement ouvert au public). Les haies arbustives présentes à l'est du secteur de projet devront être préservées dans la mesure du possible **(6)** afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et renforcées en limite nord-est **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Domjean. Il est bordé, au sud, par le chemin du Morfand, identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée, sans dénivelé important. Une haie bocagère borde le secteur à l'ouest, au nord et à l'est. Il est séparé de la voirie par un talus.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité des habitations de type mitoyen ou pavillonnaire qui accueillent des logements sociaux.

Il est bordé, à l'est, par la résidence des Hortensias (A) ; au nord et à l'est par des terrains situées en zone agricole. Il se trouve à proximité directe du cimetière (B).

Un peu plus au nord se trouve une zone naturelle sensible à fort intérêt environnemental et paysager, composée d'une zone humide (étangs), ainsi que d'un parc paysager. Des bassins d'épuration occupent également la zone humide.

Une potentiel liaison piétonne, à travers la résidence des Hortensias, peut relier le site au centre-bourg.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. 10 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 16 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

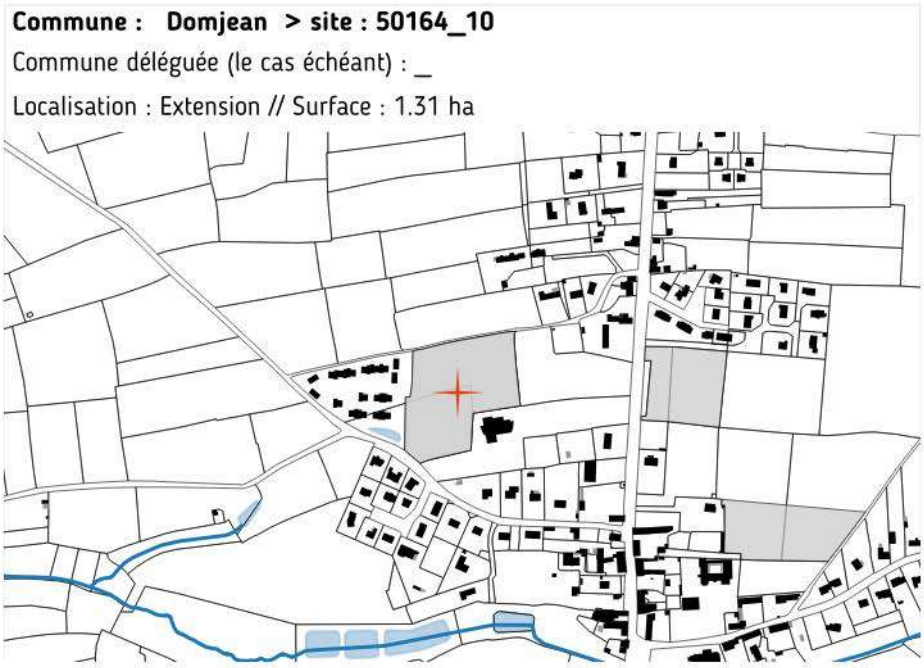
L'accès aux constructions se fera en sens unique, avec une entrée directement depuis le chemin du Morfand **(1)**. La voie mutualisée desservira le secteur et rejoindra, par la sortie, la voie de desserte de la résidence des Hortensias **(2)**. Une liaison piétonne sera aménagée et constituera la voie douce en direction du centre-bourg **(3)**.

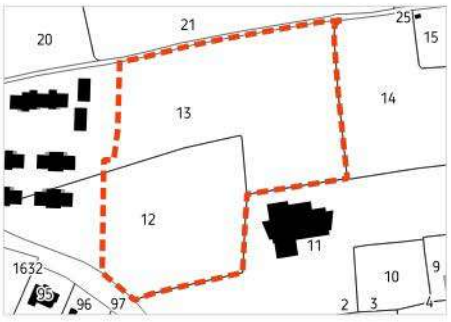
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. L'opération viendra se greffer avec la résidence des Hortensias de façon harmonieuse **(4)**.

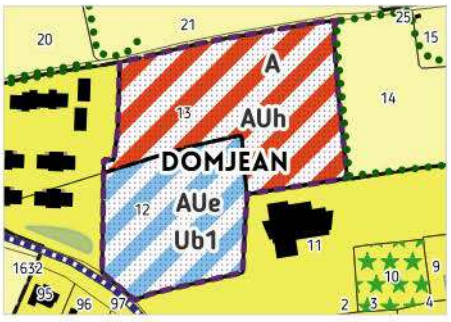
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Les haies végétales présentes à l'ouest et au nord du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(5)**. La transition avec l'espace agricole sera également assurée par l'aménagement du cheminement piéton, par une noue et par le recul des constructions.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Domjean. Il est bordé, au sud-ouest, par la RD159 (rue de Bouttemont), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et au nord, par le chemin des Épinettes, un chemin rural menant à la RD13.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé de trois sous-secteurs déjà identifiés (A, B et C) et séparés par une voirie existante ou amorcée, par endroits. La voie d'accès traverse le site depuis la rue de Bouttemont jusqu'à l'entrée de la résidence. Une liaison douce menant au bourg passe au nord du site.

Le site est bordé, à l'ouest, par la résidence Village Fleuri pour personnes âgées **(D)**. Il s'agit principalement de petites habitations mitoyennes. Au sud se trouve la résidence Le Belosca, constituée d'habitations de type pavillonnaire **(E)**. La salle des fêtes communale se trouve au sud-est du secteur **(F)**.

Le site est bordé, à l'est, au nord et au sud de haies bocagères.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours pour l'extension du Village Fleuri sur le secteur **A**. 9 logements sont attendus sur ce périmètre. Une densité de 16 logements par hectare s'applique sur les secteurs **B** et **C**.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements sociaux, ainsi que des logements dédiés aux personnes âgées accompagnés d'un restaurant pour la résidence seniors.

_Aménagement :

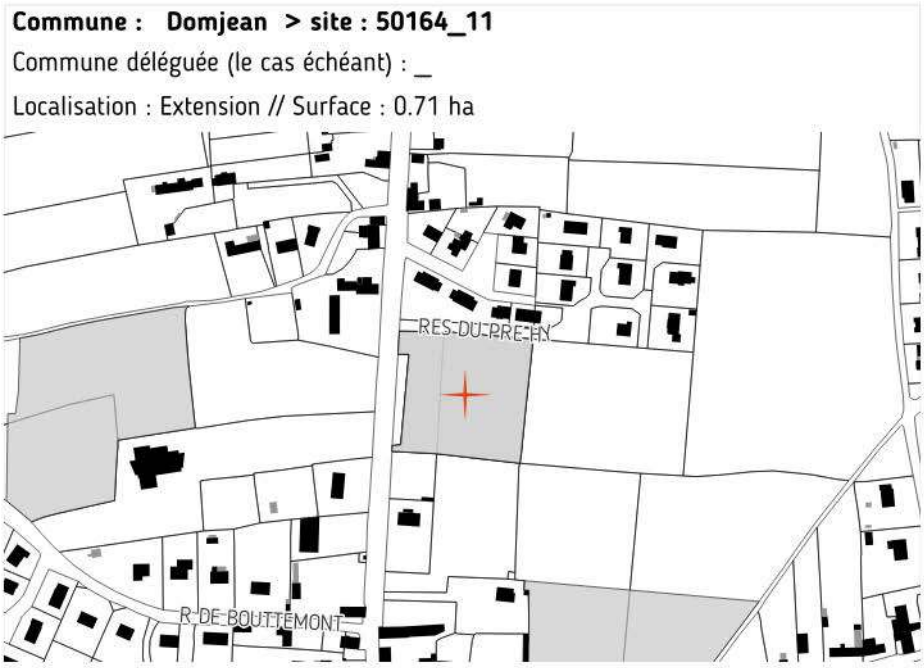
L'accès aux constructions se fera directement depuis la voirie existante, au sud par la rue Boutemont **(1)** ou à l'ouest, depuis la voie de desserte de la résidence **(2)**. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Le cheminement piéton est assuré par les aménagements existants **(3)**. Une connexion avec la liaison douce au nord est à prévoir **(4)**.

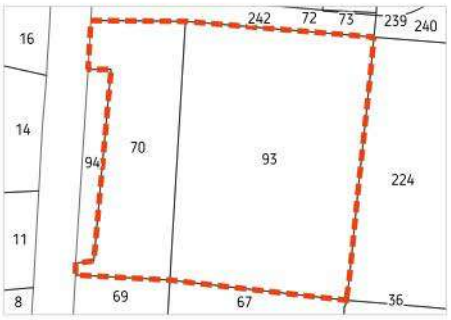
Le secteur **A** accueille l'extension de la résidence sénior Village Fleuri. Elle se compose de 9 logements dédiés aux personnes âgées, sur le modèle des habitations existantes : mitoyennes, ou éventuellement pavillonnaires. Le secteur **B** accueille le complexe restauration destiné aux résidents seniors du lotissement. Enfin, le secteur **C** accueille des logements sociaux ; compte-tenu du projet d'aménagement du secteur A, les objectifs de densité imposent un minimum de quatre logements sur le secteur C. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Un espace dédié à l'implantation d'un garage/espace de stockage pour la salle des fêtes sera prévu à proximité de l'équipement **(5)**.

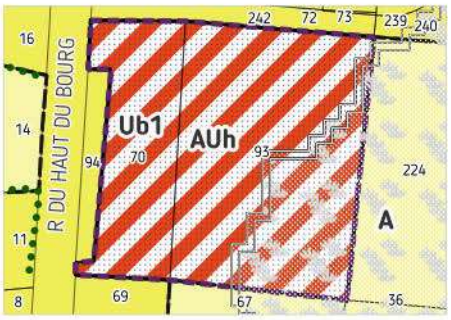
Les haies bocagère devront être préservées afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines **(6)**.



// SITE ET SITUATION

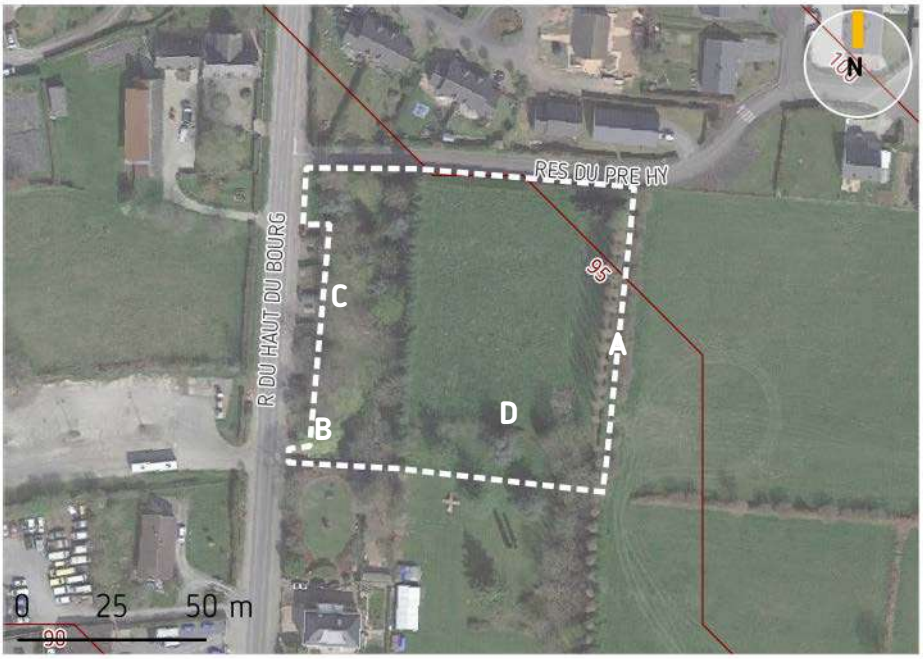






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Domjean. Il se trouve à proximité de la RD13 (rue du Haut du Bourg) et il est bordé, au nord, par la voie de desserte de la résidence du Pré Hy.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, étendu sur deux parcelles, est actuellement une prairie enherbée. Il s'agit d'un terrain appartenant à la commune.

Les constructions à proximité du site constituent en majorité des habitations de type pavillonnaire.

Il est bordé, au nord, par la résidence du Pré Hy ; à l'est et au sud, par des terrains en zone agricole **(A)**. A l'ouest, un jardin paysager **(B)** et une bande arborée qualitative **(C)**, située en zone naturelle et agrémentée d'une aire de pique-nique, sépare le secteur de la voirie.

Un alignement d'arbres borde le site à l'est **(D)** et une haie bocagère le délimite de toutes parts.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

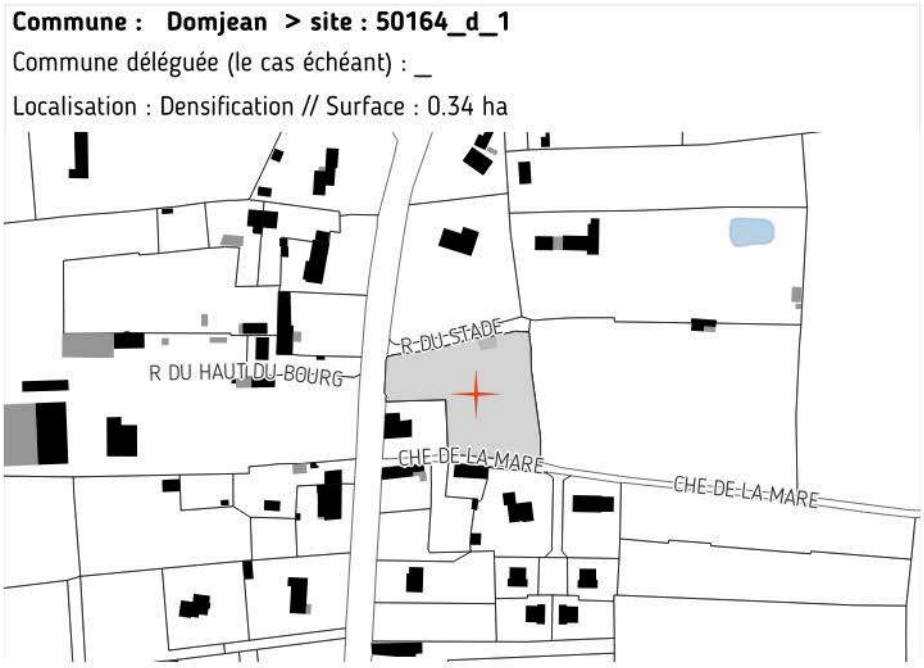
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD13 (rue du Haut du Bourg), depuis l'entrée existante, à l'ouest du secteur **(1)**. La sortie se fera par la voie de desserte de la résidence du Pré Hy, au nord **(2)**. Un cheminement piéton sera aménagé à l'ouest du secteur et traversera la zone arborée **(3)**.

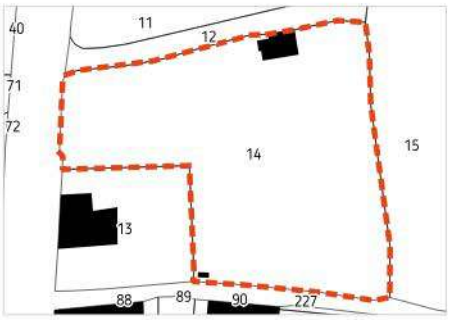
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration, et pourra se faire de part et d'autre de la voie de desserte.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Afin de préserver le caractère végétal de la frange est du secteur **(4)**, des jardins privatifs à l'arrière des constructions pourront y prendre place. Les haies végétales présentes à l'est, au nord et à l'ouest du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé au nord du centre-bourg de Domjean, dans le quartier du Haut du Bourg. Il est bordé, à l'ouest, par la RD13 (rue du Haut du Bourg), au sud, par le Chemin de la Mare et au nord, par la rue du Stade.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Il est bordé au nord, par une petite haie arbustive ; à l'est et au sud, par une haie végétale plus importante **(E)**. Quelques arbres occupent ces haies. Quelques arbres de haute tige, classés comme Éléments naturels à protéger sont regroupés sur la parcelle voisine, au nord **(F)**.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire et des constructions plus anciennes alignées en bordure de voie **(A)**.

Il est bordé, à l'est, par un stade de football **(B)** et se trouve à proximité de la sortie du bourg et de zones agricoles **(C)**.

Une petite construction ancienne et dégradée occupe le site, au nord **(D)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

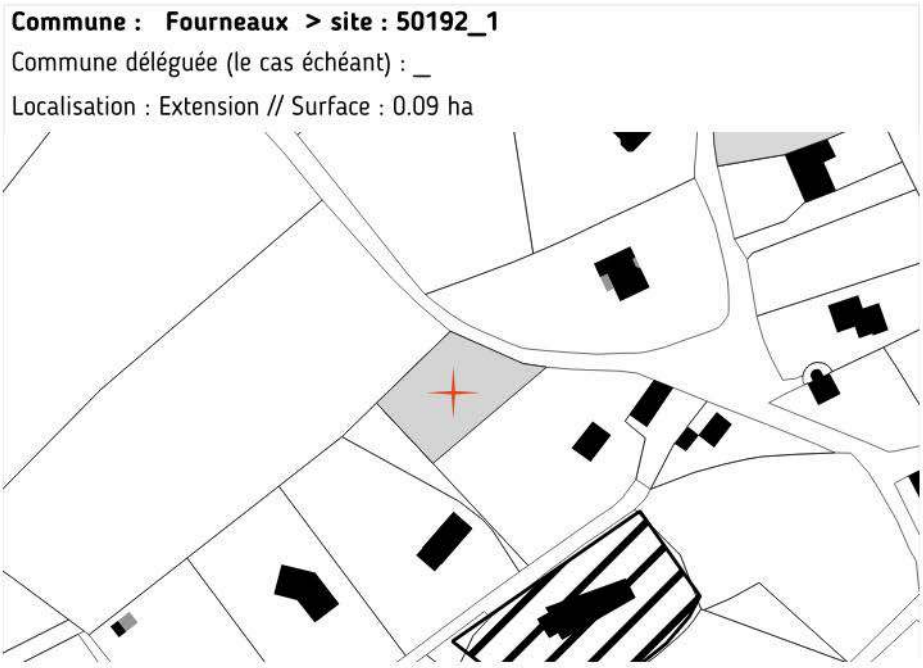
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue du Stade, au nord du secteur **(1)**. En sens unique, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La sortie au sud de la parcelle, sur le chemin de la Mare **(2)**. Une voie douce pourra être aménagée, de façon à traverser le site, d'est en ouest **(3)**: vers la rue du Haut du Bourg (sécurisation à envisager à la sortie du site) et vers le stade. La liaison pourra longer la parcelle voisine située au sud-ouest pour participer à la transition entre les habitations **(4)**.

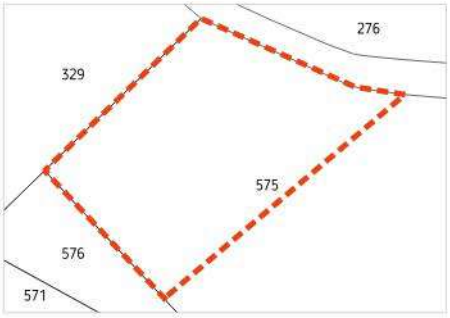
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. La construction existante au nord du secteur sera démolie **(5)**. 4 à 5 habitations pourront être réparties sur le secteur, toutes desservies par la voirie mutualisée **(1)**.

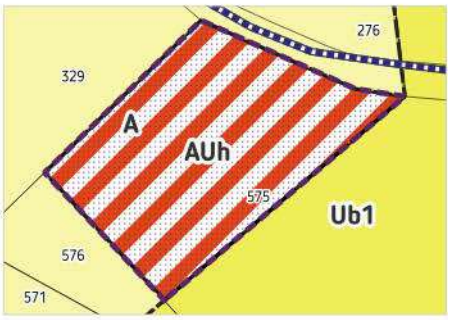
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Des arbres de hautes tiges pourront être plantés en limite nord-ouest **(6)**, dans la continuité du groupement d'arbres sur la parcelle voisine, afin de maintenir la distance avec la Route Départementale et de renforcer le caractère végétal du site. Les motifs végétaux identifiés seront conservés **(7)**. Les haies végétales présentes à l'est et au sud du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(8)** et les haies au nord et au sud-ouest seront renforcées afin de garantir la transition avec l'habitation voisine, notamment **(9)**.



// SITE ET SITUATION

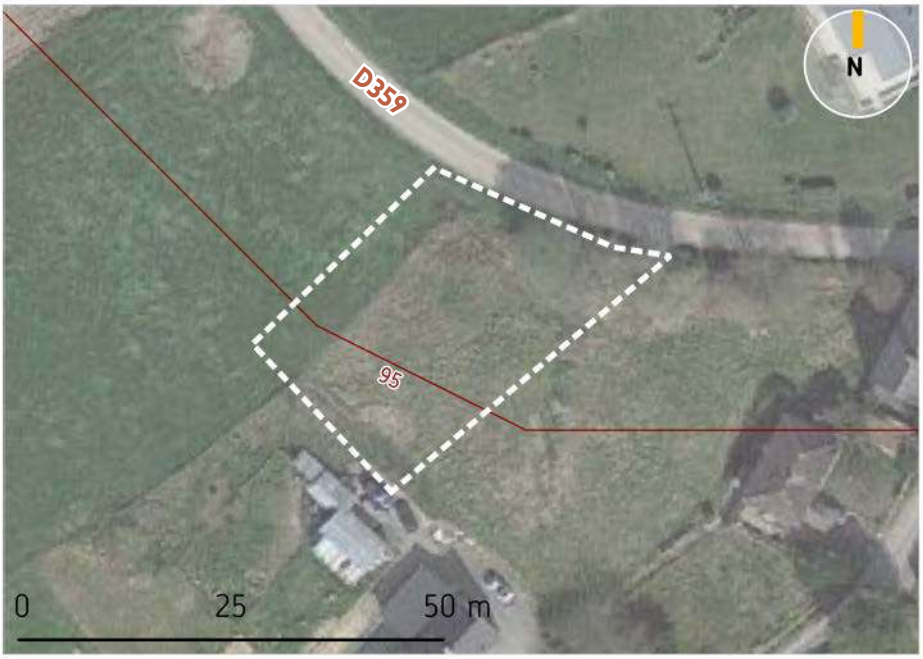






Le site est localisé à proximité d'une intersection de routes. Il borde la D359, dans un secteur d'extension.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le tissu urbain s'organise autour de l'église Saint Jean-Baptiste, qui date du XVIIIème et XIXème siècle.

Inséré au sein d'un tissu pavillonnaire distendu, deux habitations récentes se trouve à proximité du site.

Le secteur constitue actuellement un espace enherbé. Quelques arbres sont plantés au nord, le long de la route et un fossé borde le secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

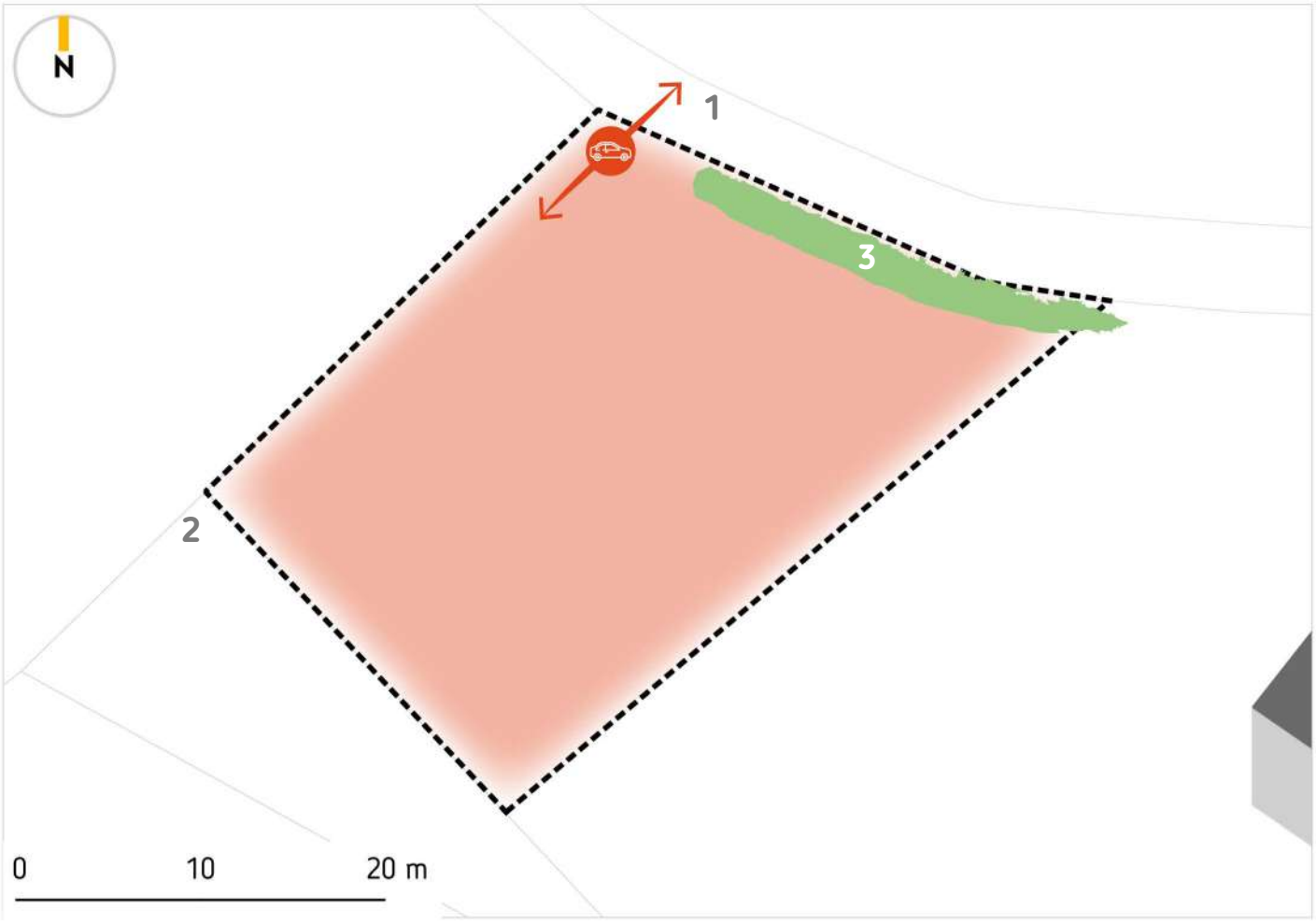
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

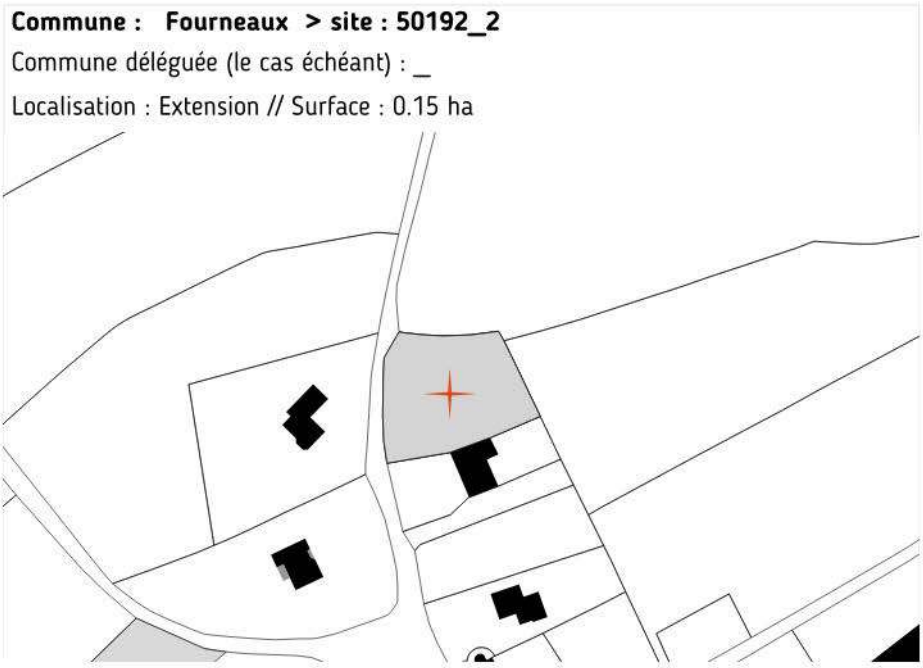
L'accès se fera depuis la D359 **(1)**. Un muret sera aménagé au niveau de la sortie, en prenant en compte la sécurisation de la D359.

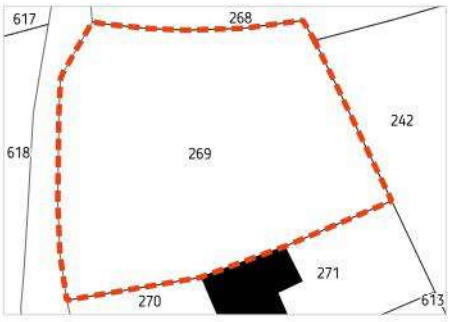
Il pourra prendre toute la profondeur du secteur, pour permettre un futur accès éventuel à la parcelle voisine **(2)**. La haie devra être préservée en totalité, afin de maintenir la frontière physique existante entre le secteur et la route **(3)**. Le fossé existant au nord du secteur, le long de la voirie, devra être préservé au maximum.

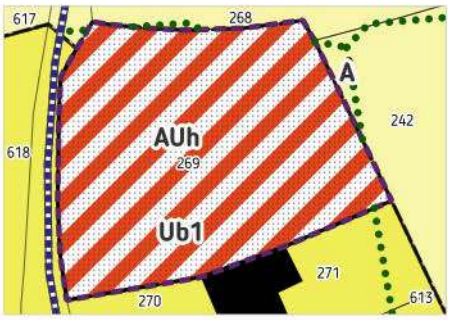
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.



// SITE ET SITUATION







Le site est localisé sur la route Le Presbytère, dans un secteur d'extension à la limite du tissu agricole.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Le site est actuellement un espace enherbé. Le long des limites Nord et Est, une haie bocagère marque la limite avec le champ de plantation, dans la zone agricole.

Situé à environ 200m de l'église Saint Jean-Baptiste, le site se trouve à proximité d'une intersection de routes, incluant la RD359, et il est accessible par le chemin du Presbytère.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

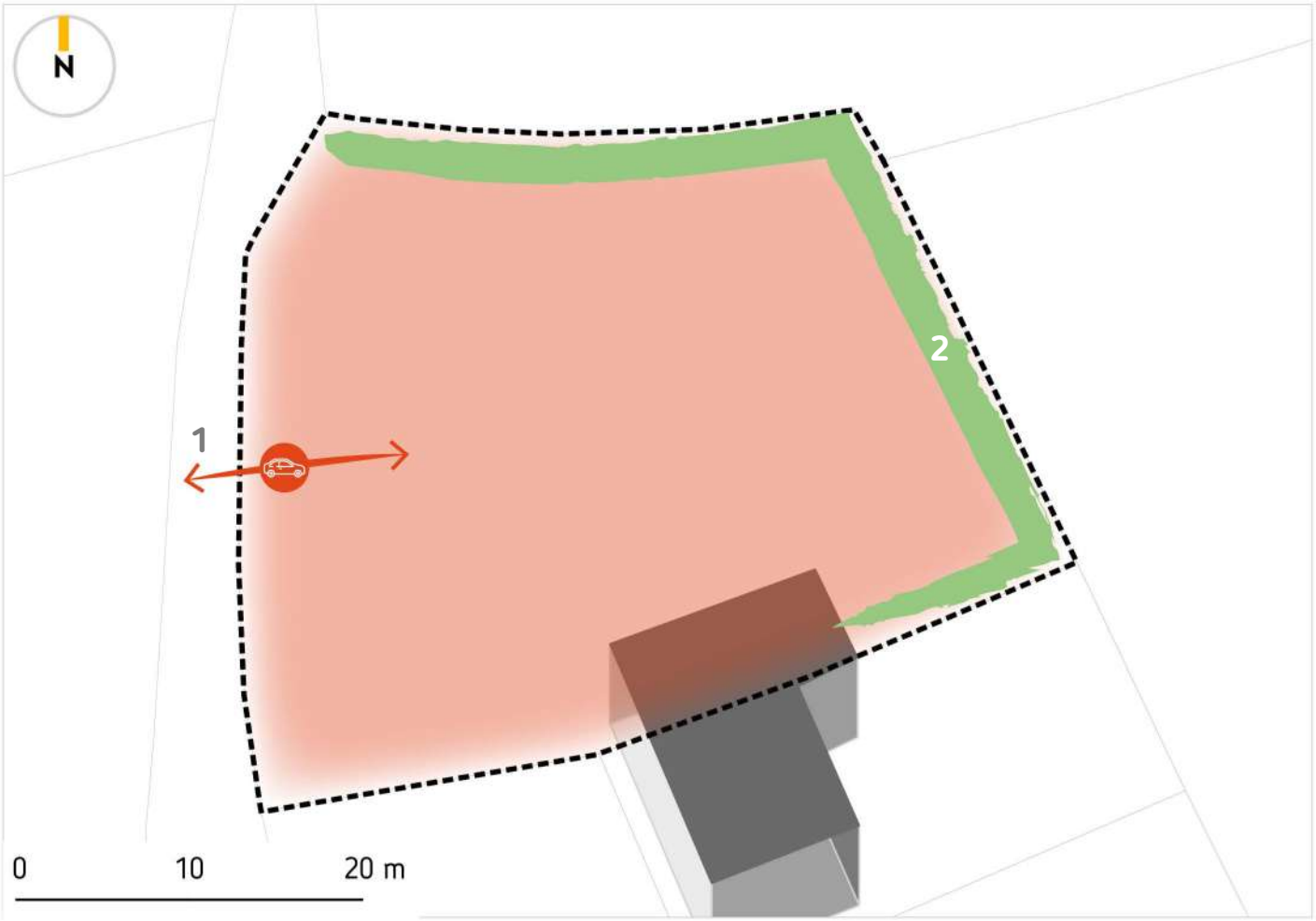
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

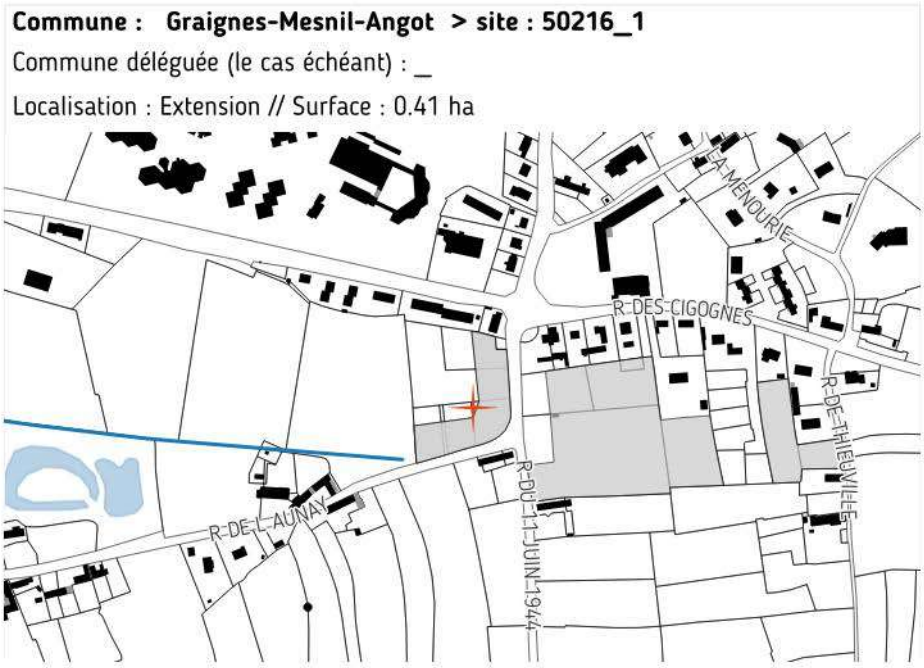
L'accès se fera par le chemin Le Presbytère, au milieu de la face Ouest du secteur, pour permettre un accès dans le cas d'un futur aménagement de la parcelle voisine **(1)**.

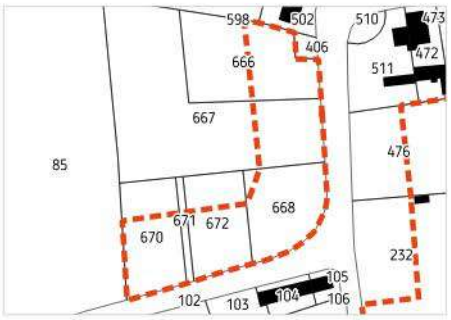
Les espaces plantés existants sous la forme de haies devront être conservés **(2)** et pourront être prolongés pour éviter un vis-à-vis avec la construction existante dans les parcelles voisines.

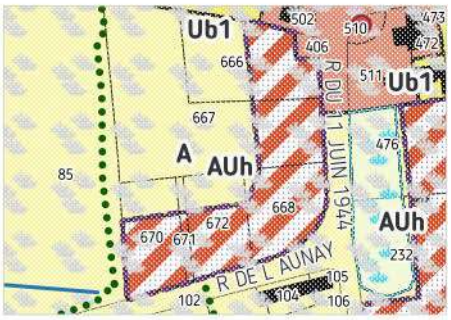
Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions pré-existantes. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti existant.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au cœur du centre-bourg de la commune de Graignes-Mesnil-Angot. Il est bordé, à l'est, par la RD89 (rue du 11 juin 1944) menant au bourg, et au sud, par la rue de l'Aunay.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La partie ouest du site **(A)** accueille des dépôts divers, tandis que sa partie est en bordure de la RD89 est occupée par quelques animaux de loisirs (moutons, oires...). Dans sa globalité, le sol du secteur a fait l'objet d'un apport de remblais. Une clôture de prairie à piquets de bois marque la limite avec la voirie à l'est et au sud.

Le site s'étend le long de la RD89 et de la rue de l'Aunay, en limite sud de la zone urbanisée au cœur du centre-bourg.

La partie ouest du site se trouve dans un secteur de projet à l'étude **(A)**. Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations de type pavillonnaire et diffus, et parfois mitoyen, ainsi que des équipements communaux.

Des poteaux d'éclairage de voirie longent la limite est avec la RD89.

Des structures légères en mauvais état occupent le secteur. Ces éléments pourront être détruits pour accueillir le projet.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

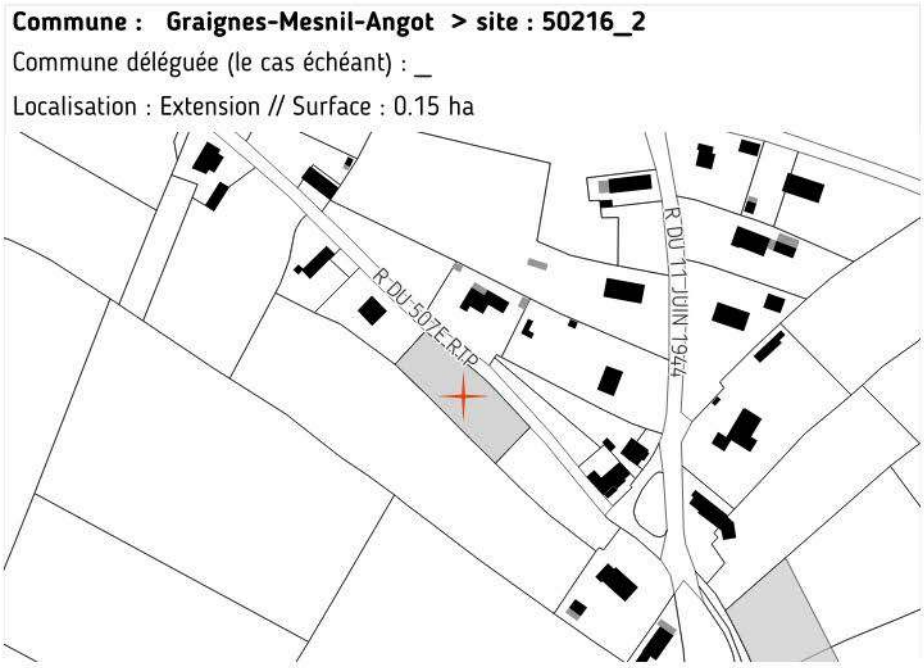
L'urbanisation du site est conditionnée à l'opportunité du projet porté sur ce secteur. Les accès seront mutualisés autant que possibles. Ils se feront à l'est (D89) et au sud (rue de l'Aunay) en double-sens **(1)**.

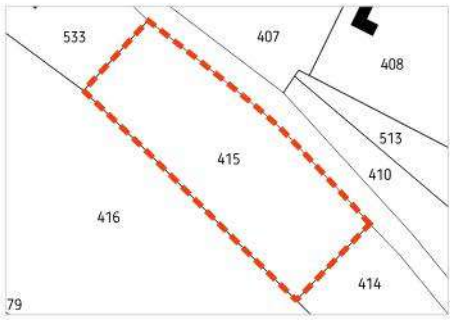
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

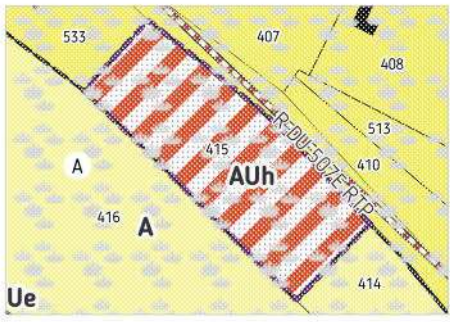
Des haies pourront être plantées en limites ouest du secteur, pour assurer la transition vers les espaces non-urbanisés **(2)**. La haie existante au sud-ouest devra être préservée et renforcée, afin de maintenir la frontière physique existante avec la zone agricole **(3)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Graignes-Mesnil-Angot. Il est longé par la Rue du 507E Rip menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Elle est délimitée en bordure par un talus de haies arbustives partie est, en bordure de voirie, et partie nord et ouest en bordure avec les parcelles voisines. La limite sud, est ouverte et sans limites visuelles. Seule la parcelle au nord du site, est actuellement habitée.

Le site se trouve à moins de 500 m du centre-bourg. Le secteur est entouré de terrains agricoles mais reste à proximité de la zone d'équipements et de services et de la zone urbanisée.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire.

Le site est accessible depuis la Rue du 507E Rip a l'est, qui fait partie des voies douces existantes, intégrées au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

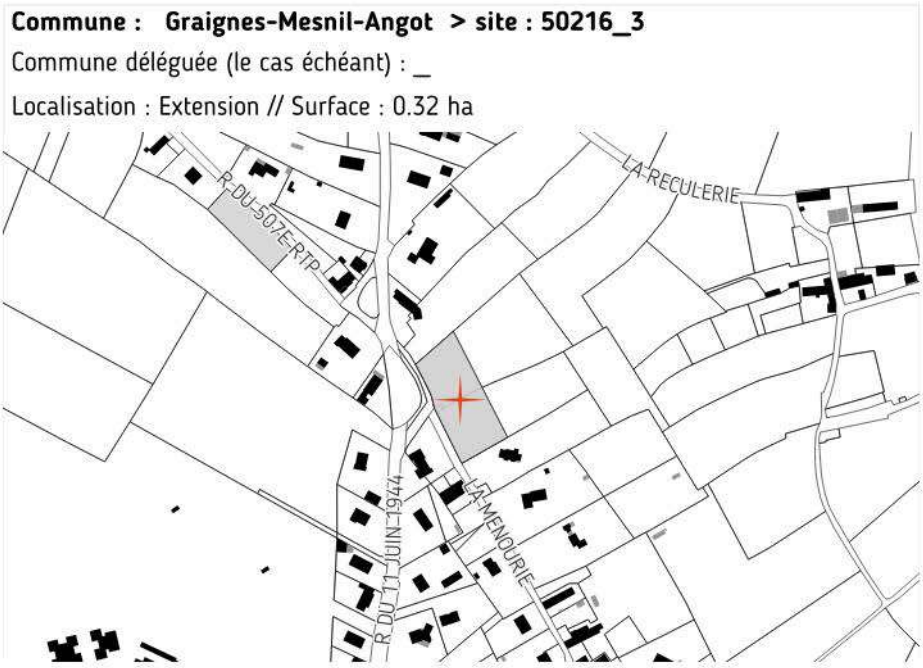
L'accès aux constructions se fera directement depuis la Rue du 507E Rip à l'est **(1).** La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces du fait de la proximité avec le chemin intégré au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo.

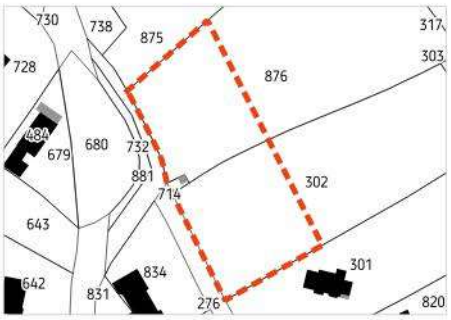
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

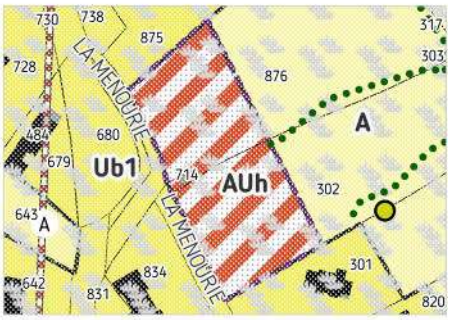
Les haies existantes devront être préservée en totalité et renforcée au nord, afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et le bord de la route **(2),** elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès. Des haies arborées devront être plantées au sud-est pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(3)**.



// SITE ET SITUATION

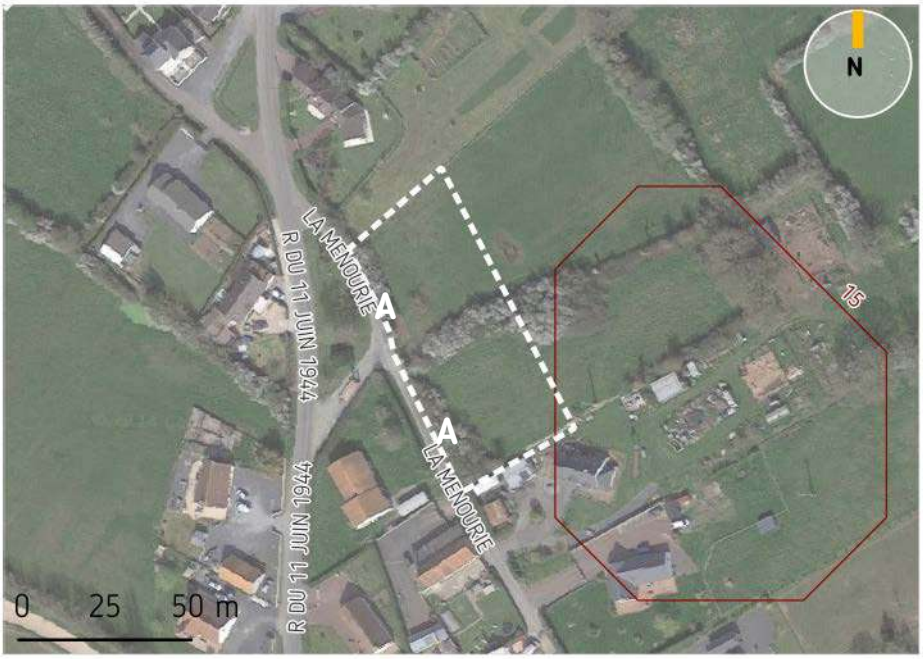






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Graignes-Mesnil-Angot. Il est longé par le chemin de la Menourie à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée avec quelques motifs végétaux. Elle est délimitée en bordure par un talus de haies arbustives partie ouest, en bordure de voirie. La limite nord en bordure avec une parcelle habitée est marquée par une clôture de prairie. La limite avec la parcelle habitée au sud, est légèrement marquée par une haie. La partie est du site est ouverte sans limites visuelles. Un alignement de haies arbustives divise le site en 2 parties, nord et sud.

Le site se trouve à moins 300 m du centre-bourg. Il est entouré par la zone d'habitation du bourg, et ouvert sur la zone agricole à l'est.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire.

Une ligne à basse tension longe la façade ouest de la parcelle où se trouvent deux poteaux électriques **(A)** sur la bordure.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

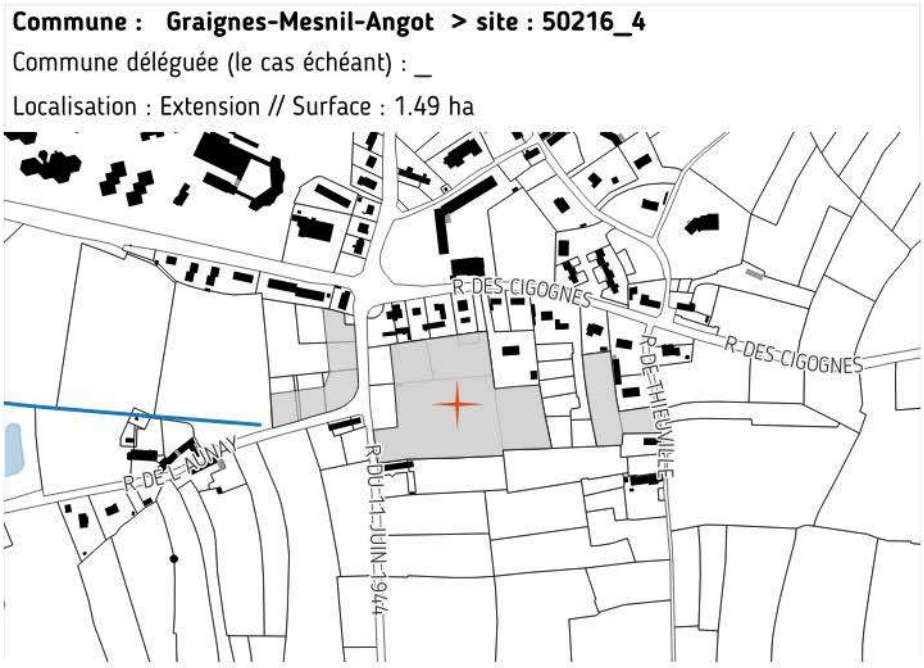
L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin de la Menourie en sens unique, avec une entrée à l'ouest **(1)** et une sortie à l'est **(2)**.. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

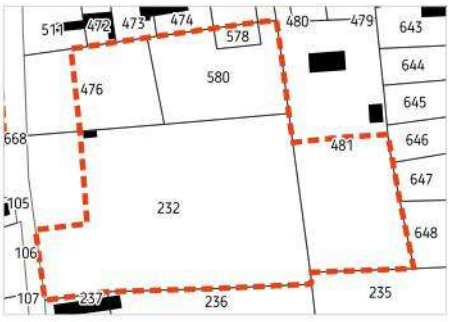
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(3).**

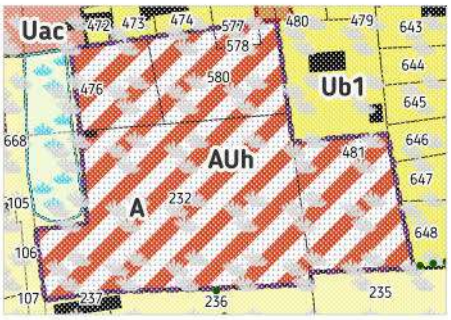
Les haies existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec le bord de la route **(4),** elle devra néanmoins être percée pour garantir l'accès. Des haies devront être plantées en limite de parcelle pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies à l'ouest est encouragée **(6)** afin d'assurer une distanciation des poteaux électriques présents sur la limite du terrain.



// SITE ET SITUATION

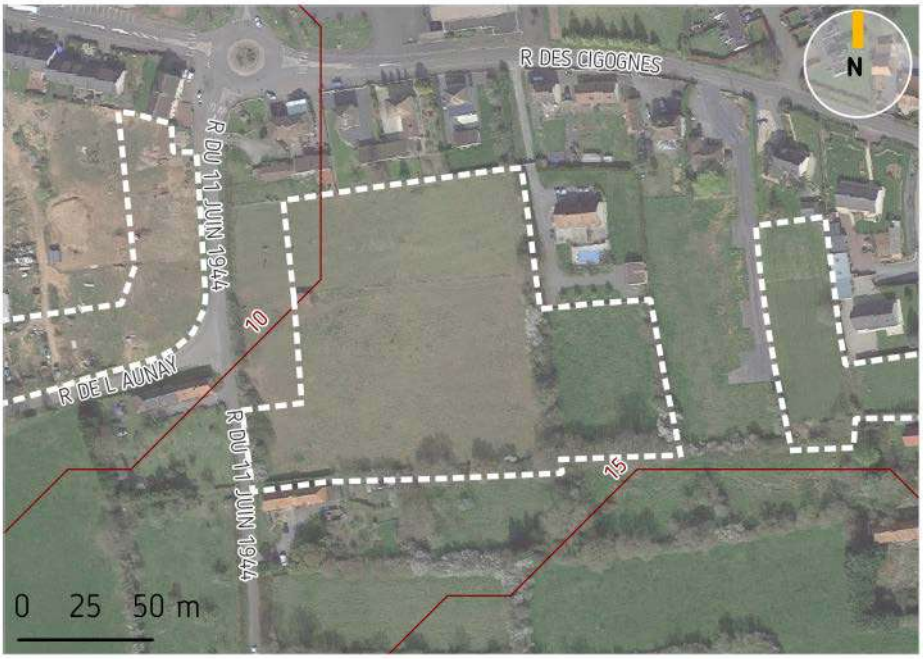






Le site constitue un espace d'extension situé au cœur du centre-bourg de la commune de Graignes-Mesnil-Angot. Il est bordé, à l'ouest, par la RD89 (rue du 11 juin 1944) menant au bourg.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie permanente destinée au pâturage de chevaux. Elle est délimitée, au nord, par de petites haies arbustives séparatives, au sud-ouest par un talus planté le long de la route et en bordures sud et est par des haies bocagères. Le site est ouvert, au nord-ouest, sur la zone humide.

Le site marque la limite sud de la zone urbanisée au cœur du centre-bourg. Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations de type pavillonnaire et diffus, et parfois mitoyen, ainsi que des équipements communaux.

Les terrains en limite sud et est du site sont à vocation agricole.

Un poteau électrique à basse tension est présent au sud-ouest du site.

Le site est occupé par un box à chevaux, ainsi qu'un poteau électrique à basse tension au sud-ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont une part de logements pour personnes âgées, et une aire de camping-cars.

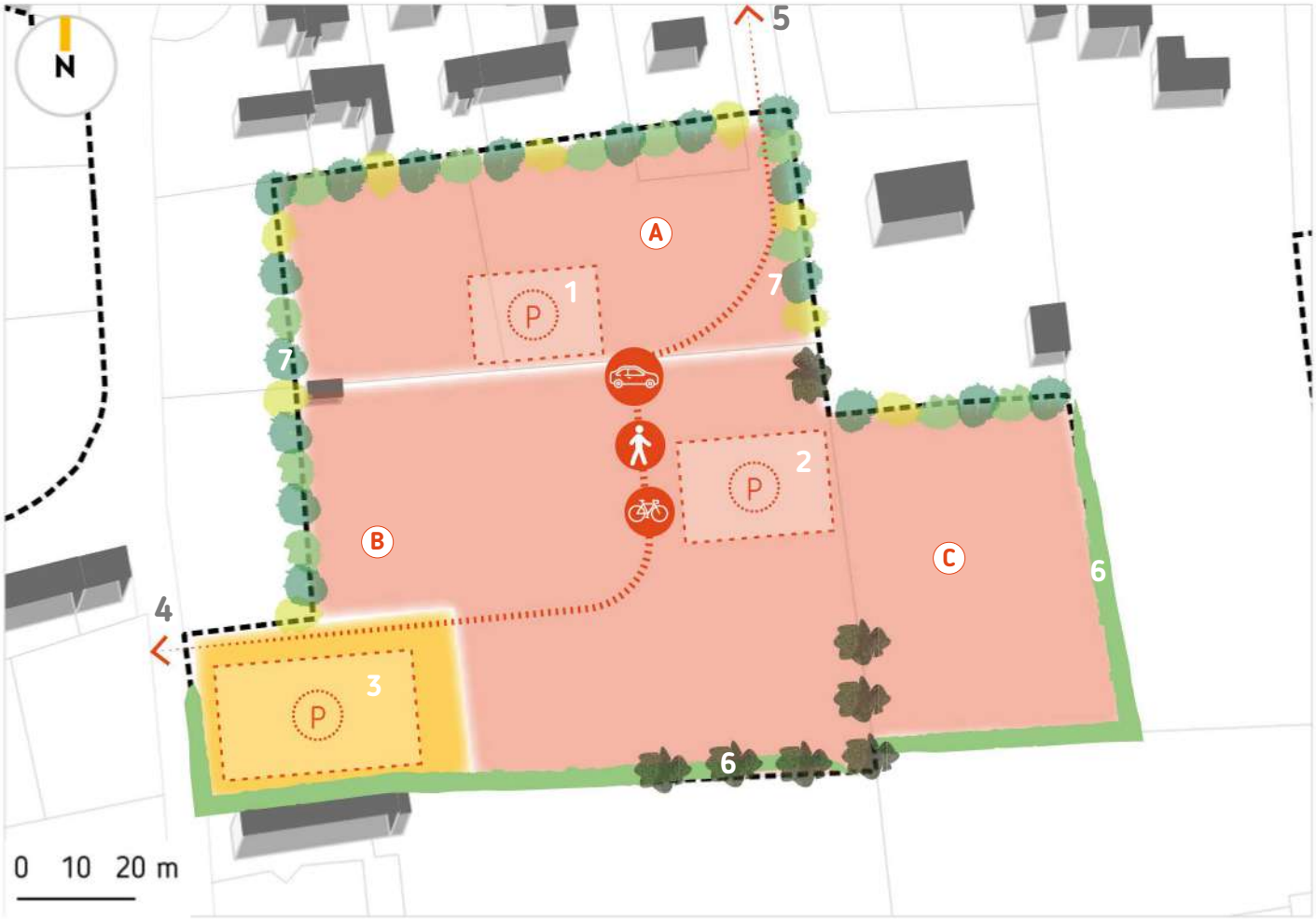
Le contour de la zone humide a été précisé par un relevé terrain. Le secteur d'OAP n'est donc pas concerné par une zone humide *(se référer au règlement graphique et à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

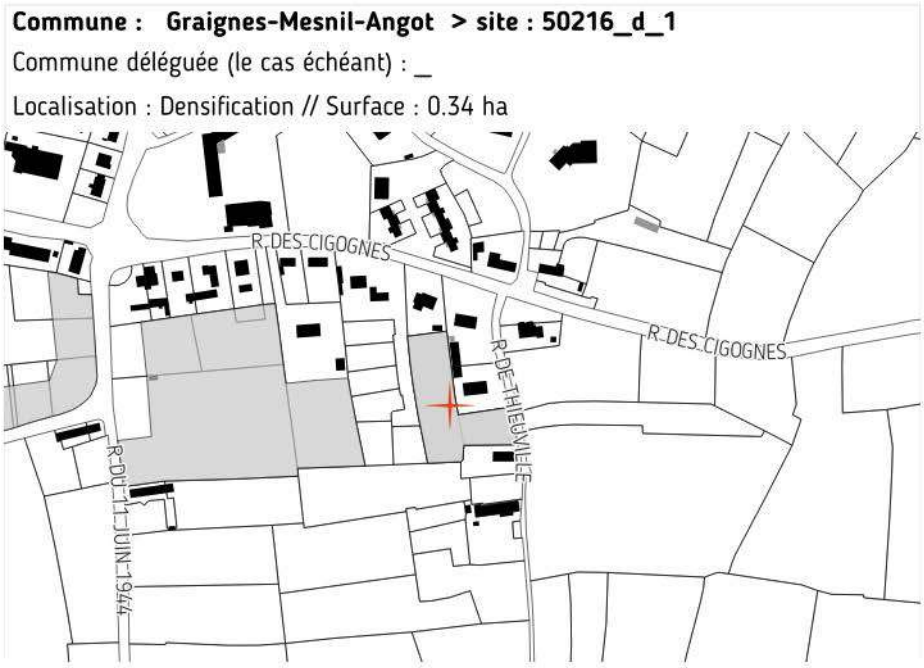
Le projet sera réalisé en trois phases. La tranche (A) accueillera des logements mitoyens pour personnes âgées au nord. Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé pour les usagers de la résidence et leurs visiteurs **(1)**. Les tranches (B) et (C) accueilleront toutes deux des logements et seront réalisées selon les opportunités ; la tranche (B) sera toutefois réalisée avant la tranche (C). Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(2)**. Le cas échéant, il devra être planté et un traitement perméable sur minimum 40% de sa surface sera privilégié. Indépendamment, une aire paysagère de camping cars sera prévue à l'ouest **(3)**. Elle devra être plantée et un traitement perméable sera garanti sur minimum 40% de sa surface.

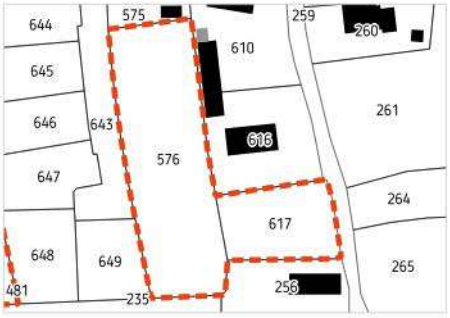
L'accès aux constructions se fera, à l'ouest, par la RD89 **(4)** et au nord, par une voie à sens unique donnant que la RD57 **(5)**. Une portion de l'accès ouest sera partagée avec les camping-cars jusqu'à leur espace de stationnement. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces pour assurer les liaisons avec le centre-bourg. Un accès mutualisé pourra ensuite desservir les habitations au sein de l'opération.

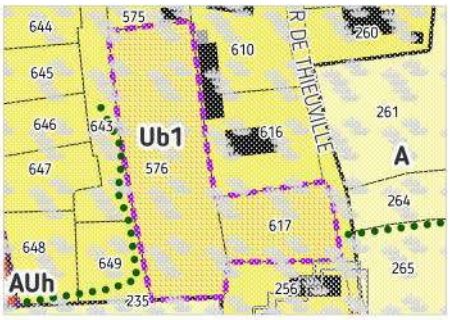
Les haies arborées existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles voisines **(6)**. Des haies pourront être plantées en limite de secteur, au nord pour limiter le vis-à-vis là et à l'ouest pour assurer la transition vers la zone humide **(7).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé à l'est du centre-bourg de la commune de Graignes-Mesnil-Angot. Il est longé par la Rue de Thieuville à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Elle est délimitée en bordure par un talus planté à l'est, des haies de clôture et une haie arbustive au sud. La partie ouest est ouverte et sans limites visuelles avec le lotissement en cours et l'habitation riveraine au nord.

Le site se trouve à 350 m du centre-bourg. Il s'insère entre la zone urbaine au nord et la zone agricole au sud. Le site est constitué de deux parcelles délimitées par une haie arbustive.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire. Un lotissement (six lots) est en cours de construction sur la parcelle riveraine, à l'ouest.

La partie est du site est accessible depuis la rue de Thieuville, qui est actuellement une impasse. Un chemin est identifié comme une extension de la rue vers le sud.

La partie ouest est accessible par la voie de desserte du lotissement en cours.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

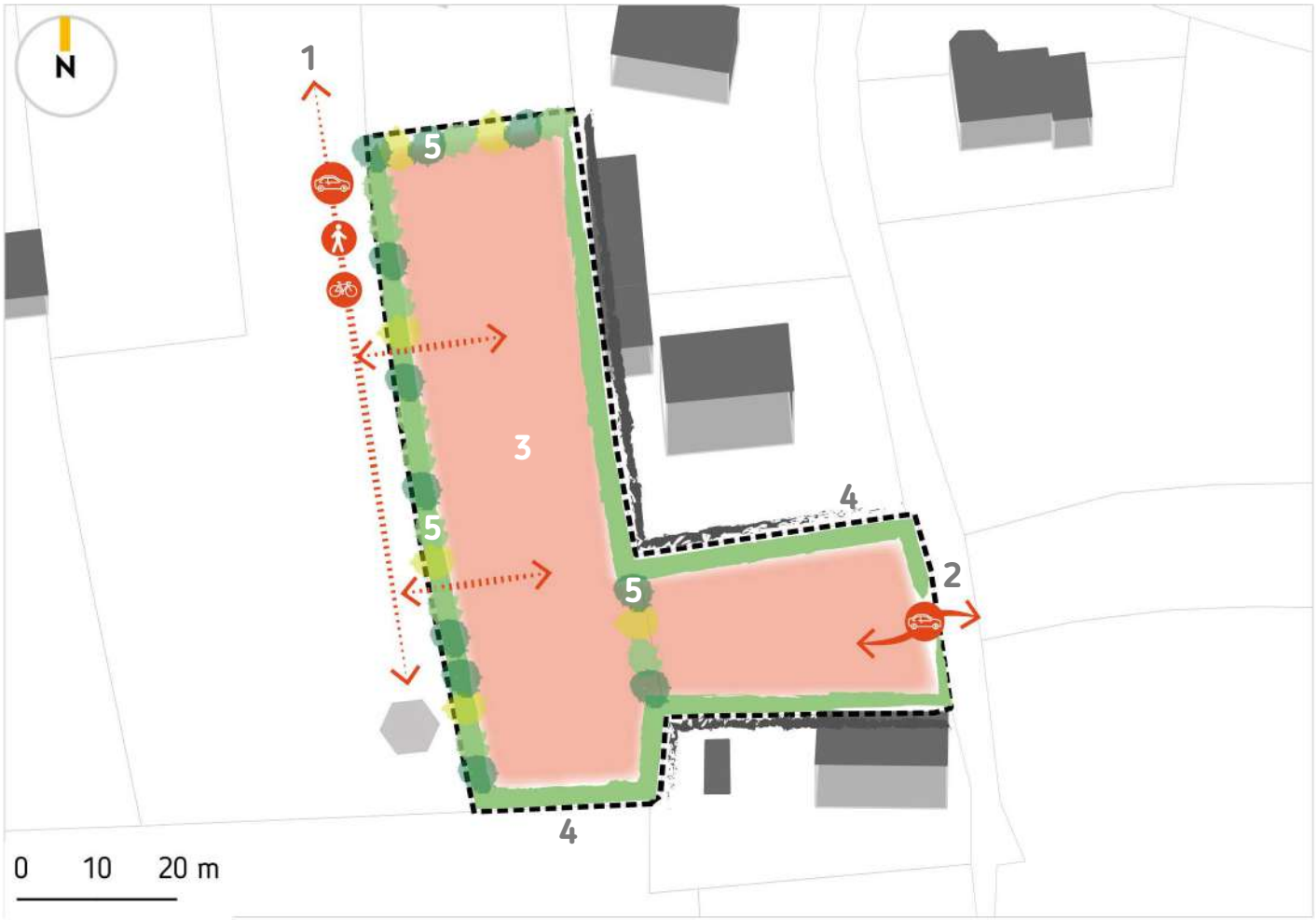
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

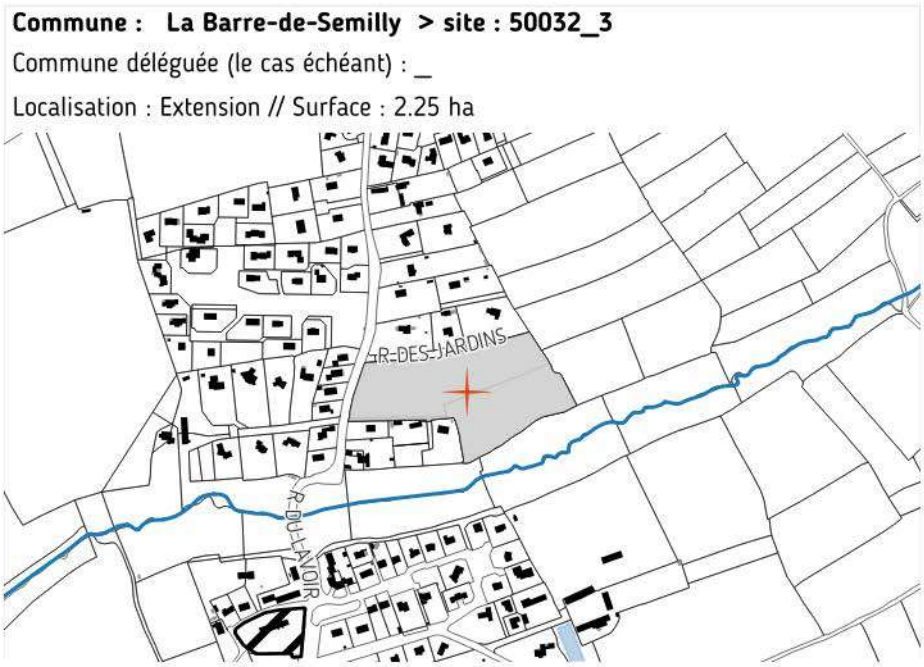
Le secteur ouest sera desservi directement depuis la voie de desserte du lotissement **(1)** et l'accès aux constructions se fera par des voies mutualisées. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Au sein du secteur est, la ou les habitations seront desservies depuis la rue de Thieuville **(2)**.

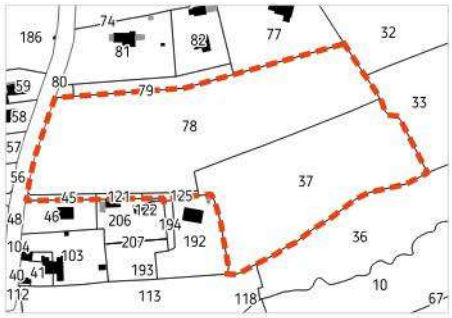
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis. Sur la partie ouest, les habitations seront préférentiellement mitoyennes **(3)** et desservies par les accès mutualisés.

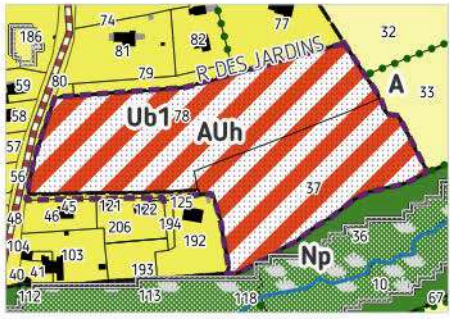
Les haies existantes devront être préservées, voir renforcées, en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et le bord de la route **(4),** elles devront néanmoins être percées pour garantir l'accès à l'est. Des haies arborées devront être plantées en limite de parcelle pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes et afin de recréer des limites physiques entre les secteurs est et ouest **(5)**.



// SITE ET SITUATION

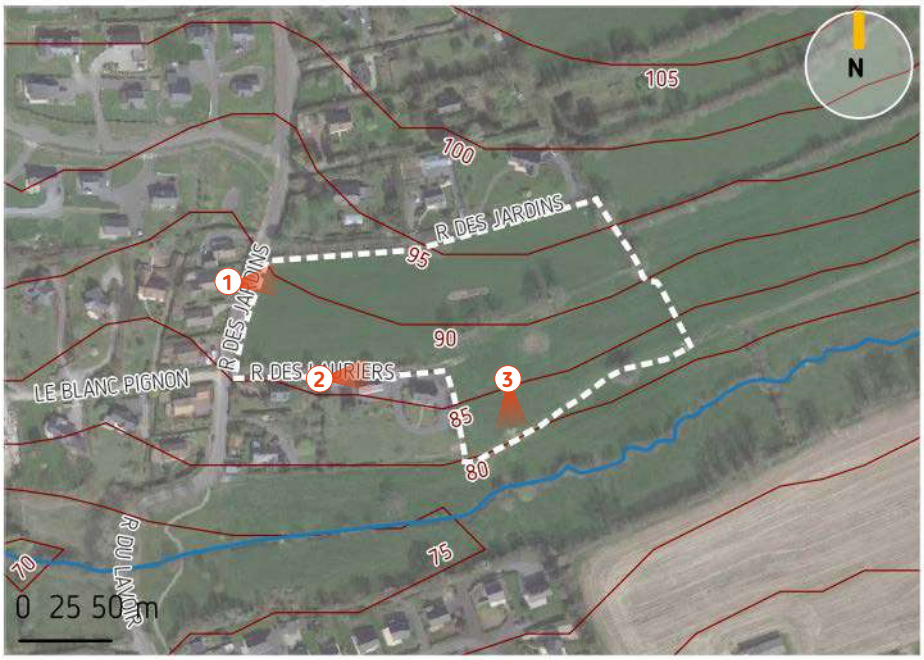






Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de la Barre-de-Semilly. Il est bordé, à l'ouest, par la RD549 (rue des Jardins), inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo, et au sud, par la rue des Lauriers.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER









Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Le secteur s'insère entre ce tissu résidentiel à l'ouest et au nord, une zone agricole à l'est et une zone naturelle protégée, au sud, composée d'un cours d'eau (le ruisseau des Étangs de Semilly) et de zones humides (rives du cours d'eau).

Une voie d'accès privée, desservant les habitations riveraines, borde la partie nord du site. Un accès agricole dessert le site, à l'ouest, directement depuis la RD549 (rue des Jardins) (photo ①). Un second accès agricole, bordé d'un haut talus planté d'une haie, dessert la partie sud du secteur depuis la rue des Lauriers (photo ②).

Le site, en contre-haut de la voirie, est marqué par une pente vers le sud, en direction du ruisseau des Étangs de Semilly. Il s'étend sur deux parcelles agricoles appartenant à la commune et bordées de haies bocagères. La partie sud-est du site est néanmoins ouverte sur la terrain agricole à l'est, vers le ruisseau au sud et en co-visibilité avec le centre-bourg (photo ③). Quelques motifs végétaux occupent le site et séparent, par ailleurs, les deux parcelles composant le secteur de projet.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. Un minimum de 25 logements par hectare est demandé, (Exemple de répartition : 18 log./ Hectare pour la tranche (A) et 27 log./ Hectare pour la tranche (B)).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% de logements sociaux.

_Aménagement :

Une étude de programmation est en cours sur ce secteur. Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B) dans un second temps. L'accès aux habitations se fera depuis un nouvel accès aménagé et sécurisé donnant sur la rue des Jardins **(1)**. Il a vocation a desservir l'ensemble du secteur. La circulation se fera à double sens. L'accès existant rue des lauriers **(2)**, sera uniquement réservé à la desserte des habitations existantes situées au Sud-Ouest (3), une fois le secteur aménagé, la rue pourra être à sens unique (rentrant) mais restera destinée à l'usage des riverains actuels. Le principe est de limiter le trafic routier et d'apaiser la rue des Lauriers, au profit à termes, d'un usage à sens unique rentrant et pouvant être utilisé pour les modes de déplacements doux..

Un espace réservé à l'éventuel prolongement du secteur vers l'Est devra également être anticipé **(4)** et pouvoir être utilisé par des engins agricoles pour accéder au champs en limite Est. Des espaces de stationnement mutualisés et plantés pourront être envisagés aux abords des éventuels espaces de retournement nécessaires **(5)**. L'accès à la tranche (B) se fera par le prolongement de la voie de desserte qui aura été aménagée en tranche (A) **(6)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. L'aménagement devra prévoir un mixité dans les formes d'habitat (pavillonnaire, mitoyen, intermédiaire), afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant la consommation d'espace à proximité de la zone naturelle protégée et de son cours d'eau.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate, notamment en garantissant une part arborée. Les motifs végétaux identifiés seront conservés et les haies bocagères devront être préservées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(7)**. Des espaces plantés et/ou haies seront aménagés entre les différentes zones habitées. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle devra être garantie **(8)**.



Les références ci-contre et ci-dessous illustrent des projets dont la programmation et/ou les orientations sont similaires et qui peuvent servir de pistes pour le futur aménagement.



Éco-lotissement des Courtils, à Hédé-Bazouges (35) © Bruno Servet / www.bruded.fr







Logements individuels et intermédiaires, Saint-Jacques-de-la-Lande © Atelier Pascal Gontier



Mountfield Park, Canterbury / www.mountfieldpark.co.uk



Logements intermédiaires / pinterest.com



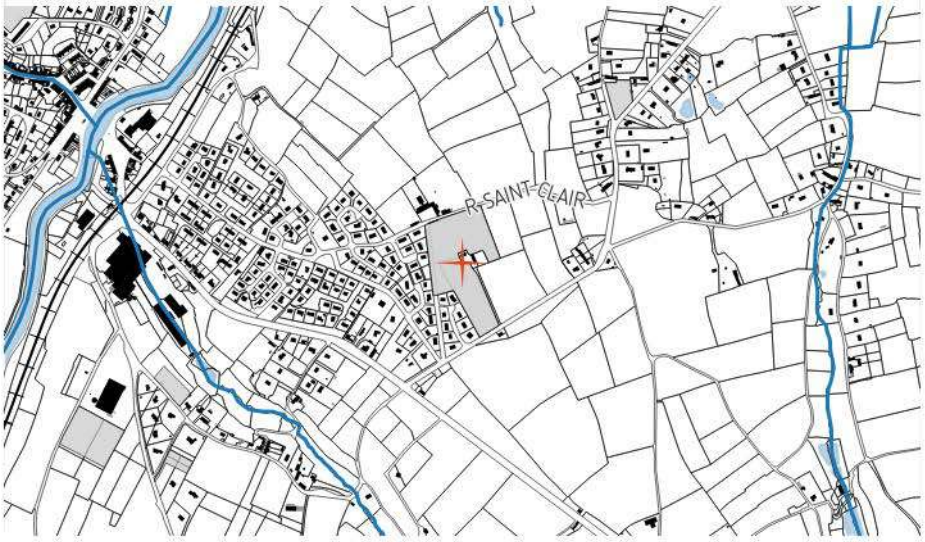
Lotissement paysager © AXT Architekten

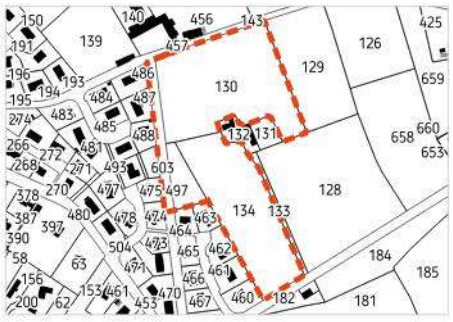
// SITE ET SITUATION

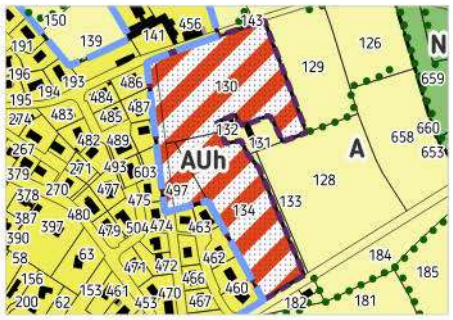
Commune : La Meauffe > site : 50297_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.63 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune, dans la zone résidentielle contiguë à la zone agglomérée de Pont-Hébert. Il est bordé, au sud, par la RD54 et au nord, par la rue Saint-Clair. Le site est longé, à l'est, par un chemin piéton qui se prolonge jusqu'à la RD54.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers le nord marque légèrement le site. Le secteur est actuellement constitué d'un espace enherbé, planté de haies bocagères à l'ouest, au sud et au centre.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire à l'ouest, un corps de ferme habité en limite est et un deuxième au nord, le long de la rue Saint-Clair. A moins de 1km se trouve la Vire et il est possible d'emprunter le chemin de halage, qui fait partie de la voie verte Vélomaritime.

Le site est bordé par une route départementale moyennement circulée et il est également proche d'un chemin inscrit dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B), conditionnée à la réalisation complète de la première tranche.

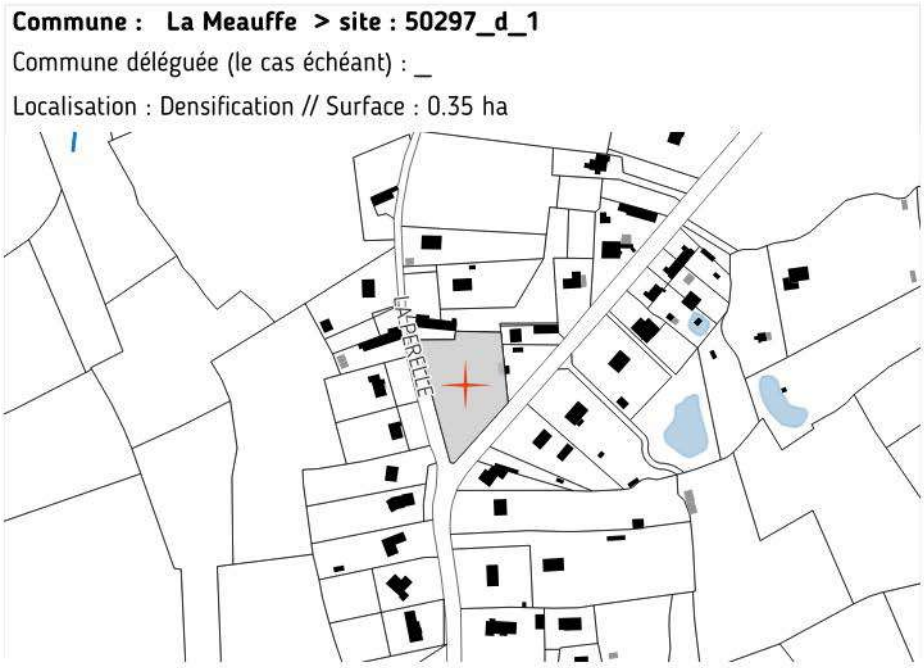
L'accès se fera au nord depuis la rue Saint-Clair **(1)** et au sud depuis la voie existante jusqu'à la départementale D54 **(2)**. Les deux accès pourront éventuellement être connectés. Dans le cas contraire, un espace de retournement des véhicules devra être prévu à l'issue de chacune de ces deux voies. Il pourra éventuellement compléter d'un espace de stationnement mutualisé, planté et perméable sur minimum 30% de sa surface **(3)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace laissé libre et dédié à l'aménagement futur de la voirie desservant la tranche (B) devra être prévu dans l'implantation des constructions **(4)**. La connexion avec la liaison douce existante devra être assurée depuis la site **(5)**.

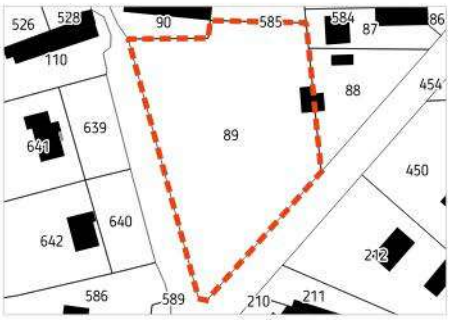
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

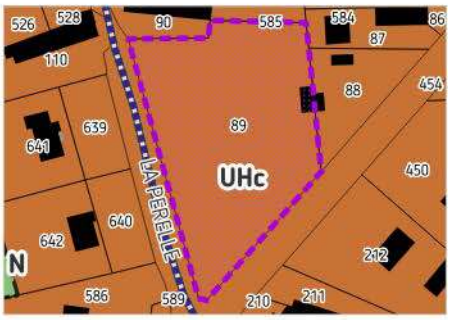
Les haies et motifs végétaux pourront être préservés et intégrés à l'aménagement. Un nouvel alignement d'arbres permettra de créer du recul entre la voie de desserte et les futures constructions **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et chaque arbre abattu devra être replanté.



// SITE ET SITUATION

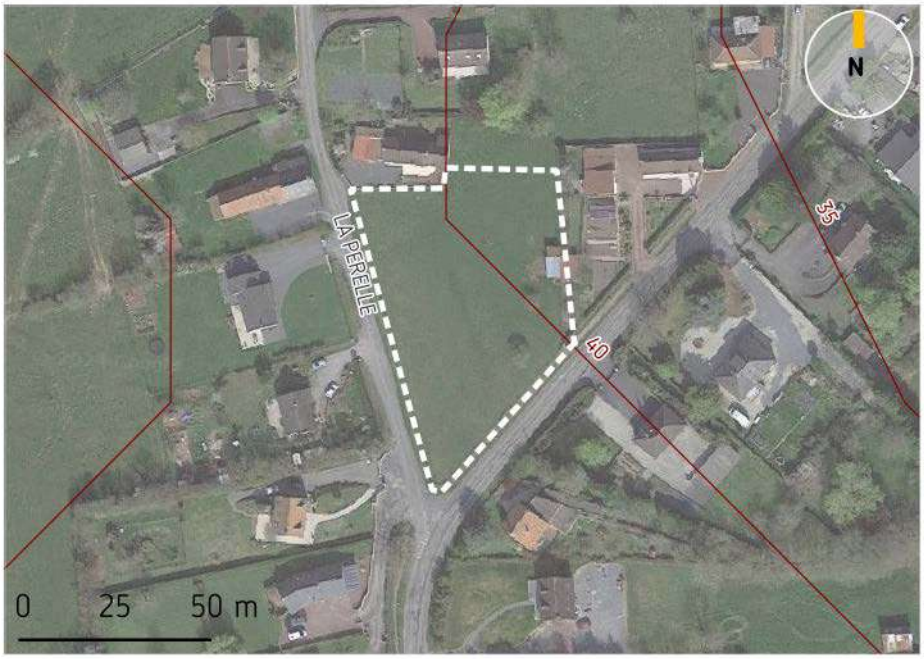






Le site constitue un espace de densification situé au sud-ouest de la commune. Il est bordé, à l'est par la RD54 et à l'ouest par le chemin La Perelle, inscrit dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une légère pente vers l'ouest. Une haie borde la limite est de la parcelle et quelques arbres sont plantés sur la partie centre-est.

Le secteur se situe au sein d'un tissu majoritairement constitué d'habitations de type pavillonnaire. Une construction légère se trouve sur la limite est de la parcelle. Les limites est et nord bordent des parcelles habitées.

Le site est bordé par la RD54, relativement circulée, et par le chemin de la Perelle, pratiqué par les promeneurs et praticable en vélo ou à pied.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

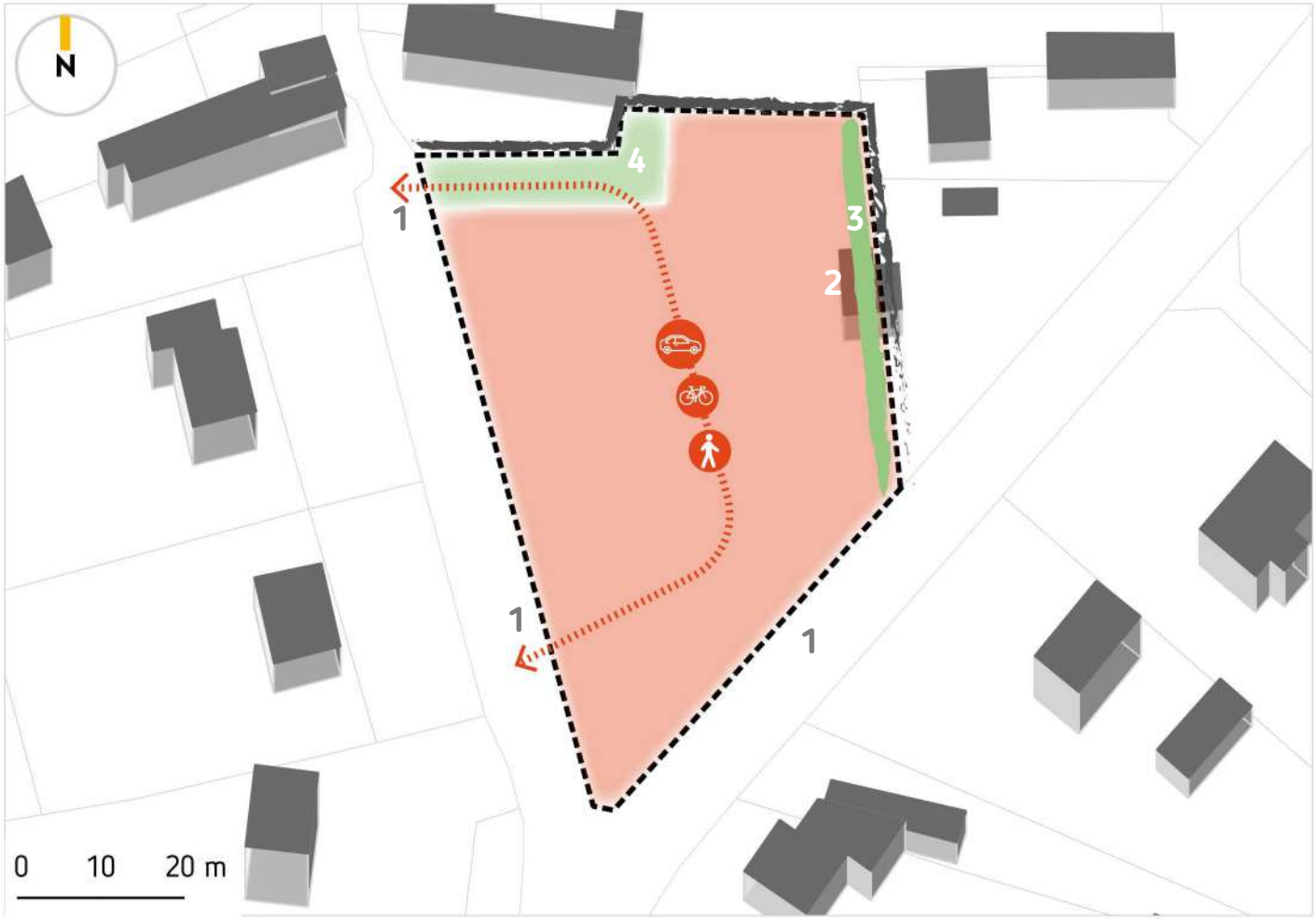
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

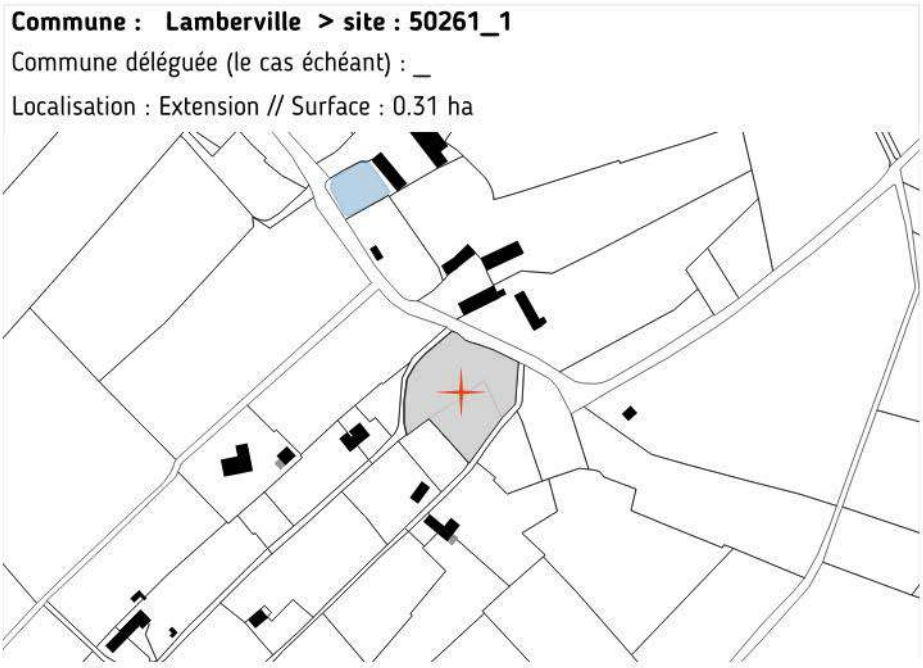
L'accès aux constructions se fera depuis le chemin La Perelle, à l'ouest, afin d'éviter une sortie sur la route départementale. La voirie sera mutualisée, partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces et à sens unique, avec une entrée et une sortie **(1)**.

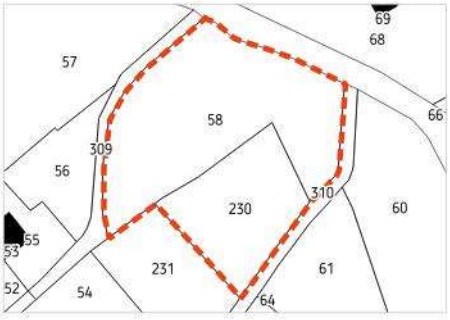
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site et veillera à respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions. L'abri à l'est du site sera démoli **(2)**.

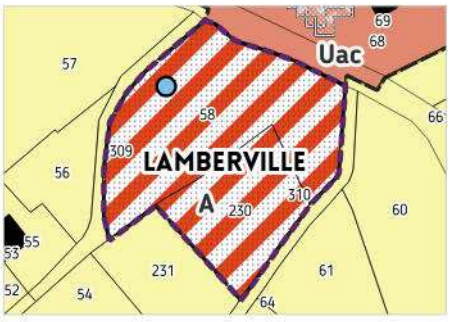
À l'est, la haie sera préservée et renforcée afin de garantir la limite visuelle avec l'habitation riveraine **(3)**. Le long des autres limites du secteur, l'aménagement veillera à limiter les vis-à-vis, et pourra éventuellement implanter des espaces plantés, jardins privés et/ou haies à cet effet **(4)**. Les motifs végétaux abattus lors de l'aménagement devront être compensés par une part arborée au sein des futures unités foncières.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune. Il est bordé, au nord, par la route du Breuil, connectée à la RD213.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des anciens corps de ferme ou des habitations de type pavillonnaire.

Des voies desservant des propriétés privées riveraines longent les limites est ou ouest du secteur. Un accès agricole se fait directement depuis la route du Breuil, au nord.

Un lavoir et une mare occupent le site dans sa partie nord-ouest, et une serre est présente dans sa partie sud-est.

Des haies bordent le secteur à l'est et au sud et un léger fossé marque la limite avec la voirie, le long du site, au nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

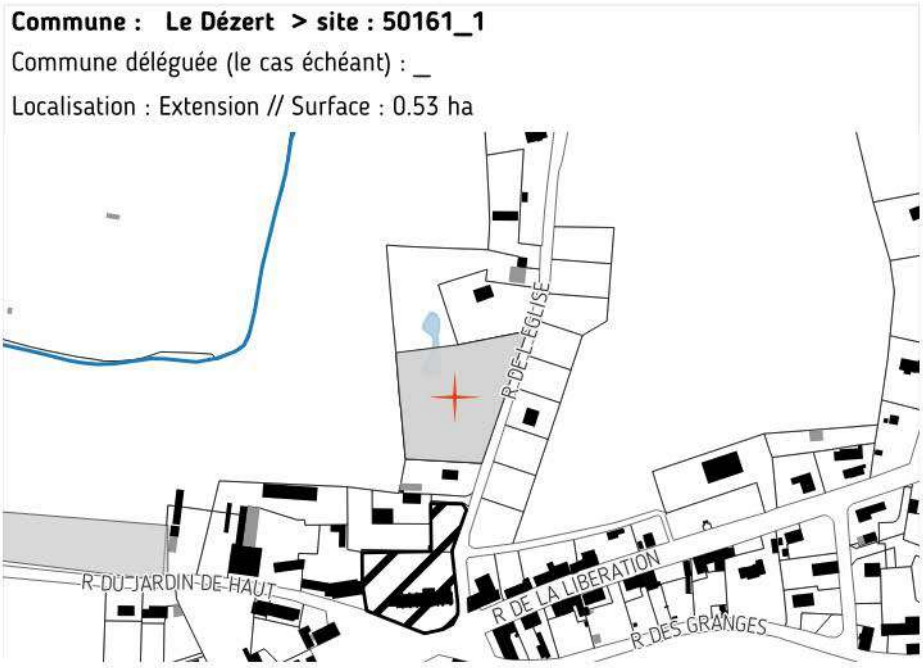
L'accès se fera directement depuis la route du Breuil, au nord **(1)**. Il pourra s'implanter sur l'accès agricole existant, afin de limiter les aménagements du fossé. Des voies privées desserviront ensuite les habitations au sein du secteur.

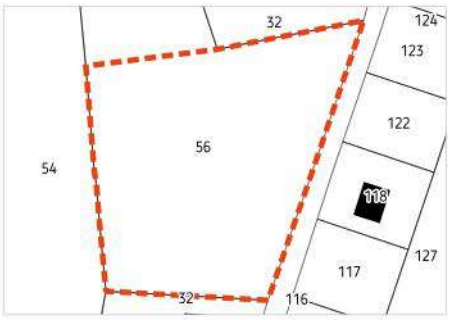
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions rechercheront une cohérence avec les constructions pré-existantes.

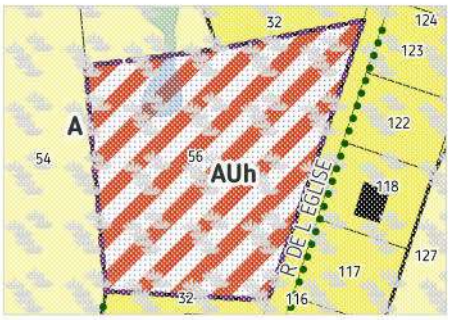
Les haies existantes seront préservées en totalité **(2)** et. De nouvelles haies pourront être plantées là où elles sont aujourd'hui absentes **(3)**, afin de limiter les vis-à-vis depuis la route du Breuil et depuis les voiries privées. La mare et le lavoir seront préservés en intégralité et intégrer à l'aménagement **(4)**.



// SITE ET SITUATION

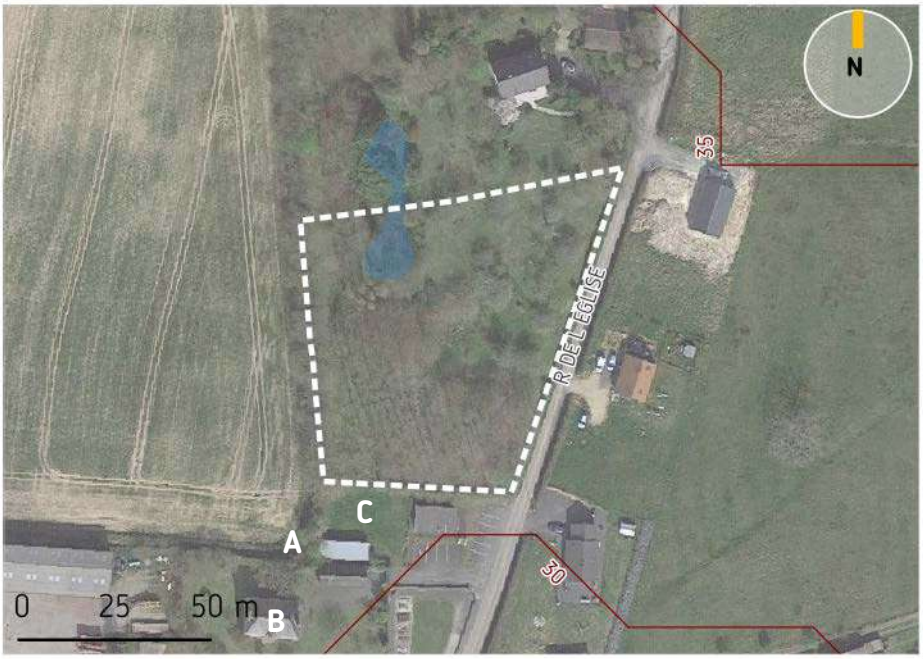






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg du Dézert. Il est bordé, à l'est, par la RD389 (rue de l'Église).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site accueille aujourd'hui un ancien verger en friche d'une trentaine d'années. Compte tenu de son état actuel, il ne requiert pas d'être préservé. Une mare occupe la partie nord-ouest du secteur.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire (dont certaines construites très récemment), des habitations plus anciennes et traditionnelles, parfois mitoyennes, et quelques bâtiments accueillant des activités économiques.

Au sud, à proximité directe, se trouve un espace communal où un projet de pépinière tertiaire est porté par la commune. Au sud-ouest, une éventuelle extension du cimetière est à l'étude.

Un talus planté borde le secteur sur la limite est et le délimite de la voirie. À l'ouest, la présence de haies assure la séparation du secteur avec la zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

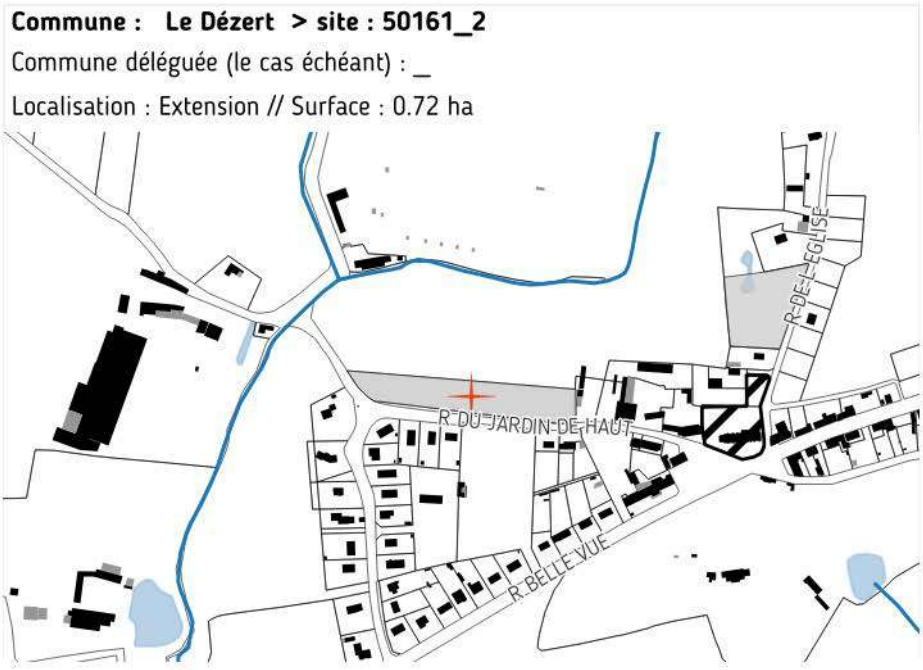
L'accès aux constructions pourra se faire depuis RD389 (rue de l'Église), à l'est du secteur **(1)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un recul sera prévu, afin de pouvoir y aménager un trottoir sécurisant les circulations piétonnes, et d'anticiper éventuellement l'élargissement de la voirie **(2)**. L'accès mutualisé devra prévoir un espace dédié au retournement des véhicules **(3)**. Il pourra être inclus au sein d'un éventuel espace de stationnement mutualisé **(4)**. Une perméabilité piétonne devra être prévue au sud-ouest du secteur **(5)**.

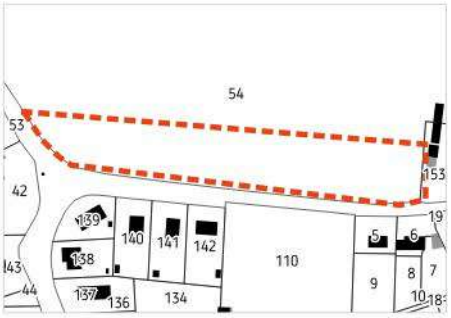
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Compte tenu de la présence d'une mare et du caractère végétal du secteur, la densité s'impose sur le secteur défini pour accueillir de l'habitat. Ainsi, un minimum de 5 logements est attendu sur le secteur. La mitoyenneté est encouragée afin de limiter au maximum la consommation d'espace et préserver le caractère végétal de la partie nord du site, tout en permettant la densification du secteur.

La haie bocagère existante devra être préservée en totalité **(6)**. La plantation d'une haie devra être prévue au nord **(7)**. À l'est, les éventuelles clôtures devront reprendre les codes de certaines clôtures qualitatives du bourg (haie ou mur bahut de faible hauteur [1.5m maximum], en matériaux d'aspect naturel et préférablement doublé d'une haie), afin de favoriser leur intégration. Un espace paysager sera aménagé au nord-ouest, au abords de la mare **(8)**. Au nord et à l'ouest, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins est demandée **(9)**. La préservation d'un certain nombre de motifs végétaux existants est encouragée et toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon préserver le caractère végétal du site.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg du Dézert. Il est bordé, au sud, par la RD545 (rue du Jardin de Haut) et à l'ouest, par la RD257.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est bordé, au nord, par une zone agricole ; à l'est par des constructions agricoles ; et au sud par une zone d'équipements sportifs et des habitations majoritairement de type pavillonnaire.

Une haie arborée est présente à l'est du site et délimite la parcelle riveraine. Un petit talus délimite ponctuellement la parcelle depuis la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours. 13 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 18 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

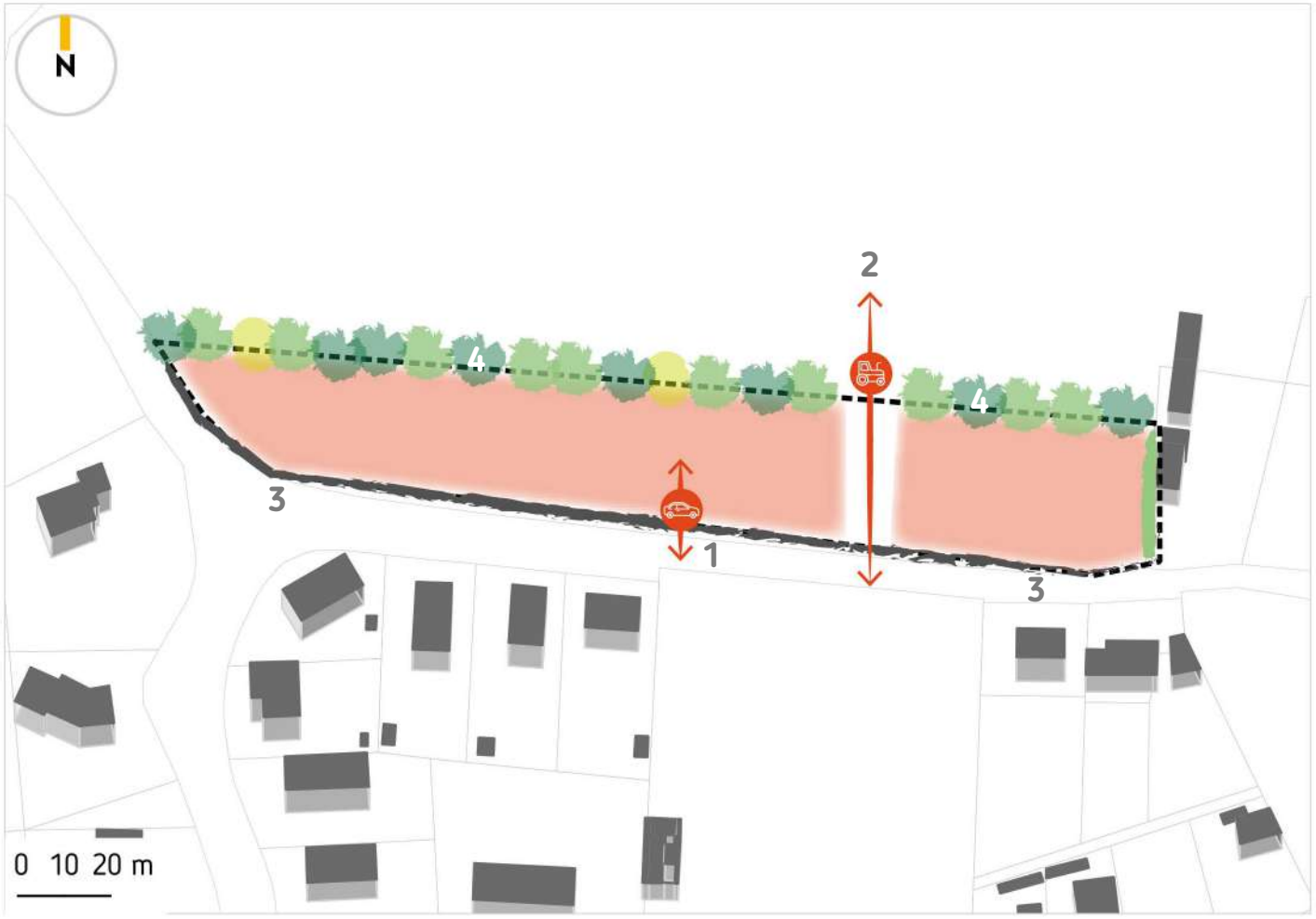
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD545 (rue du Jardin de Haut) **(1)**. La desserte du terrain agricole au nord sera conservée depuis la RD545 **(2)**, par une voie privée qui traversera le secteur de projet.

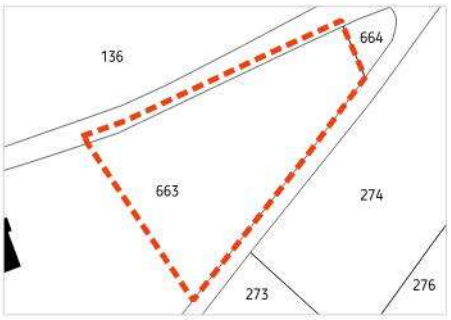
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

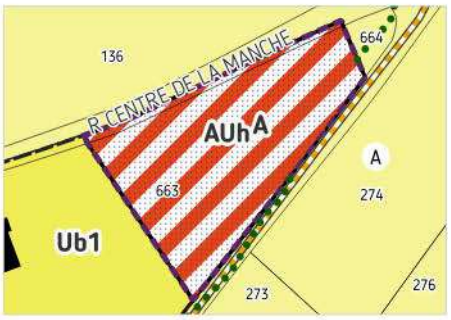
Au sud, les clôtures en front de rue devront reprendre les codes de certaines clôtures qualitatives à proximité (haie ou mur bahut de faible hauteur [1.5m maximum], en matériaux d'aspect naturel et préférablement doublé d'une haie), afin de favoriser leur intégration **(3)**. Au nord, la plantation d'une haie bocagère devra être prévue dans l'aménagement afin d'assurer la limite visuelle et la transition avec l'espace agricole **(4)**.



// SITE ET SITUATION

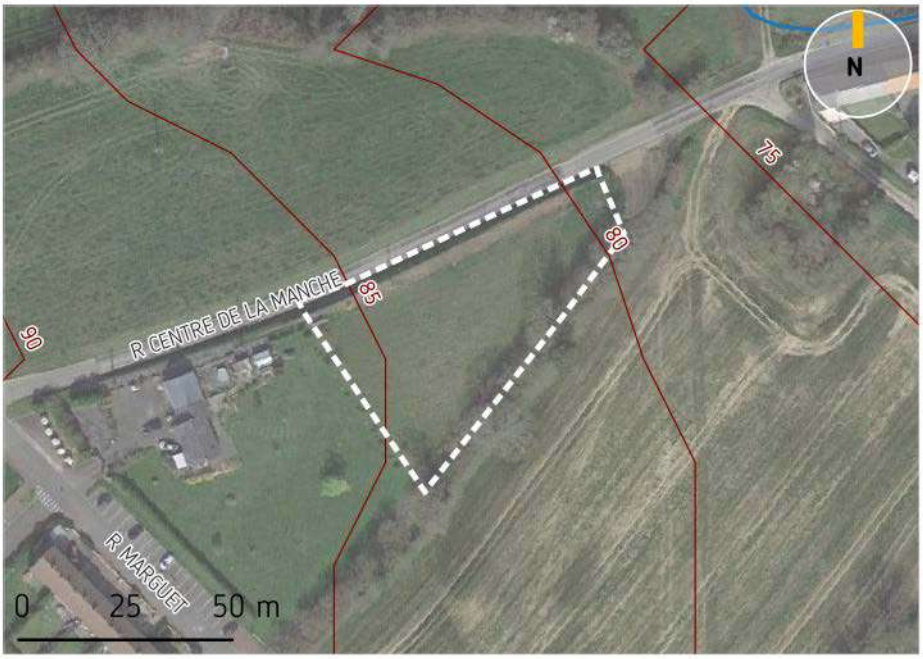






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg du Lorey. Il est bordé, au nord, par la RD341 (rue du Centre de la Manche) et au sud-est, par un chemin fréquenté par les promeneurs.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, des habitations mitoyennes et des constructions plus anciennes et traditionnelles ou agricoles.

Il est longé, au nord, par une ligne électrique à basse tension, et au sud, par un chemin de promenade. L'accès agricole existant dessert le site depuis le nord-est.

Le site constitue actuellement une prairie enherbée bordée, au nord, par un talus planté et au sud, par une haie bocagère, longeant le chemin de promenade.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

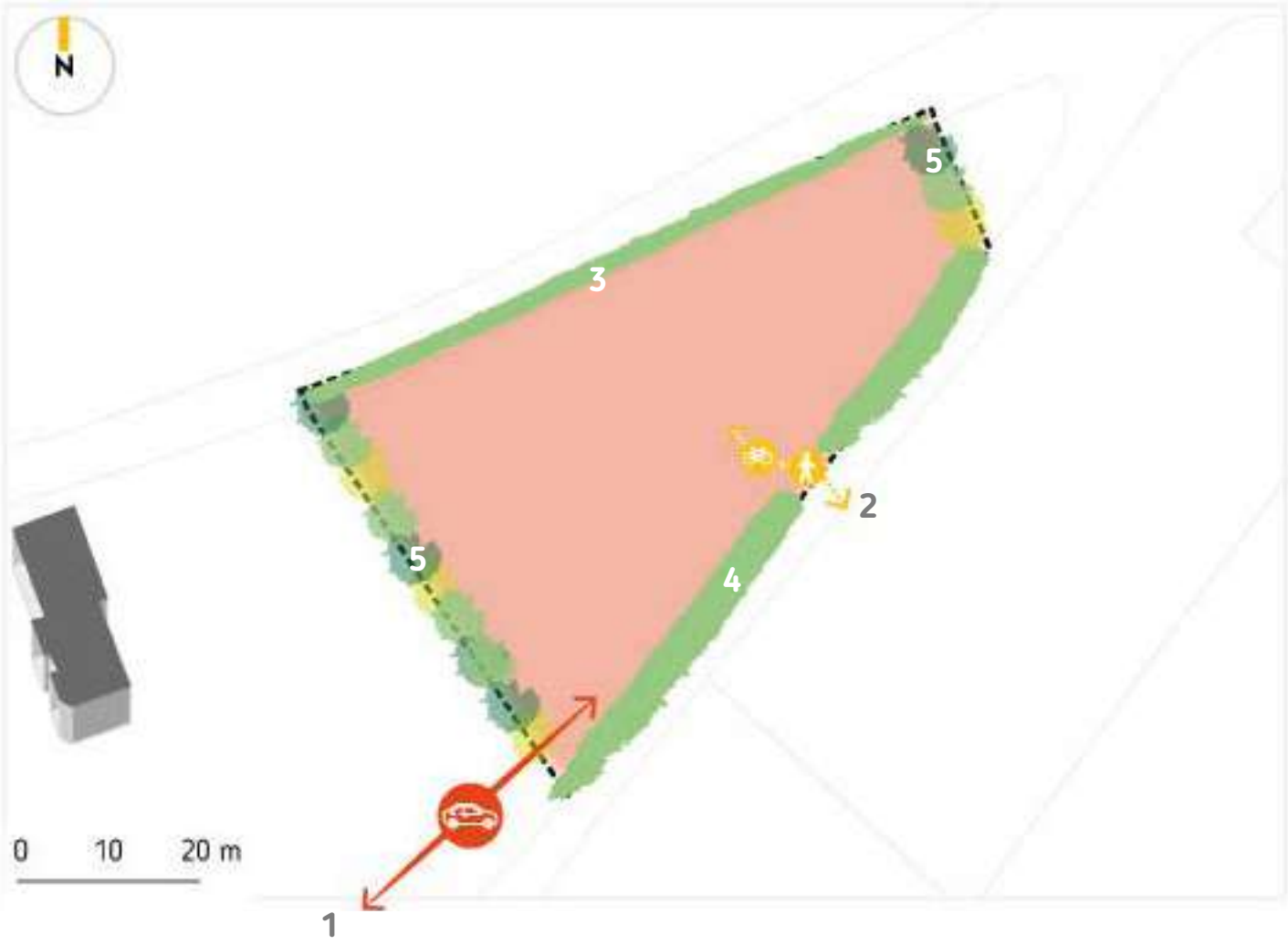
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera par un aménagement de voirie passant sur la parcelle voisine au Sud, depuis la zone de stationnement existante au Sud **(1)**. Une perméabilité piétonne à travers la haie devra être garantie au sud-est, afin de connecter le secteur au chemin de promenade menant au bourg **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Le talus planté longeant la voirie au nord **(3)** et la haie bocagère longeant le chemin de promenade au sud **(4)** seront préservés. À l'ouest et en limite Nord, des haies devront être prévues afin de limiter les vis-à-vis et de garantir la limite physique et visuelle avec l'habitation riveraine **(5)**.

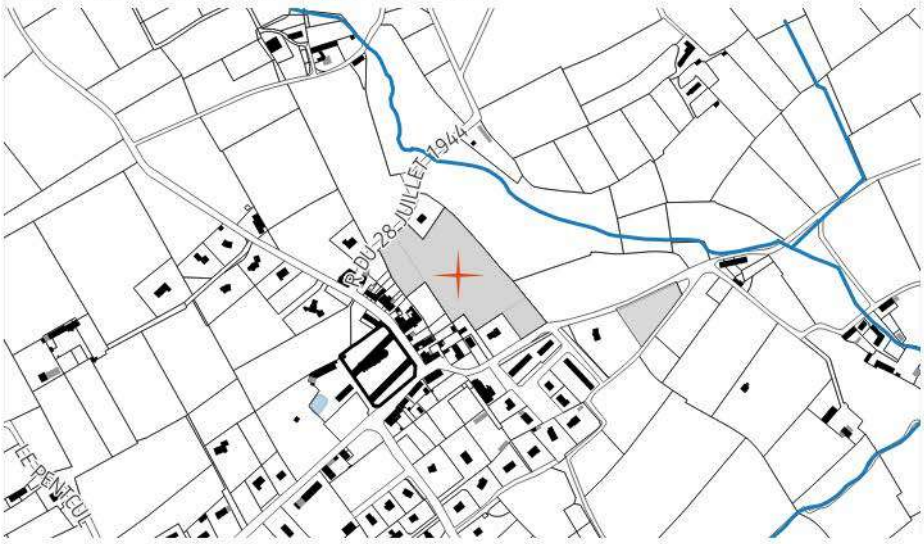


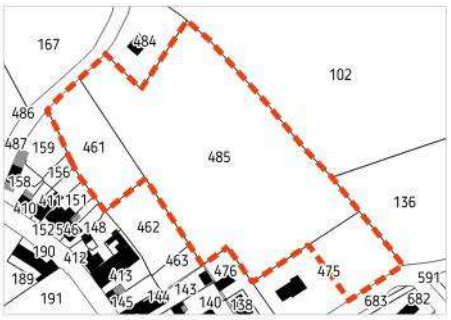
// SITE ET SITUATION

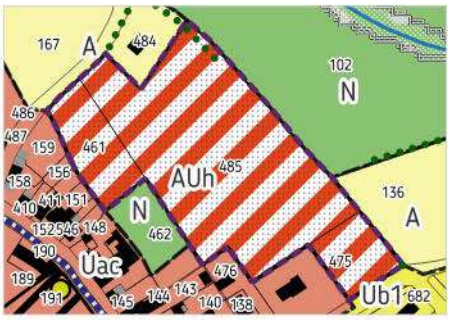
Commune : Le Lorey > site : 50279_5

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.42 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg du Lorey. Il est bordé, au sud-est, par la RD341 (rue du Centre de la Manche).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Situé à proximité directe du centre-bourg, le site s'inscrit dans un tissu aux typologies variées. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, des habitations mitoyennes et des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voie.

À l'est, une haie bocagère longe le site et marque la limite avec les zones agricoles et naturelles. Des haies de clôture moins denses bordent le site au sud-est et le délimite des parcelles habitées riveraines. Il constitue actuellement une partie d'une prairie enherbée, ouverte au nord-ouest.

Une parcelle communale permet l'accès au secteur depuis la RD341 (rue du Centre de la Manche).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

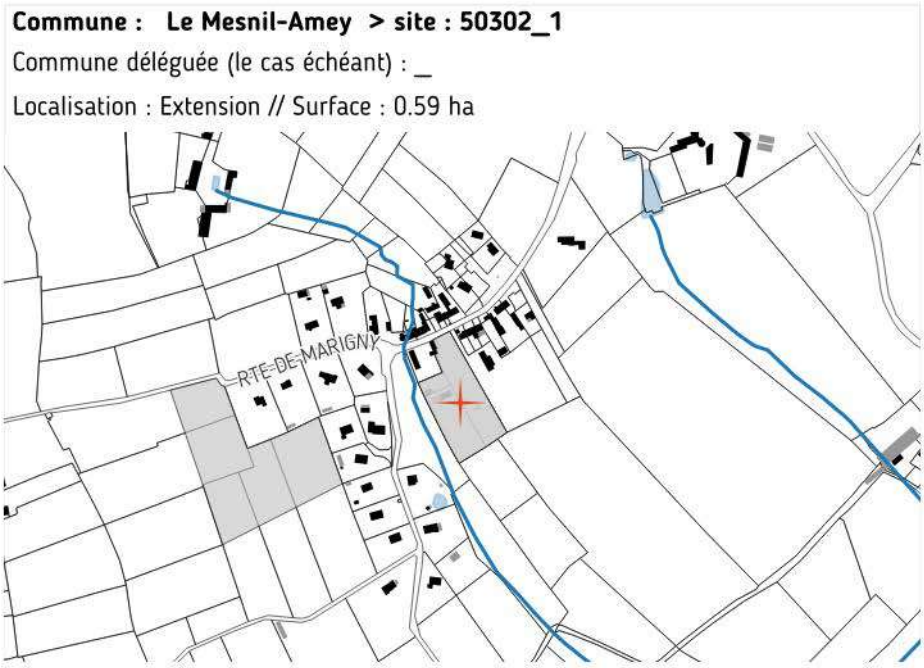
Pour desservir le secteur une voirie à sens unique sera à aménager. L'entrée se fera par le Nord par l'accès agricole existant, rue du 28 juillet 1944 **(1)**. La sortie pourra se faire au niveau de l'entrée mutualisée des parcelles 476 et 475, sous réserve que la zone 30 soit élargie au niveau de la D341, rue Centre de la Manche **(2)**. La voirie sera partagée entre les véhicules motorisés et les mobilités douces. L'aménagement de voirie devra permettre un accès possible depuis le secteur aux arrières des parcelles 463 et 462 **(3)**.

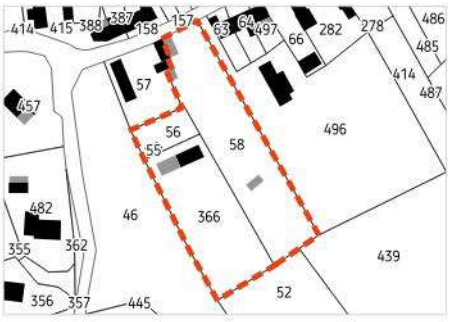
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin d'assurer une transition harmonieuse et de limiter les vis-à-vis, l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies entre le site et les parcelles habitées devra être garantie **(4)**. Les haies bocagères existantes devront être préservées **(5)** ainsi que les arbres existants. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée.

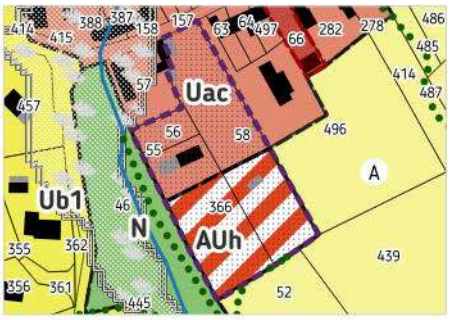
Un espace paysager tampon avec la maison située au Nord sera prévu dans l'aménagement **(6)**. Un espace central convivial sera à aménager au centre du secteur **(7)**.



// SITE ET SITUATION

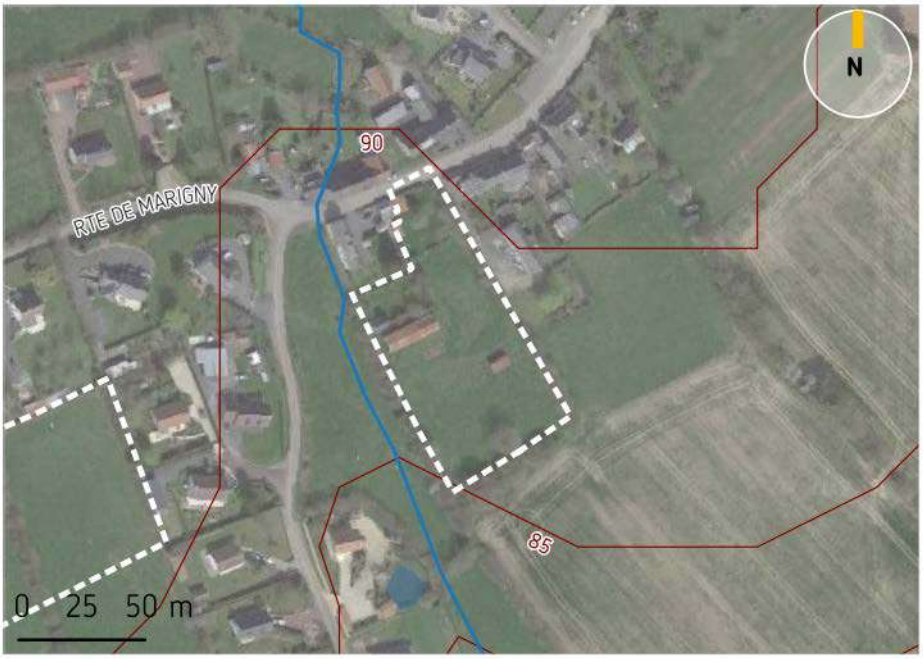






Le site constitue un espace d'extension situé dans le centre-bourg. Il borde la RD446 au nord et il est longé au nord-est et au nord-ouest par des parcelles habitées. À l'ouest, au sud et à l'est il borde des terrains enherbés.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une légère pente vers le sud. Il surplombe un ruisseau situé à l'est. Il est bordé de toutes parts par des haies bocagères, sauf au nord, où il est bordé par une petite haie de clôture le long de la voirie. Un talus à l'est et au sud longe le secteur. Quelques motifs végétaux occupent le site.

Le site se trouve à proximité directe de la mairie.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire et mitoyen, et des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voie.

Deux hangars en tôle et à vocation agricole occupent actuellement le site.

Un accès agricole dessert le site depuis la RD446 (route de Marigny).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

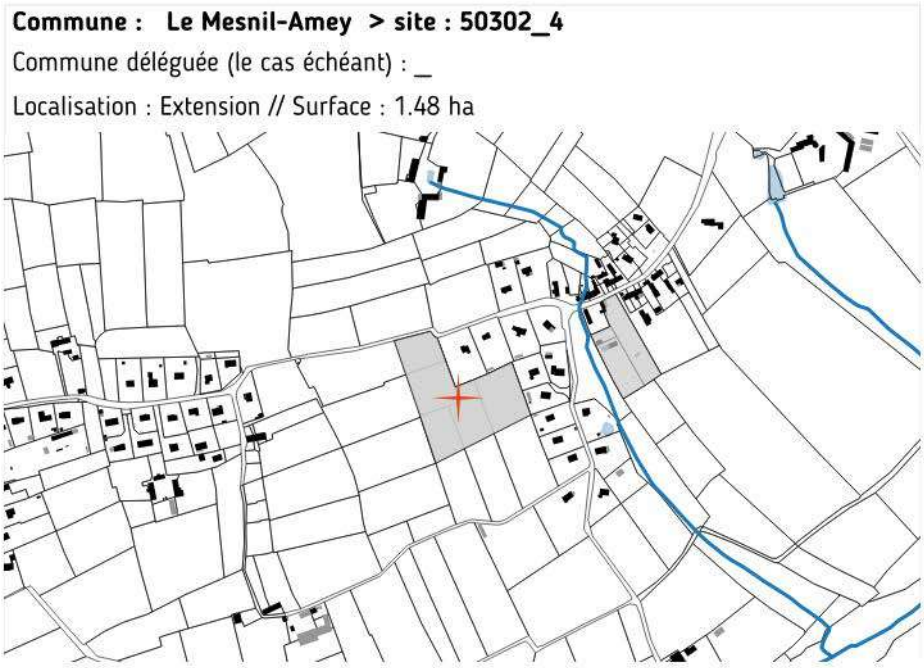
L'accès principal se fera depuis la RD446 (route de Marigny), au nord de la parcelle **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de retournement pourra être prévu **(2)**, afin d'assurer la bonne circulation des véhicules, et une amorce de voirie **(3)** pourra être exigée afin de connecter la voie de desserte à éventuelle extension du secteur à l'avenir.

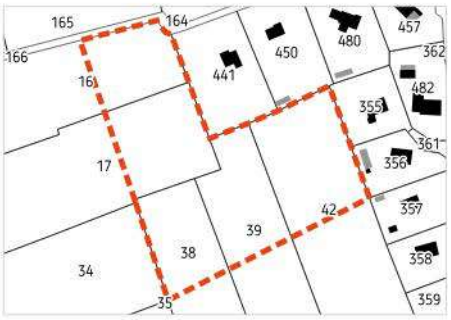
Les constructions (hangars) existantes sur le site seront démolies. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions. L'aménagement veillera à assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines **(4)**.

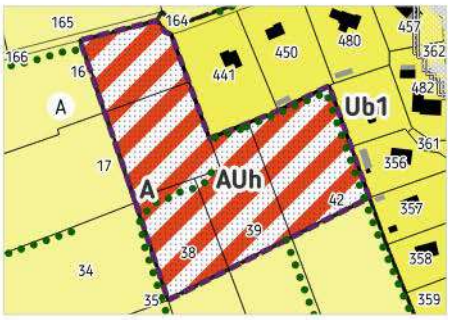
Les motifs végétaux existants **(5)** seront préservés tant que possible. . Les haies bocagères seront préservées au maximum **(6)** afin de conserver l'intégration visuelle qu'ils procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Les talus situés en limite est et sud sont à préserver **(7)**. La haie existante au Nord **(8)** sera préservée sous réserve d'un aménagement sécurisant de l'accès et garantissant une visibilité suffisante. Compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un coefficient de 50% de pleine terre.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du centre-bourg. Il est bordé, au nord, par la RD446 (route de Marigny.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat. Il constitue, en l'état, une prairie enherbée et bordée de terrains inexploités à l'ouest et au sud, et d'une parcelle habitée à l'est.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire.

Le virage au nord-est du site est relativement dégagé et sécurisé en termes de visibilité.

Au nord, un léger fossé, puis un talus surmonté partiellement d'une haie bordent le secteur le long de la route. Une ligne électrique à basse tension longe également le secteur. À l'est et au sud, il est bordé de haies bocagères.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

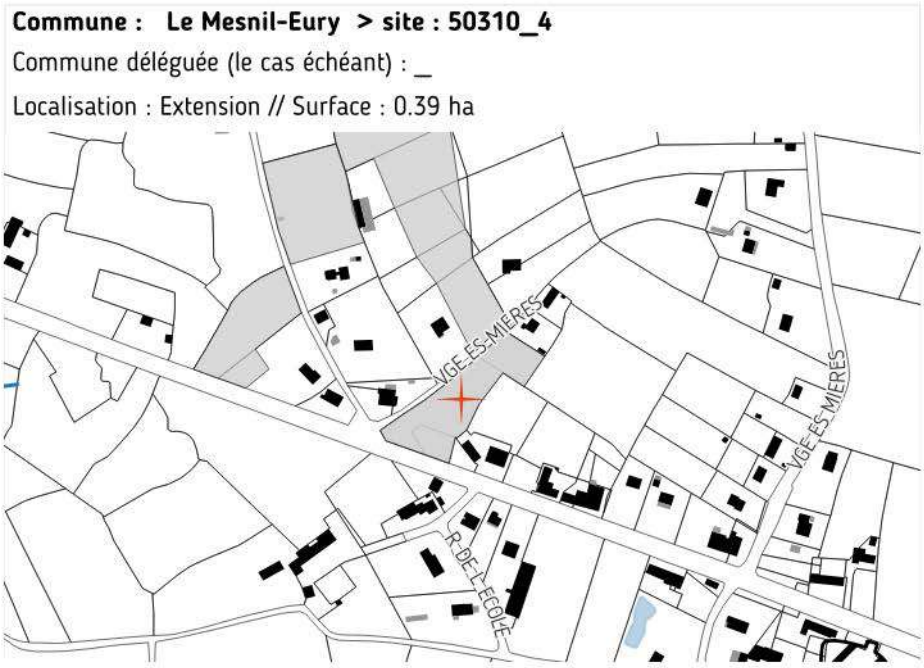
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD446 (route de Marigny), au nord de la parcelle **(1)**. À double sens, la voirie aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.), afin de garantir leur bonne circulation **(2)**. Elle sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de retournement pourra être prévu **(3)**, afin d'assurer la bonne circulation des véhicules,

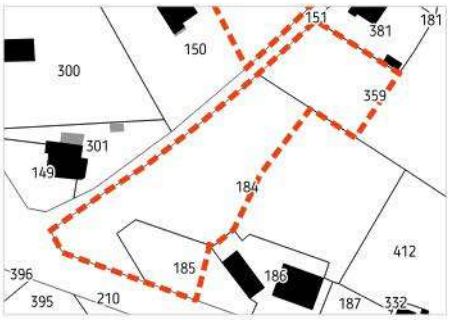
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

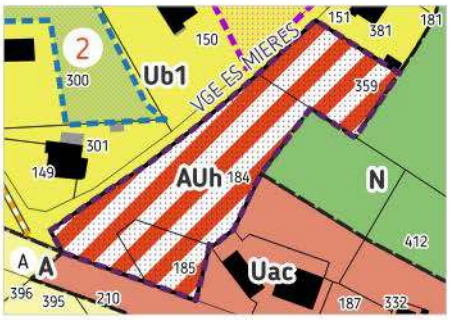
Les haies bocagères et le talus existants **(4)** seront préservés autant que possible, afin de préserver les limites visuelles avec la route, les parcelles riveraines et la zone agricole. À l'Ouest et au Sud, des haies bocagères seront plantées afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(5)**. Les stationnements publics seront regroupés sous forme de poche **(6).** Les haies bocagères situées au centre du secteur seront préservées, il sera toutefois nécessaire de réaliser deux percées **(7).** Les arbres identifiés seront préservés et valoriser dans les aménagements **(8).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à proximité, au nord-ouest, du centre de la commune du Mesnil-Eury. Il est bordé, au sud, par la RD900 et, à l'ouest, par une voie communale (rue du Village des Mières).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est essentiellement plat et sa limite sud, le long de la route départementale, est marquée par un talus. Il est également bordé d'une haie le long de la voie communale, à l'ouest. Quelques motifs végétaux occupent le secteur dans sa partie nord.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire, et des constructions plus anciennes et traditionnelles parfois mitoyennes.

La RD900, très circulée, sépare le bourg en deux. Le site se trouve dans sa partie nord, en face de la mairie. Il est bordé, à l'ouest, par une ligne électrique à basse tension.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie communale, à l'ouest **(1)**, La voie sera mutualisée autant que possible entre les habitations et sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. À double-sens, elle aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

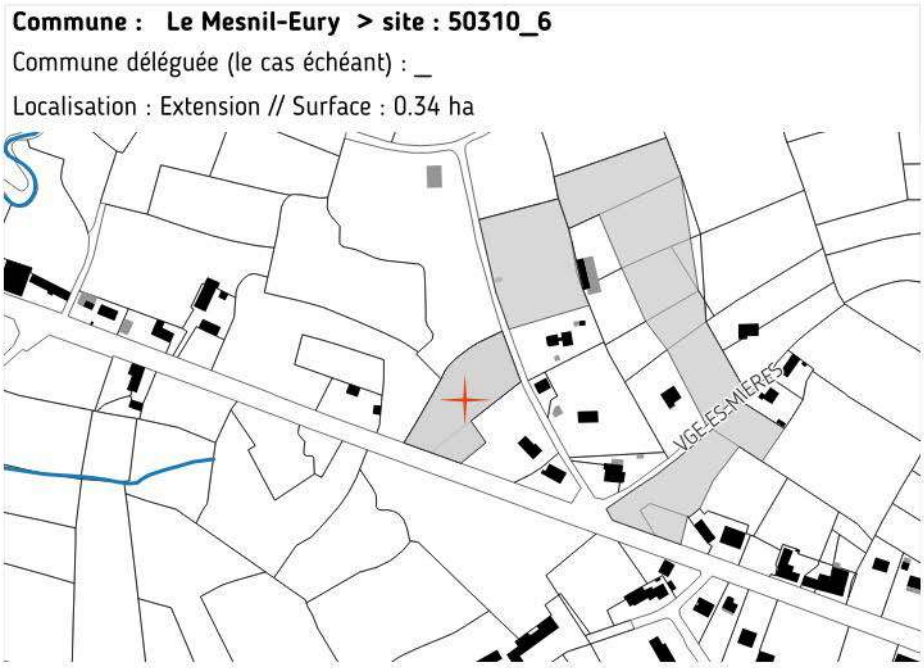
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

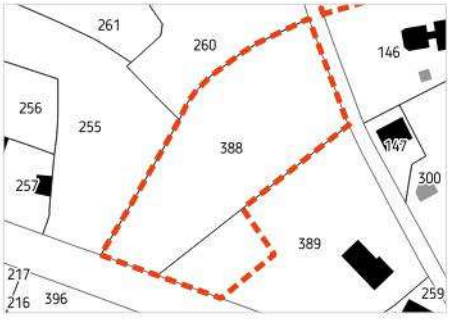
Le talus au sud du secteur **(2)** sera préservé et pourra être renforcé ou planté, afin d'assurer la transition avec la RD900. Le recul depuis la route sera également renforcé par l'implantation d'espaces plantés (jardins) au sud **(3)**. La transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, habitées ou non, devra être assurée, afin de limiter les vis-à-vis et renforcer les limites physiques avec la zone naturelle.

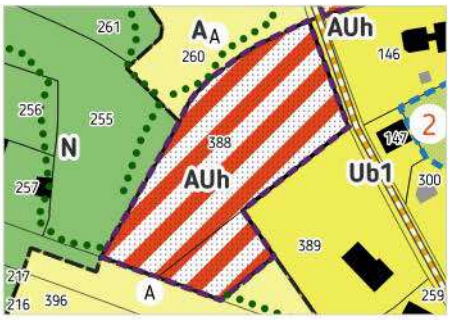
Les haies et motifs végétaux existants seront conservés **(4)** et de nouvelles haies **(5)** pourront être plantées, afin d'assurer la transition avec les parcelles riveraines et la voirie.



// SITE ET SITUATION

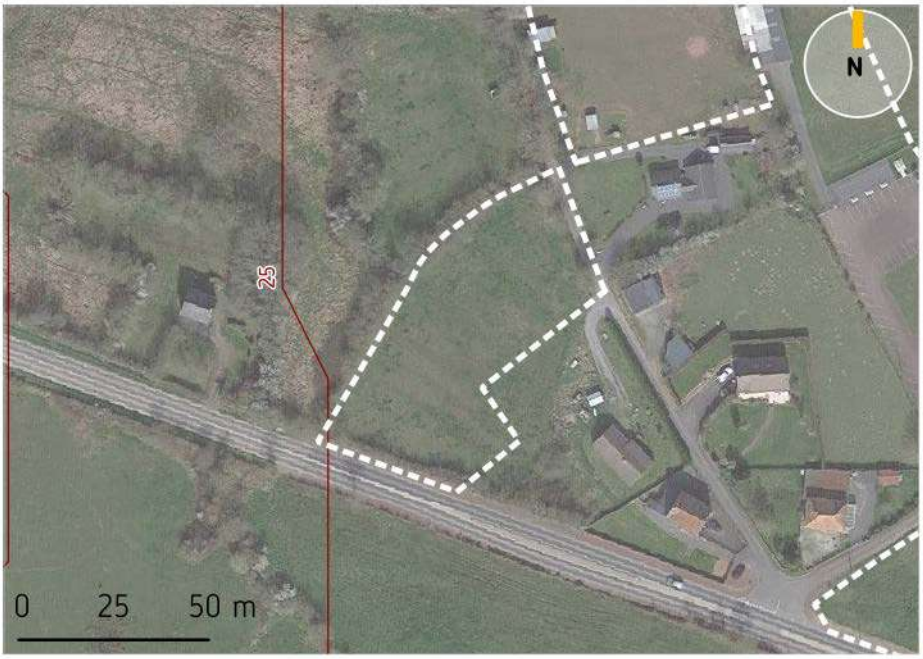






Le site constitue un espace d'extension situé à proximité, au nord-ouest, du centre de la commune du Mesnil-Eury. Il est bordé, au sud, par la RD900 et, au nord, par une voie communale, fréquentée par les promeneurs.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat et bordé de haies bocagères à l'ouest et au sud. Il est ouvert sur la parcelle habitée riveraine, à l'est.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de types pavillonnaire.

Le site est desservi, au nord, par la voie communale, aménagée pour la circulation jusqu'à l'habitation riveraine.

Il est longé par la RD900, très circulée, mais sa séparation est assurée par un talus planté d'une haie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

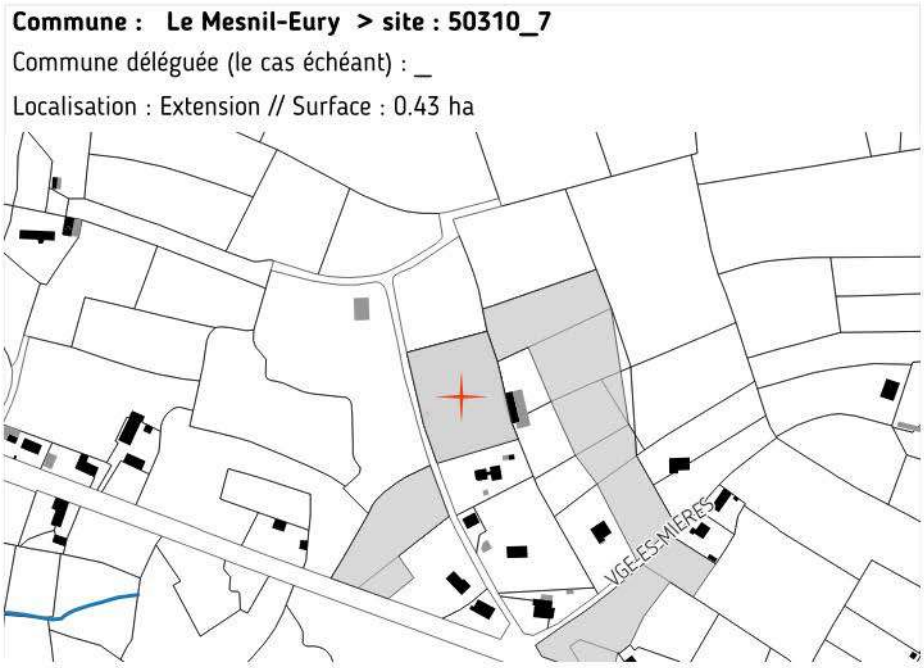
L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie communale, au nord-est **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. À double-sens, elle aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu **(2)**.

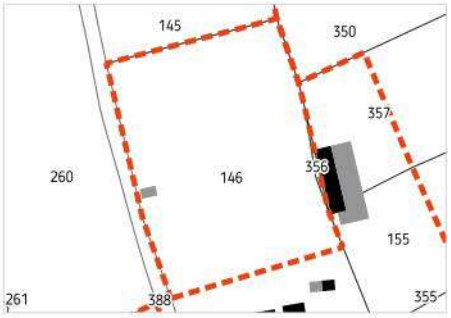
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions.

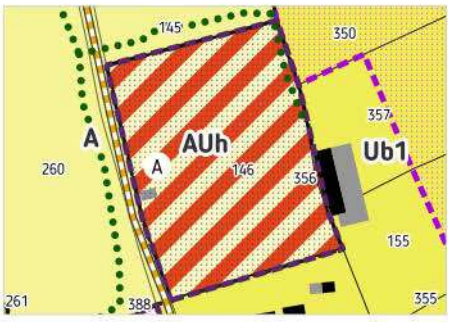
Les haies existantes seront préservées **(3)**, afin de maintenir une frontière physique entre le secteur de projet, les parcelles habitées riveraines et la voirie. La mise en place d'une transition végétale harmonieuse matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'habitation riveraine devra être intégré à l'aménagement **(4)**, afin de limiter les vis-à-vis.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à proximité, au nord-ouest, du centre de la commune du Mesnil-Eury. Il est bordé, en limite Ouest, par une voie communale, fréquentée par les promeneurs.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat et bordé de haies bocagères à l'ouest, au Nrd et à l'Est. Il est ouvert sur la parcelle habitée riveraine, au Sud.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de types pavillonnaire isolées.

Le site est desservi, au Sud, par la voie communale, aménagée pour la circulation jusqu'à l'habitation riveraine.

Un chemin rural (Hôtel Bertaux) qui présente les caractéristiques d'un chemin creux, longe la limite Ouest du site, il est bordé de part et d'autre de talus plantés et arborés.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie communale, au Sud **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. À double-sens, elle aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu **(2)**.

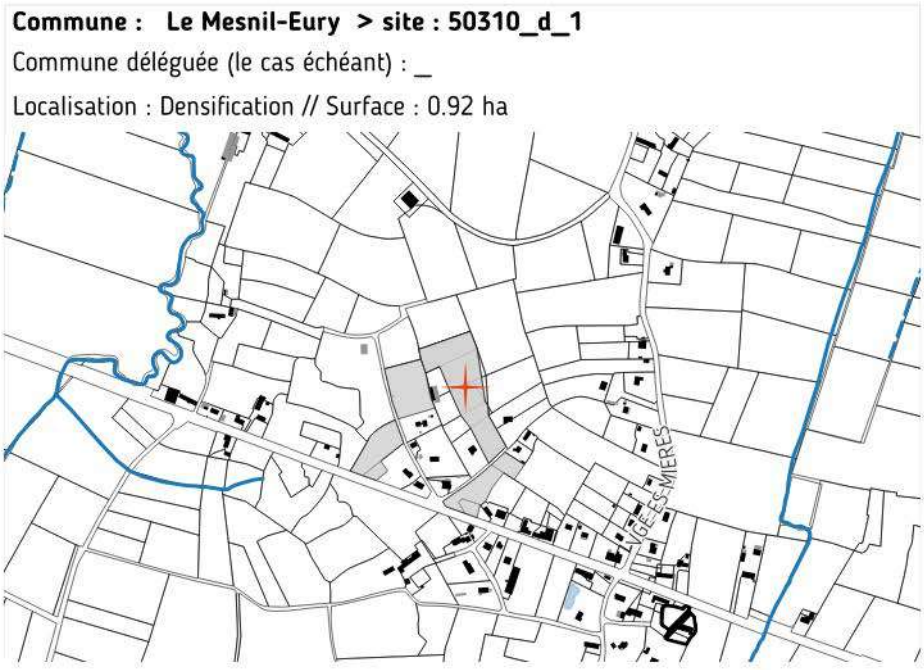
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions.

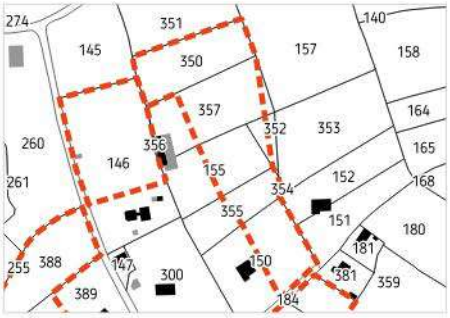
Les haies existantes seront préservées **(3)**, afin de maintenir une frontière physique entre le secteur de projet, les parcelles habitées riveraines et la voirie. La mise en place d'une transition végétale harmonieuse matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'habitation riveraine au sud devra être intégré à l'aménagement **(4)**, afin de limiter les vis-à-vis.

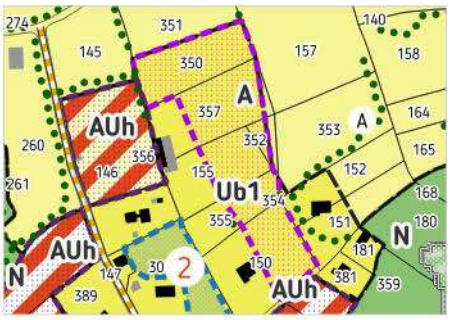


1

// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé à proximité, au nord, du centre de la commune du Mesnil-Eury. Il est bordé, au sud, par une voie communale (rue du Village des Mières).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Il est bordé de haies bocagères, sauf au sud-ouest, où il est ouvert sur la salle des fêtes et son espace de stationnement.

Le site s'étend sur l'emprise de l'ancien terrain de football de la commune, il est donc essentiellement plat, et se trouve à proximité de la salle des fêtes.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de types pavillonnaire.

Il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

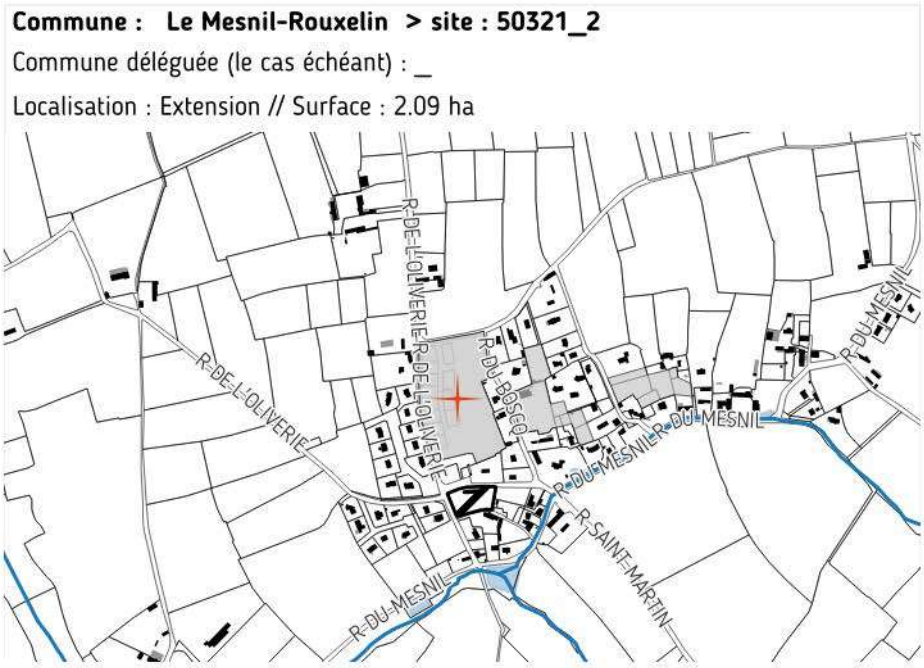
L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie communale, au sud **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. À double-sens, elle aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Elle sera préférentiellement située à l'ouest, longeant le secteur de la salle des fêtes et de son espace de stationnement, afin d'assurer un recul permet de limiter les nuisances. Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu **(2)**.

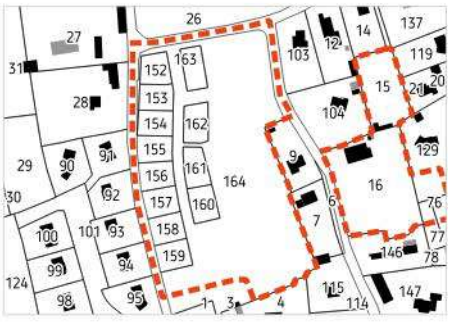
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions.

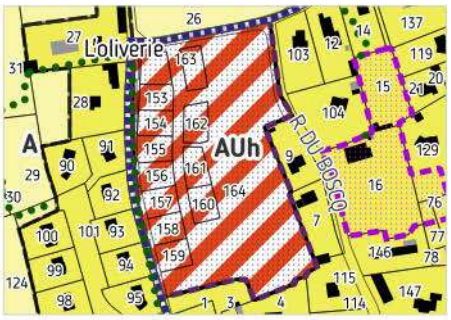
Les haies existantes seront préservées **(3)**, afin de maintenir une frontière physique entre le secteur de projet, les parcelles riveraines et la zone agricole. La mise en place d'une transition végétale harmonieuse matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la salle des fêtes devra être intégré à l'aménagement **(4)**, afin de conforter le recul au-delà de la voie de desserte.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune. Il est bordé, à l'ouest, par la RD88 (rue de l'Oliverie) et, au nord et à l'est, par la rue du Boscq, toutes deux inscrites au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire.

Il est bordé, au sud, par un large espace de stationnement sur lequel est ouvert le secteur.

Le site est essentiellement plat, surélevé par rapport à la rue : il est longé par un talus de part et d'autre de ses limites. Il est également bordé de haies le long des voiries et occupé, en son cœur, par une haie bocagère partielle.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. 25 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 12 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

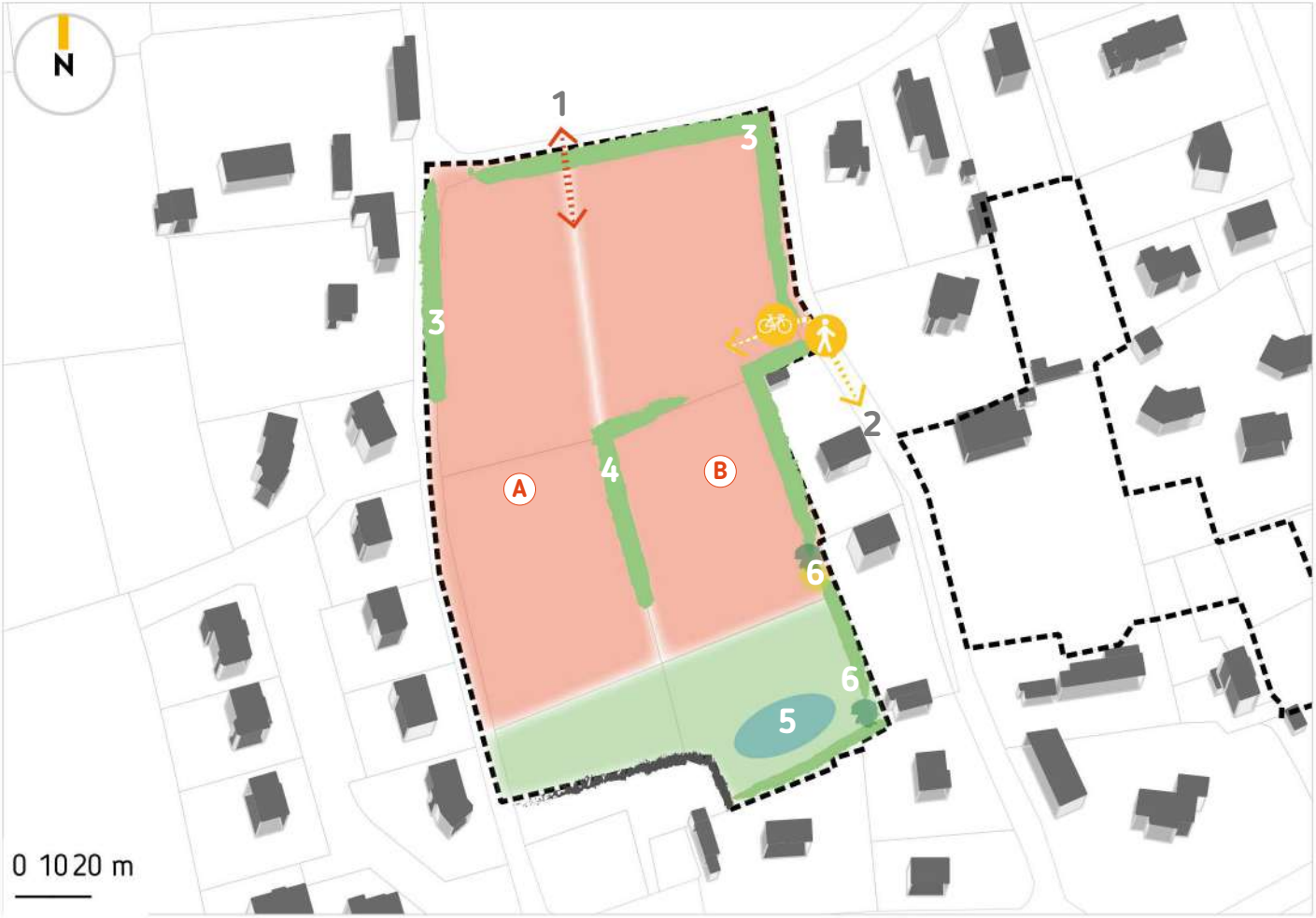
_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A), dans un premier temps, accueillant 12 logements, et une tranche (B), dans un second temps, accueillant 13 logements.

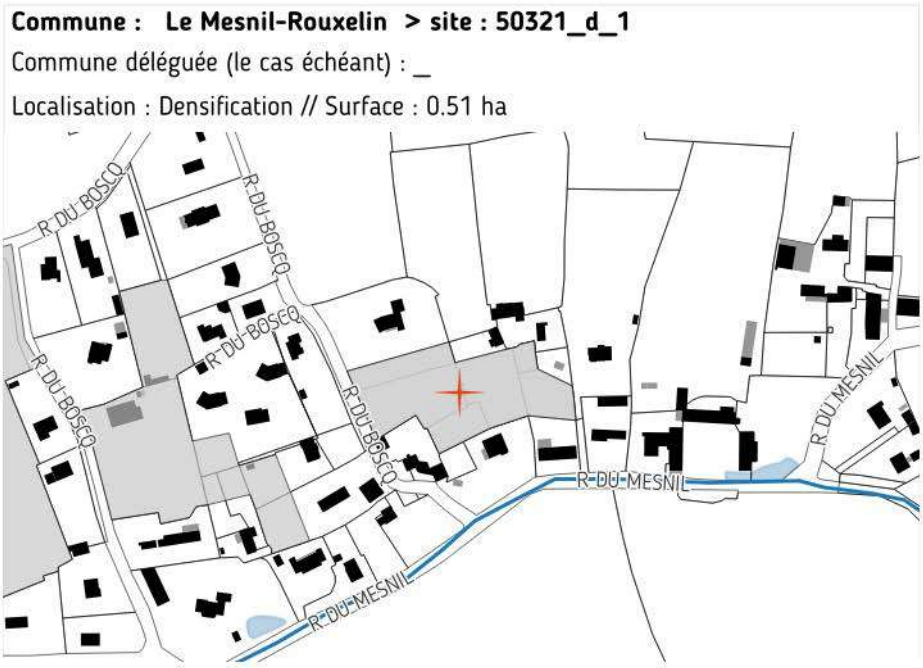
L'accès aux constructions se fera au nord du site, depuis la rue du Boscq **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un accès piéton sera réalisé par à une ouverture ponctuelle de la haie en partie est **(2)**.

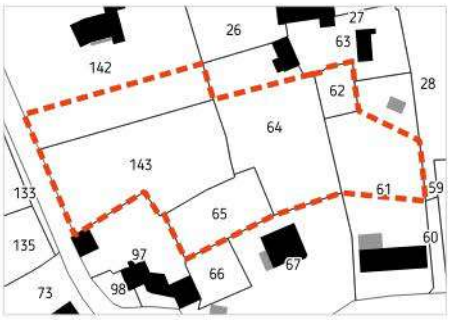
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

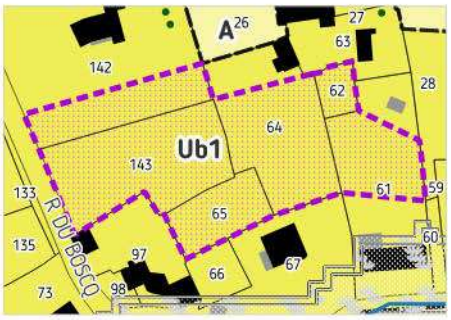
Les haies et les alignements d'arbres seront conservés autant que possible **(3)**, afin de préserver les transitions végétales existantes avec les parcelles riveraines, mais l'aménagement veillera toutefois à garantir une bonne visibilité de la RD88 (rue de l'Oliverie). La haie existante au sein du secteur sera également préservée dans la mesure du possible, à l'exception des percements indispensables à la création de la voirie **(4)**. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera crée au sud du site **(5)**. La plantation de quelques arbres et une transition harmonieuse en limite sud et sud-ouest **(6)** permettrons la diminution du vis-à-vis avec les parcelles proches.



// SITE ET SITUATION

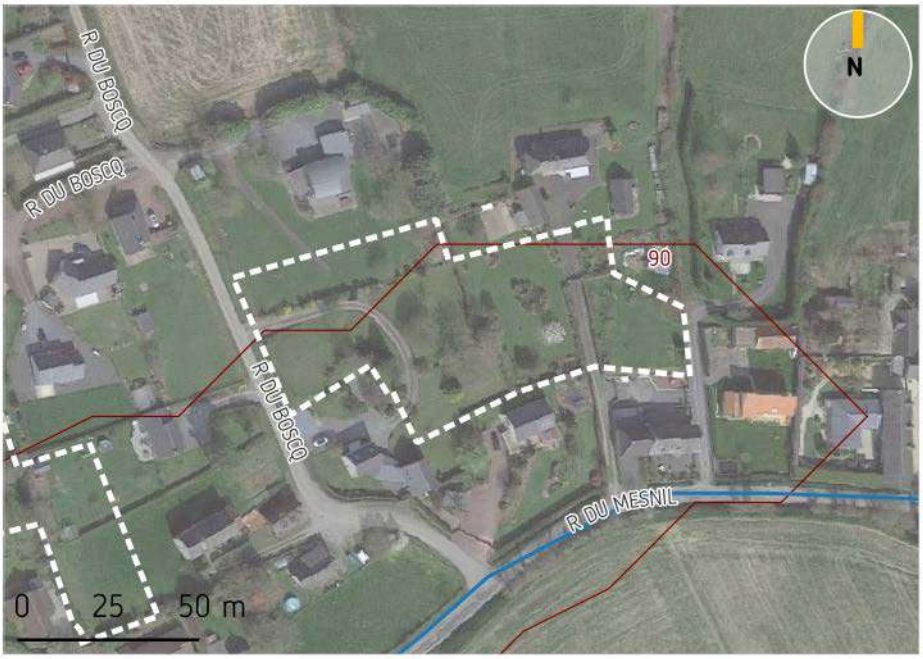






Le site constitue un espace de densification situé au nord-est du centre-bourg de la commune. Il est bordé, à l'ouest, par la rue du Boscq, à l'est, par une impasse desservant plusieurs habitations, et se trouve à proximité de la RD91 (rue du Mesnil).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Le secteur s'insère au sein de ce tissu résidentiel sur des fonds de jardins occupés par divers motifs végétaux.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

13 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

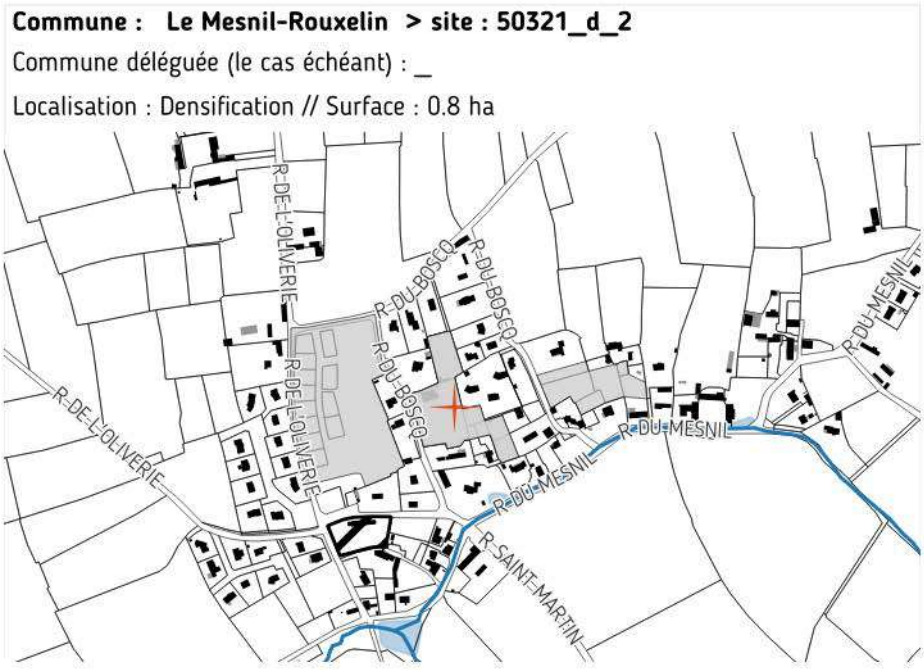
L'accès, qui sera mutualisé autant que possible, se fera depuis la rue du Boscq, à l'ouest, préférentiellement depuis l'accès existant qui sera prolongé **(1)**. L'aménagement veillera à intégrer la desserte de l'habitation existante au sud-ouest **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules sera prévu dans l'aménagement **(3)**. Une voie douce pourra être prévue au sud du secteur, empruntant la voie d'accès privée existante **(4)**.

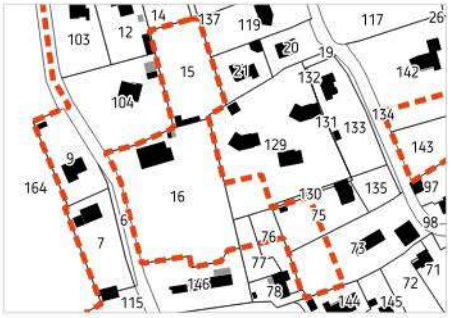
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site et veillera à l'intégration du bâti dans la partie nord-ouest de la parcelle, où un talus important définie deux niveaux différents **(5)**. Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), afin de participer aux performances énergétiques des constructions. La mitoyenneté est encouragée sur ce secteur, et attendue du 20% minimum des logements.

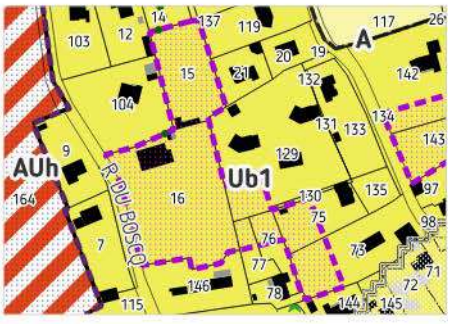
Les espaces verts permettent d'assurer le recul et les transitions avec les éléments structurants. Au sud, ils permettent d'assurer la préservation des haies et des alignements d'arbres existants, ainsi qu'un recul par rapport aux vis-à-vis des habitations voisines **(6)** ; à l'ouest, la préservation de la haie permet d'assurer le recel avec la rue du Bosq **(7)**. L'implantation des haies sera modifié ponctuellement pour permettre la création d'une circulation interne au site.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé au nord-est du centre-bourg de la commune. Il est bordé, à l'ouest, par la rue du Boscq, à l'est, par une impasse desservant plusieurs habitations, et se trouve à proximité de la RD91 (rue du Mesnil).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Le secteur s'insère au sein de ce tissu résidentiel sur des fonds de jardins et espaces enherbés occupés ponctuellement par divers motifs végétaux et bordés de haies.

Les ruines d'une ancienne construction occupe le secteur dans sa partie ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

13 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases indépendantes : une tranche (A) et une tranche (B).

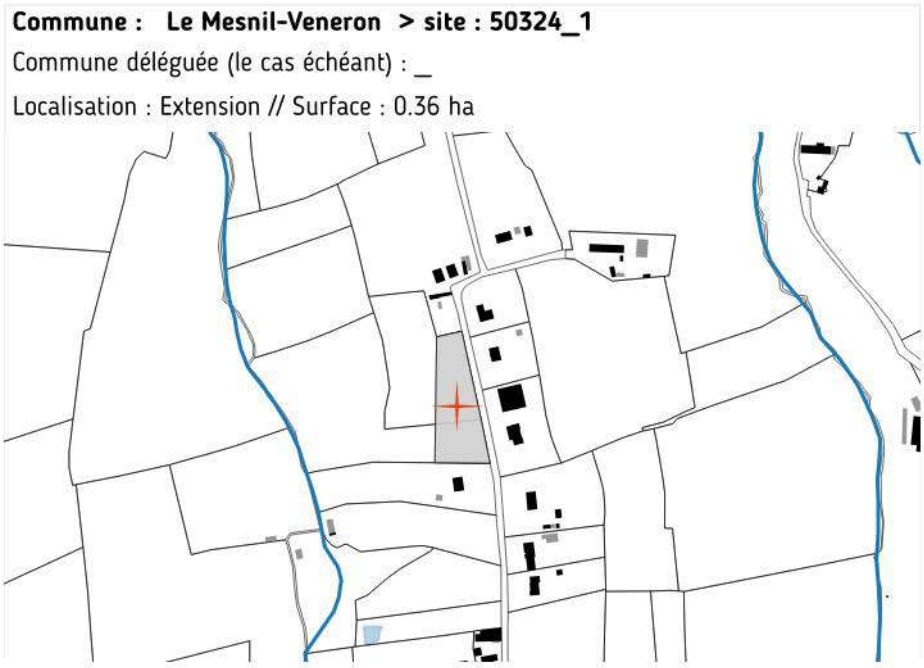
Pour la tranche (A), l'accès, qui sera mutualisé autant que possible, se fera, à l'ouest, depuis la rue du Boscq **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement **(2)**. Un espace de stationnement mutualisé pourra également être aménagé au sein du secteur, le long de la voie de desserte, destiné notamment aux constructions dans la partie nord **(3)**. La desserte dédiée aux piétons et cyclistes se fera en empruntant cette nouvelle circulation sans restriction de circulation. Une liaison douce pourra être aménagée au nord, elle sera néanmoins carrossable, et utilisée de façon exceptionnelle par les véhicules motorisés **(4)**. L'accès à la tranche (B) se fera, à l'est, par une voie indépendante de la tranche (A) **(5)**.

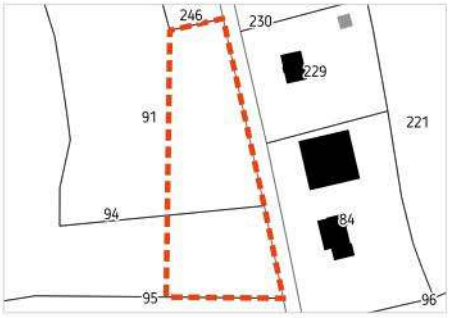
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site. Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes, qui privilégie la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) et participe aux performances énergétiques des constructions.

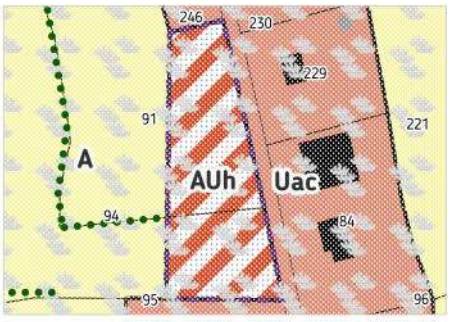
Les motifs végétaux seront préservés autant que possible. Le long des limites du site, les haies existantes seront conservés au maximum, afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines **(6)**. Des haies pourront être plantées là où elles sont absentes **(7)**. A l'ouest, la préservation du talus planté permet d'assurer le recul vis-à-vis du rue du Bosq **(8)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est de la commune. Il est longé, à l'est, par la route de la Faverie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est relativement plat et traversé d'une haie bocagère. Il est ouvert à l'ouest, sur la zone agricole.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire et des bâtiments d'activités (un hangar de stockage se trouve en face du secteur, de l'autre côté de la voirie). Il est bordé, à l'ouest, par une zone agricole.

Un accès agricole existant dessert le secteur depuis la route de la Faverie. Une haie arborée sépare le secteur de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

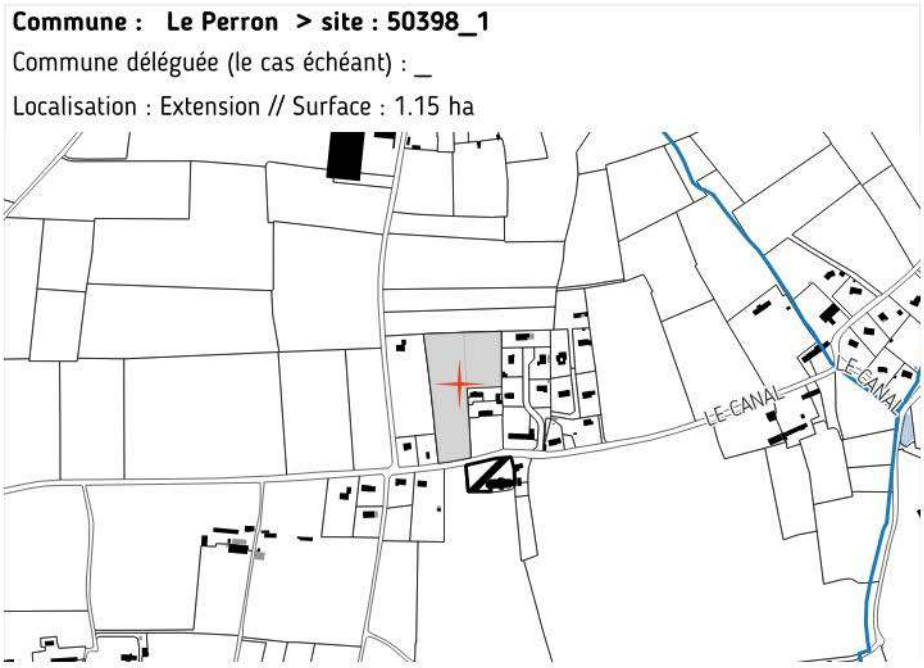
L'accès aux constructions se fera directement depuis la route de la Faverie, à l'est **(1)**, Les accès seront mutualisés autant que possible et l'utilisation de l'accès agricole existant sera encouragée afin de préserver le linéaire de haie bordant la voirie. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et garantir l'accès aux engins agricoles pour les parcelles à l'ouest du secteur **(2)**.

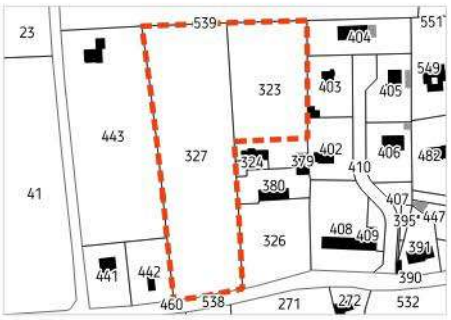
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les haies existantes en limites parcellaires seront préservées autant que possible, afin de préserver la transition vers les parcelles riveraines et limiter les vis-à-vis, sauf où elles doivent être percées pour la création de voiries d'accès **(3)**. Une haie bocagère pourra être plantée, à l'ouest, afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(4)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune. Il est longé au sud par la RD213E3.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers le sud-est marque le site. Il constitue actuellement une prairie enherbée et surélevée par rapport à la rue et séparé des autres parcelles par des haies et quelques arbres.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire. Il est bordé, au nord et au nord-ouest, par des terrains agricoles.

L'église Notre-Dame de la Visitation et son cimetière se trouvent en face du secteur de projet, de l'autre côté de la route départementale.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A), dans un premier temps, et une tranche (B), dans un second temps.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD213E3, au sud de la parcelle **(1)**, empruntant une voie partagée entre véhicules motorisés et modes doux, qui va longer la limite est du site **(2)**. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement, et son aménagement servira à amorcer la voirie vers la tranche (B).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les haies existantes en limites parcellaires seront préservées autant que possible, afin de préserver la transition vers les parcelles riveraines et limiter les vis-à-vis **(3)**. De nouvelles haies pourront être plantées là où elles sont aujourd'hui absentes **(4)**.

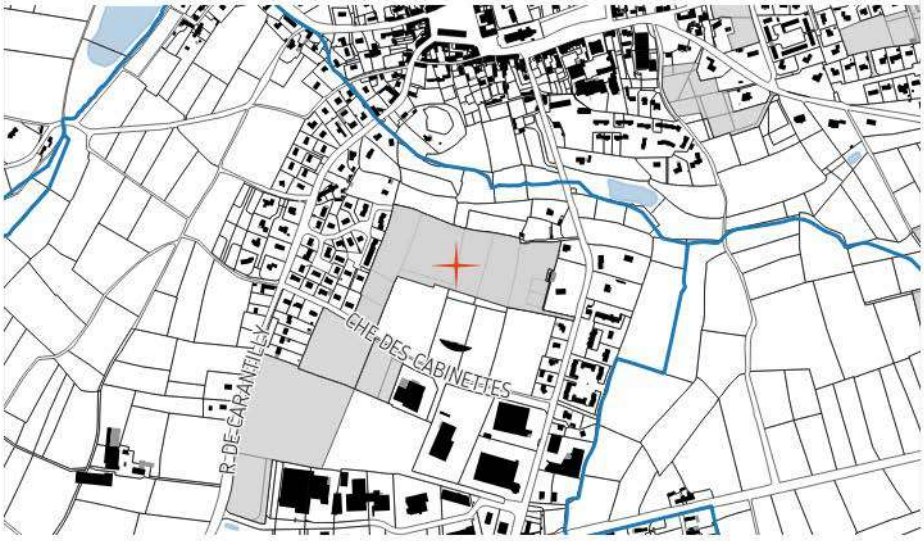


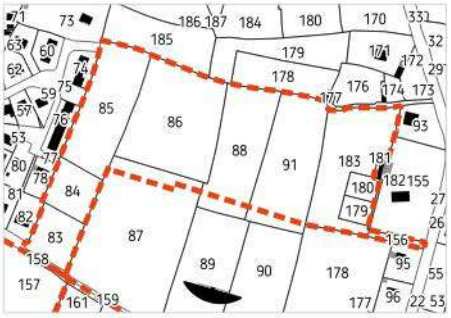
// SITE ET SITUATION

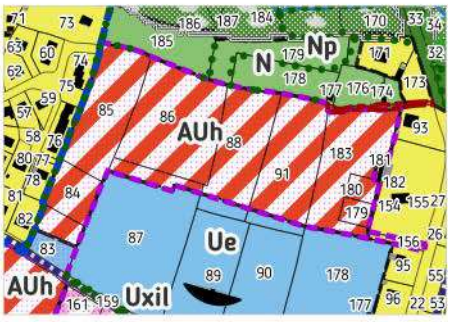
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_2

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Densification // Surface : 3.84 ha







Le site est situé au sud du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au sud, par la voie de desserte du stade et par la rue au Loup/chemin des Cabinettes, identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Il est connecté à la RD399 (route de Quibou) au sud-est du secteur.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé de prairies enherbées étendues sur différentes parcelles. Il est marqué par une pente vers le nord, en direction du ruisseau.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et des habitations mitoyennes.

Il encadre le stade situé au sud. Il est bordé, à l'ouest, du lotissement des Hauts du Surville et au nord, d'une zone naturelle puis d'une une zone naturelle sensible à fort intérêt environnemental et paysager, composée d'une zone humide. Au sud de la zone d'équipement se trouve une zone à dominante industrielle et artisanale, en développement.

Une étude d'aménagement est en cours sur le secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements à l'hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en minimum de deux phases.

Trois accès sont possibles. Au nord, l'accès aux constructions se fera directement depuis le lotissement des Hauts de Surville, par l'espace disposé à cet effet **(1)**. Au sud, l'accès se fera depuis la rue au Loup, puis par la voie de desserte du stade **(2)**, À l'est, se fera directement depuis la RD399 (route de Quibou) **(3)**. Les voies seront partagées entre véhicules motorisés et mobilités douces. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Une liaison douce connectera les différentes tranches, et se poursuivra au nord-est, par l'emplacement réservé à cet effet **(4)**, et au nord-ouest, par l'amorce de voirie depuis le lotissement des Hauts de Surville **(5)**.

L'aménagement devra prendre en compte le relief et l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement.

Les haies bocagères existantes situées en limites et à l'intérieur du secteur, devront être préservées au maximum dans la mesure du possible afin de maintenir les frontières physiques existantes. Elles seront éventuellement renforcées et un espace planté sera aménagé au nord afin d'assurer la transition avec la zone naturelle à proximité **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

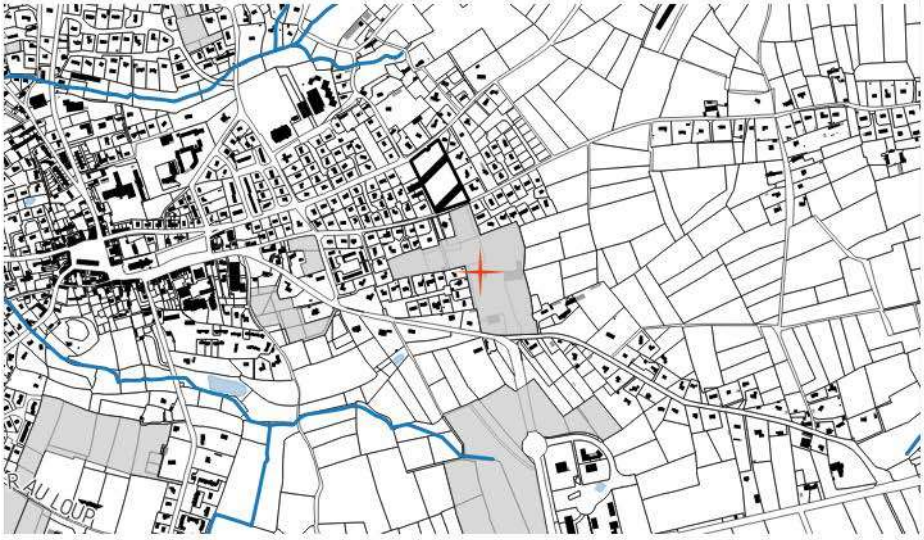


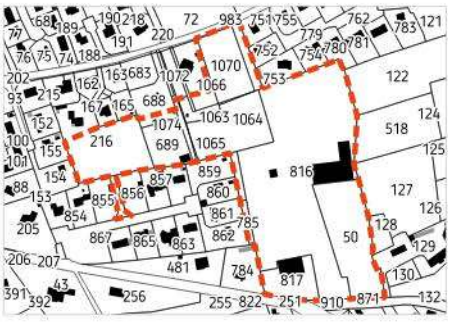
// SITE ET SITUATION

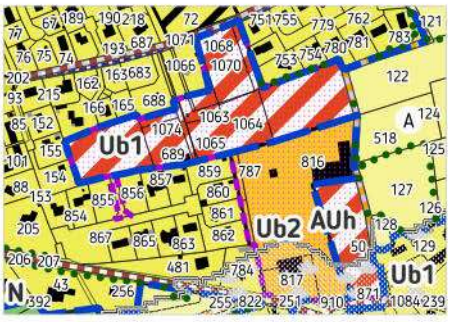
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_5

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Densification // Surface : 4.25 ha







Le site constitue un espace situé à l'est du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au sud, par la RD53 (rue de Saint-Lô) et, au nord, par la RD446 (rue du Mesnil Amey), identifiée au schéma cyclable et au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur des secteurs à urbaniser **(A)** et un secteur déjà urbanisé **(B)**. Le site est actuellement occupée par des serres et un point de vente, partiellement démolis, ainsi que d'autres constructions agricoles de tailles diverses **(C)**.

Le site s'insère entre une zone urbanisée, à l'ouest, constituée d'habitations de type pavillonnaire, et de quelques habitations mitoyennes **(D)**, et une zone agricole, à l'est.

Des accès sont existants au nord et au sud du secteur, depuis les routes départementales. Le périmètre s'étend également jusqu'à la voie de desserte du lotissement Rue du 13 Juin, à l'ouest.

Le site est bordé, à l'est, par des haies bocagères et comprend une zone boisée à l'ouest **(E)**. Un talus marque une différence de niveau de 5m au cœur du site **(F)**. Une zone humide s'étend sur le sud du secteur, mais celui-ci est déjà construit et artificialisé.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle, à l'exception des commerces (logements, artisanat, équipements).

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en trois phases : une tranche (A), une tranche (B) (qui sera conditionnée à la réalisation de la tranche (A)) et une tranche (C).

Au sud, l'accès aux constructions de la tranche (A) se fera directement depuis la D53 (rue de Saint-Lô) **(1)**. Au nord, l'accès aux constructions (tranche (B)) se fera directement depuis la RD446 (rue du Mesnil Amey) par la voie d'accès existante **(2)**. À l'ouest, un accès complémentaire sera prévu pour desservir la tranche (C) et connectera le site à la voie de desserte du lotissement Rue du 13 Juin **(3)**. Leurs gabarits devront être cohérents avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et devront être prévus des espace dédiés au retournement des véhicules **(4)**. Ils pourront servir au stationnement mutualisé des véhicules. Les voies seront partagées entre véhicules motorisés et mobilités douces. En supplément, des perméabilités piétonnes devront être assurées sur l'ensemble du secteur, et seront préférentiellement situées le long des haies.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Une diversité des formes d'habitat sera recherchée et le secteur accueillera différentes formes de logements (individuelles et intermédiaires). À l'ouest (tranche (C)), dans la continuité du tissu existant, le secteur pourra accueillir des habitations de type pavillonnaire ou mitoyen. Au nord-est (tranche (B)), le secteur assurera une densité plus importante avec de l'habitat mitoyen et de l'habitat intermédiaire. De même qu'au sud (tranche (A)) où ces formes d'habitat seront mêlées à de l'artisanat et/ou des équipements.

Exemple d'implantation



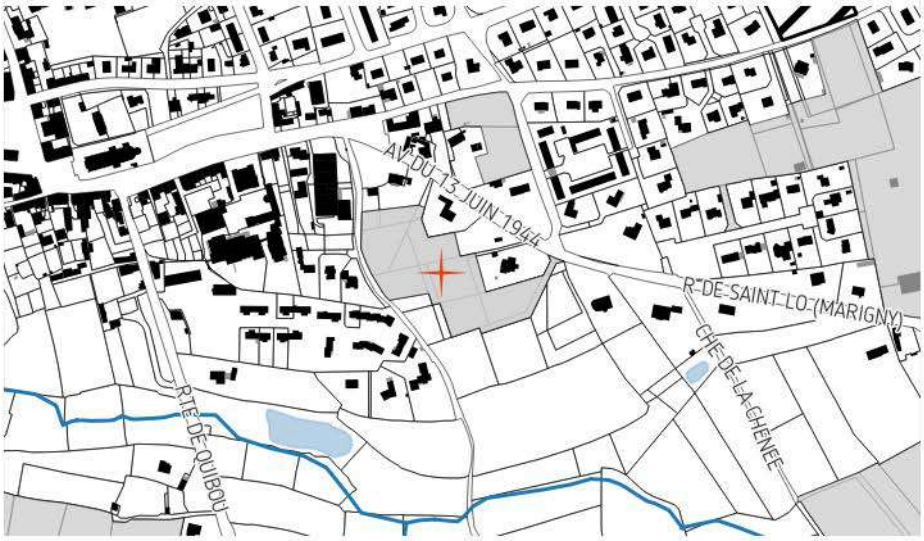


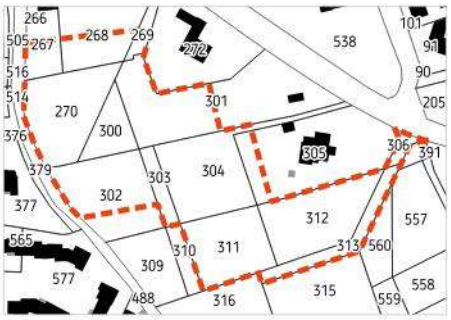
// SITE ET SITUATION

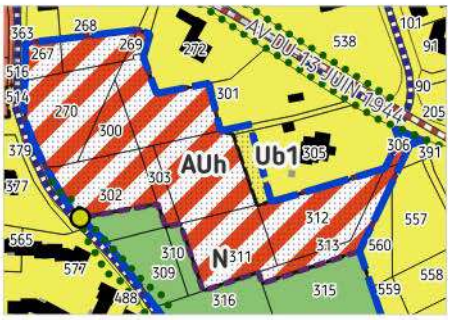
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_6

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Extension // Surface : 1.12 ha

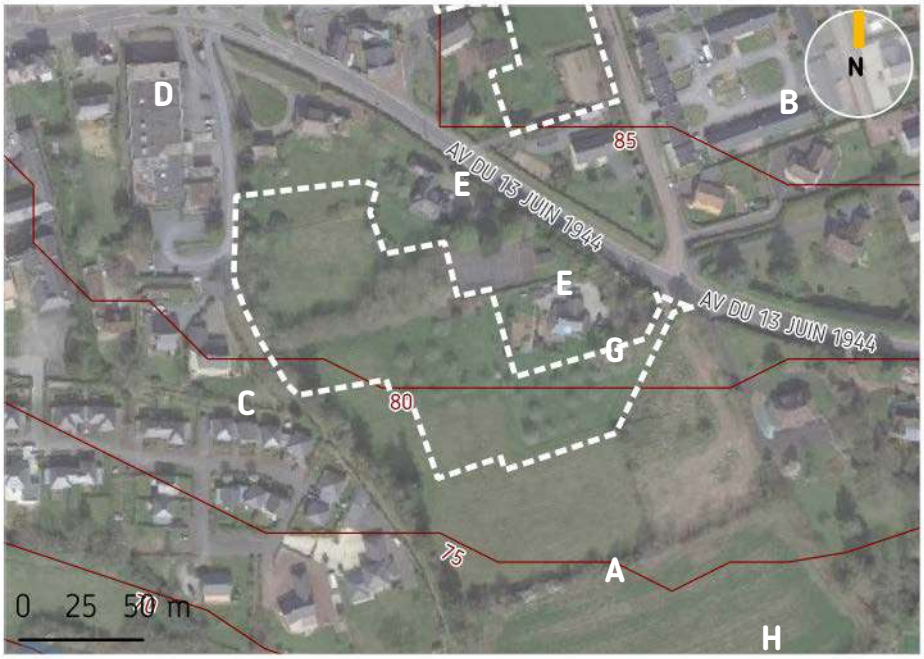






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au nord, par la RD53 (avenue du 13 juin 1944) identifiée au schéma cyclable et, à l'ouest, par un chemin rural. Tous deux sont identifiés au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur plusieurs parcelles, constituées d'espaces enherbés et des fonds de jardin des habitations au nord. Il est bordé par une haie arborée au sud et des multiples motifs végétaux occupent le site. Le site est marqué par une légère pente vers le sud, au sein d'une vallée qualitative.

Le secteur se situe à proximité directe des premiers services et équipements (écoles, mairie) et à moins de 400m du centre-ville et de ses commerces.

Il s'insère entre une zone naturelle, au sud **(A)**, et une zone urbanisée, constituée à l'est, d'habitations de type pavillonnaire et mitoyen **(B)**, et à l'ouest, d'un tissu relativement mixte, constituée d'habitations **(C)** et de constructions fonctionnelles (centre de services du Clos l'Évêque et mairie) **(D)**. Des habitations cossues se trouvent à proximité directe du site **(E)**. Deux habitations, non-visibles sur l'image, occupent la parcelle voisine à l'est **(F)**.

Un accès déjà existant dessert le site depuis la RD53 et passe entre les habitation existantes **(G)**. La voie de desserte de centre du Clos l'Évêque borde le site à l'ouest. Un emplacement réservé est inscrit au sud du secteur pour l'aménagement d'une liaison douce **(H)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

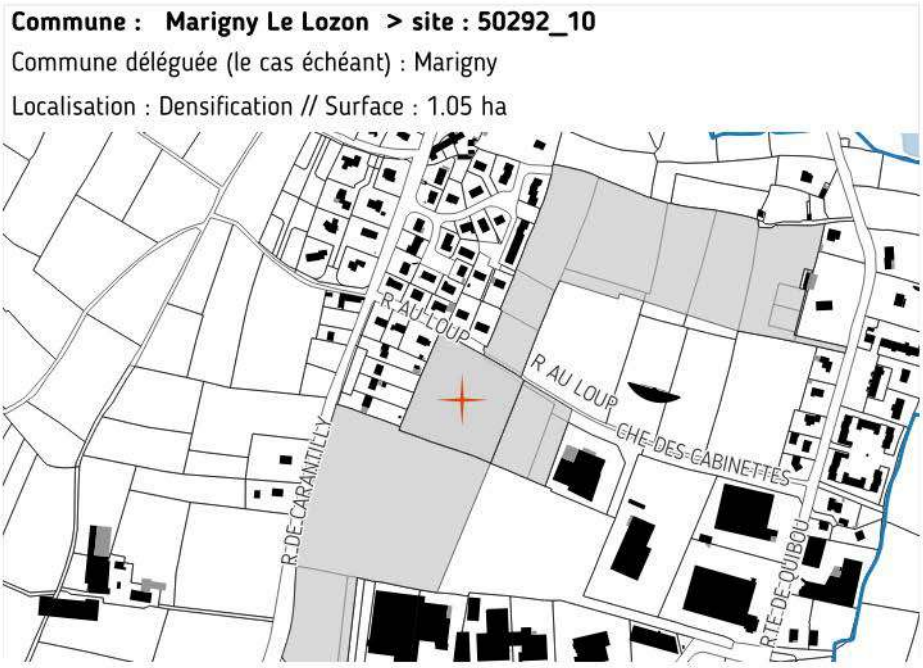
L'accès à l'ensemble des constructions se fera, au Nord-Ouest, directement depuis l'impasse Le Clos l'Evêque **(1)**. La voie sera à double sens et sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces **(2)**. Le gabarit des voies de desserte devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une liaison douce connectera le site au chemin inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée **(3)**. Les stationnements publics seront regroupés sous forme de poche. Les espaces de retournement nécessaires **(4)** devront présenter un traitement de qualité, et recherche à limiter l'imperméabilisation des sols. La gestion des eaux pluviales de ruissellement intégrée dans les aménagements devra être étudiée et privilégiée.

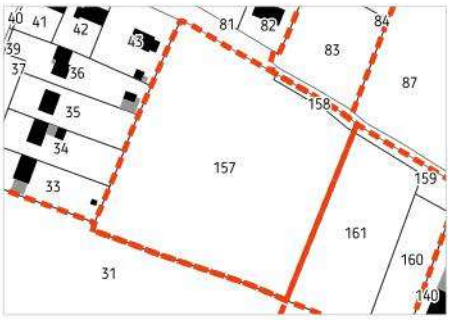
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. À l'instar du tissu environnant, la mitoyenneté (ou d'autres formes d'habitat innovantes et moins consommatrices d'espace) est fortement encouragée, de façon à limiter les surfaces artificialisées. Le caractère végétal du site est à valoriser autant que possible tout en accueillant la densité attendue.

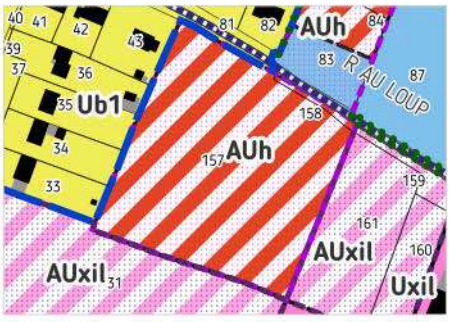
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Les motifs végétaux identifiés seront conservés autant que possible, si l'aménagement le permet **(5)** et les haies bocagères préservées **(6)** afin de maintenir les frontières physiques existantes. Des haies pourront être plantées le long des limites **(7)**, afin de garantir la transition avec les habitations voisines et les parcelles agricoles au Sud.



// SITE ET SITUATION







Le site est situé au sud du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au nord, par la voie de desserte du stade et par la rue au Loup/chemin des Cabinettes, identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé d'une prairie enherbée. Il est marqué par une pente vers le nord et bordé, de toutes parts, par des haies bocagères, sauf au nord-est, où la limite est partiellement dégagée.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire et mitoyen, et des bâtiments accueillant des activités économiques, artisanales et industrielles.

Il est bordé, au nord, d'une zone d'équipement sportifs, du lotissement des Hauts du Surville et d'un secteur de projet à vocation d'habitat ; à l'ouest, du lotissement Le Clos des Sobiers ; et au sud, d'une zone industrielle et artisanale, en développement. Les secteurs de projet visant à l'extension de la zone d'activités encadrent le site, à l'est et au sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

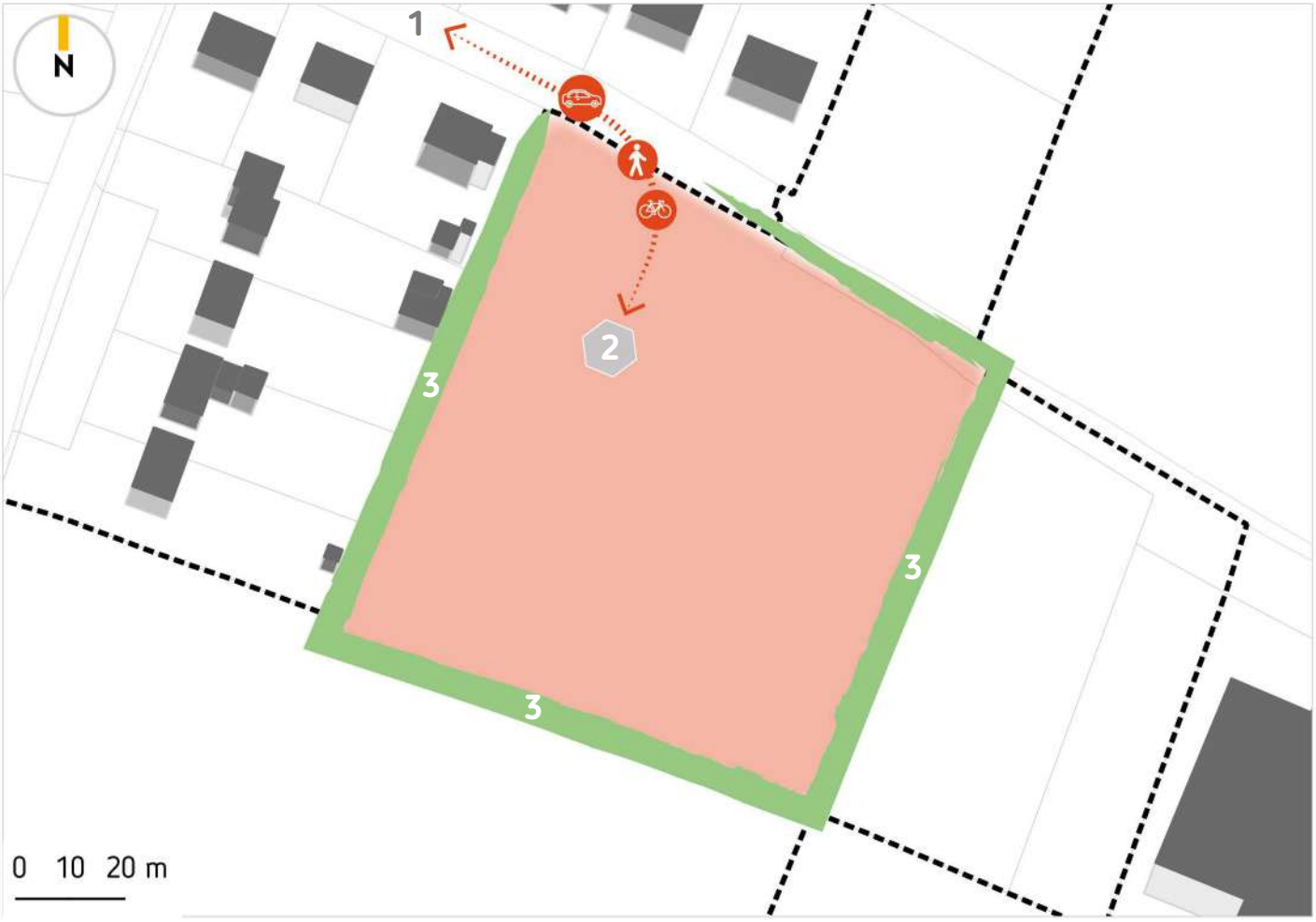
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

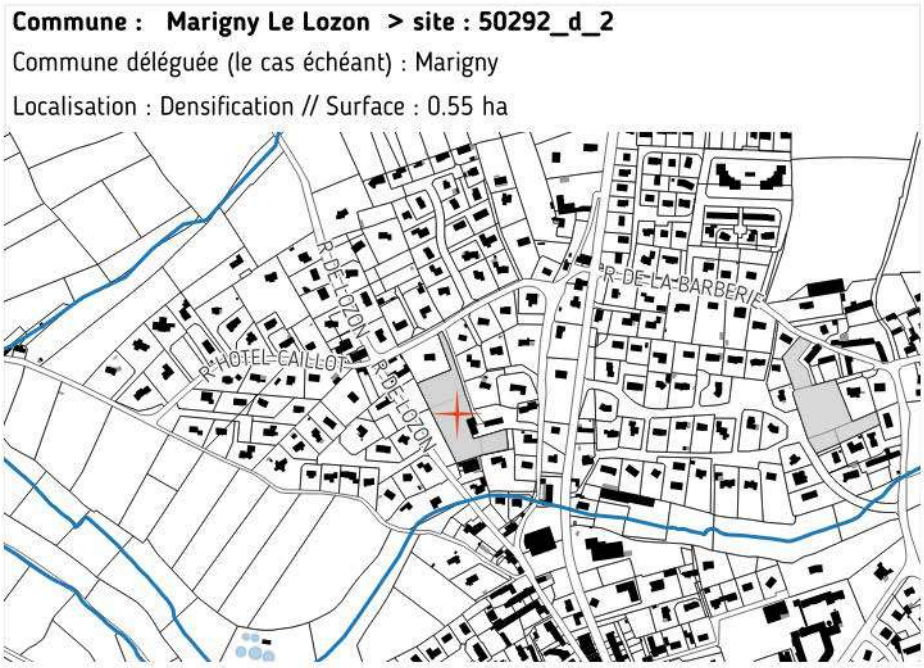
L'accès aux constructions se fera, au nord, par l'accès agricole existant, depuis la rue au Loup **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement pourra être prévu, afin d'assurer la bonne circulation des véhicules **(2)**.

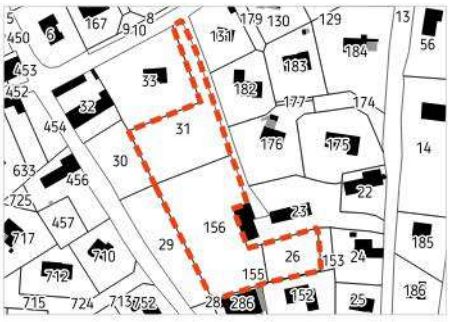
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration, limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. La mitoyenneté (ou d'autres formes d'habitat innovantes et moins consommatrices d'espace) est fortement encouragée, de façon à limiter les surfaces artificialisées, tout en assurant les objectifs de densité.

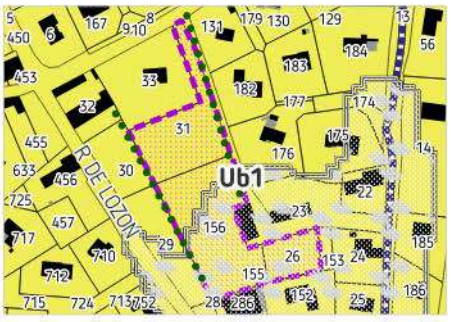
Les haies identifiées seront préservées et renforcées, afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**, notamment avec la zone d'activités. Les haies pourront éventuellement être doublées à l'est et au sud.



// SITE ET SITUATION

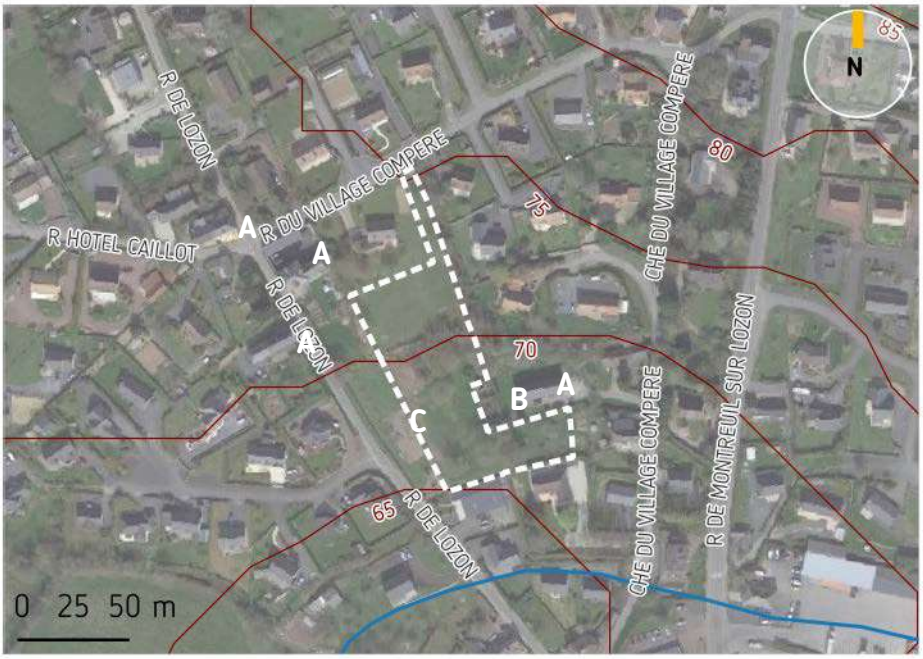






Le site constitue un espace de densification situé au nord du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, à l'ouest, par la RD94 (rue de Lozon) et, au nord, par la rue du Village Compère.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente marque le site vers le sud et un haut talus planté le délimite, à l'ouest, de la rue de Lozon, sur toute sa longueur.

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de type pavillonnaire. Le site s'insère néanmoins entre des parcelles occupées par quelques habitations historiques **(A)**. Une construction très dégradée le borde au sud-est **(B)**.

Au nord-est, la parcelle n°31 s'étend jusqu'à la rue du Village Compère et offre un accès direct. À l'ouest, la rue de Lozon connait un trafic relativement important.

Le site est occupé par de nombreux motifs végétaux et bordé de haies arborées, de toutes parts. La partie sud-ouest du secteur est aménagée en jardins **(C)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Du fait du trafic de la rue de Lozon et de la topographie du site (pente marquée par un haut talus à l'ouest du site), l'accès privilégié se fera au nord, directement depuis la rue du Village Compère, par l'accès pré-existant **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et elle sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu **(2)**.

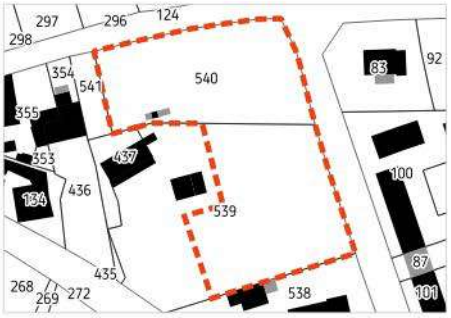
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les nouvelles constructions devront chercher à s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager, compte tenu de la présence de nombreux motifs végétaux. De fait, une forme d'habitat mitoyen, voire intermédiaire sera préférée, de façon à conserver au maximum la teneur végétale du site et à tendre vers une densité plus importante. Les constructions devront s'insérer, dans la mesure du possible, au sein des espaces délimités par les haies et les arbres existants.

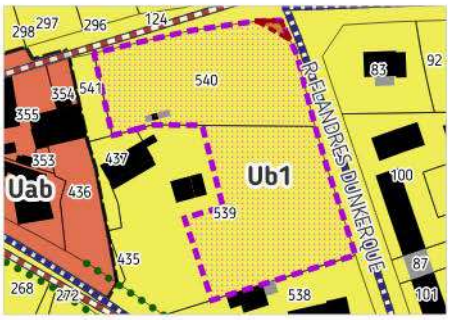
La haie arborée présente à l'est du secteur de projet **(3)** devra être préservée en totalité afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines. Les autres haies et motifs végétaux identifiés **(4)** pourront être conservées dans la mesure du possible, afin de préserver la qualité paysagère du site.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé à l'est du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au nord, par la RD446 (rue du Mesnil Amey), très circulée et inscrite au schéma cyclable et, à l'est, par la rue Flandres Dunkerque, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé de deux parcelles, aujourd'hui occupées par des jardins aménagés. Il est bordé, de toutes parts, de haies végétales (arborées à l'est), sauf à l'ouest, en limite de l'habitation existante **(D)**. Quelques motifs végétaux occupent le site. Il se délimite de la voirie par un talus, planté sur toute sa longueur. Une pente marque le site vers le sud.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire d'après-guerre ou mitoyennes. Ces dernières constituent un lotissement d'habitat social (Manche Habitat) situé à l'est **(A)**. Des constructions historiques se trouvent à proximité, vers l'ouest, marquant la fin de la zone correspondant au centre-bourg de Marigny Le Lozon **(B)**.

Le secteur est stratégiquement situé, à proximité du centre-bourg (environ 250m) et de ses services (école, mairie, commerces...)

Au nord-est du site se trouve un emplacement réservé **(C)** à vocation de sécurisation du carrefour et de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

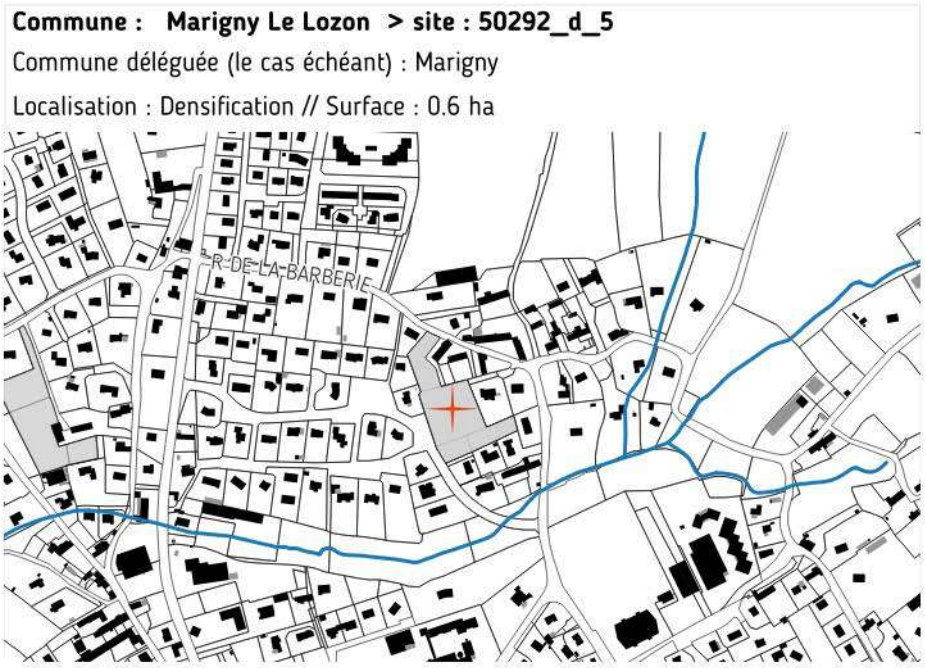
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue Flandres Dunkerque par l'accès pré-existant (talus aménagé, ouverture dans la haie, etc.) **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et prendra en compte le chemin piéton sécurisé existant aménagé rue Flandres Dunkerque **(2)**. L'accès, mutualisé et partagé avec les mobilités douces, devra prévoir un espace dédié au retournement des véhicules **(3)**.

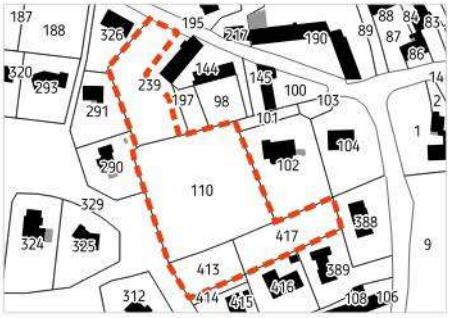
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les nouvelles constructions devront chercher à s'intégrer harmonieusement au tissu existant. Une diversification des formes urbaines est envisageable et la mitoyenneté encouragée afin de limiter la consommation d'espace.

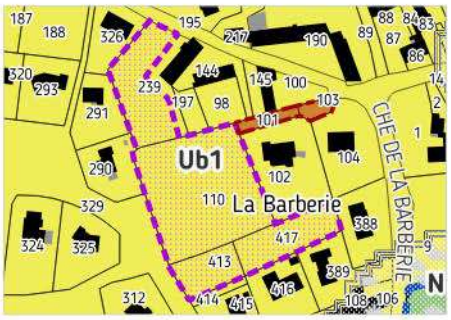
Les haies végétales existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines et la voirie, tout en garantissant la visibilité et la sécurisation du carrefour au niveau de l'accès **(4)**. Elles seront renforcées à l'ouest et au sud, afin de limiter le vis-à-vis **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon de préserver le caractère végétal du site.



// SITE ET SITUATION

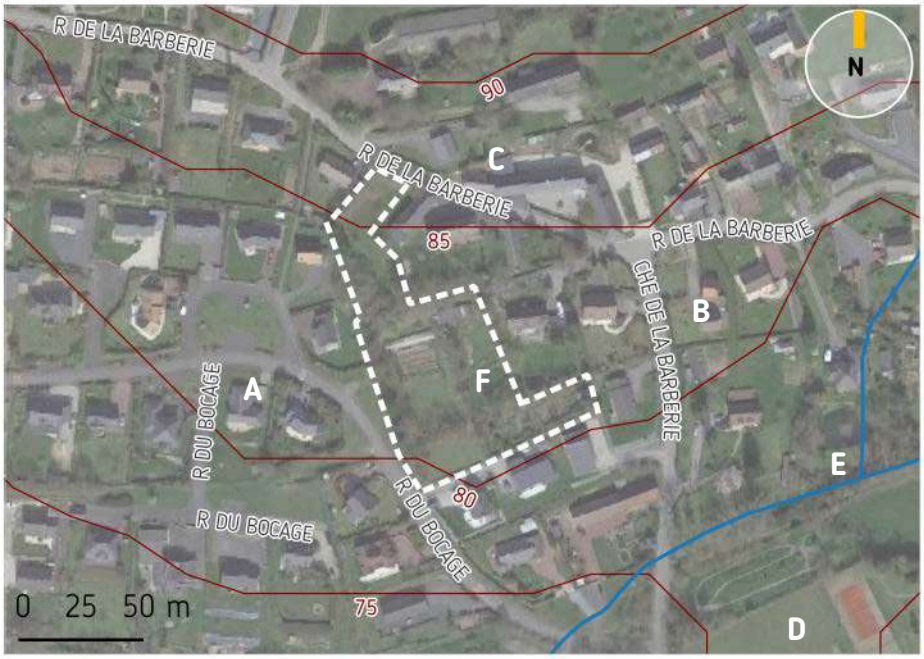






Le site constitue un espace de densification situé au nord-est du centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Il est bordé, au nord, par la rue de la Barberie, et à l'est, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué d'une pente moyenne vers le sud. Il s'étend sur plusieurs parcelles dont les limites sont marquées par d'importantes haies arborées. Les parties est/sud-est, largement végétalisées, se composent d'espaces verts qualitatifs et d'une mare **(F)**.

Le site s'insère au sein d'un tissu composé d'habitations de type pavillonnaire relativement récentes (années 2000) à l'ouest **(A)**, plus anciennes à l'est **(B)** et un ensemble de constructions historiques au nord **(C)**.

Il se site à proximité d'une zone d'équipements sportifs et sociaux (environ 250m) **(D)** et d'une zone d'équipements scolaires (environ 350m).

Le secteur se trouve au nord de la zone naturelle longeant le Lozon et ses aménagements piétons inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée **(E)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

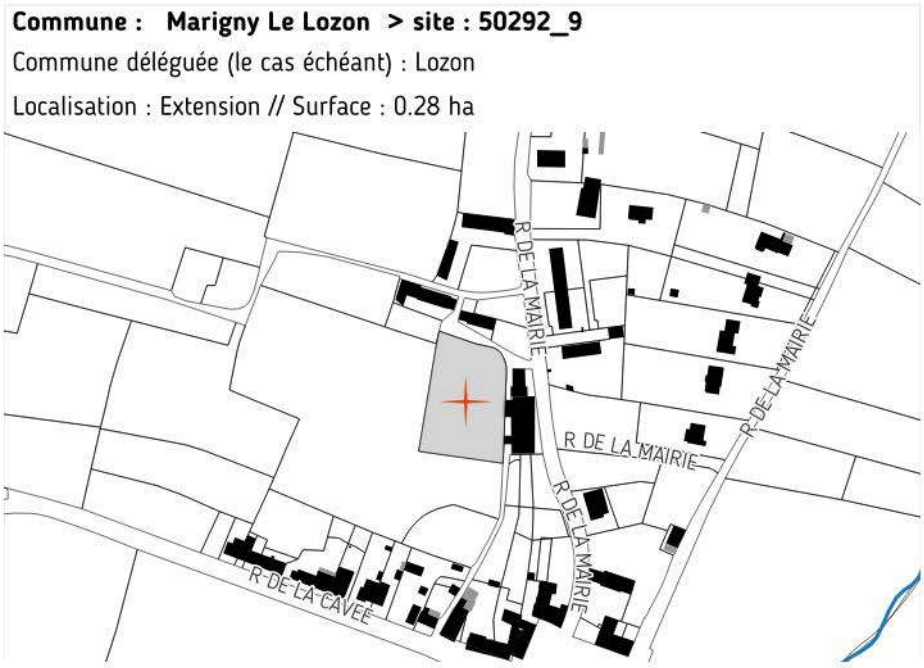
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue du Bocage, à l'est, par la voie déjà amorcée **(1)**. Pour les quelques constructions au nord du secteur, la sortie pourra se faire vers la rue de la Barberie, par l'accès pré-existant **(2)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). À l'ouest, la liaison douce vers les cheminements existants sera assurée **(3)**. À l'est, une liaison douce sera prévue sur l'emplacement réservé à cet effet. La voie pourra être empruntée pour assurer la sortie d'une seule habitation au maximum et située à proximité directe **(3)**.

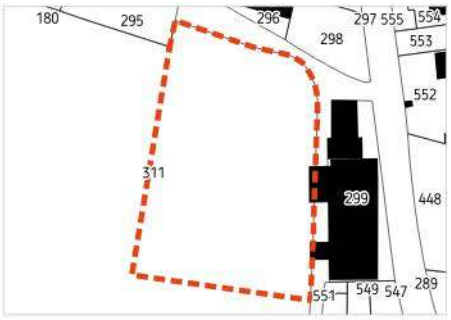
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration, limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

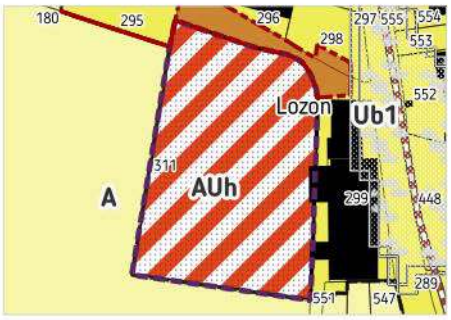
Les haies arborées présentes à l'ouest et à l'est du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines **(4)**. Les autres haies pourront être conservées dans la mesure du possible, afin de ne pas altérer la qualité paysagère du site. Les motifs végétaux identifiés seront conservés **(5)**. Les abords de la mare seront préservées **(6)** et pourront faire l'objet d'un espace vert commun. L'aménagement ne devra pas altérer son intégrité. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, de façon à assurer l'intégration paysagère des aménagements.



// SITE ET SITUATION

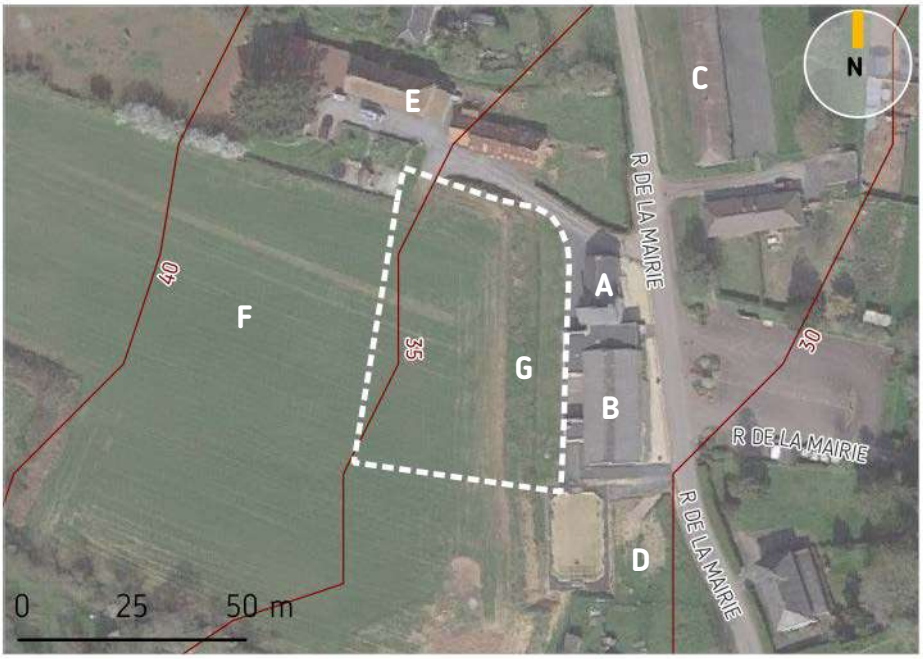






Le site constitue un espace de densification situé au nord de la commune de Marigny-le-Lozon et au nord de la centralité de Lozon. Il se trouve à proximité de la RD94 (rue de la Mairie), inscrite au schéma cyclable, et borde, au nord, une voie de desserte des constructions existantes donnant sur la RD94 (rue de la Mairie)

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Un important talus existant **(G)** sépare le site de la mairie. Le site est légèrement en pente vers l'est.

Les constructions à proximité sont à vocation relativement mixte. Le site borde la mairie **(A)** et la salle des fêtes **(B)**. Il se situe à proximité du bâtiment de l'ancienne école **(C)**, partiellement démolie et devenue Maison des Assistants Maternels et trois logements. Le nouveau city-park/terrain de pétanque **(D)** se trouve au sud-est du secteur. Au nord se trouvent quelques constructions anciennes **(E)**, dont la vocation était agricole.

Il est bordé, à l'ouest, par une zone agricole. Il s'insère, par ailleurs, sur une partie d'un terrain agricole communal **(F)**.

La voie de desserte existante au nord est inscrite comme emplacement réservé, afin de garantir l'accès au secteur et le carrefour avec la RD94 est en cours de sécurisation.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

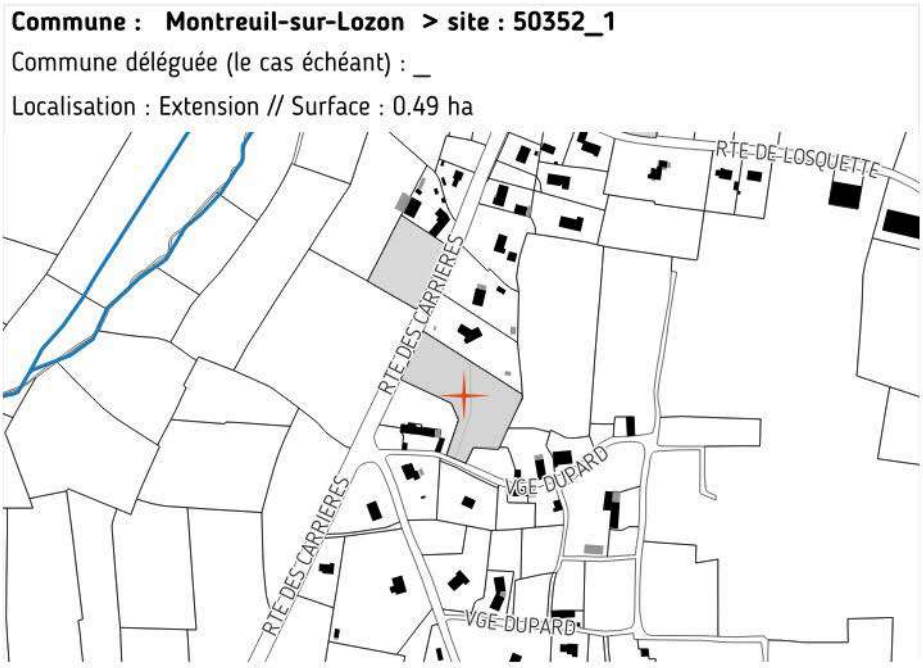
L'accès aux constructions se fera depuis la voie de desserte existante au nord **(1)**, donnant sur la RD94 (rue de la Mairie), par l'emplacement réservé à cet effet. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). L'accès, mutualisé, devra prévoir un espace dédié au retournement des véhicules **(2)**.

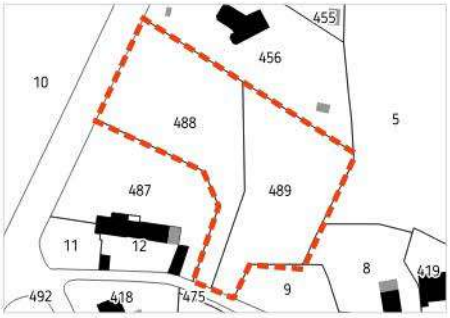
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant.

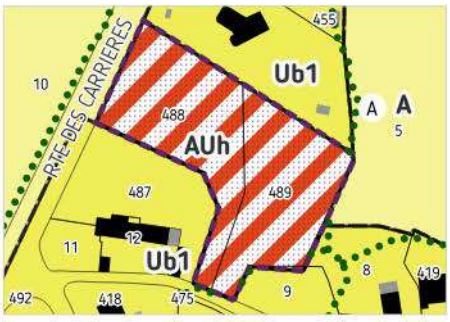
La mise en place d'une transition végétale vers le terrain agricole, matérialisée par l'implantation de haies bocagères à l'ouest et au sud du secteur de projet devra être assurée. **(3)**. A l'est, le talus existant sera conservé et planté, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la mairie et la salle des fêtes **(4)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé dans le centre-bourg de la commune. Il borde la RD29 (route des Carrières) à l'ouest et est longé, au sud, par la route du village Dupard.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat et constitue un espace enherbé. Un talus et une haie le séparent de la route départementale à l'ouest. Une haie bocagère borde la partie est.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire, au nord et au sud, et quelques corps de ferme habités, témoin de l'activité agricole du territoire.

Le site est bordé par une voie moyennement circulée, la RD29 à l'ouest, et par une route peu circulée au sud, la route du Village Dupard.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est prévue sur ce secteur : 2 logements sont attendus.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

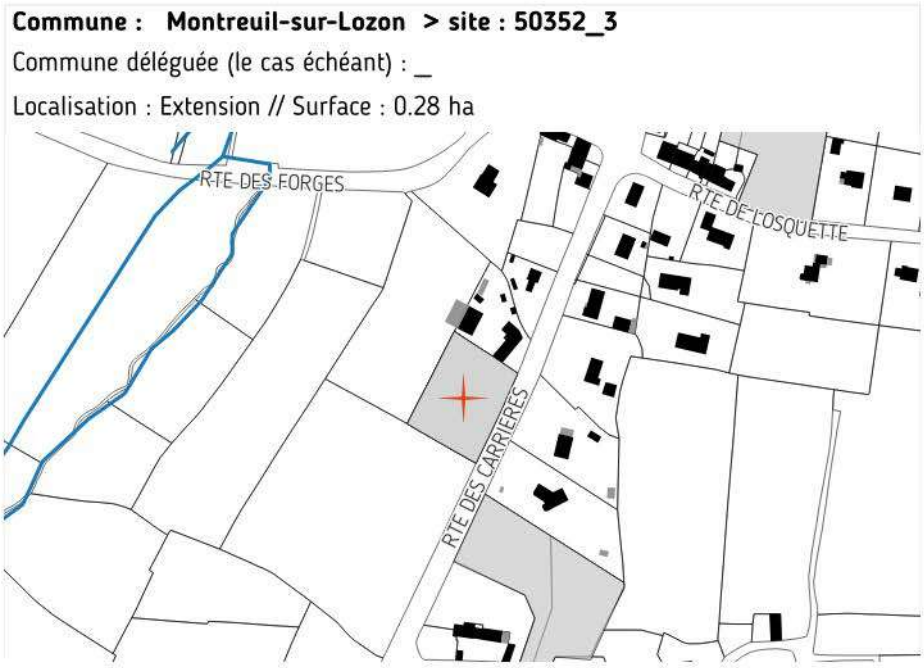
L'accès aux constructions se fera, au sud, depuis la route du village Dupard **(1)**. La voie de desserte sera mutualisée jusqu'aux accès privés des habitations et partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Le gabarit de cette nouvelle circulation devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

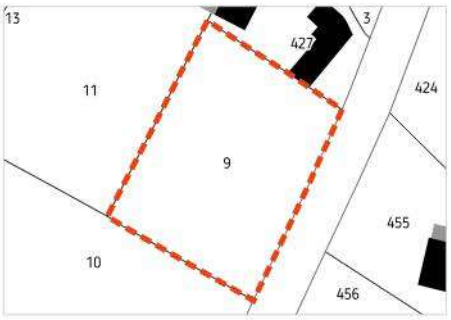
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

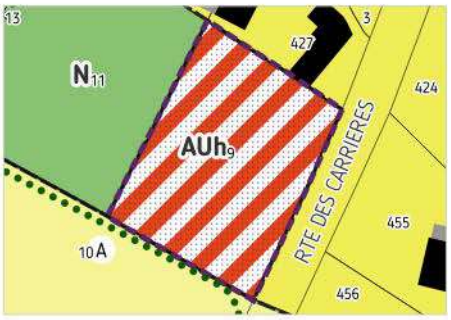
Les haies pourront être préservées afin de conserver l'intégration visuelle, le recul par rapport à la route départementale ou les parcelles habitées et d'en conserver les fonctions de drainage **(2)**. Une transition harmonieuse devra être assurée avec les parcelles habitées au nord et au sud-ouest, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées **(3)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé dans le centre-bourg de la commune. Il longe la RD29 (route des Carrières) à l'est et est bordé, au nord, par une parcelle habitée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est essentiellement plat et constitue un espace enherbé occupé par quelques motifs végétaux.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations plutôt de type pavillonnaire et d'une maison individuelle au nord. Néanmoins, seule la limite nord borde une parcelle habitée, avec un chemin d'accès privé situé sur la limite du site.

Le site est desservi par un accès existant, au sud, depuis par la RD29, voie moyennement circulée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

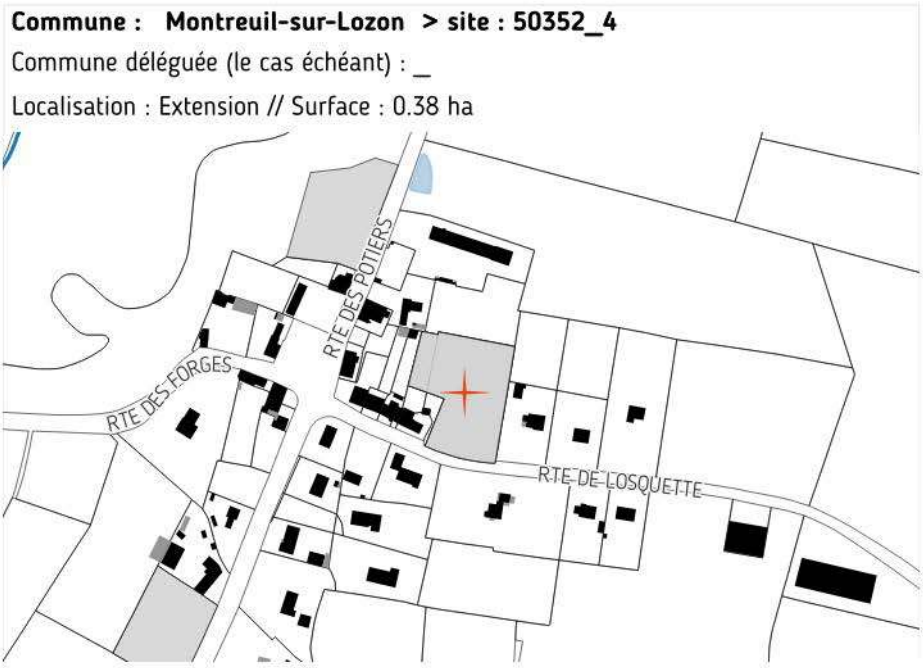
_Aménagement :

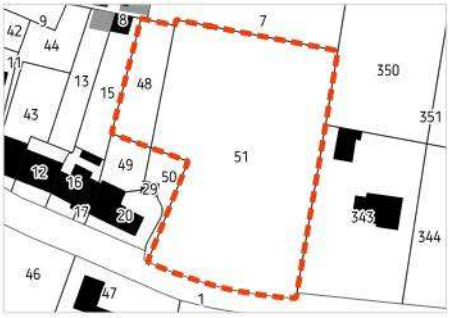
L'accès, qui sera mutualisé jusqu'aux accès privés, se fera depuis un accès mutualisé avec la parcelle située au Nord-Est **(1)** il ne sera pas créer d'accès donnant directement sur la route des Carrières (D29).

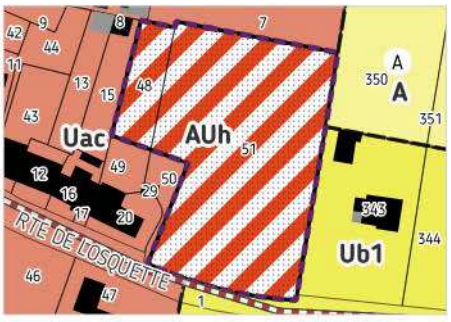
L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site et veillera à l'intégration du bâti par rapport aux motifs végétaux existants. Les haies et les motifs paysagers existants devront être préservés **(2)** et l'aménagement veillera à limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines.



// SITE ET SITUATION

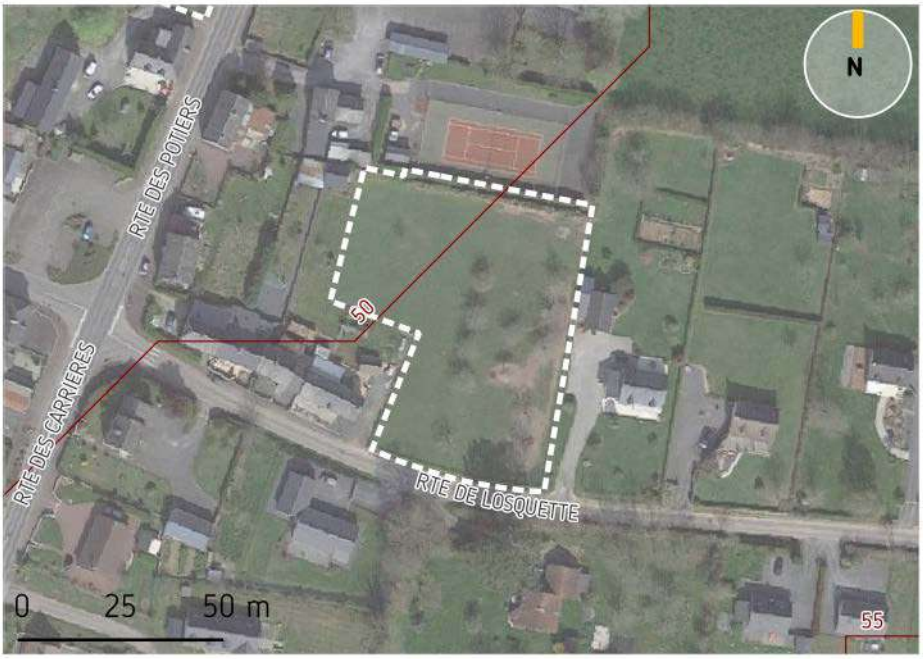






Le site constitue un espace d'extension situé dans le centre-bourg de la commune. Il longe la route de Losquette (RD149) au sud et il est bordé, à l'est et à l'ouest par des parcelles habitées et au nord par une parcelle accueillant un terrain de tennis.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est essentiellement plat et constitue un espace enherbé, occupé par des motifs végétaux plantés au milieu de la parcelle et bordé d'une haie au nord, qui marque la distance avec le terrain de tennis. Un petit talus délimite le secteur de la voirie, au sud.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de types pavillonnaire et quelques constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voirie. La limite nord borde une parcelle non-habitée, occupée par un terrain de tennis, et se trouve à proximité directe de la mairie.

Le site est accessible depuis la RD149 (route de Losquette), moyennement circulée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

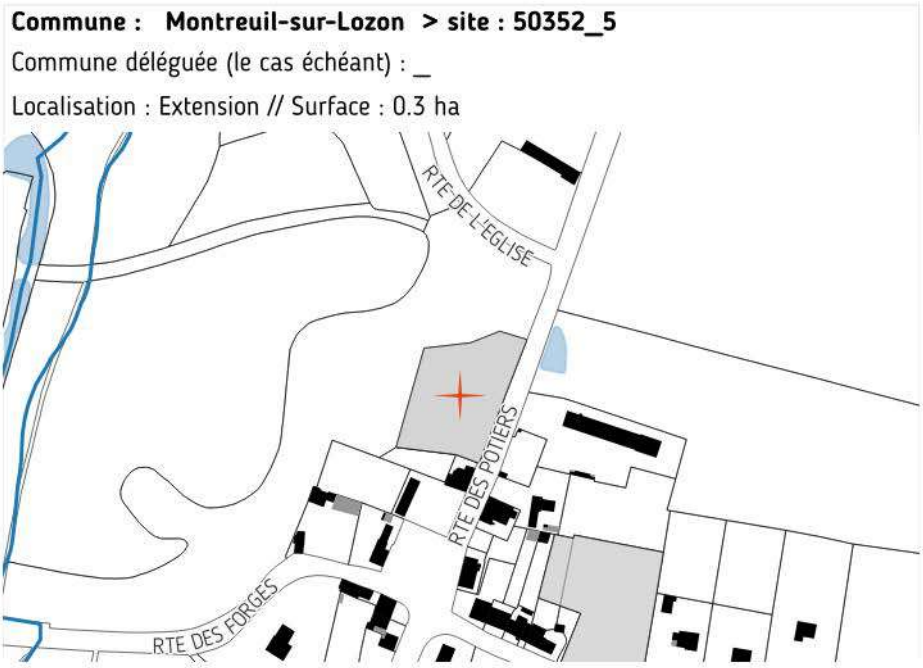
L'accès, qui sera mutualisé jusqu'aux accès privés, se fera depuis la route départementale RD149 (route de Losquette), en empruntant un chemin au sud-ouest de la parcelle **(1)**. Le gabarit de cette voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). L'aménagement de la voirie tiendra compte du talus présent au sud de la parcelle pour créer un accès depuis la route **(2)**.

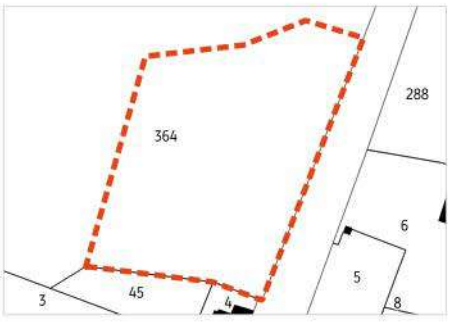
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

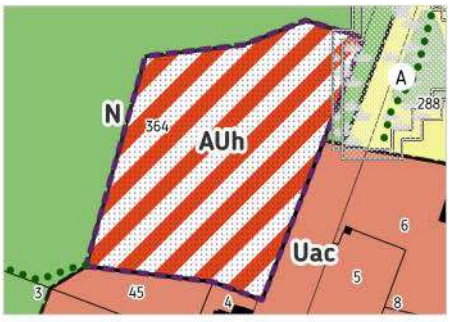
L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles habitées riveraines et limiter les vis-à-vis avec, par exemple, l'implantation de haies **(3)**.



// SITE ET SITUATION

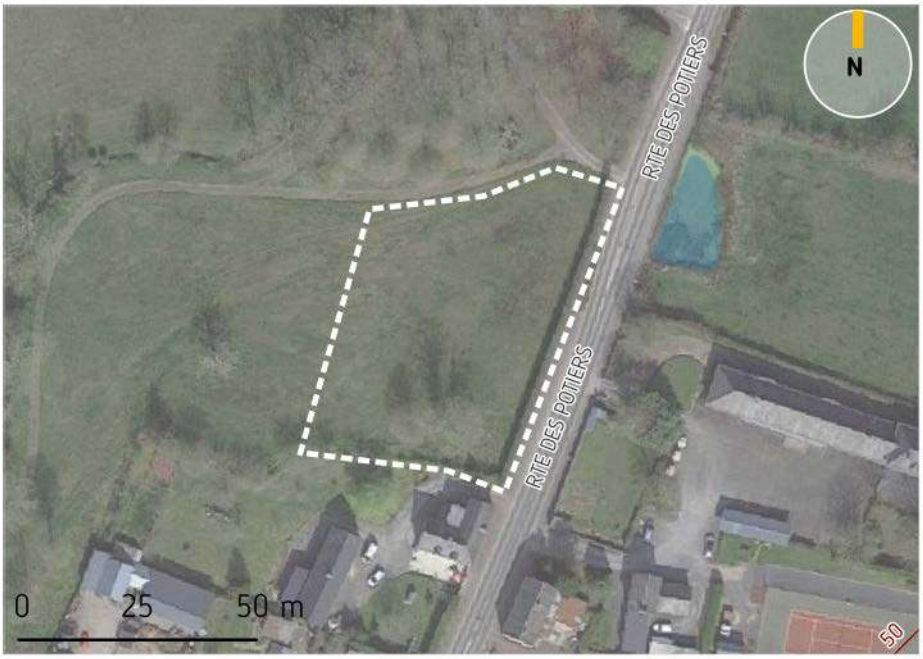






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune. Il longe la RD29 (route des Carrières) à l'est, et est bordé, au nord, par une voie privée desservant le château de Montreuil.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, essentiellement plat, constitue un espace enherbé occupé, au sud, par quelques motifs végétaux. Des haie bordent les limites sud et est de la parcelle, marquant la limite avec l'habitation riveraine et la voirie.

Le site se trouve à proximité du château de Montreuil, de la mairie et de constructions diverses (habitations, bâtiments de stockage, anciennes constructions agricoles, etc.)

La limite nord borde une zone naturelle, occupée par un petit bois et un ruisseau. Une zone humide se trouve à proximité directe du secteur, au nord-est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

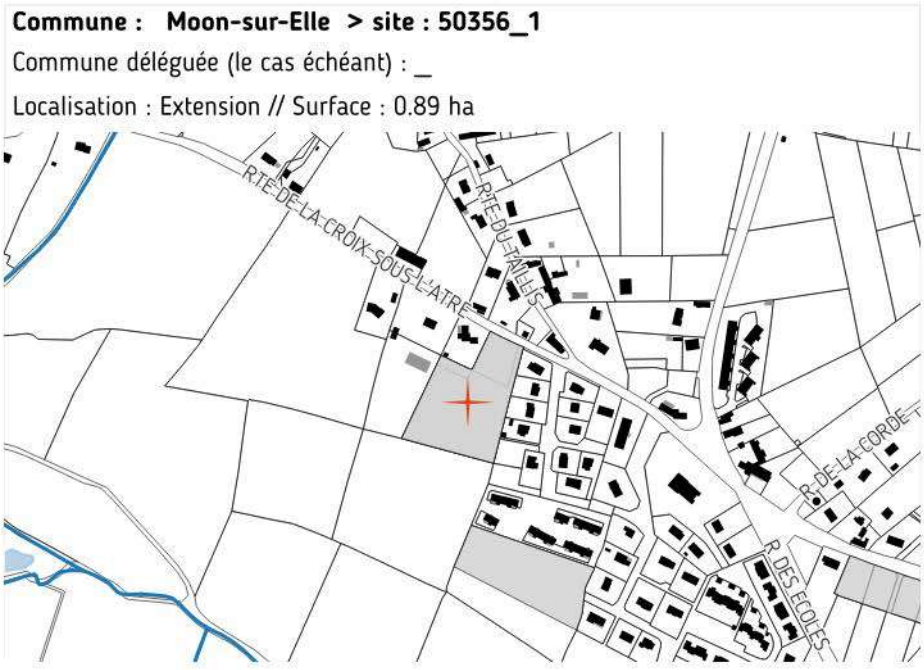
L'accès, qui sera mutualisé jusqu'aux accès privés, se fera au nord-est de la parcelle depuis la RD29, en empruntant une partie de la voie de desserte du château de Montreuil **(1)**. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est donc conditionné à la création d'une servitude de passage sur le chemin du château. Le gabarit de cette voie partagée devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement **(2)**.

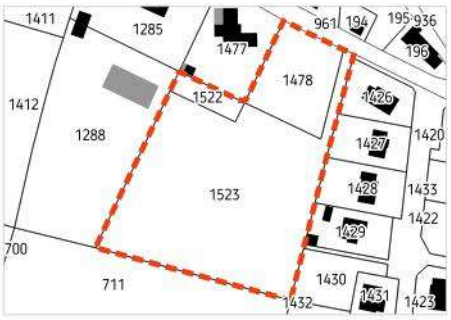
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

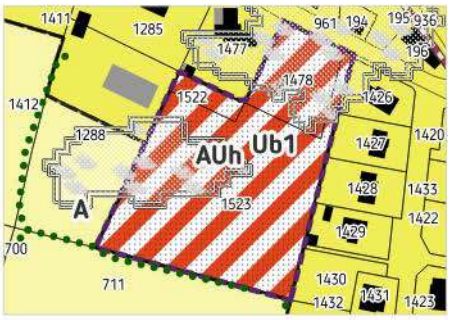
La haie à l'est du secteur, le long de la voirie, sera préservée **(3)** et l'arbre existant au sud pourra être conservé et intégré dans l'aménagement **(4)**. Au nord, la haie sera renforcée avec un aménagement paysager afin d'assurer la distance avec la zone humide et de garantir son évitement **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Moon-sur-Elle. Il est bordé, au nord, par la RD91 (route de la Croix sous l'Âtre).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une ancienne parcelle cultivée, utilisée comme prairie temporaire récemment implantée. Il est ouvert et communique avec la zone agricole, en partie sud.

Le secteur se situe à proximité du centre-bourg de Moon-sur-Elle et de ses services (supérette, mairie...).

Les constructions à proximité directe du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire (résidence des Castelets) et mitoyen (résidence de la Chênaie). Quelques habitations individuelles, parfois plus anciennes, et constructions agricoles se trouvent au nord du site.

Au nord, un talus planté sépare le site de la voirie. Il est traversé par un accès existant depuis la RD91. Un cheminement piéton dessert le site, à l'est, par la résidence des Castelets. Des haies arbustives bordent le site en limite avec l'habitation au nord-ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

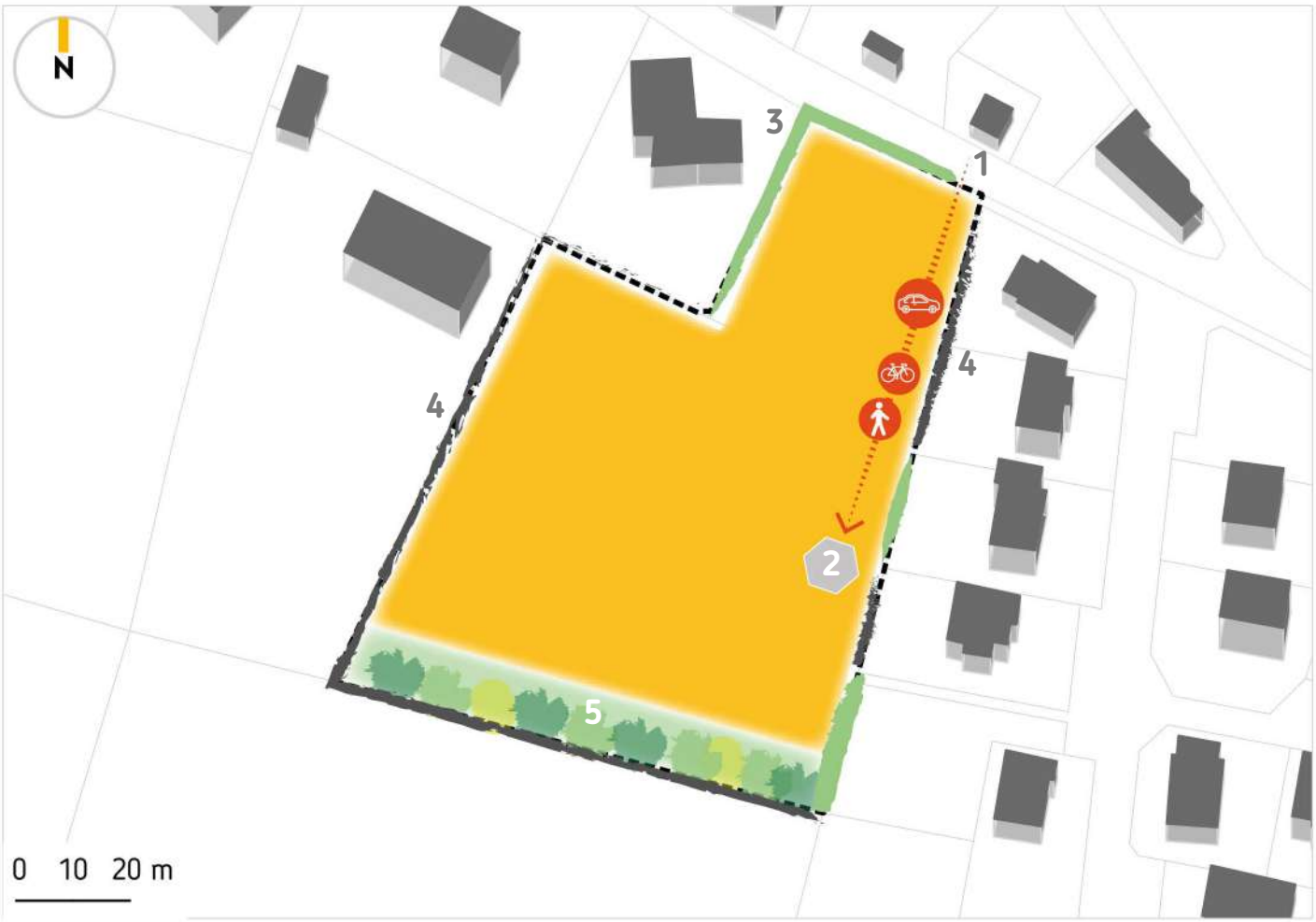
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

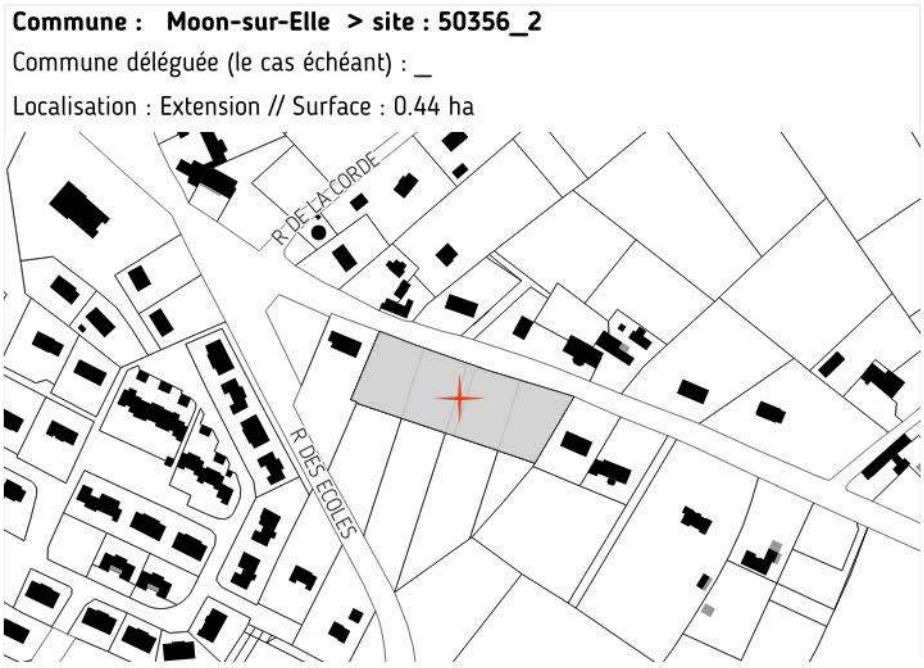
L'accès aux constructions se fera directement par la RD91, au nord, depuis l'entrée existante, traversant le talus **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et on gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules sera prévu dans l'aménagement **(2)**.

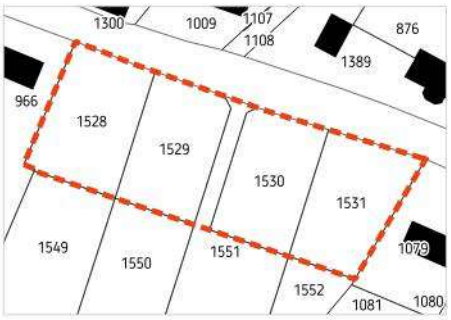
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Le secteur accueillera des habitations et des constructions à vocation d'équipements (exemple : foyer pour personnes âgées, cantine, etc.). Celles devront s'articuler en respectant une certaine cohérence vis-à-vis de leurs fonctions. Une distanciation devra être recherchée entre les habitations et les équipements. L'accès aux équipements devra se faire directement depuis l'accès mutualisé. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

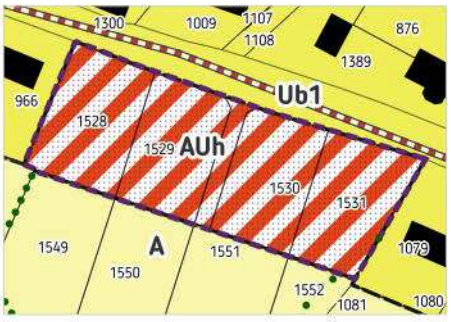
Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**. En limites sud et est, une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines devra être assurée avec des haies, de façon à limiter les vis-à-vis notamment **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone agricole est encouragée au sud **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est du centre-bourg de Moon-sur-Elle. Il est bordé, au nord, par la RD8 (route des Landes-Bosquet), identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur la partie nord d'une prairie enherbée. Il est ouvert et communique avec la partie sud de la parcelle.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et mitoyen, au sud. Quelques constructions plus anciennes et traditionnelles se trouvent également à proximité du secteur.

Un léger talus planté sépare le site de la voirie. Il est bordé, en limites existantes (soit au nord, à l'est et à l'ouest), par d'importantes haies arbustives.

Un accès existant traverse la haie et le talus au nord-est, depuis la RD91.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD91 (route des Landes Bosquet), en veillant ne pas altérer le linéaire de haies végétales **(1)**. La voirie sera mutualisée autant que possible et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement. L'aménagement veillera à conserver l'accès agricole au sud du secteur **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul à la voirie, sans pour autant s'aligner le fond de parcelle.

En effet, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone agricole est encouragée au sud **(3)**. Les haies arbustives présentes de part et d'autre du secteur de projet devront être préservées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(4)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un coefficient de 50% de pleine terre.

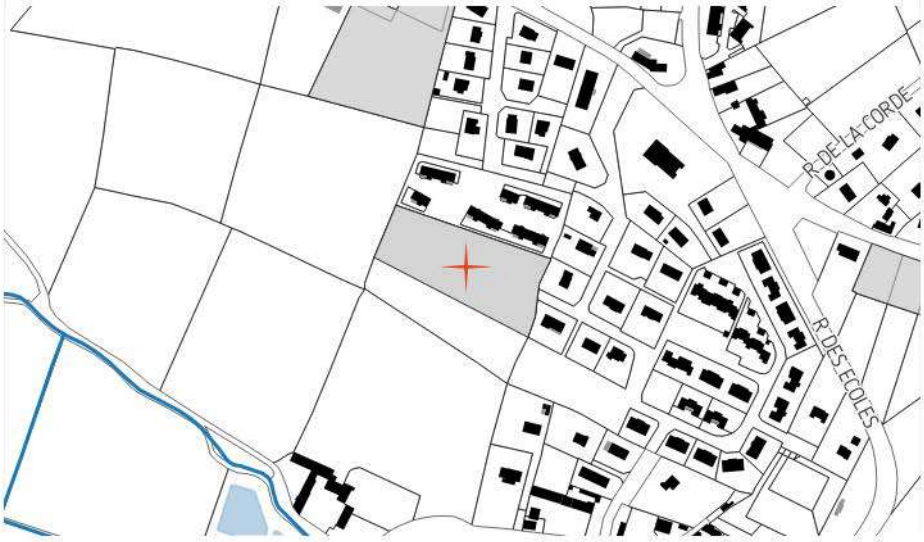


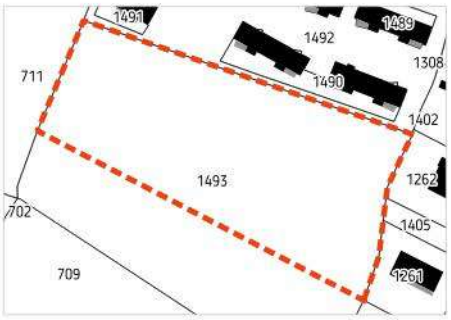
// SITE ET SITUATION

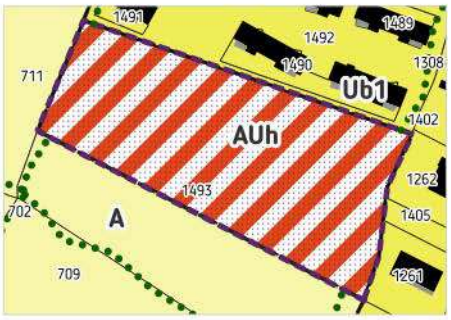
Commune : Moon-sur-Elle > site : 50356_4

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.71 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Moon-sur-Elle. Il est desservi, à l'est, par la voie de desserte de la résidence des Castelets

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée. Il est ouvert sur la partie sud de la parcelle, inscrite en zone agricole **(G)**. Le terrain est marqué d'une pente vers le sud. Un talus planté de 2m de large marque la limite nord, avec la résidence de la Chênaie **(H)**. À l'est et à l'ouest, le site est bordé par des haies arborées.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire **(A)** et mitoyen **(B)**.

Il s'insère entre une zone agricole au sud et à l'ouest, et une zone urbanisée à dominante résidentielle : il est bordé, au nord, par la résidence de la Chênaie **(B)**, et à l'est, par la résidence des Castelets **(A)**. Il se situe à proximité des équipements sportifs et récréatifs **(C)**, auxquels il est connecté par une liaison douce **(D)**.

Une amorce de voirie a déjà été créée à l'est, depuis la résidence des Castelets **(E)**. Concernant les modes doux, un cheminement piéton connectant les deux lotissements borde et dessert déjà le site à l'est **(F)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

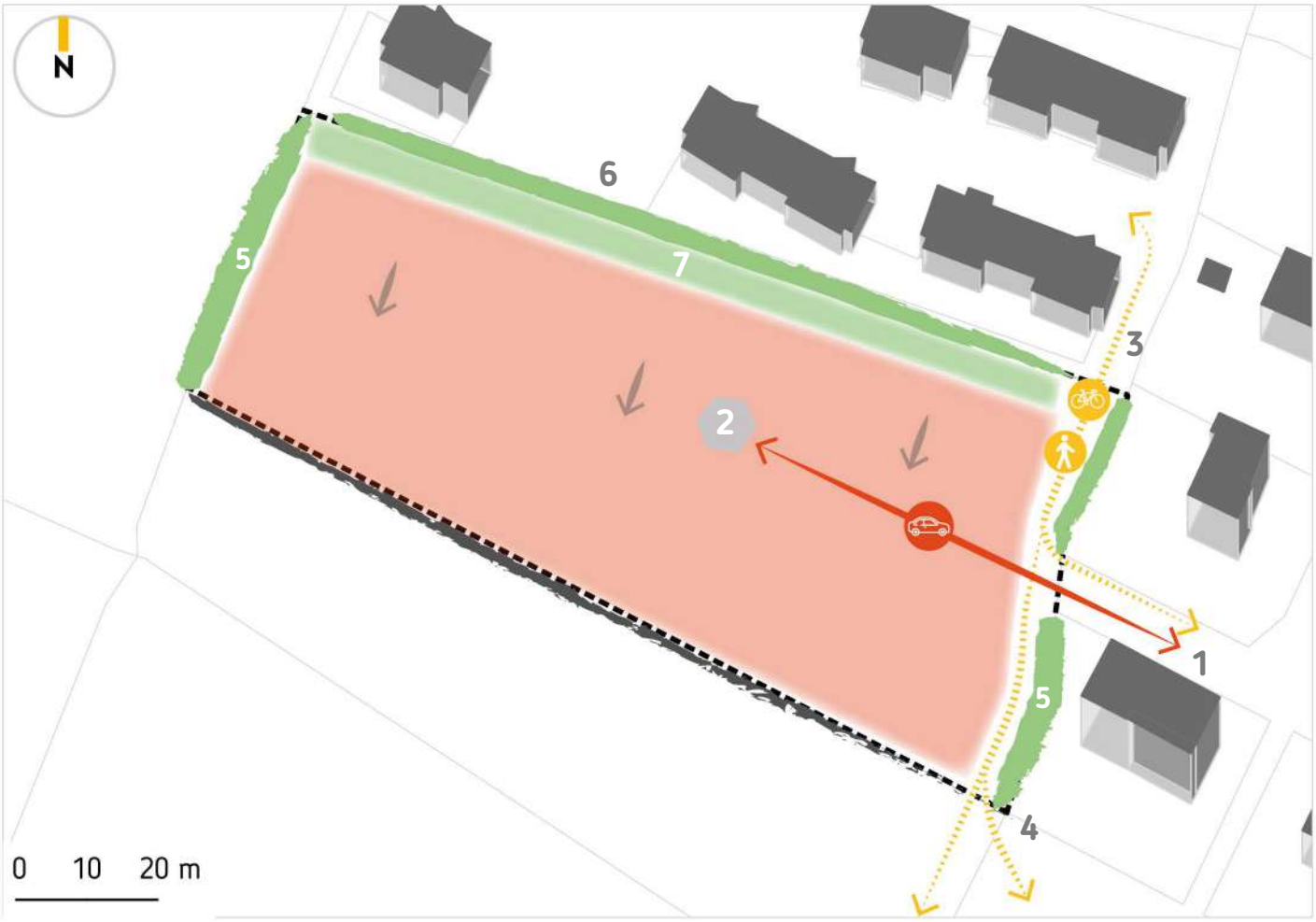
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

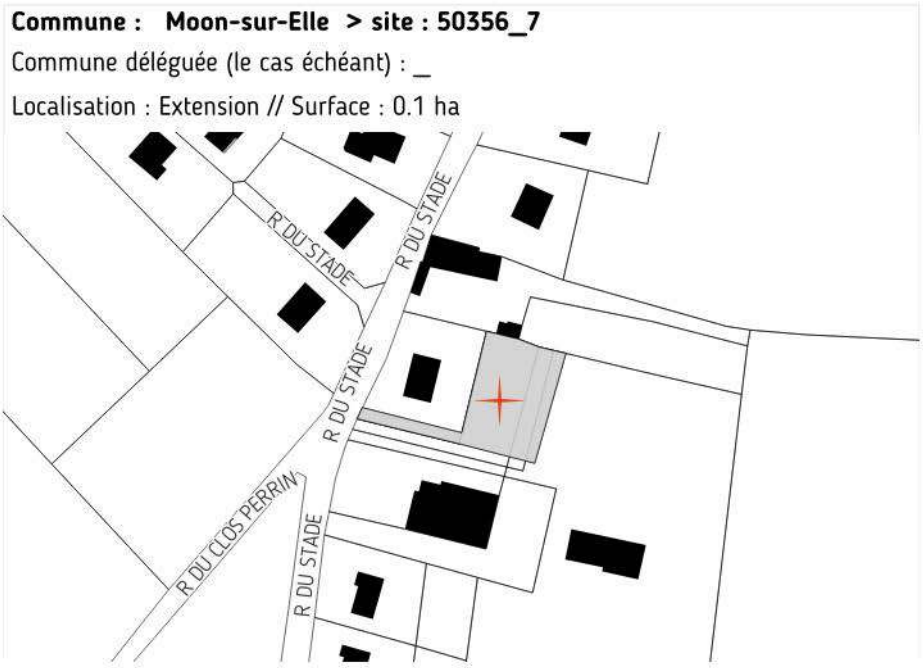
L'accès aux constructions se fera directement par la voie de desserte de la résidence des Castelets. Déjà amorcée, la voirie sera à double-sens **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).** Le cheminement piéton se fera par la liaison douce existante **(3)**. Celle-ci sera prolongée vers le sud et une percée sera créée en direction des équipements sportifs et récréatifs **(4)**.

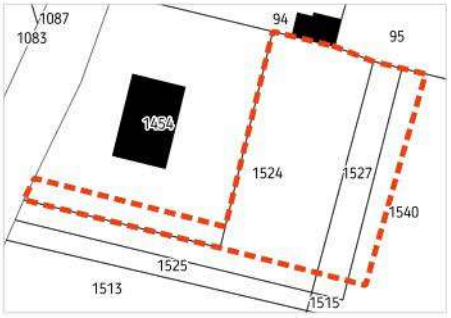
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. En effet, en conséquence de la déclivité du site, les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens.

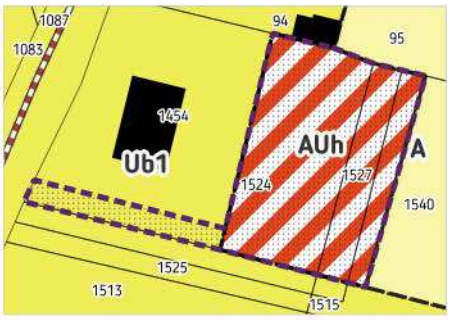
Les haies végétales à l'est et à l'ouest du secteur de projet devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(5)**. Le talus planté au nord du secteur sera également préservé et renforcé **(6)** et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par une bande jardinée d'environ 2m est encouragée **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Moon-sur-Elle et au sud du quartier de la Gare. Il se trouve à proximité de la RD91 (rue du Stade), identifiée au Schéma cyclable, mais n'est desservi par aucune voie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve sur une prairie enherbée et dégagée, il est ouvert sur le reste de la parcelle à l'est.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire **(A)** et quelques constructions anciennes **(B)**. Un ancien bâtiment abritant une activité artisanale et transformé en habitation se trouve au sud du secteur **(C)**.

Le secteur est bordé, à l'est, par une zone agricole. De petites haies arbustives bordent le site en limites de parcelles habitées.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

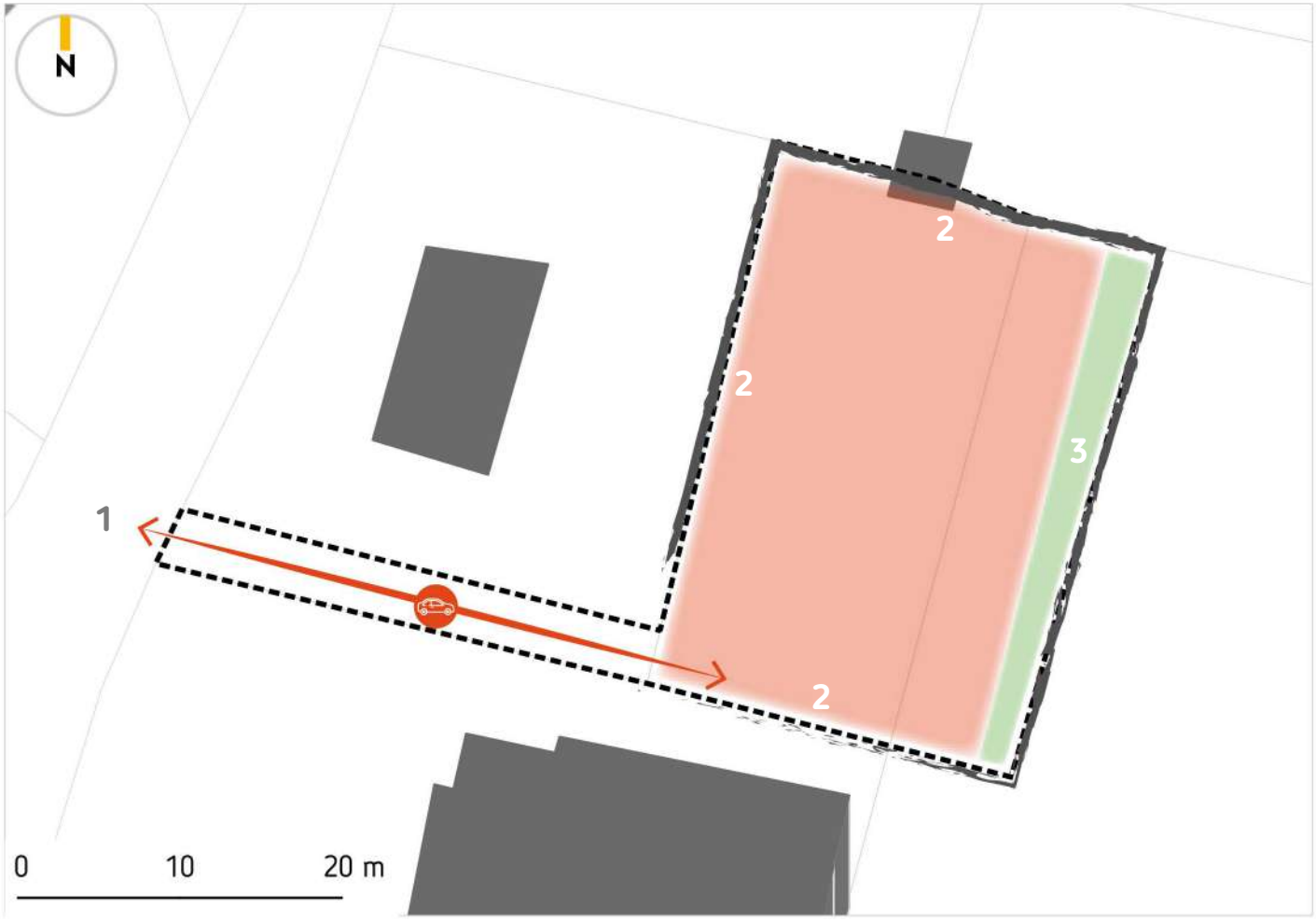
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

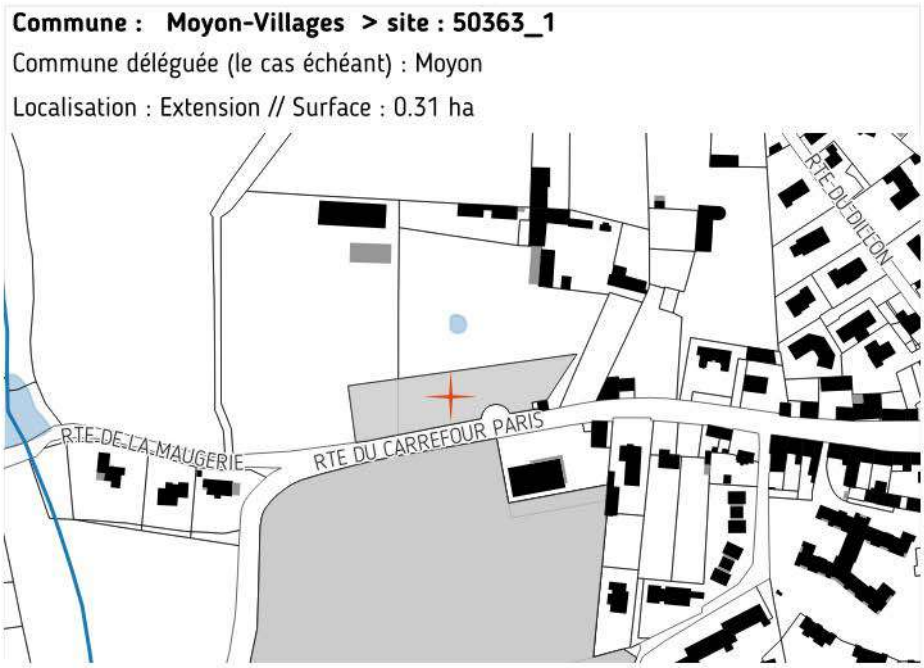
L'accès au secteur habité se fera directement depuis la RD91 (rue du Stade) et longera la parcelle voisine dans sa partie jusqu'à l'habitation **(1)**.

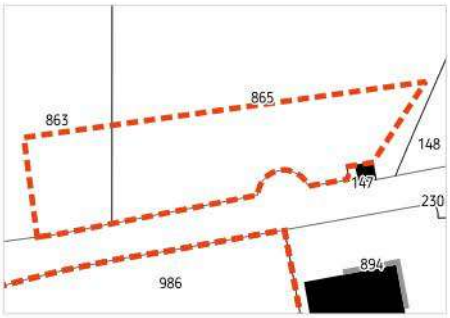
Compte tenu de sa surface, le secteur pourra accueillir une habitation. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans son gabarit et son intégration.

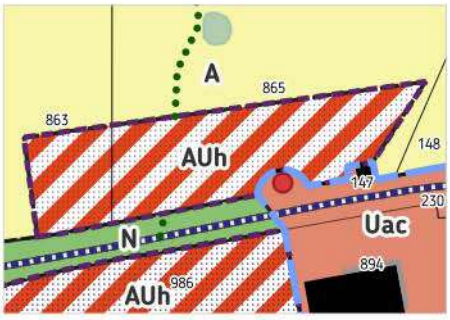
Les haies végétales au nord, au sud et à l'ouest du secteur de projet devront être renforcées afin d'assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis **(2)**. Un espace planté sera aménagé en limite de secteur à l'est **(3)** afin d'assurer la transition avec la zone agricole à proximité. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension à l'ouest du centre-bourg de Moyon. Il est bordé par la RD27 (route du Carrefour Paris) au sud.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente du nord-est vers le sud-ouest marque le site, qui se trouve en hauteur par rapport à la route du Carrefour Paris. Le secteur est actuellement un espace enherbé. Une haie composée d'arbres de type résineux sépare le site en deux parties, est et ouest.

Le site constitue un espace marquant l'entrée ouest du centre-bourg par la route du Carrefour Paris.

Au nord et à l'ouest du site se trouvent des espaces agricoles. À l'est, il est bordé par une voie d'accès vers une ancienne ferme qui n'est plus en activité, et se trouve à proximité des ateliers municipaux, qui seront délocalisés, et remplacés par une opération d'habitat collectif. Au sud, il jouxte la route du Carrefour Paris qui le sépare d'une supérette située de l'autre côté de la voirie et d'un secteur de projet accueillant un lotissement communal d'une cinquantaine de logements. Un calvaire est situé au sud du secteur, au bord de la voirie.

Un projet de piste cyclable entre le lotissement en construction à l'ouest et le centre-bourg borde la sud du secteur de long de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

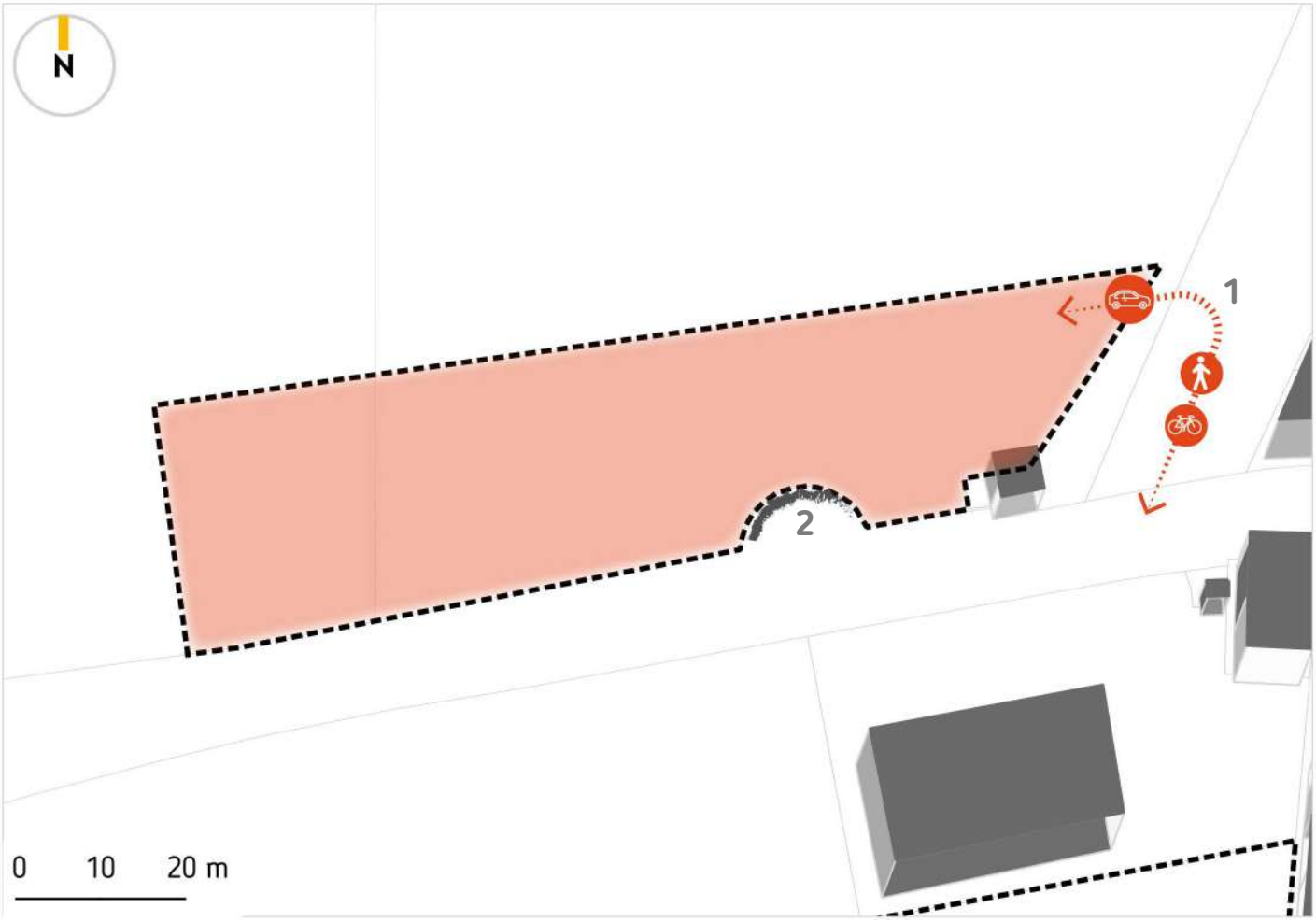
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

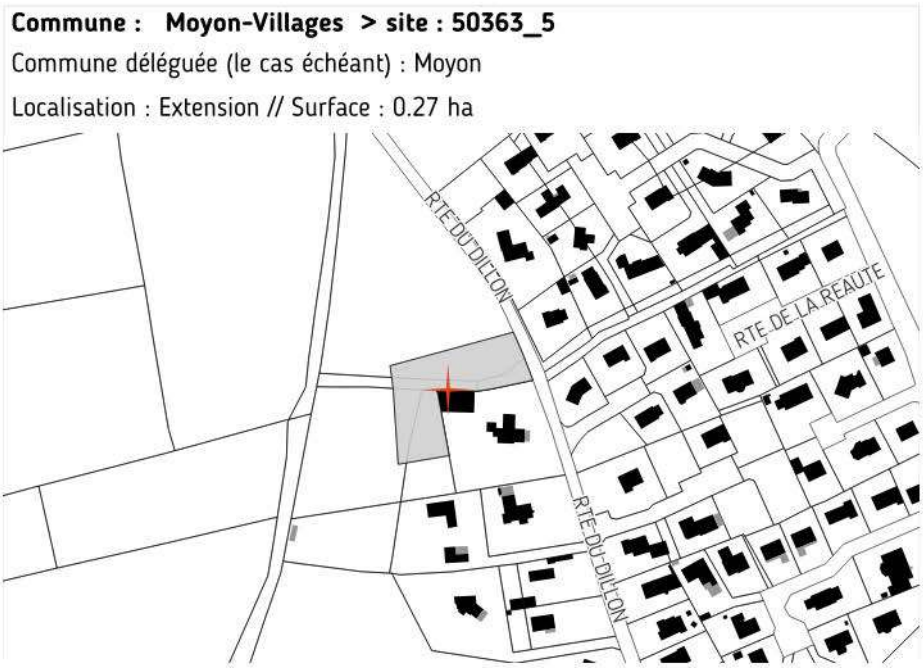
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

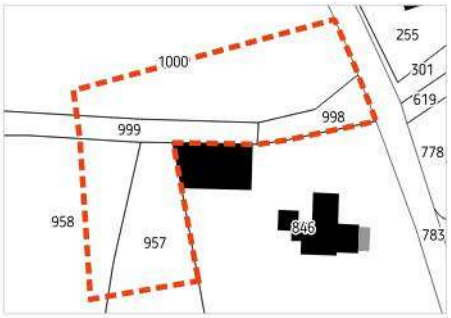
L'accès au site se fera directement depuis la voie longeant le site à l'est **(1)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

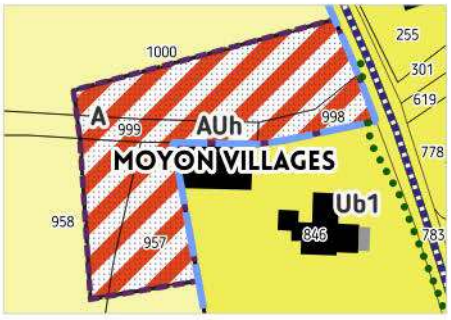
L'opération devra porter une attention particulière à l'articulation entre le projet et le calvaire situé le long de la voirie au sud **(2)**. De la même façon, l'aménagement veillera à préserver la qualité de l'entrée de ville en travaillant sur une intégration qualitative des futures constructions.



// SITE ET SITUATION

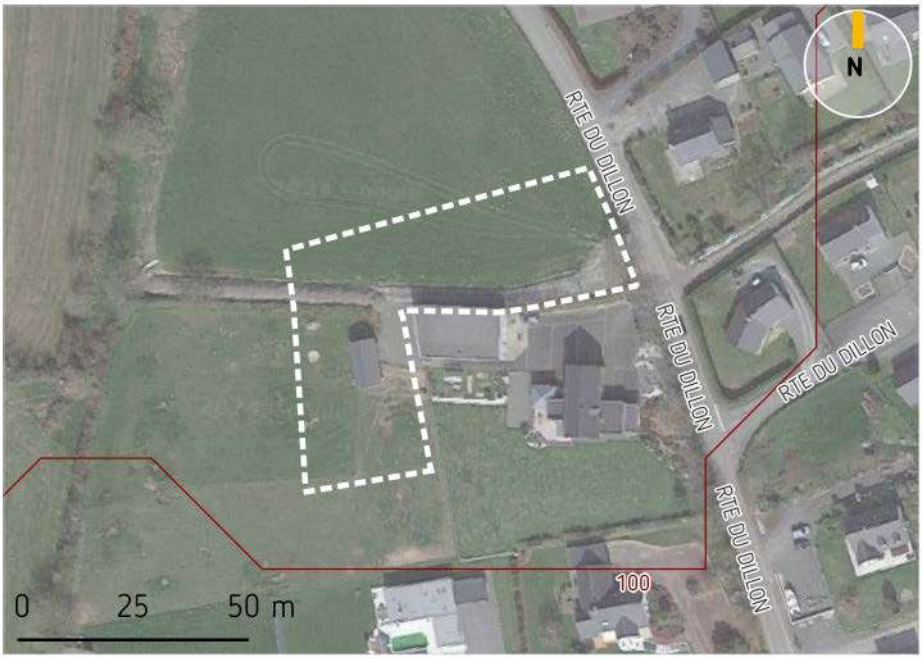






Le site est un espace d'extension au nord de Moyon. Il est jouxté à l'est par la RD177 (route de Dillon).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat avec une légère pente vers le sud. Le secteur est actuellement un espace enherbé.

Les constructions à proximité du site constituent principalement des habitations de type pavillonnaire.

Un accès agricole existant dessert le secteur à l'est, depuis la RD177 (route de Dillon). Un second accès, plus au sud, borde le secteur et est aménagé pour desservir les constructions riveraines.

Un talus planté sépare la partie nord du secteur de sa partie sud.

A l'ouest, le site offre des vues vers une structure végétale linéaire située à environ 50 mètres. Cette haie longe un chemin qui connectait, par le passé, la route de Dillon au nord-est avec la route du Carrefour Paris au sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès au site pourra se faire depuis la route de Dillon, directement par l'accès existant au sud **(1)**. Le prolongement de la voie d'accès existante longeant le secteur permettra l'accès aux constructions de la partie nord et la desserte de la partie sud. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(2)**, par exemple, en articulant cette limite avec une haie et/ou des jardins. La mise en place d'une transition paysagère qui pourra être matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles agricoles est encouragée **(3)**. Le talus existant et séparant la partie nord de la partie sud sera préservé tant que possible **(4)**.

Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

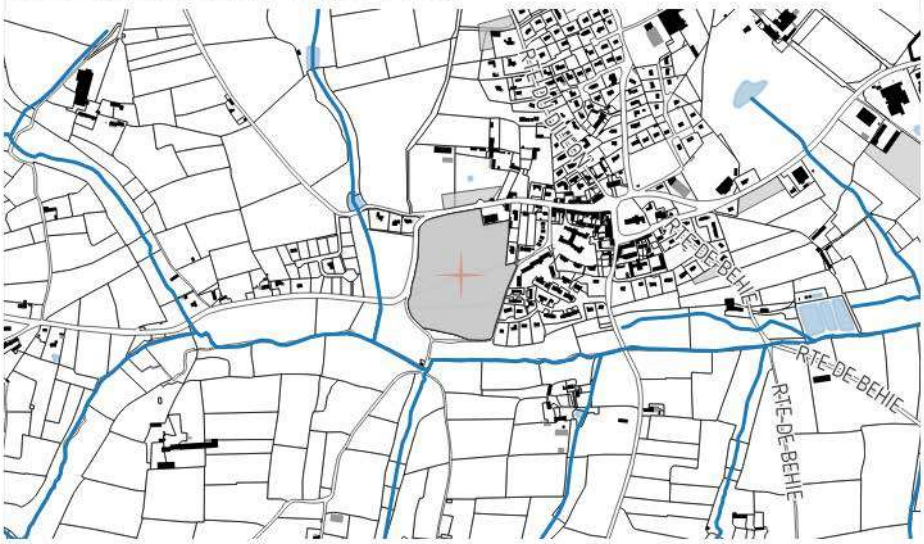


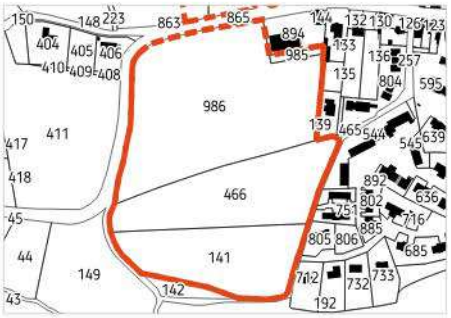
// SITE ET SITUATION

Commune : Moyon-Villages > site : 50363_9

Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon

Localisation : Extension // Surface : 4.6 ha

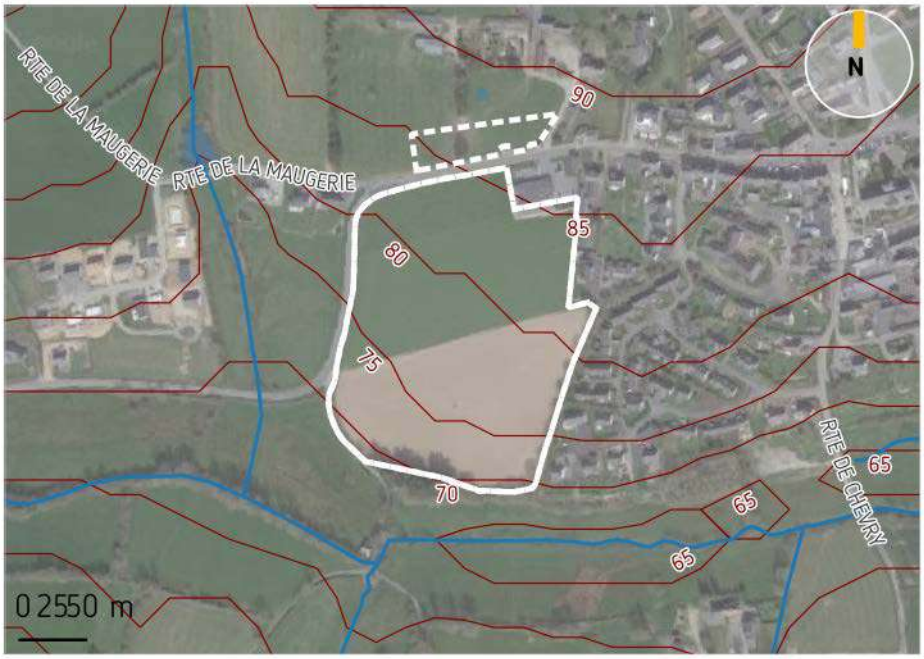






Le site est un espace d'extension à l'ouest du centre-bourg de Moyon. Il est longé à l'ouest et au nord par la RD27 (route du Carrefour Paris) et à l'est, par un chemin identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente vers le sud, en direction du ruisseau du Marqueran. Le secteur est actuellement un espace cultivé, bordé de haies, notamment au sud-est, le long du chemin de randonnée, et d'un talus boisé au sud.

Une étude pour un projet de lotissement communal est en cours sur le secteur. Il fait face à un second secteur de projet accueillant de l'habitat au nord, de l'autre côté de la voirie. L'ensemble des deux secteurs marquent l'entrée du centre-bourg.

A l'est, des maisons individuelles de type pavillonnaires constituent le principal contexte urbain du site. Au nord une supérette occupe la parcelle riveraine. À l'ouest, un emplacement réservé pour la création d'un espace paysager aménagé occupe la zone humide de l'autre côté de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site à vocation à accueillir de la mixité fonctionnelle et des logements. Sur la partie en jaune/orange située au Nord, notamment, le site pourra accueillir une mixité fonctionnelle mêlant activités économiques/commerciales/logements.

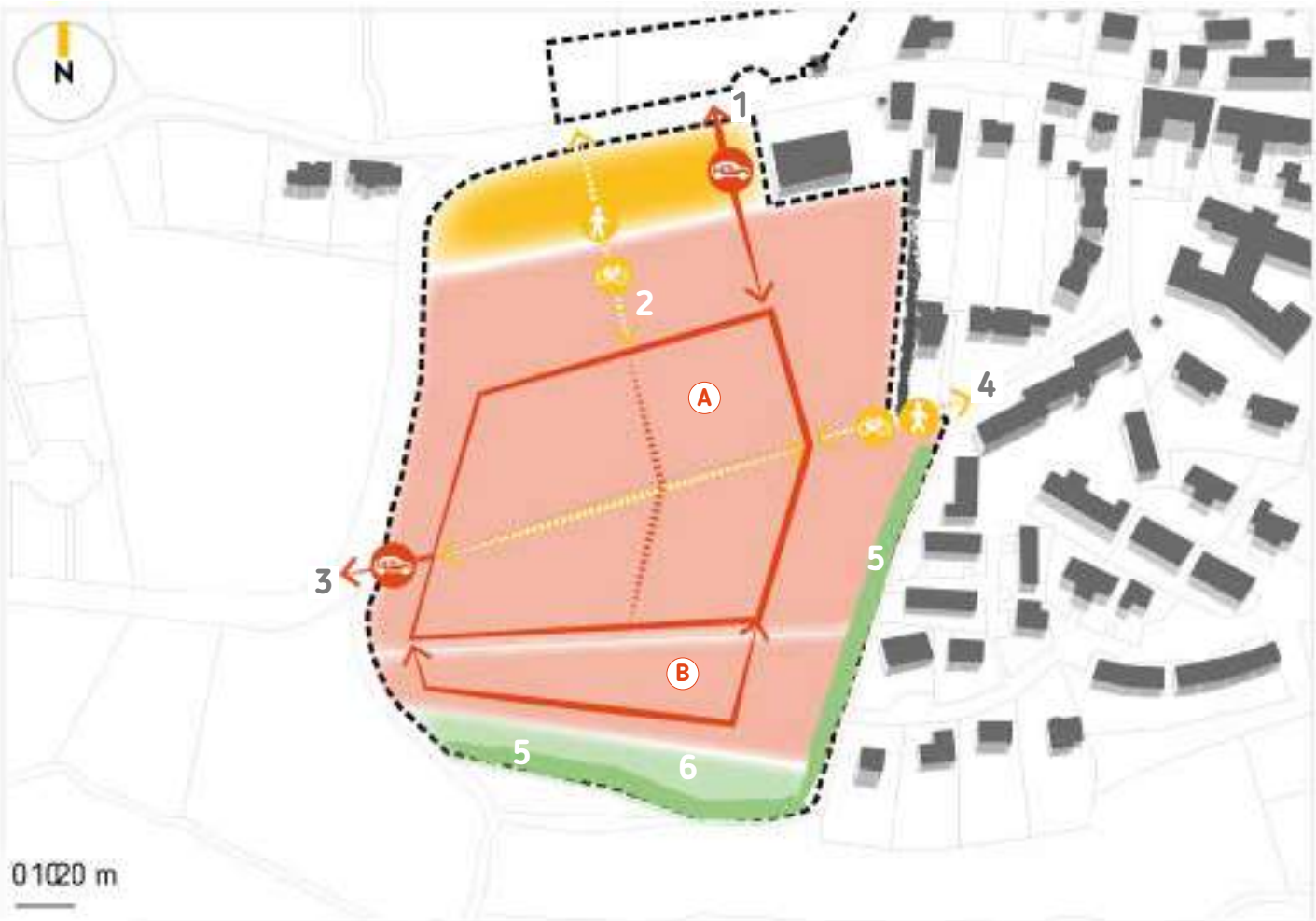
_Aménagement :

Le projet sera éventuellement réalisé en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B) dans un second temps.

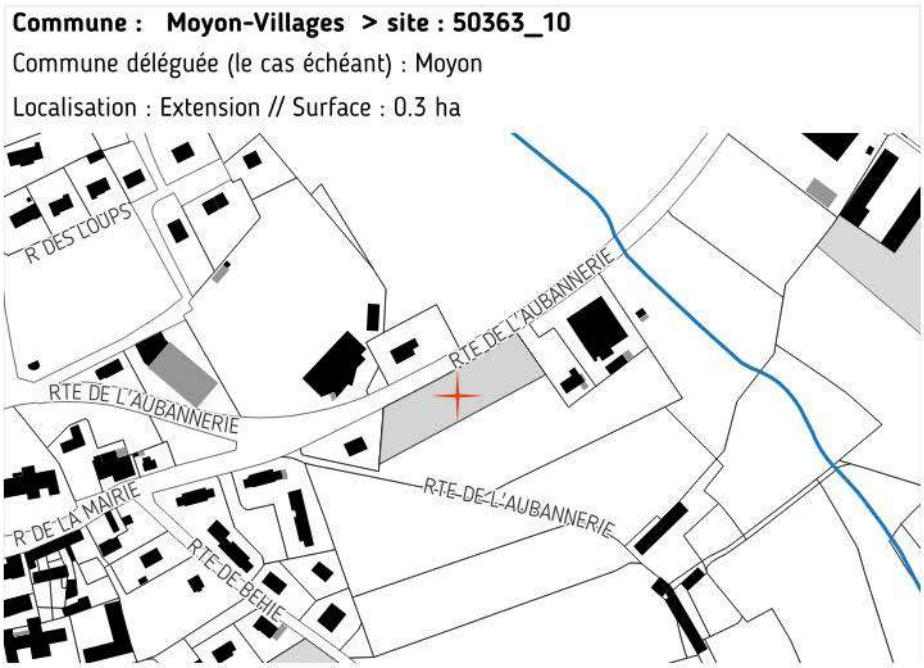
La partie nord du secteur, privilégiée pour accueillir une programmation mixte, sera accessible par la RD27 (route du Carrefour Paris) au nord **(1)** et sera connectée à la partie sud par une ou plusieurs connexions destiné à la mobilité douce **(2)** L'accès aux véhicules motorisés pour la secteur sud se fera par un accès unique aménagé depuis la RD27 à l'ouest **(3)**. Le réseau de voirie interne devra assurer la connexion éventuelle avec la tranche (B). Une connexion piétonne sera réalisée et connectera le site de projet avec le quartier situé à l'est en direction du centre-bourg et avec le chemin de randonnée **(4)**. Davantage de perméabilités piétonnes vers le chemin de randonnée pourront être envisagés.

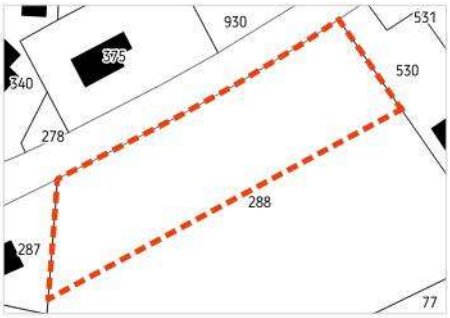
L'opération pourra proposer une mixité des typologies d'habitat (exemples : logement mitoyen, intermédiaire). Le projet veillera à aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier (placette, aire de jeux...) et un soin particulier sera porté sur l'intégration des constructions, notamment en partie nord, afin de qualifier l'entrée de bourg.

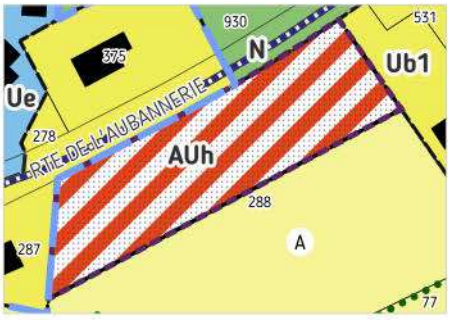
Les haies et talus longeant la limite est et sud du site doivent être conservés **(5)** ; excepté pour l'espace nécessaire à la création de connexion(s) piétonne(s) ponctuelle(s). Un recul avec la limite parcellaire le long de laquelle se situe le talus boisé privilégiera l'intégration de jardins privés ou publics **(6)**. Des haies et espaces paysagers transversaux sont à aménager à travers le site pour favoriser le maillage écologique.



// SITE ET SITUATION

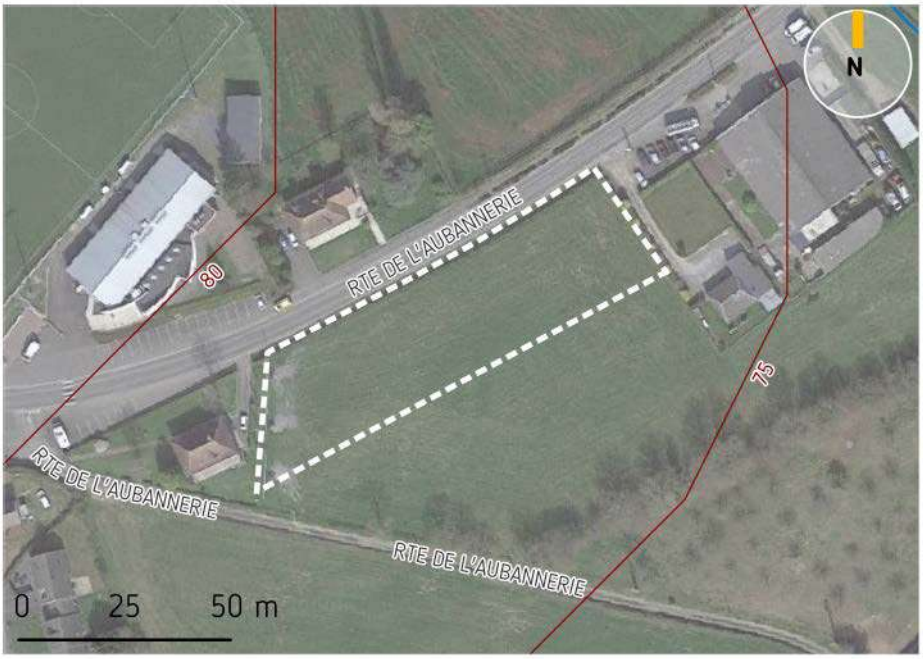






Le site est un espace d'extension à l'est du centre-bourg de Moyon. Il est longé par la route de l'Aubannerie (RD27) au nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat avec une légère pente vers l'est. Le secteur est actuellement un espace enherbé, ouvert vers le sud. La route de l'Aubannerie est bordée d'un cheminement piéton vers le cimetière longé d'une haie de charmilles, en face du secteur.

Le site s'insère au sein d'un tissu relativement mixte composé d'habitations individuelles de types pavillonnaire et mitoyen, d'équipements communaux (salle des fêtes et stades) et des services/activités, dont un garage et une habitation de fonction à l'est.

Le site de forme oblongue et longeant la route de l'Aubannerie forme un espace de transition entre l'espace urbanisé et un espace ouvert agricole au sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement via la route de l'Aubannerie **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

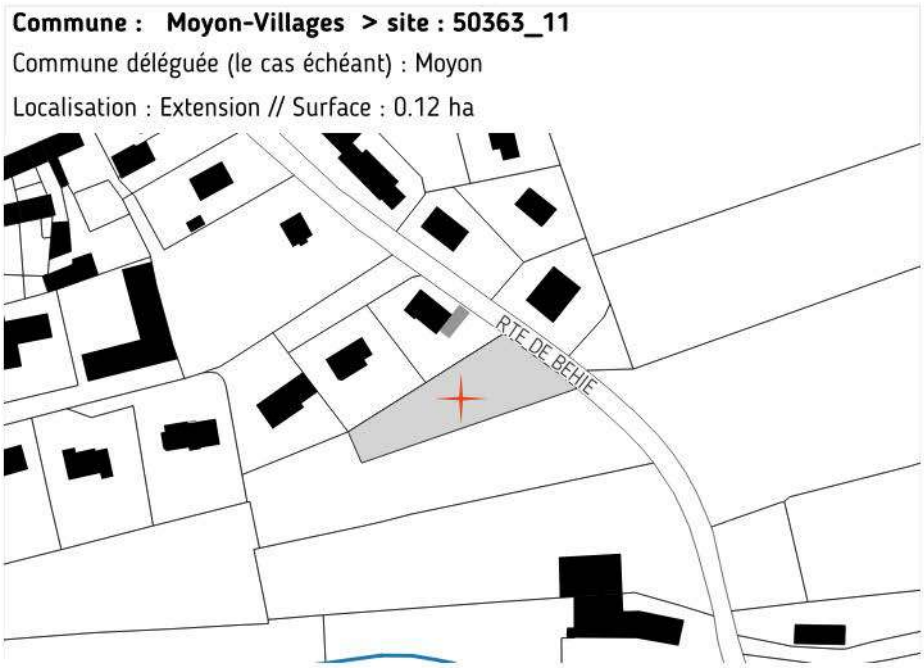
Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à marquer le caractère bâti du site nouvellement urbanisé avec une implantation des constructions proches de la voirie, mais aussi à optimiser les surfaces de jardins au sud et les vues vers l'espace ouvert.

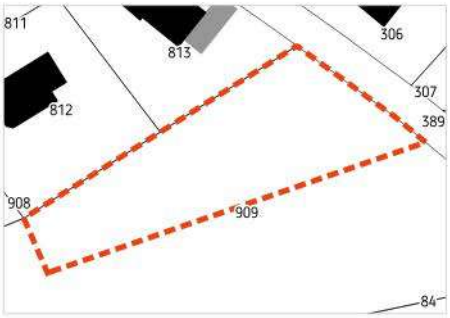
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, principalement à l'est **(2)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins et avec l'implantation de haies. Une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère du site (lisière entre urbanisation et paysage ouvert).

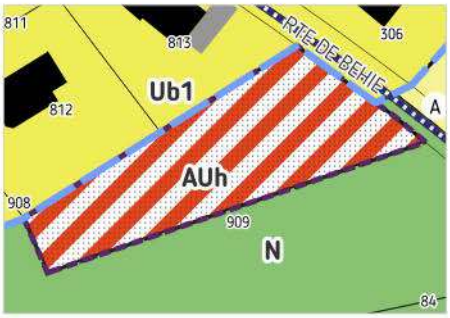
Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.



// SITE ET SITUATION

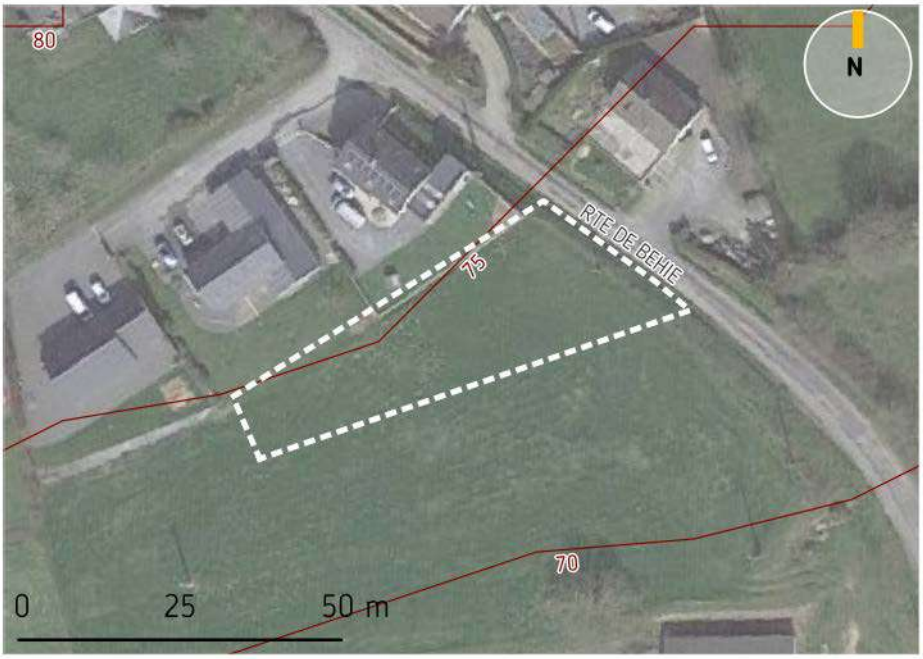






Le site est un espace d'extension au sud-est de Moyon. Il est bordé par la RD177 (route de Behie) à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers le sud, en direction du ruisseau du Marqueran, marque le site. De plus, une différence de niveau importante marque le site avec la route de Behie. Il surplombe ainsi la route de Behie (existence d'un talus et d'un petit fossé). Le secteur est actuellement un espace enherbé.

Le site s'implante sur des fonds de parcelle non-édifiés et constitue un espace d'extension marquant la transition entre la zone construite au nord et un espace ouvert agricole au sud.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire.

De nombreux poteaux électriques se trouvent aux abords du secteur, dont un sur sa limite est, le long de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

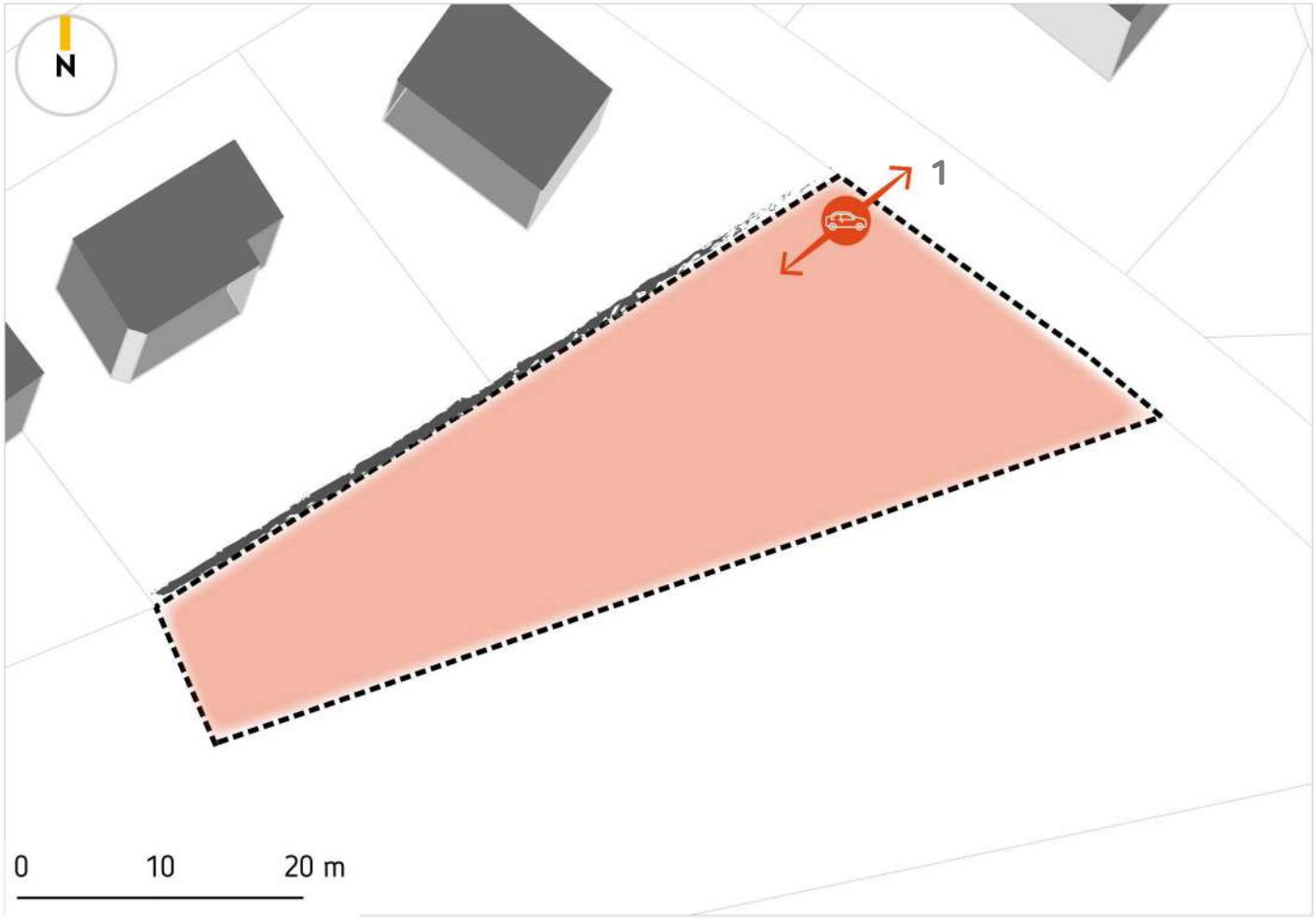
L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route de Behie **(1)**, préférentiellement au nord-est du secteur. **Une vigilance est à signaler concernant l'aménagement de cette entrée. Celle-ci pourra être refusée par le département si l'aménagement ne garantit pas la sécurité des usagers et des habitants.**

Le gabarit de la voie à créer, devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

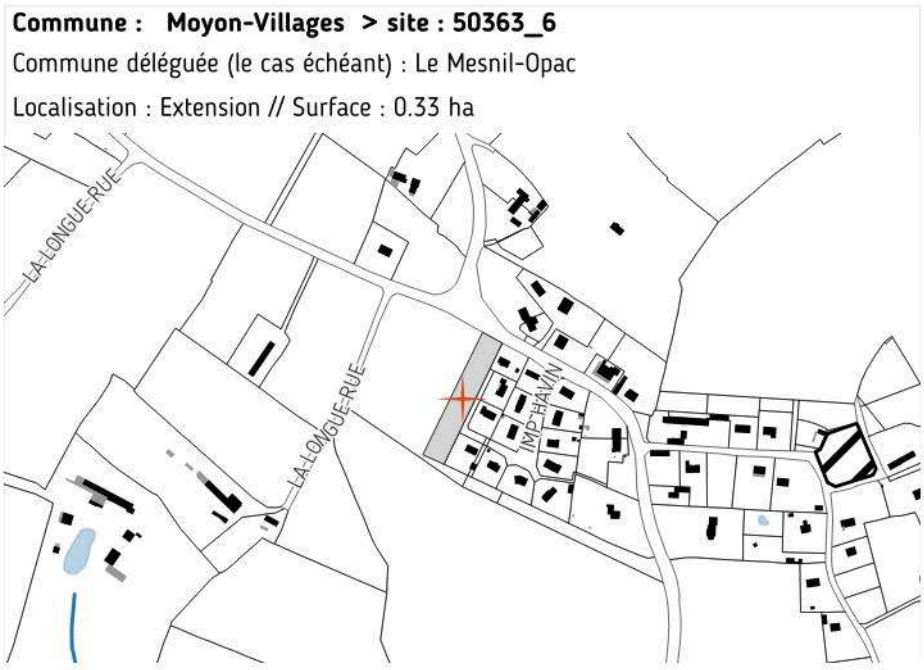
Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à optimiser les surfaces de jardins au sud-ouest et les vues vers l'espace ouvert et à prendre en compte l'aspect surplombant du site, avec une gestion des pignons.

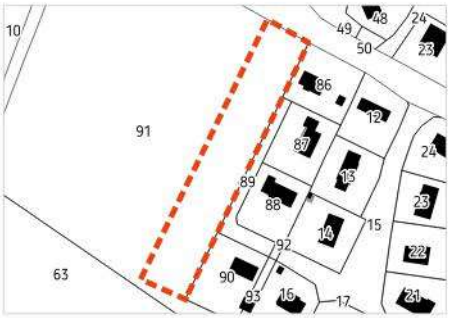
Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

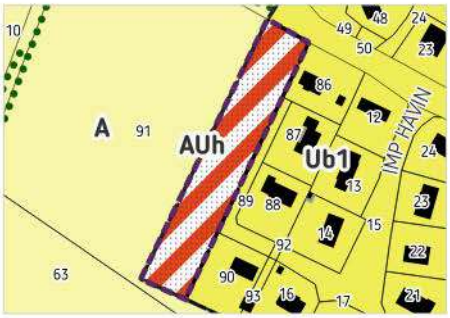
Les hauteurs des construction seront limitées à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension à l'est de du bourg le Mesnil-Opac. Il est bordé au nord par la RD28.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat avec une légère pente vers l'est. Le secteur est actuellement un espace enherbé. Un alignement d'arbres borde la limite nord.

Le site de forme oblongue constitue un espace ouvert à proximité d'un ensemble d'habitations de type pavillonnaire. Sa disposition en fait un espace de transition entre l'espace urbanisé au sud et à l'est et l'espace ouvert agricole au nord-ouest.

Il est jouxté aux extrémités de sa limite sud par les jardins de deux maisons individuelles. Une voie d'accès longeant la partie centrale de la limite sud du site dessert ces maisons de part et d'autre.

Au nord, le site est longé par un alignement d'arbres et est marqué par la présence d'un talus avec la route RD28 en contrebas.

Le site constitue un espace de lisière entre urbanisation et paysage ouvert.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement via l'impasse Havin à l'est du secteur en un ou plusieurs accès **(1)** ; la mutualisation des accès est à privilégier.

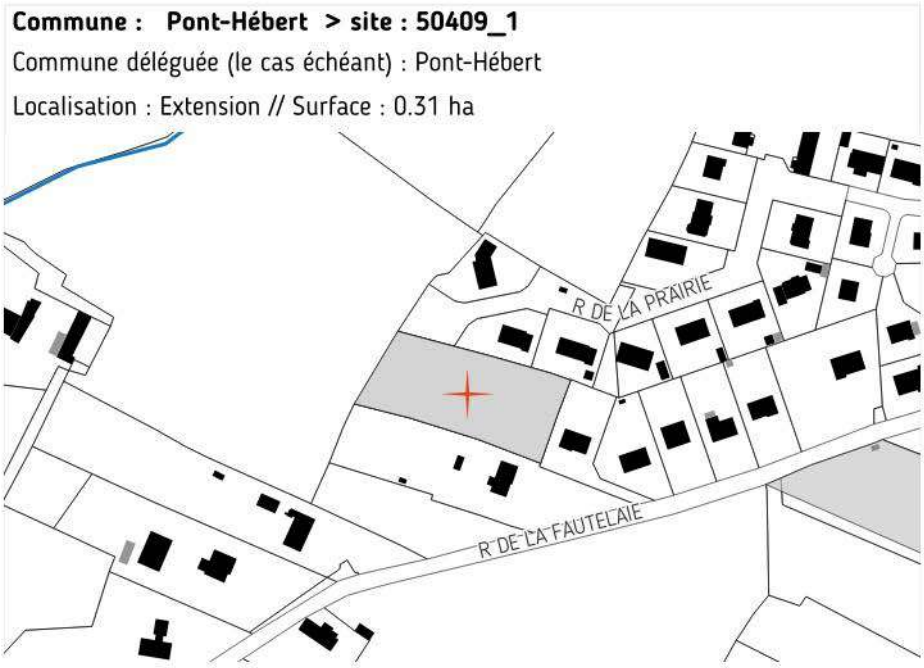
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains. **(2)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

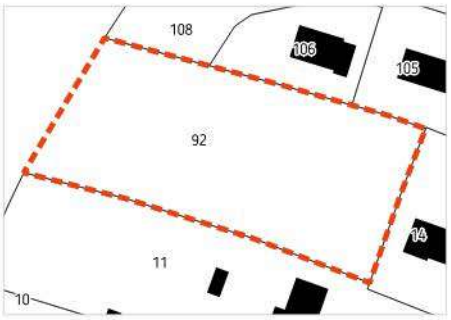
Au nord, une bande de 5 mètres, talus compris, exempte de toute construction devra être garantie **(3)**.

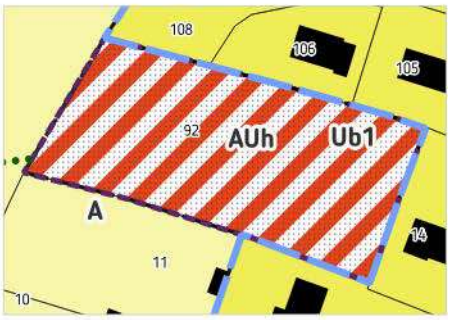
Une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère du quartier (lisière entre urbanisation et paysage ouvert).



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du centre-bourg de Pont-Hébert. Il se trouve à proximité de la rue de la Fautelaie au sud, menant au centre historique, et de la rue de la Prairie au nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une partie d'une parcelle agricole cultivée. Il est bordé, au sud par une haie bocagère et quelques motifs végétaux occupent la partie nord-ouest, en limite parcellaire. Il est ouvert sur la partie ouest de la parcelle, inscrite en zone agricole

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire.

Il s'insère entre un lotissement étendu dans les années 2000 vers le secteur concerné et une zone agricole à l'ouest.

Une amorce de voirie a déjà été réalisée au nord-ouest, depuis la rue de la Prairie, desservant le lotissement.

Une zone naturelle composée d'éléments naturels à protéger se trouve à proximité, au nord du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Prairie, par la voie déjà amorcée au nord-ouest **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).**

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Du fait de la présence de quelques opérations d'habitations mitoyennes dans les environs, la mitoyenneté est envisageable et encouragée, afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace.

La haie bocagère au sud devra être préservée **(3)** et les autres haies identifiées renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone agricole est encouragée à l'ouest **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

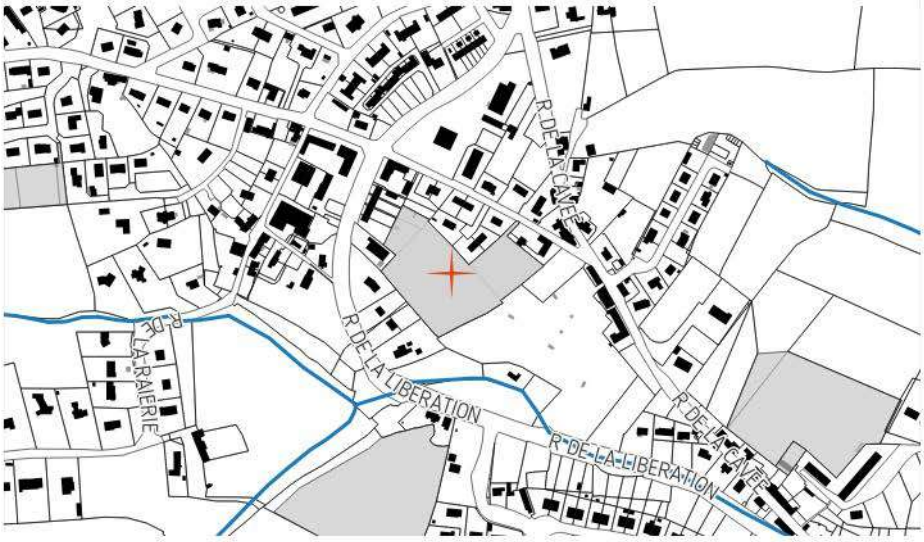


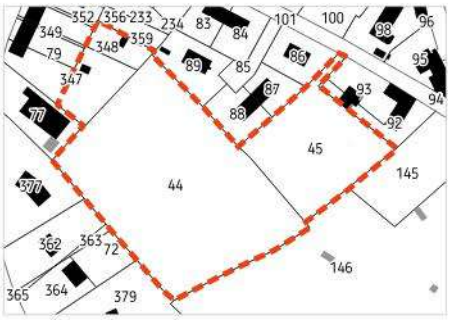
// SITE ET SITUATION

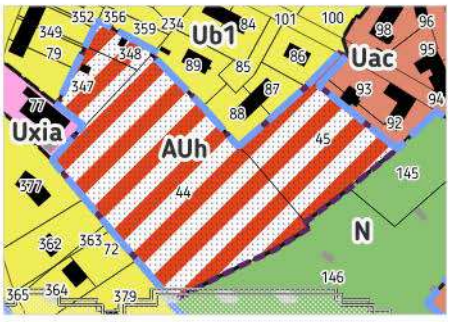
Commune : Pont-Hébert > site : 50409_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Localisation : Extension // Surface : 1.02 ha

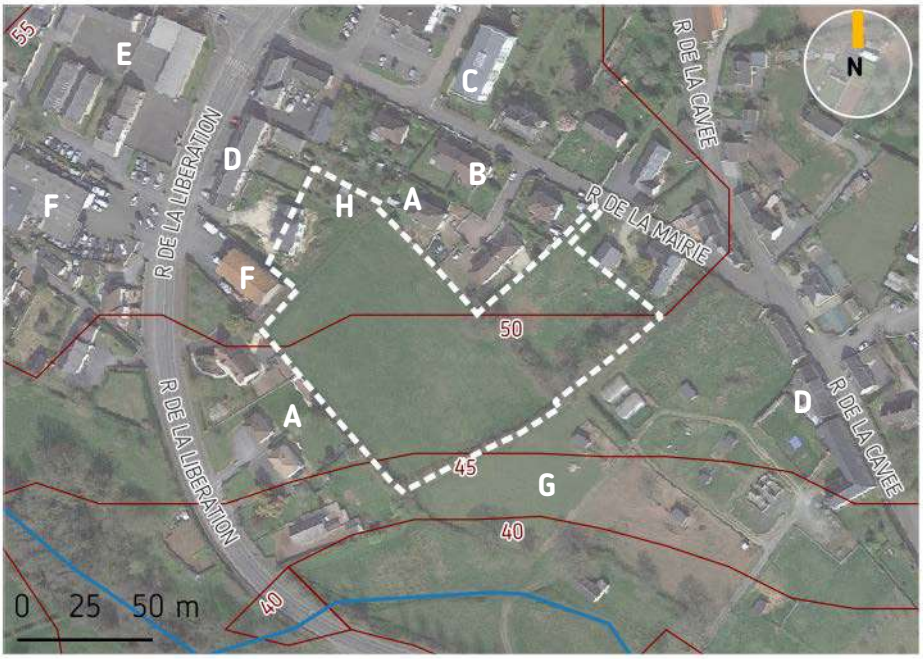






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Pont-Hébert et à proximité d'une seconde centralité correspondant aux équipements.. Il est bordé, au nord-est, par la rue de la Mairie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué d'une légère pente vers le site et s'étend sur plusieurs parcelles et constitue un espace enherbé, largement végétalisé au nord-ouest. Quelques motifs végétaux occupent le site à l'est et une haie arbustive délimite le secteur au sud.

Le secteur se situe à proximité de certains services et équipements de centre-bourg (mairie, école, quelques commerces).

Les constructions à proximité du site sont de types relativement mixtes : des habitations de types pavillonnaire **(A)**, quelques habitations de type mitoyen **(B)**, du petit collectif **(C)**, des habitations mitoyennes plus anciennes alignées en bordure de voirie **(D)**, des équipements **(E)** et quelques constructions fonctionnelles à vocation artisanale/commerciale **(F)**.

Le site s'insère entre ces tissus et une zone naturelle au sud-est **(G)**.

Une construction légère occupe le site au nord-ouest **(H)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

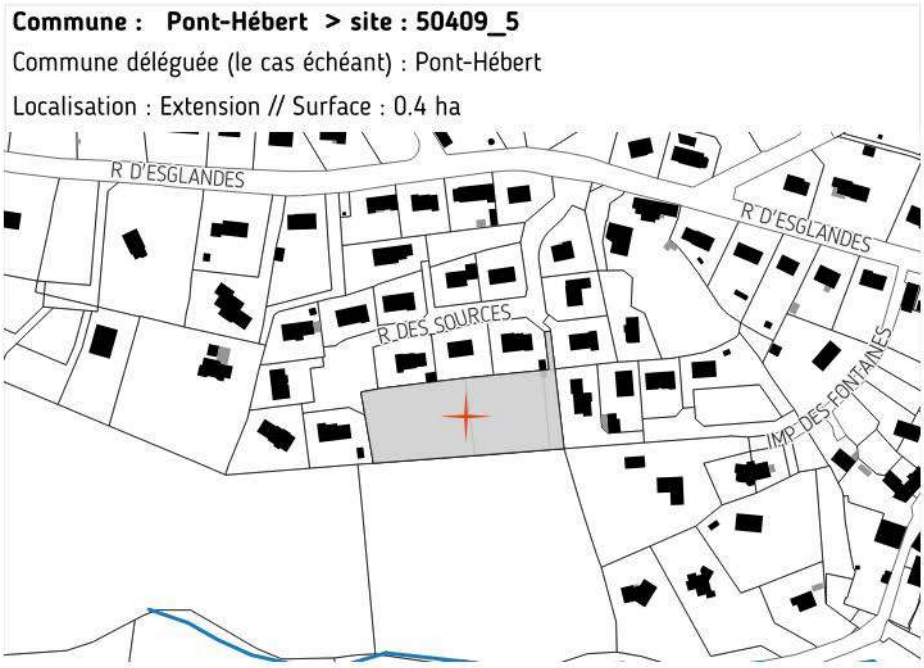
L'accès aux constructions se fera directement par la rue de la Mairie, au nord, depuis l'entrée traversant le secteur **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).**

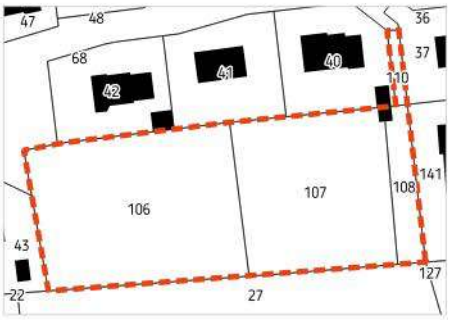
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Du fait de la mixité des tissus environnants, le secteur est espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuel mitoyen, intermédiaire), afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace et l'artificialisation du sol.

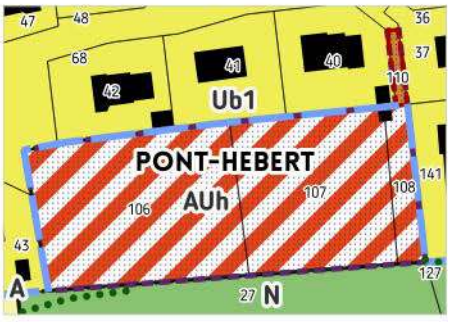
Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**. Le secteur végétalisé au nord-ouest devra également être conservé afin de préserver, dans la mesure du possible, les qualités paysagères du site **(4)**. Il pourra donner à un espace planté mutualisé au service des usagers du site. En limites ouest et nord, une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines devra être assurée avec des haies végétales, de façon à limiter les vis-à-vis notamment **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle est encouragée à l'est **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-ouest du centre-bourg de Pont-Hébert. Il est desservi, à l'ouest, par la rue des Sources.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur plusieurs parcelles et constitue un espace enherbé, bordé au sud, à l'est et au centre par des haies bocagères. Quelques motifs végétaux plus importants occupent ces haies.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire.

Le site s'insère entre un lotissement en extension **(A)** et une zone naturelle au sud **(B)**.

Deux amorces de voirie ont déjà été réalisées à l'ouest **(C)** et au nord-est du site **(D)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie de desserte du lotissement (rue des Sources), par les amorces de voirie existantes. Si l'opportunité foncière en **(2)** le permet, elle sera en sens unique : l'entrée se fera à l'ouest **(1)** et la sortie au nord-est **(2)**. Sinon, l'entrée et la sortie se feront à l'ouest **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Des voiries privées pourront être réalisées afin de desservir des constructions en second rideau.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en préservant les motifs végétaux existants et en garantissant un minimum de vis-à-vis, la mitoyenneté est encouragée.

Les motifs végétaux et haies végétales identifiés devront être préservés afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**. En limite nord, une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines devra être assurée avec des haies végétales, de façon à limiter les vis-à-vis notamment **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle est encouragée au sud **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

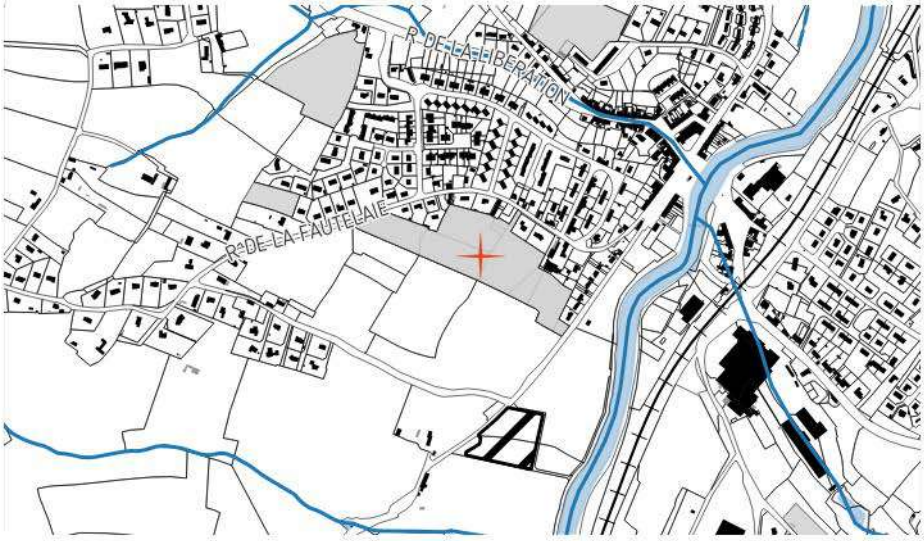


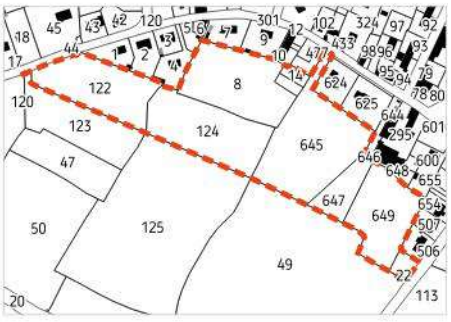
// SITE ET SITUATION

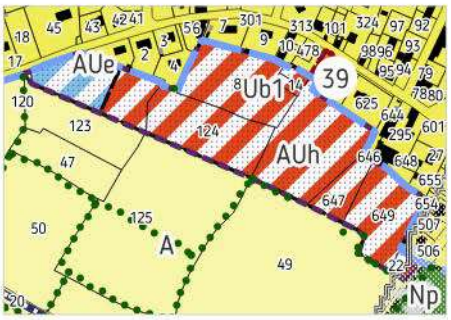
Commune : Pont-Hébert > site : 50409_7

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Localisation : Extension // Surface : 2.79 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Pont-Hébert. Il est bordé, au nord-ouest, par la rue de la Fautelaie et à l'est, par la RD446 (rue du Mesnil Durand).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué d'une forte pente vers l'est, en direction de la Vire (environ 25m de dénivelé). À l'est, la forte déclivité s'étend jusqu'au coteau abrupt et mis à nu par les habitations implantées le long de la RD446 (rue du Mesnil Durand). Il s'étend sur plusieurs parcelles, constituées majoritairement d'espaces enherbés ou cultivés.

Le secteur, malgré son importante surface, se situe à proximité du centre-bourg de Pont-Hébert et de ses services (environ 350m).

Les constructions à proximité du site constituent essentiellement des habitations de types pavillonnaire et de type mitoyen.

Au nord, un emplacement réservé connecte le secteur à la rue de la Fautelaie par un accès existant marqué par un portail. À l'ouest, un accès pour les engins agricoles traverse la haie arbustive et mène au site.

Un poste de transformation électrique se trouve à proximité de l'entrée ouest. Le site est également occupé, au nord, par une construction légère implantée sur une parcelle de jardin aménagé.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. Une densité de 16/18 logements par hectare y est attendue.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, ainsi qu'un équipement.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en quatre phases : une tranche (A), une tranche (B), une tranche (C) et une tranche (D).

L'accès à la tranche (A) se fera directement par la rue de la Fautelaie ; à l'ouest depuis l'accès existant **(1)**. Les tranches (B) et (C) seront principalement desservies par le nord depuis l'emplacement réservé **(2)**. Enfin, l'accès à la tranche (D) se fera à l'est, depuis la RD446 (rue du Mesnil Durand) **(3)**. La voirie sera traversante entre les secteurs et partagée entre véhicules motorisés et modes doux et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte. Un espace de retournement sera prévu au centre et il pourra être accompagné d'un espace de stationnement mutualisé **(4)**. Des amorces de voirie devront être prévues afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le sud **(5)**.

Le secteur accueillera des habitations et une construction à vocation d'équipement (exemple : foyer pour personnes âgées) dans la tranche (A). Celle-ci sera desservie par l'accès ouest. L'aménagement sera principalement orienté par la topographie marquée du site. Il veillera à l'intégration du bâti dans la pente et les constructions devront rechercher à s'y inscrire en orientant leur faîtage de façon réglementée. Les habitations de la tranche (D) pourront être de type intermédiaire et veilleront à s'inscrire dans la pente avec un aménagement adéquat des entrées aux logements.

Une haie devra être plantée au sud-ouest, entre le secteur et la zone agricole **(6)**. Les motifs végétaux et haies identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes **(7)**. La mise en place d'une transition matérialisée par un espace planté pour la gestion des eaux pluviales entre tranches (C) et (D) est encouragée **(8)**.

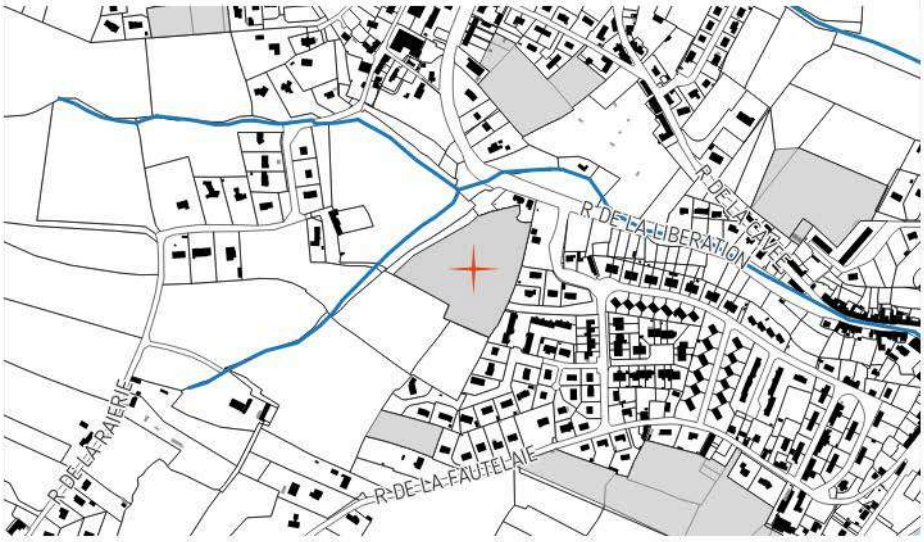


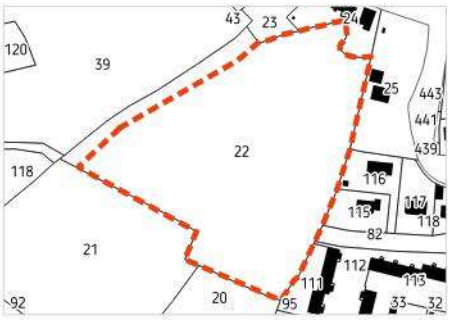
// SITE ET SITUATION

Commune : Pont-Hébert > site : 50409_8

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Localisation : Extension // Surface : 1.48 ha

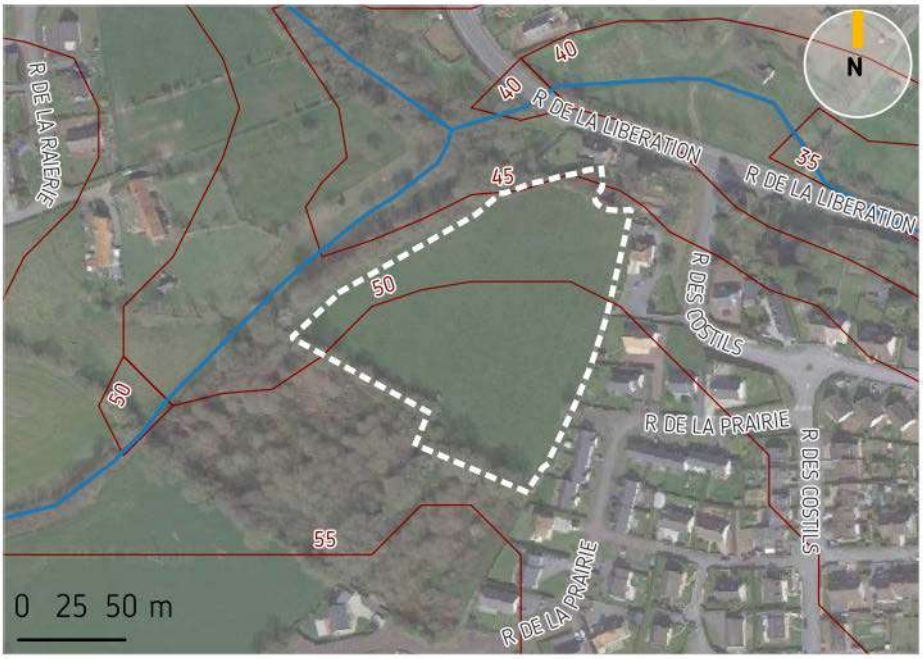






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Pont-Hébert. Il se trouve à proximité de la RD974 (voie de la Liberté) et est desservi par la rue de la Prairie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée et il est marqué par une légère pente vers le sud, notamment en partie nord. Quelques petites haies arbustives bordent le secteur en limites habitées.

Le secteur se situe à moins d'un kilomètre du centre-bourg de Pont-Hébert et de ses services et commerces.

Les constructions à proximité directe du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire et de type mitoyen.

Une amorce de voirie a déjà été réalisée depuis la rue de la Prairie.

Une zone naturelle borde le site à l'ouest et au sud. Elle est partiellement composée d'éléments naturels à protéger, notamment en partie sud, qui composent un bois à protéger en limite du secteur de projet. Au nord-ouest, des petites zones humides sont identifiées. Un emplacement réservé englobe le secteur à destination d'un ouvrage de stockage des eaux pluviales.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

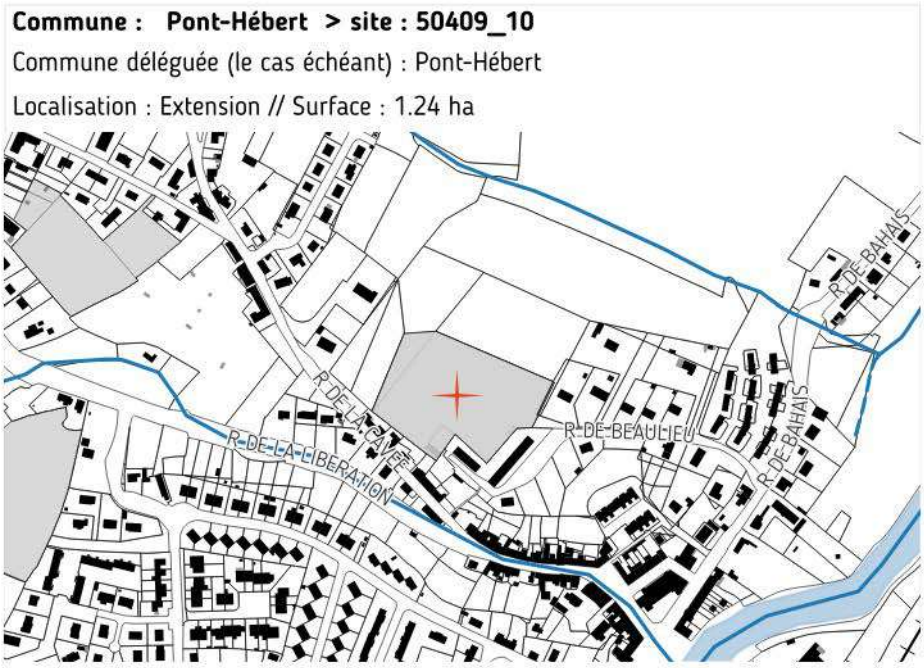
L'accès aux constructions se fera directement par la rue de la Prairie, par l'amorce de voirie existante **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie, à double-sens, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu dans l'aménagement **(2).**

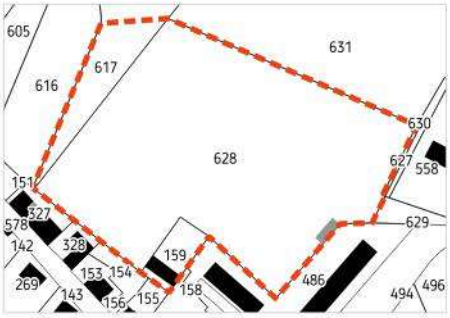
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront respecter un certain recul vis-à-vis de la zone naturelle. Afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace compte tenu de la proximité avec la zone naturelle, la mitoyenneté est encouragée.

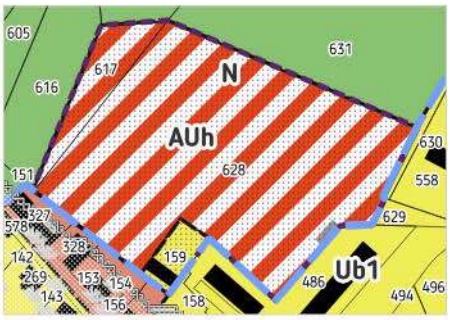
Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les parcelles riveraines, notamment à l'ouest, où elles assureront la distance avec la zone humide **(3)**. À l'est, les limites avec les parcelles riveraines devront être plantées, de façon à limiter les vis-à-vis **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté, qui pourra faire l'objet de jardins privatifs ou d'un espace commun, entre le site et la zone naturelle est encouragée au sud-est **(5)**. Afin de garantir l'intégration paysagère, toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de Pont-Hébert. Il se trouve à proximité de la rue de la Cavée, connectant le site à la RD974, et il est desservi par la rue de Beaulieu.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est ouvert et communique avec le reste de la parcelle, en partie nord. En contre-haut de la rue de la Cavée, le site est peu marqué par la topographie. Il est bordé, à l'ouest et au nord-est, de haies arborées.

Le secteur se situe à proximité du centre-bourg de Pont-Hébert qu'il surplombe (400m environ) et de ses services et commerces.

Les constructions à proximité sont de types relativement mixtes : un grand ensemble résidentiel collectif au sud-est (résidence Beaulieu), des habitations pavillonnaires ou mitoyennes à l'est et des habitations mitoyennes plus anciennes alignées en bordure de voirie, correspondant au tissu du centre-bourg historique. Une grange est présente en partie sud du secteur.

Le secteur s'insère entre ces différents tissus et une zone naturelle à l'ouest et au nord.

Un accès existant connecte le secteur à la rue de Beaulieu, à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

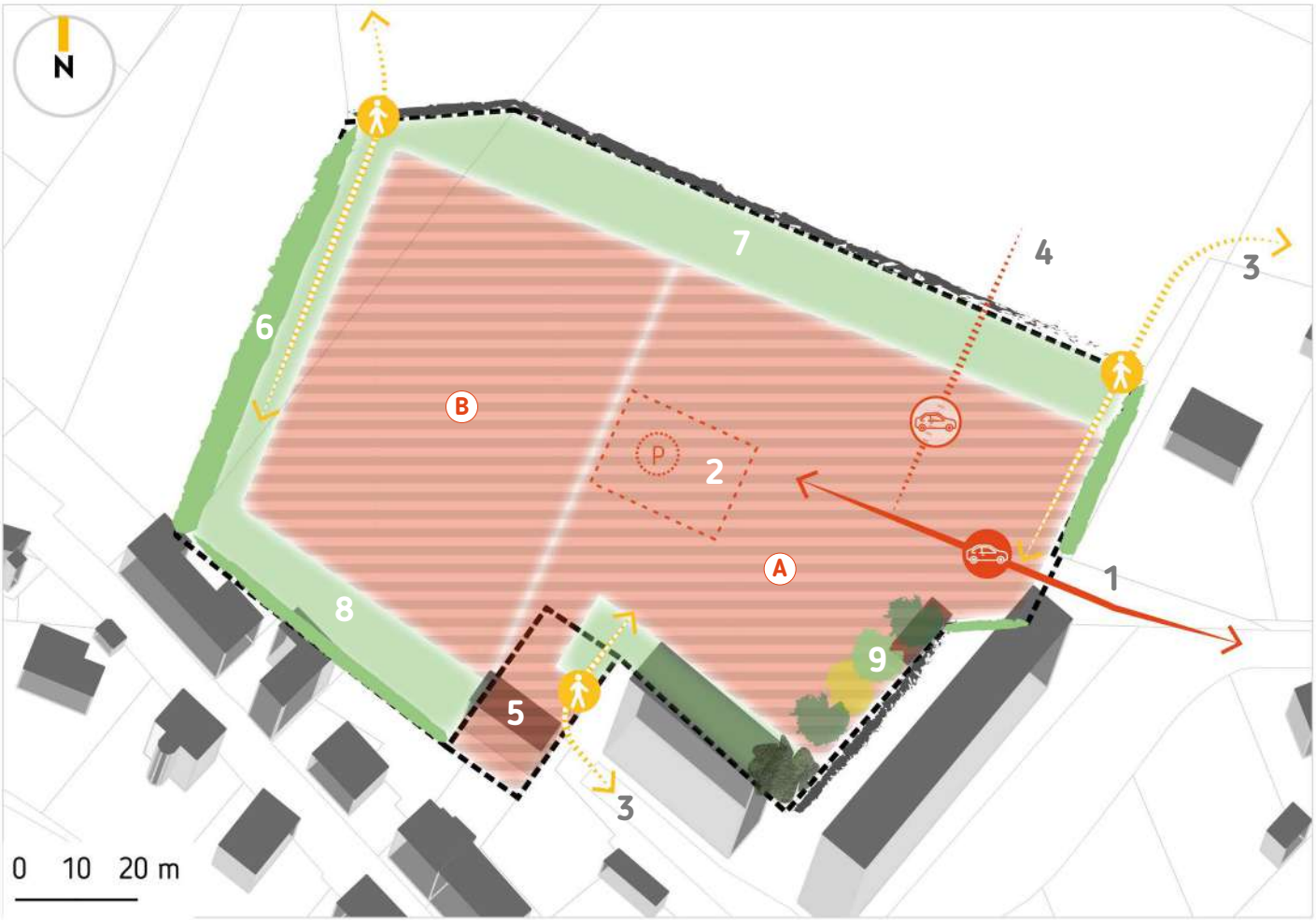
_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

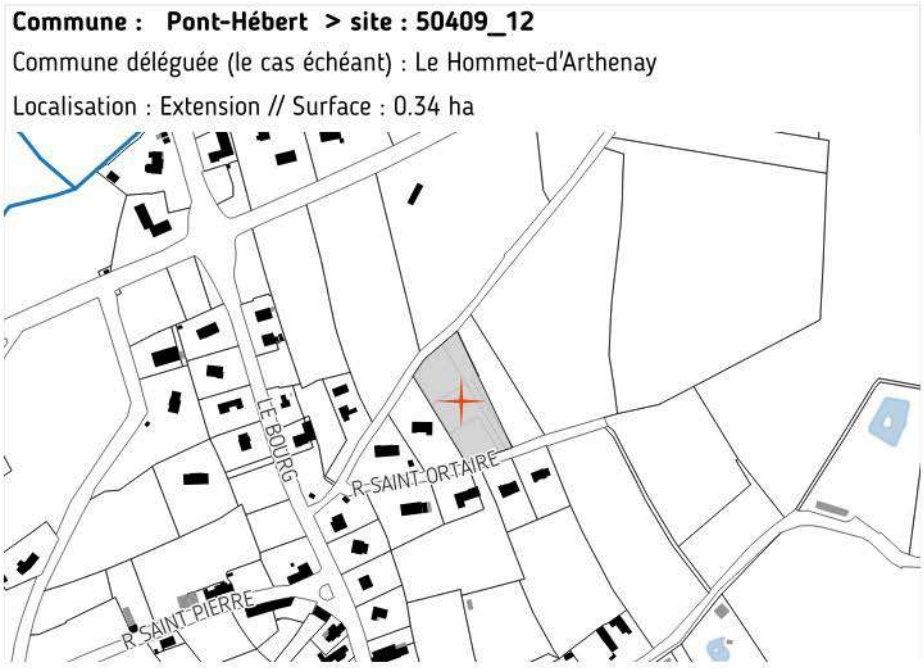
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de Beaulieu, par l'accès existant **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie, à double-sens, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de stationnement mutualisé devra être prévu dans l'aménagement **(2).** Des liaisons douces seront aménagées : au sud-est, afin de connecter le site à l'escalier descendant sur la rue de la Cavée ; à l'ouest, vers le lotissement du Soleil Levant ; à l'est, en direction des lotissements et de la Vire **(3)**. Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord **(4)**.

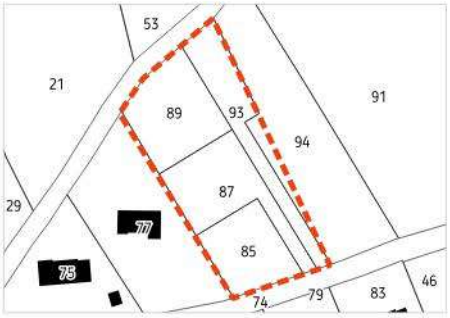
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Compte tenu de sa surface et de la variété des tissus environnants, le secteur constitue un espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels mitoyens, intermédiaires, petits collectifs), afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace. La grange présente sur le site sera réhabilitée en logement **(5)**.

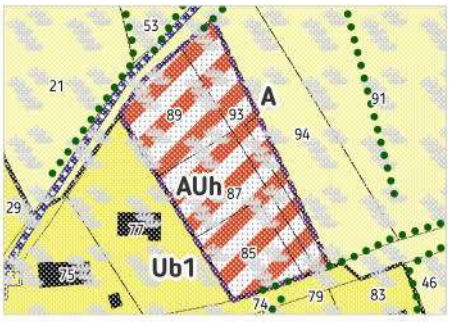
La haie arborée, à l'ouest, devra être préservée en totalité et mise à distance des aménagements afin de ne pas altérer l'intégrité de la zone naturelle **(6)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté, qui pourra faire l'objet de jardins privatifs ou communs, entre le site et la zone naturelle est encouragée à l'ouest et au nord **(7)**. Au sud, un espace planté sera également aménagé, entre le secteur habité et le mur de soutènement en contre-bas **(8)**. À l'est, des arbres de haute tige seront plantés, afin de limiter le vis-à-vis depuis la résidence Beaulieu **(9)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune du Pont-Hébert et à proximité de la centralité du Hommet-d'Arthenay. Il est bordé, au nord, par la rue du Dr. Leturc, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et au sud, par la rue Saint Ortaire.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une partie d'une prairie enherbée. Il est ouvert sur la zone agricole à l'est. Au nord, il s'étend sur le fond de jardin de la parcelle riveraine.

Les constructions à proximité directe du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire, datant des années 2000.

Il n'existe pas d'accès actuellement depuis l'une ou l'autre des voies, qui deviennent, par ailleurs, des chemins ruraux carrossables au niveau du secteur de projet.

Des talus plantés séparent le site des deux voies au nord et au sud. Une haie arbustive plantée sur la parcelle habitée riveraine borde la parcelle à l'ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la rue Saint-Ortaire, au sud. Il nécessitera un aménagement à travers le talus planté **(1)**. Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu **(2)**. Le gabarit de la voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes et limiter les vis-à-vis notamment **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone agricole est encouragée à l'est **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

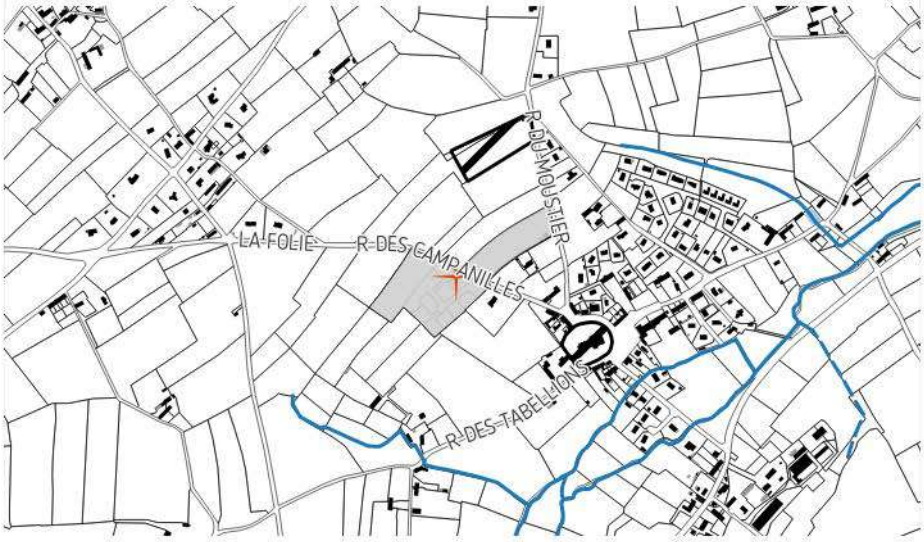


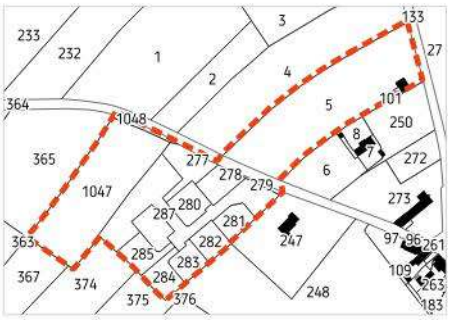
// SITE ET SITUATION

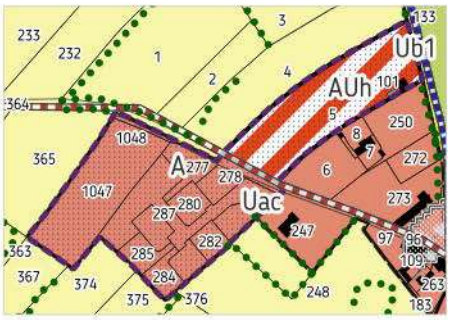
Commune : Quibou > site : 50420_5

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.48 ha







Le site constitue un espace d'extension, situé à l'ouest du centre-bourg de Quibou. Il est bordé, au nord, par la RD399 (rue du Moustier) inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et traversé, au centre, par la RD99 (rue des Campanilles), identifiée au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à l'interface entre espace agricole (champs et bâtiments agricoles) et tissu résidentiel, constitué principalement d'habitations individuelles de type pavillonnaire. Quelques constructions plus anciennes et traditionnelles sont organisées autour de l'église et/ou alignées en bordure de voirie.

Des haies bocagères marquent également le paysage en délimitant les parcelles agricoles.

La RD99 (rue des Campanilles) sépare le site en deux secteurs de projets, de part et d'autre de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours sur la tranche (A). 17 logements sont attendus, soit une densité équivalente à 11 logements par hectare. Une densité de 16 logements par hectare est attendue sur la tranche (B).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B). Un projet est en cours sur la tranche (A), cette dernière a pour vocation d'accueillir du logement. La densité minimale sera adaptée au projet en cours.

L'accès à la tranche (A) se fera directement depuis la RD99 (rue des Campanilles) **(1)**. L'accès à la tranche (B) pourra se faire, au nord, depuis la RD399 (rue du Moustier) et/ou au sud, depuis la RD99 (rue des Campanilles).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les haies bocagères existantes seront préservées autant que possible **(2)**.Une nouvelle haie sera largement plantée pour recréer un motif de haie bocagère en transition avec les champs avoisinants **(3)**.

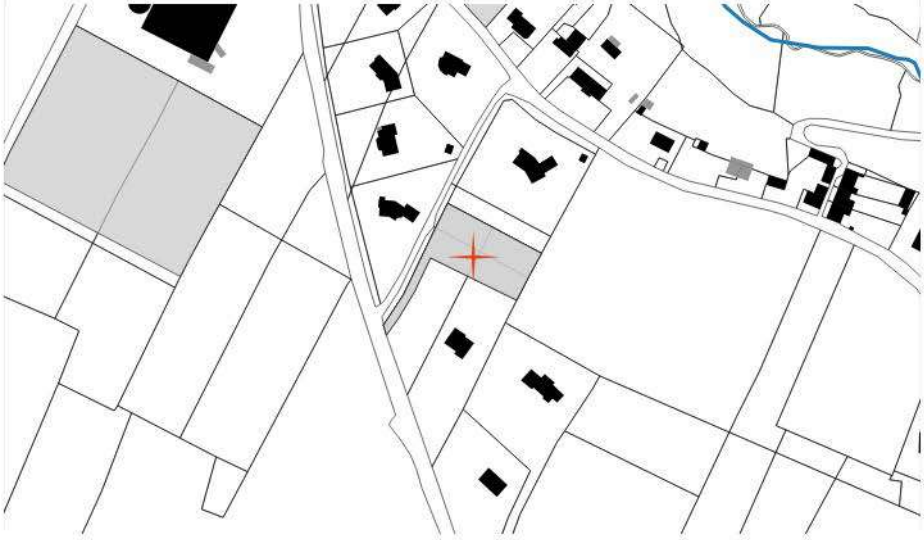


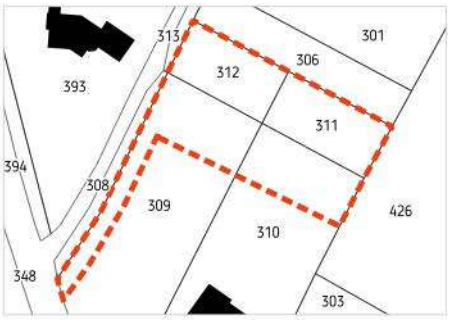
// SITE ET SITUATION

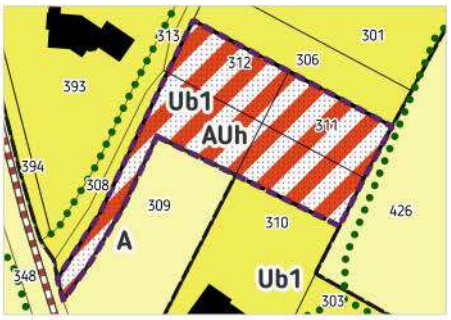
Commune : Rampan > site : 50423_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.19 ha

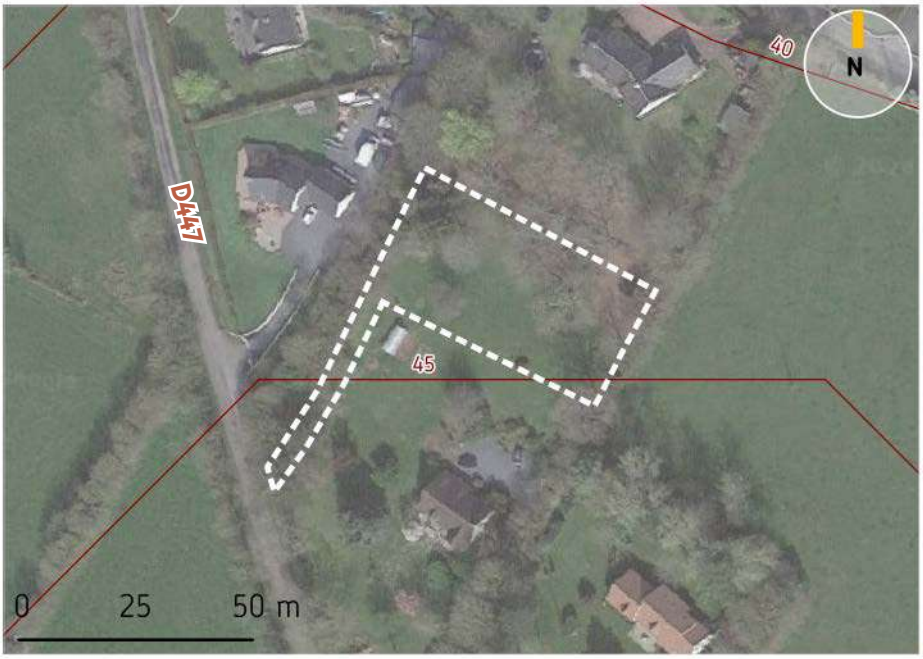






Situé au nord de la commune de Rampan, le secteur se trouve à proximité du centre-bourg de Pont-Hébert et de ses commerces et services. Il est bordé, au sud-ouest, par la RD447, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Inséré au sein d'un tissu résidentiel constitué majoritairement d'habitations de type pavillonnaire, le site est actuellement un espace enherbé à l'arrière d'une parcelle habitée.

Des haies bocagères bordent le secteur de toutes parts, notamment au nord, où la végétation, particulièrement dense, déborde sur la secteur. À l'ouest, une haie à protéger, longée par un chemin menant, au nord, à la voie communale inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, borde le secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

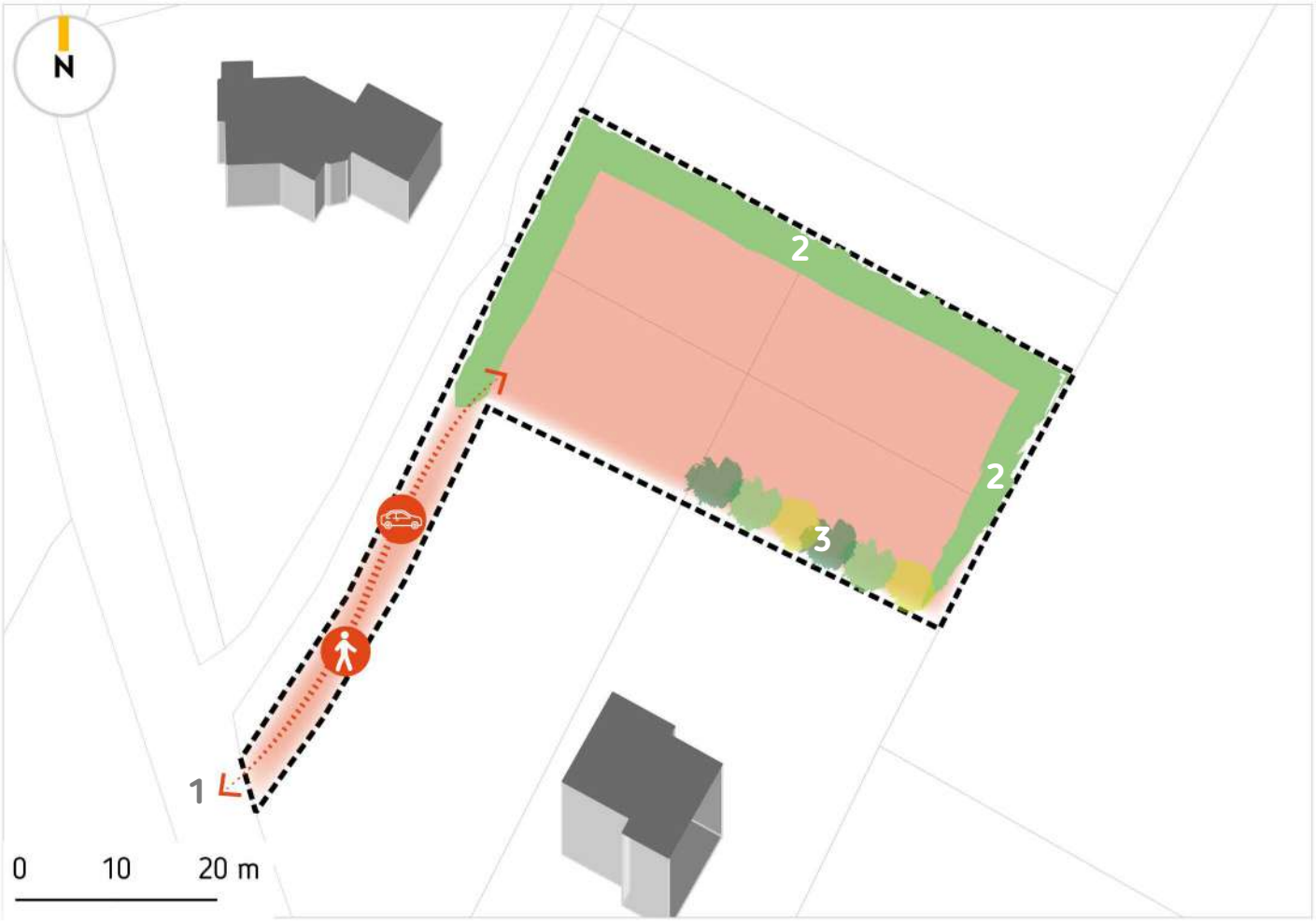
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

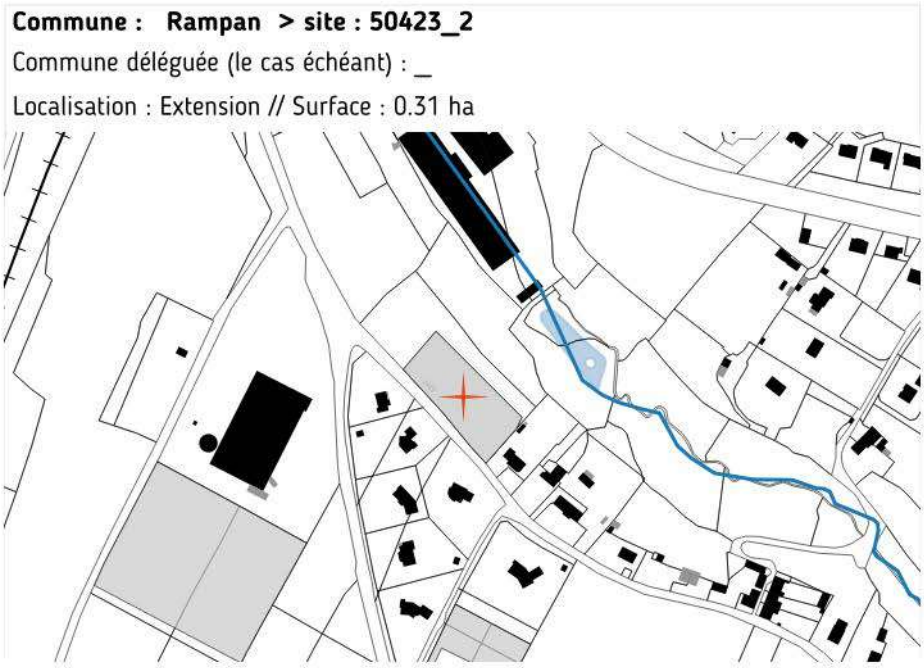
_Aménagement :

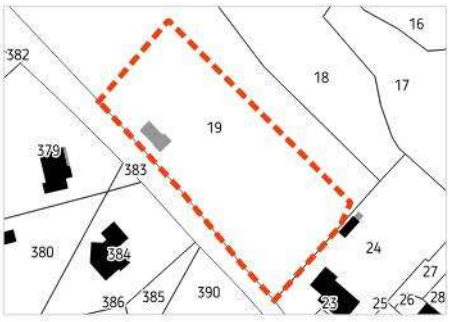
L'accès au secteur se fera directement depuis la RD447, et longera la parcelle riveraine et le chemin piéton **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux.

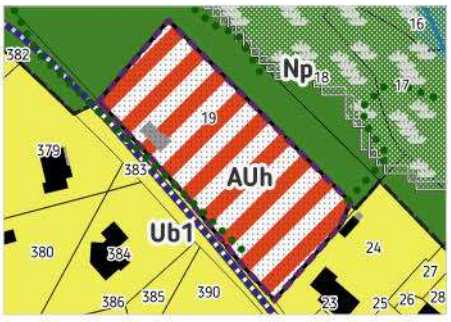
Les haies existantes devront être préservées autant que possible **(2)** et l'implantation d'une haie au sud du secteur devra être prévue dans l'aménagement, afin de limiter les vis-à-vis avec l'habitation riveraine et son jardin **(3)**. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.



// SITE ET SITUATION

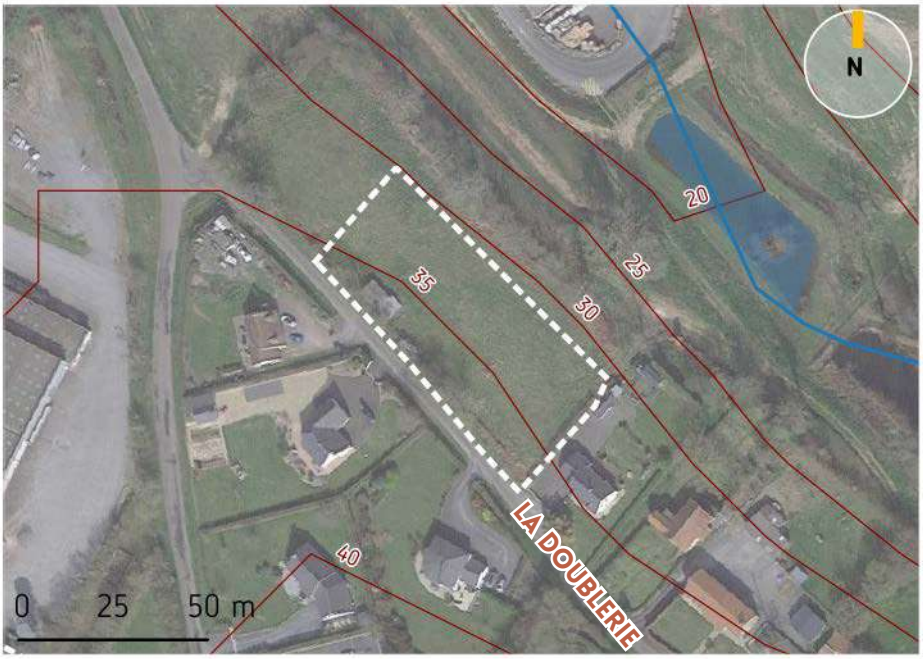






Situé au nord de la commune de Rampan, le secteur se trouve à proximité du centre-bourg de Pont-Hébert et de ses commerces et services. Le site est accessible par une voie communale inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, à proximité de la RD447, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Situé sur un plateau à proximité du ruisseau de l'Écalhan, le secteur borde une zone naturelle sensible à fort intérêt environnemental et paysager, composée de la zone humide et de ses abords.

Au sein d'un tissu résidentiel principalement composé d'habitations de type pavillonnaire, le site est actuellement un espace enherbé occupé, au sud, par un abri destiné aux moutons en pâturage. Une haie bocagère marque la limite avec la zone naturelle au nord et une haie moins importante borde le site le long de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

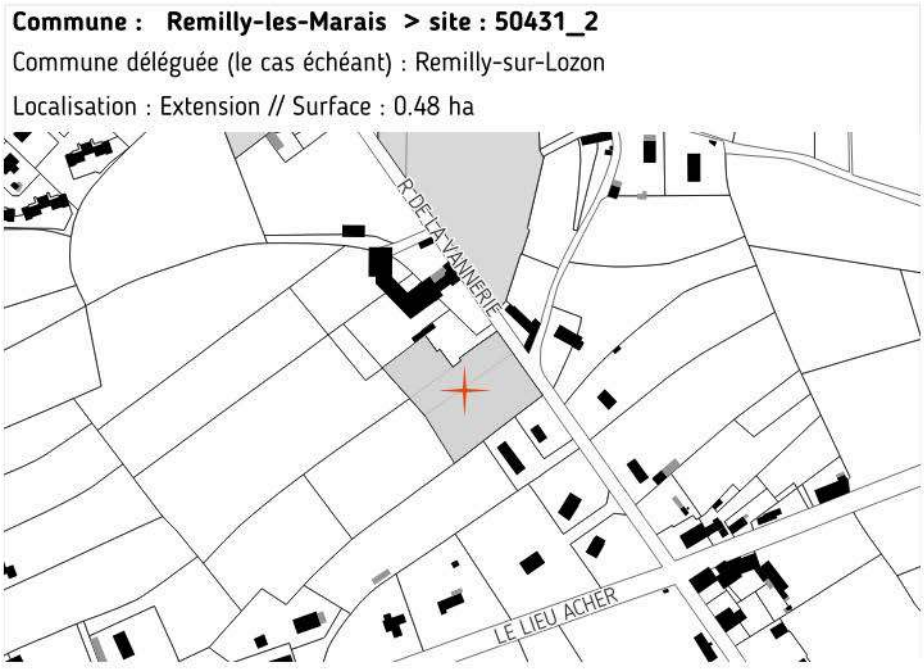
L'accès au secteur se fera directement depuis la voie communale au sud, en un ou plusieurs points d'accès **(1)**, en veillant à préserver au maximum le talus et la végétation existante. La mutualisation des accès sera recherchée tant que possible.

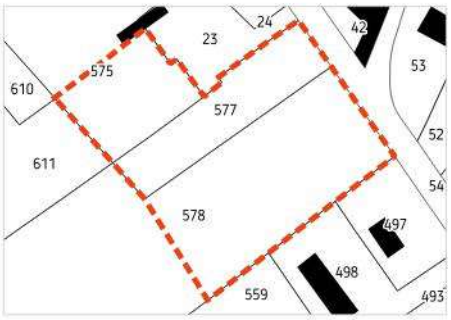
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

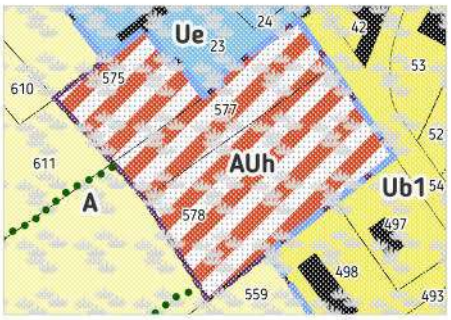
Une démolition de l'abri existant est à prévoir **(2)**. Les haies existantes seront préservées autant que possible **(3)**, et l'implantation de haies là où elles sont aujourd'hui absentes devra être prévue dans l'aménagement afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines **(4)**. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.



// SITE ET SITUATION

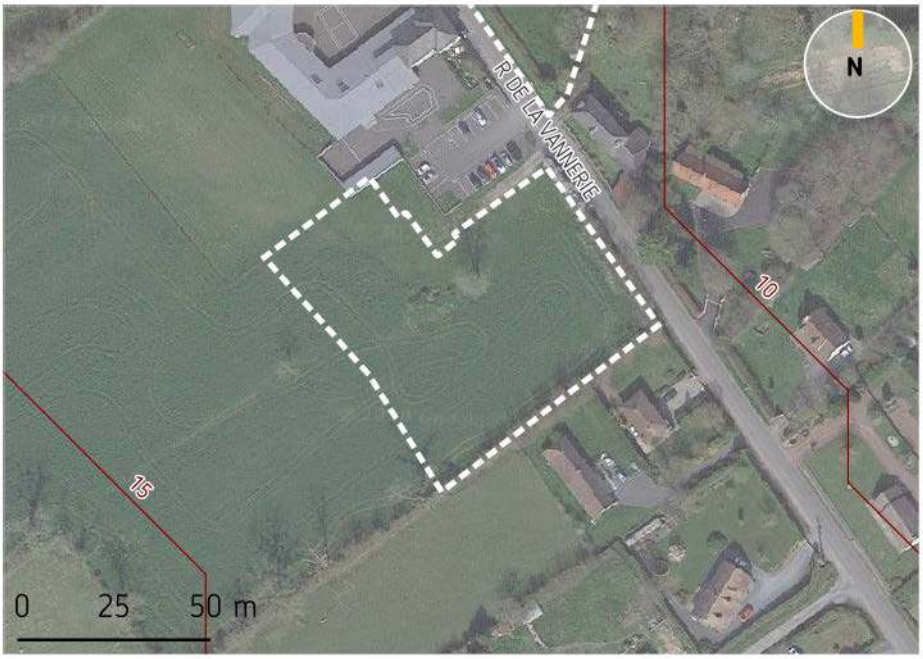






Le site constitue un espace d'extension. Il est accessible par la RD94 (rue de la Vannerie) et se trouve à proximité de la RD8.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé, à l'ouest et au sud, d'une zone agricole et s'insère, à l'est, entre un tissu résidentiel et une zone d'équipements. Il est actuellement constitué d'un espace enherbé, ouvert au nord sur un parking communal destiné aux usagers de l'école et sur un espace dédié à de la géothermie destinée à chauffer l'école.

La majorité du tissu est composé par d'habitations pavillonnaires et de quelques équipements et services, dont l'étude de l'Oseraie.

Une haie arborée marque la limite avec la rue de la Vannerie à l'est. Le site est désormais ouvert au sud-est, la haie bordant le secteur ayant été abattue récemment.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

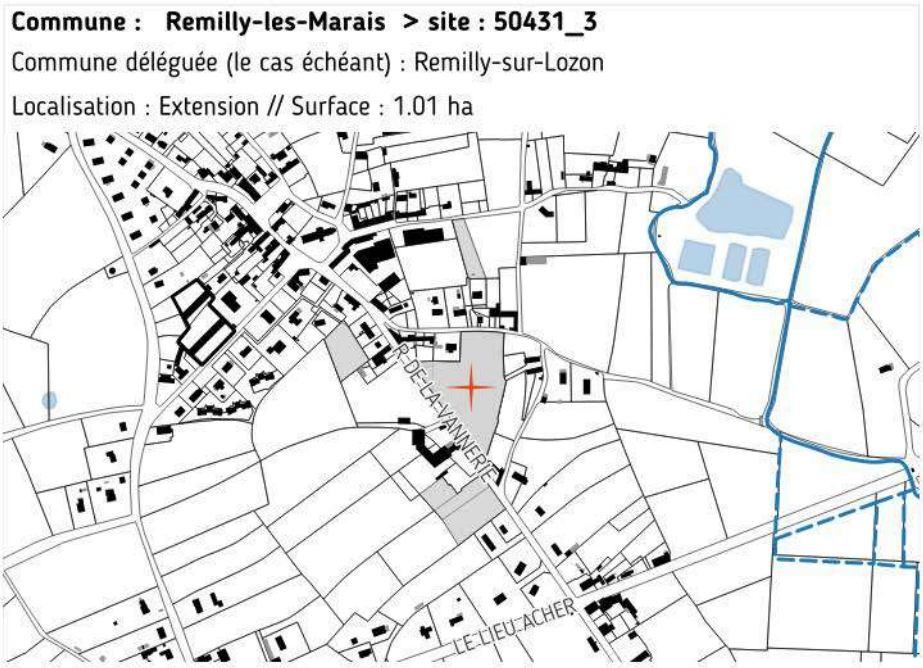
L'accès au secteur se fera par le Nord du secteur, depuis la RD 94, rue de la Vannerie **(1)**. La voirie interne devra garantir la desserte de la tranche (B), qui sera conditionnée à la réalisation de la première tranche. Un espace dédié au retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

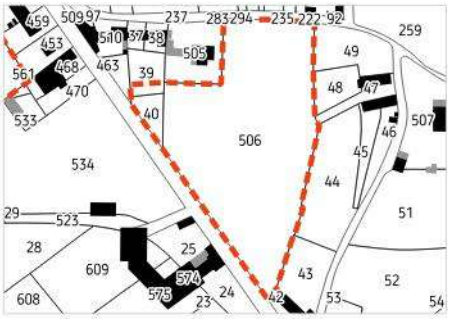
La mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée, a minima sur la tranche (A). L'aménagement devra s'inscrire dans son contexte en prenant en compte la présence de murets en pierre le long de la RD94 et/ou de front bâti le long de la voirie.

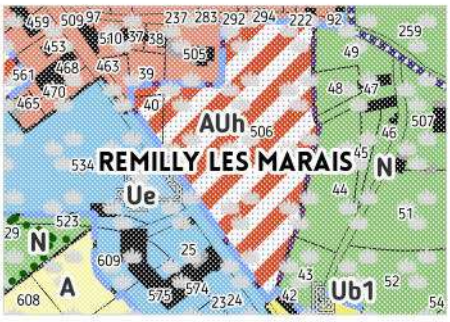
Les haies existantes devront être préservées **(2),**excepté sur la largeur nécessaire pour l'aménagement de l'accès. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site, la zone agricole et les parcelles riveraines au sud devra être prévue dans l'aménagement **(3)**. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.



// SITE ET SITUATION

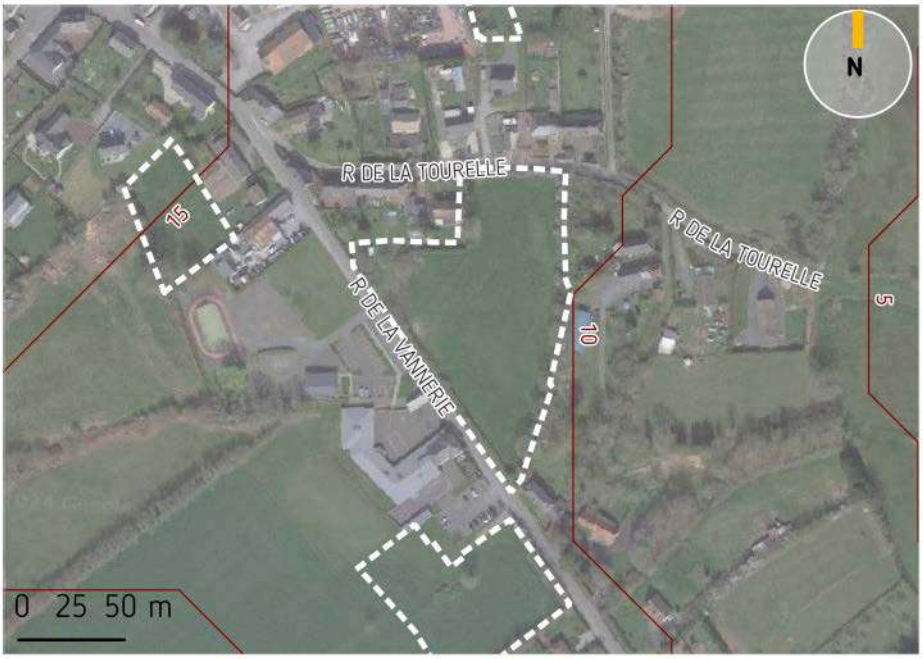






Le site constitue un espace d'extension. Il est accessible par la RD94 (rue de la Vannerie) à l'ouest et par la rue de la Tourelle au nord. Localisé à proximité de l'école de L'Oseraie, le site est entouré partiellement par la zone naturelle et par la zone urbanisé.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé à l'est, par une zone naturelle et s'insère entre un tissu résidentiel au nord et une zone d'équipements à l'ouest. Il est actuellement constitué d'un espace enherbé, bordé de haies de toutes parts. Des haies de clôture délimitent certaines parcelles habitées.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement la rue de Tourelle **(1)**. Les accès depuis la RD94 (rue de la Vannerie) devront être évités autant que possible. Un espace dédié au retournement des véhicules pour éventuellement être prévu afin de faciliter la circulation au sein du secteur **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

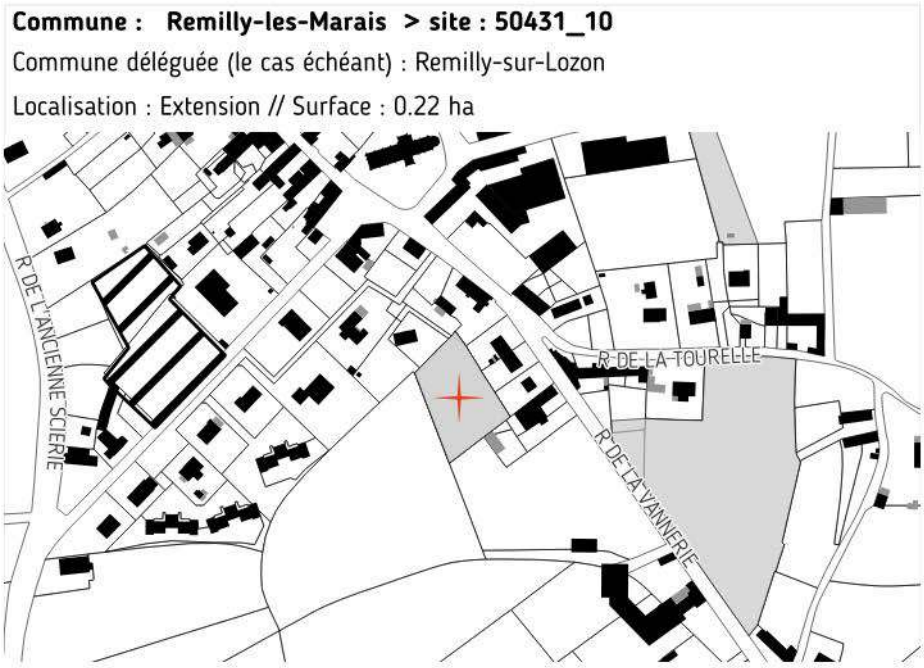
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions seront préférentiellement mitoyennes, afin de répondre aux objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur. Par ailleurs, compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un coefficient de 50% de pleine terre. L'aménagement devra s'inscrire dans son contexte en prenant en compte la présence de murets en pierre le long de la RD94 et/ou de front bâti le long de la voirie.

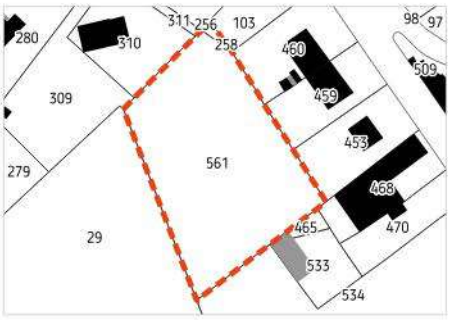
Les haies existantes devront être préservées autant que possible, voire renforcée **(3)** et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées est encouragée **(4)**. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.

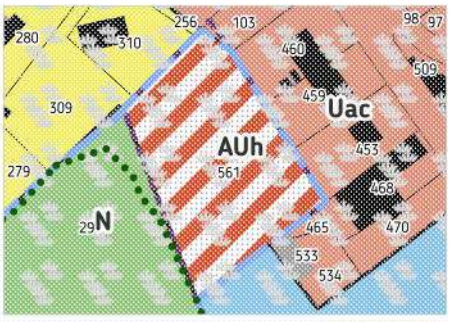
Un accès piéton **(5)** sera à prévoir en direction de l'école située rue de la Vannerie (D94).



// SITE ET SITUATION

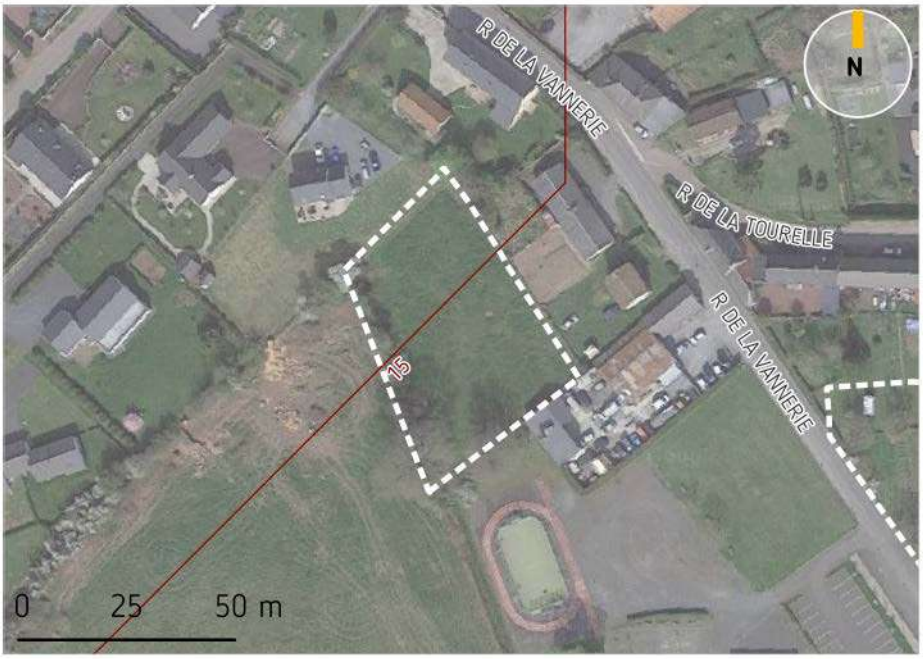






Le site constitue un espace d'extension, situé à proximité de la rue André Leduc et de la RD94 (rue de la Vannerie).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Il se compose actuellement d'un espace enherbé bordé par d'une haie arborée au sud-est, entre la zone naturelle, et la zone d'équipements. Quelques haies de clôture marquent la limite avec des parcelles habitées.

Forme d'enclave entre un tissu résidentiel (majoritairement constitué d'habitations individuelles de type pavillonnaire), un tissu plus mixte de centre-bourg (constitué de bâtiments d'activité, d'équipements et d'habitations) et une zone naturelle à l'ouest, le secteur est bordé au sud, par le city-stade et à l'est, par un garage automobile, et se trouve à proximité directe de l'école de l'Oseraie.

Le secteur n'est desservi, actuellement, par aucun accès connecté à la voirie. Il est néanmoins bordé, au sud, par l'espace de circulation desservant le city-stade.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions pourra se faire, au sud, depuis l'espace de circulation desservant le city-stade **(1)**, ou au nord, par un éventuel accès entre les habitations **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

La haie existante devra être préservée **(3)**, et la végétation de clôture existante devra être renforcée pour limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines **(4)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.

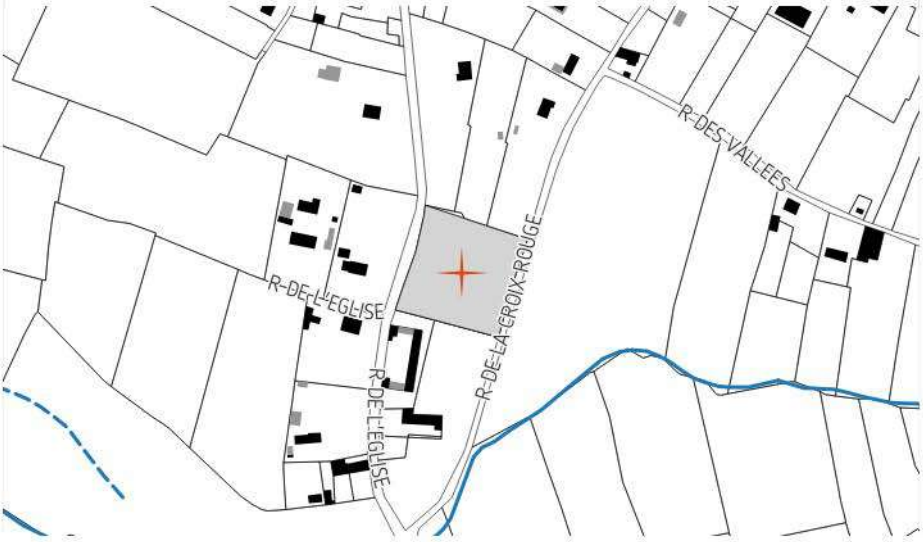


// SITE ET SITUATION

Commune : Remilly-les-Marais > site : 50431_11

Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Vigot

Localisation : Extension // Surface : 0.47 ha







Le site est bordé, à l'est, par la rue de la Croix-Rouge, inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et à l'ouest, par la RD141 (rue de l'Église), inscrite au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement constitué d'un espace enherbé à proximité de la mairie. Le tissu, distendu, est essentiellement composé d'habitations de type pavillonnaire et le secteur s'insère entre ce tissu et la zone agricole.

Une haie bocagère marque la limite avec la zone agricole, au nord. Une haie de clôture délimite la parcelle de la mairie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

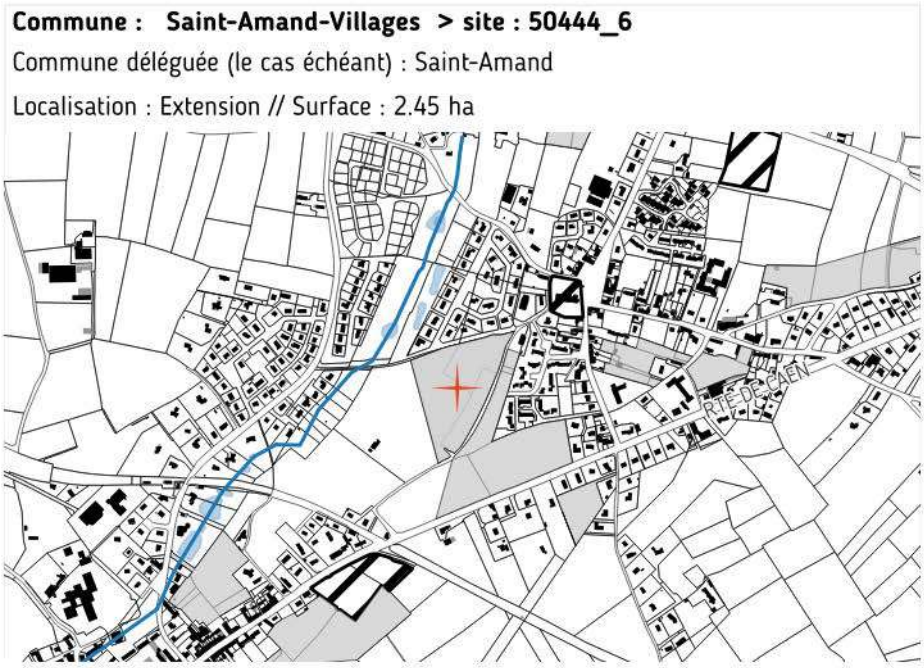
_Aménagement :

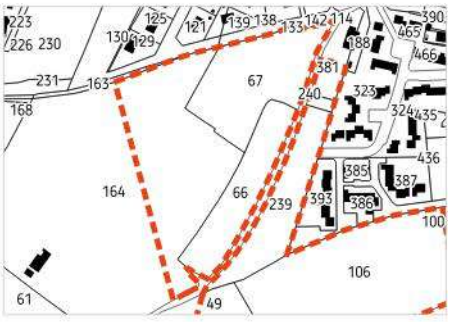
Compte tenu des contraintes de la RD141 (important talus planté le long du secteur), l'accès aux constructions se fera, au sud-ouest, préférentiellement par la voie de desserte de la mairie et tout nouvel accès sur la RD141 sera évité autant que possible **(1)**. Un espace dédié au retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement. Une liaison douce vers la rue de la Croix-Rouge pourra être aménagée afin de connecter le secteur au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée **(2)**.

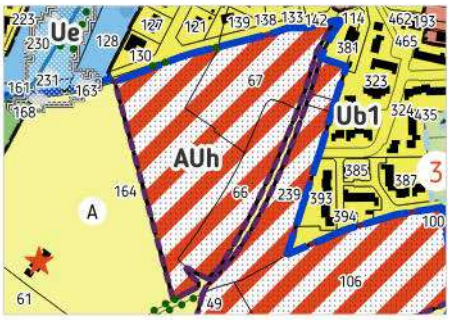
Le talus planté à l'ouest **(3)** et les haies bocagères existantes au nord et à l'est **(4)** devront être préservées. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur et limiter les surfaces artificialisées.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Amand. Il est bordé, au nord, par la rue des Mimosas, et à l'est, par un chemin rural.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé par le lotissement des Mimosas au nord, constitué d'habitations de type pavillonnaire, et par la cité des Hortensias à l'est, constitué d'habitations de type mitoyen. Il s'insère au sein de ce tissu résidentiel, à proximité du centre-bourg et de ses équipements et il est ouvert, à l'ouest, sur une zone agricole, et au sud, sur un espace de rétention des eaux pluviales.

Le site accessible, à l'est, par le chemin rural qui le sépare d'un second secteur de projet, et au nord, depuis la rue des Mimosas. Il est actuellement constitué d'un espace enherbé et bordé, au nord, par des haies bocagères.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera, au nord, par la rue des Mimosas **(1)** et à l'est, par le chemin rural **(2)**, qui sera aménagé à cet effet, et dont l'aménagement veillera à la cohérence avec les accès du secteur de projet voisin. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu au sein du secteur.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée, sur le modèle du lotissement à proximité.

Les haies bocagères existantes devront être préservées **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée à l'ouest **(4)**. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.

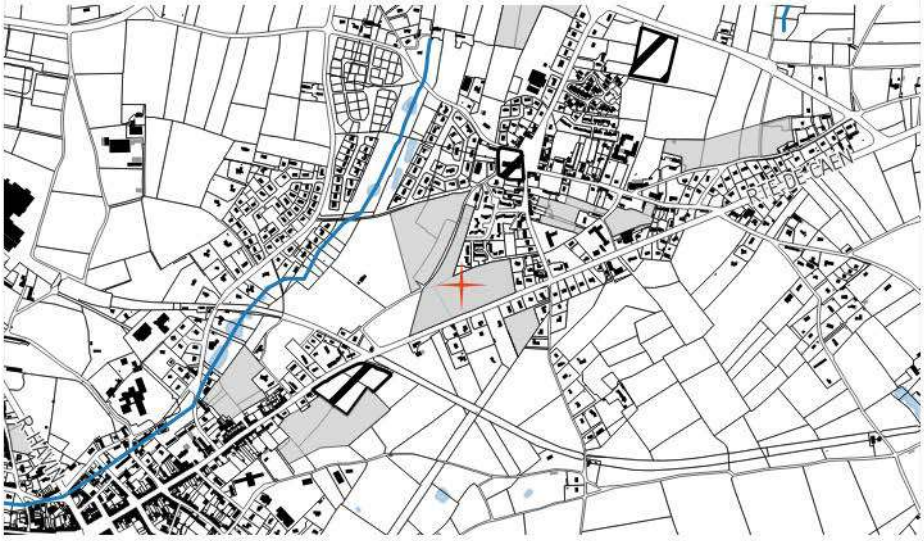


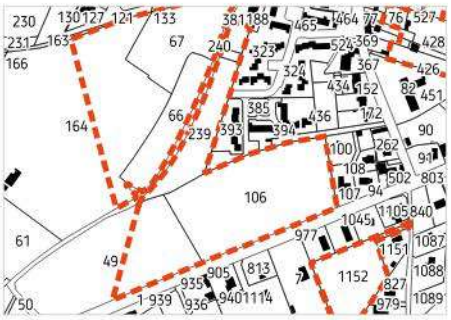
// SITE ET SITUATION

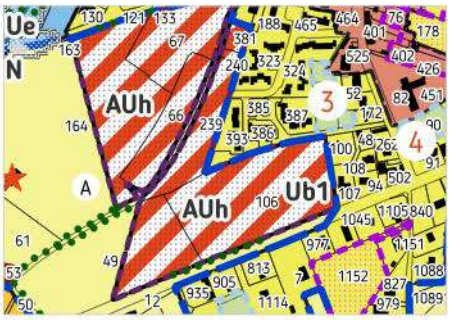
Commune : Saint-Amand-Villages > site : 50444_9

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Localisation : Extension // Surface : 2.88 ha

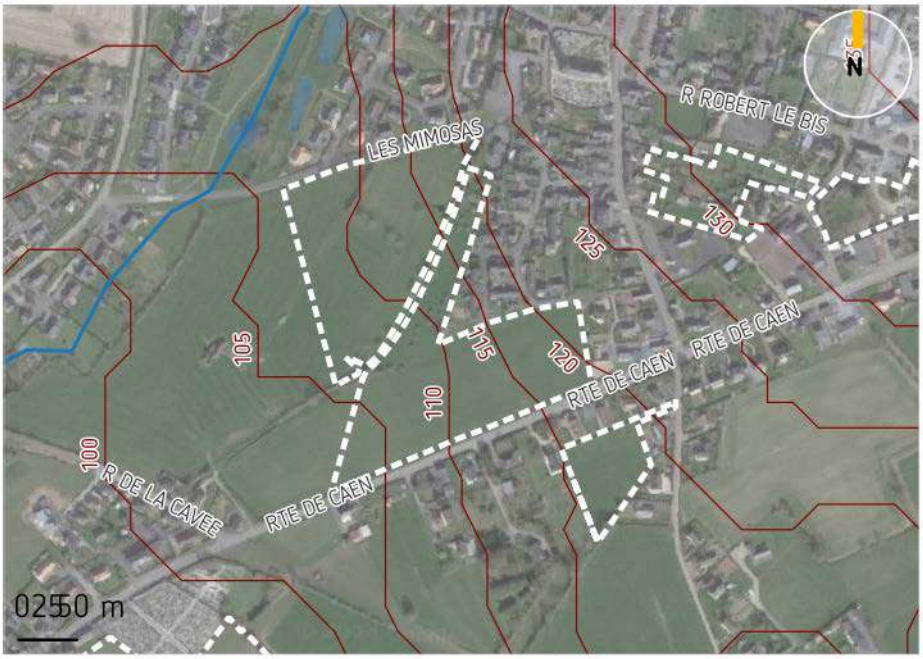






Le site constitue un espace d'extension, situé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Amand. Il est bordé, au sud, par la RD13 (route de Caen), et à l'ouest, par un chemin rural.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé par la cité des Hortensias à l'est, constitué d'habitations de type mitoyen. Il s'insère au sein de ce tissu résidentiel, à proximité du centre-bourg et de ses équipements et il est ouvert au sud-ouest, sur un espace de rétention des eaux pluviales.

Le site accessible, à l'est, par deux amorces de voirie depuis la voie de desserte de la Cité des Hortensias, à l'ouest, par le chemin rural qui le sépare d'un second secteur de projet, et au sud, par la RD13 (route de Caen), le long de laquelle une piste cyclable a été aménagée. Il est actuellement constitué d'un espace enherbé, occupé par quelques motifs végétaux dans sa partie nord et bordé d'un fossé le long de la RD13 (route de Caen).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

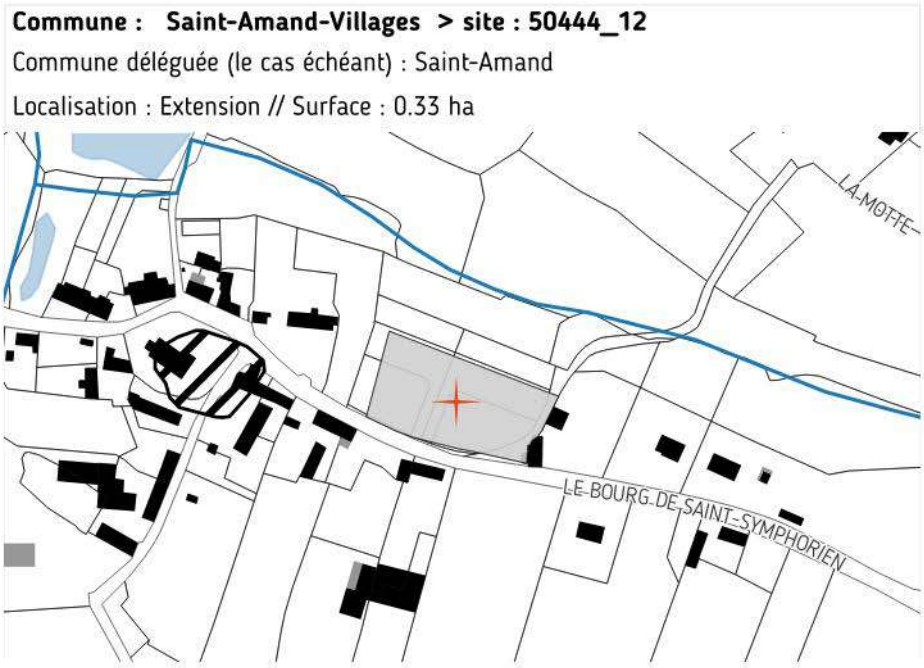
Les accès aux constructions se feront par le Sud depuis la D13 la route de Caen **(1)**, et par le Nord-Est depuis la Cité des Hortensias **(2).** Le chemin rural **(3)**, pourra accueillir les déplacements doux. D'autres connexions pour favoriser les déplacements doux pourront être aménagés comme indiqués sur le schéma ci-dessous **(4)**. Les voiries, qui connecteront les différents accès, seront partagées entre véhicules motorisés et modes doux, leur gabarit sera cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée, sur le modèle du lotissement à proximité.

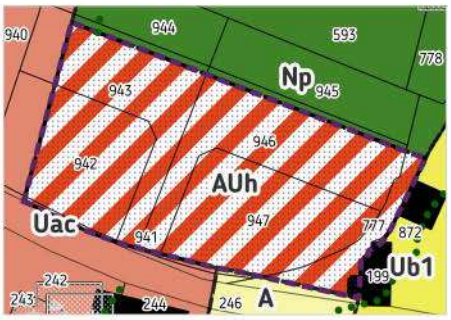
Les motifs végétaux existants devront être préservés autant que possible et les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées est encouragée à l'est **(6)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé au sud de la commune de Saint-Amand-Villages, au sein du Bourg de Saint-Symphorien. Il est bordé, au sud, par la RD558 desservant le bourg de Saint-Symphorien depuis Torigny-les-Villes et le centre-bourg de Saint-Amand.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire et des constructions plus anciennes et traditionnelles, organisées autour de l'église Saint-Symphorien et/ou alignées le long de la voirie.

Le secteur est actuellement constitué d'un espace enherbé, bordé de haies de toutes parts, et bordant, au nord, une zone naturelle sensible à fort intérêt environnemental et paysager.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera, au sud, depuis la RD558, en un ou plusieurs accès **(1)**.

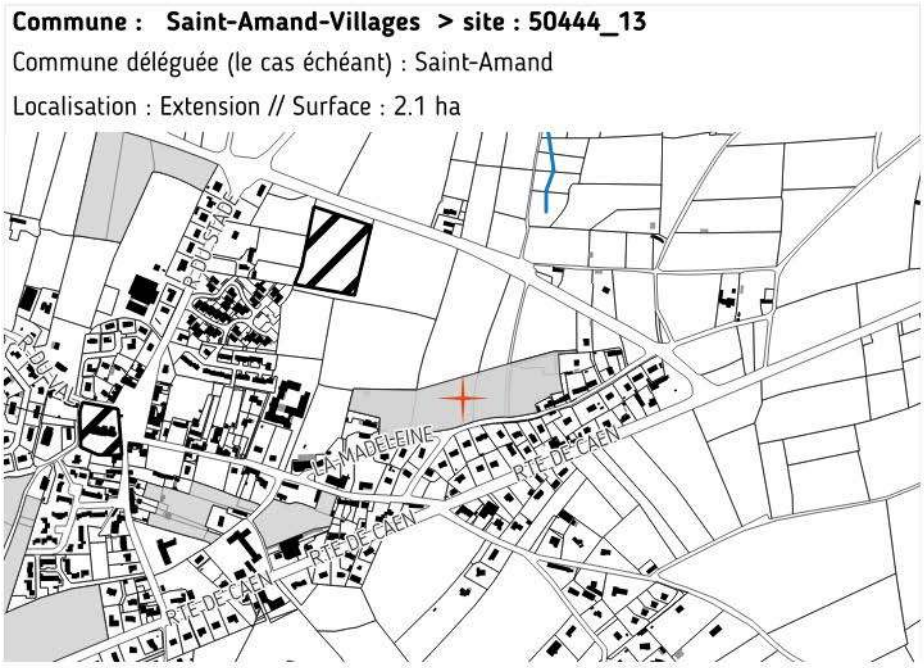
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant.

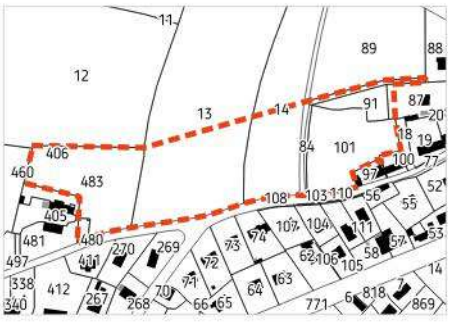
Les haies existantes devront être préservées autant que possible **(2)** et renforcées là où elles sont aujourd'hui insuffisantes.

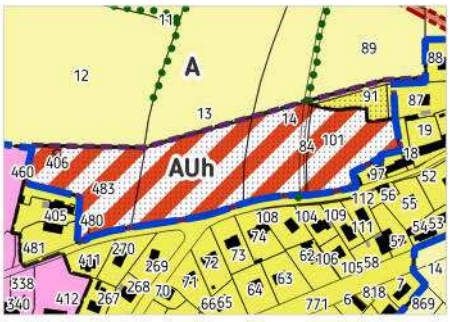
Des clôtures végétales devront être implantées pour limiter les vis-à-vis entre les futures unités foncières et les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.



// SITE ET SITUATION

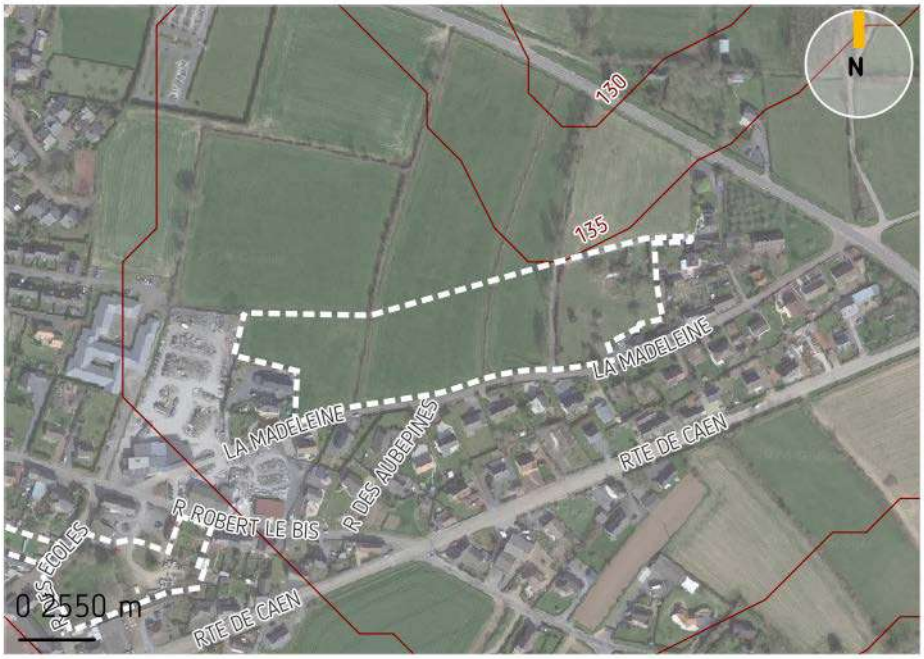






Le site constitue un espace d'extension, situé à l'est du centre-bourg de Saint-Amand. Il est bordé, au sud, par la rue de la Madeleine et traversé, à l'est, par une voie desservant plusieurs habitations.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Il est également traversé, dans sa partie sud, par une ligne électrique à moyenne tension et ainsi occupé par deux poteaux électriques.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire et des constructions plus anciennes et traditionnelles, alignées le long de la voirie. Le secteur se trouve à proximité des écoles maternelle et primaire, d'un secteur accueillant quelques activités artisanales, dont une qu'il borde, à l'ouest, et à 400m environ du centre-bourg.

Le site accessible, à l'est, par la voie existante le traversant partiellement, depuis la rue de la Madeleine. Cette voie est bordée d'une haie bocagère et le secteur est occupé par des haies arbustives transversales. Une haie de clôture marque les limites avec l'habitation riveraine, au sud-ouest. Sa partie ouest, quant à elle, est occupée par quelques motifs végétaux. Il est en revanche ouvert, au nord, sur la zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

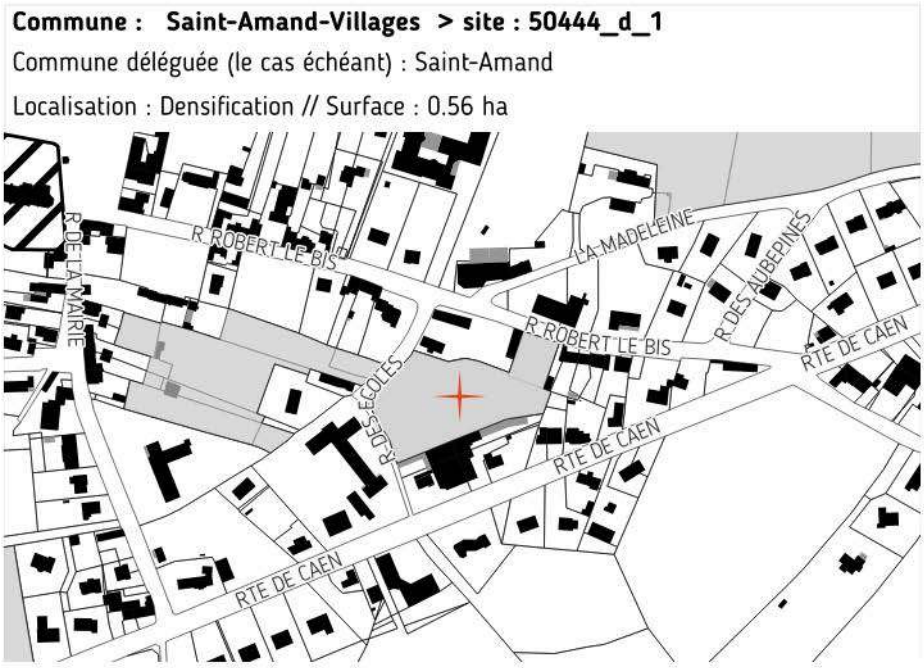
L'accès aux constructions se fera, dans la partie est du secteur, depuis la voie de desserte existante **(1)**, qui sera aménagée à cet effet en deux accès, vers l'est et vers l'ouest, et au sud, directement depuis la rue de la Madeleine **(2)**. La voirie, qui connectera les différents accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu au sein du secteur.

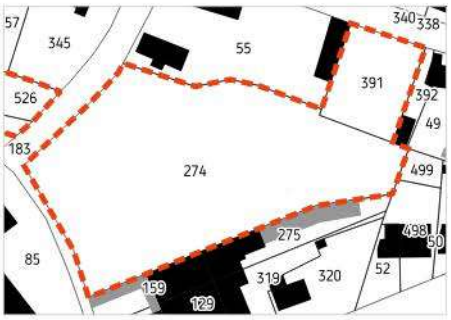
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée.

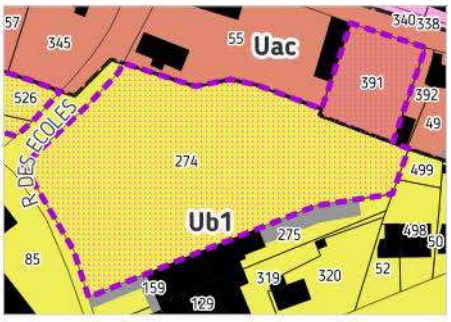
Les haies et motifs végétaux existants devront être préservés autant que possible, notamment à l'est, et les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord **(4)**.



// SITE ET SITUATION

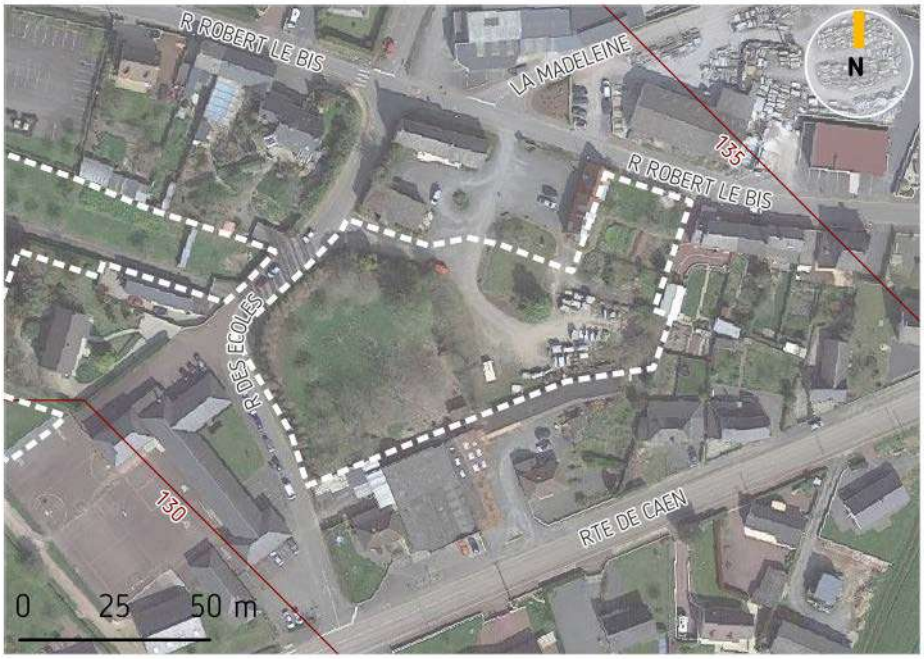






Le site constitue un espace de densification, situé au centre du bourg de Saint-Amand. Il est bordé, au nord, par la RD53E1 (rue Robert le Bis) et à l'ouest, par la rue des Écoles, voie à sens unique.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire, des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voirie, des équipements et des bâtiments accueillant diverses activités économiques. Un métallier est situé en bordure sud-ouest du secteur et des garages bordent la limite sud. Le site s'insère donc au sein de ce tissu mixte, à proximité directe des écoles primaire et maternelle.

Les portions ouest et nord-est du secteur sont occupées par divers motifs végétaux et une haie de peupliers longe la rue des Écoles. La limite avec la rue Robert le Bis, au nord, est marquée par une clôture végétalisée moins dense. La partie centrale du secteur est d'ores et déjà artificialisée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 80% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

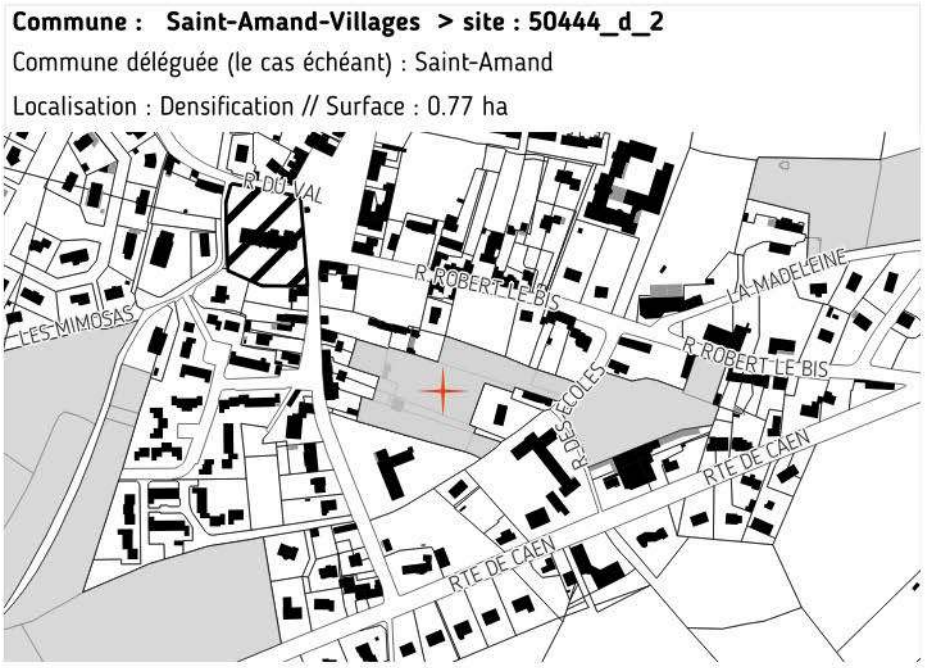
L'accès aux constructions se fera, au nord, par la RD53E1 (rue Robert le Bis) **(1)** et à l'ouest, depuis la rue des Écoles qui restera à sens unique **(2)**. L'accès au nord pourra éventuellement se faire depuis l'accès existant sur la parcelle riveraine, si l'opportunité le permet **(3)**. La voirie, qui connectera les différents accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu au sein du secteur.

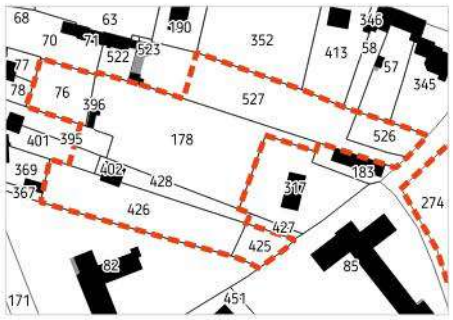
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée. Compte tenu de son contexte urbain, une forme d'habitat intermédiaire pourra également être envisagée sur le secteur.

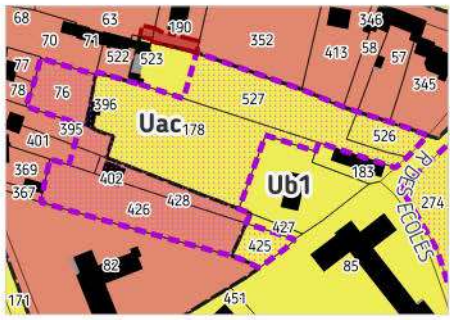
Les haies et motifs végétaux existants seront préférablement conservés et les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur **(4)**.



// SITE ET SITUATION

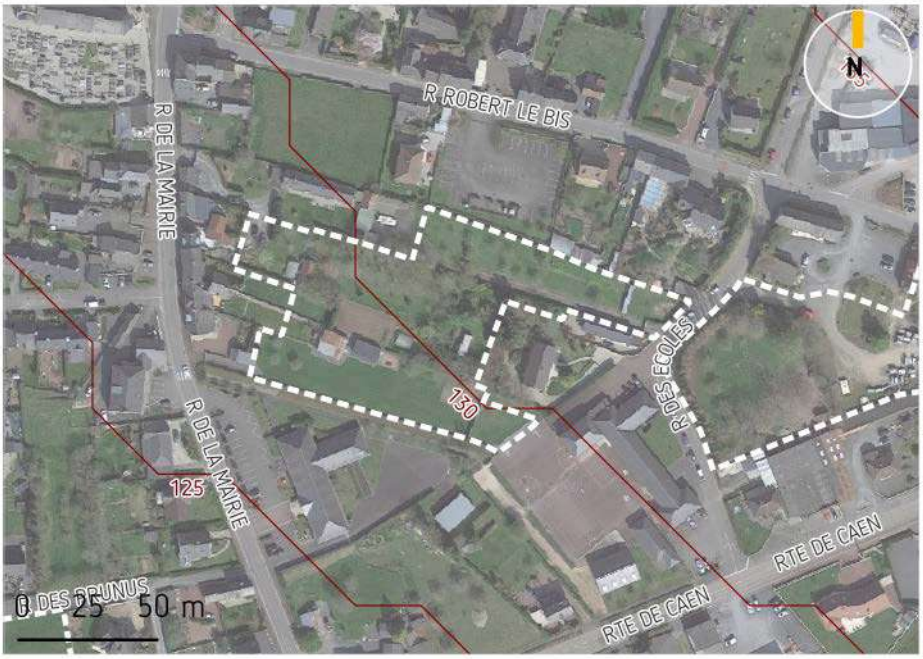






Le site constitue un espace de densification, situé au centre du bourg de Saint-Amand. Il est bordé, à l'est, par la rue des Écoles, voie à sens unique, et au nord, par la place Robert le Bis.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est constitué d'espaces enherbés, partiellement végétalisés et de fonds de jardins, occupés par des constructions légères.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire, des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voirie, des équipements et des bâtiments accueillant diverses activités économiques. Le site s'insère donc au sein de ce tissu mixte, à proximité directe des écoles primaire et maternelle, et de la mairie.

Un accès existant dessert le site directement depuis la rue des Écoles. La place Robert le Bis, au nord, constitue actuellement un espace de stationnement donnant directement sur la RD53E1 (rue Robert le Bis).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera, au nord, depuis la place Robert le Bis **(1)**. Une sortie pourra également être aménagée sur la rue des Écoles qui restera à sens unique **(2)**. La voirie, qui connectera les différents accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu au sein du secteur.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée. Compte tenu de son contexte urbain, une forme d'habitat intermédiaire pourra également être envisagée sur le secteur.

Les haies existantes seront préservées autant que possible **(3)** et renforcées là où elles sont aujourd'hui absentes afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines et l'école **(4)**. Un espace paysager pourra être aménagé au sein du secteur, afin de valoriser la végétation existante **(5)**.

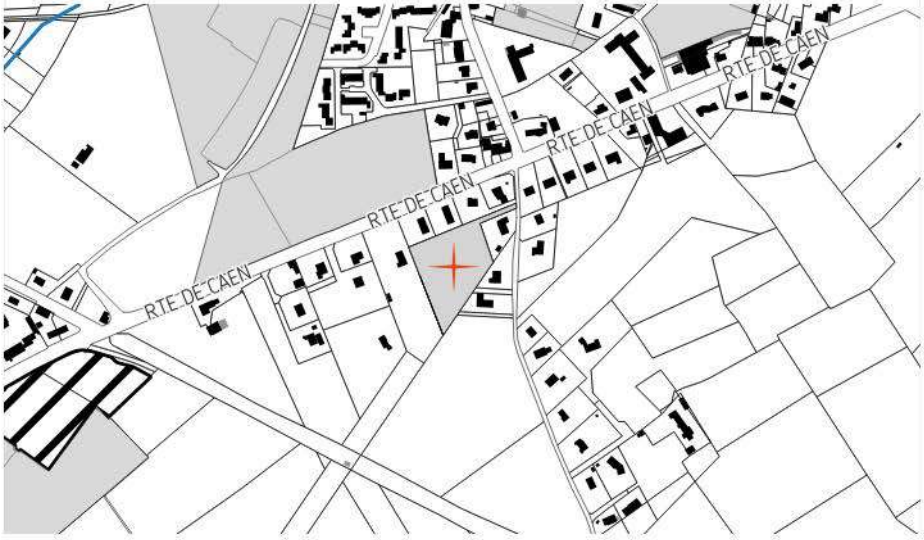


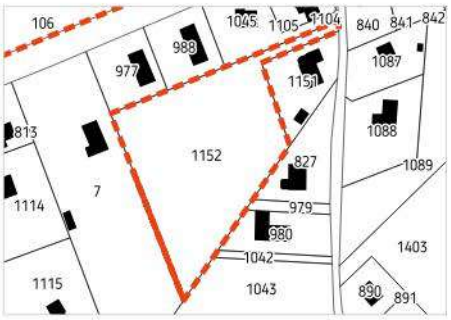
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Amand-Villages > site : 50444_d_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Localisation : Densification // Surface : 0.59 ha







Le site constitue un espace de densification, situé au Sud du centre du bourg de Saint-Amand. A proximité au Nord, se trouve la route de Caen (D13) et à l'Est, la rue Les Valettes.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est constitué d'espaces enherbés, partiellement végétalisés et de fonds de jardin.

Les constructions à proximité immédiate du site sont principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Le tissu proche présente une certaine mixité à l'approche du cœur de bourg, et une proximité avec des équipements tel que les écoles primaire et maternelle, la mairie.

Un accès existant dessert le site directement depuis la rue Les Valettes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

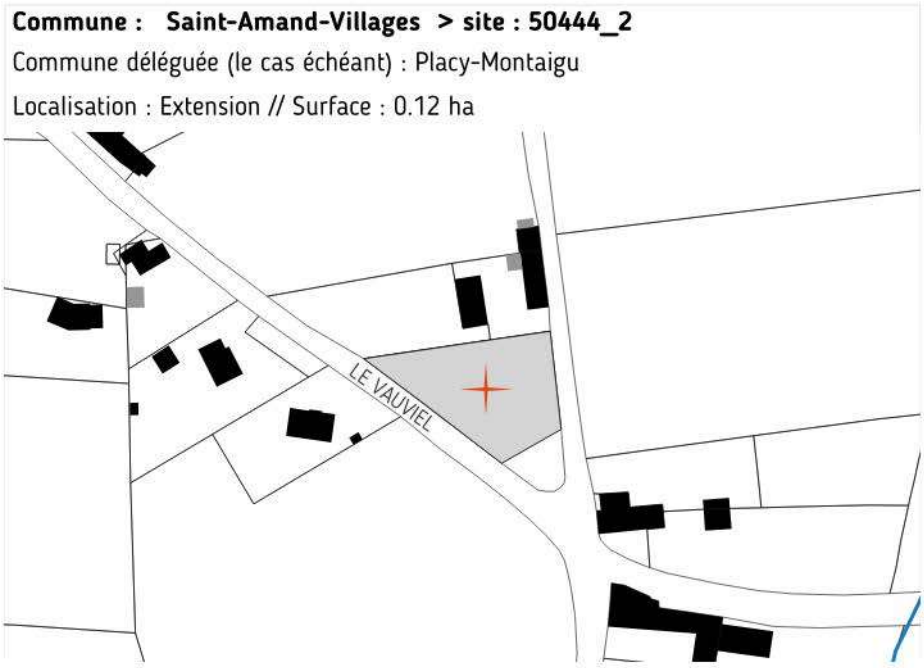
L'accès aux constructions se fera par un accès existant situé à l'angle Nord Est du secteur, donnant sur la rue Les Valettes **(1)**. Un espace de retournement pourra être aménagé, son aménagement devra être soigné **(2)**. L'intégration dans les aménagements de la gestion des eaux pluviales de ruissellement devra être étudiée et privilégiée.

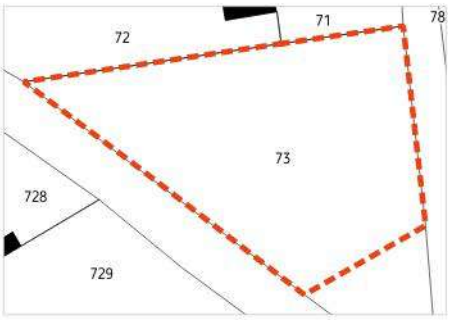
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Afin de garantir les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du sol, le mitoyenneté entre les habitations sera privilégiée.

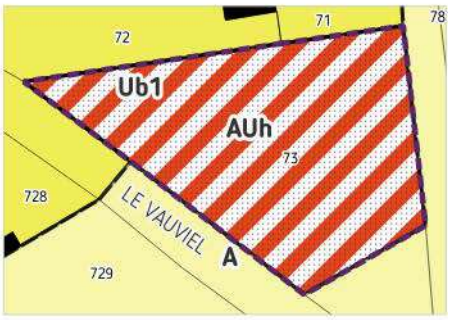
Les haies existantes seront préservées **(3)**, renforcées et complétées afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines, sur les limites Sud-Est et Sud-Ouest. Les arbres existants situés en limite Sud devront être préservés **(4)**.



// SITE ET SITUATION

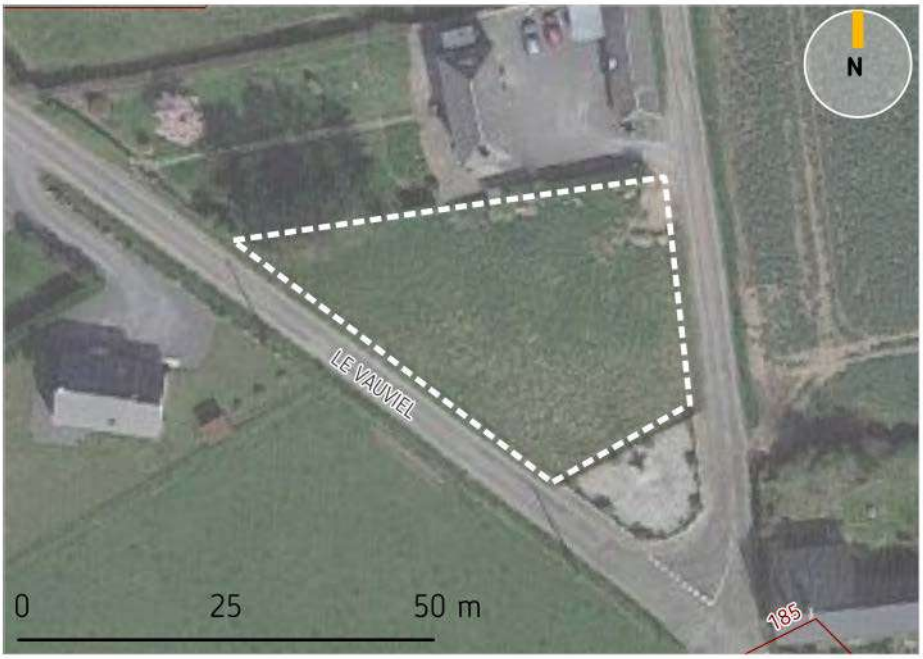






Le site constitue un espace d'extension, situé à l'est de la commune de Saint-Amand-Villages, et à l'est du centre de la commune déléguée de Placy-Montaigu. Il est bordé, à l'ouest, par la RD253 (rue du Vauviel) menant au bourg de Saint-amand, et, à l'est, par RD253E.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire et quelques constructions plus anciennes et traditionnelles, alignées le long de la voirie.

L'ancien presbytère occupe la parcelle riveraine, au nord, sur laquelle le secteur est ouvert, et un calvaire marque le carrefour au sud du site.

Il est actuellement constitué d'un espace enherbé, bordé partiellement de haies au nord, et de terrains agricoles, à l'est et à l'ouest, de l'autre côté des voies de circulation.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

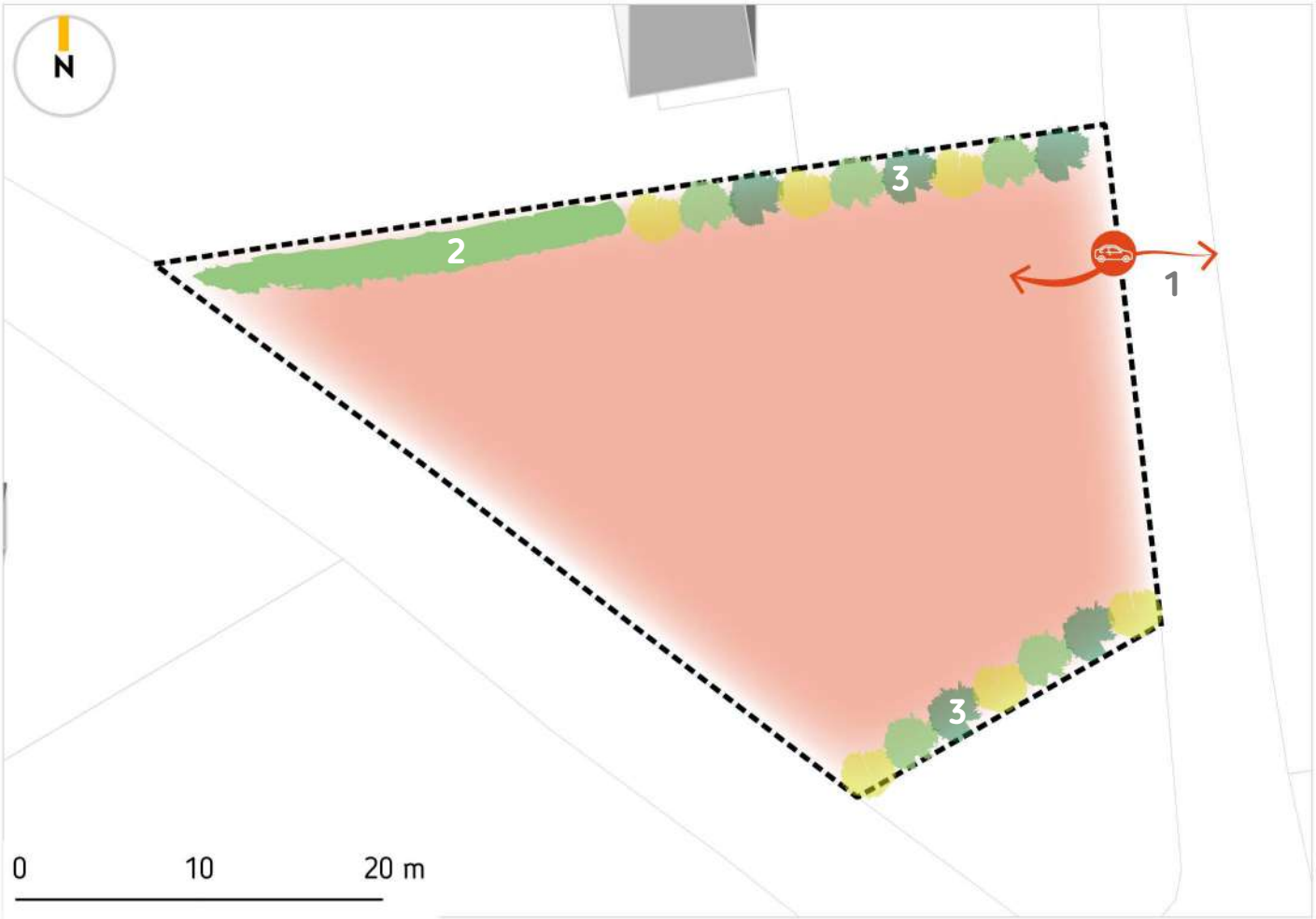
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

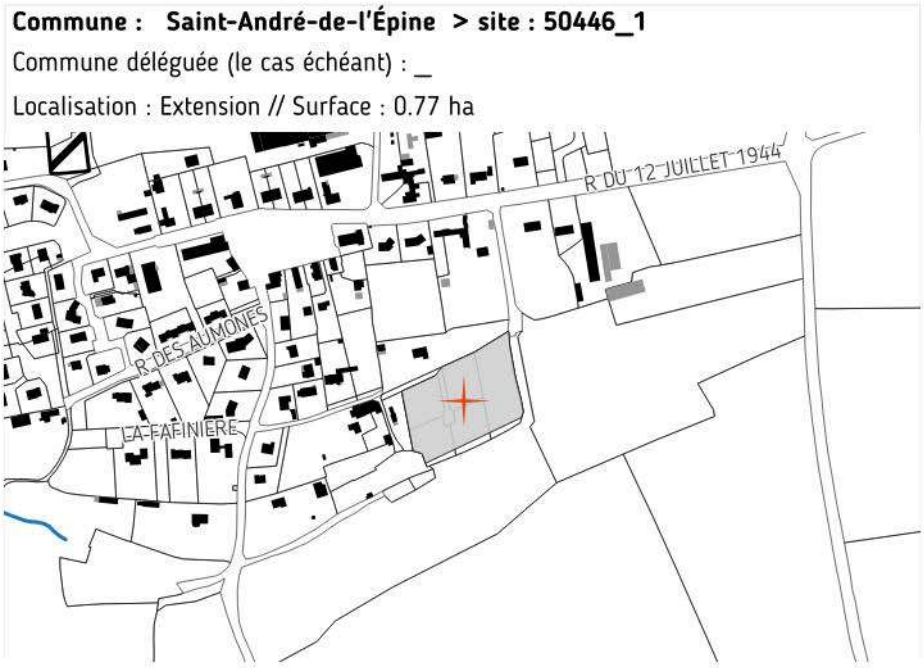
_Aménagement :

L'accès au secteur se fera, à l'est, directement depuis la D253E, à proximité de l'accès existant de l'ancien presbytère **(1)**.

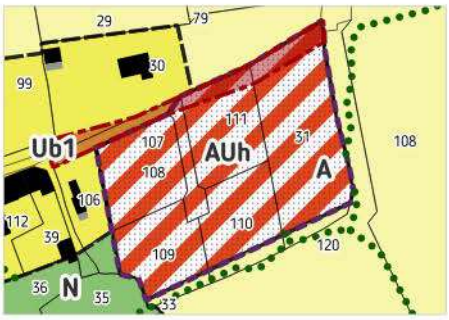
Les haies existantes en limite du secteur seront préservées **(2)** et renforcées afin de limiter les vis-à-vis et/ou assurer une transition végétalisée vers les parcelles riveraines **(3)**. Toute végétalisation de la future unité foncière est conseillée. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé sud-ouest du centre-bourg de la commune de Saint-André-de-l'Épine. Il est bordé, au nord, par la rue de La Maison de Haut.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement une prairie enherbée en pente vers l'ouest, et partiellement occupée par un verger de pommiers. Les limites est et sud sont marquées de haies bocagères. La limite ouest est ouverte et sans limites visuelles avec la parcelle voisine.

Le site se trouve à 350 m du centre-bourg et s'insère entre une zone résidentielle au nord et à l'ouest et une zone agricole au sud et à l'est. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire.

Le site est accessible depuis la rue de La Maison de Haut, au nord-ouest. Son prolongement et son élargissement sont prévus par un emplacement réservé à cet effet, jusqu'au chemin rural existant au nord-est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

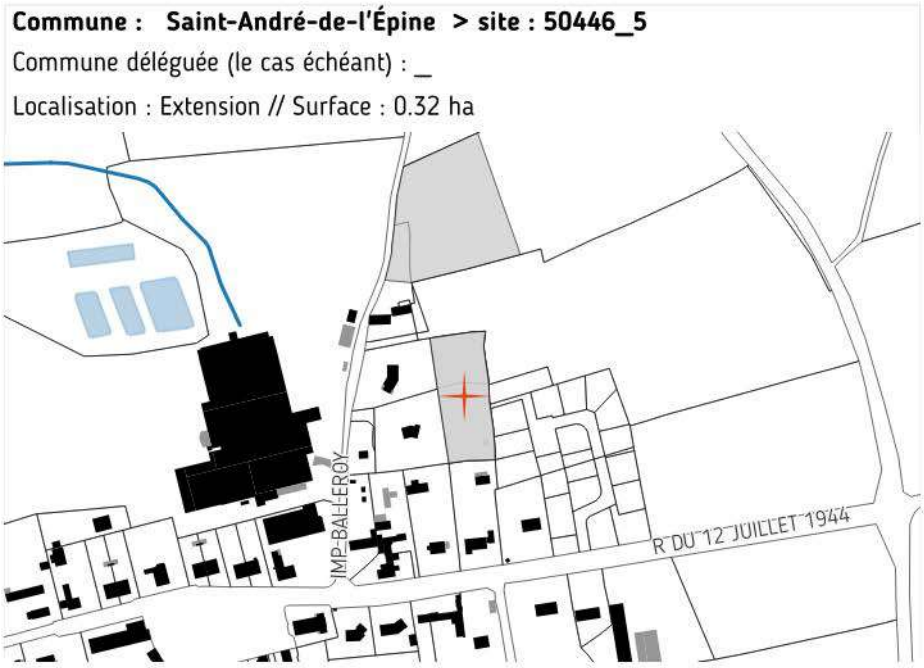
L'accès à la tranche (B) se fera directement depuis la rue de la Maison de Haut au nord-ouest, qui sera prolongée et élargie **(1)**. Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. L'accès à la tranche (A) se fera, au nord-est, depuis la chemin existant, qui sera poursuivi jusqu'au secteur **(3)**. La réalisation de la tranche (A) est donc conditionnée à la création de cet accès. À terme, les deux accès seront connectés et fusionneront sur l'emprise de la liaison douce **(4)**.

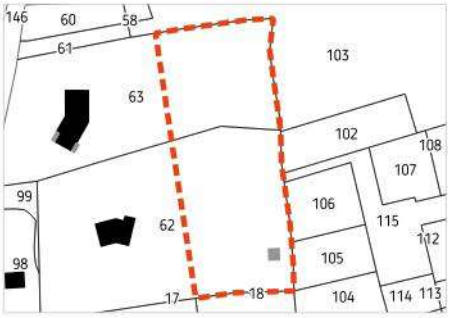
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera nécessaire et l'installation d'une pompe de relevage sera probablement à réaliser au vu du relief.

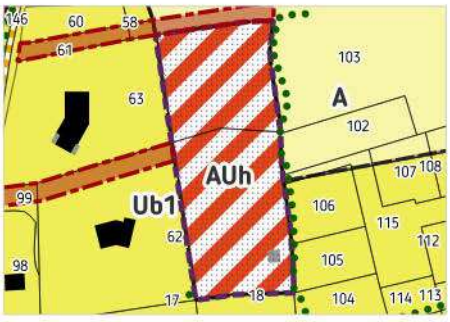
Les haies existantes devront être préservées, voir renforcées, en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(5).** Des haies pourront être plantées le long de la voie d'accès, dans la limite du possible, et à l'ouest afin de limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(6)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé nord-ouest du centre-bourg de la commune de Saint-André-de-l'Épine. En l'état, aucune voie ne dessert le site.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, marqué d'une pente vers le nord, s'étend sur un fond de jardin au sud et un espace enherbé en friche au nord. Il est délimitée par un talus au sud et une haie au nord. Les limites est et ouest restent ouvertes et sans limites visuelles avec les parcelles riveraines. Un abri de jardin occupe l'angle sud-est du site.

Situé à 350m du centre-bourg et de ses commerces et services, le site s'insère entre une zone résidentielle principalement constitué d'habitations individuelles de type pavillonnaire, une zone industrielle occupée par l'entreprise Saint-André Plastique, et une zone agricole à l'est. Au sud-est, la parcelle riveraine est à l'étude afin d'accueillir un lotissement de 17 lots.

Une pompe de relevage se situe à proximité directe du site, à l'est.

Deux emplacement réservés sont identifiés afin de desservir le secteur depuis l'impasse Balleroy, à l'ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

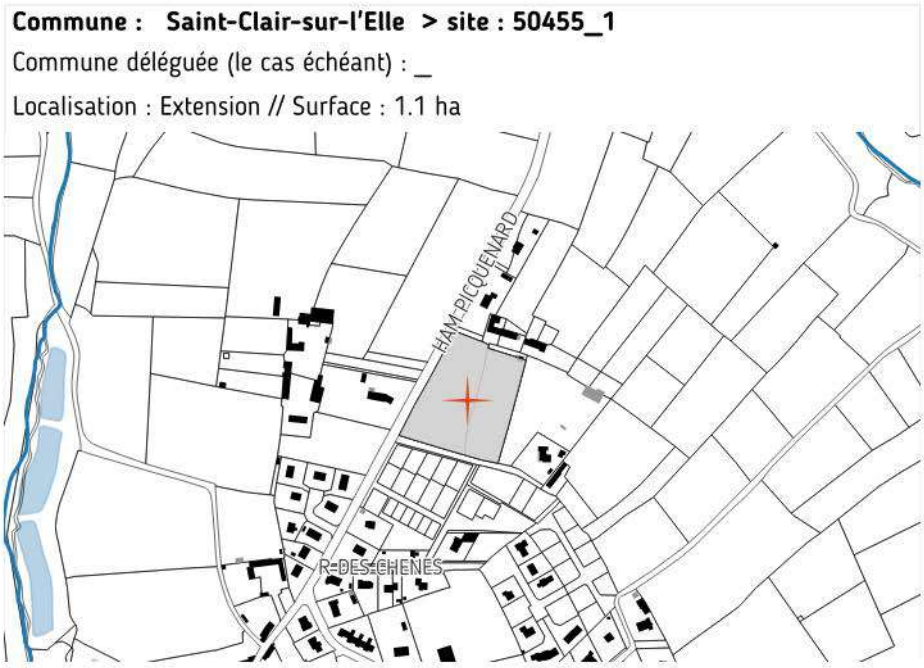
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la mobilisation des emplacements réservés pour la création des accès. L'accès à la tranche (A) se fera par l'emplacement réservé au sud **(1)** et la desserte de la tranche (B) par l'emplacement réservé au nord **(2)**. L'aménagement de la voie de desserte de la tranche (A) devra également garantir l'accès à la tranche (B) par une amorce de voirie **(3)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

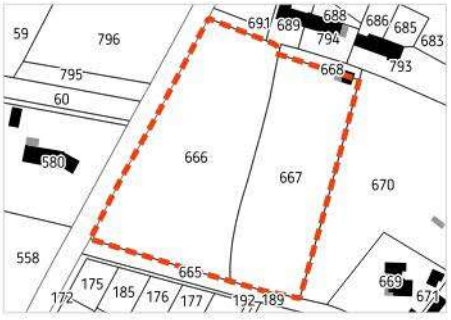
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

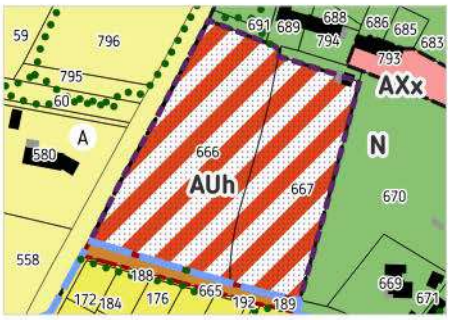
Les haies existantes devront être préservées, voir renforcées, afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(4)**, à l'exception des percements indispensables à la création des voiries. Des haies devront être plantées en limite de parcelle est et ouest pour limiter le vis-à-vis là où elles sont aujourd'hui absentes **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé au nord du centre-bourg de Saint-Clair-sur-l'Elle. Il est bordé, à l'ouest, par la RD292 (route du hameau Picquenard/rue du Pont de la Pierre).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les deux parcelles composant le site ne présentent pas de relief particulier. Elles sont bordées, de toutes parts, par des haies bocagères.

Les constructions à proximité constituent principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire. Un récent lotissement d'environ 36 logements borde le secteur, au sud, dans la continuité urbaine du tissu résidentiel vers le centre-bourg. Quelques constructions plus anciennes et traditionnelles occupent les parcelles riveraines, au nord. À l'ouest, de l'autre côté de la rue du Pont de la Pierre est située une exploitation agricole.

Le secteur est desservi, au sud, par une voie indiquée d'un emplacement réservé à cet effet, et longé, à l'ouest, par la rue du Pont de la Pierre.

Il est également desservi par les réseaux d'assainissement collectif et traversé par une ligne électrique à basse tension.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements.

_Aménagement :

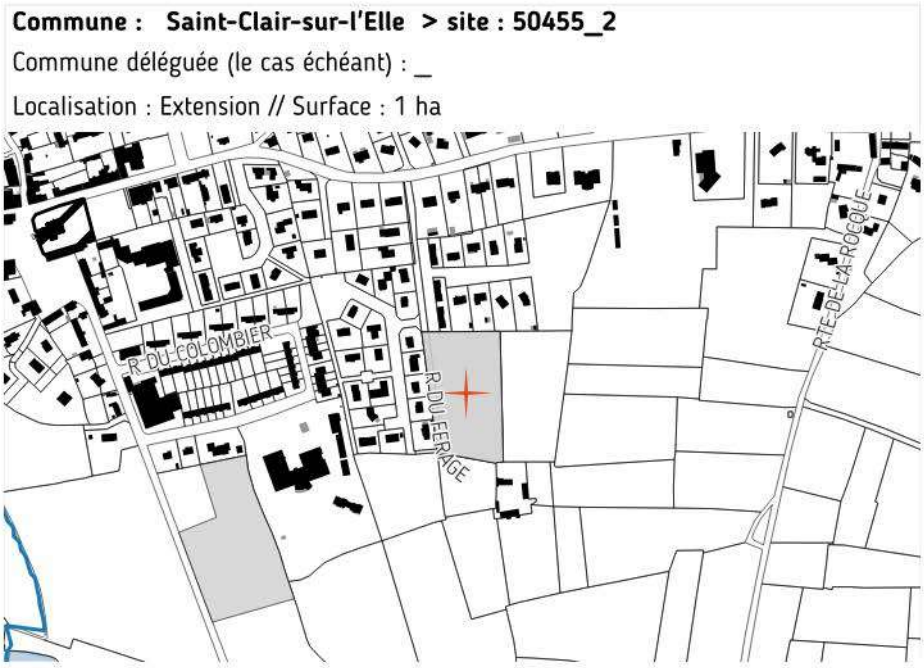
L'accès aux constructions se fera, au sud, préférentiellement par l'emplacement réservé à cet effet le long du chemin existant **(1)** et à l'ouest, depuis la RD292 **(2)** (route du hameau Picquenard/rue du Pont de la Pierre) . Si l'emplacement réservé n'est pas mobilisé, un second accès sur la RD292 pourra éventuellement être prévu. La voie, à double-sens, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

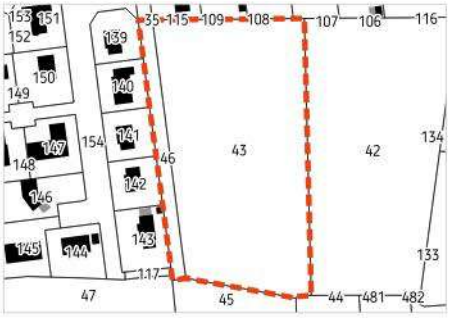
Si l'aménagement du secteur prévoit un équipement, celui-ci sera préférentiellement situé au sud du secteur et/ou aux abords de voies **(3)**. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Le secteur constitue un espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels mitoyens, intermédiaires, R+1), afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace.

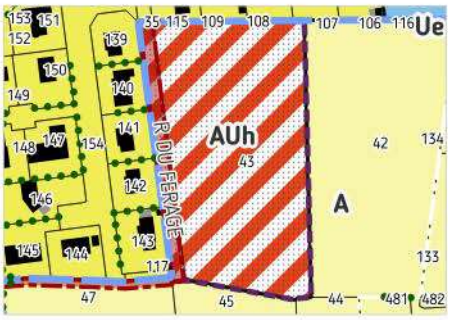
Toutes les haies et les arbres existants seront préservés et mis en valeur, à l'exception des percements indispensables à la réalisation des voies de desserte **(4)**. La mise en place d'une haie bocagère est privilégiée pour les clôtures donnant sur la voirie.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé au sud-est du centre-bourg de Saint-Clair-sur-l'Elle. Il est bordé, à l'ouest, par la rue du Ferage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Situé en lisière de l'enveloppe urbaine, le site est entouré au nord et à l'ouest par le lotissement du Clair Bocage, constitué d'habitations individuelles de types pavillonnaire et mitoyen, et au sud et à l'est par des espaces agricoles. Un lotissement social constitué d'habitations mitoyennes se trouve également à proximité. Le secteur se trouve également à une centaine de mètres du collège, duquel il est partiellement connecté par une liaison douce.

Une amorce de voirie dessert le site depuis la rue du Ferage, desservant le lotissement du Clair Bocage.

Sans relief particulier, le secteur est bordé, à l'ouest, par une haie bocagère, et il est ouvert, à l'est, sur la zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis l'amorce de voirie, dans le prolongement de la rue du Ferage, au nord-ouest du site **(1)**. La voie, à double-sens, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement. Une amorce de voirie devra être prévue depuis le site ou depuis la voie publique au sud-ouest, afin de permettre un accès au corps de ferme existant au sud du site **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et rechercher une certaine cohérence et une continuité avec les constructions préexistantes.

La haie bocagère existante à l'ouest du site sera préservée et mise en valeur par des aménagements paysagers en fond de jardins **(3)**. Une haie bocagère sera plantée en limite est du site pour marquer la transition avec l'espace agricole avoisinant **(4)**.

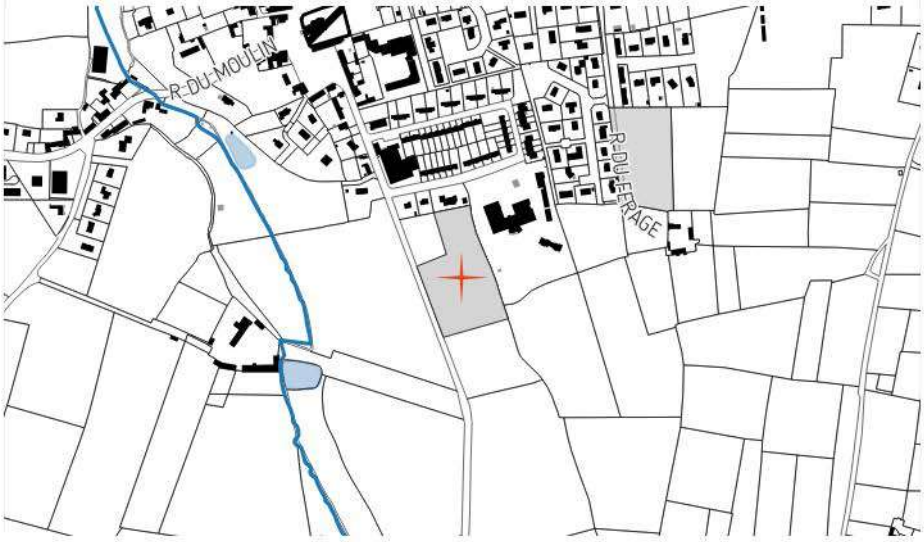


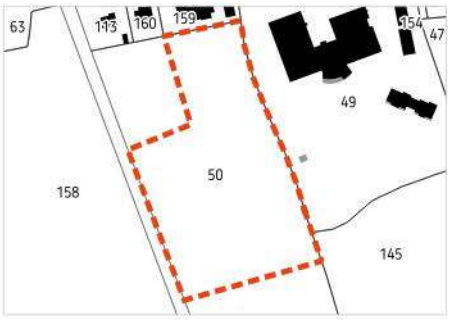
// SITE ET SITUATION

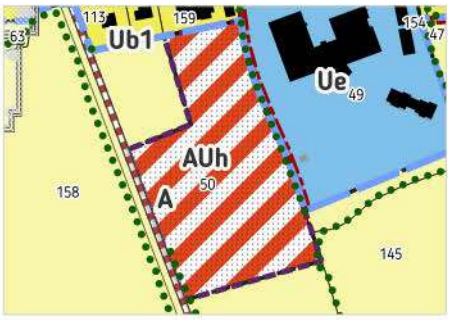
Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle > site : 50455_3

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.2 ha







Le site constitue un espace d'extension, situé au sud du centre-bourg de Saint-Clair-sur-l'Elle. Il est bordé, à l'ouest, par la RD292 et se trouve à proximité de la rue Maurice Genevoix.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La parcelle est marquée par une légère pente vers l'ouest, en direction du cours d'eau.

Située en lisière de l'enveloppe urbaine, la parcelle borde le collège Jean Grémillon, duquel elles est séparée par une haie. Il se trouve également à proximité de l'ancien centre de secours, dont le devenir est incertain, et d'un lotissement constitué d'habitations de type mitoyen, incluant une part d'habitat social.

Au nord, des habitations individuelles pavillonnaires éloignent le site de la rue Maurice Genevoix. Il est cependant connecté à cette voie par un emplacement réservé à cet effet, pour les modes doux.

Sa limite ouest est formée par la RD292, une départementale de petit gabarit. Au sud, la parcelle s'ouvre sur la zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements. si l'aménagement du secteur prévoit un ou des équipements, celui-ci (ceux) sera(ont) préférentiellement situé(s) au Nord du secteur et sur une superficie pouvant couvrir 1/3 de la surface.

_Aménagement :

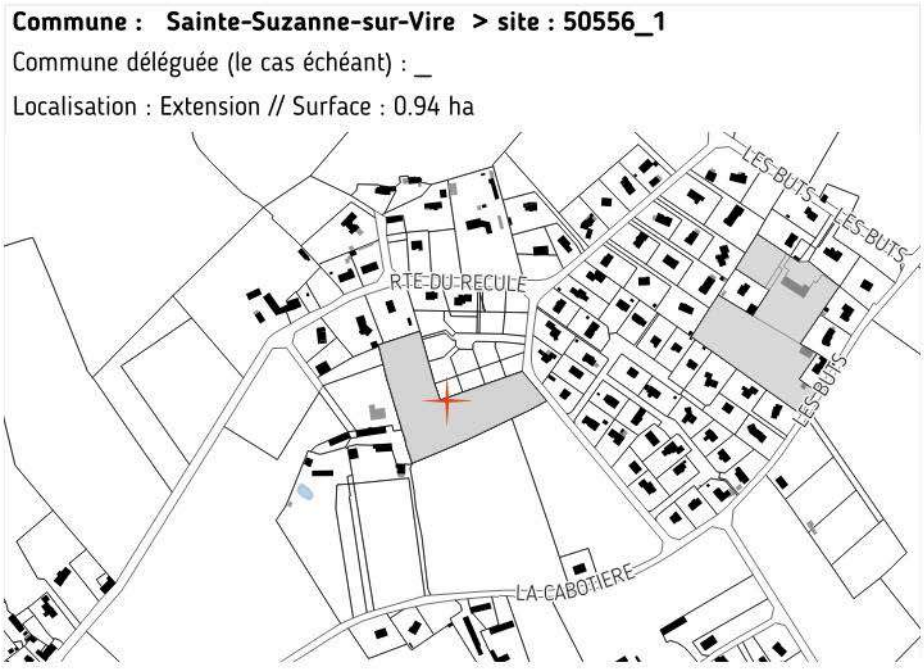
L'accès aux constructions se fera directement, à l'ouest, depuis la RD292 **(1)**. L'entrée devra se situer après le panneau signalant l'entrée de l'agglomération, qui devra être préalablement déplacer pour limiter la vitesse. La voie, à double-sens, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement. Une liaison douce sera aménagée, au nord, par l'emplacement réservé à cet effet **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et rechercher une certaine cohérence et une continuité avec les constructions préexistantes. La mitoyenneté entre les habitations est encouragée, afin de respecter les objectifs de densité tout en limitant la consommation d'espace, et en s'inscrivant dans un tissu marqué par cette typologie d'habitat.

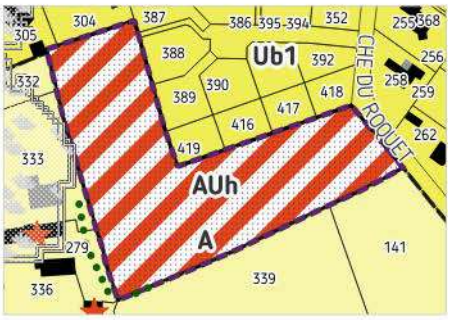
La haie basse créant un paysage spécifique par sa présence symétrique de part et d'autre de la départementale sera conservée, à l'exception des percements indispensables à la création de la voirie **(3)**. Des haies bocagères seront plantées en limite Nord, Nord-Ouest et,Sud du site pour marquer, respectivement, la transition avec les maisons existantes, avec l'espace agricole avoisinant et le projet de parking **(4)**. La limite Est sera tout particulièrement travaillée pour assurer l'intimité des logements et de leurs espaces extérieurs vis-à-vis du collège **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension, situé à l'est du centre-bourg de Sainte-Suzanne-sur-Vire. Il est bordé, à l'est, par le chemin du Roquet et au nord, par la route du Reculé.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est localisé entre un tissu d'habitat pavillonnaire au nord et à l'est, et une zone agricole au sud et à l'ouest, comprenant un ancien corps de ferme qui n'est plus en activité.

Le site est longé par le chemin du Roquet à l'est, qui permet d'y accéder. La limite sud du site est soulignée par une haie bocagère. Un grand chêne adulte est implanté dans l'angle nord-ouest du site.

Le site est marqué d'une pente vers l'ouest, en direction de la zone humide situé à proximité du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

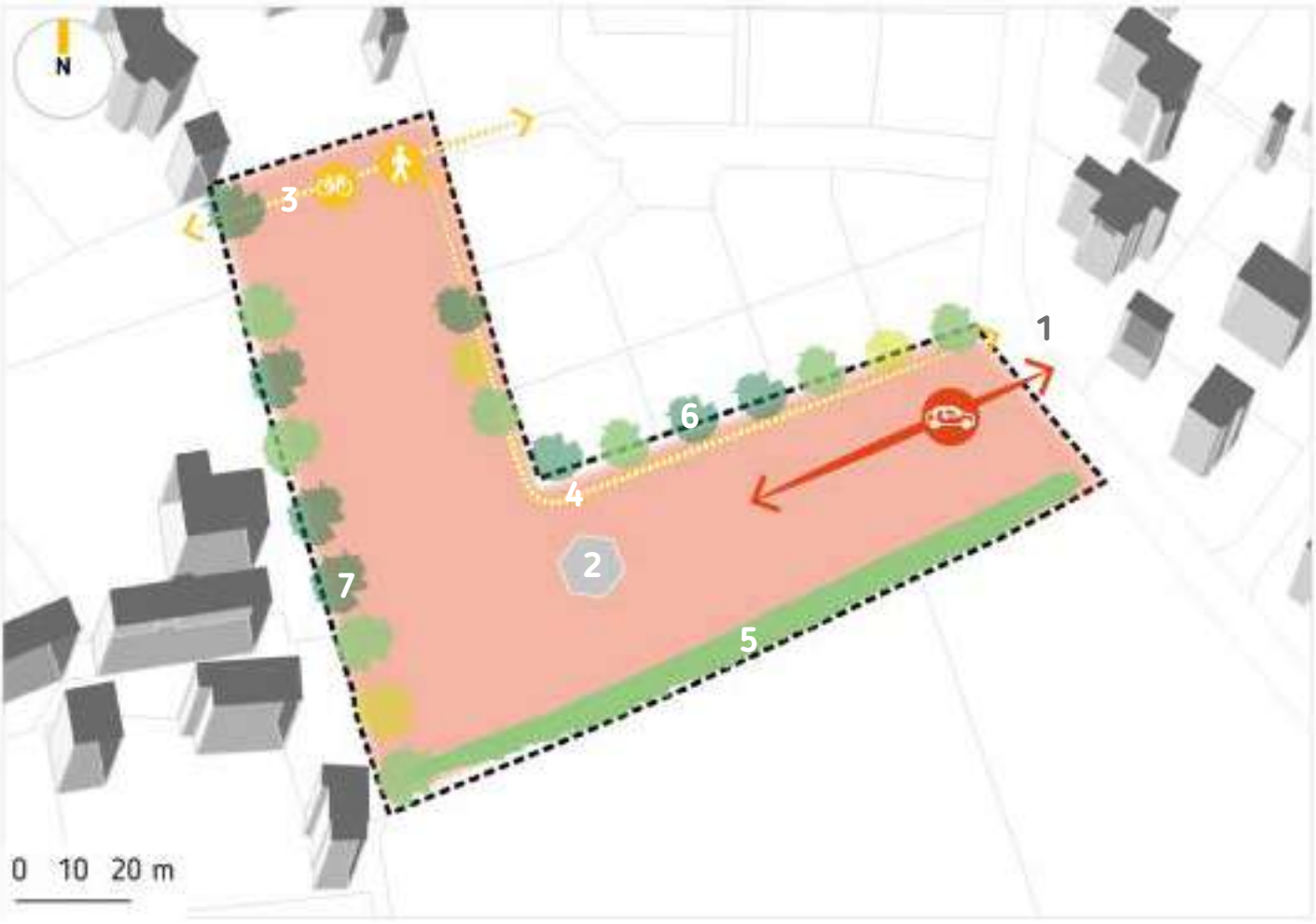
_Aménagement :

L'accès se fera, à l'est, par le chemin du Roquet **(1)**. Le voie sera à double-sens et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement **(2)**.

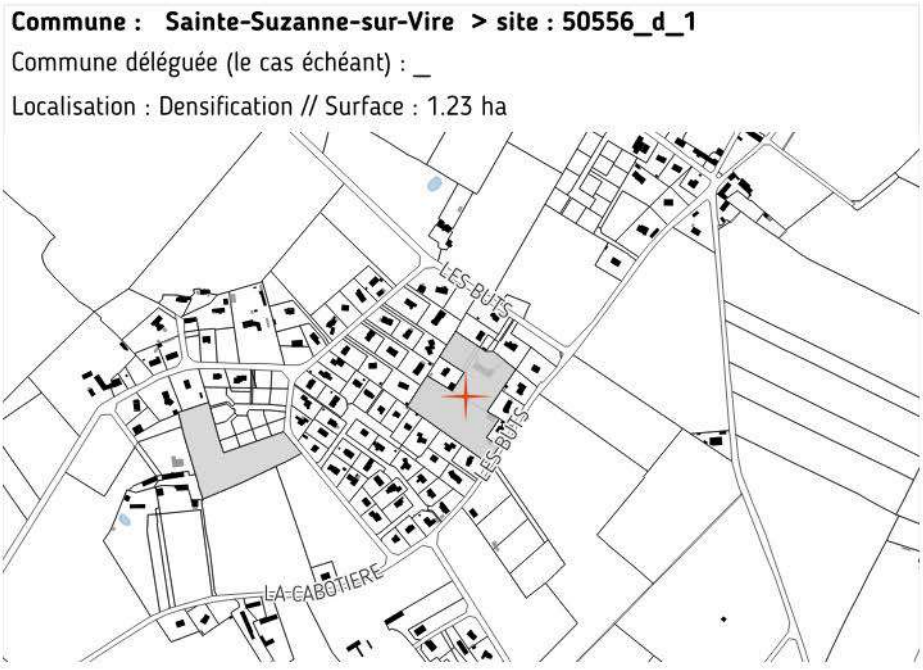
Une liaison douce au Nord, connectera le secteur au lotissement récent et sera poursuivie vers l'ouest **(3)**. La trame de déplacement doux sera complétée par un cheminement permettant de relier l'entrée principale du secteur à l'Est à la partie Nord du secteur **(4).**

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un important coefficient de pleine terre.

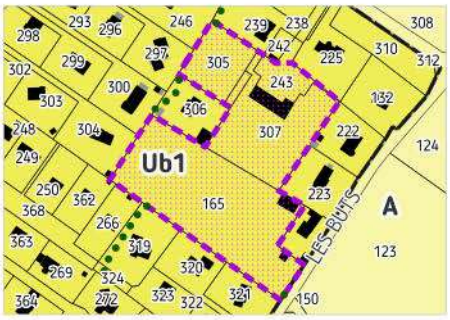
La haie située en limite sud du site sera préservée, renforcée et mise en valeur **(5)**. Une haie d'arbres fruitiers sera plantée le long de la liaison douce **(6)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone humide est fortement encouragée à l'ouest **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification, situé à l'est du centre-bourg de Sainte-Suzanne-sur-Vire. Il est bordé, à l'est, par la RD449 (route des Hauts Buts).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La partie sud du site constitue un verger, tandis que la partie nord est un espace enherbé, occupée par un bâtiment agricole désaffecté.

L'ensemble du site est enserré au sein d'un tissu d'habitat pavillonnaire Il est ouvert, à l'est, sur la zone agricole, de l'autre côté de la voirie.

Le site est actuellement desservi, à l'est, par la RD449 (route des Hauts Buts) et au nord, par une allée engravillonnée privée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

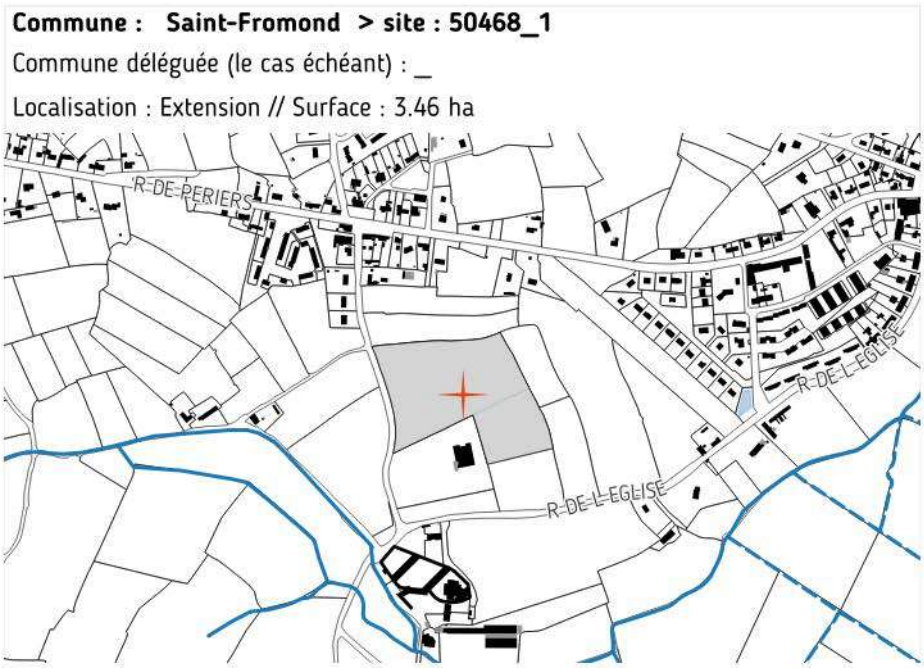
L'accès aux constructions pourra se faire, au sud-est, directement depuis la RD449 (route des Hauts Buts) **(1)**, et au nord, par l'accès privé existant **(2)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux pour desservir l'ensemble du site et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) Un espace dédié au retournement des véhicules pourra être mis en place si nécessaire **(3)**. Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être prévu **(4)**.

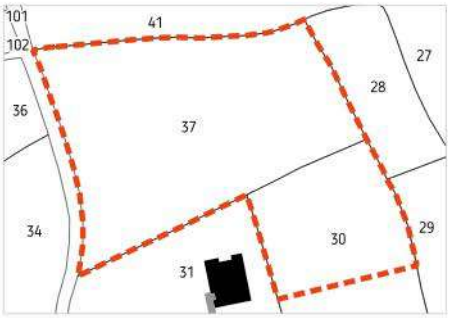
Le bâtiment agricole présent sur la partie nord du site sera conservé et réhabilité en plusieurs logements **(5)**. Ses abords seront préservés de toute construction et constitueront un jardin planté **(6)**. La ou les constructions s'implantant dans la partie située au nord-ouest du bâtiment réhabilité intégrera une forme architecturale proche de celui-ci, en réinterprétation de sa typologie (plan rectangulaire, toiture à deux pans...) **(7)**.

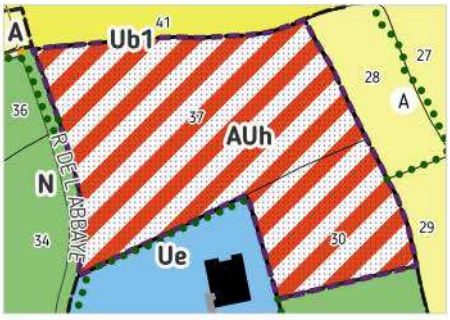
Un espace paysager pourra être prévu au niveau de l'accès sud **(8)**. La limite avec les maisons individuelles existantes au sud-est sera particulièrement travaillée pour préserver l'intimité des riverains et limiter les vis-à-vis : la plantation d'une haie vive favorable à la biodiversité est encouragée **(9)**.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension, localisé entre la RD8 (rue de Périers) au nord et la rue de l'Église au sud. Il est bordé, à l'ouest, par la RD377 (rue de l'Abbatiale).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site présente une légère pente vers le sud-ouest, en direction du ruisseau de la Régence, affluent de la Vire. Le secteur est actuellement un espace enherbé, bordé de haies bocagères.

Le secteur se trouve au sud de la seconde centralité de Saint-Fromond. Il est bordé, au nord, par une lotissement résidentiel en projet, au sud-ouest par la salle des fêtes et d'activités. Il s'insère entre ce tissu, principalement résidentiel, et des terrains agricoles à l'est et à l'ouest.

Localisé à proximité de l'abbatiale, le secteur s'inscrit dans le périmètre de protection concerné.

Un espace vert public agrémenté d'un chemin de promenade et associé à la salle des fêtes borde le secteur au sud-ouest. Il est cependant séparé d'une haie qui a récemment été renforcée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A), dans un première temps, et une tranche (B), dans un second temps.

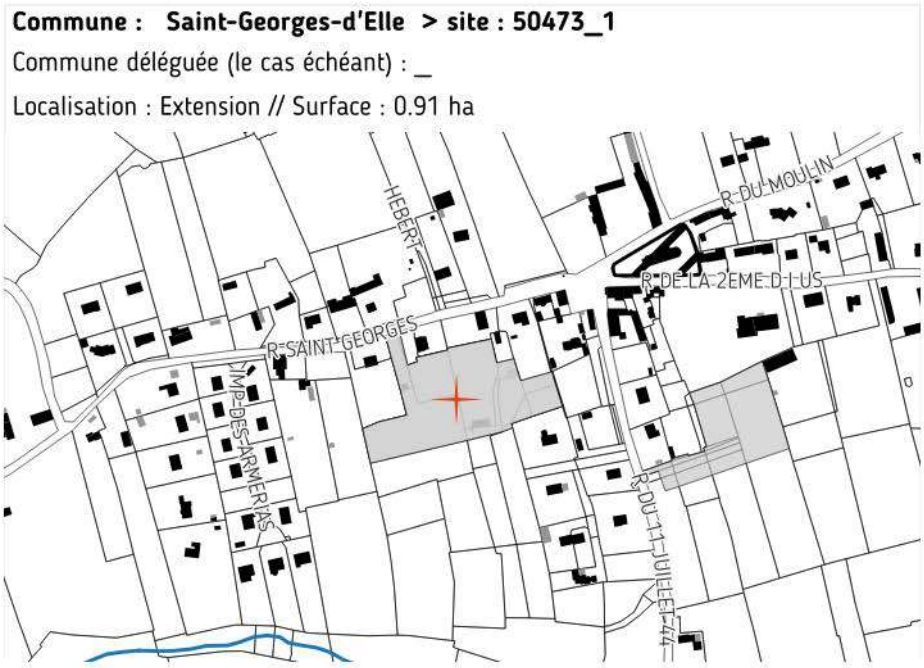
L'accès principal au site, sur la tranche (A), pourra se faire par la rue de l'Abbatiale à l'ouest **(1)**. Une liaison pourra être créée au nord vers le lotissement en projet **(2)**. Cette liaison pourra être destinée aux mobilités douces ou aux véhicules motorisés selon les besoins et contraintes. L'accès à la tranche (B) se fera par la voie de desserte qui sera aménagée pour la tranche (A) **(3)**; une amorce de voirie ou un emplacement réservé à cet effet devra alors être prévu dans l'aménagement. Une liaison douce en direction du centre-bourg au nord sera également prévue. La création d'un réseau de recueil des eaux pluviales est exigé

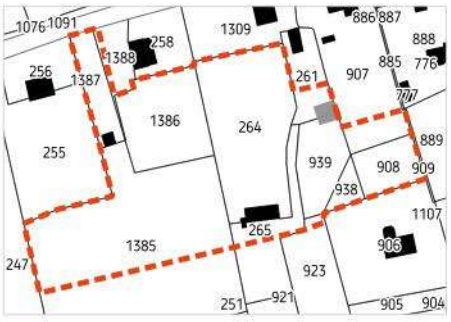
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter les objectifs de densité, la mitoyenneté est encouragée entre les constructions. Au sud, un espace sera réservé pour accueillir une extension de la salle des fêtes **(4)**.

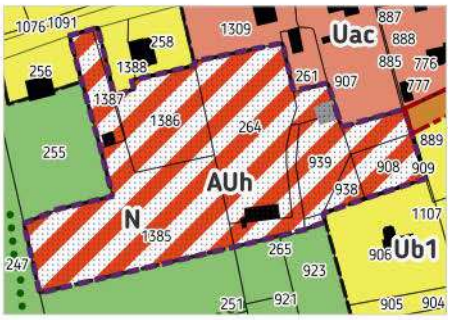
Les haies bocagères existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace agricole, excepté pour les besoins de création de liaisons destinées à la circulation **(5)**.



// SITE ET SITUATION

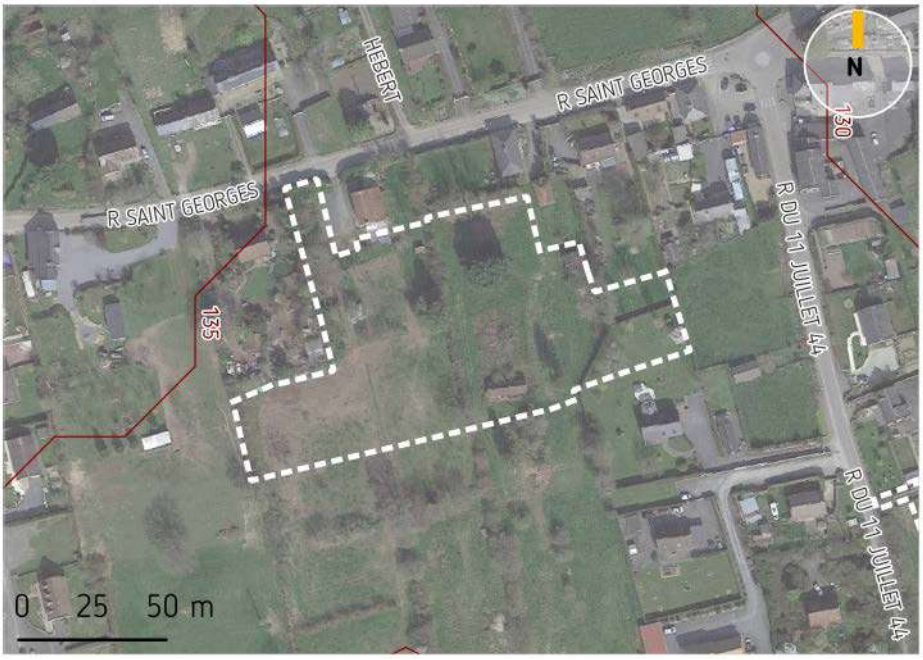






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Georges-d'Elle. Il est bordé, au nord, par la RD95 (rue Saint-Georges).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement un espace enherbé, occupé par divers motifs végétaux. Il est délimité en bordure par des haies arborées à l'ouest et sud-est. Les limites nord, sud et est restent ouvertes et sans limites visuelles avec les parcelles voisines et la voirie. Il offre également une vue vers la vallée en direction du sud.

Le site se trouve à proximité immédiate du centre-bourg et de ses services et équipements (école, salle polyvalente, city-stade...).

Il est bordé, au sud et à l'ouest, par une zone naturelle, au nord-est, par un tissu caractéristique du centre-bourg, et au nord-ouest et sud-est par des zones résidentielles constituées d'habitations individuelles de type pavillonnaire.

Le secteur est desservi, au nord, par un accès depuis la rue Saint-Georges, et à l'est, depuis la rue du 22 juillet 44, par un emplacement réservé à cet effet.

Une zone fortement arborée, mais peu qualitative, occupe le cœur du site, et entoure une ancienne habitation dans un état de dégradation incertain.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

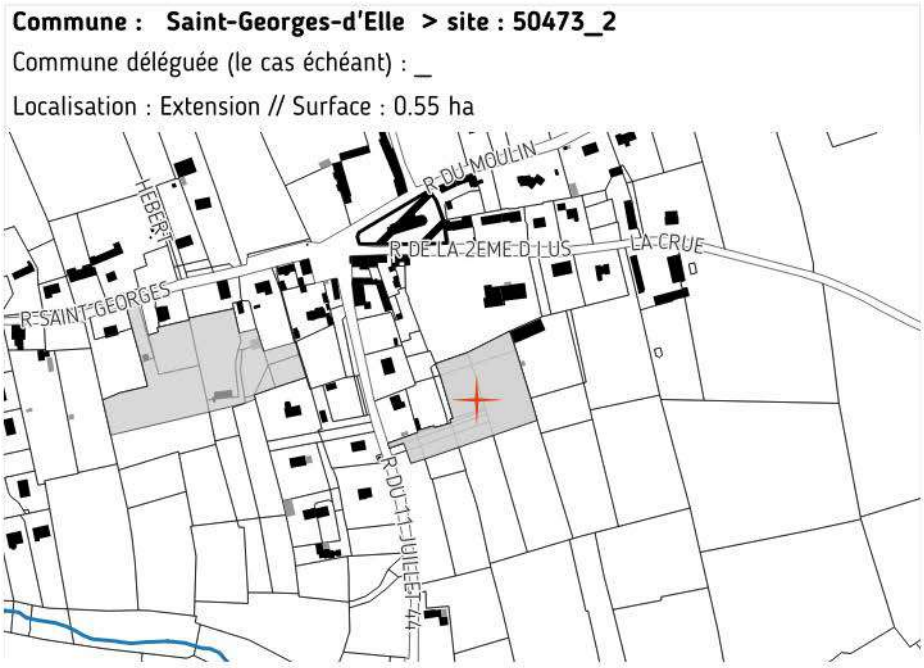
L'accès aux constructions se fera, au nord, depuis la RD95 (rue Saint-Georges) **(1)** et à l'est, depuis la rue du 22 juillet 44, par l'emplacement réservé à cet effet **(2)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

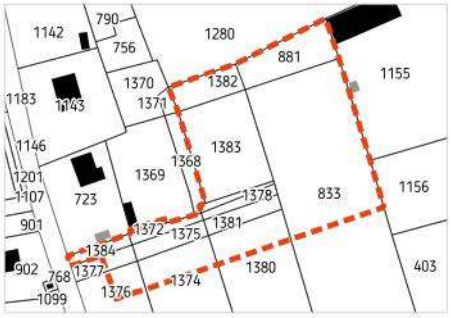
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti du centre-bourg. Leur implantation sera notamment orientée vers le sud et la vue vers la vallée sera conservée. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(3)**. La construction existante au centre du secteur pourra, selon son état, être réhabilitée afin d'accueillir en logement **(4)**.

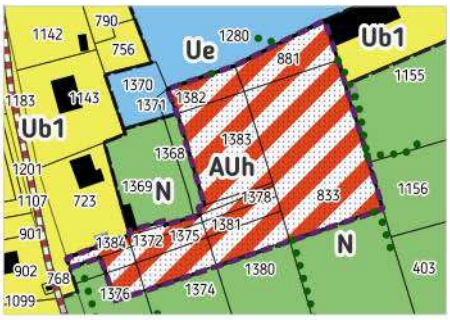
Les haies existantes ainsi que les alignements d'arbres devront être préservés, voir renforcés, en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(5).** La création de haies garantira l'intimité des parcelles voisines **(6)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg de Saint-Georges-d'Elle. Il est bordé, à l'ouest, par la RD195 (rue du 11 juillet 44).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à proximité immédiate du centre-bourg et de ses services et équipements (école, salle polyvalente, city-stade...).

Il est bordé, au nord, par une zone d'équipements ; au sud et à l'est, par une zone naturelle ; et s'insère au sein d'un tissu constitué d'habitations individuelles de type pavillonnaire et à proximité d'un tissu caractéristique du centre-bourg.

Le site est actuellement une prairie enherbée, occupée par quelques motifs végétaux. Il est délimité en bordure par une haie bocagère à l'est et par une haie de sapins au nord. Des haies de clôture assure la limite avec l'habitation riveraine à l'ouest. Les autres limites restent ouvertes vers le sud et sans limites visuelles avec la parcelles riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

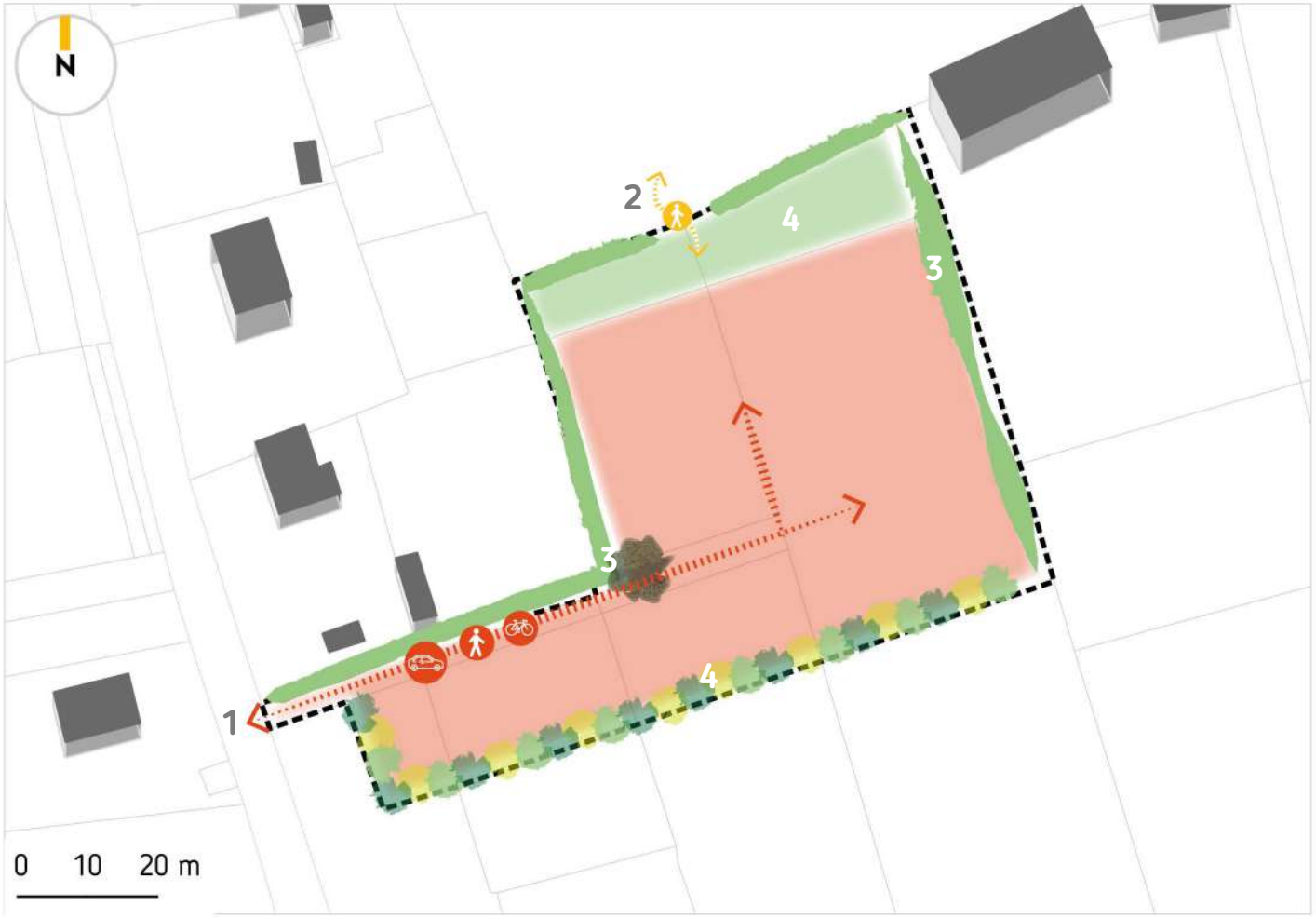
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

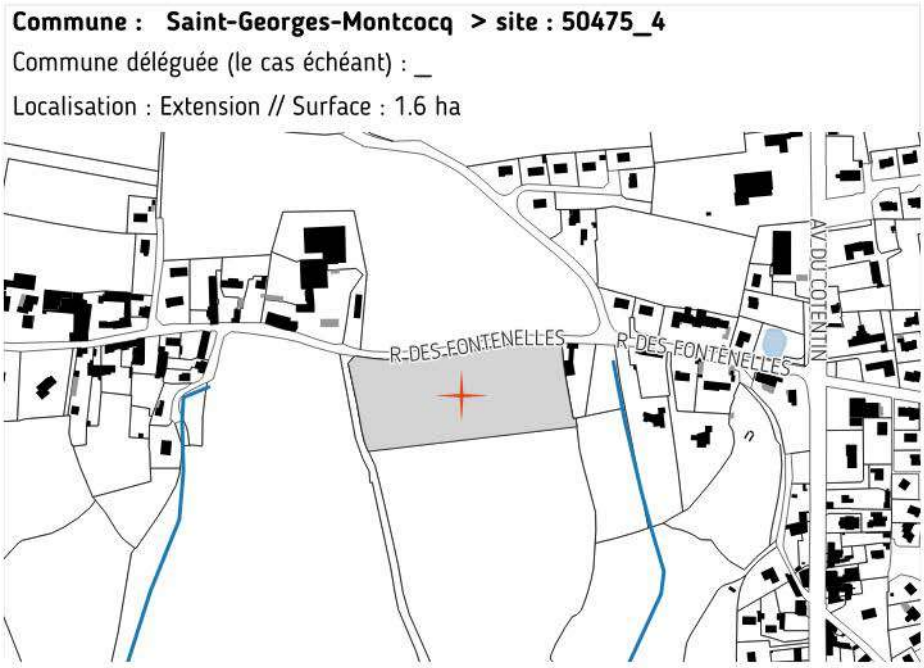
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD195 (rue du 11 juillet 44) à l'ouest et en double sens **(1).** La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, et son gabarit sera cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement. Une liaison douce est proposée au nord afin de relier le site à la zone d'équipements et au centre-bourg **(2)**.

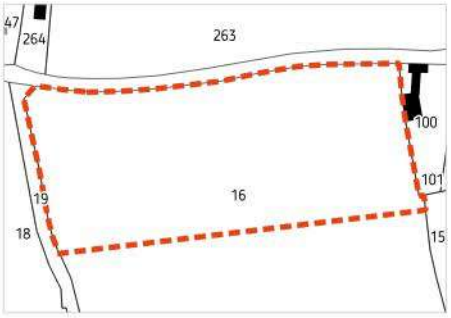
L'implantation des constructions sera organisée le long de la voie d'accès. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

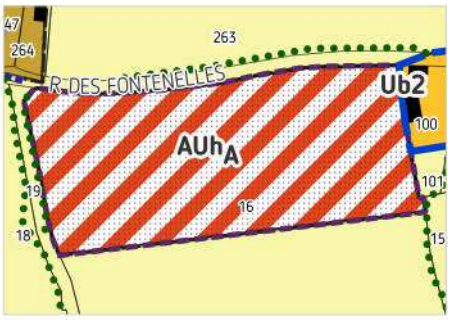
Les haies existantes indiquées devront être préservées en totalité, voire renforcées, afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines et limiter les vis-à-vis **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies au nord, vers le city-stade, et à l'est et au sud, vers la zone naturelle, est encouragée **(4)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq. Il est bordé, au nord, par la RD447 (rue des Fontenelles), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et à l'ouest, par un chemin rural.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Étendu sur la partie nord d'une parcelle agricole, le site est ouvert sur la partie sud du terrain. Il est bordé, au nord, par un talus planté d'une haie bocagère, et à l'ouest par une petite clôture grillagée surmontée d'une haie arbustive.

À l'ouest, les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles mitoyennes ou non, anciennes ou plus récentes, qui s'organisent avec des constructions agricoles au sein du hameau de la Petellerie. À l'est, les typologies se diversifient à l'approche du centre-bourg : le site se trouve à proximité des écoles et des équipements sportifs, des quelques commerces, puis d'un tissu essentiellement constitué de maisons individuelles de type pavillonnaire. Il s'insère donc entre le hameau de la Petellerie, à l'ouest, le tissu mixte composant le centre-bourg à l'est, et la zone agricole au nord et au sud.

Le site est actuellement desservi par un accès agricole depuis la RD447 (rue des Fontenelles).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. 32 logements sont attendus sur le site, soit une densité équivalente à 20 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

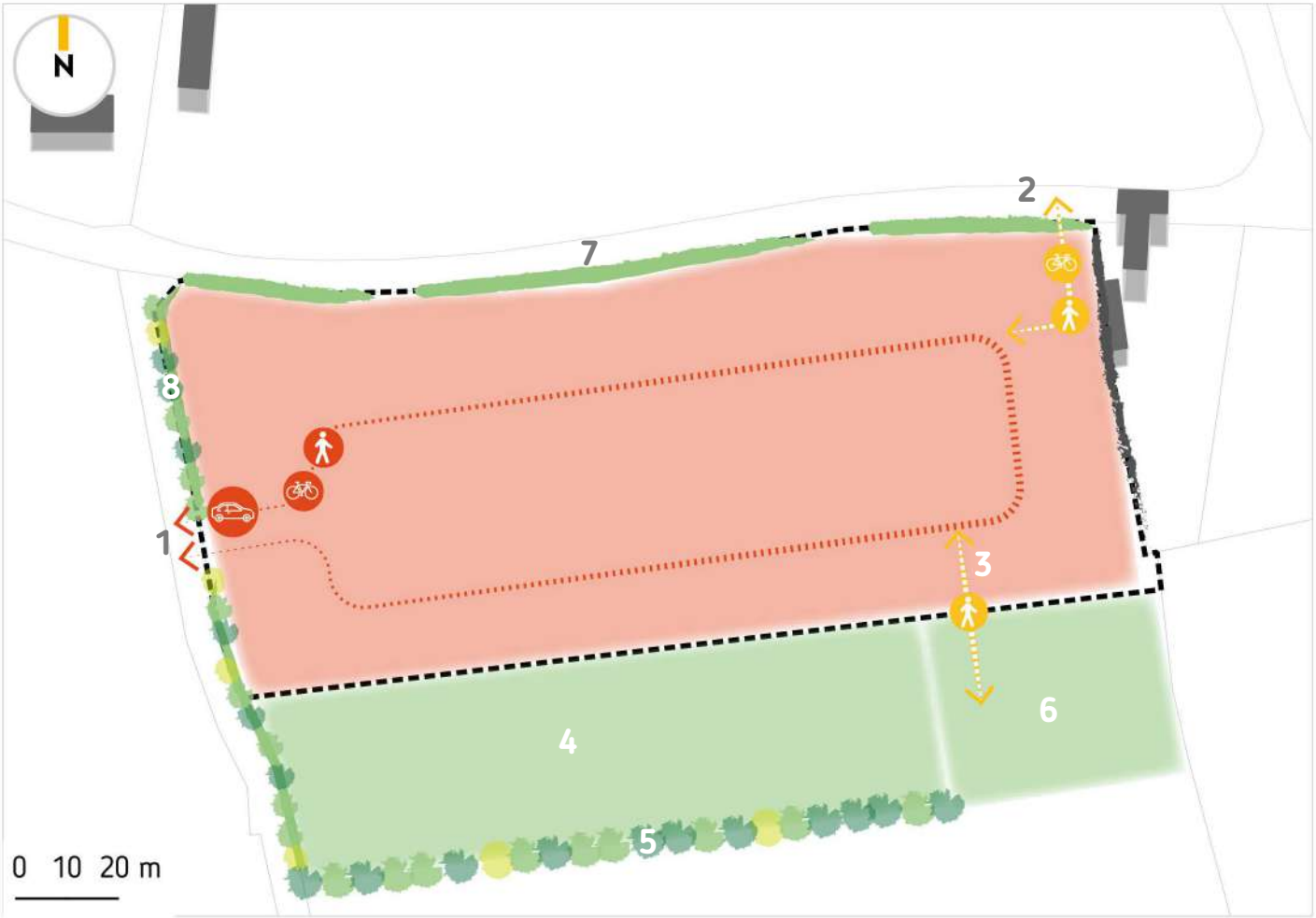
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

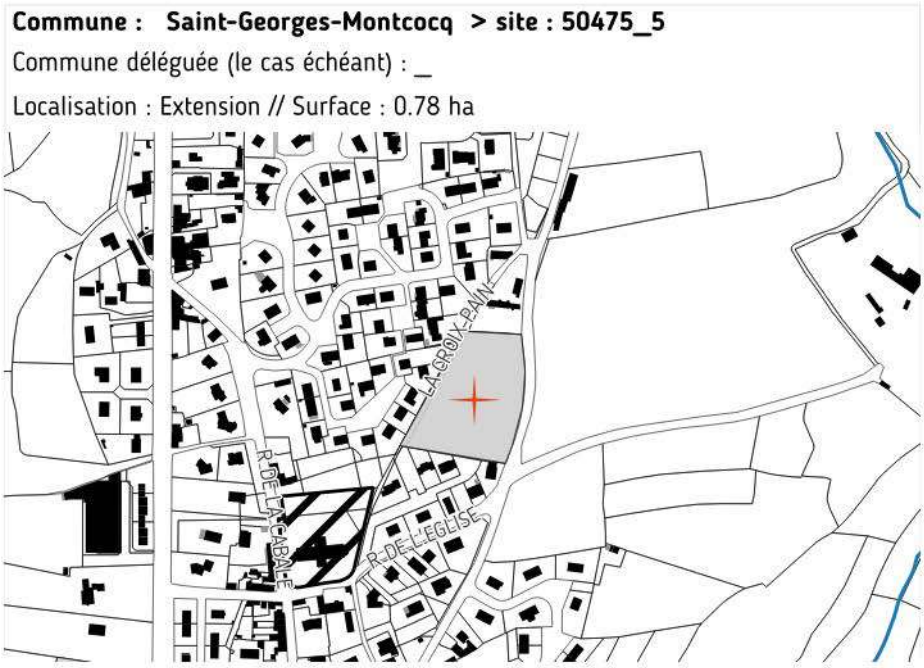
L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin rural, à l'ouest, depuis lequel un accès à travers le talus planté devra être aménagé **(1)**. La voie, partagée entre véhicules motorisés et modes doux, traverse le secteur à sens unique, et entrée et sortie devront être prévues par cet accès. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les connexions piétonnes et cyclables seront assurées par une liaison douce, au nord-est, connectée à la RD447 **(2)**. Au sud-est, un cheminement piéton assurera la desserte de l'espace vert collectif **(3)**.

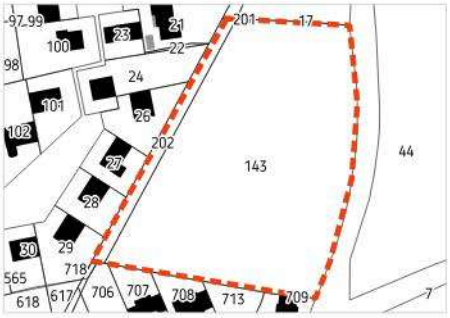
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Une distanciation sera recherchée depuis la voirie, au nord et à l'ouest. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

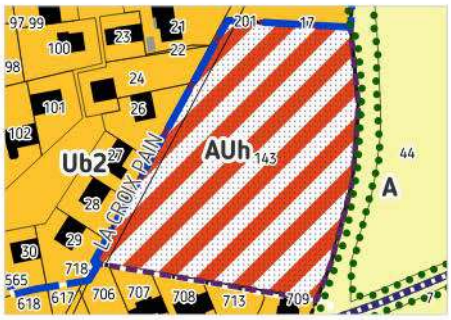
La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace naturel **(4)** et l'implantation d'une haie bocagère **(5)** entre le site et la zone agricole au sud devra être garantie. Au sud-est, un espace planté pour être aménagé, comme espace paysager collectif **(6)**. La haie bocagère au nord devra être préservée afin de conserver la limite et la distance avec la départementale **(7)**. À l'ouest, le talus sera conservé et la haie renforcée, voire replantée **(8)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est du bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la frontière avec la commune de Saint-Lô. Il est bordé, à l'est, par la RD191 et à l'ouest, par le chemin de la Croix-Pain.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé, à l'est, d'un haut talus (environ 3m) surmonté d'une haie bocagère, le séparant de la RD191. De plus petites haies, principalement de clôture, longent le site à l'ouest et au nord. Il est ouvert sur les parcelles riveraines, au sud, occupées par les constructions récentes et constitue actuellement une prairie enherbée.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles, majoritairement de type pavillonnaire et parfois mitoyennes. Un lotissement résidentiel s'est récemment construit au sud du secteur. Il s'insère entre ce tissu résidentiel et la zone agricole à l'est. Il se trouve néanmoins à proximité du noyau historique, avec son église et son tissu ancien aligné le long de la voie, situé du côté de la commune de Saint-Lô, dans le prolongement de son hypercentre.

Le secteur est accessible depuis la rue de la Clameur de Haro, au sud, qui dessert déjà les quelques constructions récentes, depuis la RD191 (rue de l'Église).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

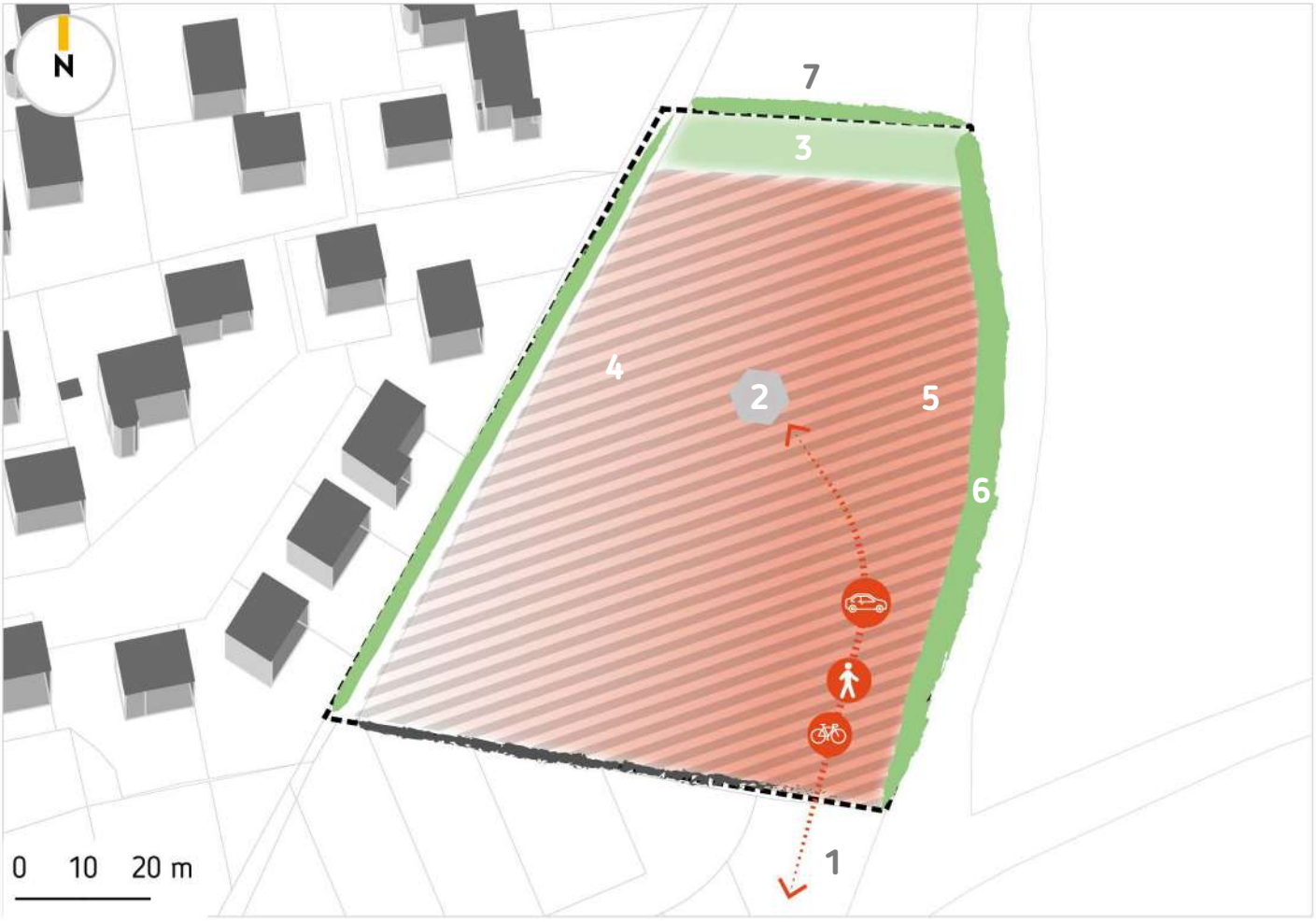
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

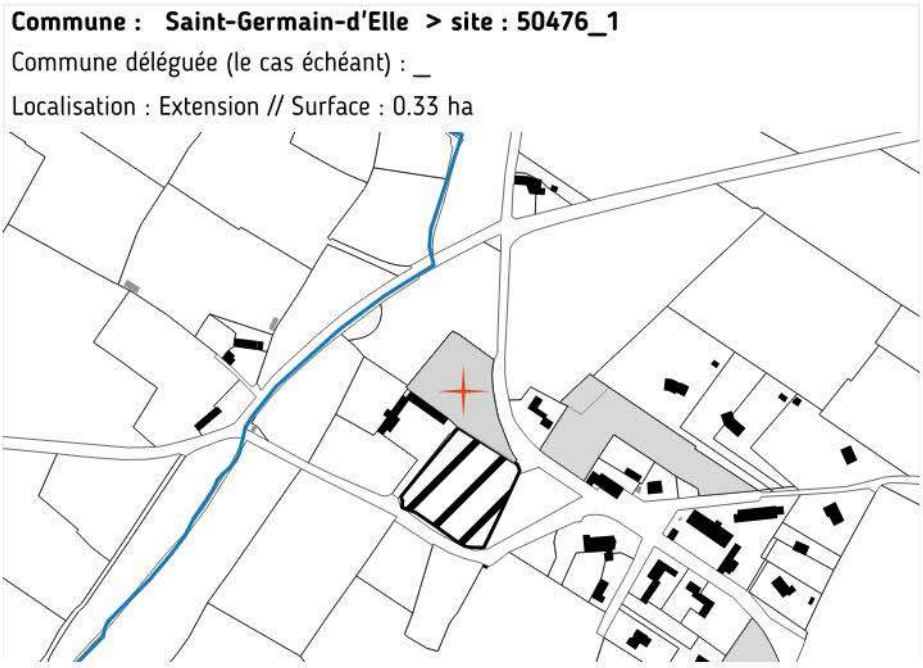
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de la Clameur de Haro **(1)**, depuis la voie de desserte du lotissement au sud Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).**

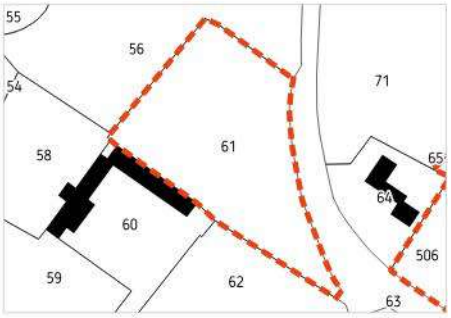
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Une distanciation devra être recherchée entre les nouvelles constructions et les habitations riveraines, notamment au nord **(3)**. Le secteur constitue un espace privilégié pour accueillir différentes formes de logement, afin de répondre aux objectifs de densité tout en limitant la consommation d'espace et apporter une diversité des formes d'habitat à proximité du tissu mixte composant le centre urbain de l'agglomération. La densité sera progressive : la partie ouest accueillera préférentiellement de l'habitat mitoyen **(4)** et la partie est pourra éventuellement accueillir de l'habitat intermédiaire **(5)** afin de répondre à cet enjeu.

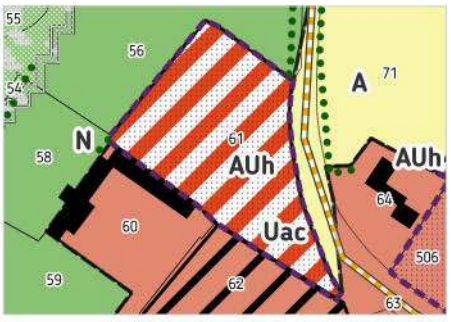
Par ailleurs, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la parcelle habitée au nord est attendue **(3)**. La haie bocagère à l'est devra être préservée **(6)** et les autres haies identifiées seront renforcées **(6)**, afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les parcelles et habitations riveraines. Au nord, la petite haie sera conservée et renforcée **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

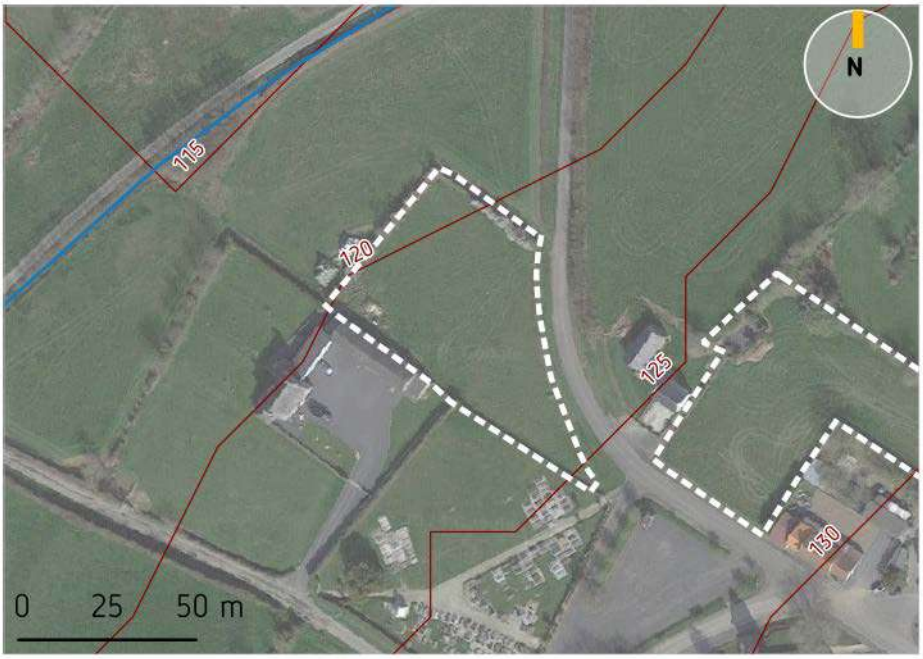






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Germain-d'Elle. Il est longé, à l'est, par la RD290, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est actuellement un espace enherbé, en vers le nord-ouest, en direction du ruisseau. Il est délimité au nord et à l'ouest par des haies arbustives. Un fossé surmonté d'une clôture vieillissante assure la limite avec la voirie.

Le site s'insère entre une zone naturelle au nord et à l'ouest, une zone agricole à l'est, de l'autre côté de la voirie, et le cimetière, au sud-est, duquel il est séparé par une clôture en béton bordant la limite sud du secteur.

Le secteur est bordé, à l'ouest, par un ancien corps de ferme réhabilité en logement.

Les traces d'une ancienne ferme sont encore visibles dans l'angle ouest du site et les réseaux traversent le secteur en son centre.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

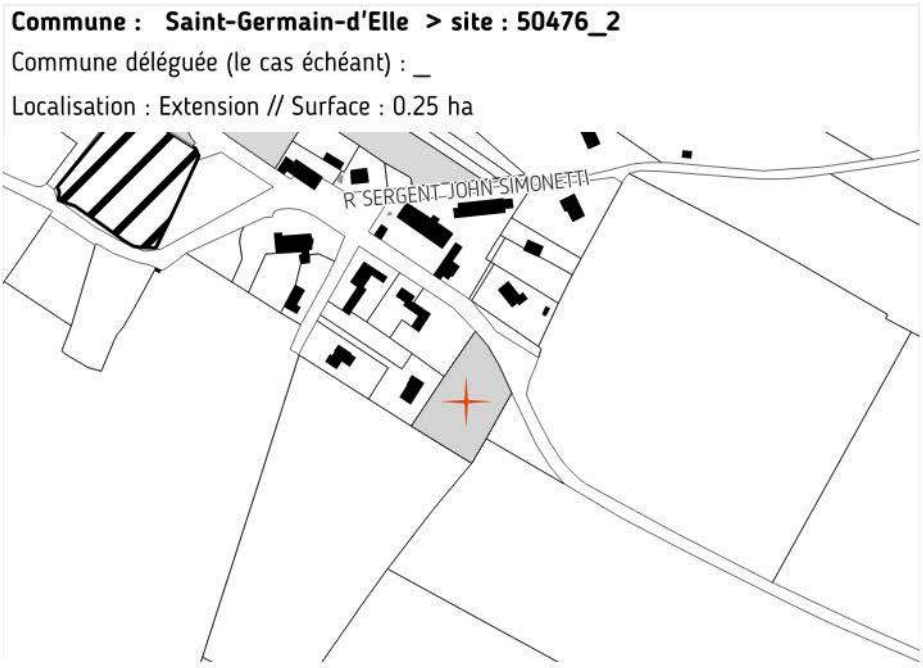
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD290 par deux accès possibles **(1)** en veillant à préserver le fossé le long de la voirie. L'accès pourra être déplacé en fonction des préconisations du département. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, et veillera à s'implanter sur le tracé des réseaux.

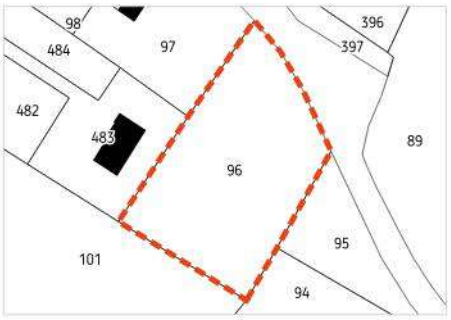
Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site, qui orientera l'aménagement du secteur. La mitoyenneté entre les constructions est encouragée, afin de limiter la consommation d'espace et de garantir un important coefficient de pleine terre.

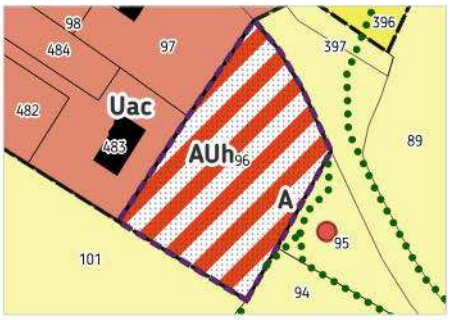
Les haies existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec la zone naturelle **(2).** La création de haies arborées garantira l'intimité des parcelles voisines et la voirie **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies en limite avec le cimetière et la parcelle voisine habitée est encouragée **(4)** et un recul de 2m vis-à-vis de la propriété voisine devra être assuré afin de laisser possible le passage **(5)**.



// SITE ET SITUATION

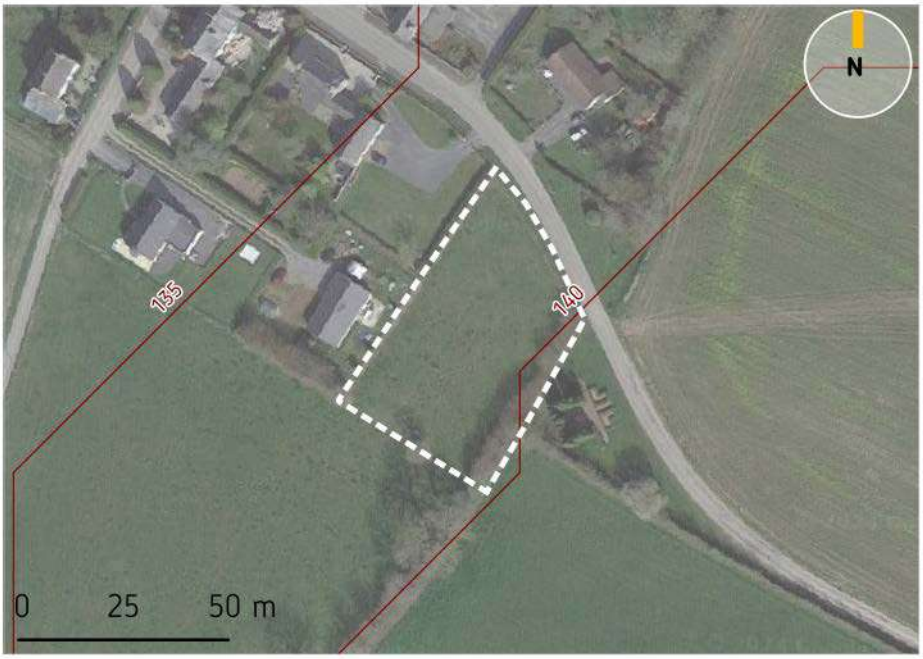






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est du centre-bourg de Saint-Germain-d'Elle. Il est longé, à l'est, par la RD290.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, propriété communale, constitue actuellement une portion d'une prairie enherbée et ouverte vers la zone agricole au sud. La limite avec la voirie au nord est identifiée par une clôture grillagée vieillissante. Une haie bocagère borde la limite est du secteur et une haie de clôture assure la transition avec la parcelle habitée riveraine. Un arbre occupe la partie sud du secteur.

Le site se trouve à proximité immédiate du centre-bourg (à cinquante mètres environ de la mairie). Un calvaire, identifié comme élément de patrimoine à protéger, se trouve à la limite est du site.

Il s'insère entre une zone agricole et le centre-bourg à l'ouest et les constructions à proximité constituent principalement des habitations individuelles de type pavillonnaire.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

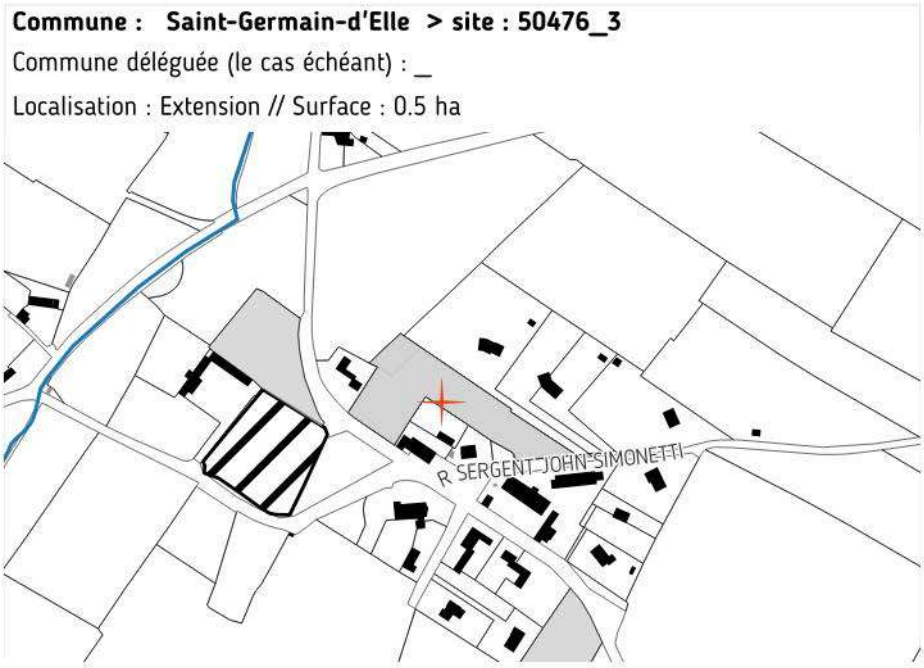
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD290 **(1)**. L'accès pourra être déplacé en fonction des préconisations du département. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

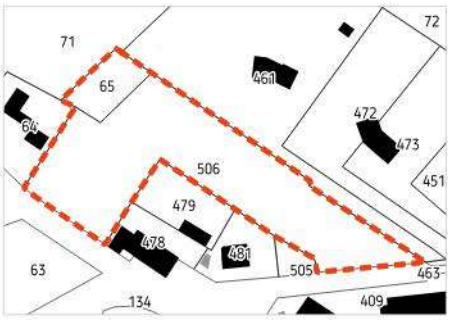
L'implantation des constructions sera organisée le long de la voie d'accès. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, principalement en limitant les vis-à-vis **(2).**

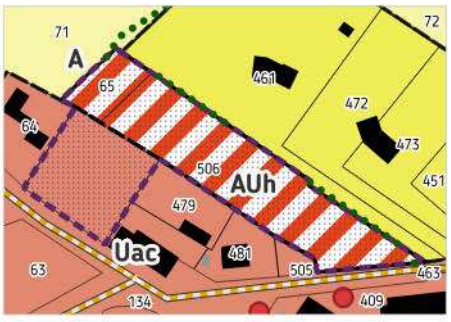
Les haies et les arbres existantes devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles voisines et le site du calvaire **(3)**. La création de haies arborées ou bocagères est encouragée afin de limiter les vis-à-vis et assurer la transition vers la zone agricole et vers la voirie **(4)**. L'arbre existant au sud du secteur est à préserver et intégrer dans les aménagements paysagers **(5)**.



// SITE ET SITUATION

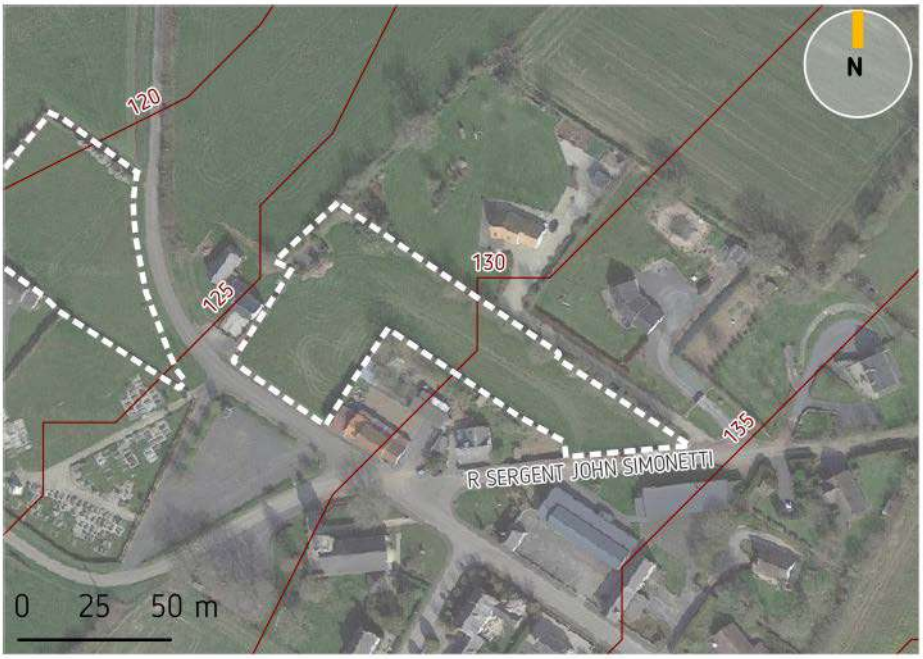






Le site constitue un espace d'extension, et partiellement en densification, situé au cœur de la commune de Saint-Germain-d'Elle. Il est bordé, à l'est, par la rue Sergent John Simonetti, et à l'ouest, par la RD290, toutes inscrites au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, en pente vers l'ouest, constitue actuellement un espace enherbé. La limite est avec la voirie du coté est marquée par une clôture récente et bordée de bacs de tri sélectif. Des haies bocagères bordent la limite nord et ouest. Une clôture en béton longe la limite entre le secteur et l'habitation riveraine au sud-est.

Le site se trouve à proximité immédiate du centre-bourg, et s'insère entre un tissu résidentiel constitué d'habitations de type pavillonnaire au nord et un tissu plus ancien au sud. Il est bordé, à l'ouest, par une zone agricole.

Un accès agricole dessert le secteur à l'est, depuis la rue Sergent John Simonetti.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera, à l'est, directement depuis la rue Sergent John Simonetti **(1)**, et à l'ouest, depuis la RD290 **(2)**. À double-sens, la voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

L'implantation des constructions sera organisée le long de la voie d'accès. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

Les haies seront préservées autant que possible afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3).** La création de haies supplémentaires est encouragée afin de limiter les vis-à-vis et assurer la transition avec les parcelles riveraines **(4)**. Une haie centrale pourra également être implantée afin de séparer les habitations au sein du secteur **(5)**.

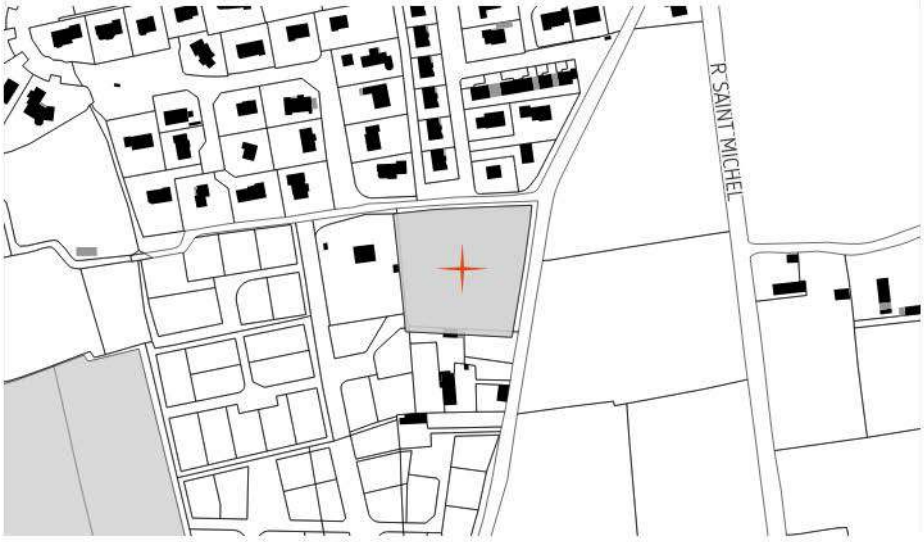


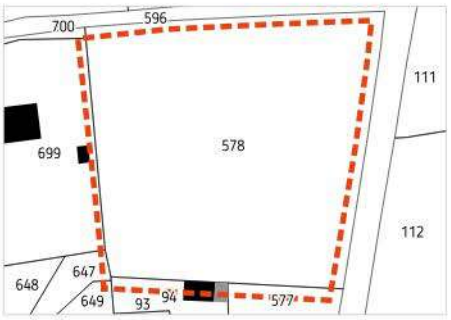
// SITE ET SITUATION

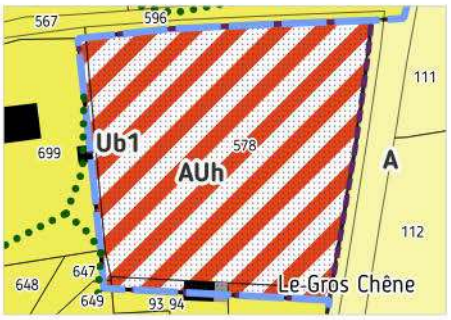
Commune : Saint-Gilles > site : 50483_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.53 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du centre-bourg. Il borde la route départementale D100 à l'est et la rue du Gros Chêne au nord. À l'ouest et au sud, il est entouré par des parcelles habitées, ainsi que au nord au-delà de la route. Un lotissement est prévu au sud-ouest de la parcelle.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est quasiment plat et il est surélevé par rapport au niveau des deux routes, avec un talus plus important à l'est.

Des motifs végétaux bordent les limites est, sud et ouest du site, hormis la limite sud-ouest et la est.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations pavillonnaires, organisées dans un lotissement au nord de la parcelle. A moins de 800m se trouve la mairie de la commune.

Le site est bordé à l'est par une route départementale peu circulée, la D100

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

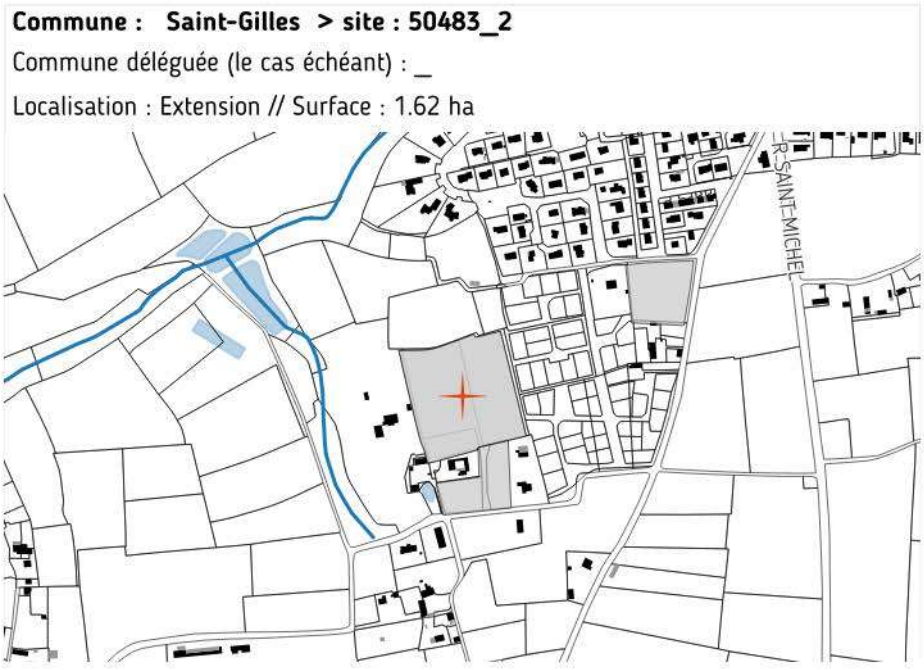
L'accès principal se fera depuis la rue du Gros Chêne au nord de la parcelle **(1)**, en empruntant une rue traversante vers le sud-ouest. Ce deuxième accès permettra la connexion avec le lotissement existant **(2)** où une nouvelle route sera créée. Un accès piéton sera réalisé au nord-est du site **(3)** Le gabarit de la voie partagée devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

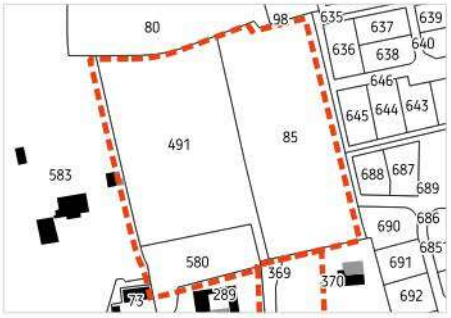
Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes, qui privilégie la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), facilite l'accès au soleil et participe aux performances énergétiques des constructions. L'implantation des constructions veillera à respecter une bande de 3m de la limite cadastrale à l'ouest **(4)**. Afin d'assurer les objectifs de densité, la mitoyenneté sera recherchée si possible, a minima pour les logements sociaux.

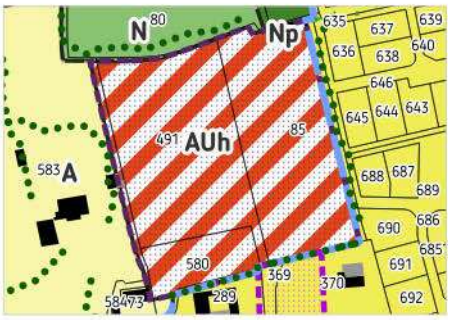
Les espèces végétales seront préservées le plus possible, permettant d'assurer le recul et les transitions avec les éléments structurants. Le long des limites du site, les haies ou les alignements d'arbres **(5)** seront préservés afin de conserver l'intégration visuelle qu'ils procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. La haie à l'est de la parcelle sera à renforcer et à valoriser. Celle-ci tout comme le talus existant le long de la limite est permettent d'assurer le recul vis-à-vis de la route départementale **(6)**. La plantation de quelques arbres permettra un recul avec l'habitation au sud du site **(7)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du centre-bourg. Il est entouré par des parcelles habitées à l'ouest et au sud et par des terrains pas encore habités au nord et à l'ouest. Un lotissement est prévu à l'est de la parcelle.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente vers le ouest caractérise le site.

Des motifs végétaux bordent les limites du site, hormis la limite sud-ouest. Une haie traverse de nord à sud la partie centrale de la parcelle.

Les constructions à proximité du site constituent des maisons individuelles. La réalisation d'un lotissement est prévue à l'est du site. A environ 1km se trouve la mairie de la commune.

La route plus proche à la parcelle est la rue de la Chesnaie, peu circulée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès principal se fera depuis les limites est et sud **(1)**, en empruntant une voie partagée ayant une dimension cohérente avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Elle permettra la connexion avec le nouveau lotissement voisin. Une ouverture en partie sud permettra de rejoindre la rue de la Chesnaie **(2).** Un accès piéton sera réalisé au nord-est du site **(3)**.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes et avec l'attention de privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), faciliter l'accès au soleil et participer aux performances énergétiques des constructions.

Les éléments végétaux seront préservés le plus possible, permettant d'assurer le recul et les transitions avec les éléments structurants. Des ouvertures ponctuelles pourront être réalisées sur la haie centrale **(4)**, ainsi que sur les haies en limites est et sud **(5)**. Les motifs végétaux existants permettent de diminuer le vis-à-vis avec les maisons voisines **(6)**. La plantation de quelques arbres permettra un recul avec les maison au sud du site **(7)**.

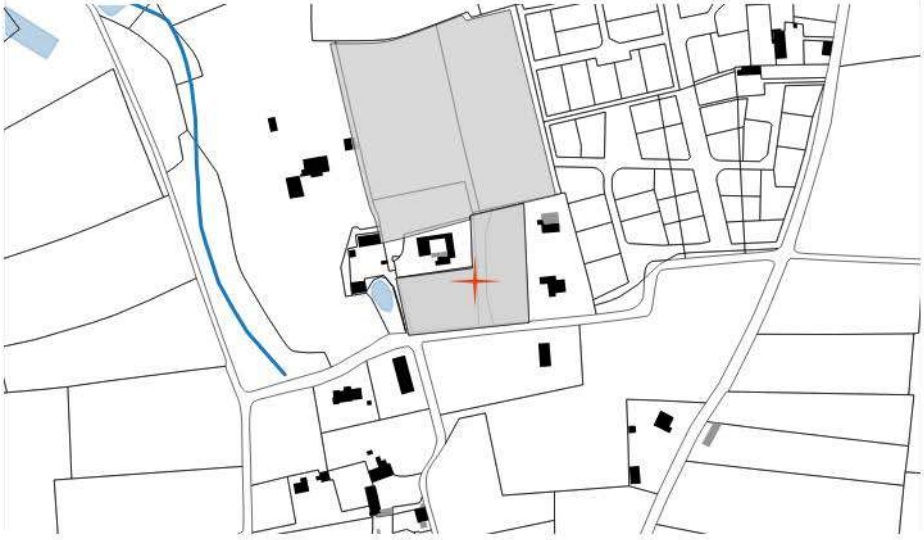


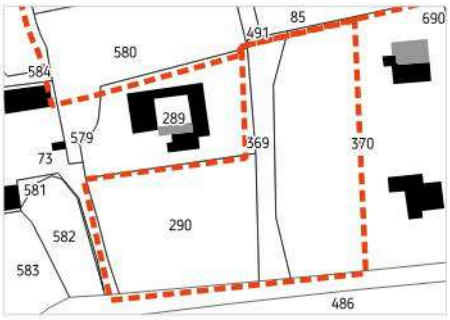
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Gilles > site : 50483_d_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 0.48 ha







Le site constitue un espace en densification situé au sud-ouest du centre-bourg. Il est entouré par des parcelles habitées à l'Ouest et à l'Est. Un lotissement est prévu plus à l'Est de la parcelle.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site dispose d'une pente descendante vers le Sud-Ouest, en direction de la zone humide.

Les constructions à proximité du site constituent des maisons individuelles. La réalisation d'un lotissement est prévue à l'est du site. A environ 1km se trouve la mairie de la commune.

Le secteur dispose d'une entrée au Sud desservi par une voie communale, la Chesnaie. Un chemin traverse du Nord au Sud le secteur, il est encadré de part et d'autre d'une belle haie arborée.

Sur la partie Sud Ouest, une zone humide a été identifiée, cette partie est boisée.

La limite Sud dispose d'une haie boisé d'arbres de hautes tiges le long de la voirie existante la rue de la Chesnaie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

8 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

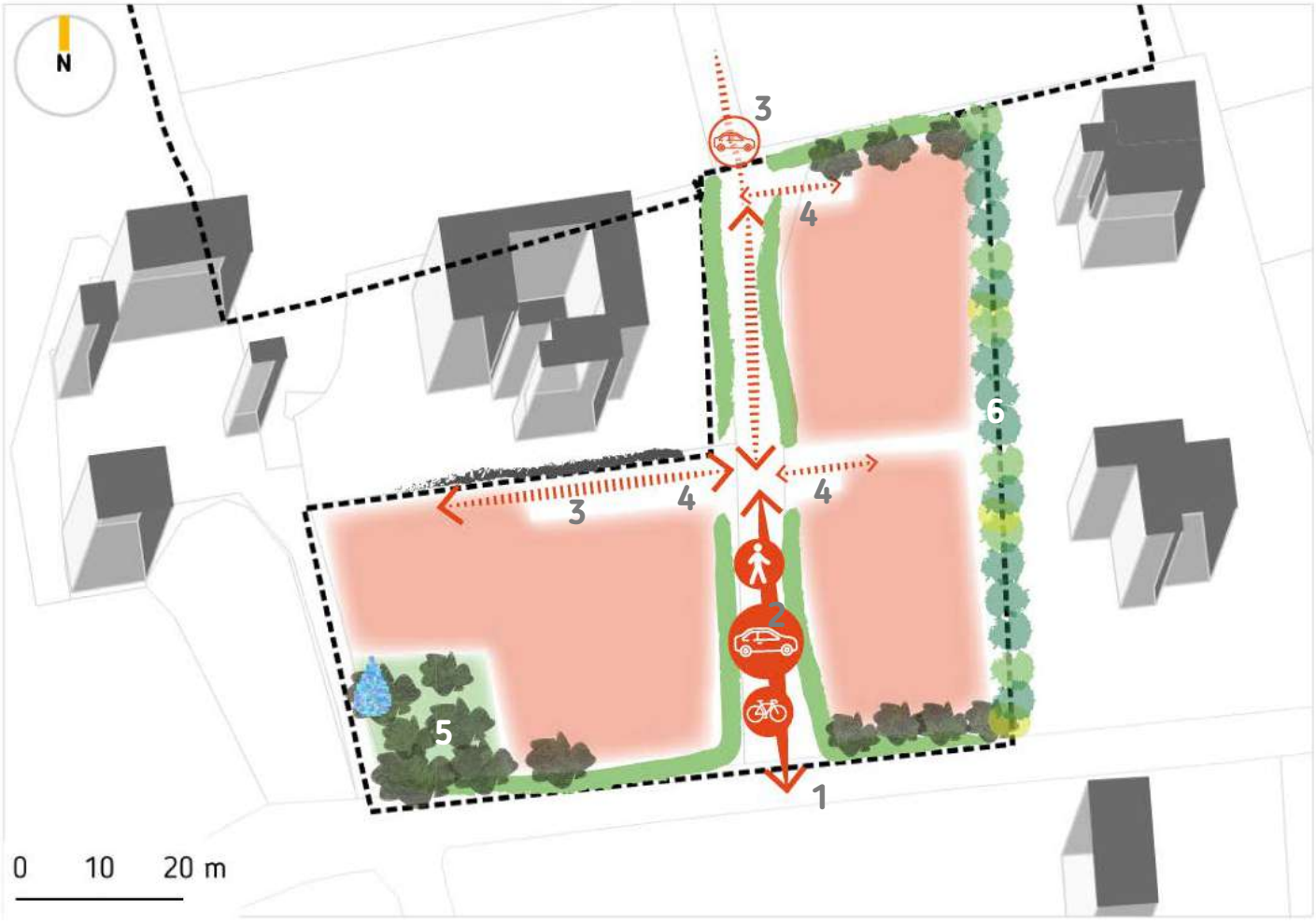
_Aménagement :

L'accès principal se fera depuis le chemin existant situé au Sud du site **(1)**. Il permet de desservir le secteur par la voie communale de La Chesnaie. Cet axe viendra structurer le site confortant l'aménagement d' une voie partagée **(2)** ayant une dimension cohérente avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc. Une amorce de voirie sera prévue au Nord **(3)** dans la continuité du chemin existant pour permettre de desservir le futur secteur à urbanisé situé au Nord.

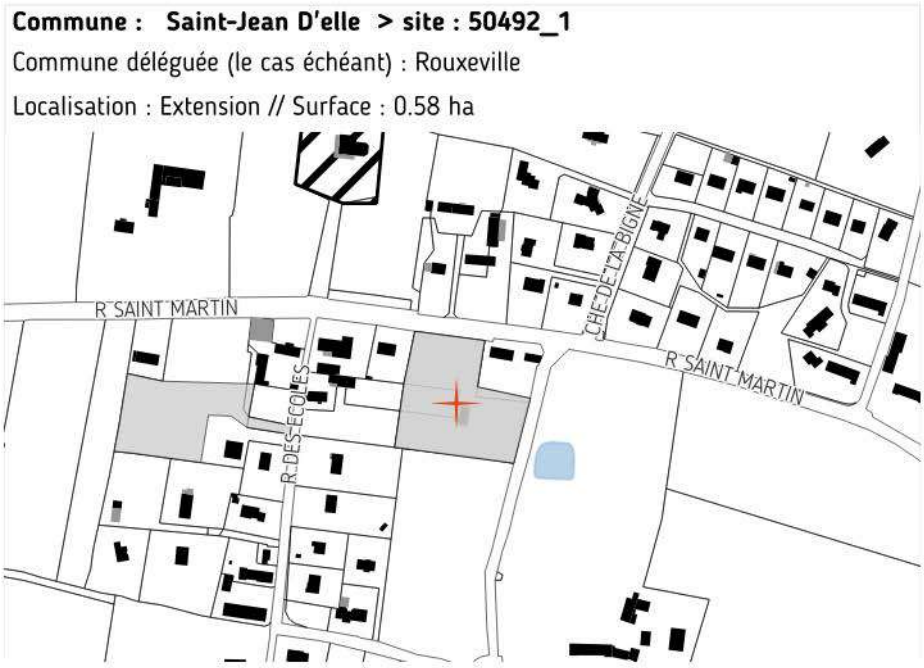
La voirie centrale, divise le site en deux secteurs, une à l'Ouest, une seconde à l'Est.

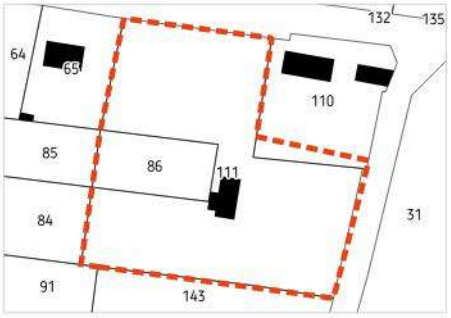
Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes et avec l'attention de privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), faciliter l'accès au soleil et participer aux performances énergétiques des constructions.

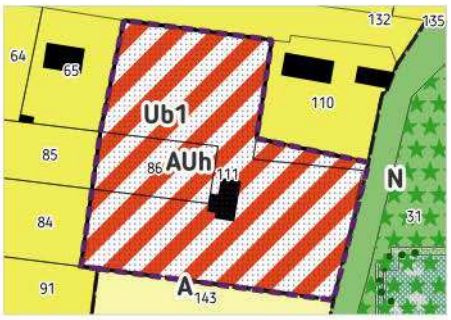
Les éléments végétaux seront préservés le plus possible, permettant d'assurer le recul et les transitions avec les éléments structurants. Des ouvertures ponctuelles comme indiqués sur le schéma ci-dessous, pourront être réalisées sur les haies centrales **(4)** afin de créer un nombre limité d'accès aux futurs logement. Le secteur boisé avec la zone humide situé au Sud-Ouest **(5)** seront préservés et valorisés dans l'aménagement du secteur. Une haie bocagère sera créer sur la limite Est pour limiter et préserver les vis à vis avec les logements situés à l'Est **(6)**.



// SITE ET SITUATION

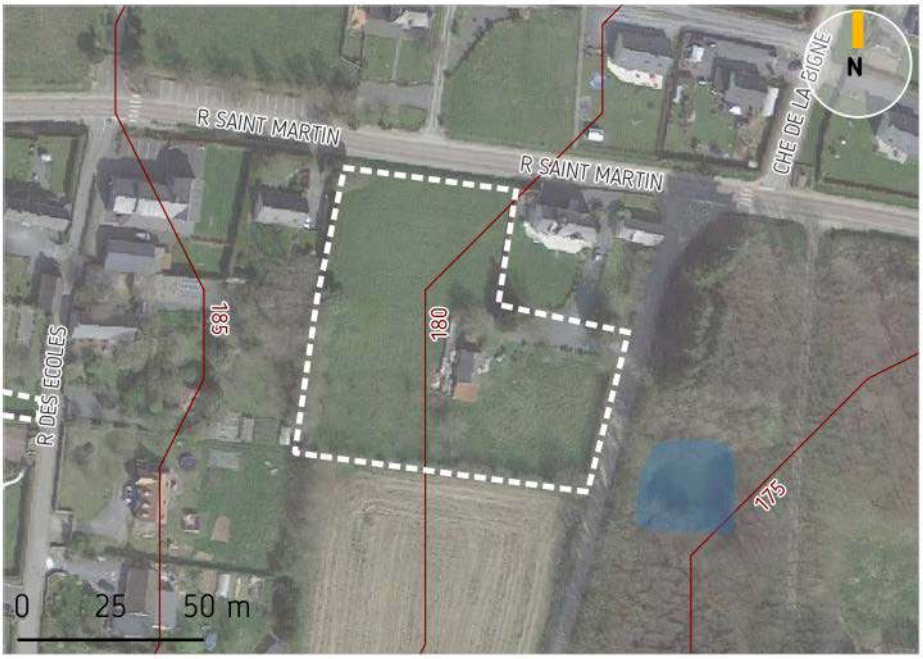






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est de la commune de Saint-Jean-d'Elle, au cœur de la commune déléguée de Rouxeville. Il est bordé, au nord, par la RD11 (rue Saint-Martin), et à l'est, par le chemin de la Couture.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé de toutes parts par des haies végétales, à l'exception de la limite nord, marquée par un talus de 2m de haut (site en contre-haut, par rapport à la voie). Quelques motifs végétaux occupent le site, notamment autour de la construction ancienne.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles, majoritairement de type pavillonnaire.

Il s'insère entre ce tissu résidentiel au nord, une zone agricole au sud et une zone naturelle à l'est. Cette dernière est composée d'éléments naturels à protéger et d'une zone humide.

Une construction ancienne se situe au cœur du secteur.

Une voirie existante dessert l'habitation située au nord-est, depuis le chemin de la Couture, ainsi que la construction ancienne.

Une ligne à basse tension borde le site à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

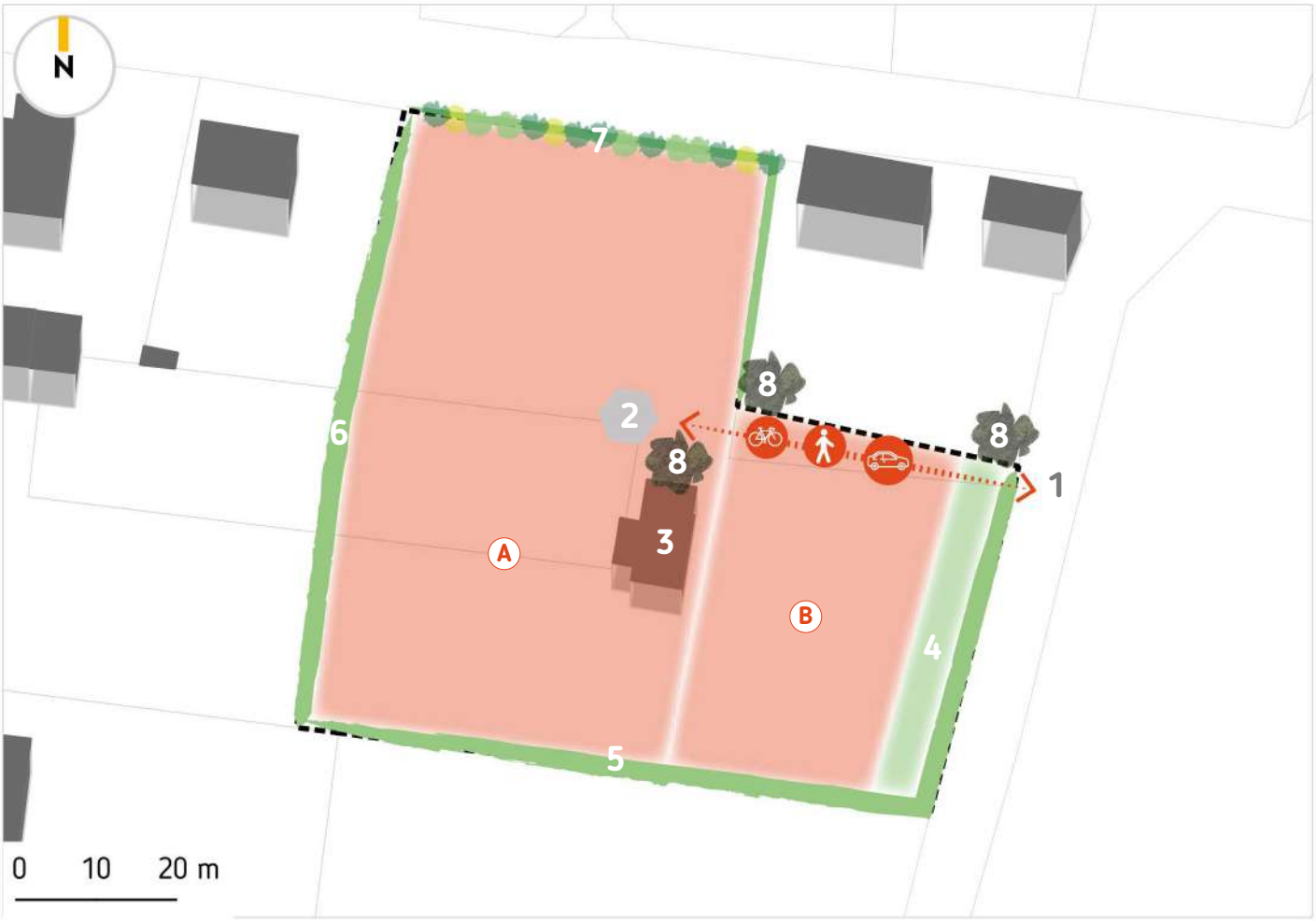
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Selon les opportunités, le projet sera réalisé en une ou deux phases. Le cas échéant, la tranche (B) sera conditionnée à la réalisation de la tranche (A).

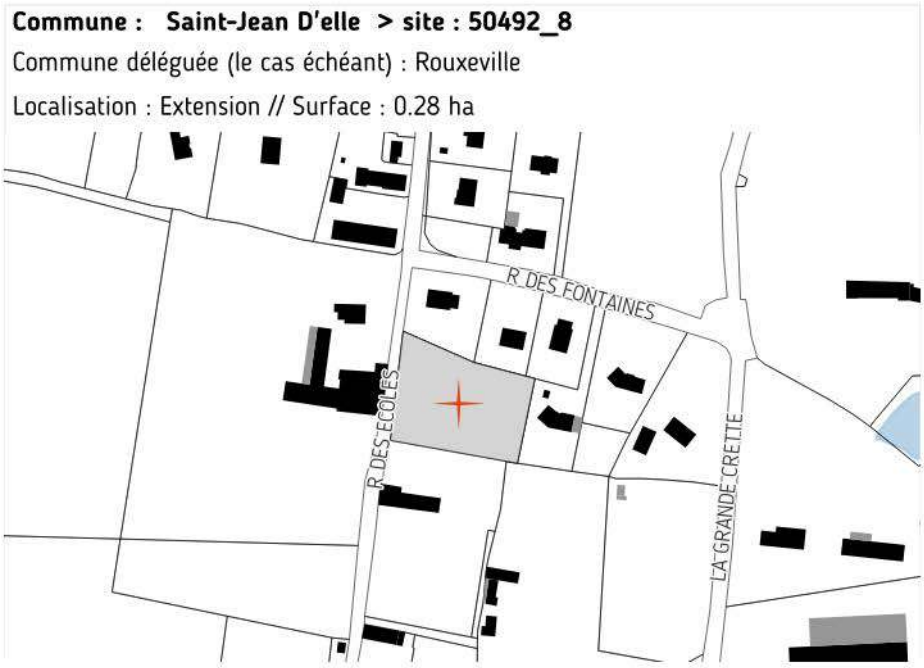
L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin de la Couture, par la voie existante **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement **(2).**

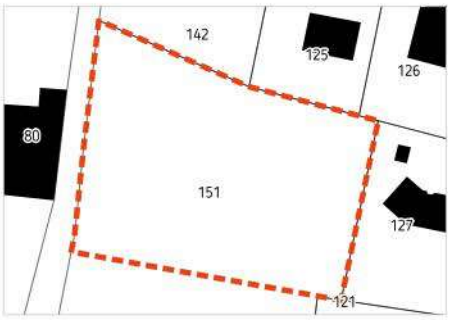
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Une distanciation devra être recherchée entre la ligne à basse tension et toute nouvelle habitation. La construction ancienne présente au cœur du site sera conservée et réhabilitée en logement **(3)**.

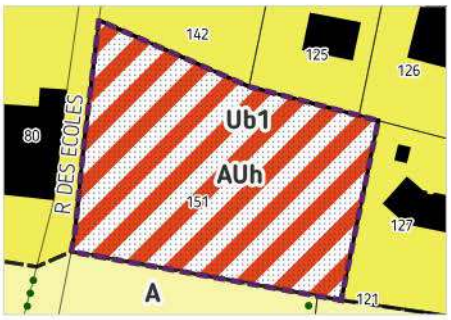
La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et le chemin de la Couture est encouragée à l'est **(4)** pour assurer la distance avec la ligne à basse tension, mais également avec la zone naturelle. La haie bocagère au sud devra être préservée **(5)** et les autres haies identifiées seront renforcées, voire replantées à l'ouest **(6)**. Au nord, le talus sera conservé et planté **(7)**. Les motifs végétaux identifiés seront également préservés **(8)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est de la commune de Saint-Jean-d'Elle, et au sud de la commune déléguée de Rouxeville. Il est bordé, à l'ouest, par la rue des Écoles.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une partie d'une prairie enherbée. Il est ouvert sur la partie sud de la parcelle, inscrite en zone agricole. Il est bordé, à l'ouest par une haie arborée marquant la limite avec la voirie, et à l'est, par une haie arbustive.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire, construites dans les années 2010. Un ancien corps de ferme transformé en habitation se trouve à l'ouest. Il s'insère entre ce tissu résidentiel et une zone agricole, au sud.

Le site est desservi par la rue des Écoles, voie étroite en cul-de-sac. Un accès, à travers la haie, connecte le secteur à la rue. Le secteur a récemment été raccordé aux réseaux d'assainissement collectif.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

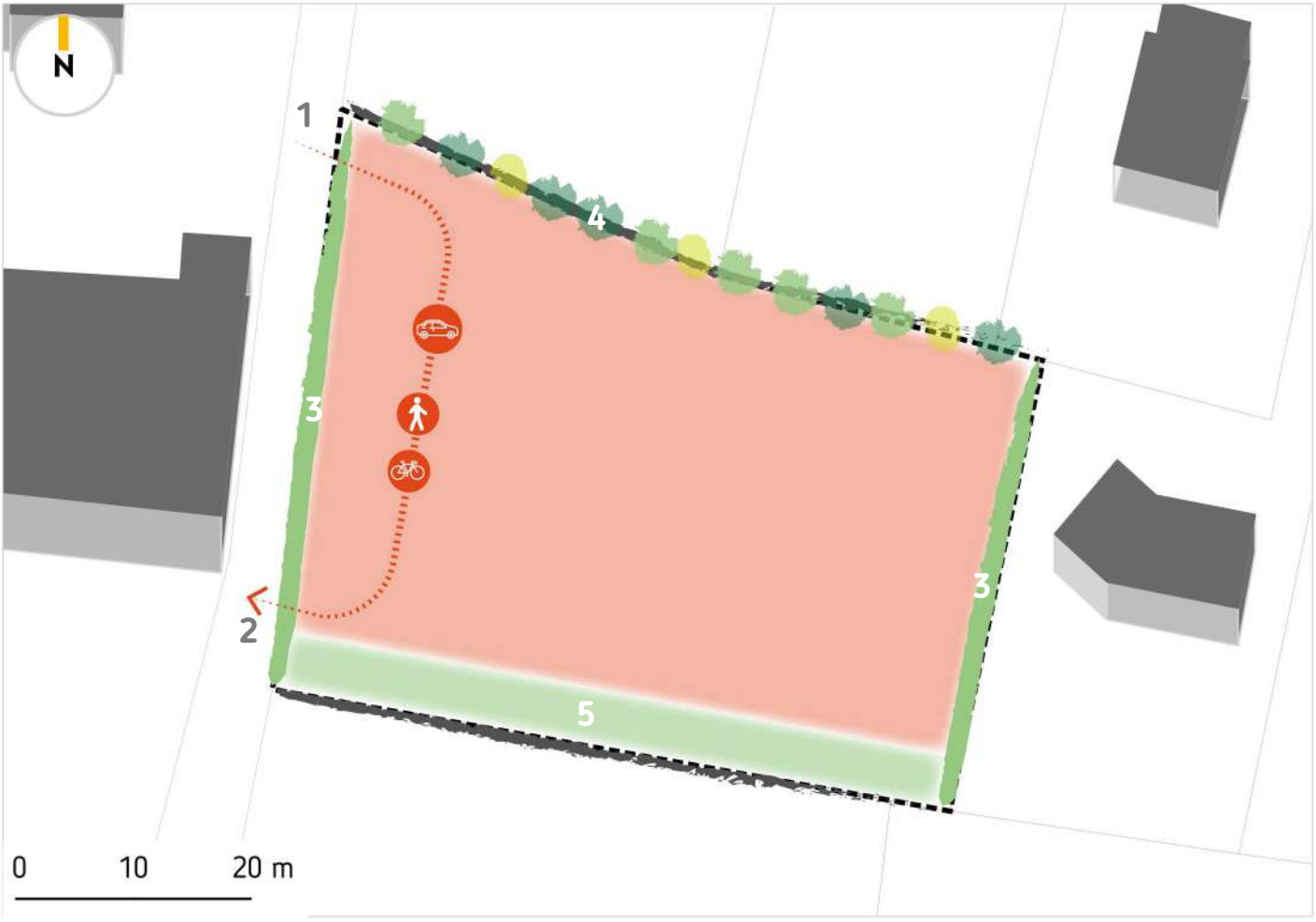
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

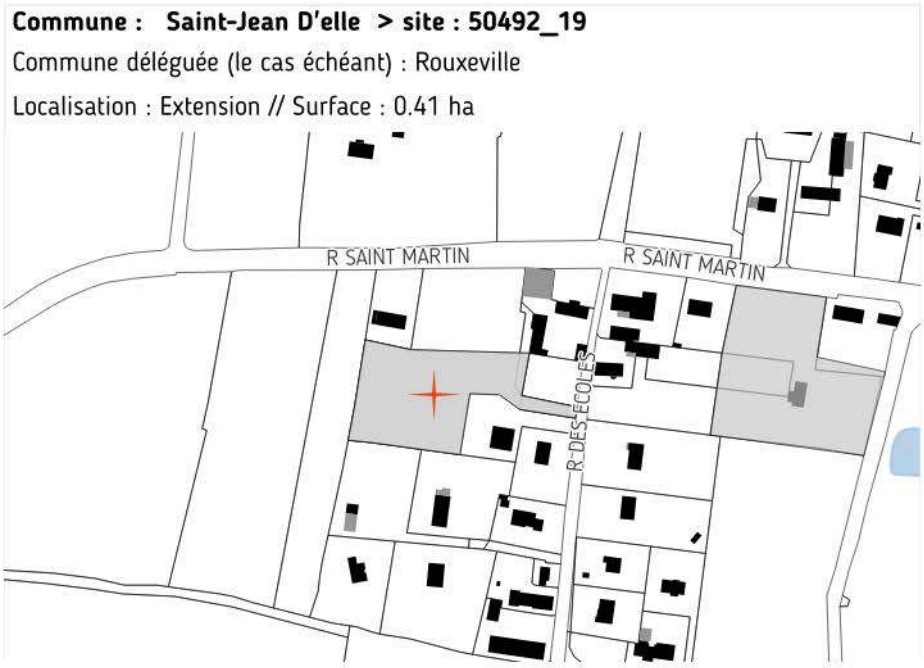
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue des Écoles. En sens unique, l'entrée pourra se faire au nord **(1)** et la sortie au sud **(2)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux.

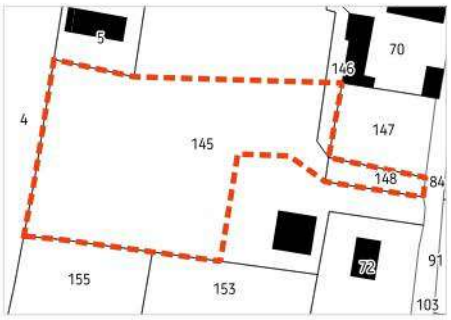
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

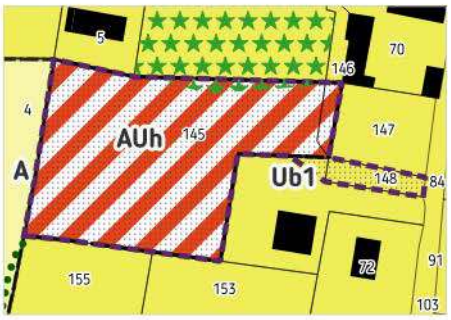
Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**. Au nord, une haie devra être plantée afin de limiter les vis-à-vis notamment **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone agricole est encouragée au sud **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

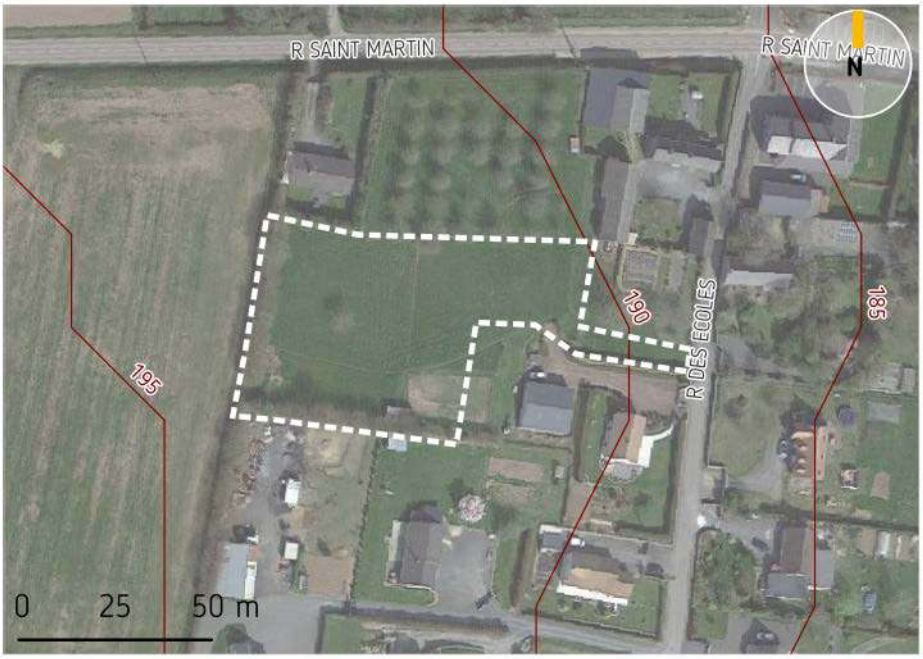






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est de la commune de Saint-Jean-d'Elle, et au cœur de la commune déléguée de Rouxeville. Il se situe à proximité de la RD11 (rue Saint-Martin) et il est accessible par la rue des Écoles.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend une prairie enherbée. Il est bordé, à l'ouest et au sud, par des haies bocagères. L'accès est également marqué d'une haie au sud. Un arbre occupe le secteur en son cœur.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de types pavillonnaire, des constructions plus traditionnelles comme un ancien corps de ferme au nord-est et des habitations au sud.

Il s'insère entre ce tissu résidentiel, une zone agricole à l'ouest, ainsi qu'un espace composé d'éléments naturels à protéger au nord.

Le site est connecté à la rue des Écoles à l'est, voie étroite desservant le quartier résidentiel, par la parcelle 148, incluse dans le périmètre du secteur de projet.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

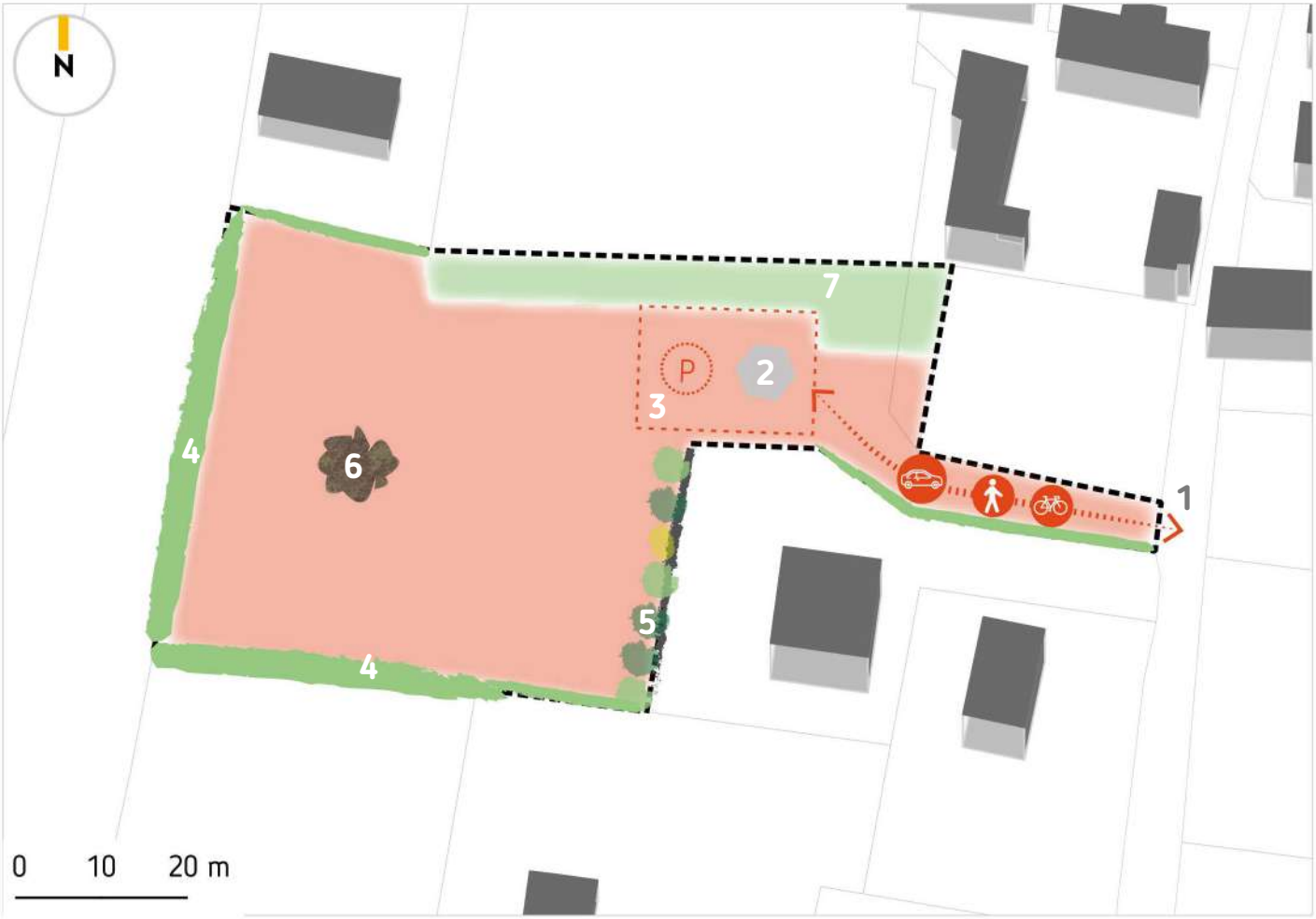
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

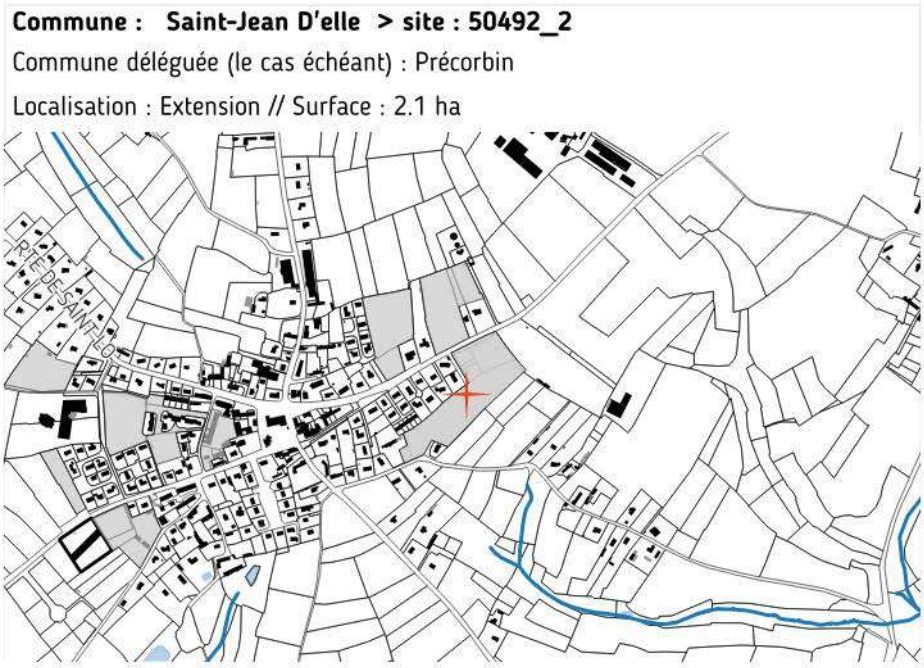
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue des Écoles, à l'est **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).** Afin de limiter les surfaces dédiées à la circulation dans ce secteur enclavé, un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé à proximité de l'aire de retournement **(3)**.

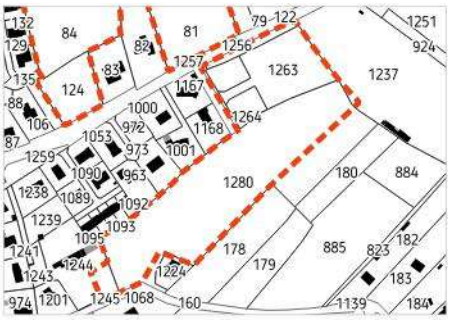
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Afin de s'insérer dans l'environnement, sans altérer les éléments existants, et de limiter la consommation d'espace, la mitoyenneté pourra être envisagée.

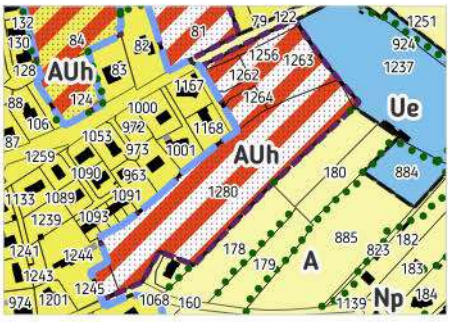
Les haies végétales identifiées devront être préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes **(4)**. À l'est, une haie devra être plantée afin de limiter les vis-à-vis notamment **(5)**. L'arbre existant au cœur du secteur sera préservé **(6)** et les aménagements s'implanteront autour. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et les éléments naturels à protéger est encouragée au nord-est **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

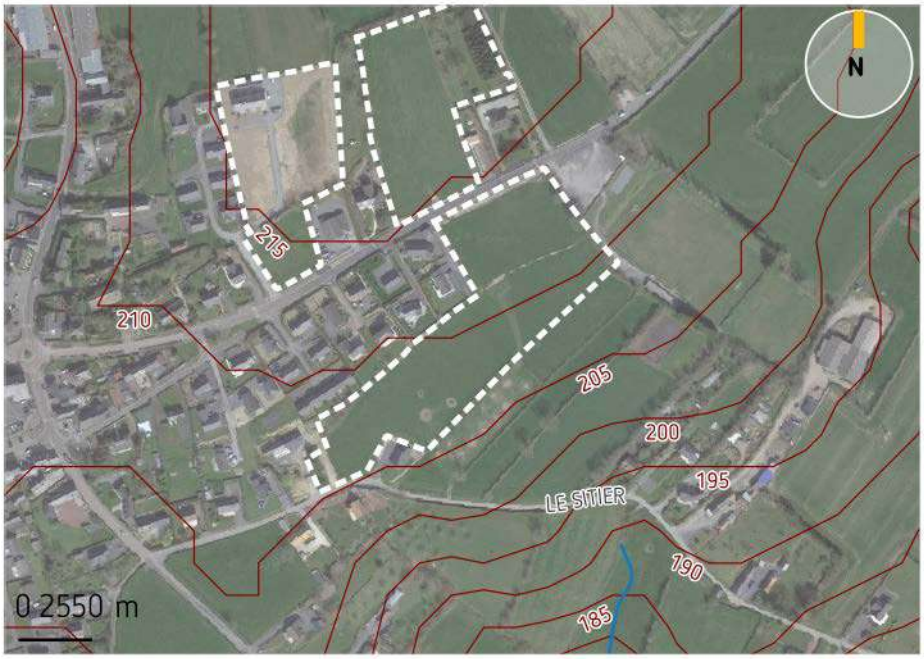






Le site constitue un espace d'extension situé à proximité, à l'est, du centre-bourg de la commune de Saint-Jean-d'Elle, et au nord de la commune déléguée de Précorbin. Il est bordé, au nord, par la RD11 (rue du Stade) et au sud, par le chemin de la Fieffe.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est ouvert vers le sud sur la prairie et un verger. Au sud, un talus planté délimite le secteur de la voirie. Au nord, la haie longeant la voirie a été abattue suite à la création de la voie cyclable. Une haie arborée borde le site au nord-est.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire construites dans les années 2000. Quelques constructions mitoyennes plus anciennes, ainsi qu'une habitation pavillonnaire récente se trouvent au sud-ouest du site.

Le secteur s'insère entre ce tissu résidentiel, une zone agricole au sud et au nord, ainsi qu'une zone d'équipements sportifs à l'est. Un projet d'espace vert entre le stade et le secteur est à l'étude.

Une amorce de voirie dessert le site, au nord-ouest, depuis la RD11 (rue du Stade). Une piste cyclable récemment aménagée borde la limite nord du site jusqu'à la zone d'équipements sportifs. Un projet de prolongement à travers de le site, vers le sud, est à l'étude. Au nord-est se trouve le parking du stade en limite de parcelle.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours sur la tranche (A) (lotissement communal Bellevue). 22 logements sont attendus sur ce secteur, soit une densité équivalente à 28 logements par hectare. Un projet est en cours sur la tranche (B) (lotissement privé Le Bourget). 2 logements sont attendus sur ce secteur. Une densité minimale de 18 logements par hectare s'applique sur la tranche (C).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en trois phases : une tranche (A), une tranche (B) et une tranche (C).

A noter : un projet d'installation d'une exploitation agricole est en cours non loin du site. Les règles de distances réglementaires sont à respecter.

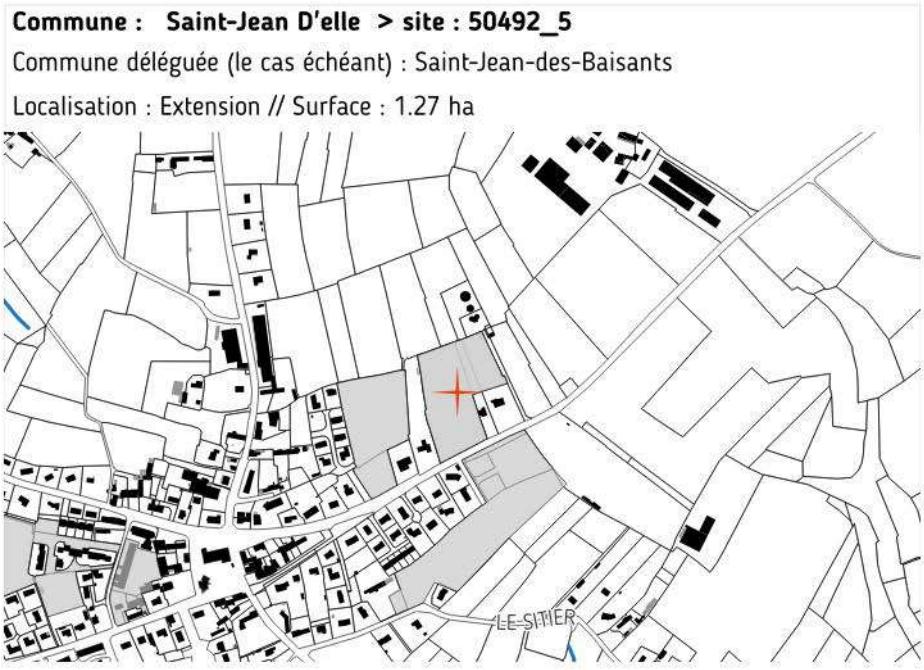
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD11 (rue du Stade), par l'amorce de voirie existante **(1)**. En sens unique, la sortie sera prévue au sud, sur le chemin de la Fieffe **(2)**. Une voirie partagée sera prolongée à l'est, afin de desservir la tranche (C) **(3)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une liaison douce traversera le site, du nord vers le sud, et vers l'est, afin de connecter les cheminements à la zone d'équipements sportifs **(4)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux.

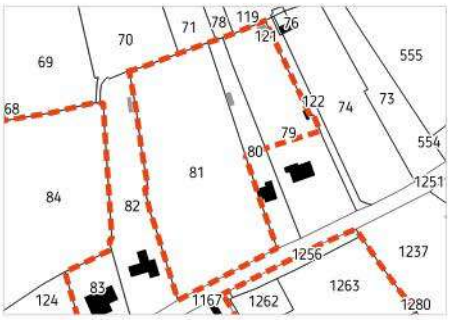
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Afin de s'insérer dans l'environnement et de limiter la consommation d'espace, la mitoyenneté pourra être envisagée.

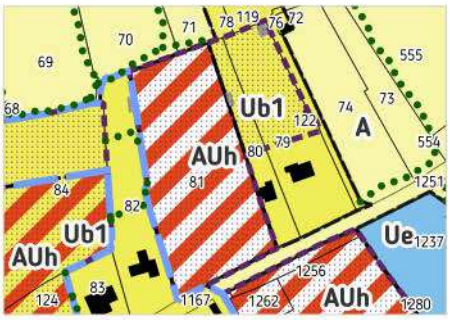
Les motifs végétaux et haies végétales identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes **(5)**. Au sud, la transition devra être assurée vers la zone agricole. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il est bordé, au sud, par la RD11 (rue du Stade).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est bordé, au nord, par une haie bocagère. Des haies arbustives existantes limitent le vis-à-vis vers les parcelles habitées.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire.

Le secteur s'insère entre ce tissu résidentiel au sud-ouest et une zone agricole à l'est et au nord. Il se situe à proximité d'une zone d'équipements sportifs.

Une amorce de voirie dessert le site, au sud depuis la RD11 (rue du Stade), au travers le talus qui longe la voirie. Un trottoir à récemment été aménagé en bordure du secteur, afin de sécuriser les liaisons piétonnes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 40% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble sur la tranche (A).

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B) dans un second temps.

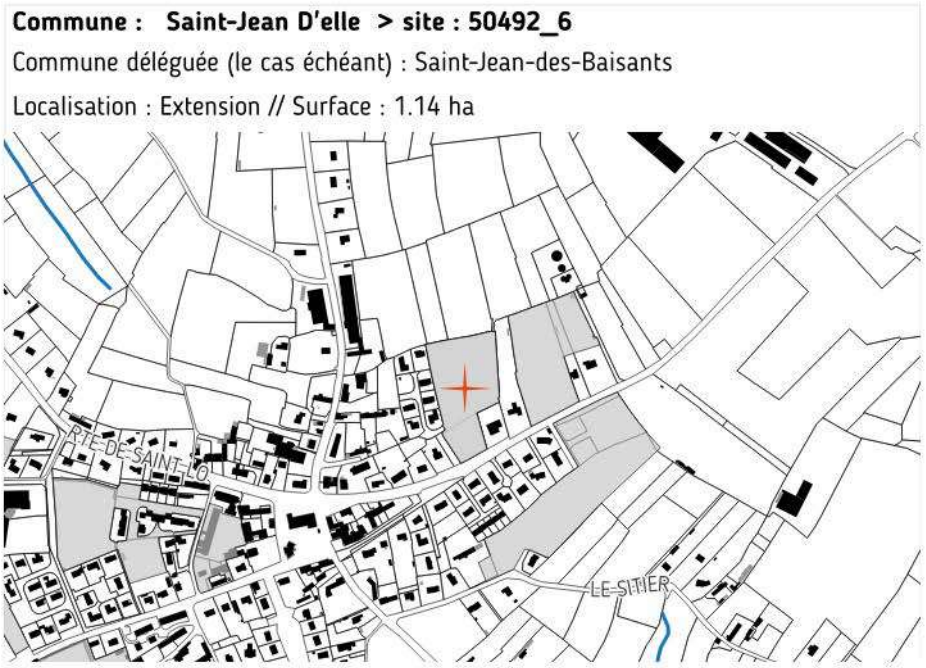
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD11 (rue du Stade) **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).** Afin de limiter les surfaces dédiées à la circulation sur cette parcelle en longueur, un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé à proximité de l'aire de retournement **(3)**. Dans le cas de l'urbanisation de la tranche (B) , son accès se fera depuis l'espace de retournement prévu **(4)**. Un accès agricole vers le nord devra être prévu **(5)**.

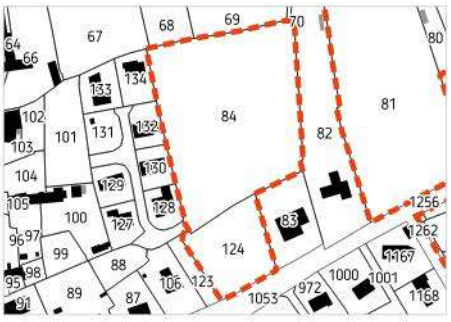
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Une diversité des formes d'habitat sera recherchée. Pour garantir la densité sur ce secteur, la mitoyenneté est imposée a minima, et 40% de logements semi-collectifs sont attendus, sans dépasser le niveau R+1. Afin de s'insérer dans le tissu existant, la densité se fera progressivement plus importante vers le nord, qui accueillera également les logements sociaux **(6)**.

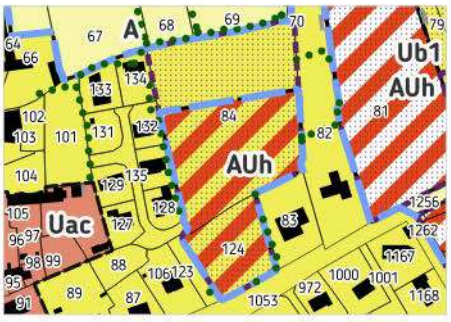
Les motifs végétaux et haies identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par des aménagements paysagers au nord, entre le site et la zone agricole, et au sud est encouragée **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

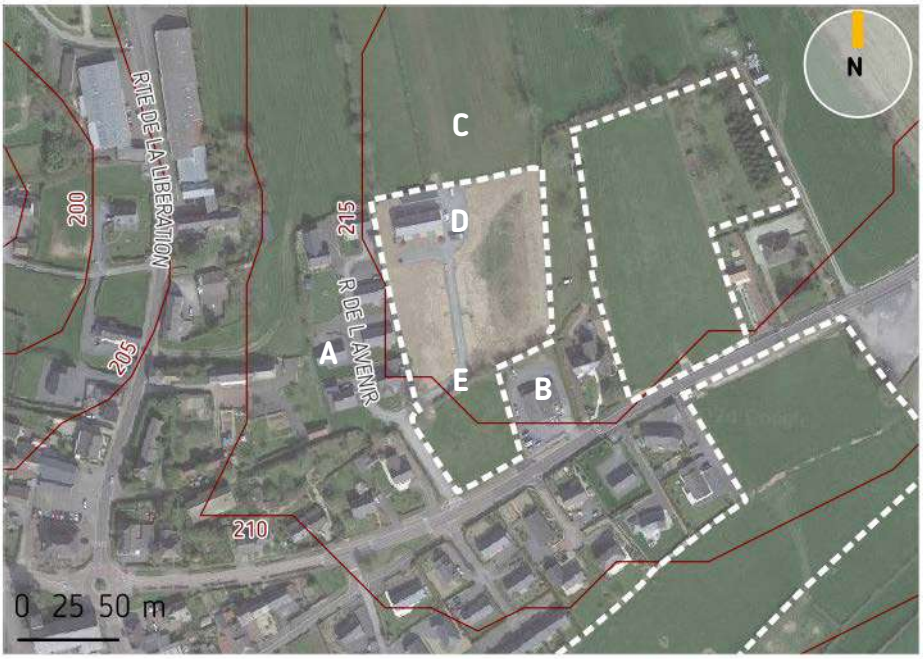






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il est bordé, au sud, par la RD11 (rue du Stade) et, à l'ouest, par la rue de l'Avenir, et il est traversé par une nouvelle voie, rue du Bocage, desservant le secteur,

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. La partie sud et la partie nord sont séparées par une haie bocagère **(E)**, qui se poursuit et borde le site à l'est. Au sud, un talus délimite le secteur de la voirie.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et quelques habitations mitoyennes.

Le secteur s'insère entre un récent lotissement construit à la fin des années 2010 à l'ouest **(A)**, un bâtiment d'activité artisanale (garage) au sud **(B)** et une zone agricole au nord **(C)**. Dans la partie nord du secteur, une récente opération de 12 logements collectifs est en cours **(D)**.

Il se trouve à proximité du centre-bourg et de ses premiers commerces et services (moins de 200m).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours sur la tranche (A), 12 logements y sont attendus sur le site. Une densité minimale de 16 logements par hectare s'applique sur les tranches (B) et (C).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en trois phases : une tranche (A), une tranche (B) et une tranche (C).

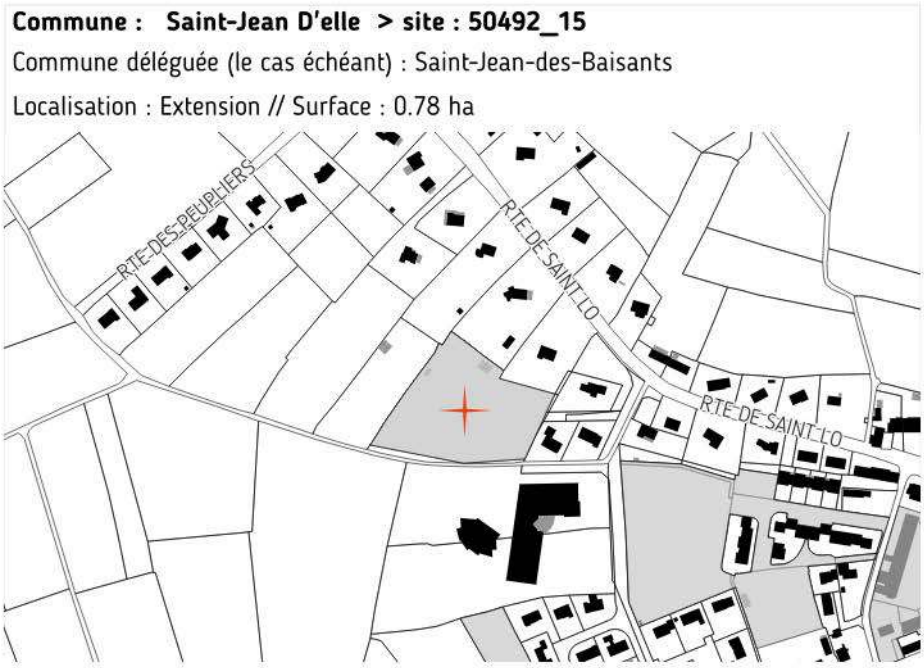
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de l'Avenir, puis par la rue du Bocage, traversant le site du sud au nord **(1)**. Elle sera prolongée, vers le sud, afin de desservir le secteur plus enclavé **(2).** Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de retournement pourra être prévu dans l'aménagement de la voirie, afin d'assurer la bonne circulation des véhicules.

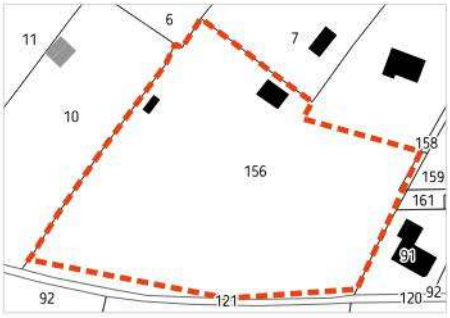
La tranche (A), en cours de réalisation, accueille un projet de 12 logements collectifs. Celui-ci, en tant que première phase de l'aménagement du secteur, a été pensé dans sa globalité en termes de densité, voiries et réseaux. Ces derniers sont donc d'ores et déjà prévus. La tranche (B) visera à accueillir une opération de 7 logements. Sur la tranche (C), le secteur devra accueillir, a minima, 4 logements. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

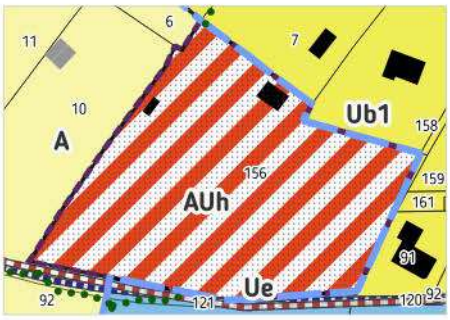
Les motifs végétaux et haies identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes **(3)**. Le talus au sud et à l'ouest sera conservé et pourra être planté **(4)**. Au sud, la transition devra être assurée afin de limiter les vis-à-vis et une haie sera plantée **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

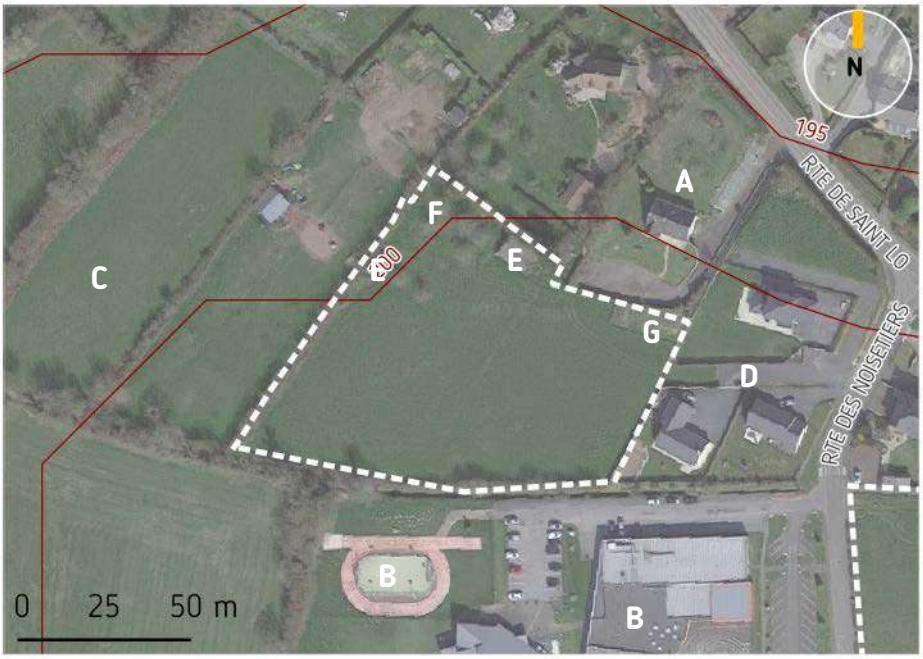






Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il est desservi par un accès existant depuis la rue des Noisetiers et il est bordé, au sud, par un chemin rural identifié au Schéma cyclable et Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée, bordée au sud et à l'ouest d'une haie bocagère. Au nord-ouest se trouve une partie occupée par un verger **(F)** et au nord-est un espace cultivé par les riverains **(G)**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et quelques habitations mitoyennes.

Le secteur s'insère entre un tissu résidentiel au nord et à l'est **(A)**, une zone d'équipements composée du groupe scolaire Jean Préroux, d'un pôle petite enfance, d'un parc et du city stade au sud **(B)** et une zone agricole à l'ouest **(C)**.

Le secteur se trouve donc à proximité directe du groupe scolaire, du pôle petite enfance et du city-stade et à moins de 300m du centre-bourg et de ses premiers commerces et services.

Un accès mutualisé avec les riverains est déjà aménagé et connecte le site à la rue des Noisetiers **(D)**. Deux abris agricoles occupent le site au nord-ouest **(E)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue des Noisetiers, par l'accès existant, à l'est **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).** Afin de limiter les surfaces dédiées à la circulation, un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé à proximité de l'aire de retournement **(3)**. Un accès piéton/cyclable sera aménagé au sud afin de connecter le secteur au sentier **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. La mitoyenneté est encouragée et les habitations seront aménagées en bande, afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace et en préservant l'espace dédié aux aménagements paysagers. Celles-ci pourront être implantées autour de l'espace de stationnement. Les abris agricoles seront démolies.

Les motifs végétaux et haies végétales identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes et les qualités paysagères du site **(5)**. À l'est, la transition devra être assurée afin de limiter les vis-à-vis et une haie pourra être plantée **(6)**. Au sud et au nord, des espaces plantés seront aménagés comme jardins privés ou espaces communs **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

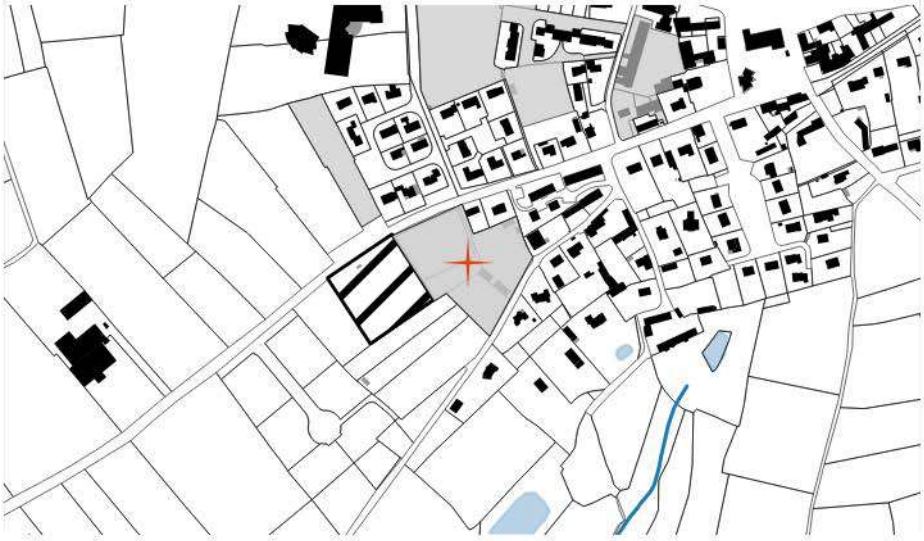


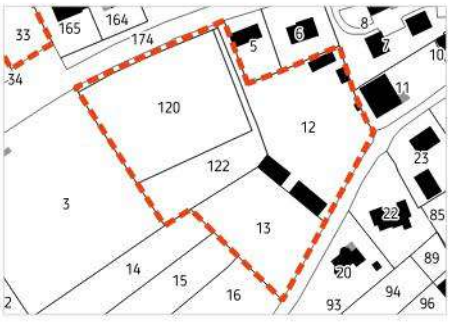
// SITE ET SITUATION

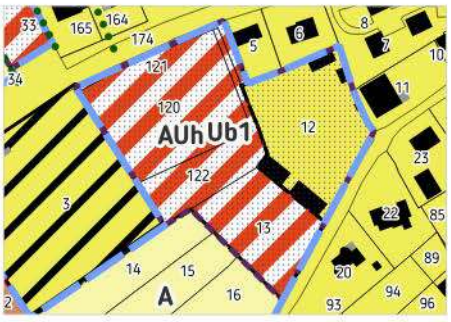
Commune : Saint-Jean D'elle > site : 50492_18

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Localisation : Extension // Surface : 0.89 ha

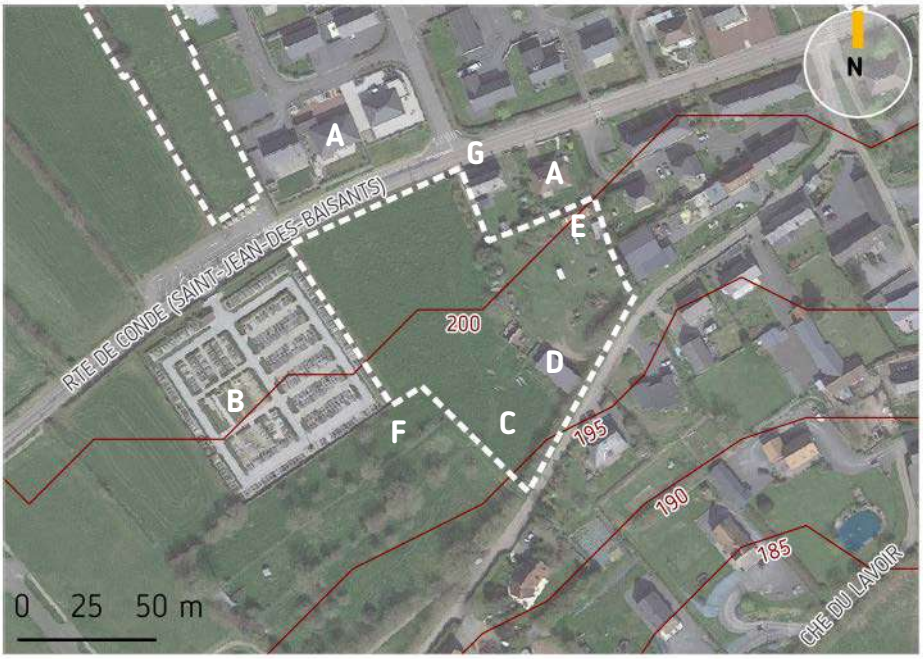






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il est bordé, au nord, par la RD286 (route de Condé) et, au sud, par une voie communale.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée, bordée, à l'ouest et à l'est, par des haies arbustives. Il est ouvert sur la voirie au nord et sur la zone agricole au sud également constituée de prairies.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et quelques habitations mitoyennes. Le lotissement au nord est récent (fin des années 2010).

Le secteur s'insère entre un tissu résidentiel au nord et à l'est **(A)**, le cimetière à l'ouest **(B)** et une zone agricole au sud **(C)**. Un bâtiment agricole en pierre indiqué comme changement de destination occupe la partie sud-est du secteur **(D)** et un autre en tôle se trouve nord-est **(E)**.

Le secteur se trouve à proximité du groupe scolaire Jean Préroux et du city-stade et à moins de 300m du centre-bourg et de ses premiers commerces et services.

Un emplacement réservé prévoit l'extension du cimetière au sud-ouest **(F)**. Le périmètre s'étend également sur l'accès existant depuis la route de Condé sur la parcelle riveraine **(G)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Un projet est en cours sur la tranche (A) : un logement est attendu sur ce secteur. Une densité de 18 logements par hectare s'applique sur les tranches (B) et (C).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée par tranches. La première tranche (A) est en projet. La tranche (B) est conditionnée à la réalisation de la tranche (C).

L'accès aux constructions pourra se faire par trois accès : directement depuis la RD286 (route de Condé), par l'accès existant, au nord **(1)** et depuis la voie communale au sud **(2)** et **(3)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La circulation sera à double-sens. Un espace dédié au retournement des véhicules pourra être prévu dans l'aménagement **(4).** Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être envisagé à proximité de l'aire de retournement. Une liaison douce assurera la connexion piétonne entre les tranches (B) et (C) **(5)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. La mitoyenneté est encouragée et les habitations pourront être aménagées en bande, afin de respecter les objectifs de densité dans ce secteur tout en limitant la consommation d'espace et en préservant l'espace dédié aux aménagements paysagers. Les constructions agricoles en pierre seront reconverties en logements **(6)**. Celle au nord-est sera démolie.

Les motifs végétaux et haies végétales identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes et engager les aménagements paysagers du site **(7)**. Une haie sera plantée afin d'assurer la séparation entre les tranches (A) et (B) **(8)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

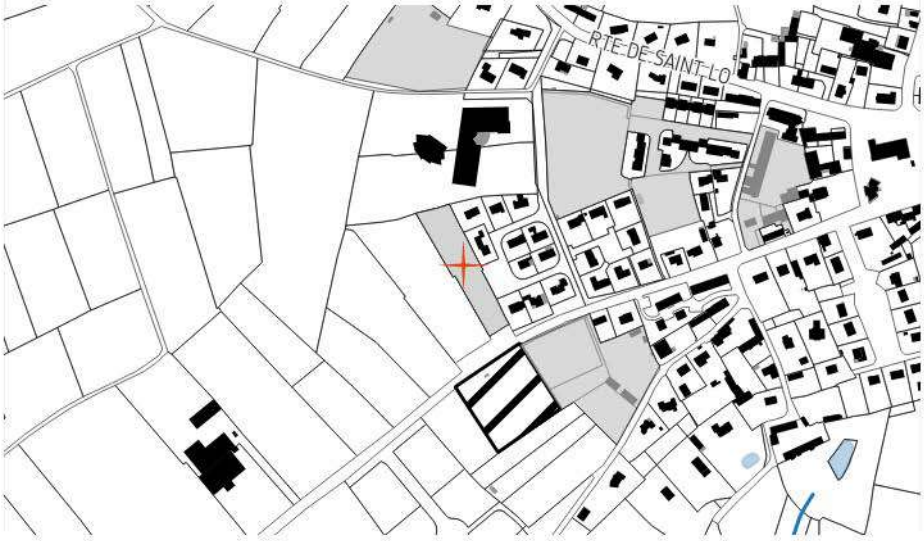


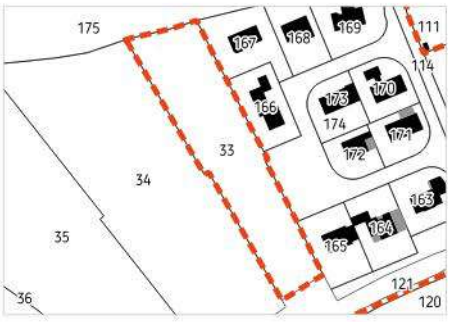
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Jean D'elle > site : 50492_20

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Localisation : Extension // Surface : 0.35 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il est bordé, au sud, par la RD286 (route de Condé) et desservi, à l'est, par la rue des Pommiers

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée, bordée de toutes parts par des haies bocagères.

Les constructions à proximité du site constituent des équipements, des habitations de type pavillonnaire et quelques habitations mitoyennes. Le lotissement à l'est est récent (fin des années 2010).

Le secteur s'insère entre un tissu résidentiel à l'est **(A)**, le cimetière au sud **(B)** et une zone d'équipements au nord **(C)**.

Le secteur se trouve à proximité directe du groupe scolaire Jean Préroux et du city-stade et à moins de 300m du centre-bourg et de ses premiers commerces et services.

Le secteur est desservi, à l'est, par une amorce de voirie depuis la rue des Pommiers, et au sud, par un accès agricole depuis la RD286 (route de Condé).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et/ou des équipements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue des Pommiers, par l'amorce de voirie existante **(1)**. La voirie sera mutualisée autant que possible. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

Les haies bocagères identifiées devront être préservées **(2)**, afin de maintenir les frontières physiques existantes depuis la voirie et les parcelles riveraines. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

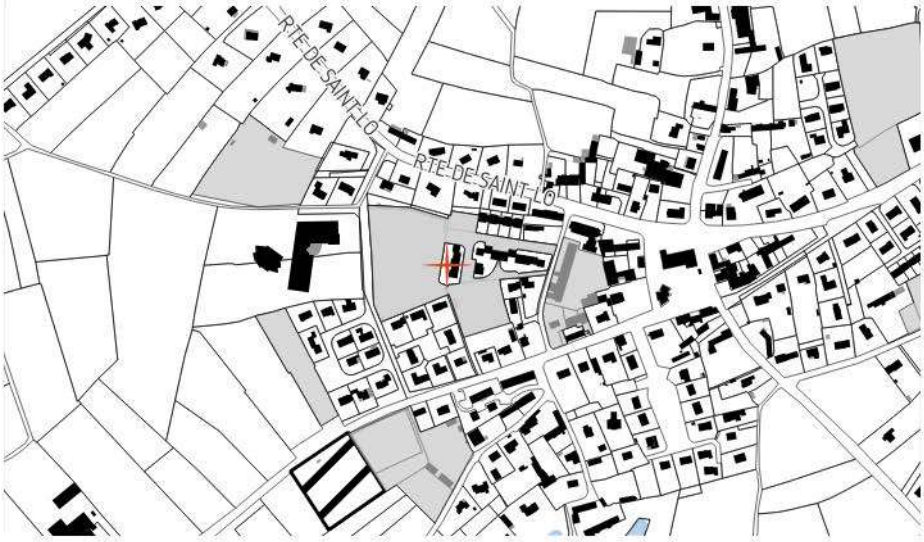


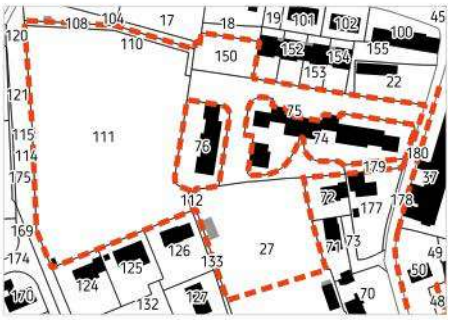
// SITE ET SITUATION

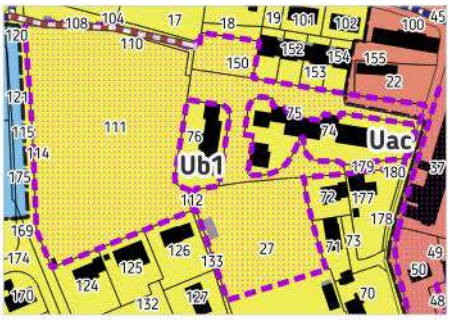
Commune : Saint-Jean D'elle > site : 50492_d_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Localisation : Densification // Surface : 1.42 ha

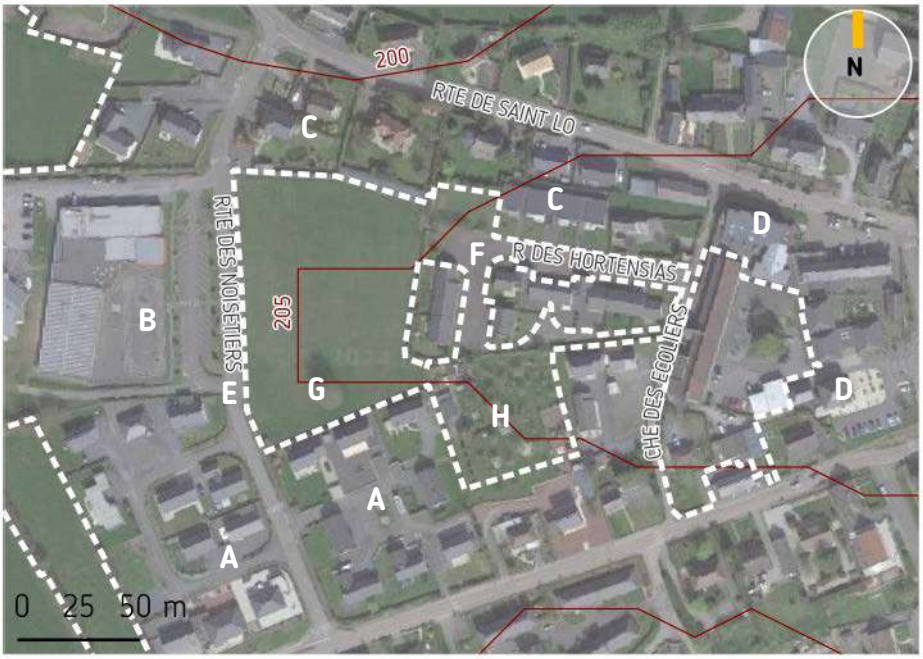






Le site constitue un espace de densification situé dans le cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il se trouve à proximité de la RD11 (route de Saint-Lô) et il est bordé, à l'est, par le chemin des Écoliers et, à l'ouest, par la route des Noisetiers.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur de projet s'étend lui-même sur le périmètre d'un lotissement existant, des fonds de jardin et une prairie enherbée à l'ouest. Un arbre occupe la partie ouest **(G)** et le fond de jardin au sud est utilisé par un propriétaire privé pour de la géothermie **(H)**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types mitoyen et pavillonnaire.

Il s'insère entre un lotissement pavillonnaire récent au sud-ouest **(A)**, une zone d'équipements composée du groupe scolaire Jean Préroux et du city stade à l'ouest **(B)**, un tissu résidentiel composé d'une opération récente d'habitations mitoyennes et d'autres maisons individuelles au nord **(C)**, et la centralité urbaine avec services et équipements à l'est **(D)**. Le parking du groupe scolaire longe le secteur à l'ouest.

Une amorce de voirie indique l'accès au sud-ouest depuis la route des Noisetiers **(E)**. À l'est, l'accès se fera directement depuis la rue des Hortensias connectant les divers secteurs de projets au chemin des Écoliers **(F)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

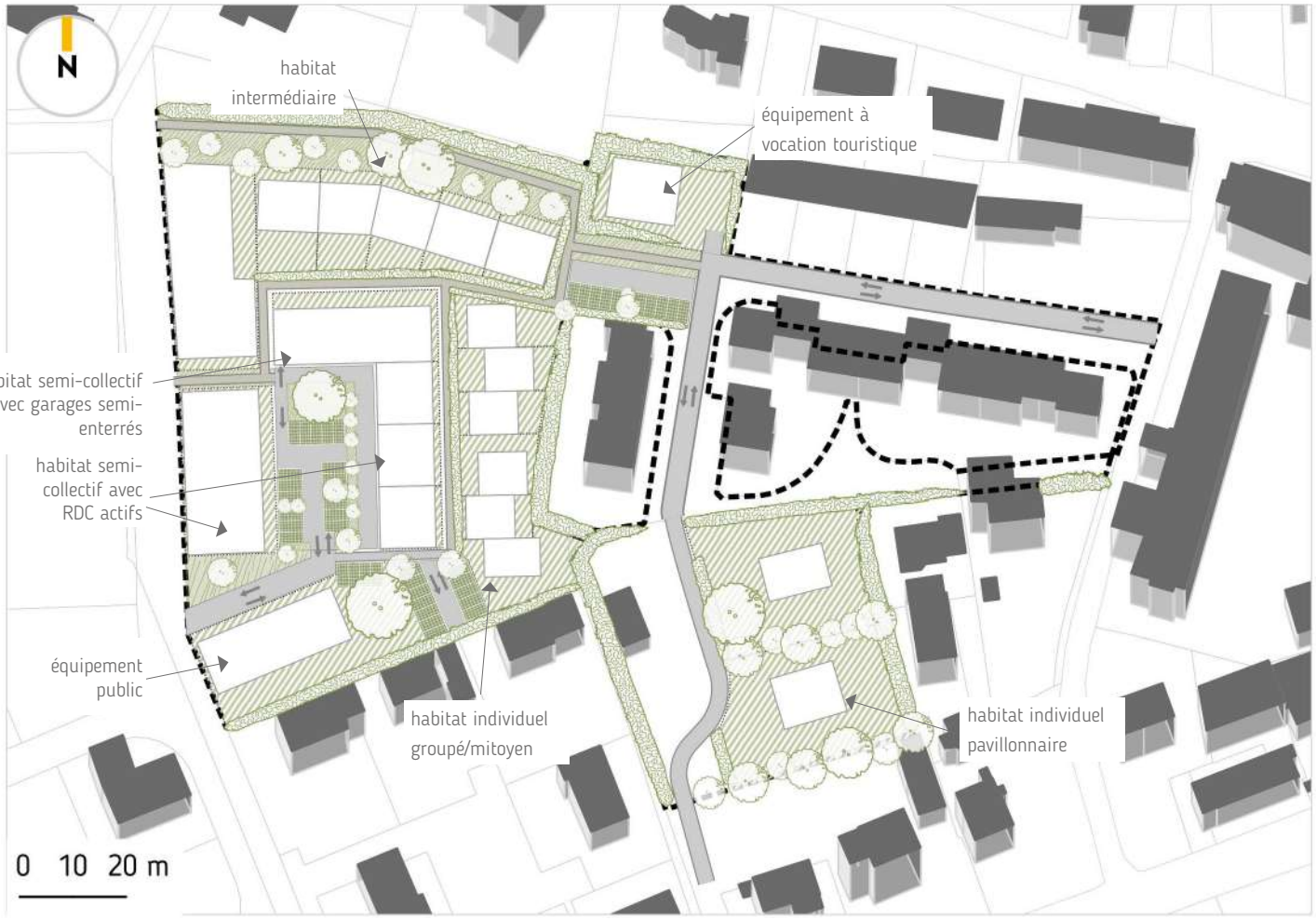
Le site a vocation à accueillir une programmation diversifiée : des logements (dont 40% minimum de logements sociaux), des commerces de proximité, du petit artisanat (-500 m² de surface de plancher) et un équipement (exemple : maison des assistantes maternelles).

_Aménagement :

L'accès aux constructions pourra se faire : à l'ouest, depuis la rue des Noisetiers **(1)** ; l'est, par la rue des Hortensias **(2)** ; au sud, par la RD286 (route de Condé) **(3)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Au nord, des stationnements pourront éventuellement être aménagés le long de la voirie **(4)**. À l'ouest, afin d'offrir le stationnement nécessaire aux nouveaux commerces et services, le stationnement sera mutualisé avec le parking de l'école ou un parking paysager pourra éventuellement être prévu **(5)**. Au sud, la voirie pourra être traversante ou les deux accès (depuis la rue des Hortensias et depuis la route de Condé) pourront être indépendants. La voie cyclable sera conservée, bordée d'un aménagement paysager et connectée à la voie partagée jusqu'au second secteur de projet, à l'est **(6)**.

Au nord, un logement ou équipement à vocation touristique sera prévu sur le secteur **(7)**. Au sud-ouest, un équipement (exemple : maison des assistantes maternelles) sera implanté **(8)** et le reste du secteur accueillera un tissu mixte, composé de commerces et services de proximité et petit artisanat en rez-de-chaussée et de logements en étage **(9)**. La densité sera assurée par une mixité des typologies d'habitat (intermédiaires, petit collectif, et habitat mitoyen, a minima). Au sud, deux logements minimum seront implantés **(10)**. L'aménagement devra être paysager et prendre en compte les aménagements existants (géothermie). Les motifs végétaux et haies végétales identifiés devront être préservés et renforcés afin de maintenir les frontières physiques existantes et prendre part aux aménagements paysagers du site.





Exemple d'implantation :

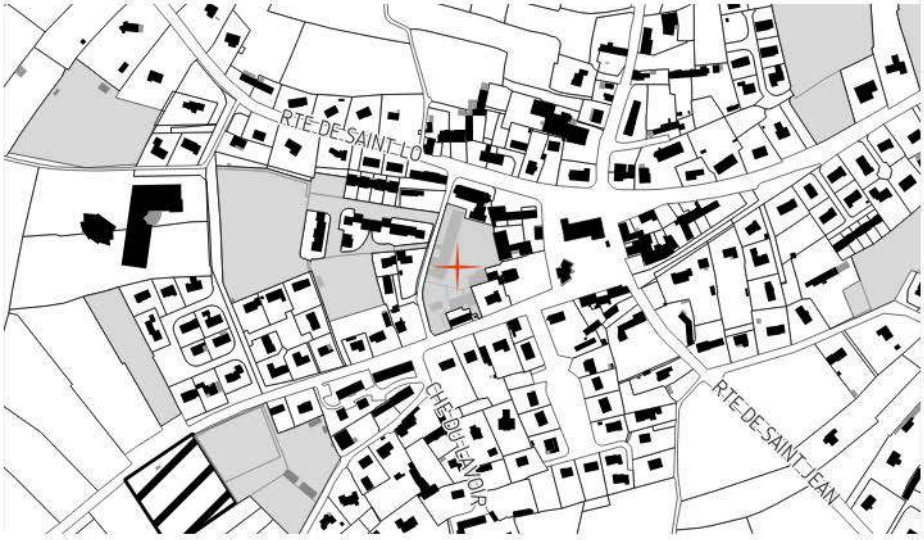
L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 32 logements, dont 2 logements individuels pavillonnaires, 6 logements individuels mitoyens, 10 logements intermédiaires et 14 logements semi-collectifs. S'y trouvent également un équipement public, un équipement à vocation touristique et des RDC actifs accueillant commerces de proximité et petit artisanat organisés autour d'un espace public stationné.

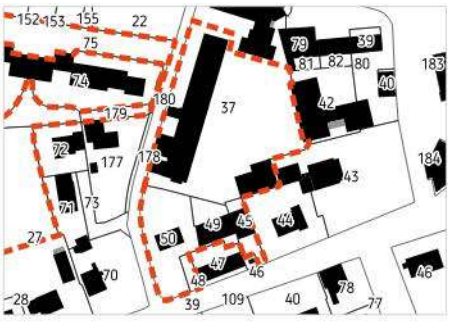
// SITE ET SITUATION

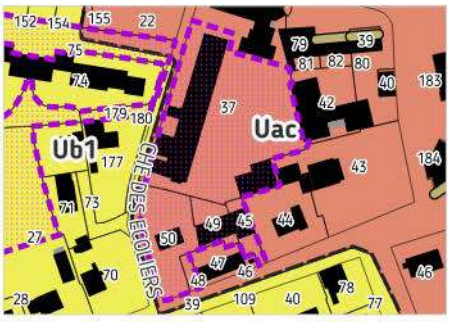
Commune : Saint-Jean D'elle > site : 50492_d_4

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Localisation : Densification // Surface : 0.49 ha

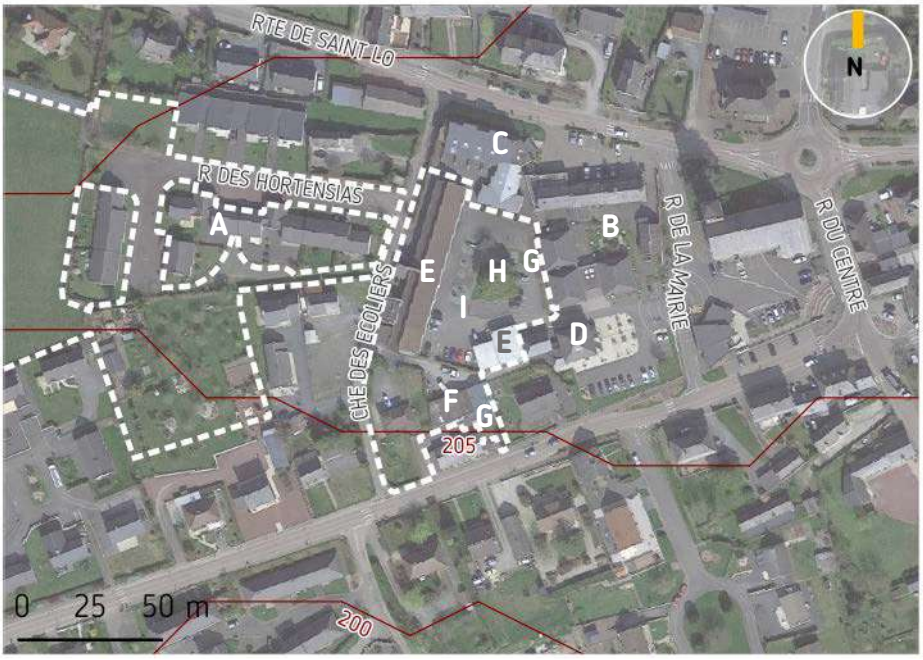






Le site constitue un espace de densification situé en plein cœur de bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants (centralité de la commune de Saint-Jean-d'Elle). Il se trouve à proximité de la RD11 (route de Saint-Lô). Il est bordé, à l'ouest, par le chemin des Écoliers, il est desservi, à l'est, par la voie de desserte de la mairie et, au sud, par la RD286 (route de Condé).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur un secteur déjà urbanisé et artificialisé. Un arbre remarquable occupe le site en son cœur **(H)**. Autour de celui-ci est aménagée une aire de jeux pour enfants **(I)**, sur la place de la 35e Division US.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types mitoyen et pavillonnaire, des équipements, ainsi que des constructions plus anciennes.

Il s'insère entre un tissu résidentiel (composé d'un lotissement mitoyen récent à l'ouest, de maisons individuelles et d'une résidence sénior social) **(A)** et le tissu mixte propre à la centralité urbaine historique avec des restaurants, services et commerces de proximité, équipements et logements **(B)**. La salle des fêtes et la future bibliothèque bordent le site au nord **(C)** et la mairie au sud-est **(D)**. L'actuelle bibliothèque occupe le site au sud-est **(E)** et les ateliers municipaux au sud **(F)**. Le déplacement des deux équipements municipaux est prévu. Un transformateur électrique est présent au sud du secteur **(G)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

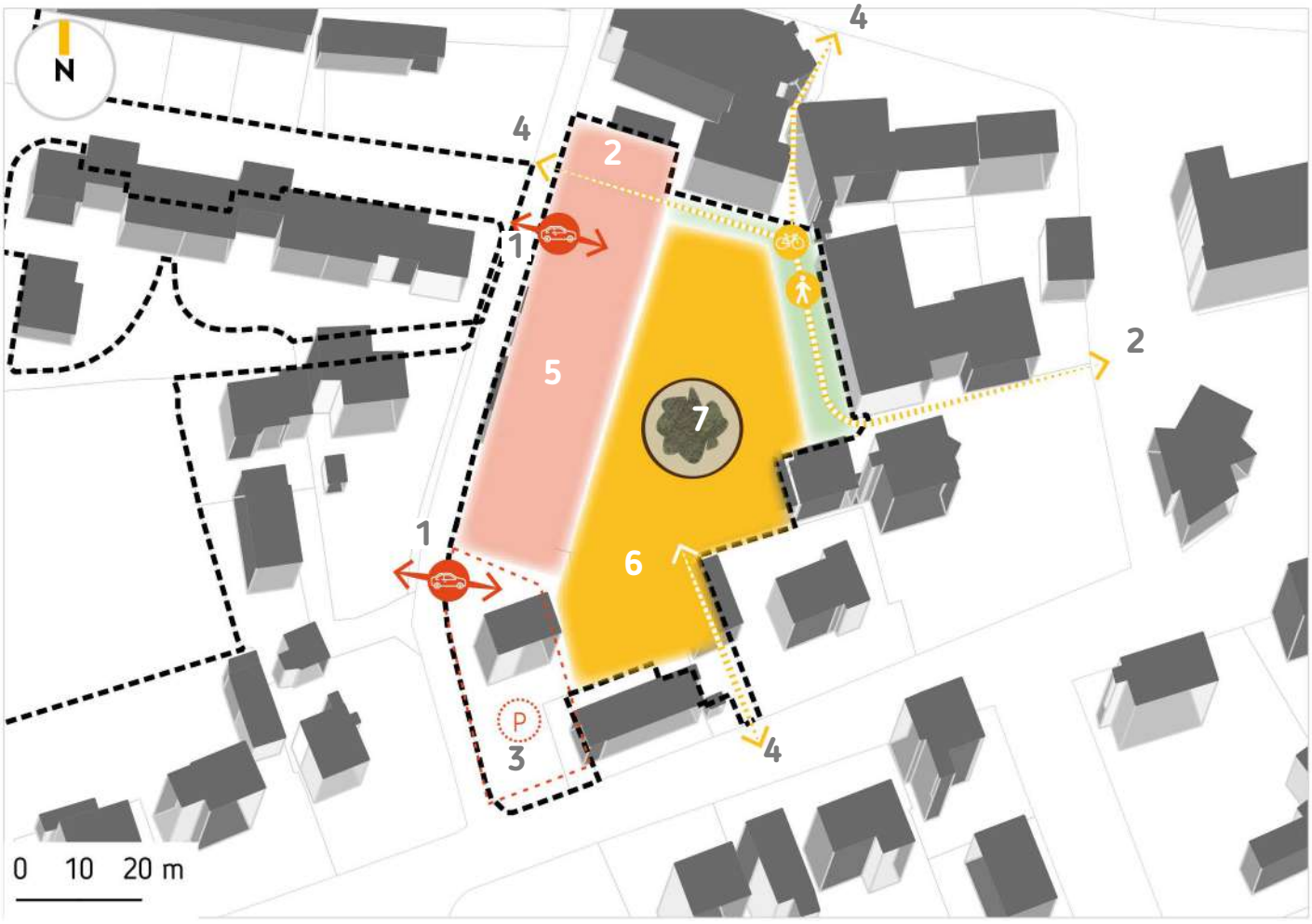
_Vocation et programmation principale du site :

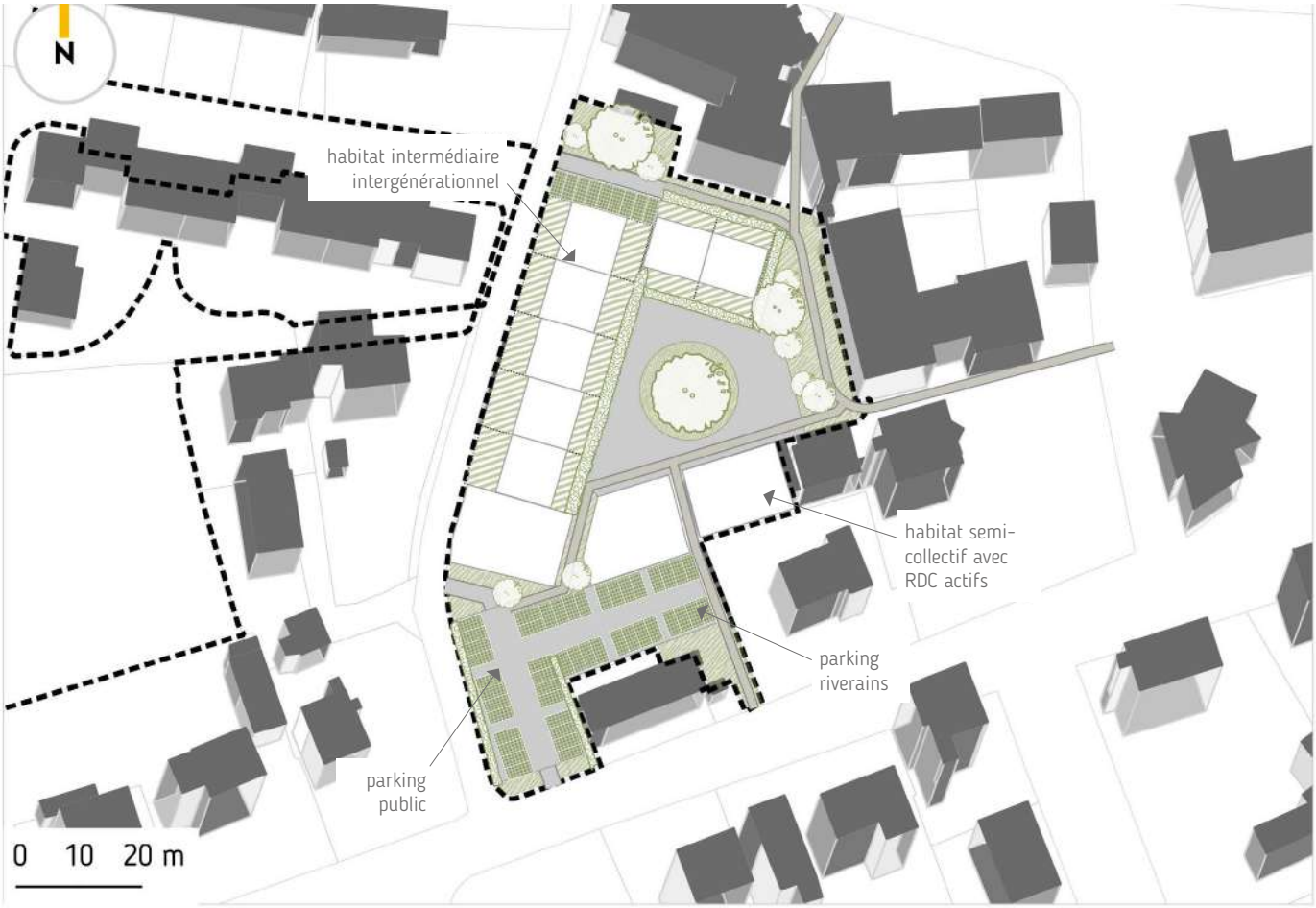
Le site a vocation à accueillir une programmation diversifiée : des équipements, des commerces et des logements (dont 40% minimum de logements sociaux et séniors).

_Aménagement :

À l'ouest, l'accès au secteur se fera directement depuis le chemin des Écoliers **(1)**. La liaison douce (cyclable et piétonne) implantée sur le secteur de projet voisin à l'ouest se poursuivra et traversera le secteur d'ouest en est **(2)**. Elle sera bordée d'un aménagement paysager. Un espace de stationnement mutualisé sera implanté au sud du secteur **(3)**. Des perméabilités piétonnes seront prévues au nord et au sud **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration, notamment dans ce secteur Uac composé de plusieurs constructions anciennes et traditionnelles. Les constructions existantes sur le secteur seront démolies. La mixité fonctionnelle au sein des opérations d'habitat est encouragée. À l'ouest, une résidence intergénérationnelle, mêlant logements séniors et sociaux sera prévue **(5)**. Au centre, logements, commerces et services **(6)** viendront occuper le secteur et s'organiser autour d'une place centrale, qui veillera, dans son aménagement, à intégrer l'arbre existant **(7)**. La diversité des formes de logements est attendue (intermédiaire et collectif), afin de densifier ce secteur en cœur de bourg.

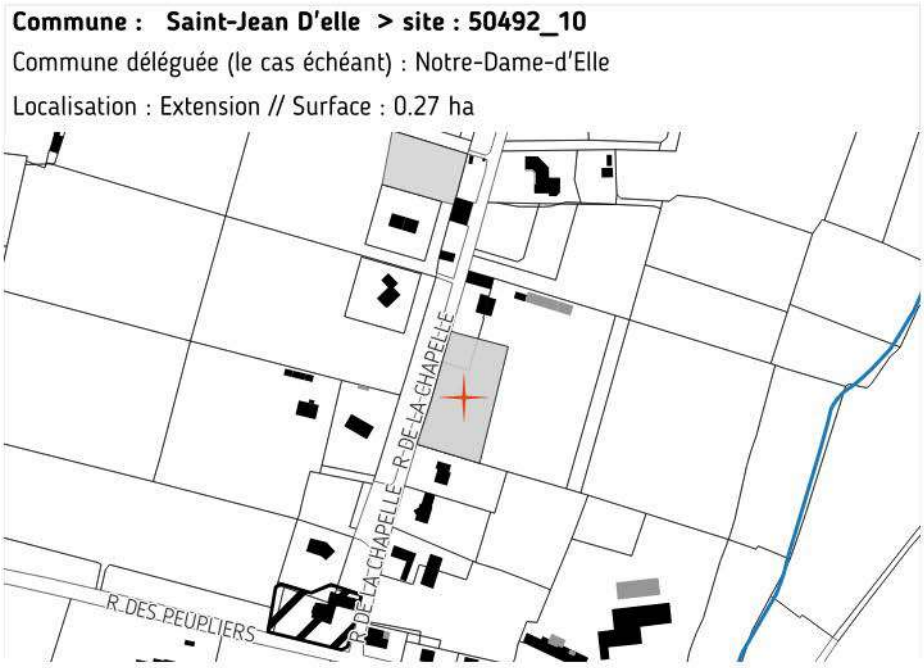


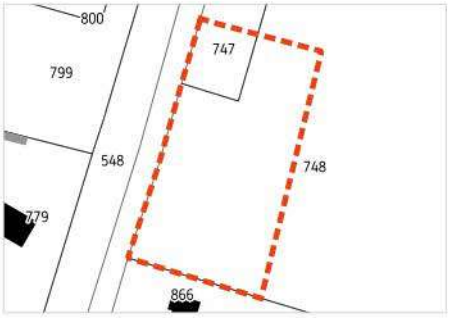


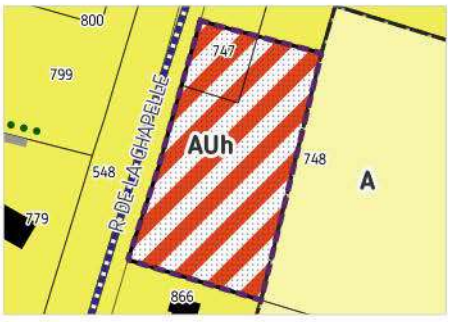
Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 22 logements, dont 14 logements intermédiaires intergénérationnels et 8 logements semi-collectifs en bâtiment mixte. S'y trouvent également des commerces de proximité en RDC organisés autour d'un espace public.

// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Saint-Jean-d'Elle, et au cœur de la commune déléguée de Notre-Dame-d'Elle. Il est bordé, à l'ouest, par la RD259 (rue de la Chapelle), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur un espace enherbé ouvert sur la parcelle agricole, à l'est. Il est occupé par quelques pommiers. Une haie arbustive longe la voirie, à l'ouest. Au sud, une haie bocagère sépare le secteur de la parcelle riveraine.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire, récentes et plus anciennes.

Il s'insère entre ce tissu résidentiel relativement lâche et une zone agricole, à l'est.

Un accès agricole existant, aménagé à travers la haie, dessert la partie nord du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

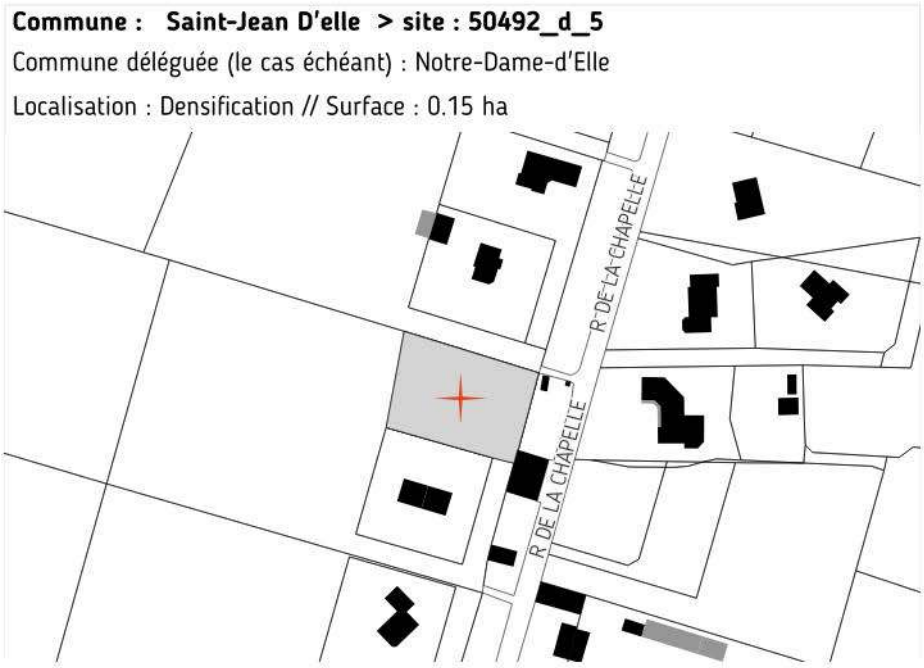
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD259 (rue de la Chapelle), par l'entrée existante au nord **(1)** et par une nouvelle voie au sud **(2)**. L'accès nord sera mutualisé entre deux constructions. L'accès sud sera indépendant, mais servira également pour garantir la desserte de la parcelle agricole à l'est **(3)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

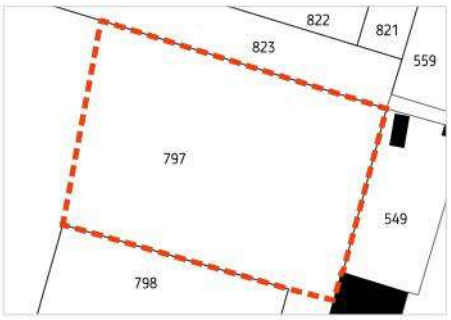
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

La haie bocagère au sud devra être préservée **(4)**, ainsi que les autres haies identifiées **(5)** afin de maintenir les frontières physiques existantes depuis la voirie et les parcelles riveraines. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par une haie bocagère est attendue à l'est, entre le secteur et la zone agricole. De la même façon, une haie sera plantée au nord afin de limiter le vis-à-vis **(6)**. Les pommiers seront conservés, dans la mesure du possible **(7)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

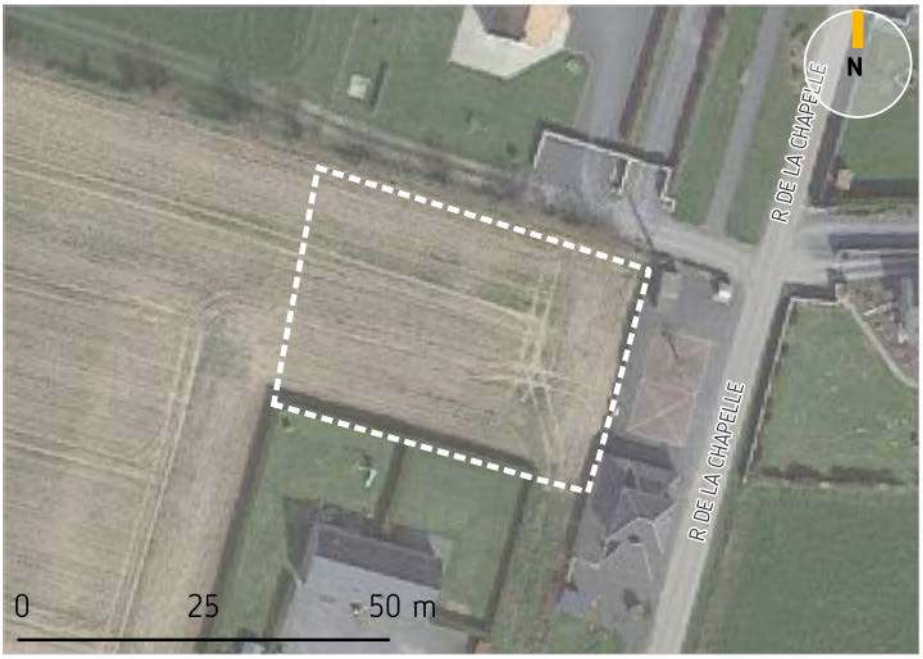






Le site constitue un espace de densification situé au nord de la commune de Saint-Jean-d'Elle, et au cœur de la commune déléguée de Notre-Dame-d'Elle. Il est bordé, à l'est, par la RD259 (rue de la Chapelle), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une partie d'une parcelle agricole cultivée. Il est bordé, au nord par un talus planté d'une haie. Une petite haie arbustive sépare le secteur de la parcelle habitée au sud. Il est ouvert sur la partie ouest de la parcelle, inscrite en zone agricole

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire.

Il s'insère entre ce tissu résidentiel relativement lâche et une zone agricole, à l'ouest.

Le site est desservi par une entrée existante, depuis l'accès mutualisé avec les habitations riveraines au sud du secteur.

La mairie se trouve à proximité directe du site, dans la partie sud-est. Il est également bordé par la placette (parking planté) accolée à la mairie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

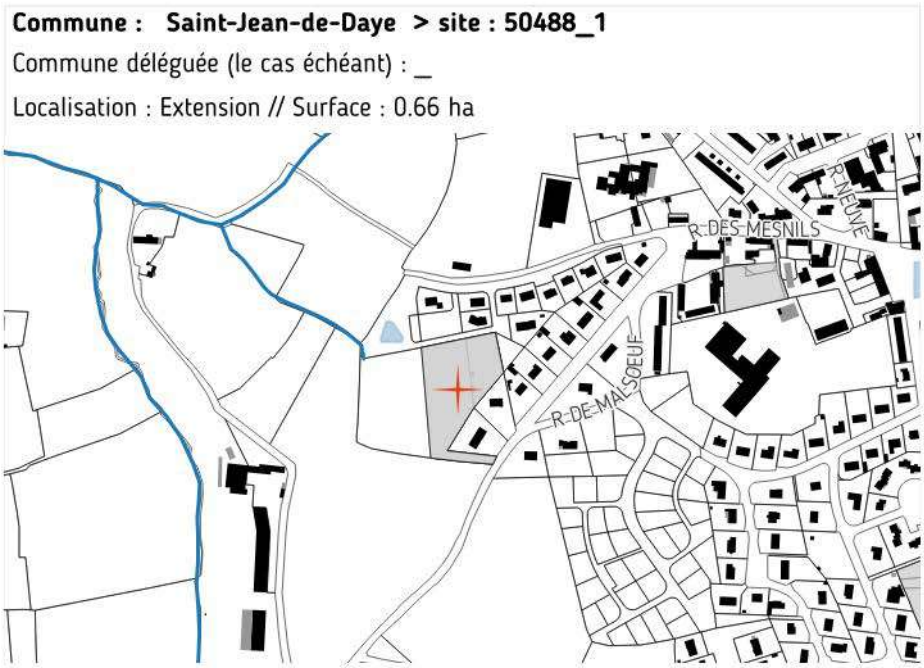
L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD259 (rue de la Chapelle), par l'entrée pré-existante au sud mutualisée avec les habitations riveraines **(1)**. L'accès sera également mutualisé entre les deux nouvelles constructions. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

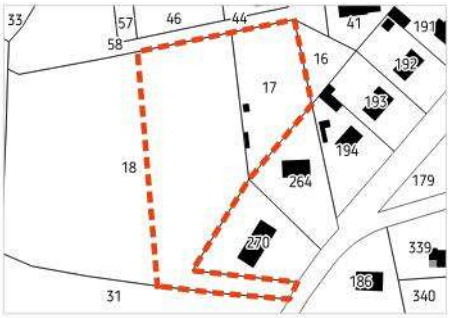
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration.

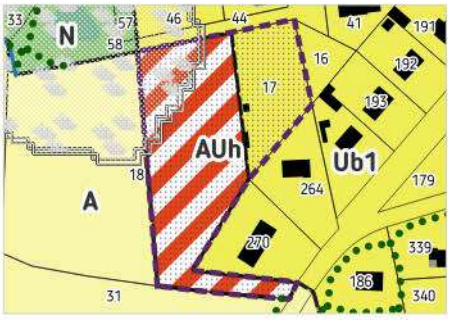
Le talus planté d'une haie, au nord, devra être préservé **(2)**, ainsi que les autres haies identifiées **(3)** afin de maintenir les frontières physiques existantes depuis la voirie et le parcelles riveraines. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par une haie entre le site et la zone agricole devra être garantie à l'ouest **(4)**. De la même façon, une haie sera plantée à l'est, afin de limiter les visibilités depuis la placette de la mairie et la rue de la Chapelle **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension à l'ouest de la commune de Saint-Jean-de-Daye. Il est bordé, au sud-est, par la RD445 (rue des Mesnils).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur de projet, en légère pente vers l'ouest, s'étend sur deux parcelles. Le secteur est actuellement utilisé comme prairie permanente.

Le site constitue un espace marquant l'entrée sud-ouest de la commune par la rue des Mesnils. Sa disposition en fait un espace de transition entre l'espace urbanisé au nord-est et l'espace agricole au sud-ouest.

Les constructions présentes à proximité du secteur sont des maisons individuelles isolées du types pavillonnaires, et constituent la moitié est de son pourtour. À l'ouest, le secteur se trouve à proximité d'un espace de rétention d'eau, d'un espace de production de gaz naturel et d'un espace ouvert agricole occupé par des poteaux électriques. Un fossé de ressuyage borde le nord du secteur.

Le secteur se situe en deuxième position des constructions situées en front de voirie rue des Mesnils au sud-est et rue du Ferrage au nord. Il est accessible au sud par la rue des Mesnils et au nord, par la voie de desserte du lotissement au nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

L'accès au site se fera au sud-est, depuis la rue des Mesnils **(1)**. Au nord-est, un second accès pourra se faire par la voie desserte du lotissement voisin donnant sur la rue du Ferrage **(2)**. Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être envisagé. Une connexion piétonne pourra être proposée au nord afin de relier le site à l'extrémité de la rue du Ferrage, via l'espace vert accueillant un aménagement lié à la gestion de l'eau **(3)**.

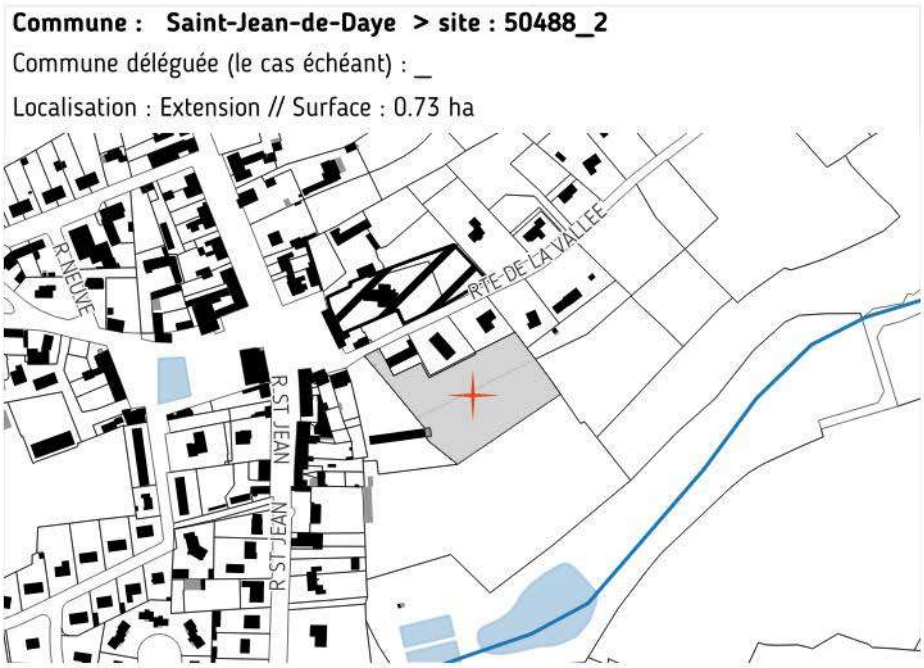
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

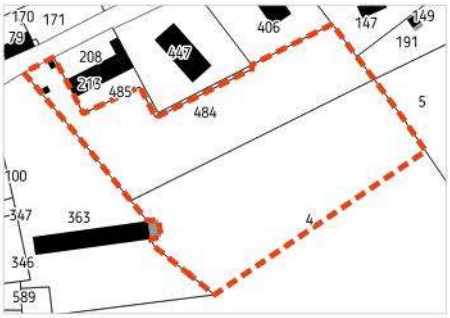
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(4)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins. A l'ouest, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée et une bande de minimum 5 mètres avec la limite parcellaire privilégiera l'intégration de jardins privés **(5)**.

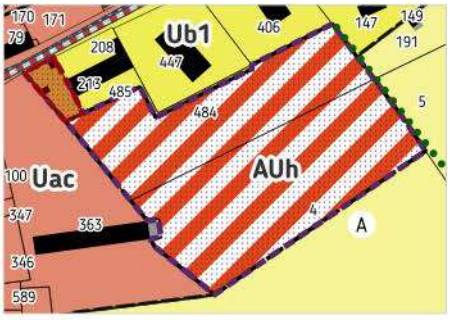
Un accès sera préservé pour permettre aux engins agricoles d'accéder par le sud au situé en limite Ouest **(6)**.



// SITE ET SITUATION

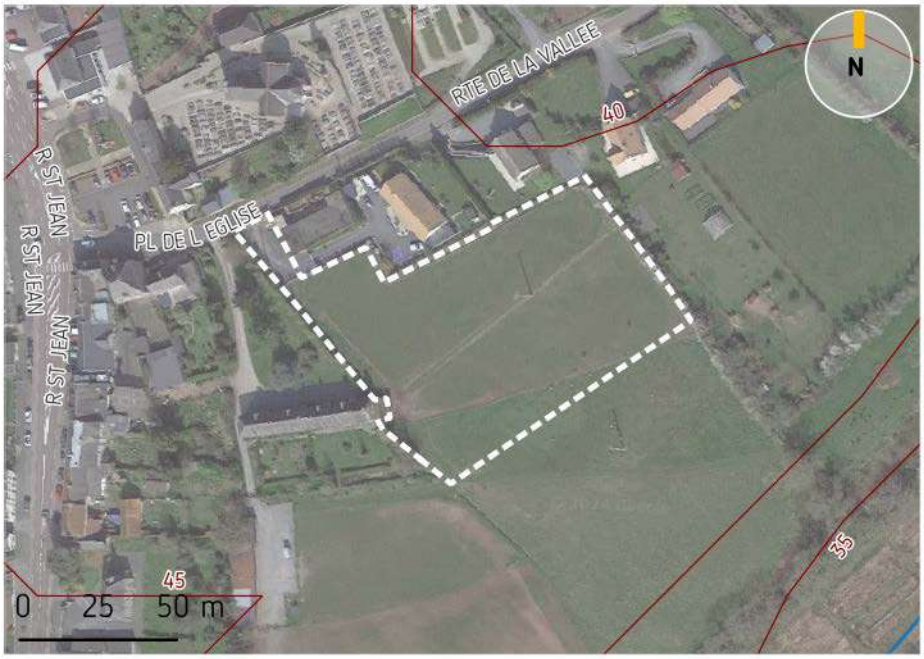






Le site est un espace d'extension à l'est du centre-bourg de la commune de Saint-Jean-de-Daye, à proximité de la mairie et de l'église.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur qui constitue actuellement un espace enherbé est exempt de tout motif végétal significatif, mais est occupé par une poteau électrique en son centre. Il est relativement plat, mais surplombe les habitations au nord qui sont en contrebas du site.

Le secteur est situé à proximité du centre-bourg de la commune et de ses commerces et services. Il est positionné en second rideau des constructions bordant la route de la Vallée et un accès depuis celle-ci dessert le site.

Les constructions à proximité du site sont des habitations de type pavillonnaire à l'est et des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la voirie à l'ouest. L'enceinte en pierre d'une construction d'apparence plus historique borde le secteur à l'ouest. Une haie longeant le mur de pierre renforce la limite visuelle à l'ouest du site. Une haie à protéger longe également sa limite est. Au sud, le secteur est ouvert sur l'espace agricole avec une vue dégagée sur le paysage.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

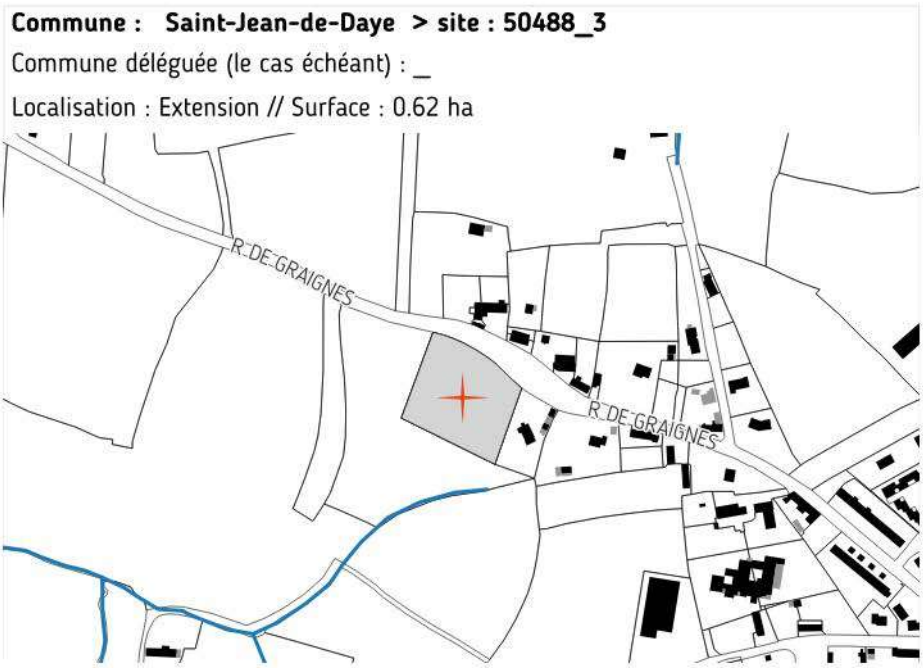
L'accès aux constructions se fera au nord-ouest par la route de la Vallée **(1)**, la voie d'accès existante devra être prolongée pour permettre l'accès au site **(2)**. Elle sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de retournement pourra être prévu afin d'assurer la bonne circulation des véhicules au sein du secteur **(3)** ; la voirie pourra également desservir l'ensemble du secteur à cet effet.

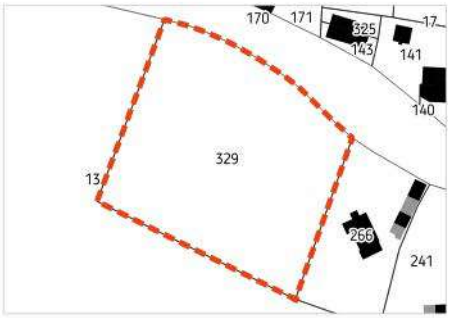
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration). Les constructions devront respecter une certaine cohérence en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes, notamment à l'ouest. Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est et devront prendre en compte le recul vis-à-vis du poteau électrique présent sur le site **(4)**. Du fait de la proximité avec le centre-bourg et sa relative densité, la mitoyenneté sera privilégiée sur ce secteur, afin d'atteindre les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du sol. Des logements seniors pourront être prévus.

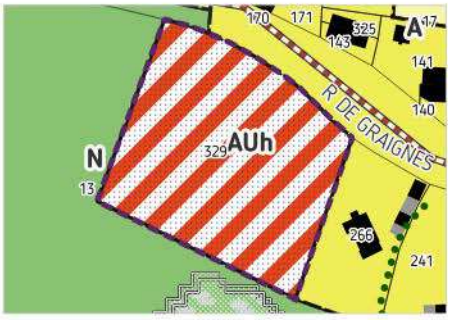
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, la création de haies arborées garantira l'intimité des parcelles voisines **(5)**. La mise en place d'une transition paysagère matérialisée par l'implantation de motifs végétaux (continus ou discontinus) entre le site et la zone non habitée est encouragée au sud et à l'est **(6)**. Les haies existantes seront préservées.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension au nord-ouest de la commune. Il borde la rue de Graignes (RD57) longeant le nord du secteur.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers le sud marque le site, qui est surplombé ainsi par la rue de Graignes. Le secteur est actuellement un espace enherbé.

Le site constitue un espace marquant l'entrée ouest de la commune par la rue de Graignes. Sa disposition en fait un espace de transition entre l'espace urbanisé à l'est et l'espace ouvert à l'ouest.

Les constructions présentes à proximité du secteur sont des maisons individuelles isolées. Une seule parcelle habitée borde directement le site, à l'est. Un espace de production de gaz naturel se trouve à proximité, au sud-ouest du secteur.

Au nord, le site est bordé sur toute sa longueur par la rue de Graignes et est uniquement accessible par cette rue. Tandis qu'il est jouxté par un espace ouvert marqué par un cours d'eau au sud et à l'ouest par un espace boisé protégé constitué d'un linéaire de haies ponctué d'arbres et d'arbustes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

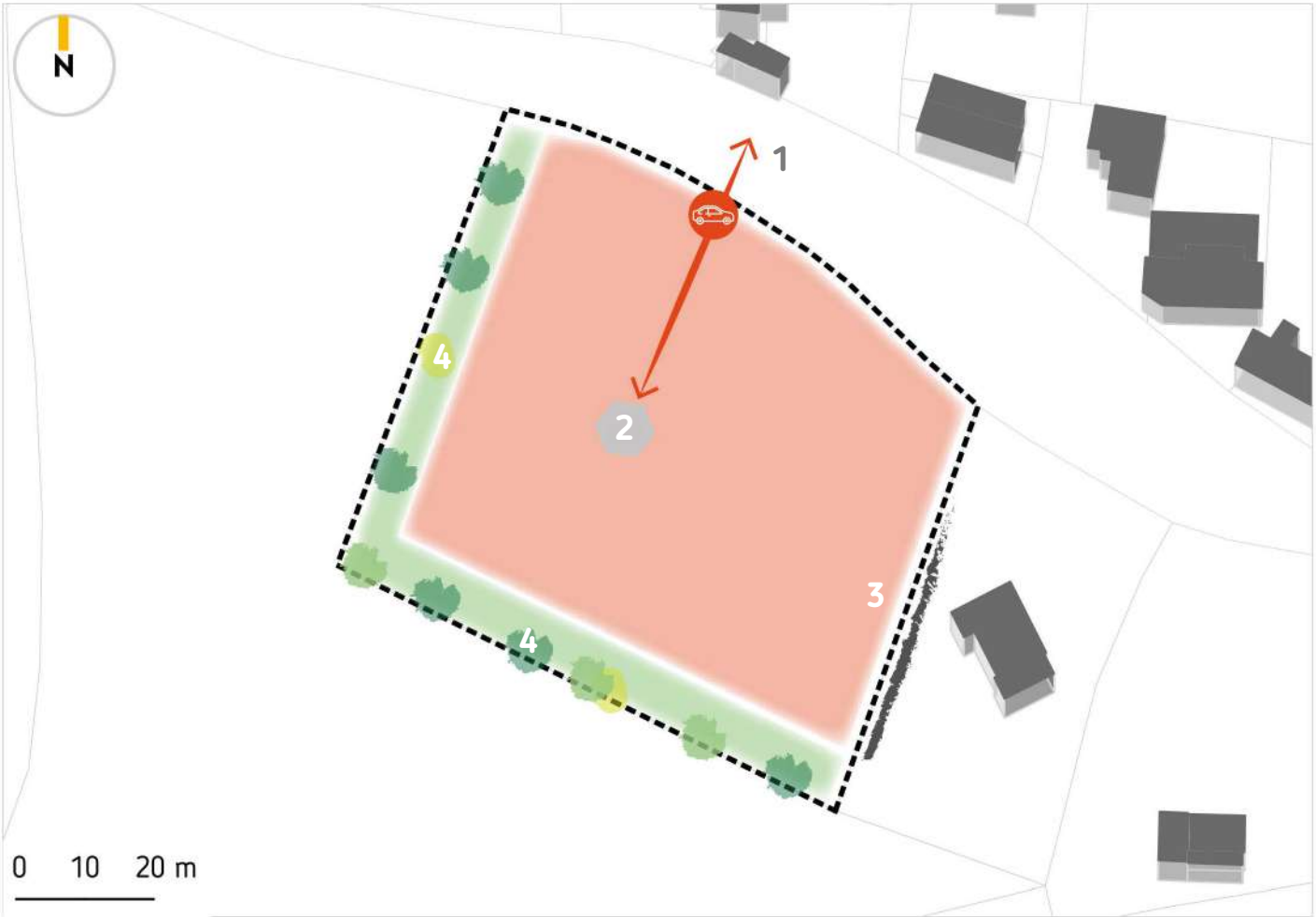
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

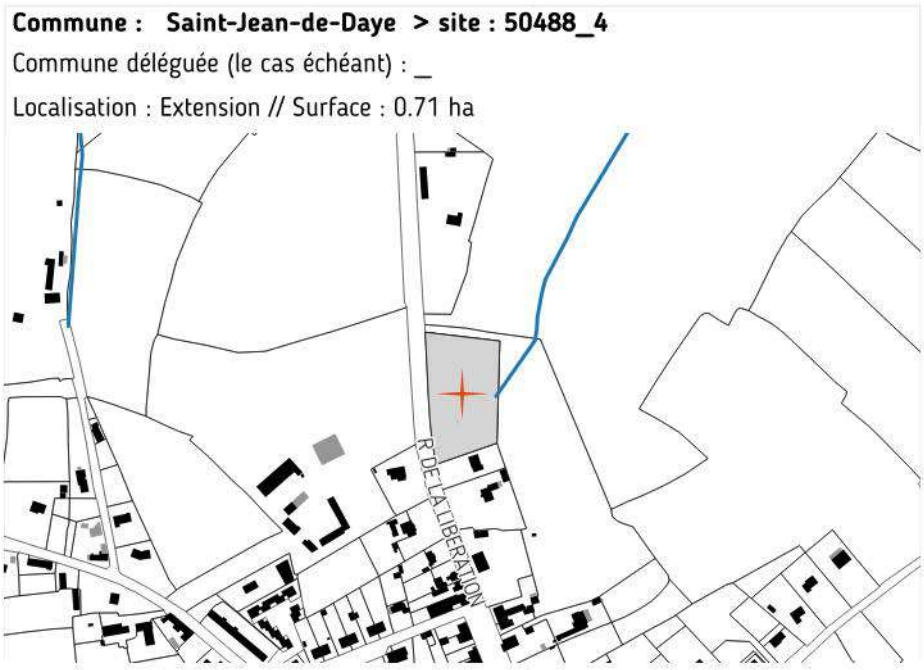
_Aménagement :

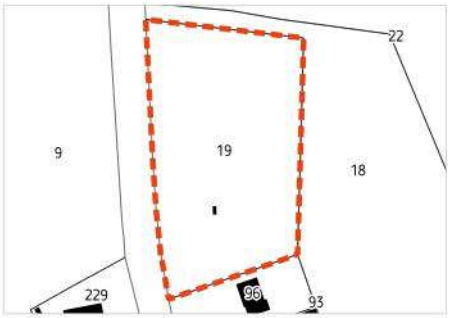
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de Graignes **(1)**. Le gabarit de la voirie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les accès seront mutualisés autant que possible, mais des accès individuels pourront éventuellement être créés depuis la rue de Graignes pour desservir certains lots. Un espace de retournement pourra être prévu afin de garantir la bonne circulation des véhicules au sein du secteur **(2)**.

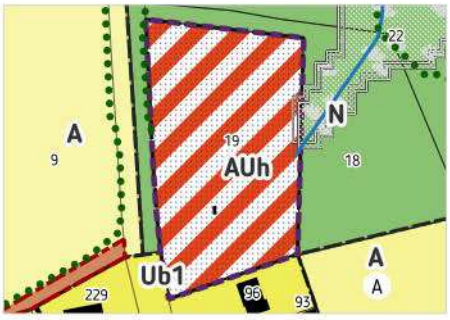
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(3)**, avec, par exemple, la plantation de haies arborées afin de garantir l'intimité de la parcelle voisine à l'est. Des plantations de haies devront être prévues dans l'aménagement afin d'articuler et de matérialiser la séparation entre l'espace habité et l'espace ouvert au sud et à l'ouest **(4)**, une bande de 5 mètres privilégiera l'implantation de jardins. Compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un coefficient de 50% de pleine terre.



// SITE ET SITUATION

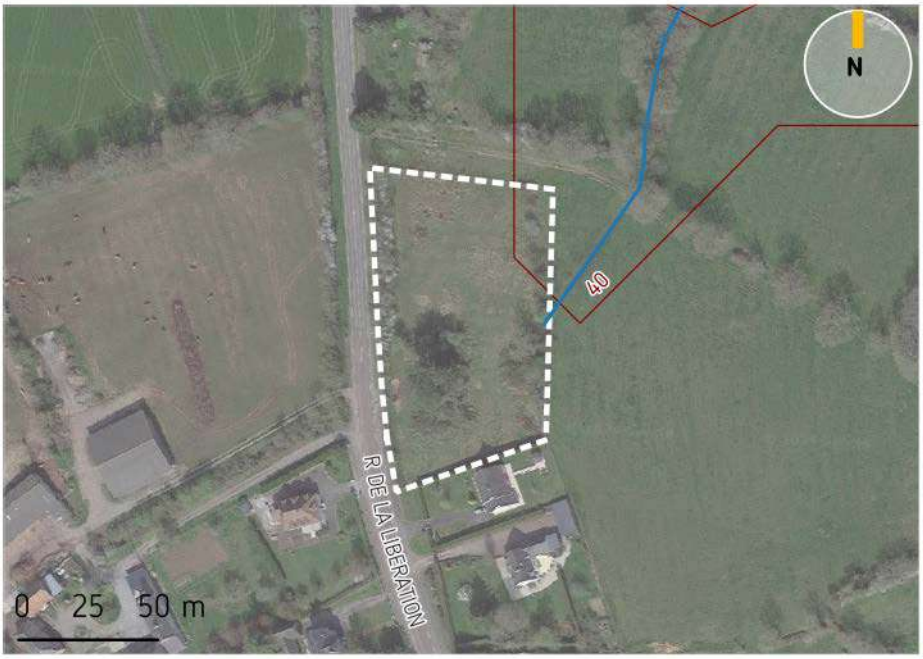






Le site est un espace d'extension au nord-est de la commune. Il est bordé par la rue de la Libération qui le longe à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain présente une légère déclivité du sud-ouest vers le nord-est (avec la source d'un petit cours d'eau en milieu de limite est). Le secteur est actuellement un espace enherbé, présentant différents motifs végétaux.

Le site de forme trapézoïdal constitue un espace marquant l'entrée nord de la commune par la rue de la Libération. Sa disposition en fait un espace de transition entre l'espace urbanisé au sud et l'espace ouvert au nord et à l'est.

Il est jouxté au sud par le jardin d'une maison individuelle. Sa limite ouest est constituée d'un alignement d'arbres continus qui marque la majeure partie de la limite entre le site et la rue de la Libération qui le longe. Un chemin d'accès agricole, bordé d'une haie arbustive, marque la limite nord.

Le secteur présente également plusieurs groupes d'arbres et d'arbustes isolés ou en groupes.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite ''Loi Barnier'' (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

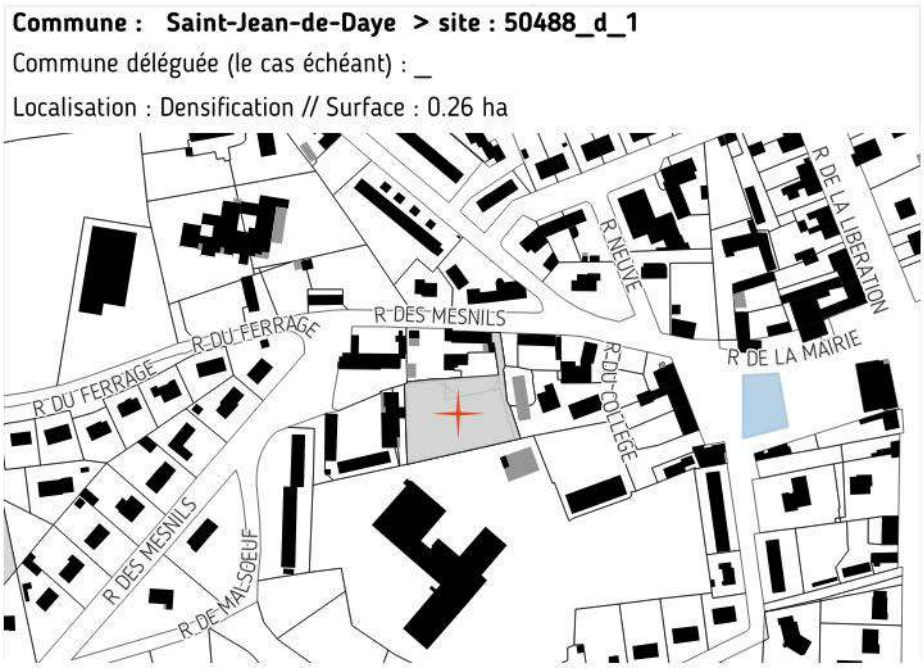
L'accès au site se fera depuis la rue de la Libération **(1)**, préférentiellement au nord, afin de sécuriser la sortie des véhicules. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace dédié au retournement des véhicules sera garanti **(2)**. Un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisés pourront être envisagés. Une liaison douce pourra être aménagée au sud, sur la rue de la Libération.

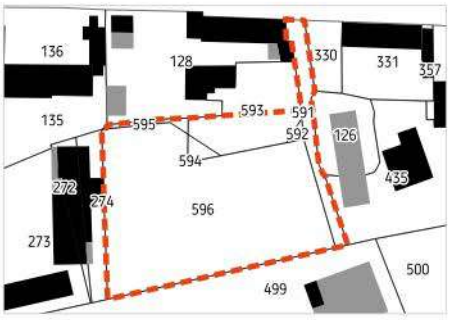
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(3)**. Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à favoriser les vues des logements vers le paysage ouvert à l'est.

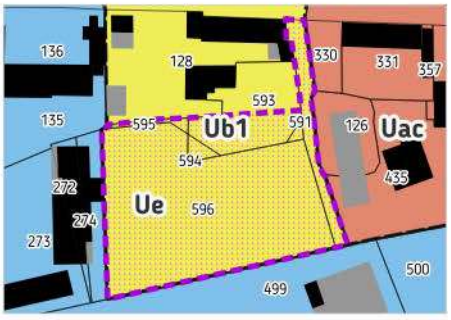
Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adaptée et répondant à la situation du site. Afin de préserver le caractère végétal du site, les principaux motifs végétaux devront être conservés **(4)**, un espace boisé sous forme de jardin sera aménagé **(4)**. (il pourra être privé ou éventuellement ouvert au public). Les haies arbustives présentes à l'ouest et à l'est **(5)** du site devront être préservées, autant que faire se peut, à l'exception des percements indispensables à la création de la voirie. A l'est, une bande de 5 mètres avec la limite parcellaire privilégiera l'intégration de jardin **(6)**.



// SITE ET SITUATION

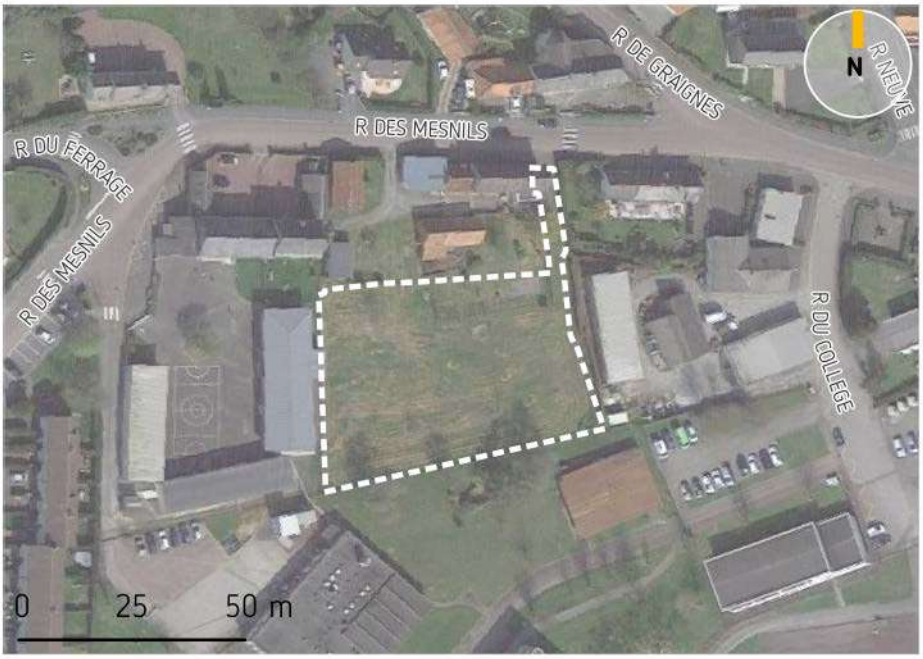






Le site est un espace de densification à l'ouest du centre-bourg de la commune de Saint-Jean-de-Daye. Il se situe en intérieur d'îlot et est desservi au nord par la rue des Mesnils, et à l'est, par une voie communale donnant sur la rue du collège.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site présente un terrain relativement plat. Le secteur est actuellement un espace enherbé, avec occupé de quelques haies et pommiers.

A proximité de la centralité de Saint-Jean-de-Daye, le site s'étend en cœur d'îlot, à proximité immédiate de la zone urbanisée du centre-bourg,

Il est jouxté par diverses constructions de tailles et de fonctions variées : au nord, des petits gabarits d'habitations avec alignement sur rue ainsi que des annexes ; à l'est l'ancien centre de secours de la commune transformé en activité ; enfin au sud et à l'ouest un collège et respectivement une école avec des gabarits plus importants.

Le site est exempt de construction et est accessible au nord par un accès étroit depuis la rue des Mesnils et un accès est possible au sud-est en direction de la rue du Collège.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site pourra accueillir des logements, une résidence pour seniors ou des équipements (exemple : extension de l'école).

_Aménagement :

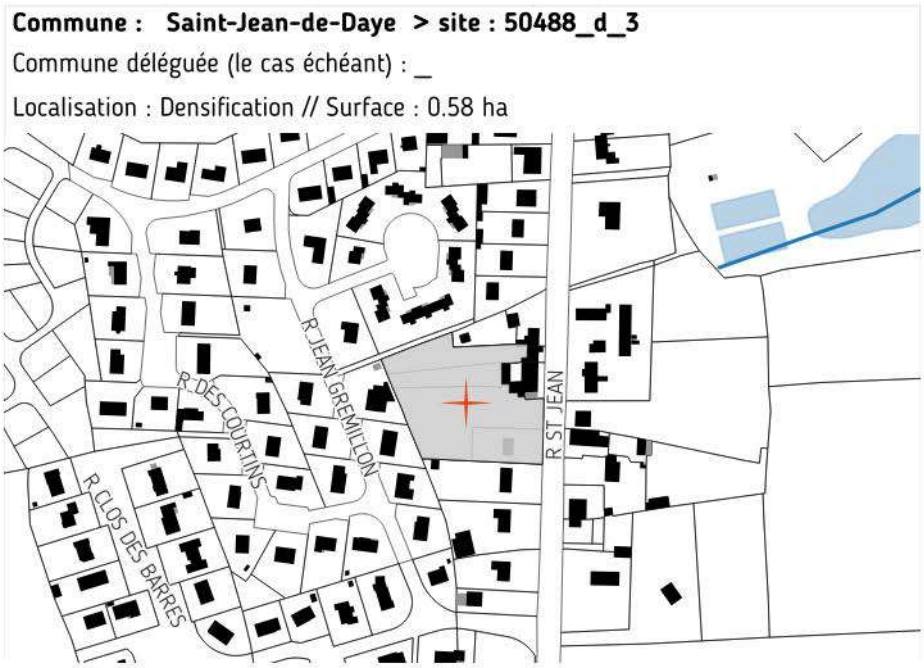
L'accès au site en intérieur d'îlot se fera depuis la rue du Collège, traversant la parcelle communale menant au secteur **(1)**, un aménagement spécifique sera nécessaire. Un chemin piétonnier pourra être proposé au nord afin de relier la rue des Mesnils **(2)**.

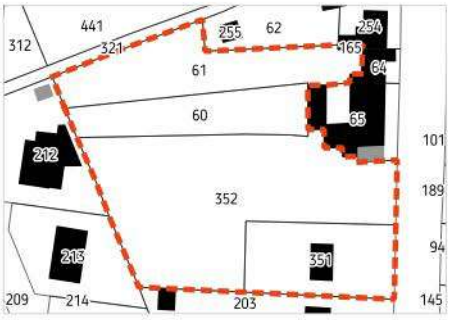
Le site est positionné à proximité du centre-bourg en intérieur d'îlot avec un contexte composé de gabarits et de fonctions variés à proximité. En raison de ces caractéristiques, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), afin d'être cohérent avec celui-ci.

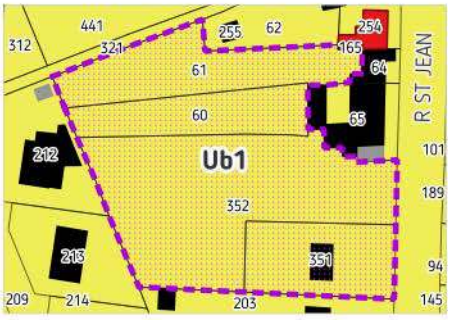
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(3).** Les arbres présents sur le site pourront être conservés, dans la mesure du possible et des aménagements paysagers pourront être prévus dans l'aménagement afin de qualifier le secteur en cœur de bourg **(4)**.



// SITE ET SITUATION

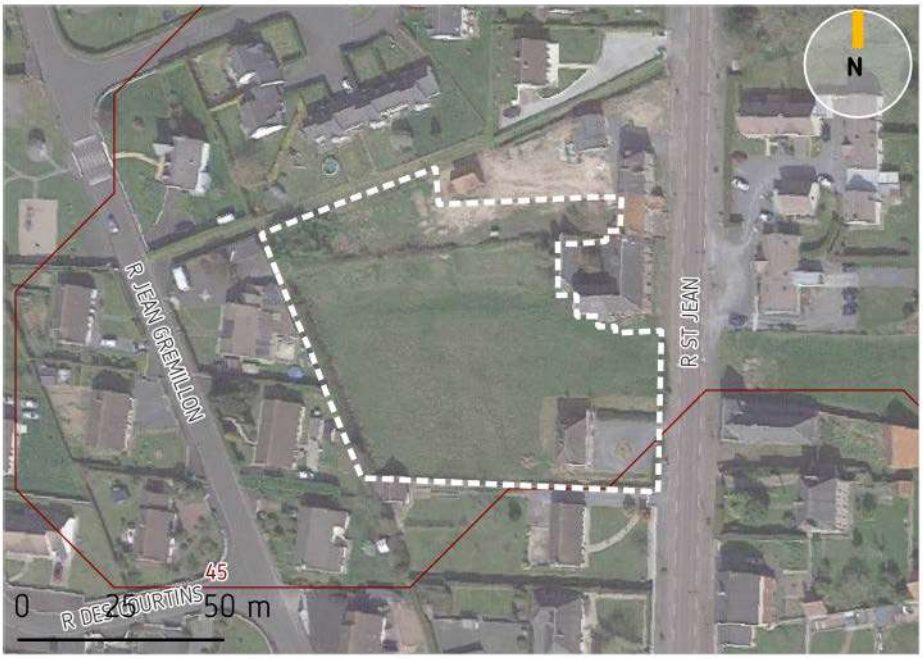






Le site est un espace de densification localisé au sud du centre-bourg de la commune de Saint-Jean-de-Daye. Il est bordé, à l'est, par la rue Saint-Jean.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est actuellement un espace enherbé, bordé à l'ouest et à l'est, de haies de clôture et au nord, d'un canal sous-terrain menant jusqu'à la station d'épuration à proximité et aménagé de telle façon qu'il puisse servir de cheminement piéton jusqu'à la rue Grémillon, à l'ouest.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire et mitoyen. Quelques constructions plus anciennes et traditionnelles sont alignées le long de la voirie.

Le secteur s'insère ainsi au sein de ce tissu résidentiel, mais se trouve à proximité du centre-bourg et de ses commerces, services et équipements (moins de 300m), et à proximité directe de la gendarmerie nationale.

Une habitation pavillonnaire occupe la partie sud-est du secteur et des habitations anciennes et partiellement dégradées bordent la partie nord-est du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

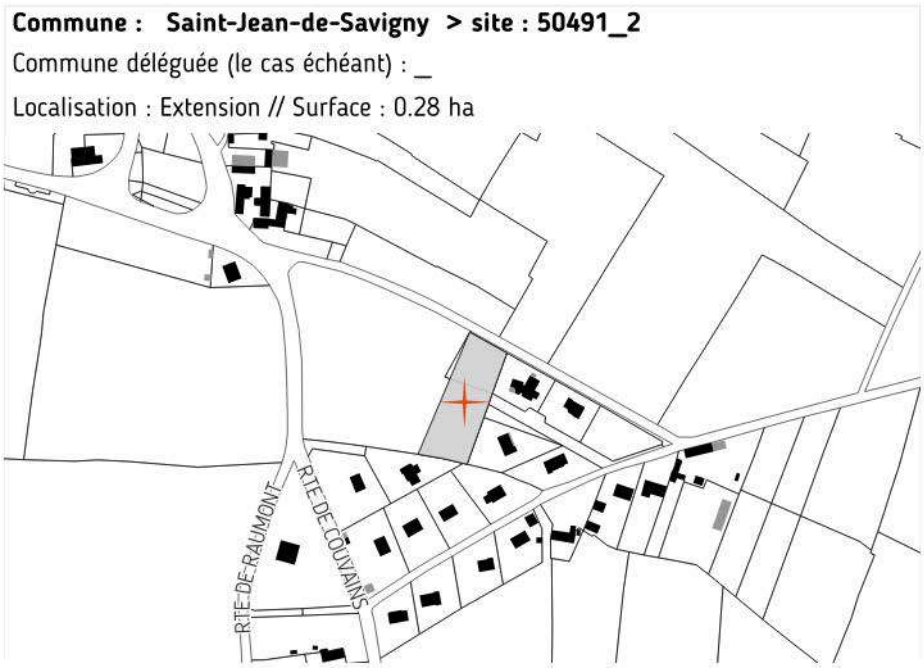
L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue Saint-Jean **(1)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement pourra être prévu dans l'aménagement afin d'assurer la bonne circulation des véhicules à l'intérieur du secteur de projet **(2)**. Une liaison douce pourra assurer la connexion de la rue Saint-Jean à la rue Grémillon, à l'ouest, à travers le chemin existant au nord **(3)**, afin de garantir les cheminements piétons et cyclistes vers le square aménagé.

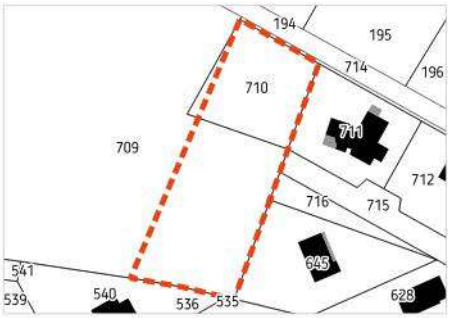
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. Afin d'assurer les objectifs de densité sur ce secteur à proximité du centre-bourg, la mitoyenneté est fortement encouragée, sur le modèle du lotissement riverain, au nord.

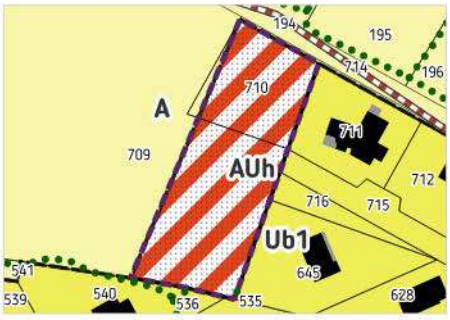
Les haies identifiées **(4)** devront être préservées afin de maintenir les frontières physiques existantes depuis la voirie et avec les parcelles riveraines. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par une haie bocagère est attendue au nord et au sud, afin de limiter le vis-à-vis avec les parcelles habitées **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

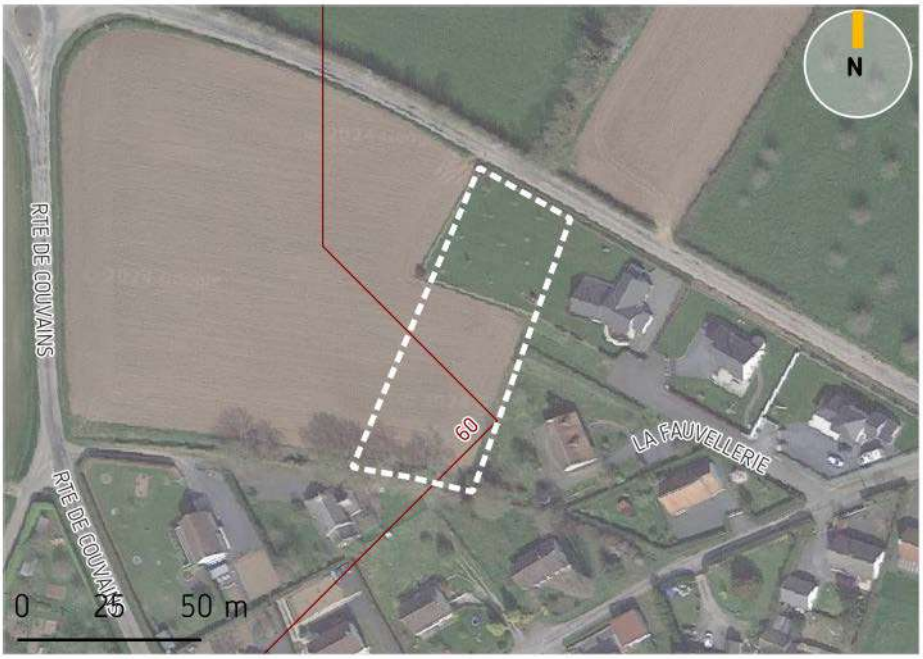






Le site est un espace d'extension localisé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Jean-de-Savigny. Il est bordé, au nord, par la RD192, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente vers l'ouest marque le site. Le secteur est actuellement un espace enherbé exempt de toute construction.

Le site constitue un espace ouvert à proximité d'un ensemble d'habitations individuelles de type pavillonnaire. Sa disposition en fait un espace de transition entre l'espace urbanisé au sud et à l'est et l'espace ouvert agricole au nord-ouest.

Il est bordé à l'est par des jardins privés. Une voie d'accès dessert ces maisons de part et d'autre. Une amorce de voirie anticipe le prolongement de cette voie vers le site de projet.

Sa limite sud-est quant à elle constituée d'une haie qui le sépare des constructions attenantes.

Le secteur constitue un espace en lisière entre urbanisation et paysage ouvert.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement, à l'est, par la voie de desserte des constructions riveraines, en empruntant l'amorce de voirie prévue à cet effet **(1)**. Une aire de retournement pourra être prévue et une amorce de voirie créée vers l'ouest, pour l'extension éventuelle du secteur. Compte tenu des ces aménagements, la densité minimale attendue s'applique sur l'espace restant. Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(2)**. Les nouvelles constructions devront privilégier une typologie d'habitations individuelles.

La haie présente au sud du secteur de projet devra être préservée en totalité **(3)**. Des plantations d'arbres et d'arbustes devront être réalisées afin d'articuler et de matérialiser la séparation entre l'espace habité et l'espace ouvert à l'ouest. **(4)** Cet aménagement vise également à favoriser une continuité entre la structure linéaire végétale au sud du site et la structure végétale située de l'autre côté de la RD192, au nord.

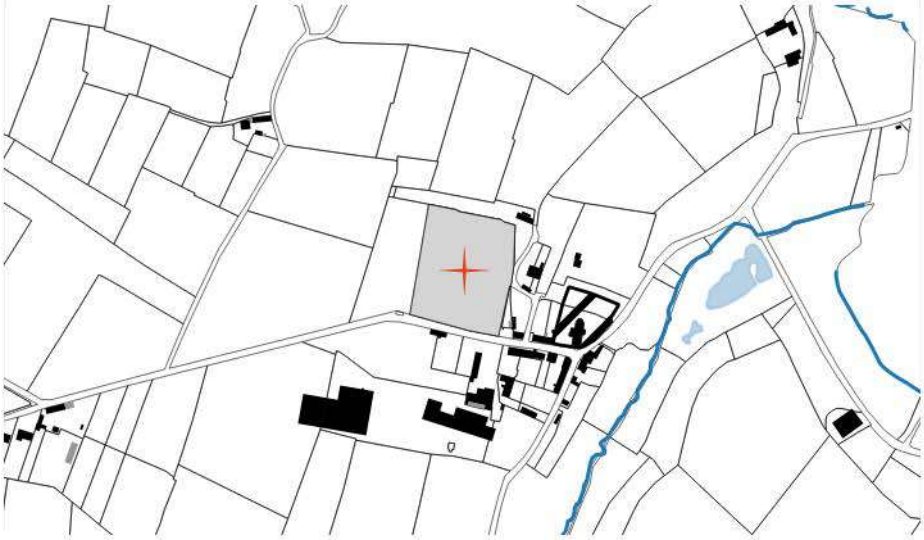


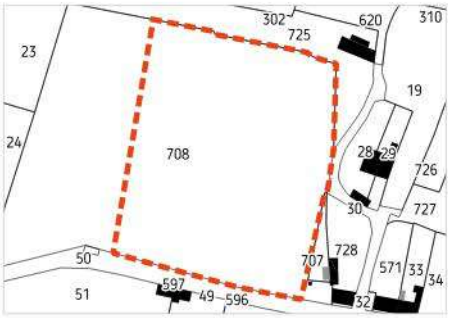
// SITE ET SITUATION

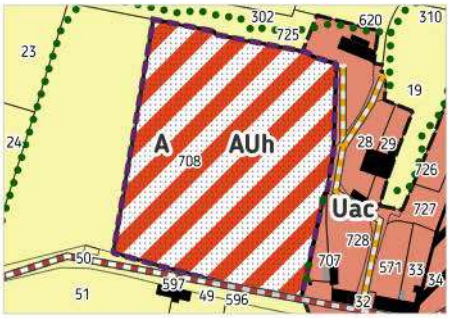
Commune : Saint-Jean-de-Savigny > site : 50491_3

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.11 ha







Le site est un espace d'extension localisé à l'ouest et à proximité du centre-bourg de Saint-Jean-de-Savigny. Il est bordé, au sud, par la RD192, inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente vers l'est marque le site. Le secteur est actuellement un espace enherbé exempte de toute construction. Une haie végétale borde la limite nord.

La forme du bourg se distingue par des implantations historiques organisées autour d'un carrefour. Quelques constructions plus isolées sont implantées au nord.

Le présent secteur de projet se situe à l'ouest des implantations historiques. Celles-ci sont principalement composées de constructions plus anciennes et traditionnelles alignées en front de rue.

Une contre-allée destinée aux arrêts de transport en commun borde le secteur, dans sa partie sud et en est séparé par une haie arbustive.

Le site constitue un espace d'entrée du bourg et un espace de transition entre urbanisation et paysage ouvert.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A), dans un premier temps, et une tranche (B), dans un second temps.

Au sud, un accès unique et mutualisé sera aménagé depuis la contre-allée longeant la RD192 **(1)**. Les voiries au sein du site seront partagées entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de retournement pourra éventuellement être prévu dans l'aménagement **(2)**. Une amorce de voirie pourra également être intégrée afin d'anticiper l'éventuelle extension du secteur vers l'ouest **(3)**.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(4)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation d'une haie entre le site et la zone non habitée est encouragée à l'ouest **(5)**. Cette structure végétalisée pourra éventuellement se poursuivre vers l'est, structurant ainsi le site en deux espaces (nord et sud). Les haies longeant les limite nord et sud du site devront être préservées **(6)**.

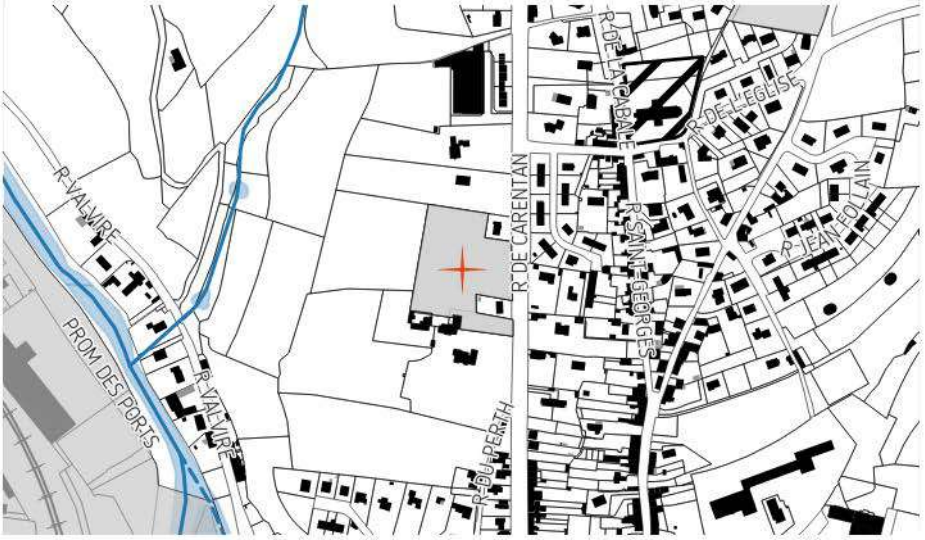


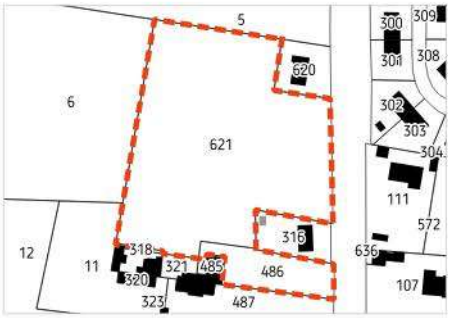
// SITE ET SITUATION

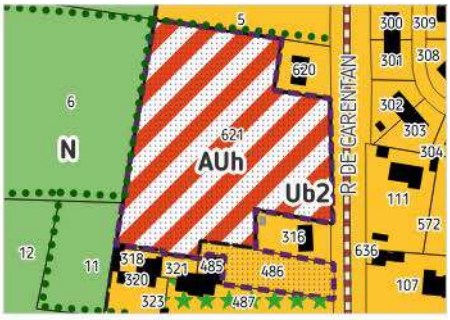
Commune : Saint-Lô > site : 50502_6

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.87 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Saint-Lô, à moins d'un kilomètre du centre-ville. Il est bordé, à l'est, par la RD974 (rue de Carentan), identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER













photographies du site / novembre 2022 © Cittànova

Le site s'insère au sein d'un secteur urbanisé et constitué d'une diversité de tissus. Les constructions à proximité directe du site constituent deux habitations de type pavillonnaire A. Celles-ci forment des enclaves dans le secteur de projet. Néanmoins, de l'autre côté de la rue de Carentan, la mitoyenneté côtoie le pavillonnaire B. Les constructions sont de plain-pied ou en R+1. Aussi, un tissu plus ancien de maisons de ville en R+1 s'aligne le long des axes historiques C (rue Saint-Georges et sud de la rue de Carentan). Le modèle de la toiture à double-pente reste toutefois commun à tous ces tissus et de nombreuses habitations bénéficient d'un jardin exposé au sud. Une belle demeure historique identifiée comme élément patrimonial à protéger occupe la parcelle au sud du secteur D (photo 2).

Le site est d'ores et déjà desservi par un accès existant, depuis la rue de Carentan (photo 1) E. Cette voie d'accès est actuellement à destination des constructions au sud-ouest de la parcelle et elle est bordée d'un mur en pierres qualitatif contiguë à la parcelle de l'habitation patrimoniale au sud D. Un accès agricole communique avec la parcelle voisine, à l'ouest F. Une autre voie d'accès existante dessert les habitations riveraines, au nord ; elle séparée du secteur de projet par une importante haie arborée G. Des pistes cyclables sont aménagées le long de la rue de Carentan, dans les deux sens, et connectent ainsi le centre-ville au site.

Le site se trouve en limite de la zone urbanisée. En effet, il est bordé, à l'ouest, par une zone naturelle H. En hauteur, il surplombe la Vallée de la Vire et un ruisseau affluent. Le site offre donc un cône de vue vers l'ouest (photo 5); il est par définition visible de l'autre côté de la vallée. La parcelle voisine, au sud, est composée d'éléments naturels à protéger I. Des haies bocagères encadrent le site en limite nord et ouest J. En partie sud, des motifs végétaux occupe le site et marquent la limite avec la partie nord K. Cette dernière se compose d'une prairie agricole, séparée de la voirie par un talus planté, d'une hauteur de 3m L. Deux panneaux publicitaires se trouvent en limite est du secteur, le long de la voie (photos 3 et 4) M. Celle-ci est également longée par une ligne électrique à basse tension.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

22 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements sociaux et 40% en location-accession.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la RD974 (rue de Carentan) et nécessitera un aménagement spécifique à travers le talus ①. Cet aménagement veillera également à préserver le mur en pierre. La voie desservira le site à double-sens, par la voie privée existante (opération soumise à son acquisition), afin de limiter les accès sur la départementale ②. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. L'accès agricole vers la parcelle voisine devra être conservé ③. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé ④ ; il devra être planté, devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 50% de sa surface. Il devra garantir le retournement des véhicules et pourra être équipé en bornes de recharge électrique. Une liaison douce assurera la desserte piétonne des constructions depuis le stationnement, celle-ci pourra être carrossable afin de desservir ponctuellement les habitations pour les véhicules ⑤.

Du fait de sa localisation en haut du coteau et de son dégagement vers l'ouest, la co-visibilité du site depuis le versant d'en face est importante. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration (exemple : toit à double-pente, jardins orientés sud). Elle veillera à respecter le profil topographique du site et à inclure des percées visuelles afin de limiter la perception de la densité. Afin de limiter la visibilité, la hauteur sera limitée au R+1 (+ combles). Le cône de vue sur la vallée sera préservé dans la mesure du possible. Le secteur pourra néanmoins accueillir différentes formes de logements, entre habitat intermédiaire et habitat individuel mitoyen.

Les haies et motifs végétaux identifiés seront conservés afin de maintenir une frontière physique avec les habitations riveraines et préserver l'identité végétale du site ⑥. Leur plantation devra être garantie au sein même de l'opération, entre les habitations. Par ailleurs, la partie sud du secteur, occupée par divers motifs végétaux, pourra être aménagée en espace planté ⑦, afin de qualifier l'entrée sur le site. Des arbres de haute tige pourront être plantés le long de la voie ⑧.





Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 19 logements *(soit une densité de 22 logements par hectare)*, dont 6 logements individuels mitoyens et 13 logements intermédiaires.

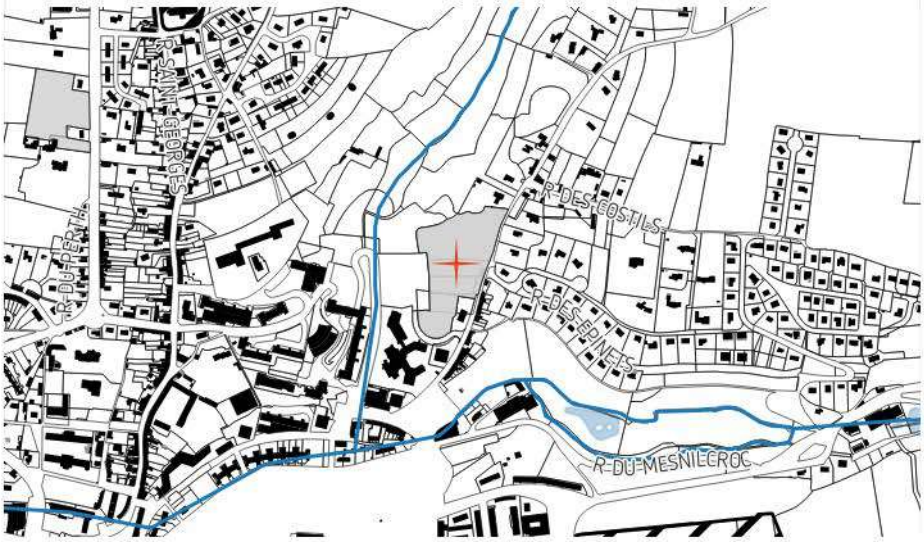


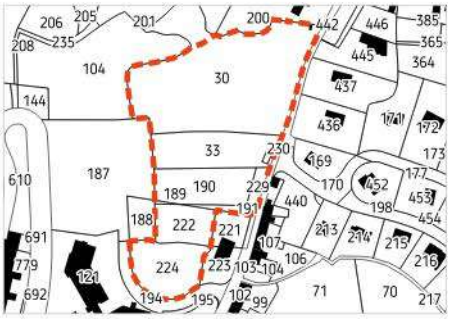
// SITE ET SITUATION

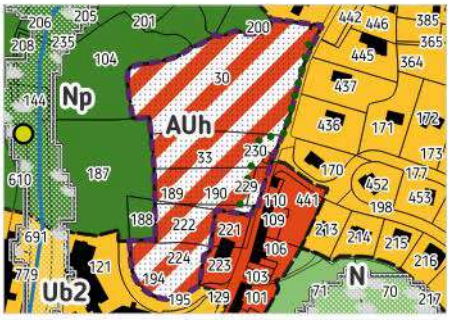
Commune : Saint-Lô > site : 50502_16

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.53 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Saint-Lô, à moins d'un kilomètre du centre-ville. Il est bordé, à l'est, par la rue de la Roquette, à l'ouest, par la montée du Bois André, et au sud, par la rue Ambroise Croizat, qui constitue une impasse.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER











photographies du site / septembre 2022 © Cittànova

Le site s'insère entre différents tissus urbanisés. À l'est, le tissu est essentiellement constitué d'habitations de type pavillonnaire, de plain-pied ou en R+1, implantées dans la pente A. Au nord se trouve un groupement bâti de constructions plus ancienne, plus traditionnelles et en R+1 B. Au sud, en direction du centre-ville, le tissu se diversifie et se compose de deux immeubles de logements collectifs en R+2 et R+6 C, d'une grosse structure d'une hauteur variable et modérée occupée par la CPAM de la Manche D et d'un tissu plus ancien de maisons de ville en R+1 s'alignant le long de la rue de la Roquette E. À proximité, se trouve le cœur actif du quartier F, avec ses commerces organisé autour de la place de l'Arc-en-Ciel, l'arrêt du même nom de la ligne de bus urbain B, desservant facilement la gare, et une typologie d'habitat marquée par les immeubles de logements collectifs.

La topographie du site et de ses abords rend sa desserte complexe. La rue de la Roquette est elle-même une rue dont la capacité est restreinte du fait de son étroitesse. Néanmoins, elle est connectée au site par un accès existant, au nord (photo 4) G. La rue Ambroise Croizat, bien que facilement accessible, est en impasse et sert davantage au stationnement (photo 1) pour les usagers de la CPAM qu'à la circulation. Celle-ci se poursuit néanmoins en chemin privé (photo 2) à l'ouest du secteur, au bas de la pente H.

En hauteur et en pente vers le sud, le site surplombe le centre-ville et offre une vue panoramique vers le sud du territoire (photo 3). Il est, par définition, visible depuis de nombreux points de vue. Aussi, en limite de la zone urbanisée, il est bordé, à l'ouest, par une zone naturelle protégée, dont une partie est actuellement en éco-pâturage I. À proximité de cette zone boisée, la partie nord du site s'étend sur un espace ouvert, déboisé et relativement plat J, encadré de larges haies, de toutes parts. La partie sud est davantage marquée par la topographie et constitue un espace enherbé occupé par divers motifs végétaux K. En partie est, une zone de végétation en friche occupe la pente vers l'est L. Deux transformateurs électriques sont implantés le long du site, en borde de la rue de la Roquette M.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des habitations légères.

_Aménagement :

La desserte du secteur se fera directement depuis la rue de la Roquette, par l'accès existant au nord ①. Un cheminement piéton sera aménagé à travers le site, du nord vers le sud ②, afin d'assurer la continuité des liaisons douces, entre le sentier existant au sud-ouest montant le coteau vers le site ④ au quartier des Costils à l'est, de façon sécurisée. Sans être artificialisé, il devra être carrossable sur la partie nord, dans la zone dédiée à l'installation des habitations légères, afin de pouvoir les desservir ponctuellement ③. Un espace de stationnement mutualisé devra être aménagé au nord, à proximité de l'accès ④ ; il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 60% de sa surface.

Du fait de sa topographie et de son dégagement, la co-visibilité du site depuis le versant d'en face (centre-ville) est particulièrement importante et il s'inscrit dans un environnement à préserver dans la mesure du possible. De ce fait, il a vocation a accueillir des habitations légères qui veilleront à ne pas le dénaturer. Le site doit permettre l'accueil des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sans fondations. Les unités d'habitations s'implanteront à l'est du site, afin de limiter l'impact visuel depuis le versant d'en face ⑥, et doivent pouvoir être autonomes vis à vis des réseaux publics. L'aspect réversible de l'habitat doit être démontré.

Les haies et motifs végétaux identifiés seront conservés afin de maintenir une frontière physique avec les habitations riveraines et préserver l'identité végétale du site ⑦. L'ensemble des arbres présents au sein de la zone et sur le pourtour doivent être maintenus au maximum. Aucun mouvement de terrain n'est autorisé, et tout aménagement doit contribuer à l'infiltration au sol des eaux pluviales et permettre de limiter tout ruissellement. Tout aménagement favorisant l'infiltration sur site ou les économies d'eau sont permis. Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragées. Les modes constructifs et les aménagements doivent avoir un impact limité voir nul sur l'environnement.

Le niveau d'accès à l'eau potable , la qualité de la gestion des eaux usées et la gestion des déchets doivent être identiques aux autres secteurs d'habitation de St Lo Agglo.





Exemple d'implantation



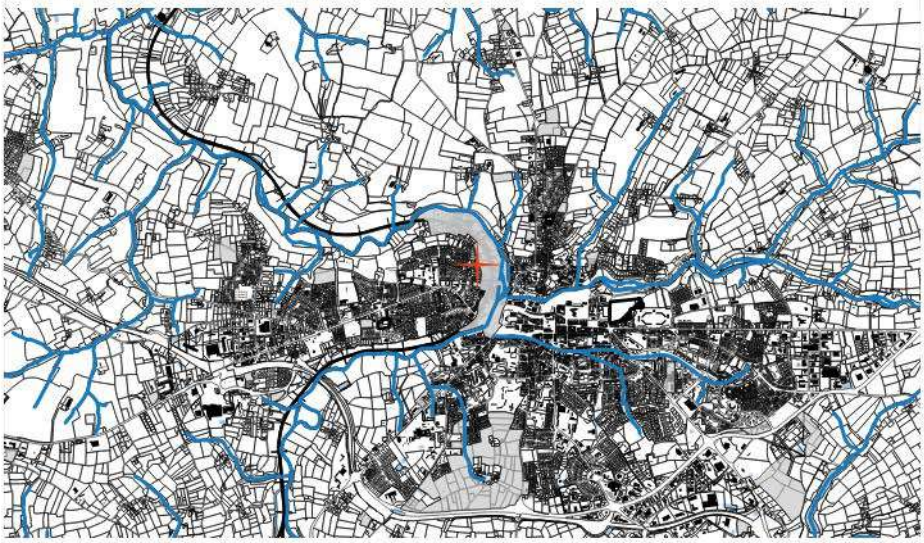


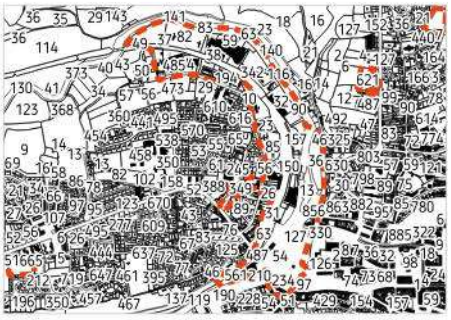
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 38.15 ha







Le site constitue un espace de densification situé à l'ouest de la commune de Saint-Lô, le long de la voie ferrée, de la Vire et de la Promenade des Ports, identifiée au Schéma cyclable et au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, avec le Chemin de Halage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER











photographies du site / septembre 2022 © Cittànova

De par sa surface et son étendue, le site occupe toute une frange de la commune, à l'ouest de la Vire. De fait, il recouvre diverses typologies de tissus, mais s'étend principalement sur la zone d'activités allant de la station d'épuration au sud de la gare, incluant les bords de Vire. Néanmoins, les secteurs à enjeux sont localisés au nord, aux abords de la STEF qui prévoit de se délocaliser A (photo 1), et à l'ouest du secteur, sur le site des Restos du Cœur qui a vocation à muter vers du logement B (photo 2).

L'intégralité de la partie située à l'est de la voie ferrée est bordée par l'avenue de Briovere au sud, puis par la Promenade des Ports. De l'autre côté de la voie ferrée, le site est longé par la rue Guillaume Michel. L'intégralité du site ne présente donc pas d'enjeux d'accès ou de desserte. Néanmoins, il se trouve scindé en deux par la voie ferrée et aucune liaison transversale complémentaire au pont de la D900 (rue Alsace-Lorraine) C n'assure le franchissement et connexion entre les parties est et ouest. Par ailleurs, un projet à l'étude sur un secteur à proximité des Restos du Cœur a pour vocation d'assurer ce franchissement D. Le chemin de Halage bordant la Promenade des Ports assure les cheminements piétons et cyclables. La partie commune entre les deux voies a, par ailleurs, été récemment aménagée de façon à sécuriser les modes doux (photo 3) E.

Les bords de Vire et ses îles F expriment aussi des enjeux face à l'effacement de ses seuils à l'avenir ; le secteur étant en PPRI. La pointe nord du secteur de projet est une zone humide inondable, dont l'objet est de qualifier l'entrée du Chemin de Halage G. Il y a un enjeu à qualifier le secteur en porte touristique.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

80 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

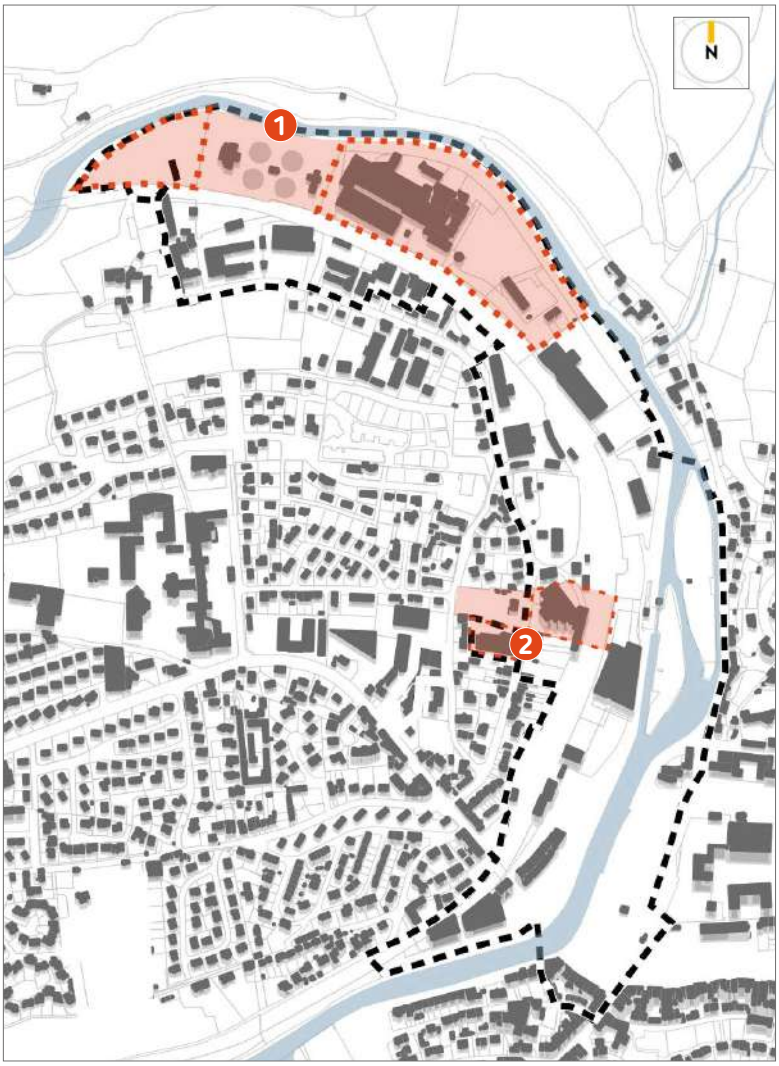
Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements aidés, des services et des équipements. Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

Le secteur sera ouvert sous condition de prise en compte de la sécurité et de l'évacuation des nouveaux habitants dans l'aménagement et de la création d'une nouvelle voirie en limite sud du site (9). Au sein du périmètre concerné par l'OAP, les orientations données concernent principalement les sites de projet ciblés, en mutation, sur les actuelles emprises de la STEF 1 et des Restos du Cœur 2, et de leurs abords.

Sur le secteur 1, la parcelle à l'ouest, zone humide située en zone inondable à l'entrée du chemin de halage, devra, dans son aménagement, assumer un statut de porte touristique. Aucun projet de construction ne pourra être envisagé, mais l'aménagement paysager du site, ainsi que du parking de départ du chemin de halage devra traduire cette volonté (1). À l'est du secteur, le renouvellement urbain de l'actuelle site de l'entreprise STEF permettra d'accueillir une opération de logements, avec une mixité dans les formes d'habitat (collectif, semi-collectif) (2). Une distanciation d'au moins 80/100m devra être garantie entre les nouvelles constructions et la station d'épuration. L'aménagement d'un espace paysager à vocation d'espace tampon devra être prévu (3). Une partie des bâtiments de la STEF (partie ouest) pourra être conservée et réhabilitée afin d'accueillir des activités économiques (4). Les abords et limites du secteur seront plantés, afin de désimperméabiliser le site, d'assurer la transition vers le chemin de Halage et de renforcer les limites physiques, visuelles et sonores, avec la voie ferrée. Des haies arborées seront également plantées à cet effet entre les différentes opérations et la voie ferrée.

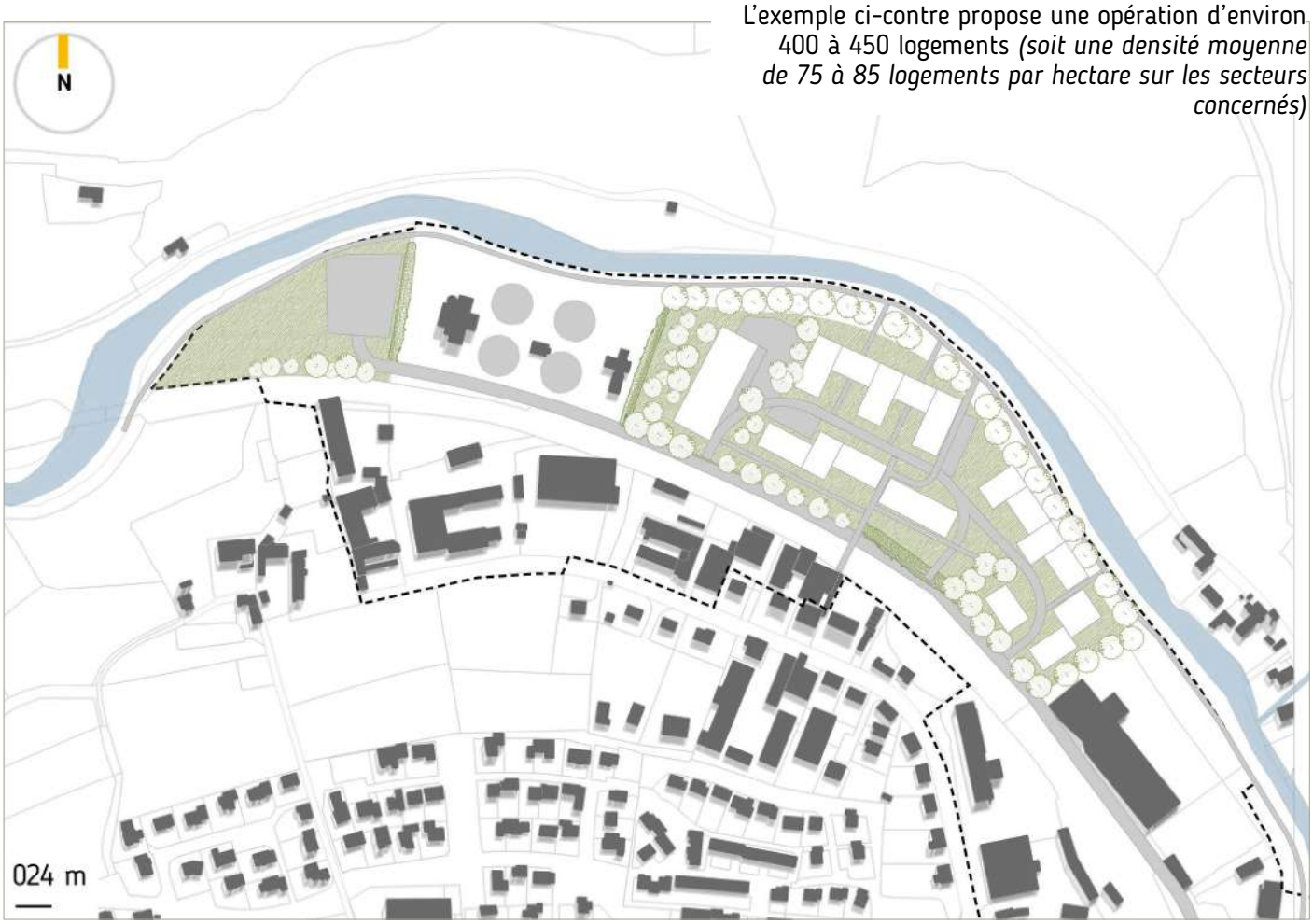
Sur le secteur 2, le bâtiment de l'actuel Resto du Cœur pourra être reconverti en logements ou démoli, afin d'accueillir une opération de logements collectifs ou semi-collectifs (exemple : logements intermédiaires) (6). Le cas échéant, il prévoira un espace de stationnement mutualisé en cœur d'îlot et des venelles traversantes. La voie d'accès se fera depuis la rue Guillaume Michel et une liaison douce pourra être prévue vers la rue de la Banque (7), à travers la nouvelle opération, au nord. À l'est, le site de l'ancien tri Postal, inscrit dans la pente, pourra également accueillir une opération de logements collectifs (8). L'aménagement veillera à intégrer une distance suffisante depuis la voie ferrée, qui sera renforcée par l'implantation d'une haie, d'un espace vert et d'un espace de stationnement mutualisé. L'accès se fera depuis le quai Avoyne et la sortie directement sur la rue Guillaume Michel. Une liaison douce pourra être aménagée afin de franchir la voie ferrée et créer des porosités sur ce secteur. Ses abords seront végétalisé et plantés.




N
1
9
3
4
9
2
9
8
7
6

Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 400 à 450 logements *(soit une densité moyenne de 75 à 85 logements par hectare sur les secteurs concernés)*



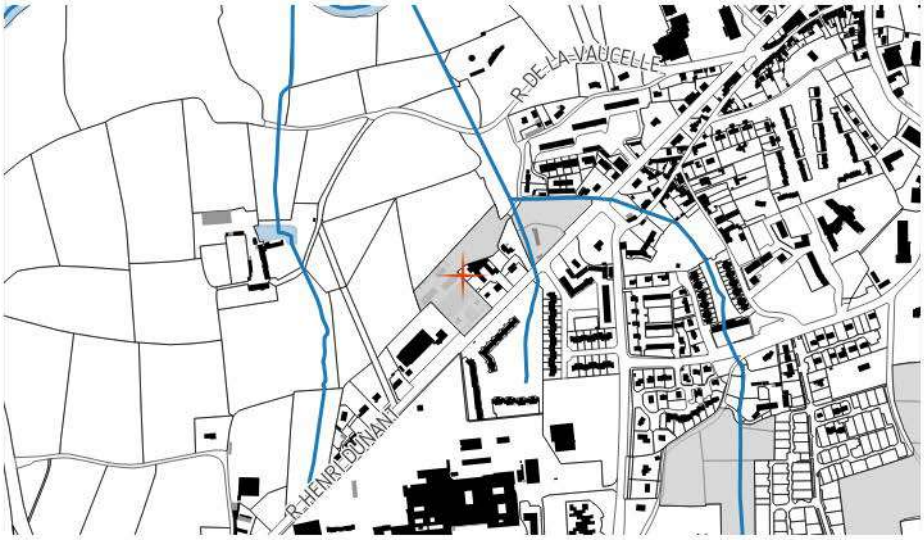


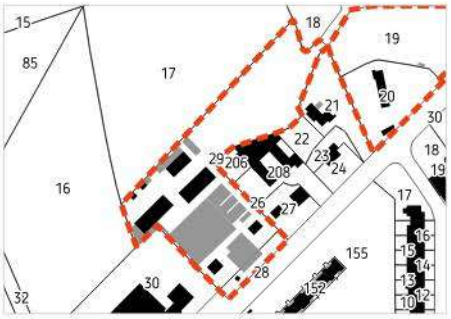
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_2

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 1.07 ha







Le site constitue un espace de densification situé au sud-ouest de la commune de Saint-Lô, à la sortie de la ville. Il est bordé, à l'est, par la RD999 (rue Henri Dunant), identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

















photographies du site / septembre 2022 © Cittànova

Le site, constitutif de l'entrée de ville, s'insère au sein d'un tissu urbanisé, composé d'un tissu principalement résidentiel et mixant les typologies d'habitat dont les hauteurs et les densités sont variables : du logement collectif allant du R+3 A au R+5 B, de l'habitat intermédiaire C, des ensembles de maisons mitoyennes D, quelques maisons individuelles de type pavillonnaire E et d'autres, plus anciennes, dont une, identifiée comme un élément du patrimoine bâti à protéger se trouve à proximité directe du site, sur la parcelle voisine au nord-est F. La partie est du site constitue actuellement un espace de stationnement (photo 3). Une habitation ancienne et particulièrement dégradée occupe la partie sud H (photo 4). Sur la partie ouest du secteur, plusieurs bâtiments accueillent des activités, dont les services techniques municipaux, ainsi que les serres municipales (photos 5 et 6), qui vont être amenés à se délocaliser G. Deux habitations individuelles sont également présentes sur le secteur.

Pour la partie est du secteur, l'accès principal existant se fait directement depuis la RD999 (rue Henri Dunant) I (photo 1). L'ancienne voie d'accès à la maison existante dessert également le site depuis la voie J. Le chemin des Carrières borde la limite nord du secteur, sans pour autant offrir un accès en l'état actuel. À l'est, depuis les serres municipales, une voie butte en limite du site, offrant la possibilité d'un franchissement du ruisseau et l'espace boisé en friche K. En partie ouest, un seul accès à double-sens depuis la RD999 (rue Henri Dunant) dessert les ateliers municipaux et les deux habitations à proximité de la voie (photo 7).

En limite de la zone urbanisée, le site est bordé, au nord-ouest, par une zone naturelle protégée continue jusqu'à la Vire. À proximité, vers l'ouest, un emplacement réservé pour une liaison douce vise par ailleurs à connecter le quartier à la Vire. Les limites du secteur sont partiellement bordées par d'importantes haies mixtes, qui en assurent la transition. Si l'essentiel de la surface du site est largement artificialisée, l'intégralité du secteur aux abords de la construction H constituent une zone marquée par une importante végétation en friche (photo 2). Par ailleurs, cette zone, constituant une zone humide, est traversée par un ruisseau, partiellement canalisé sous la rue Henri Dunant.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

70 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux, ainsi que des commerces et services en rez-de-chaussée. Le site pourra également accueillir de l'habitat adapté aux gens du voyage.

_Aménagement : **L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, il se fera en deux tranches ou d'un seul tenant.**

L'accès aux constructions se fera directement par la RD999 (rue Henri Dunant) ①. En partie est, la voirie traversera le site en sens unique jusqu'à la sortie sur la RD999 ②. Cette voie transversale desservira l'arrière des constructions alignées sur la rue pour les usagers des commerces et services qui seront affectés en rez-de-chaussée ③. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ④ ; ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface. Sur le secteur ouest, l'accès se fera également depuis la RD999 (rue Henri Dunant) ⑤. Un espace de stationnement mutualisé sera également aménagé ⑥. Sur l'ensemble du secteur de projet, les stationnements seront prévus en rez-de-chaussée/niveau semi-enterré des immeubles de logements collectifs. Au nord, des liaisons douces assureront la perméabilité piétonne depuis le chemin des Carrières ⑦. Au centre, une liaison piétonne assurera la connexion entre les deux secteurs ⑧ et à l'ouest, un autre cheminement assurera la connexion avec la future liaison douce vers la Vire ⑨.

Afin de restructurer la rue, l'implantation des constructions veillera à créer un front bâti continu avec des commerces en rez-de-chaussée le long de la rue Henri Dunant ⑩, en assurant, quand il le faut, un recul d'alignement ⑩. Du fait de la mixité des tissus environnants et du potentiel de densification de ce secteur, la mixité des typologies de logements sera privilégiée. De l'habitat intermédiaire pourra prendre place au côté des immeubles collectifs (R+3 en moyenne), afin d'assurer une transition harmonieuse vers la zone naturelle au nord-ouest ⑪. Les constructions existantes seront démolies.

Les haies identifiées seront conservées afin de maintenir une frontière physique avec les habitations riveraines ⑫ et renforcées à l'ouest ⑬. L'ambiance et la densité végétales au cœur du secteur seront préservées et l'aménagement veillera à préserver la zone humide : un espace paysager, principalement composé des motifs végétaux existants, sera prévu à cet effet ⑭. Dans le secteur ouest, les constructions pourront s'organiser autour d'un espace paysager plus urbain ⑮.



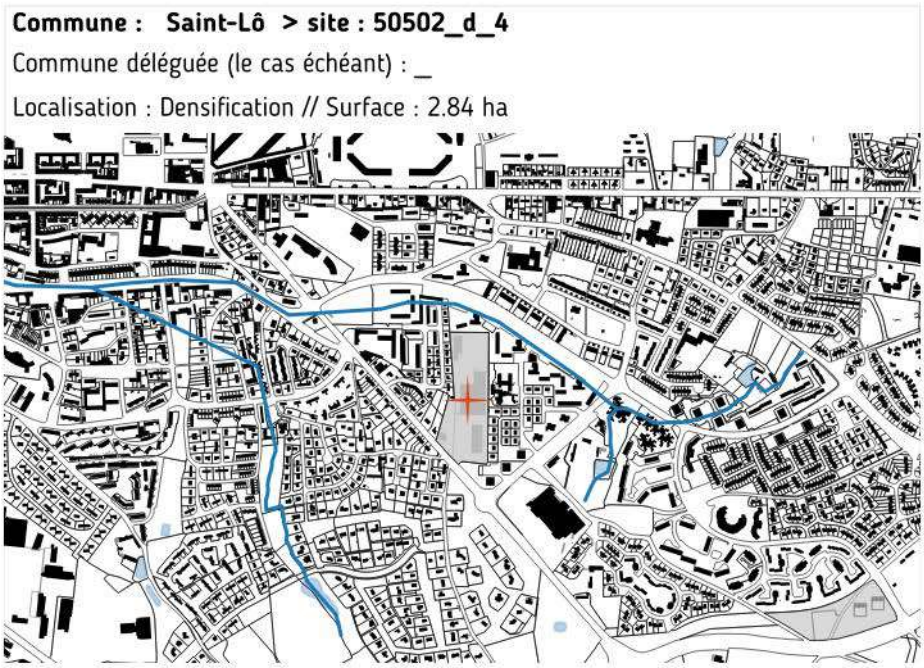


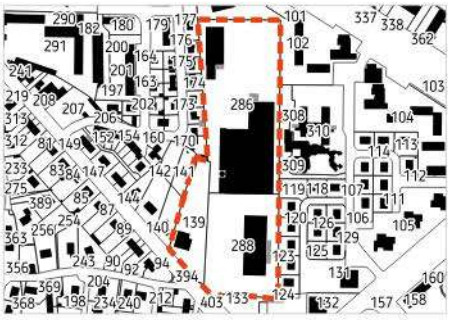
Exemple d'implantation :

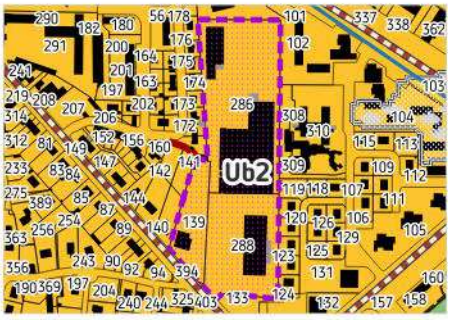
L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 150 logements *(soit une densité de 85 logements par hectare)*, dont 40 logements intermédiaires et 110 logements collectifs.



// SITE ET SITUATION

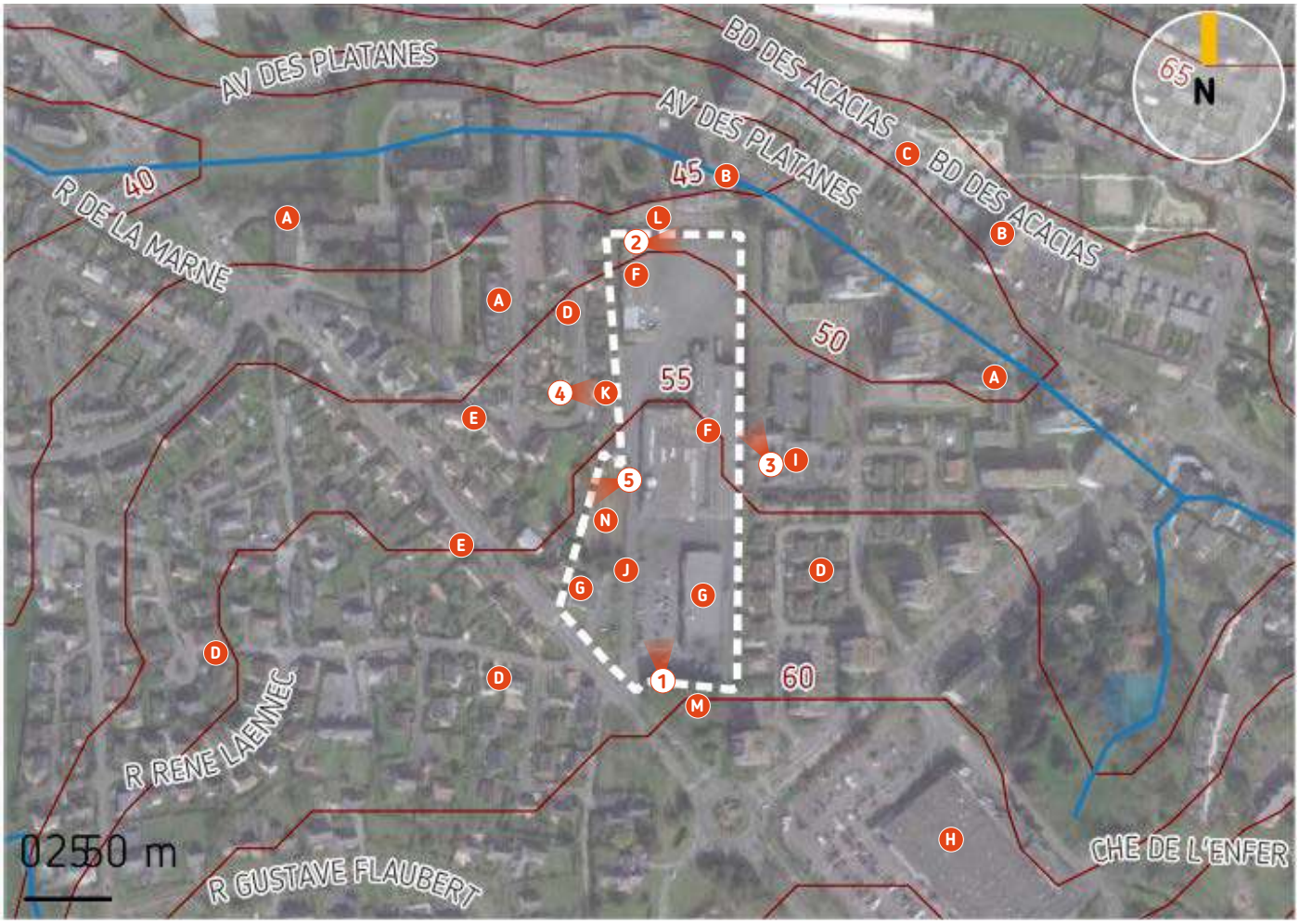




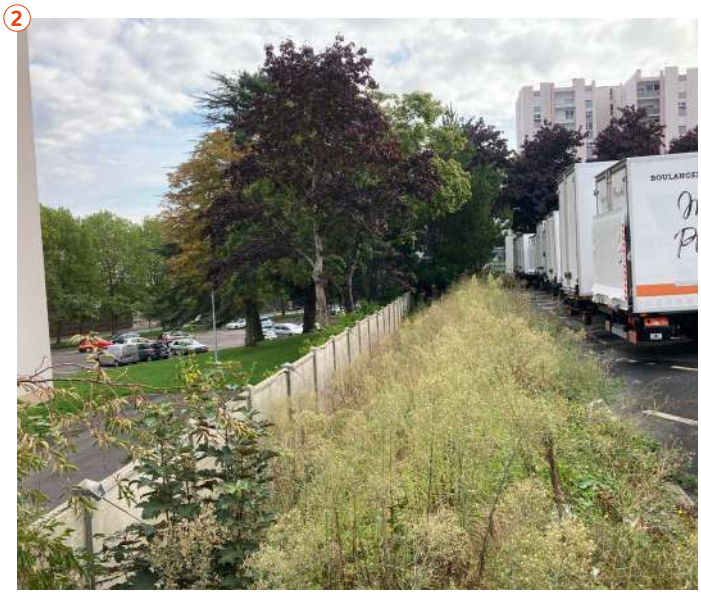


Le site constitue un espace de densification situé au sud-est de la commune de Saint-Lô, à un kilomètre du centre-ville. Il est bordé, au sud-ouest, par la RD974 (rue Maréchal de Lattre de Tassigny), identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER













photographies du site / septembre 2022 © Cittànova

Le site s'insère au sein d'un secteur urbanisé, composé d'un tissu mixte mais organisé de façon fonctionnelle. La fonction résidentielle est assurée par des ensembles d'immeubles de logements collectifs allant du R+4 A au R+12 B, de l'habitat individuel groupé et intermédiaire C, des ensembles de maisons individuelles de type pavillonnaire D et mitoyennes E. Tandis que le secteur de projet, au centre, assure la fonction commerciale et industrielle. En effet, il est actuellement occupé par divers bâtiments d'activités commerciales G (photo 1) et une entreprise de logistique occupe l'essentiel de la surface du secteur F. Le centre commercial situé au sud-est vient également remplir cette fonction H. À proximité directe du site se trouve également la Maison de la Vie associative regroupant divers services et activités ouverts au public I.

Dans l'aménagement présent, l'unique accès au site se fait depuis la RD974 (rue Maréchal de Lattre de Tassigny), par une voie de desserte longeant le site dans sa partie ouest J. Néanmoins, d'autres accès semblent envisageables, avec d'importants aménagements. À l'est, par l'arrière de la Maison de la Vie associative (photo 3), une voie vient buter sur le mur de clôture du secteur de projet I. À l'ouest, le tissu du lotissement offre des percées entre les maisons individuelles (photo 4) K. Au nord, les liaisons piétonnes et le parking des immeubles sont séparés du site par une clôture et un talus (photo 2) L.

Le secteur, en hauteur, est bordé, au nord et à l'est, par un talus (photos 2 et 3) et une haie arborée alignée en limite parcellaire (photo 2). La limite sud est également bordée par une petite surface boisée M. L'ensemble du site est artificialisé, à l'exception de la partie sud-ouest, à l'arrière de Picard et qui fait la transition avec le lotissement pavillonnaire. Le secteur est recouvert d'une végétation en friche, qui semble traversée par un petit canal obstrué par des déchets de type végétaux et gravats (photo 5) N.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

70 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir commerces et logements, dont 30% min. de logements sociaux et 30% en location-accession.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès principal au secteur sera maintenu depuis la RD974 (rue Maréchal de Lattre de Tassigny) ①. La voie de desserte traversera le secteur, s'appuiera sur la voie existante pour contourner l'opération en partie sud ② et sera prolongée au nord, afin de desservir cette partie du secteur et proposer une sortie à double-sens sur l'avenue des Platanes ③ (un aménagement spécifique permettra de franchir le talus et traverser le parking existant jusqu'à la rue des Charmes). Le gabarit de la voie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et aménagée en conséquence. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés, notamment au sud, à destination des usagers des commerces et services ④, ils devront être plantés et un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface sera privilégié. Sur l'ensemble du secteur de projet, des stationnements seront prévus en rez-de-chaussée/niveau semi-enterré des immeubles de logements collectifs. Des accès transversaux seront aménagés afin de créer des porosités et de renforcer le maillage des liaisons douces dans le quartier ⑤.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement existant et veiller à limiter les vis-à-vis avec une implantation et des aménagements spécifiques, notamment au nord-ouest et au sud-est ⑥ (le site étant en contre-haut des lotissements voisins), ainsi qu'au nord (le site étant au pied d'un immeuble collectif R+12) ⑦. Du fait de la mixité des tissus environnants et du potentiel de densification de ce secteur, le secteur accueillera différentes typologies de logements (collectif jusqu'à R+3/4, intermédiaire et mitoyen). Le projet sera soumis au phasage suivant : le secteur nord ❶ en phase 1 / le secteur sud ❷ en phase 2. L'opération en phase ❷ devra prévoir l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

Les haies identifiées seront préservées ⑧ afin de maintenir une frontière physique avec les habitations riveraines. Elles seront renforcées afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations riveraines et les voies d'accès seront plantées ⑨. Le secteur enherbé à l'est sera préservé de toute construction et sera aménagé en espace paysager public ⑩.

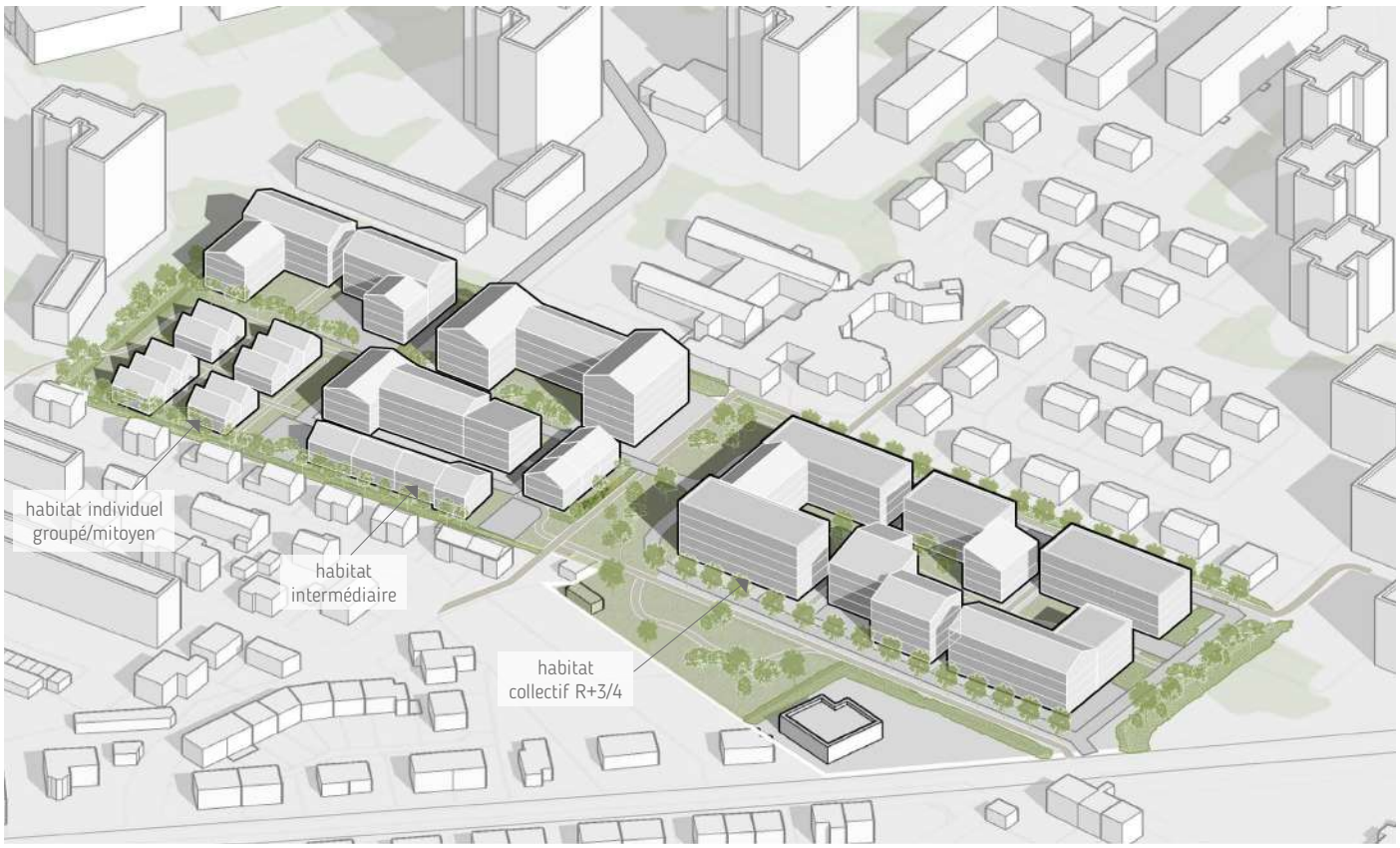






Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 250 logements *(soit une densité de 88 logements par hectare)*, dont 10 logements individuels mitoyens, 15 logements intermédiaires et 225 logements collectifs.

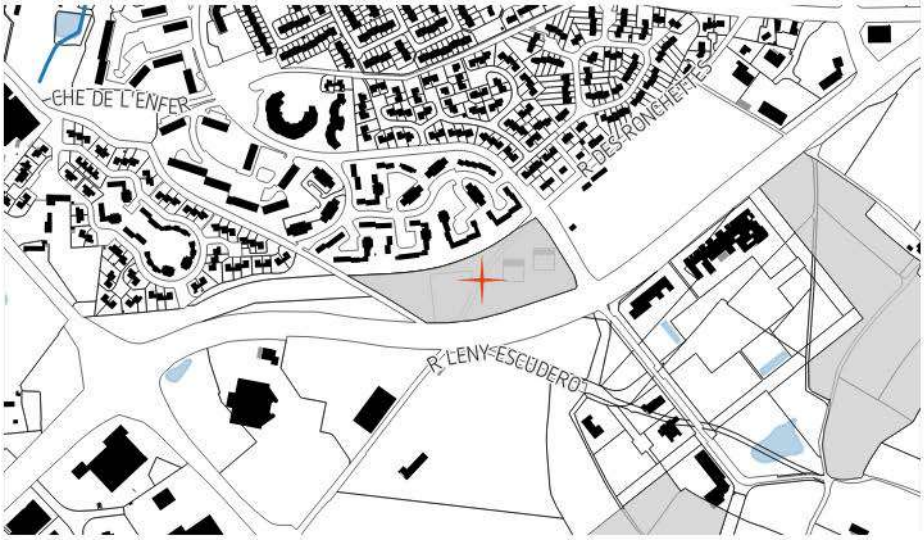


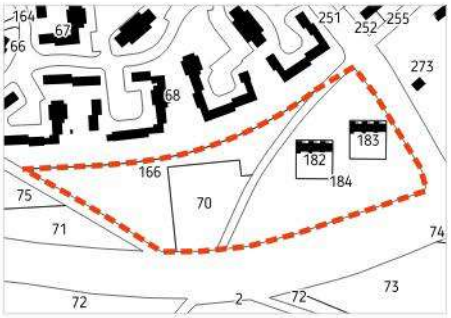
// SITE ET SITUATION

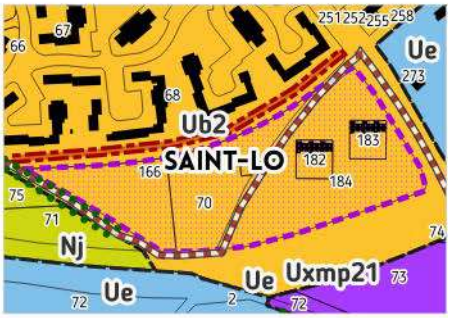
Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_6

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 2.05 ha







Le site constitue un espace de densification situé au sud-est de la commune de Saint-Lô. Il est bordé, au sud, par la RD972 (rocade de l'agglomération), et traversé par un axe identifié au Schéma cyclable (rue du Soleil Levant, puis chemin de la Trapinière).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER











photographies du site / septembre 2022 © Cittànova

Le site s'insère au sein d'un secteur urbanisé, composé de tissus principalement résidentiels et dont les typologies d'habitat varient selon les lotissements : de l'habitat collectif allant du R+2 A au R+4 B, de l'individuel groupé avec des ensembles de maisons mitoyennes C et quelques maisons mitoyennes plus isolées D, et, ponctuellement, quelques maisons individuelles de type pavillonnaire E. De l'autre côté de la rocade, une zone d'équipements occupe le secteur, avec plusieurs installations sportives F, le parc des expositions de Saint-Lô G, ainsi que le Pôle Agglo21 et un château d'eau visible depuis le site (photo 3). Ainsi, le site est à proximité d'un certain nombre d'équipements publics, dont l'offre vient se complémenter au nord, avec un Relais Petite Enfance et quelques commerces et services de proximité.

Le site est d'ores et déjà accessible depuis les voies principales, depuis la rue du Soleil Levant, à l'est H (photo 1). Le chemin de la Trapinière, à l'ouest, bien que carrossable, est actuellement une voie empruntée par les vélos et les piétons I (photo 2). Elle rejoint néanmoins la zone d'activités avec le centre commercial Carrefour et traverse les voies de desserte des lotissements voisins. Enfin, au nord, un cheminement piéton (photo 4) traverse le lotissement et connecte le site à la rue des Hirondelles, voie de desserte du quartier de l'Aurore J. Dans le cadre du schéma cyclable, afin d'assurer la continuité de la voie destinée aux modes doux après la réalisation du projet, le cheminement traversant sera délocalisé au nord du site, sur un emplacement réservé à cet effet K.

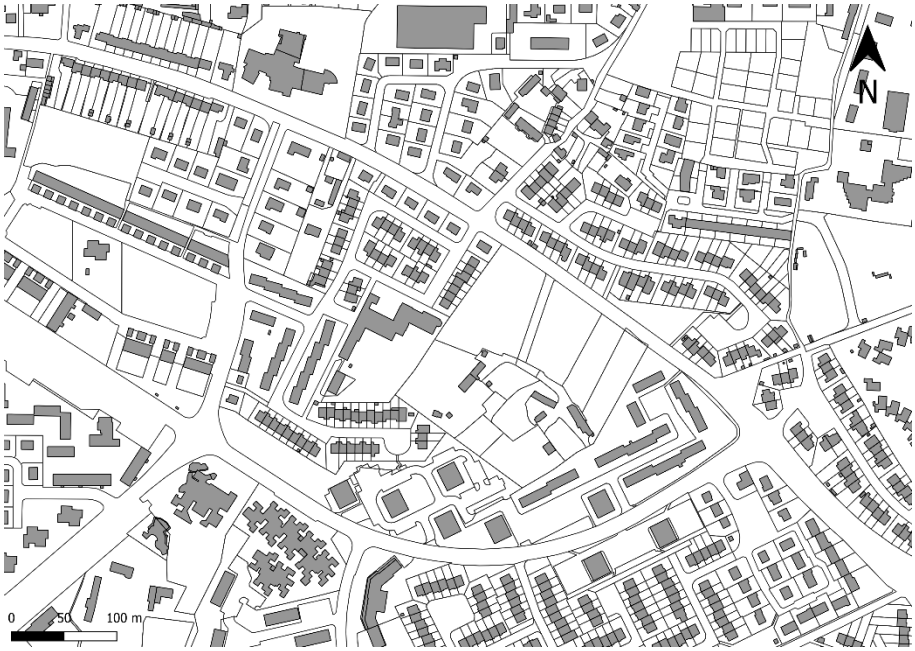
À l'ouest, le site est bordé par un alignement d'arbres le long du chemin de la Trapinière H. De la même façon, quelques motifs végétaux bordent la rue du Soleil Levant L. Au nord, quelques haies de clôture marquent la limite avec les habitations riveraine M. Un terrain de tennis public occupe une partie du site à l'est. Celui est voué à être désaffecté et son emprise sera intégré au projet N (photo 3). À proximité de la rocade, le site peut éventuellement subir quelques nuisances sonores du fait de la circulation O. Néanmoins, situé en hauteur et séparé par un talus d'une hauteur importante, celui-ci en est relativement bien protégé. Le projet veillera toutefois à intégrer cet élément dans son implantation.

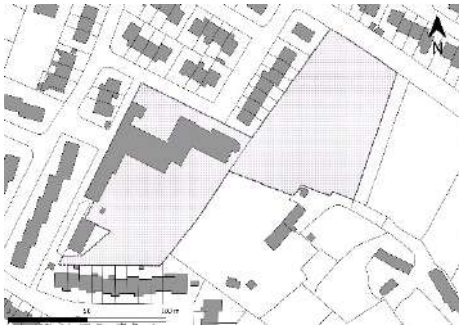
// SITE ET SITUATION

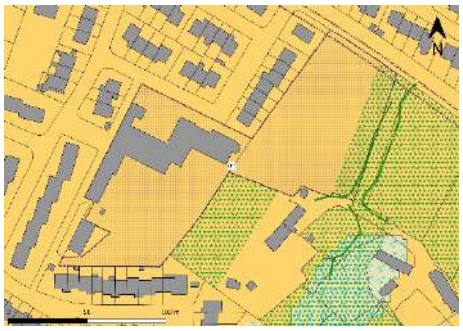
Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_7

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 1,38 ha







Le site constitue un espace en densification situé à l'est de la commune de Saint-Lô, à moins de deux kilomètres du centre-ville. Il est bordé, au nord, par la Rue du Général Koenig, identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.



Phases indéterminées : secteurs A (0,73 ha) et B (0,64 ha)

Secteurs A (0,73 ha)

_Densité minimale attendue pour la sous destination « logement » sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

35 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 70% minimum de logements sociaux.

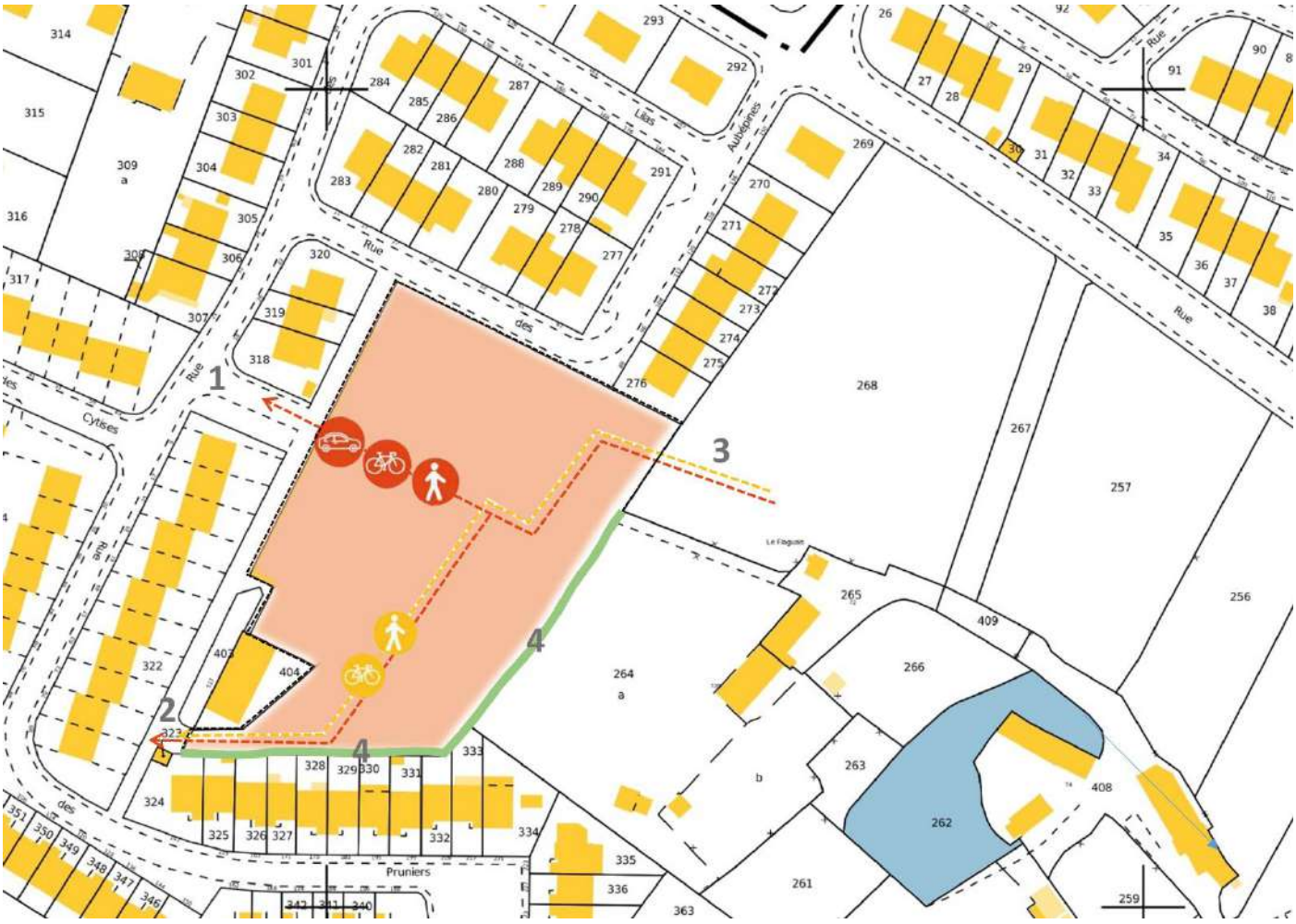
_Aménagement

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès principal au secteur devra se faire depuis la voirie existante en double sens, sur la rue des Lilas (entre les parcelles CX 318 et CX 322) **(1)**. Un accès secondaire sera à prévoir au sud de l'OAP, sur la rue des Pruniers **(2)**. La voirie sera à double sens et sera partagée entre véhicules motorisés et mode doux. Un accès sera réservé depuis le secteur B, à l'est, en sens unique **(3)**.

L'opération veillera à proposer une mixité des typologie d'habitat (exemples : collectif, individuel et/ou semi-collectif).

Les haies bocagères existantes en limite du site seront préservées voir renforcées afin de conserver les limites physiques existantes et préserver l'environnement du site **(4)**.



Secteurs B (0,64 ha)

_Densité minimale attendue pour la sous destination « logement » sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera directement en double sens depuis la voie de desserte, la rue du Général Koenig **(1)**. Une sortie devra être possible vers le secteur A **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration). Afin de respecter une cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les constructions à usage d'habitation seront limitées à R+1+combles. L'implantation des bâtis à l'est, veillera à garantir un dégagement de visibilité sur l'alignement d'arbres existants **(3)**. Les toitures des nouveaux logements devront être à deux pentes afin de garantir une homogénéité avec l'environnement bâti.

Les haies bocagères en limite du site seront préservées, renforcées ou crées afin de conserver les limites physiques existantes avec les parcelles riveraines et préserver l'environnement du site **(4)**.



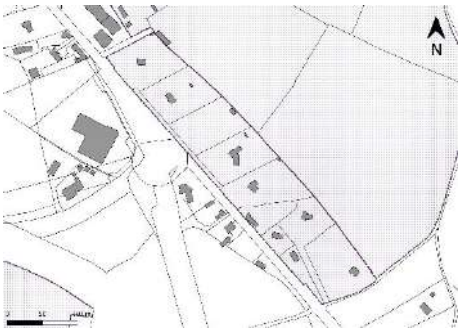
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_8

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 4,16 ha







// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

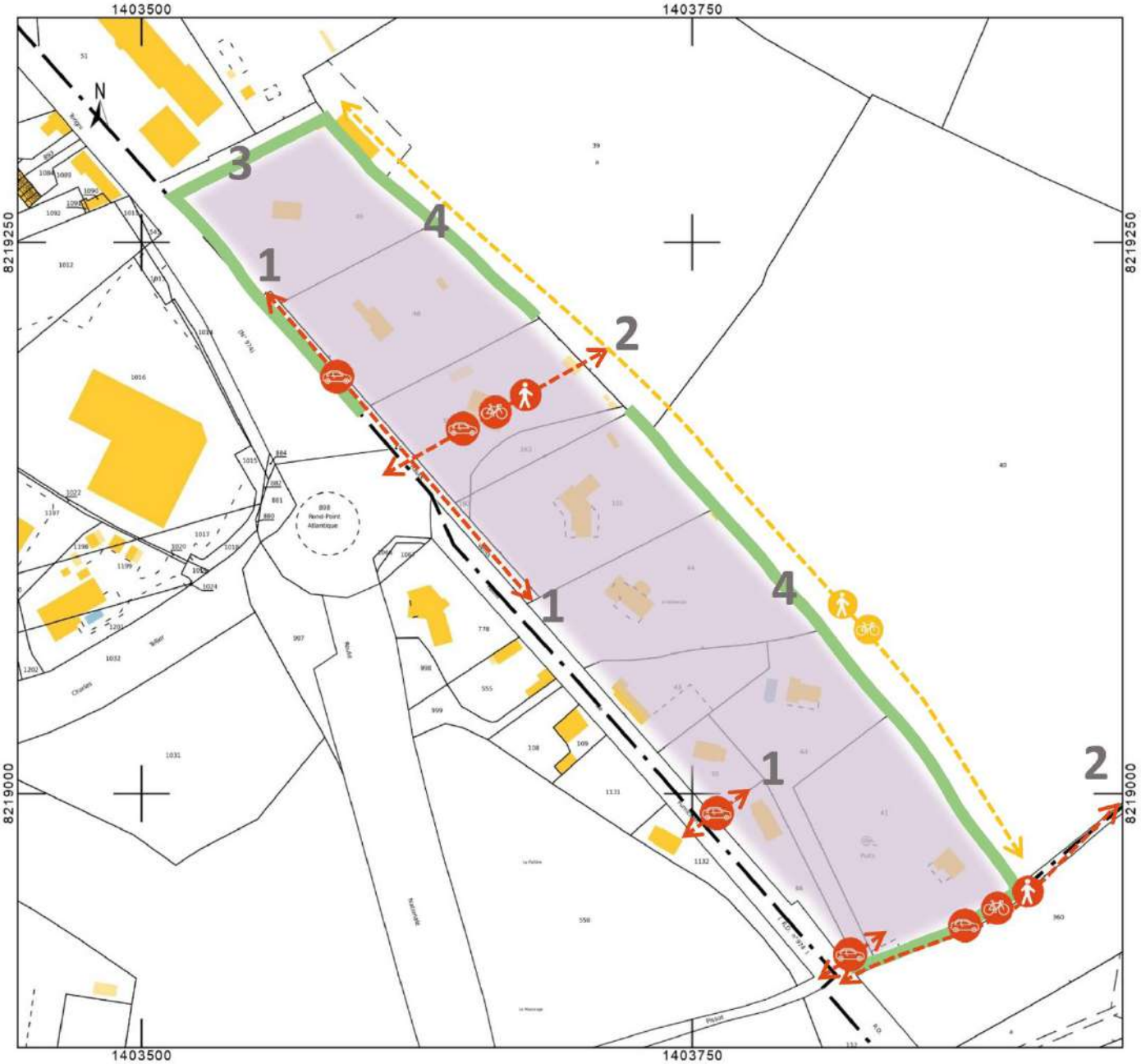
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement

L'accès au secteur se fera directement depuis les accès existants donnant sur la route de Fumichon et le rue de Hauts Vents **(1)**. Le secteur est traversé par deux voies, la rue Madeleine Desdevises et le chemin du Pissot au sud **(2)**.

Les haies bocagères existantes seront conservées et renforcées afin de conserver les limites physiques existantes et l'environnement du site **(3)**. L'aménagement veillera également à la conservation des haies à l'est, afin d'assurer la transition avec la zone économique **(4)**.



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare.

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 25% minimum de logements sociaux. Le site accueillera également de l'habitat adapté aux gens du voyage (10).

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement, à l'est, par la rue du Soleil Levant (1). La voirie sera prolongée, traversera le sud du site à double-sens et devra assurer le retournement des véhicules (2). Au sein du secteur de projet, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Afin de limiter l'espace dédié à la circulation, un espace de stationnement mutualisé pourront être envisagés (3). Le cas échéant, il s'implantera au sud du secteur, le long de la voirie, afin de conforter la vocation d'espace tampon depuis la RD972. L'actuel cheminement piéton sera dévié au nord du secteur, sur l'emplacement réservé à cet effet (4). La continuité entre le site et les liaisons douces existantes vers le quartier de l'Aurore au nord devra être assurée (5).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis, notamment au nord, où une transition entre les habitations et la liaison douce devra être garantie (6). Le secteur pourra accueillir différentes formes de logements (intermédiaires, habitat individuel groupé), tout en assurant la cohérence avec le tissu pré-existant marqué par la mitoyenneté (exemple : maisons en bande) et en limitant la hauteur au R+2.

L'alignement d'arbres le long du chemin de la Trapinière et les autres motifs végétaux identifiés devront être préservés dans leur intégralité (7). Une haie sera implantée en partie sud du secteur, et prolongée sur la longueur du talus (8) afin de renforcer la séparation avec la RD972, déjà garantie par le talus, et d'en limiter les nuisances. Par ailleurs, un espace planté au sud servira d'espace tampon entre la voie et les habitations (9). Les jardins des habitations pourront être orientés vers le sud, sur le principe d'implantation des constructions. Agrémentés de haies, ils veilleront à limiter les vis-à-vis entre les habitations.





Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 32 logements *(soit une densité de 35 logements par hectare)*, dont 10 logements individuels mitoyens et 22 logements intermédiaires.



// SITE ET SITUATION

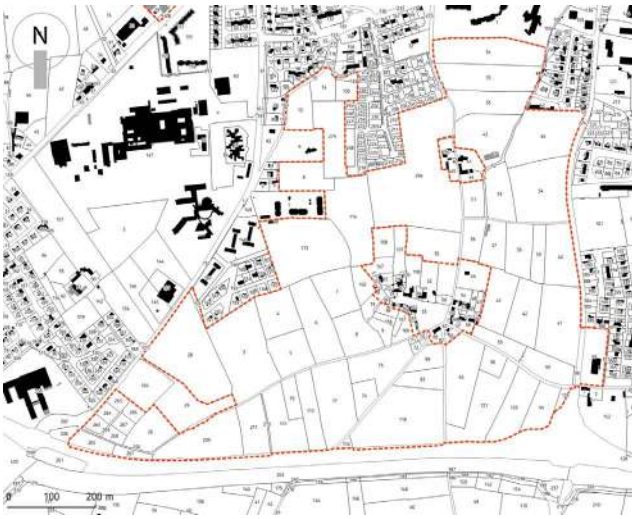
Commune : Saint-Lô > site : 50002_Hutrel

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 62.5 ha



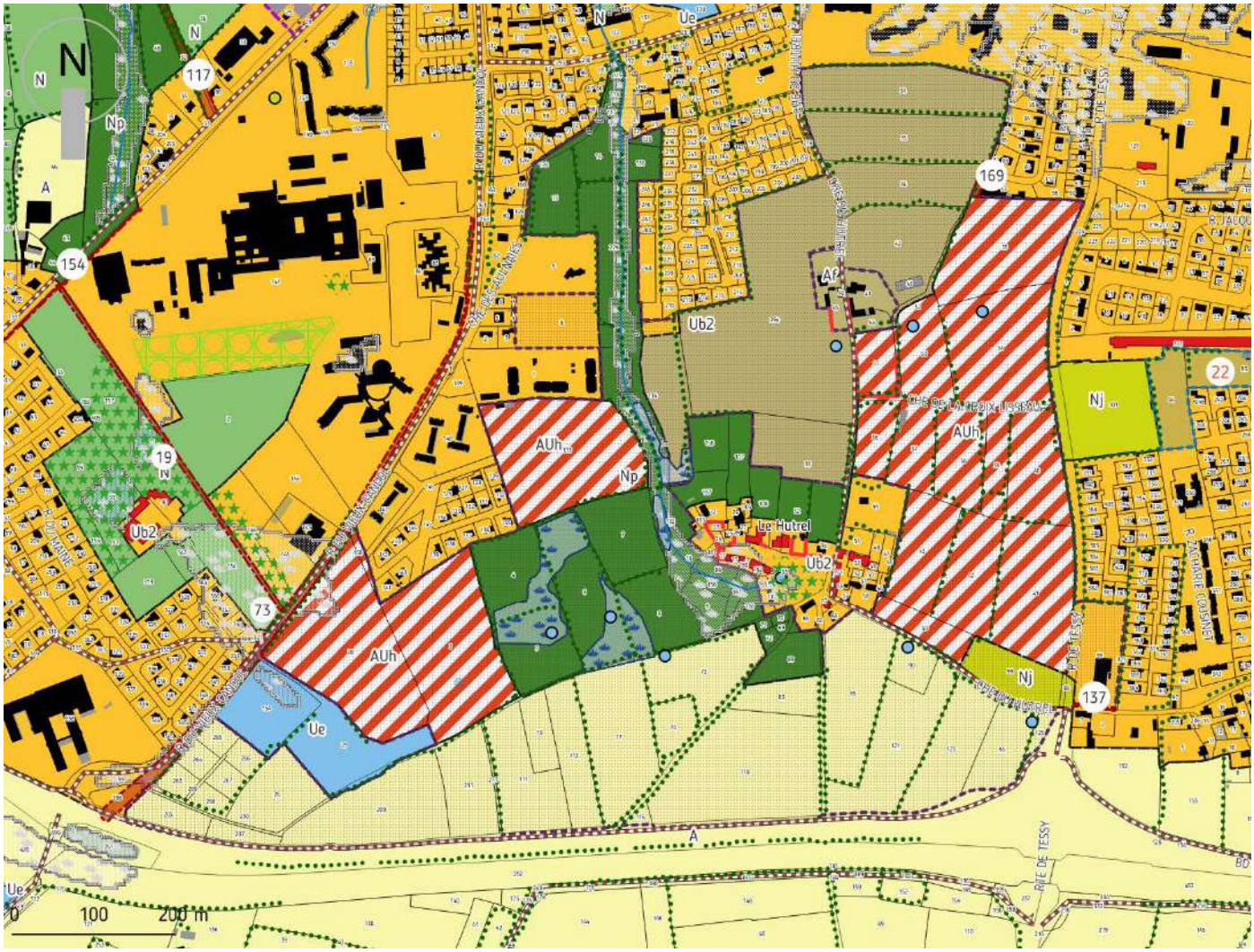
Ce secteur fait l'objet d'une étude dérogatoire « Loi Barnier » (cf. annexe afférente).



Le site dit du Hutrel se trouve au sud-ouest de la zone agglomérée principale de la ville de Saint-Lô, au nord de la RD972 (boulevard de Strasbourg) et de la RN174.

A noter : les éléments de diagnostic ci-après sont issus du diagnostic réalisé par la ville de Saint-Lô accompagnée par le bureau d'études PLANIS, dans le cadre d'un dossier de création de ZAC. Les éléments ci-après synthétisent ce diagnostic. Pour de plus amples information, nous invitons le lecteur à consulter le diagnostic complet.






© Cabinet Lallouet

FONCTIONS URBAINES - CONSTATS

Mobilités douces

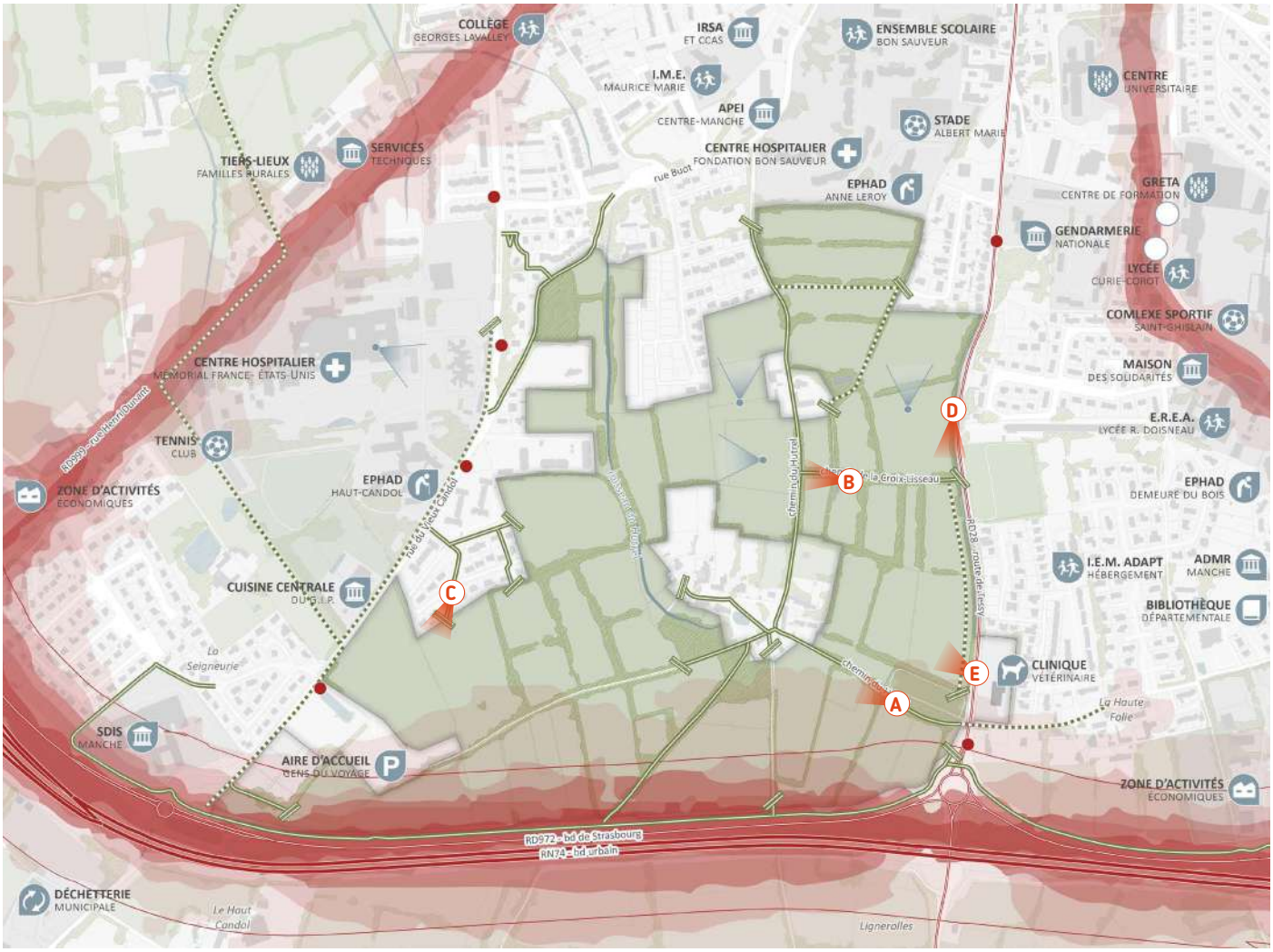
- **01.** Réseau de chemins vicinaux qui traversent le site, dont le chemin du Hutrel essentiel pour les échanges avec le centre-ville
- **02.** Ruptures des liaisons douces entre les quartiers riverains
- **03.** Mauvaise sécurisation pour les piétons à proximité des grands axes
- **04.** Part des déplacements domicile-travail à vélo faible (2%), mais en évolution
- **05.** Relief et discontinuités identifiées comme des freins pour les cyclistes

Réseau viaire

- **RN74 :** voie à grande circulation, bruyante mais bordée de talus plantés qui l'isolent
- **RD972 :** voie à grande circulation, pas de traitement paysager en lisière avec le site et aucun accès autorisé vers le site
- **RD82/Route de Tessy :** voie structurante et profil très routier ne permettant pas de connexions avec l'opération sans aménagements adaptés
- **Route du Vieux Candol :** type «route de campagne» en bordure du site
- **Arrêts de bus** non sécurisés et distants (environ 600m)

Équipement du quartier

- **01.** Situation urbaine attractive (un «bout de campagne» à 1.5km du centre-ville)
- **02.** Facilité d'accès aux zones d'activités, grands axes et centre-ville
- **03.** Inséré au sein de plusieurs pôles d'équipements majeurs pour l'agglo
- **04.** Secteur à proximité directe du pôle d'attractivité d'enseignement supérieur et des pôles d'emplois (pôles de santé et d'administration)
- **05.** Réseaux d'eau potable, eaux usées et gaz suffisants
- **06.** Réseau d'eaux pluviales saturé



équipements

co-visibilités et vue le paysage urbain

voies structurantes

arrêts de bus urbain (lignes B et S)

liaisons douces

liaisons douces en projet

ruptures dans les liaisons douces

nuisances sonores (plus de 75dB)

nuisances sonores (entre 55-60dB)

bande d'inconstructibilité de 100m depuis la voie

localisation des photographies

Mobilités douces

01. garantir l'accessibilité du réseau

- réduire les freins (relief, sécurité...) pour les vélos avec des itinéraires adaptés
- apaiser certaines voies existantes

02. renforcer ou connecter le réseau existant

- assurer la connexion avec le centre-ville
- assurer les connexions avec la Haute Folie
- relier le secteur au chemin de Halage de la Vire en jalonnant les anciens chemins vicinaux

03. anticiper les flux domicile/travail-écoles

- garantir des liaisons douces accessibles à tous vers les pôles dédiés
- offres alternatives notamment pour les élèves (transports en commun, véhicules...)

Réseau viaire

01. gestion des flux à l'intérieur du secteur

- système d'accès dimensionné aux futurs flux tout en limitant la circulation par les chemins vicinaux afin de les préserver
- assurer la sécurité des nouveaux accès vers les voies attenantes (principalement route de Tessy)

02. limiter les nuisances liées à la proximité avec les axes structurants

- déclasser et apaiser la route de Tessy pour limiter sa vitesse et prévoir des connexions
- prendre en compte le bruit en lien avec les axes classés à grande circulation

03. faciliter les accès aux transports

- renforcer les arrêts de bus, sécuriser les cheminements, assurer une transversalité...

Équipement du quartier

01. tirer partie de la proximité avec les pôles d'attractivité et d'emplois

- offrir une diversité de logements adaptés aux différents profils d'usagers du quartier
- anticiper les déplacements domicile-travail

02. questionner le besoin en commerces et services de proximité dans le futur quartier

- assurer des services avec l'implantation d'un équipement central aux usages multiples

03. assurer la bonne desserte des réseaux

- gérer les eaux pluviales sur le secteur pour éviter tout rejet d'eau dans les réseaux
- anticiper le raccord aux réseaux existants, la traversée du site par le futur réseau de chaleur et les interconnexions en eau potable

Chemin du Hutrel et chemin de la Croix-Lisseau : chemin creux bordés de haies bocagères et de murets en pierre

A



B



Voiries et liaisons douces à connecter

C



Route de Tessy : profil encaissé, absence de liaisons douces et accès agricole existant à travers la haie

D



E



CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER - CONSTATS

Bocage

- Un maillage bocager dense (12.23km, soit 195ml par Ha), mais fragilisé à certains endroits, par l'urbanisation et par l'évolution des terres agricoles
- Des haies bocagères de qualité avec les trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) sur talus
- Une trame verte continue au sein du secteur, mais discontinue en limite à cause de l'urbanisation et les ruptures routières (sauf vers l'ouest jusqu'à la Vire)
- Réservoir de biodiversité : 50 espèces faune-flore protégées ou menacées, notamment proche de zone humide

Présence de l'eau

- Une forte présence de l'eau et des témoins qui forment un patrimoine naturel riche (7 puits, 2 sources et 6 mares, dont une aménagée au centre du hameau du Hutrel)
- Un petit cours d'eau qui prend sa source au hameau, traverse le site vers le nord ouest en direction de la Vire et crée un petit vallon (busé après la rue du Buot)
- Présence d'au moins 5 zones humides (1.73Ha, soit 2.6% du secteur)
- Trame bleue assurée par le ruisseau, mais non fonctionnelle car busée et stoppée au nord par l'urbanisation

Paysage de proximité

- Présence de toutes les composantes du paysage bocager (haies, chemins vicinaux, prairies, vallons, bâti ancien...) qui donne une ambiance particulière au site
- Une co-visibilité importante vers et depuis l'hôpital marqueur du paysage, et des vues sur le centre ville et le grand paysage
- Une qualité de vie notable pour les habitants du hameau
- Un paysage cultivé : jardins familiaux, cultures et prairies (5 exploitations), animaux...



secteurs de projet actuellement en prairie
prairies bocagères (plus ou moins humides)
cultures céréalières
jardins familiaux
espaces boisés
maillage de haies bocagères
ruptures dans le maillage bocager
trame verte
rupture paysagère ou obstacles à la trame verte
espace paysager
vues sur le paysage bocager
murets en pierre
cours d'eau et vallon
zones humides avérées
0 100 200 300 400 500
mares
sources
puits maçonnés
puits au ras du sol

Bocage

01. préserver les linéaires de haies

- enjeux environnementaux (faune sauvage et biodiversité, érosion des sols, infiltration..)
- enjeux humains (effet brise vent, appréciation du paysage)

02. urbaniser sans préjudice

- garantir une marge de recul entre les linéaires de haies et les habitations
- limiter les percements d'accès au maximum

03. intensifier le rôle environnemental

- préserver le réservoir de biodiversité et en assurer le rôle pédagogique
- assurer les continuités écologiques (TVB)
- intégrer la gestion des eaux pluviales au secteurs d'aménagement

Présence de l'eau

01. préserver les zones humides

- enjeux environnementaux (biodiversité, autoépuration des eaux permettant de maintenir la qualité de l'eau et régulation hydrologique limitant les crues)
- enjeux humains et pédagogiques (fonctions paysagères et récréatives, randonnée, observation...)

02. urbaniser sans préjudice

- assurer la bonne gestion des eaux pluviales
- garantir des distances suffisantes avec les cours d'eau, points d'eau et zones humides
- ne pas impacter l'écoulement du chemin

Paysage de proximité

01. s'inscrire dans le paysage et préserver la qualité de vie

- identifier l'ambiance du secteur comme socle du projet paysager et « un esprit de village à la campagne » à préserver
- valoriser les vues en étant particulièrement vigilant aux co-visibilités

02. valoriser l'identité du Hutrel

- valoriser l'importante biodiversité du site comme une richesse propre au site
- préserver et renforcer les espaces de promenade, de loisirs et les espaces verts accessibles au public

03. préserver la dimension agricole

- développer un projet nourricier (ferme urbaine, jardins partagés)
- assurer la compatibilité avec l'activité agricole

Linéaires de haies bocagères

A



Présence de zones humides au sein du secteur de projet

B



Abattage des haies en limite des secteurs urbanisés

C



Présence de puits, maçonnés ou non, sur le secteur

D



CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PROGRAMMATIQUE - CONSTATS

Tissu urbain / hameau du Hutrel

- Un noyau vernaculaire historique qualifié de «petit village gaulois» par les locaux
- Une ambiance champêtre renforcée par le petit patrimoine et le mobilier rural (murets, clôtures, puits...)
- Tissu urbain historique relativement dense (R+1, mitoyenneté, alignement, volumes organisés autour d'une cour commune) et stationnement géré à distance de l'espace public
- Hameau organisé en îlots protégés par le maillage bocager (écrin) et autour d'un espace commun paysager et singulier

Tissu urbain / quartiers riverains

- **Tissu pavillonnaire** : systématisation des implantations, place dominante de la voiture, quartiers sans identités propres, absence d'alignement à la voirie et quelques habitations isolées
- **Opérations d'habitat collectif** : mauvais traitement des lisières, pas d'espaces communs, espaces verts sans usages, grands parkings peu paysagés et clôturés, formes urbaines massives en R+2
- Aire d'accueil des gens du voyage en limite du secteur
- Absence d'espaces urbains qualitatifs (à l'exception du hameau du Hutrel)

Habitat et équipements

- Une majorité de logements collectifs et individuels pavillonnaires construits ces dernières années
- Des lacunes pour l'offre d'individuels groupés (40 sur 335 logements construits entre 2010 et 2019)
- Projet de légumerie pour l'hôpital et les écoles (unité de maraichage de Gourfaleur insuffisante et à renforcer)
- Certains équipements et établissements éducatifs du secteur en demande d'équipements supplémentaires, notamment sportifs



espaces publics ou communs qualitatifs

noyau vernaculaire du Hutrel

périmètre de protection MH

patrimoine bâti MH

patrimoine bâti non-MH

Périodes du bâti

après 2020

2010-2020

1990-2010

1970-1990

1950-1970

avant 1950

sans donnée

Typologie des opérations

collectif années 2000

collectif années 1970

lot. pavillonaire après 2020

lot. pavillonaire 2010-2020

lot. pavillonaire 1990-2010

lot. pavillonaire 1970-1990

lot. pavillonaire 1950-1970

CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PROGRAMMATIQUE - ENJEUX

Tissu urbain / hameau du Hutrel

01. s'insérer dans le tissu existant et valoriser le petit patrimoine

- ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du hameau en traitant les lisières avec soin
- préserver l'esprit de campagne au cœur du futur quartier

02. valoriser le petit patrimoine

- parcours pédagogique (mur à abeilles, histoire, zones humides, parcours de l'eau...)

03. garantir une qualité environnementale du projet à la hauteur du site

- qualité architecturale, énergie grise, performances énergétiques, sobriété...
- appuyer le projet sur le maillage bocager et la topographie

Tissu urbain / quartiers riverains

01. s'insérer dans le tissu existant

- prise en compte du périmètre MH Hôpital
- assurer la qualité des lisières et la gestion des co-visibilités avec les autres quartiers
- compléter/finaliser l'urbanisation des opérations récentes et riveraines

02. créer une identité en rupture

- cultiver un état d'esprit de projet vertueux
- susciter un intérêt à rejoindre le quartier

03. générer des échanges

- création de nouveaux espaces communs/publics fédérateurs au sein du futur quartier

Habitat et équipements

01. diversifier l'offre en logement

- assurer une densité suffisante et une diversité des formes urbaines
- renforcer l'attractivité de l'opération avec des projets innovants (appels à projet, habitat participatif...)

02. garantir une mixité générationnelle et sociale suffisante

- assurer une offre ciblée destinée aux personnes à bas revenus et ne pas sectoriser les opérations/programmes
- proposer des formes urbaines favorisant l'intergénérationnel et fluidifiant le parcours résidentiel

03. renforcer le projet nourricier

- assurer un projet agricole qui répond aux besoins identifiés dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial de Saint-Lô Agglo
- créer un espace de vente et d'échanges convivial et fédérateur

04. programmer l'équipement

- définir précisément sa localisation et son niveau de rayonnement
- garantir la facilité d'accès à l'équipement sans nuire aux chemins creux

Lotissement pavillonnaire récent en limite du site

A



© Cittànova - 15/11/2023

Opération d'habitat collectif

B



© Cittànova - 18/04/2023

Tissu historique mitoyen, R+1(+ combles) aligné sur l'espace public

C



© Cittànova - 15/11/2023



© Cittànova - 15/11/2023

Accès sur l'arrière cour



© Cittànova - 15/11/2023

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation du site et programmation et aménagement :

Orientation d'aménagement – Schéma (légende propre à l'OAP, ne pas se référer à la légende commune)



Réserve dédiée à un projet nourricier, type ferme urbaine ou autres unités de production

Espaces «naturels», parc du Vallon, zone humide, jardin...

Zones humides à préserver et/ou mettre en valeur

Terrains agricoles

Jardins familiaux préservés ou développés

Frange à boiser (protection du bruit, bois de chauffage, biodiversité, accompagnement de la voie verte, etc.)

Poches à urbaniser selon le phasage suivant :

- phase 1 : ***secteurs*** 1 (5.08 ha) puis 2 (2.46 ha)
- phase 2 : ***secteur*** 3 (12.25 ha)
- phases indéterminées : ***secteurs*** 4 (0.72 ha) et 5 (0.74 ha)

Haies bocagères à conserver/regénérer/entretenir. Le report exceptionnel est possible avec la reconstitution de haies.

Haies bocagères à planter

Principes d'accès aux secteurs

Liaisons douces et principes de liaisons douces

Préserver les cônes de vue

La réserve dédiée à un projet nourricier, type ferme urbaine...

L'implantation des ouvrages construits sera pensée de telle sorte que ceux-ci (serres, hangars, cabanons...) soient intégrés dans le grand paysage et depuis les espaces de promenades du site.

Les sources et puits présents sur le site serviront, si possible techniquement, à l'arrosage des parcelles. Les haies bocagères au sein et au pourtour du site seront conservées/régénérées/entretenues.

Les espaces « naturels »

Un soin tout particulier sera porté aux franges et limites entre ces espaces et les secteurs urbanisés existants ou à venir, ainsi qu'avec les sites du projet nourricier. Les haies existantes seront prioritairement conservées/régénérées/entretenues. D'autres lisières pourront être mises en place mais elles devront être vertueuses en termes de paysage donné à offrir depuis les espaces naturels et les chemins de promenade.

Les espaces seront aménagés sobrement dans le respect du paysage et des zones humides. Des jeux simples ou parcours sportifs pourront y être intégrés.

Au sud-ouest du site, une large bande sera réservée pour le passage des animaux dans la continuité du corridor écologique reliant la zone humide au vallon à la Vire. Cette bande bocagère laissera place à un chemin praticable par les habitants du quartier, et les Saint-Lois, pour relier le chemin du Manoir de Vaucelle.

Les terrains agricoles

Les terrains agricoles au sud du site conserveront leur statut. Les cultures pourront éventuellement servir aux matériaux de construction (paille, chanvre, lin...).

Des haies bocagères seront replantées le long des chemins vicinaux afin de renforcer le maillage bocager et participer à la gestion des eaux pluviales.

Une frange boisée sur un merlon (ouvrage à déterminer par une étude sur le bruit) pourra être planté en limite sud du site afin d'atténuer les nuisances sonores générées par le double barreau routier.

Les zones humides

Les zones humides et leurs abords (habitat faunistique et floristique d'intérêt fort) seront préservés et mis en valeur, afin de renforcer la valeur du site, tant en termes de paysage qu'en termes d'écologie.

Un parcours de sensibilisation pourra être mis en place sur la thématique des zones humides, avec des aménagements sobres et adaptés à cet environnement sensible.


© Planis


© Planis


© Planis


© Planis


© Planis


© Planis

Secteur 1 (5.08 hectares)

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

40 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Poche à urbaniser de type « écoquartier ». Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements aidés (préférentiellement location-accession).

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur pourra se faire depuis les accès existants, sur les rues Roger Ferdinand (1) et Mgr Bernard Jacqueline (2), préférentiellement en sens unique. L'autre accès principal (préférentiellement en sortie) pourra se faire directement depuis la rue du Vieux Candol (3). Afin de limiter l'espace dédié aux véhiculess, des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés (4) (position indicative). Ces espaces de stationnement devront être plantés afin qu'ils soient le plus masqués possible de l'espace public et un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface sera prévu.

Des liaisons douces traversantes (5) permettront de relier au plus court et de façon sécurisée les points d'intérêt et promenades à proximité. Une bande sera réservée au sud, afin de réaliser une voie verte (promenade piéton-cycles) (6). Elle pourra être séparée des logements par un aménagement paysager et largement boisé, afin de jouer un rôle de barrière sonore et visuelle. Les liaisons douces veilleront à être connectées aux transports en commun sur la rue du Vieux Candol (7).

La densité pourra être modulée au sein de l'opération, afin d'assurer une insertion urbaine, paysagère et architecturale en cohérence avec le contexte (plus dense le long de la rue du Vieux Candol, moins dense à l'est par exemple). L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement existant et veiller à limiter les vis-à-vis avec les logements riverains. Au sud-est, les constructions veilleront à s'implanter avec un recul suffisant vis-à-vis de la zone humide (8).

Les effets de quartier « systématique » tant en conception architecturale qu'en conception des espaces extérieurs (profil de voirie notamment) seront évités. Du fait de la mixité des tissus environnants et du potentiel de ce secteur, les programmes d'habitat chercheront à être diversifiés en termes de typologie et de structure (logements intermédiaires et collectifs, maisons de ville organisées en rue, maisons organisées en cour...). Une majorité de ces logements seront semi-collectifs/intermédiaires et collectifs, en R+2 maximum. Le projet visera à offrir des logements à énergie positive, et une production d'énergies renouvelables pourra éventuellement être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Au moins un espace de rencontre sera prévu à l'échelle du secteur (9) (position indicative). Les espaces végétalisés chercheront à être généreux tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Ils pourront être valorisés afin de favoriser la biodiversité, participer à l'agrément des espaces et porter une vocation d'espace collectif (par exemple, les étendues gazonnées sans usage, a minima paysager, seront évitées). Un soin tout particulier sera porté en limite des zones d'espaces naturels, notamment en limite sud, qui pourra être bordée par un merlon planté (10), participant à atténuer les nuisances sonores. Les haies existantes seront prioritairement conservées/régénérées/entretenues (11) et de nouvelles haies pourront être plantées en limites nord, afin de garantir la transition avec les constructions riveraines. D'autres lisières pourront être mises en place, afin d'assurer des transitions harmonieuses. Dans ce cas, elles devront être vertueuses en termes de paysage donné à voir depuis les espaces naturels et les chemins de promenade. L'aménagement cherchera à gérer les eaux pluviales sur place autant que possible et à multiplier les zones tampons sur l'espace public, afin de gérer les eaux au plus près de là où elles tombent.



Exemple d'implantation :
L'exemple ci-dessous propose une opération d'environ 170 logements *(soit une densité de 40 log/Ha sur l'espace dédié à l'habitat).*

40 logements individuels mitoyens
60 logements intermédiaires R+1
70 logements intermédiaires R+2



Secteur 2 (2.46 hectares)

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

50 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Poche à urbaniser de type « écoquartier ». Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements aidés (préférentiellement location-accession).

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera directement depuis les accès existants du lotissement, par les rues Marin Marie (1) et Abbé Marcel Lelégard (2). La voie de desserte traversera le secteur afin d'assurer un bouclage et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Afin de limiter l'espace dédié aux véhicules, des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés (3) (position indicative). Ils devront être plantés, ils seront autant que possible masqués de l'espace public avec des aménagements paysagers adéquats et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface.

Des liaisons douces traversantes permettront de relier au plus court et de façon sécurisée les points d'intérêt, dont les futures promenades du vallon et de la zone humide (4) et les chemins du Hutrel et de la Croix Lisseau (5). Une bande dédiée aux circulations douces sera réservée à l'est, le long du cours d'eau, afin de réaliser une voie verte (promenade piéton-cycles) (6) et permettre, dans le même temps, de mettre à distance les constructions de la zone humide et du cours d'eau par des aménagements paysagers (7). Une seconde bande pourra être réalisée dans le prolongement de la rue Marin Marie (8).

La densité pourra être modulée au sein de l'opération, afin d'assurer une insertion urbaine, paysagère et architecturale en cohérence avec le contexte (plus dense au nord, moins dense au sud-ouest par exemple). L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement existant et veiller à limiter les vis-à-vis avec les logements riverains. Un recul des constructions sera attendu à l'est vers la zone humide et le cours d'eau (7). Au sud, les constructions pourront s'implanter avec un recul vis-à-vis de la haie permettant de faciliter sa préservation et son entretien (un cheminement piéton pourra éventuellement être aménagé à cet effet) (9).

Les effets de quartier « systématique » tant en conception architecturale qu'en conception des espaces extérieurs (profil de voirie notamment) seront évités. Du fait de la mixité des tissus environnants et du potentiel de ce secteur, les programmes d'habitat chercheront à être diversifiés en termes de typologie et de structure (logements intermédiaires et collectifs, maisons de ville organisées en rue, maisons organisées en cour...). Une majorité de ces logements seront semi-collectifs/intermédiaires et collectifs, en R+2 maximum. Le projet visera à offrir des logements à énergie positive, et une production d'énergies renouvelables pourra éventuellement être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Au moins un espace de rencontre sera prévu à l'échelle du secteur (10). Les espaces végétalisés chercheront à être généreux tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Ils pourront être valorisés afin de favoriser la biodiversité, participer à l'agrément des espaces et porter une vocation d'espace collectif (par exemple, les étendues gazonnées sans usage, a minima paysager, seront évitées). Un soin tout particulier sera porté en limite des zones d'espaces naturels, notamment à l'est (7). Les haies existantes seront prioritairement conservées/régénérées/entretenues (11) et de nouvelles haies seront plantées en limites ouest (12), afin de garantir la transition avec les constructions riveraines. D'autres lisières pourront être mises en place, afin d'assurer des transitions harmonieuses. Dans cas cas, elles devront être vertueuses en termes de paysage donné à voir depuis les espaces naturels et les chemins de promenade. L'aménagement cherchera à gérer les eaux pluviales sur place autant que possible et à multiplier les zones tampons sur l'espace public, afin de gérer les eaux au plus près de là où elles tombent.



Exemple d'implantation :
L'exemple ci-dessous propose une opération d'environ 110 logements *(soit une densité de 50 log/Ha sur l'espace dédié à l'habitat).*

15 logements individuels mitoyens
25 logements intermédiaires R+1
70 logements collectifs R+2



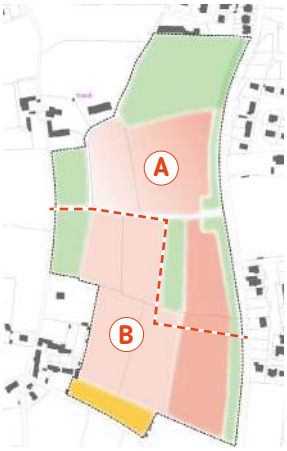
Secteur 3 (12.25 hectares)

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Poche à urbaniser vertueusement et de manière innovante dans le respect du bocage existant. Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements aidés (préférentiellement location-accession).



_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en deux phases : une tranche A et une tranche B. **Il fait l'objet d'un cahier de prescriptions annexé au règlement, auquel il faudra se référer.**

La circulation au sein du secteur pourra se faire par différents accès. Au centre, un accès véhicule sera prévu depuis la route de Tessy sur la première portion (environ 50m) du chemin de la Croix-Lisseau 1. L'aménagement veillera à préserver son profil et ses haies adjacentes. Les autres portions du chemin resteront carrossables, mais ne seront accessibles qu'aux modes doux 2. À sens unique entrant, cet accès connectera les secteurs nord et sud par des voies de desserte les traversant 3. Un second accès, à double-sens, sera aménagé depuis la route de Tessy, par l'accès existant à travers la haie 4. Au sud-est, l'accès, à sens unique entrant, se fera par le chemin du Hutrel (partagé avec les habitants du hameau) 5. Les futurs habitants de l'opération circuleront sur la voie de desserte 6, toujours à sens unique, jusqu'à la sortie aménagée au niveau de l'accès agricole existant 7. La réalisation de l'ensemble de ces accès est conditionnée à la sécurisation de la route de Tessy (vitesse, visibilité...). À l'intérieur des secteurs, le maillage sera limité, l'aménagement des voies de desserte veillera à éviter les impacts sur les haies bocagères ; pour cela, elles emprunteront autant que possible les accès agricoles existants à travers les haies. Afin de limiter l'espace dédié aux véhicules, des espaces de stationnement mutualisés et déportés seront envisagés. L'aménagement cherchera à limiter à 1.3 le nombre de places de stationnement par logement (hors stationnement visiteurs qui sera regroupé). Leur intégration paysagère devra être une priorité dans l'aménagement (ils seront préférentiellement masqués de l'espace public). Ils devront être dimensionnés de façon à assurer suffisamment d'espaces plantés et de connexions aux liaisons douces, et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 60% de leur surface. Le long du chemin du Hutrel, le secteur pourra être laissé pour partie en prairie ouverte au public pour se stationner les jours de manifestation au Hutrel et/ou en parking visiteurs 8.

Une large place sera accordée aux modes de déplacements doux. De nombreuses liaisons douces relieront les espaces de stationnements aux logements et seront connectées aux grands axes et points d'intérêt, dont la ferme urbaine 9, les futures promenades du vallon et les chemins du Hutrel 10 et de la Croix Lisseau 2. Par ailleurs, la partie sud du chemin du Hutrel, fréquentée par les véhicules, pourra être longée d'un cheminement piéton afin de sécuriser les déplacements 11. La connexion vers le nord pourra être assurée par une liaison douce aménagée sur l'emplacement réservé à cet effet 12. Une voie verte sera également prévue le long de la route de Tessy 13. Une passerelle piétonne, franchissant la route de Tessy, pourra connecter le secteur à l'est, vers le quartier de la Métairie/Haute-Folie 14. Au centre du secteur, un large espace public sera aménagé comme axe de circulation central pour les modes de déplacement doux 15.

Le secteur sera doté d'espaces publics accueillants 15 et au moins un équipement/espace de rencontre fédérateur pour l'ensemble du quartier (avec un point de vente, par exemple) 16 (position indicative). Les puits et autres éléments patrimoniaux seront valorisés et intégrés aux espaces publics 17. Les espaces végétalisés seront généreux tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Les haies bocagères existantes seront conservées/régénérées/entretenues, le maillage existant préservé et les talus dégarnis seront « rechargés ». Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10m depuis les haies bocagères à deux ou trois strates composées de sujets âgés de haut jet (5m pour les haies arbustives). Les vues veilleront à être préservées et les co-visibilités limitées depuis le centre-ville. La végétation participera à l'agrément des espaces, principalement aux abords du mail central 15. La parcelle au nord du secteur 18 et les parcelles à la croisée des chemins de la Croix Lisseau et du Hutrel seront préservées et pourront donner lieu à un espace de rencontre 19. Les murs en pierre de l'ancien cimetière seront conservés/restaurés. L'aménagement cherchera à gérer les eaux pluviales sur place autant que possible et à multiplier les zones tampons sur l'espace public.

Le quartier sera innovant tant en termes d'urbanisme, d'architecture, de façon d'habiter, ou de manière de construire. Il laissera place à des opérations particulièrement qualitatives et expérimentales (habitat participatif, habitat de demain, chantier participatif, appel à projet...). Les programmes d'habitat seront diversifiés (maisons organisées en cour, logements intermédiaires/semi-collectifs...). Une majorité de logements seront semi-collectifs ou collectifs. Les effets de quartier « systématique » tant en conception architecturale qu'en conception des espaces extérieurs (profil de voirie notamment) sont à proscrire et la création d'îlots sous forme de petits hameaux est encouragée. À ce titre, les logements individuels seront implantés librement au sein des parcelles de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage, ou autour d'une cour commune afin de favoriser les espaces collectifs. Par ailleurs, la densité sera modulée au sein de l'opération, afin d'assurer une insertion urbaine, paysagère et architecturale en cohérence avec le contexte (topographie, habitations riveraines, vues...). Elle pourra, par exemple, être plus dense à l'est le long de la route de Tessy et moins dense à l'ouest. La hauteur des constructions devra veiller à ne pas dépasser la cime des arbres constituant les haies bocagères.


N
densité plus faible (majorité de logements individuels mitoyens/groupés)
densité plus élevée (majorité de logements intermédiaires ou collectifs)
0
25
50

Secteur 4 (0.72 hectare)

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

60 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux (préférentiellement locatifs).

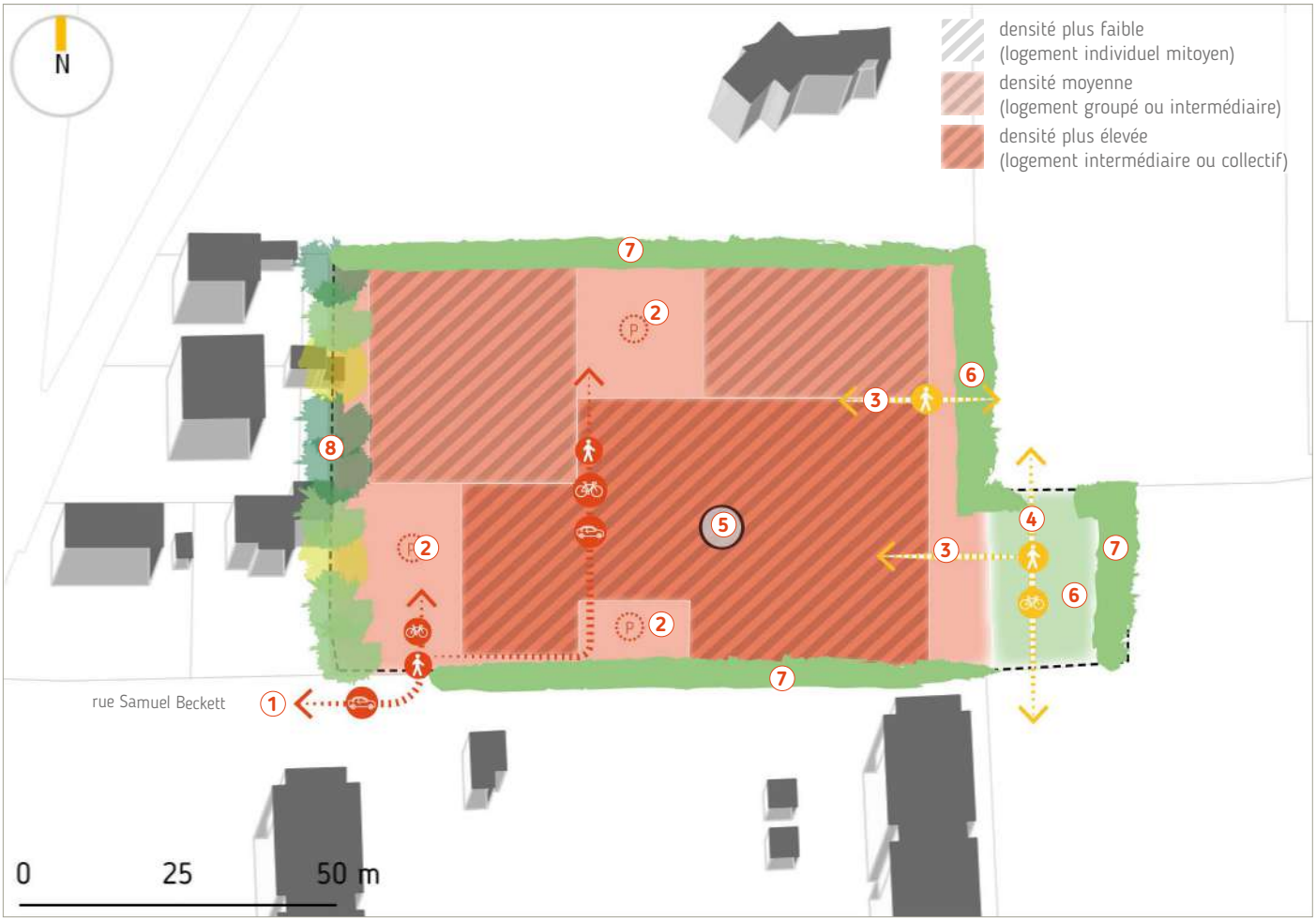
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur pourra se faire directement depuis la rue Samuel Beckett ①. La voie de desserte sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés et implantés stratégiquement afin de la limiter la voirie ②. Ils devront être plantés, devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface et ils seront autant que possible masqués de l'espace public. Des liaisons douces traversantes ③ permettront de relier les logements aux espaces de stationnement et aux points d'intérêt et promenades à proximité, de façon sécurisée et accompagnée d'aménagements paysagers. À l'est, le secteur sera réservé, afin de réaliser la continuité de la voie verte le long du cours d'eau (promenade piéton-cycles, séparée des logements par un aménagement paysager) ④.

La densité pourra être modulée au sein de l'opération, afin d'assurer une insertion urbaine, paysagère et architecturale en cohérence avec le contexte (par exemple, afin d'assurer la transition avec les logements individuels à l'ouest, elle pourra se faire plus importante progressivement d'ouest en est). L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement existant et veiller à limiter les vis-à-vis avec les logements riverains. Les effets de quartier « systématique » tant en conception architecturale qu'en conception des espaces extérieurs (profil de voirie notamment) seront évités. Du fait de la mixité et de la densité des tissus environnants, les programmes d'habitat pourront être diversifiés en termes de typologie et de structure, tout en assurant que 100% de ces logements soient semi-collectifs et/ou collectifs (R+2 maximum). Le projet visera à offrir des logements à énergie positive, et une production d'énergies renouvelables pourra éventuellement être mutualisée à l'échelle l'opération.

Au moins un espace de rencontre sera prévu à l'échelle du secteur ⑤. Les espaces végétalisés seront généreux tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Ils devront être valorisés afin de favoriser la biodiversité, participer à l'agrément des espaces et porter une vocation d'espace collectif (toute étendue gazonnée sans usage, a minima paysager, devra être évitée). Un soin tout particulier sera porté en limite des zones d'espaces naturels, notamment à l'est ⑥. Les haies existantes seront prioritairement conservées/régénérées/entretenues ⑦ et de nouvelles haies seront plantées en limites ouest ⑧. Les talus dégarnis ces dernières années seront « rechargés ». D'autres lisières pourront être mises en place. Elles devront être vertueuses en termes de paysage donné à voir depuis les espaces naturels et les chemins de promenade. L'aménagement cherchera à gérer les eaux pluviales sur place autant que possible et à multiplier les zones tampons sur l'espace public, afin de gérer les eaux au plus près de là où elles tombent.



Exemple d'implantation :
L'exemple ci-dessous propose une opération d'environ 43 logements *(soit une densité de 60 log/Ha sur l'espace dédié à l'habitat).*

10 logements intermédiaires R+1
33 logements collectifs R+2



Secteur 5 (0.74 hectare)

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

40 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux (préférentiellement locatifs).

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera par les deux accès existants, au sud depuis la rue de Haute-Folie ① et à l'ouest de la route de Tessy ②. La voie de desserte, préférentiellement à sens unique la largeur du secteur le permet, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés ③ (position indicative). Ils devront être plantés, devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 50% de leur surface et ils seront éventuellement masqués de l'espace public. Une liaison douce traversante ④, sous la forme d'un mail central et piéton, permettra de relier les logements aux espaces de stationnement et sera accompagnée d'aménagements paysagers. De même, le projet le liaison sécurisants les circulations piétonnes et cyclables vers le chemin de la Haute Folie assurera la sécurisation des déplacements est-ouest ⑤.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement existant et veiller à limiter les vis-à-vis avec les logements riverains. Les effets de quartier « systématique » tant en conception architecturale qu'en conception des espaces extérieurs (profil de voirie notamment) seront évités. Les programmes d'habitat seront diversifiés en termes de typologie et de structure (mitoyenneté, maisons organisées en cour, logements intermédiaires...). Au moins 50% de ces logements seront semi-collectifs (R+2 maximum) et se mêleront harmonieusement avec les habitations individuelles.

Au moins un espace de rencontre sera prévu à l'échelle du secteur ⑥. Les espaces végétalisés seront généreux tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Ils devront être valorisés afin de favoriser la biodiversité, participer à l'agrément des espaces et porter une vocation d'espace collectif (toute étendue gazonnée sans usage, a minima paysager, devra être évitée). Un soin particulier sera porté aux abords du mail central qui devra porter une véritable qualité paysagère ④. Les haies existantes seront prioritairement conservées/régénérées/entretenues ⑦. Les talus dégarnis ces dernières années seront « rechargés ». D'autres lisières et de nouvelles haies pourront être mises en place. L'aménagement cherchera à gérer les eaux pluviales sur place autant que possible et à multiplier les zones tampons sur l'espace public, afin de gérer les eaux au plus près de là où elles tombent.



Exemple d'implantation :
L'exemple ci-dessous propose une opération d'environ 30 logements *(soit une densité de 40 log/Ha).*

10 logements individuels mitoyens
20 logements intermédiaires R+1



Les références ci-dessous illustrent des projets dont les orientations sont similaires et qui peuvent servir de pistes pour le futur aménagement, en veillant à ne pas les calquer, mais à les adapter.



Éco-lotissement des Courtils, à Hédé-Bazouges (35) © Bruno Servet / www.bruded.fr



Accès mutualisé par groupes de maisons



Clôtures paysagères aux abords des liaisons douces





Implantation libre sur les parcelles par groupes de maisons organisées sur une cour commube



Éco-lotissement des Courtils, à Hédé-Bazouges (35) © Cittànova / 09 mars 2023

Stationnement mutualisé par îlot ou groupe de maisons



Liaisons piétonnes et accès individuels à travers la noue



Logements individuels et intermédiaires, Saint-Jacques-de-la-Lande (35) © Atelier Pascal Gontier

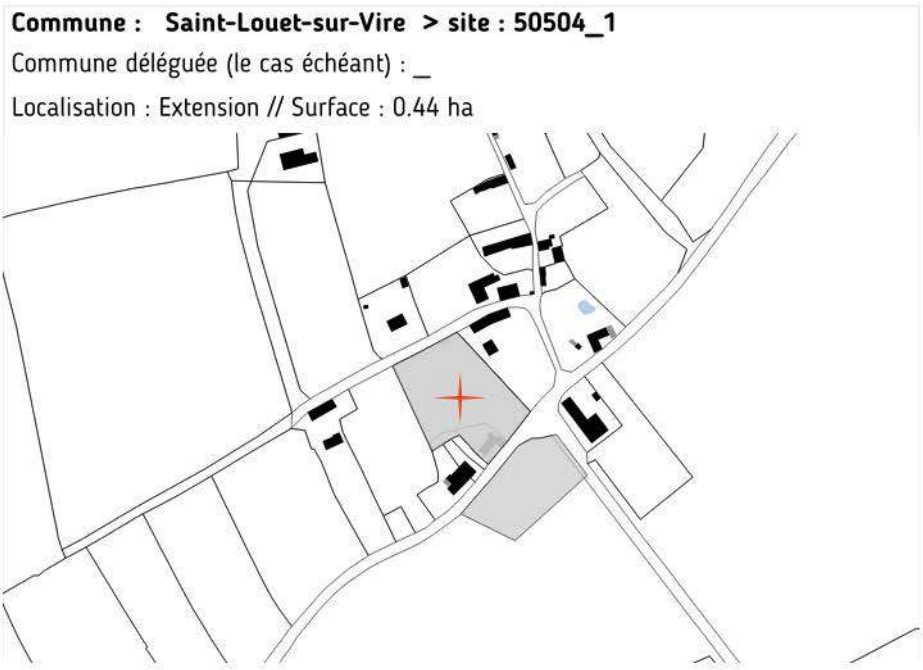


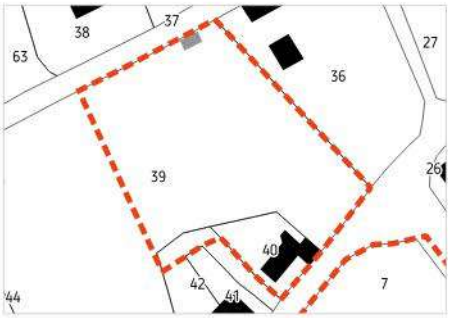
45 logements collectifs au sein d'un quartier d'habitat individuel, Arpajon (91) © Dumont Legrand Architectes

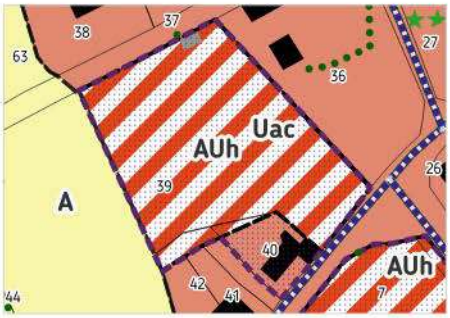


Logements intermédiaires en R+2, Saint-Jean-de-Braye (45) © Dumont Legrand Architectes

// SITE ET SITUATION

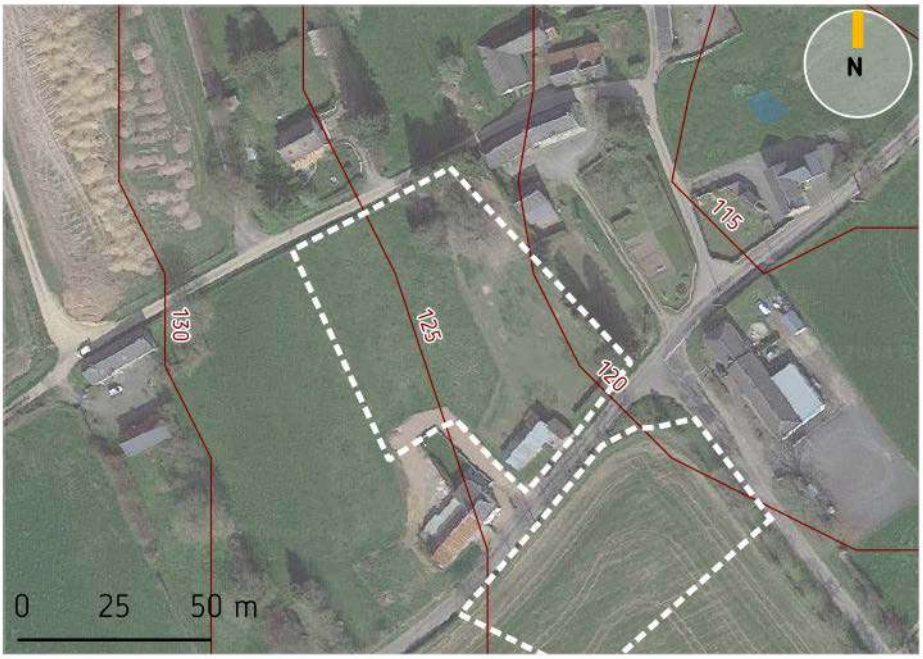






Le site est un espace d'extension au nord-ouest du centre-bourg. Il est bordé, au sud, par la RD159 inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et par une voie communale desservant la zone agricole au nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain présente une déclivité du sud-ouest vers le nord-est. Cette déclivité présente par endroits une pente de 10% environ. Le secteur est actuellement un espace enherbé, occupé, au nord, par une zone arborée au nord, notamment constitué d'un arbre remarquable.

Le site s'insère au sein d'un tissu peu dense et constitué principalement d'habitations de type pavillonnaire, de constructions plus anciennes et traditionnelles, et de constructions agricoles.

Une construction en pierre occupe la partie sud du secteur.

Le site est bordé à l'est par un jardin. A l'ouest, un espace ouvert constitué de prairies est adjacent au secteur d'étude.

Une voie d'accès pour les engins agricoles se rendant à l'exploitation au nord du secteur est autorisée le long de sa limite est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

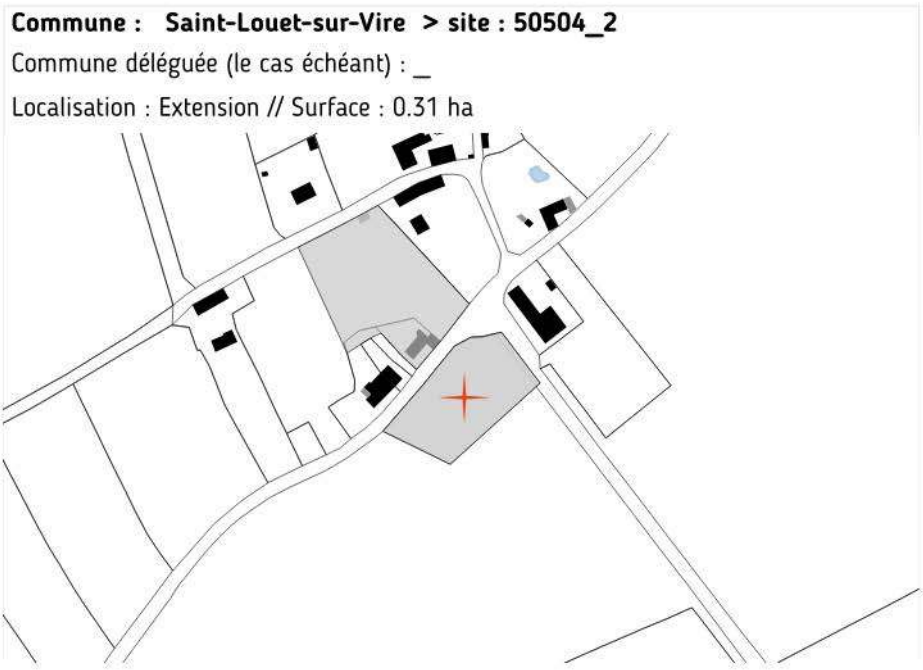
L'urbanisation de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une voirie sur la bande d'accès agricole à l'est **(1)**. L'accès aux engins agricoles sera conservé et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte. L'aménagement des accès aux parcelles devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans un fossé le long de la rue de desserte.

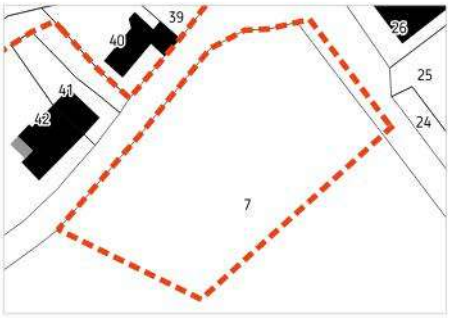
Un ou plusieurs accès individuels pourront être créés depuis la voirie au nord pour desservir le(s) lot(s) situé(s) en limite nord du secteur **(2)**. La ou les constructions pourront s'implanter le long de cette voirie sur le modèle de quelques constructions riveraines anciennes, en front de rue. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement. La réhabilitation de la construction sera privilégiée, afin de créer un logement **(3)**.

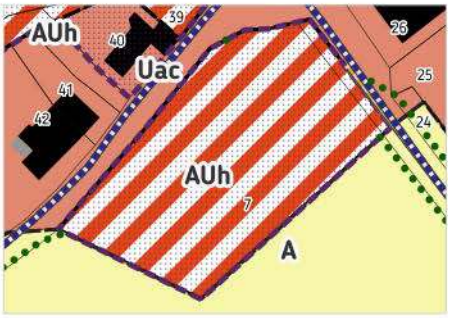
Les principaux motifs végétaux devront être conservés, autant que faire se peut. Au nord-est l'arbre remarquable devra être conservé et sera intégré à un espace vert public ou privé **(4)**, La mise en place d'une transition paysagère végétalisée qui pourra être matérialisée par l'implantation de haies arbustives entre le site et la zone non urbanisée est encouragée à l'ouest **(5)**. Cette disposition permettra à la fois d'articuler le site avec l'espace ouvert à l'ouest et jouer un rôle dans la rétention des eaux de ruissellement et le maintien des sols.



// SITE ET SITUATION

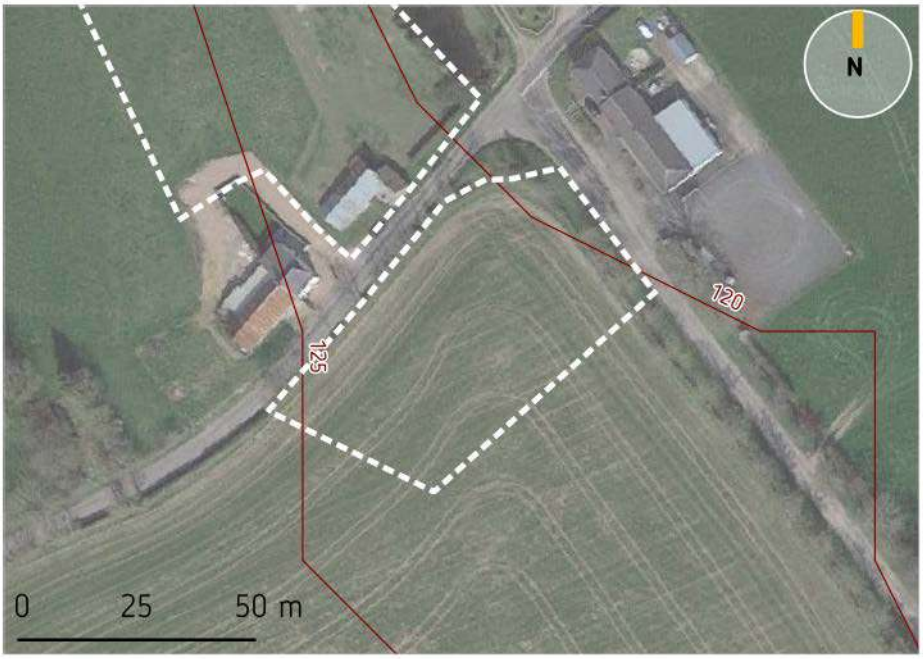






Le site est un espace d'extension au nord-ouest du centre-bourg. Il est bordé, au nord, par la RD159 inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et à l'est, par la RD451, en direction de Basenville à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain présente une déclivité du sud-ouest vers le nord-est. Le secteur est actuellement un espace enherbé agricole.

Situé en face de la mairie, le secteur s'étend en limite sud du Mesnil, au carrefour de la RD159 et de la RD451, qui sont les axes de circulation principaux du centre-bourg.

Le site constitue un espace d'extension marquant la transition en la zone urbanisée au nord et l'espace ouvert agricole au sud.

Un talus planté d'une haie longe les bords du site jouxtant les voiries alentour.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'urbanisation de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une voirie accessible depuis la RD451 à est **(1)**. Cette voie d'accès, réservé aux riverains devra présenter une signalétique adaptée en tant que "voie sans issue". Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra être intégré à l'aménagement **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement.

Le talus planté et la haie le complétant, devront être conservés **(3)**, exception faite de l'espace nécessaire pour la création de la voirie d'accès au site. La mise en place d'une transition paysagère végétalisée entre le site et l'espace ouvert au sud-ouest est encouragée **(4)**.

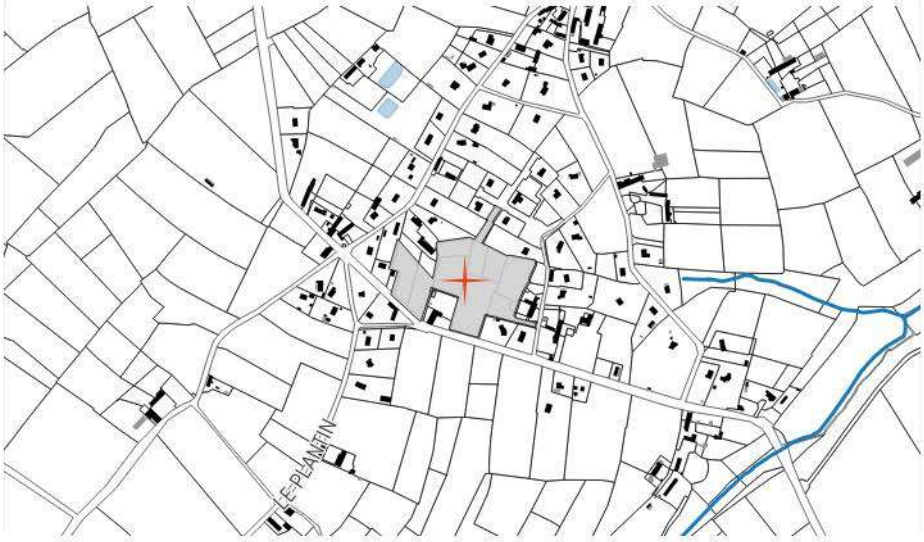


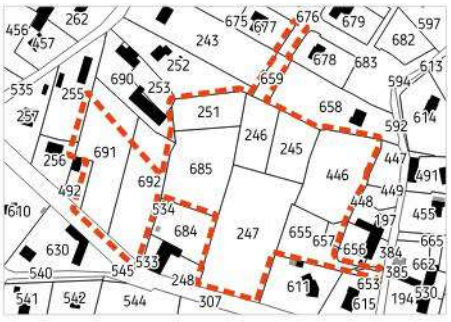
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Martin-de-Bonfossé > site : 50512_8

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.08 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud du bourg de la commune de Saint-Martin-de-Bonfossé. Il est bordé, au sud, par la RD77 (route de la Croix Genest), à l'est, par le chemin du Village Guernet, et au nord, par la voie de desserte des nouvelles constructions pavillonnaires.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, étendu sur diverses surfaces enherbées, est bordé de toutes parts par des haies bocagères. Au sud, un talus planté marque la limite du secteur et le sépare de la voirie. Quelques motifs végétaux occupent le site et une haie sépare la partie est de la partie ouest. Un chêne remarquable est identité au nord-ouest du site.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles, majoritairement de type pavillonnaire, ou des constructions plus anciennes et traditionnelles, parfois mitoyennes.

Il s'insère au sein de ce tissu résidentiel et fait office de transition avec la zone agricole au sud et au sud-ouest. Le site est également marqué par la présence d'une zone humide au nord-ouest, où une mare occupe également cette partie du secteur **(A)** et où un cours d'eau prend sa source afin de s'écouler le long de la limite nord du site.

Un accès depuis le chemin du Village Guernet dessert le site à l'est. Au nord, une amorce de voirie offre un accès depuis la voie de desserte du récent lotissement. Au sud, deux accès agricoles desservent le site depuis la RD77.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

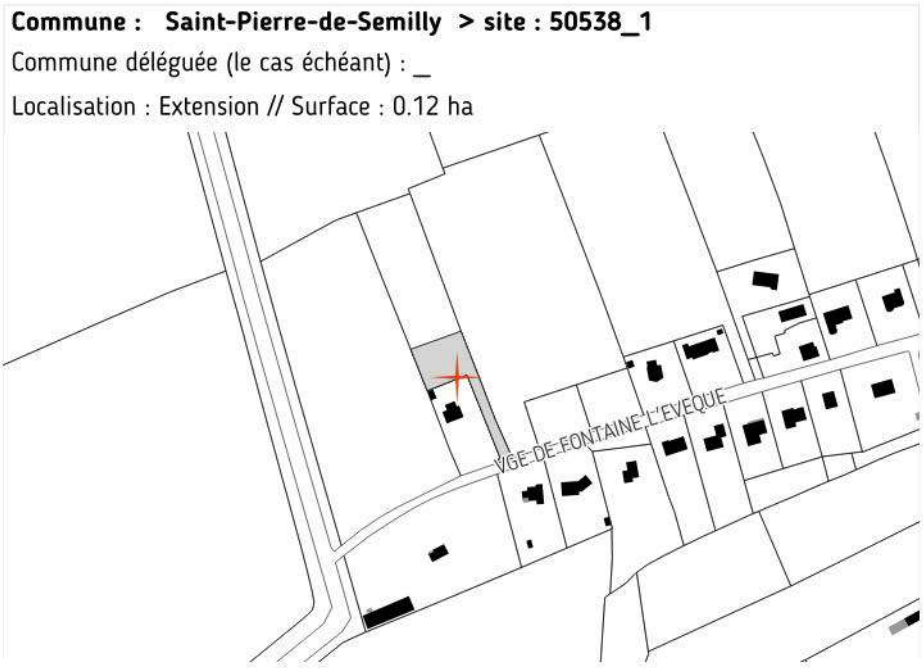
L'accès aux constructions pourra se faire au nord. Il se fera par l'amorce de voirie prévue depuis la voie de desserte du lotissement récent **(1)**. La voirie sera à double sens et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. À l'est, une sortie véhicule pourra être aménagée depuis le chemin du Village Guernet, par la voie existante **(2)**

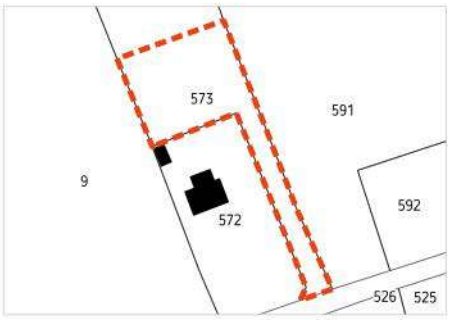
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied/R+combles/R+1. La tranche (B) accueillera préférentielles des habitations de type mitoyen.

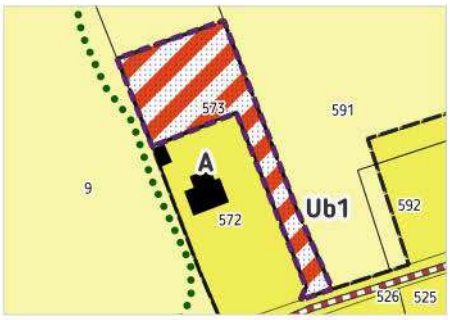
Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle a permis de délimiter de manière précise la zone humide au nord-ouest *(se référer au règlement graphique et à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*. L'aménagement d'un espace paysager à cet endroit devra garantir sa préservation et veillera à ne pas l'altérer **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et les habitations riveraines est encouragée, afin de garantir une distanciation avec le cours d'eau et les habitations riveraines **(4)**. Les haies identifiées devront être préservées et renforcées, afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les parcelles riveraines **(5)**. Le chêne remarquable **(6)** et autres motifs végétaux identifiés seront également préservés. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

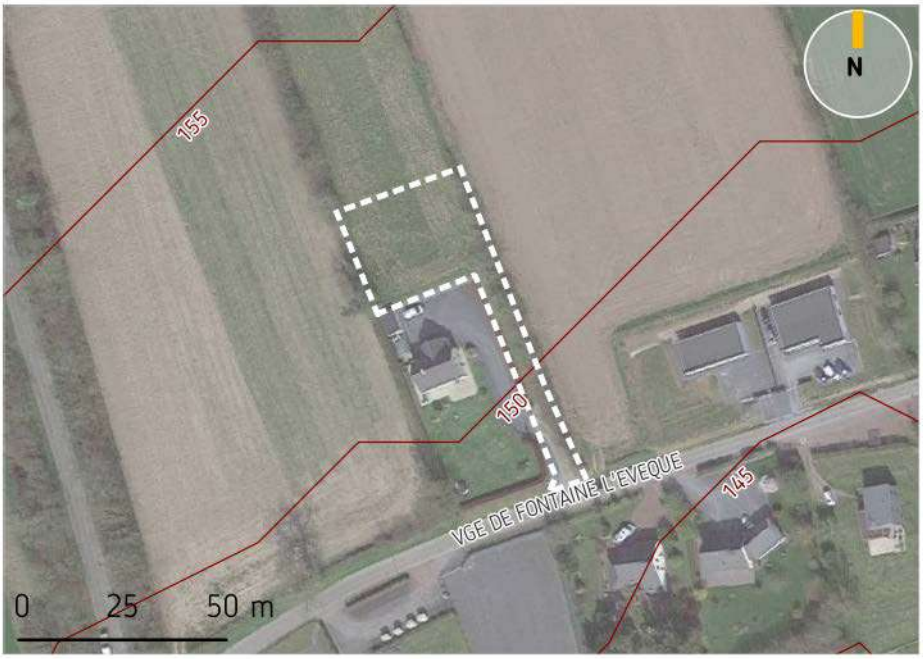






Le site constitue un espace d'extension, à l'ouest du lieu-dit de Fontaine l'Evêque. Il est bordé, au sud, par la RD550, très circulée, et inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



La parcelle s'insère à l'arrière d'une habitation individuelle de type pavillonnaire, sur un terrain agricole.

L'accès au secteur se fait depuis la RD550, le long de la desserte existante de l'habitation riveraine.

Deux haies bocagères soulignent les limites du parcellaire agricole, sur les franges est et ouest du site. L'arrière de la parcelle est ouvert sur la zone agricole au nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

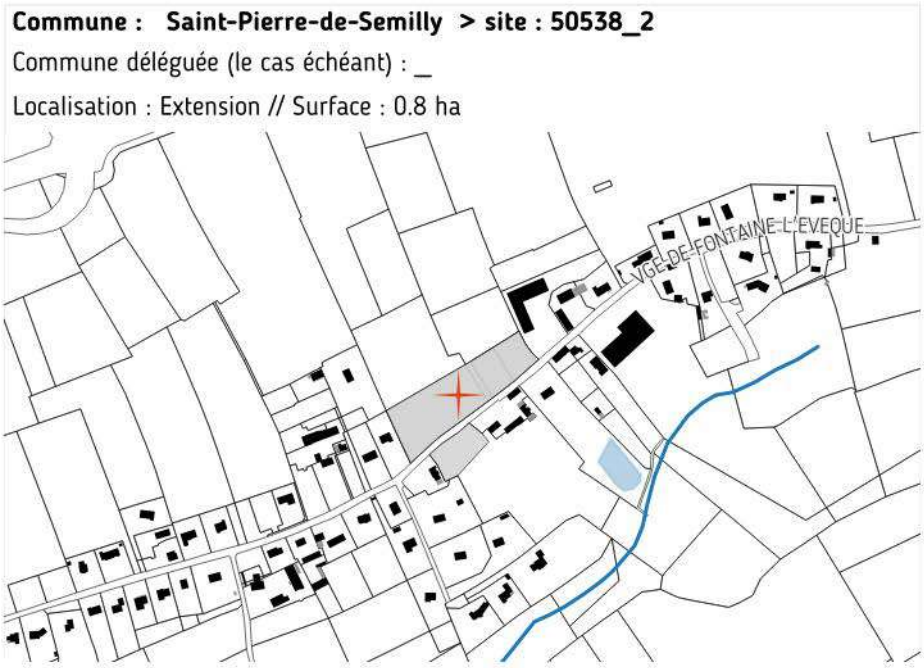
L'accès au secteur se fera par l'accès existant, depuis la RD550, longeant la voie privée de l'habitation riveraine. Le chemin d'accès sera prolongé jusqu'à la parcelle concernée **(1)**.

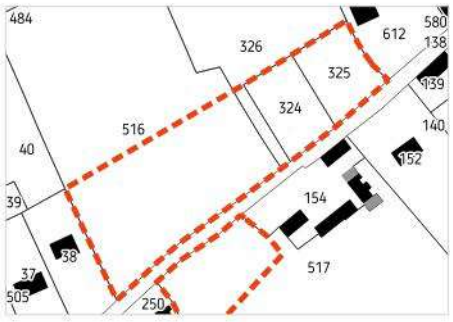
La parcelle recevra une habitation individuelle et son implantation devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. **(2)**.

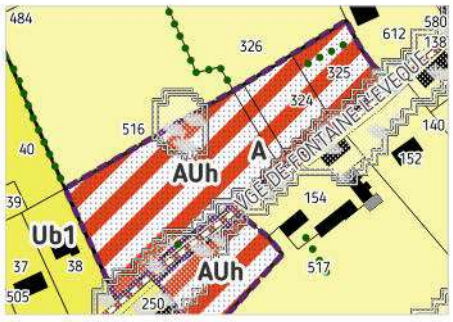
Les haies bocagères existantes en limite de parcelle seront conservées **(3)**. Un haie pourra éventuellement être plantée au nord, afin d'assurer la transition avec la zone agricole.



// SITE ET SITUATION

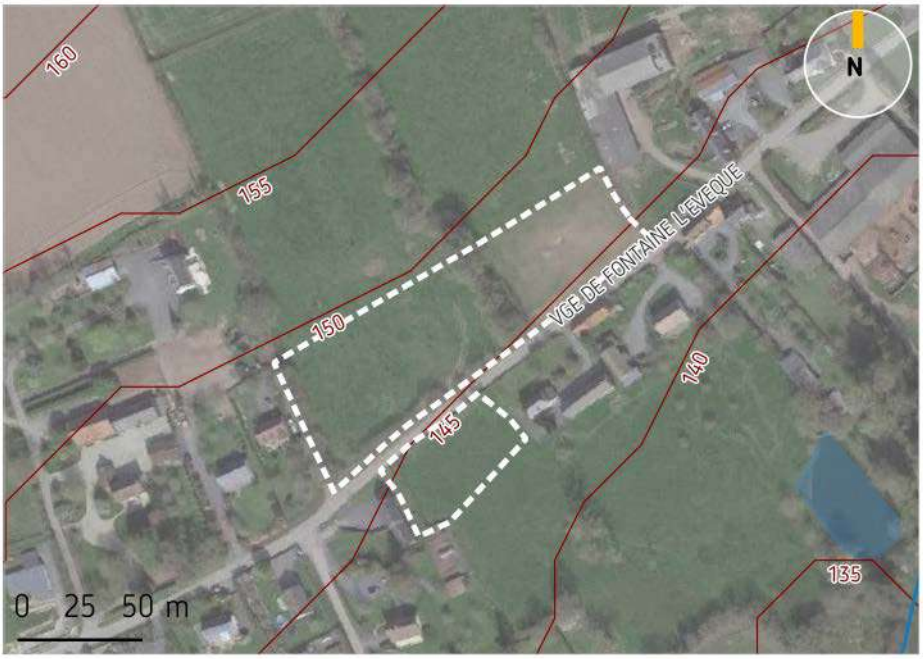






Le site constitue un espace d'extension, au sein du lieu-dit de Fontaine l'Evêque. Il est bordé, au sud, par la RD550, très circulée, et inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est caractérisée par un paysage bocager. Une grande haie bocagère scinde le site en deux et borde sa limite avec la route départementale. Une légère pente vers le sud marque le site et un talus planté délimite le site en contre-haut de la route.

Coté nord de la RD550, le site est composé de parcelles agricoles, bordées à l'est par une exploitation agricole composée de hangars et d'anciens corps de ferme. A l'est, le site est jouxté par des parcelles sur lesquelles sont implantées des habitations individuelles de type pavillonnaire. Au nord, le site est ouvert sur l'espace agricole.

Un accès existant dessert le secteur depuis la RD550. Celui-ci se trouve également à proximité et en contre-bas de la RD972 et, étant situé dans le bassin versant des ruisseaux de Semilly, il connaît des ruissellements importants et une proximité avec les zones humides.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

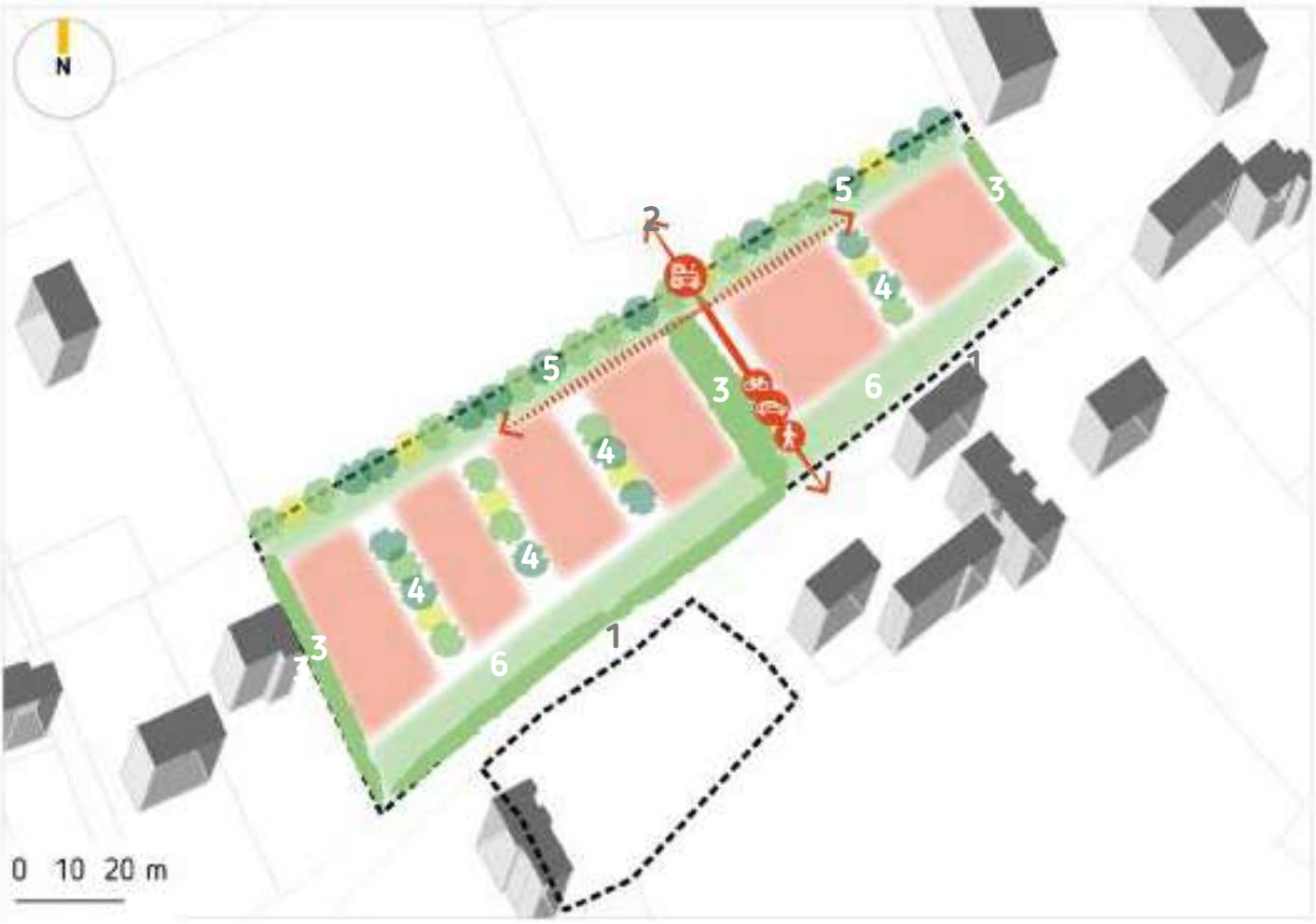
Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

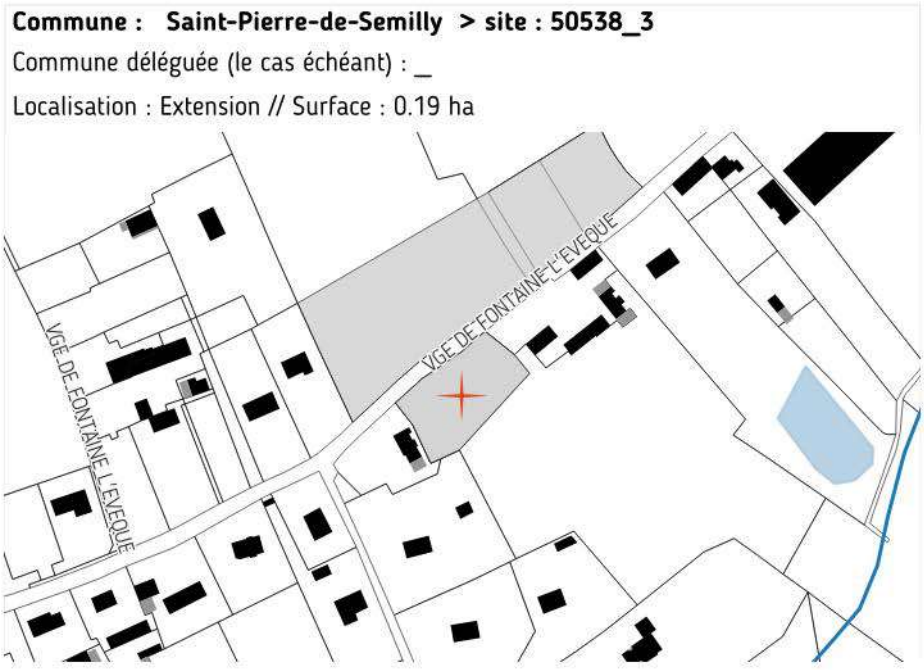
_Aménagement :

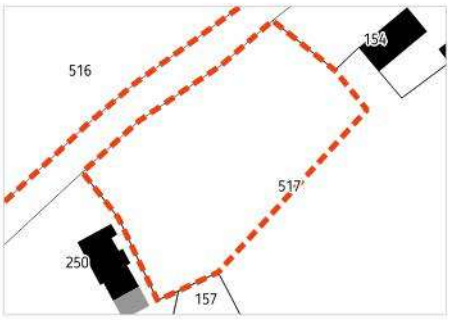
Les accès se feront par le RD550 et seront mutualisés autant que possible dans le but de limiter le nombre d'entrées adressées sur la route départementale **(1)**. Les stationnements privés seront situés au plus près des accès pour réduire au minimum les surfaces imperméabilisées dédiées à la circulation des véhicules motorisés. Un accès dédié à l'exploitation agricole des parcelles situées au nord sera conservé et aménagé **(2)**.

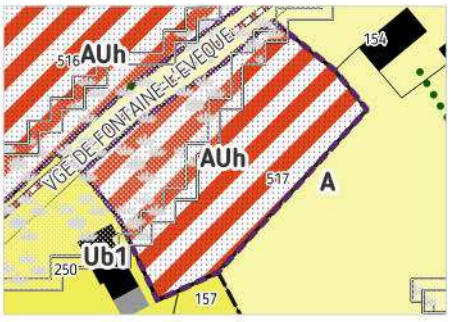
Les haies existantes seront maintenues et renforcées **(3)**. Des haies vives mixtes favorables à la biodiversité seront plantés en limite de parcelle, assurant également l'intimité des logements **(4)**. Une noue paysagère sera aménagée au nord, en lisère de la zone agricole, pour assurer la gestion du ruissellement des eaux depuis la RD972 **(5)**. Les jardins privés s'implanteront au sud des futures unités foncières afin d'assurer la distance avec la voirie, un certain alignement avec les constructions riveraines et la gestion du ruissellement des eaux vers la RD550 **(6)**. Compte tenu du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'aménagement devra garantir un coefficient de 50% de pleine terre.



// SITE ET SITUATION

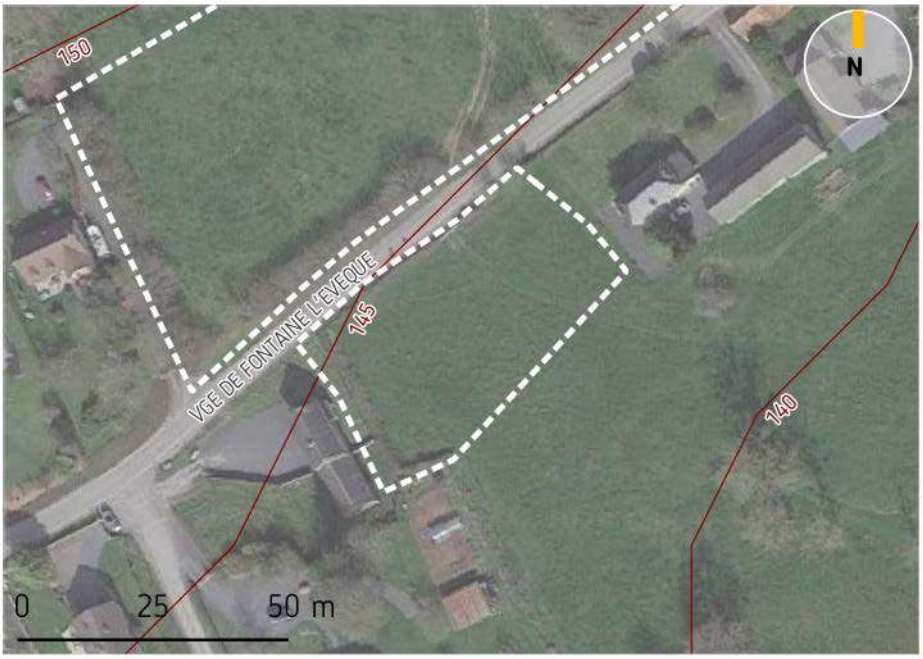






Le site constitue un espace d'extension, au sein du lieu-dit de Fontaine l'Evêque. Il est bordé, au nord, par la RD550, très circulée, et inscrite au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé, de chaque côté, par des parcelles habitées : à l'est par une maison bourgeoise du XIXe siècle et à l'ouest, une habitation individuelle plus récente. Au sud, le site s'ouvre sur un terrain agricole au fond duquel est implanté un petit étang.

Un accès agricole existant dessert le site depuis la RD550.

Le site est caractérise par un paysage de bocage agricole. Une légère pente vers le sud-est marque le site, qui s'inscrit dans le bassin versant des ruisseaux de Semilly. Il se trouve à proximité de zones humides.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

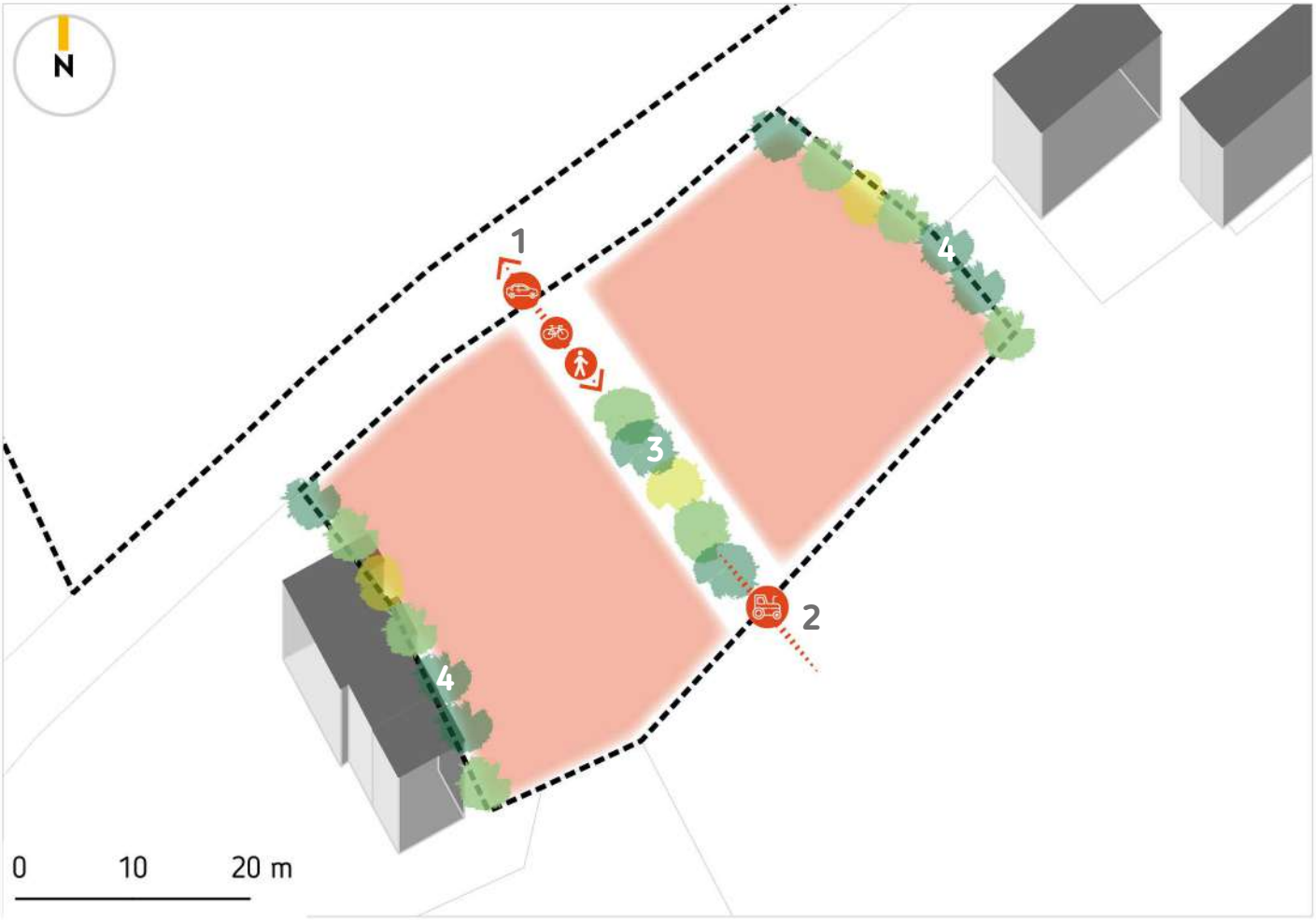
Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

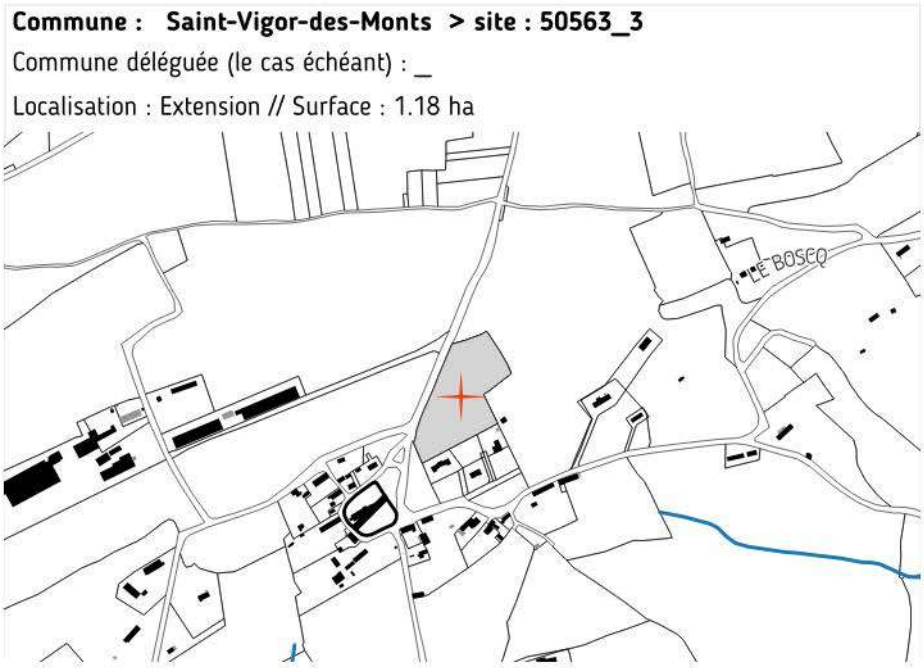
_Aménagement :

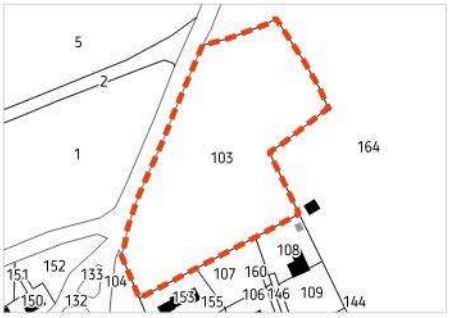
L'accès se fera depuis la RD550, au nord, et sera mutualisé pour les deux logements afin de limiter le nombre d'entrées adressées sur la route départementale **(1)**. Les stationnements privés seront situés au plus près des accès pour réduire au minimum les surfaces imperméabilisées dédiées à la circulation des véhicules motorisés. L'accès agricole vers le sud devra être conservé et aménagé à cet effet **(2)**.

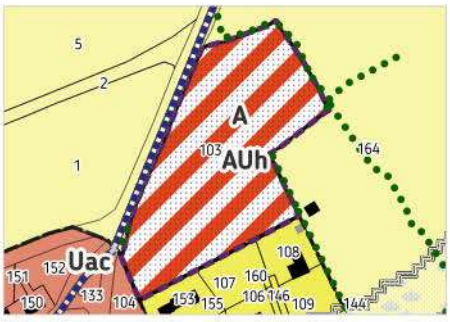
Des haies vives mixtes favorables à la biodiversité seront plantées en limite de parcelle, assurant également l'intimité des logements **(3)** et des haies seront également plantées à l'est et à l'ouest afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines **(4)**.



// SITE ET SITUATION

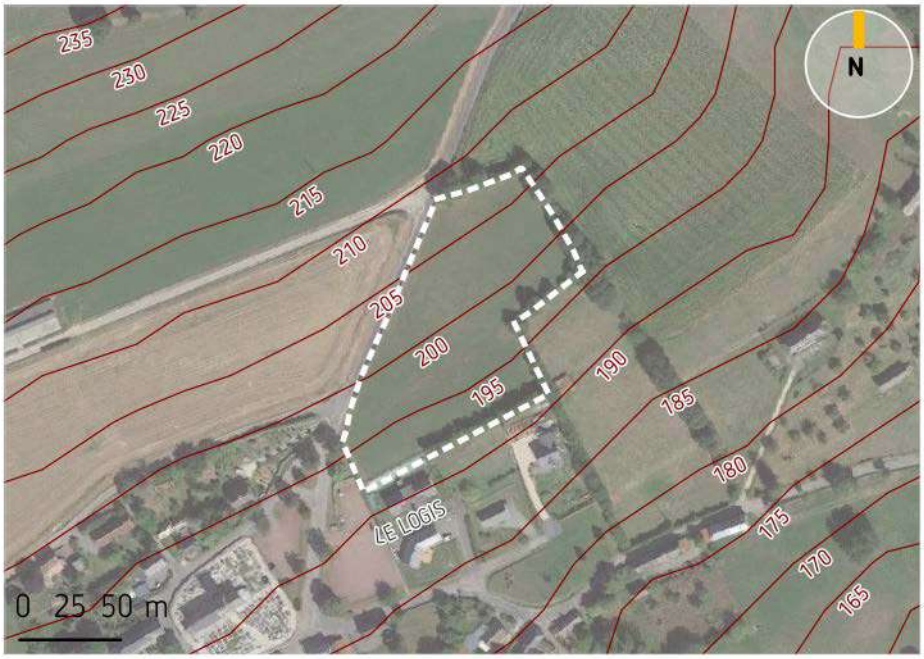






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est du centre-bourg de Saint-Vigor-des-Monts. Il est longé, à l'ouest, par la D454, inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site, fortement marqué par une pente vers le sud-est, est actuellement une prairie dégagée. Il est délimité en bordure avec la voirie par un talus de haies arbustives alterné avec une clôture à piquet de bois. Les limites avec les parcelles riveraines sont marquées avec des haies arborées.

Le site se trouve à proximité de la mairie, la salle polyvalente et l'église Saint-Vigor.

Le site s'insère entre la zone agricole, le centre-bourg et la zone résidentielle au sud. Les constructions à proximité constituent des habitations individuelles de type pavillonnaires et des constructions plus anciennes et traditionnelles organisées autour de l'église et/ou le long de la voirie.

Une ligne à basse tension traverse le centre du site en direction ouest-est. Un poteau électrique se trouve sur la limite ouest en bordure avec la route.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en trois phases : une tranche (A), une tranche (B) et une tranche (C).

L'accès aux constructions se fera directement depuis la RD454 à l'ouest en double sens **(1)** juste après l'entrée dans l'agglomération au niveau du croisement. L'aménagement de l'entrée devra être sécurisée. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Il est conseillé de se servir de l'espace sous la ligne électrique comme voie d'accès au site pour minimiser les espaces non-constructible et zone tampons. Elle veillera à connecter progressivement les différentes tranches du projet.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. L'aménagement sera principalement orienté par la topographie du site et veillera à l'intégration du bâti dans la pente et la conservation de la vue. Les habitations, notamment au sein de la tranche (A), seront préférentiellement mitoyennes.

Les haies existantes ainsi que les alignements d'arbres devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique existante avec les parcelles riveraines **(2).** La haie à l'ouest, le long de la voirie, sera renforcée **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins/espaces plantés et/ou des haies au sud-est est encouragée pour garantir une zone tampon sous la lignes électrique **(4)**.

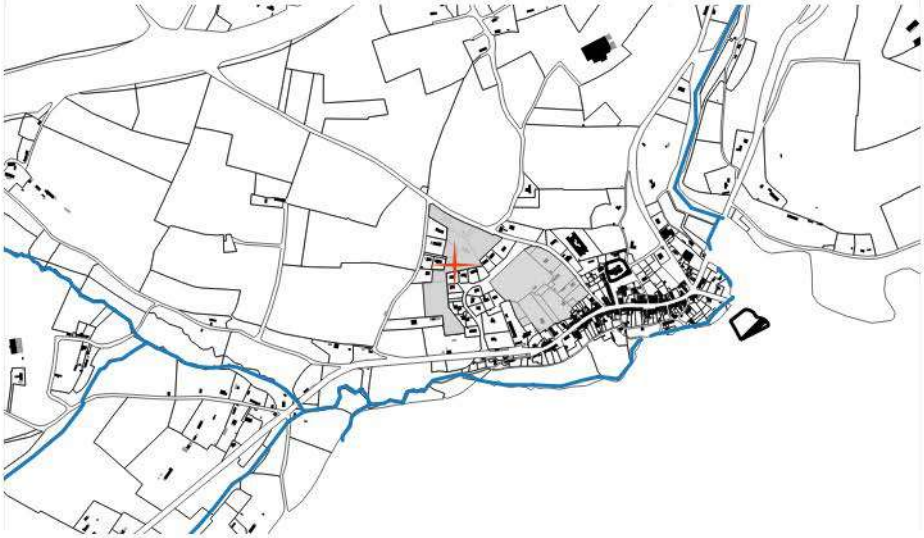


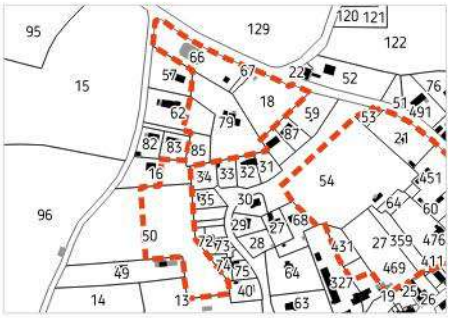
// SITE ET SITUATION

Commune : Tessy Bocage > site : 50592_7

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Farcy

Localisation : Extension // Surface : 2.11 ha

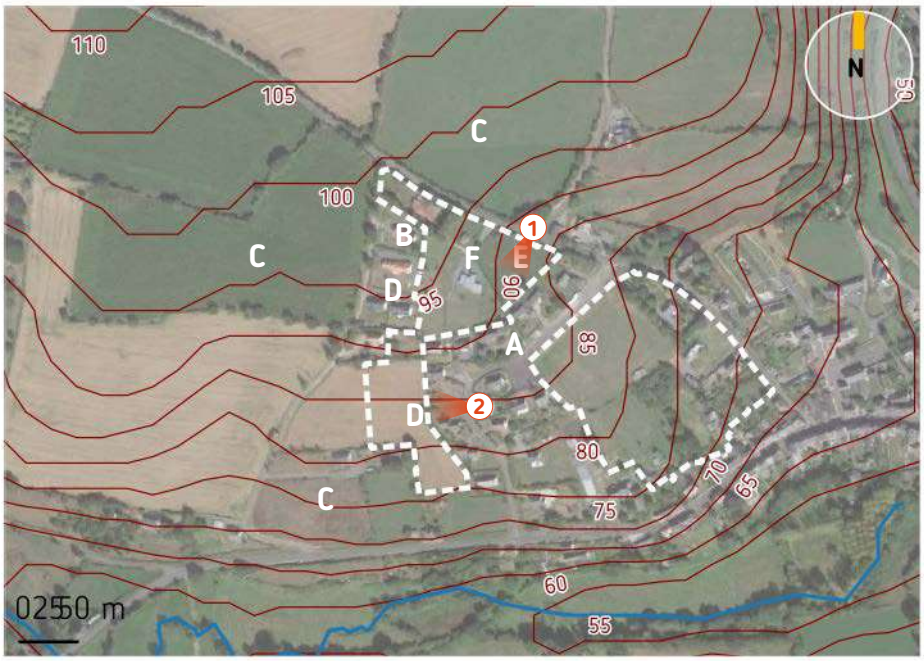






Le site constitue un espace d'extension situé au sud de la commune de Tessy-Bocage, à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Pont-Farcy et en périphérie de l'agglomération. Il est bordé, au nord, par la RD307 (route de Montabot).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1. En effet, le secteur s'insère entre le lotissement Bellevue **(A)**, quelques habitations individuelles et un hangar **(B)** et une zone agricole, au nord, au sud et à l'ouest **(C)**.

À l'est, une amorce de voirie existante donne accès au site depuis la voie de desserte du lotissement (photo 2). De la même façon, à l'ouest, l'accès est également amorcé depuis la route des Hauts Vents **(D)**. Au nord, un accès à travers la haie dessert le site depuis la RD307 (route de Montabot) (photo 1) **(E)**. Le hangar au nord-ouest est desservi par un accès existant.

Le site s'étend sur plusieurs parcelles agricoles et prairies enherbées. Il inclut une parcelle habité au centre **(F)**. Il est bordé, au nord, par une haie arbustive (photo 1). Quelques haies de clôture assure la limite avec certaines habitations riveraines. Une haie bocagère borde la partie sud (prairie) du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

La circulation sur le secteur de projet se fera par trois accès possibles : directement par la RD307 (route de Montabot) **(1)**, par l'amorce de voirie à l'ouest, depuis la route des Hauts Vents **(2)** et par l'amorce de voirie à l'est, depuis la voie de desserte du lotissement Bellevue **(3)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et devra être assurée la connexion entre les tranches (A) et (B). La mutualisation des espaces de stationnement sera prévue dans l'aménagement. Au nord-ouest, le secteur avec le hangar sera desservi par son accès actuel depuis la route des Hauts Vents **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les maisons d'habitation seront préférentiellement en R+combles, et mitoyennes. L'implantation devra prendre en compte l'habitation existante au centre du site et s'organiser en fonction **(5)**. Le hangar au nord-ouest pourra être reconverti en logements **(6)**.

Les haies identifiées seront préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines. L'implantation de nouvelles haies au niveau des limites parcellaires ouvertes sur les parcelles riveraines est encouragée afin de limiter les vis-à-vis. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



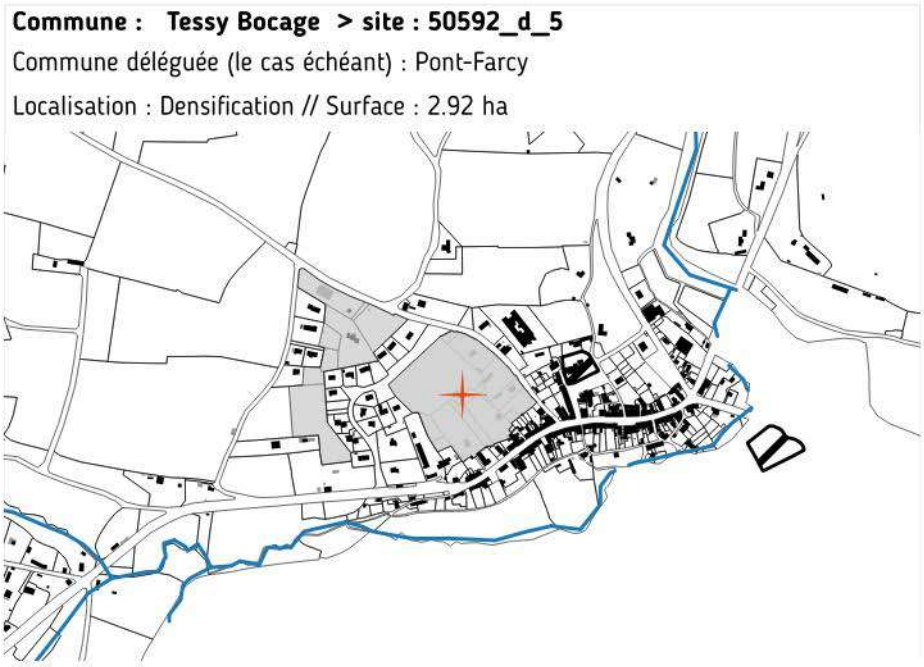


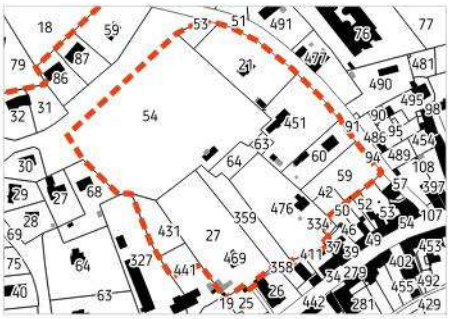
Exemple d'implantation :

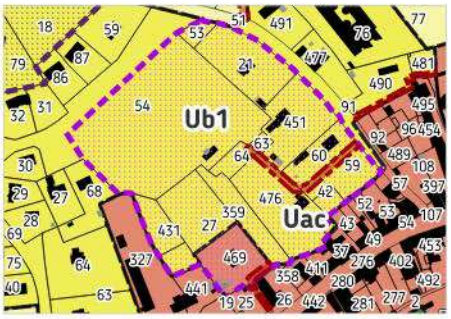
L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 34 logements *(soit une densité de 16 logements par hectare)*, dont 2 logements individuels pavillonnaires, 30 logements individuels mitoyens et 2 ou 3 logements dans le hangar réhabilité.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace de densification situé au sud de la commune de Tessy-Bocage, à l'ouest et à proximité du centre-bourg de la commune déléguée de Pont-Farcy. Il est bordé, au nord, par la RD307 (route de Montabot) et à l'ouest, par la voie de desserte du lotissement Bellevue.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER









Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1 et des maisons de village alignées en bande le long des voies. En effet, le site s'insère à proximité directe du noyau historique au sud et le tissu résidentiel plus récent au nord-ouest. Aussi, le groupe scolaire des Bords de Vire borde le site au sud-ouest. Certaines des parcelles concernées par le périmètre sont habitées.

Au nord-ouest, le site est accessible depuis l'entrée du terrain de football (photo ③). Au sud, un emplacement réservé prévoit un accès depuis la route de Caen. De la même façon, à l'est, un emplacement réservé prévoit un accès depuis la RD307 (route de Montabot), traversant le talus (photo ①).

En hauteur par rapport au centre-bourg, la site est relativement dégagé et offre une vue sur la vallée et quelques éléments du bourg, notamment le clocher de l'église (photo ②). De fait, le site est marqué par une pente vers le sud et l'est. Il s'étend, en grande partie, sur terrain de football désaffecté, des fonds de jardins et des espaces enherbés. Il est bordé par un talus à l'est (photos ① et ②) et est occupé par quelques haies et autres ensembles végétaux (photo ③).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare, s'appliquant sur les surfaces concernées par l'habitat

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 25% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

Au nord, l'accès aux constructions se fera directement la voie de desserte du stade, depuis le lotissement Bellevue **(1)**. Il sera traversant jusqu'au sud du secteur et sera connecté à la route de Montabot **(2)**. La sortie sur la D307, devra être aménagée afin de garantir la sécurité des habitants et usagers. Une bande de 10 m de large sera aménagée à cet effet, elle sera plantée sans créer de gène sur la sécurisation du croisement **(3)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles, mais seront privilégiés des espaces de stationnement mutualisés **(4)**. Des liaisons douces traverseront le site depuis l'emplacement réservé à cet effet au sud **(5)** et jusqu'à l'école et au nord du site **(6)**. Elles viendront se raccorder à la liaison douce existante à l'est.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Afin d'assurer une densification relative à ce secteur stratégique en centre-bourg, les maisons d'habitation seront préférentiellement mitoyennes. Le secteur pourra éventuellement accueillir différentes formes de logements (intermédiaires, habitat individuel groupé/maisons en bande).

Le secteur partiellement boisé au sud conservera, dans la mesure du possible, sa valeur d'espace non-artificialisé et sera reconverti en jardin public **(7)**. La partie ouest de l'actuel stade de football assurera sa continuité le long des cheminements piétons **(8)**. Les haies identifiées seront préservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines. Des haies pourront être implantées perpendiculaires à la pente afin de participer au drainage **(9)**.

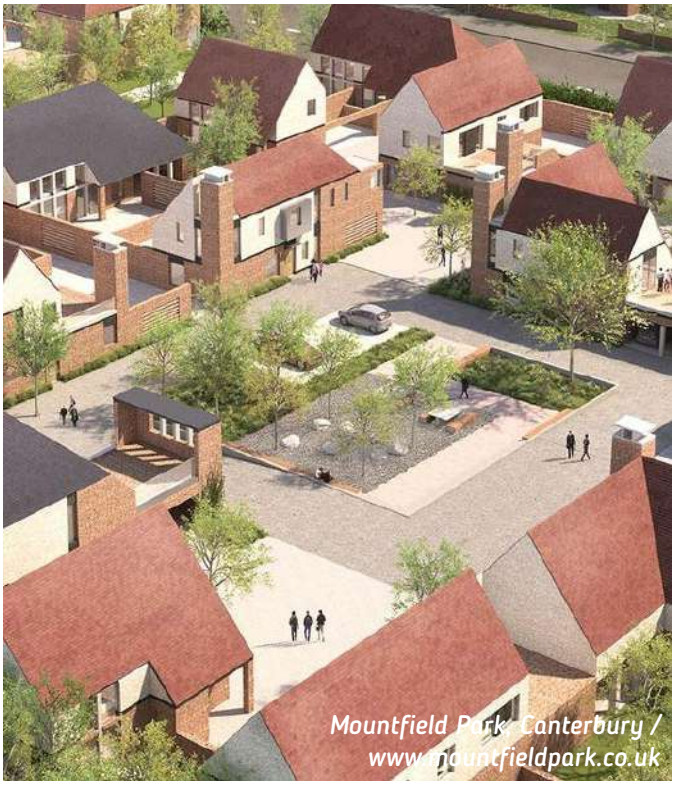




Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 38 logements, dont 5 logements individuels pavillonnaires, 25 logements individuels mitoyens et 8 logements intermédiaires.



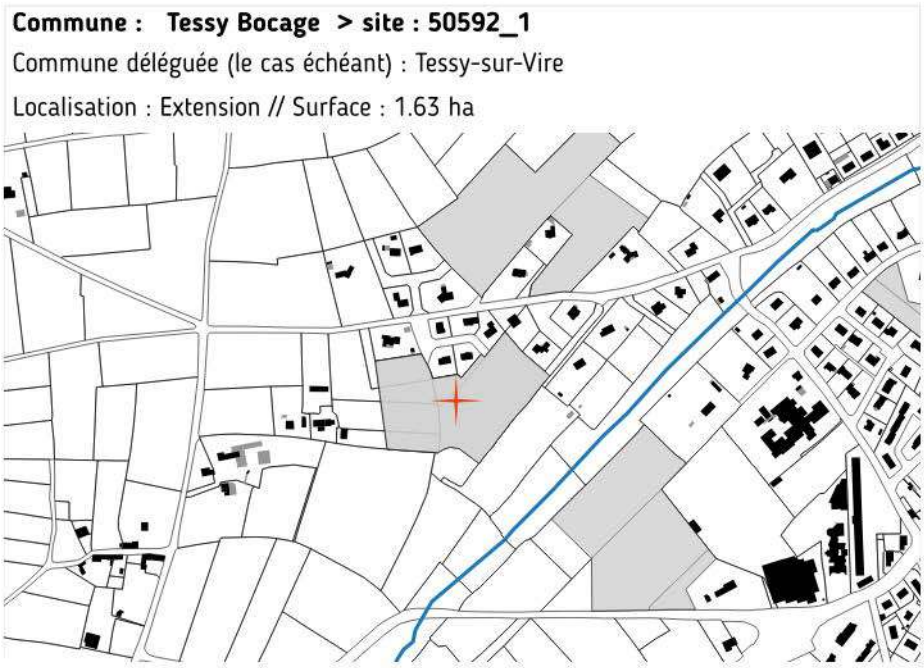


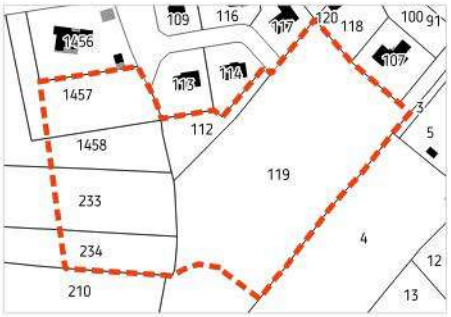
Mountfield Park, Canterbury / www.mountfieldpark.co.uk

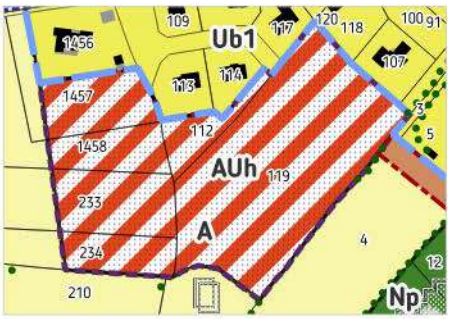


Maisons semi-rurales © Mohsin Cooper Architects

// SITE ET SITUATION

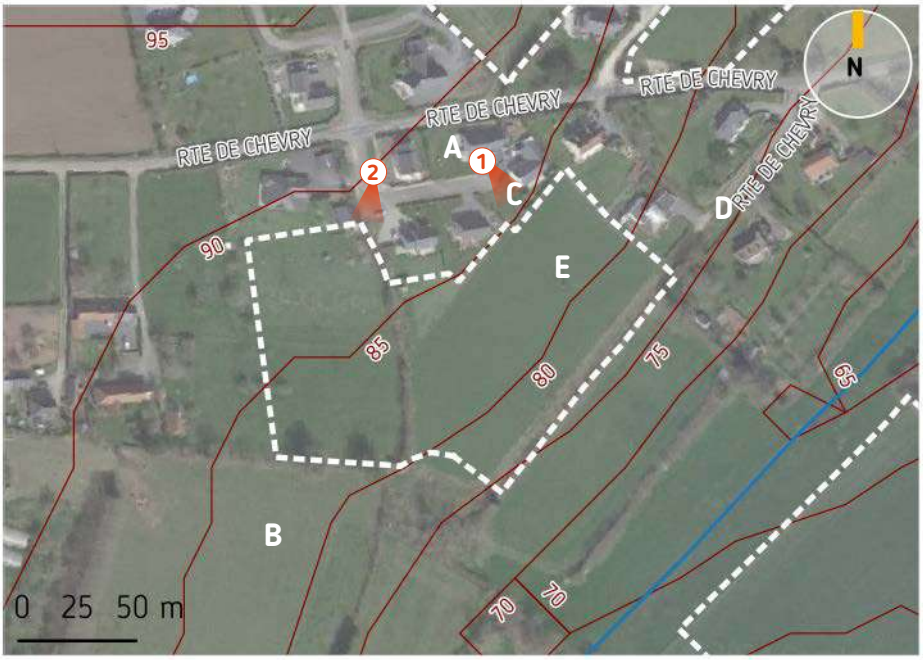






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire et en périphérie de l'agglomération. Il se trouve à proximité de la RD196 (route de Chevry), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1. En effet, le secteur s'insère entre un lotissement situé au nord (résidence Louis Beuve) **(A)** et une zone agricole, au sud et à l'ouest **(B)**.

Une amorce de voirie existante donne accès au site depuis la voie de desserte du lotissement **(C)** (photo 1). Aussi, une voie carrossable, mais non aménagée pour la circulation (accès agricole) dessert le site directement depuis la route de Chevry **(D)**. Un second accès depuis le lotissement est également possible (photo 2). Un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce vers le sud connecte le secteur aux écoles au travers le ruisseau et la zone humide.

Un poteau électrique occupe la partie est du site en son centre **(E)**. Le site s'étend sur plusieurs parcelles agricoles et prairies enherbées. Il est bordé, à l'est, d'un alignement d'arbres le long d'un chemin agricole. Une haie bocagère traverse le site en son centre et le sépare en deux parties est et ouest. Quelques motifs végétaux discontinus bordent la limite ouest du secteur. Le site offre une vue à conserver sur le fond de vallée et il est marqué par une pente vers le sud-est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B), dans un second temps.

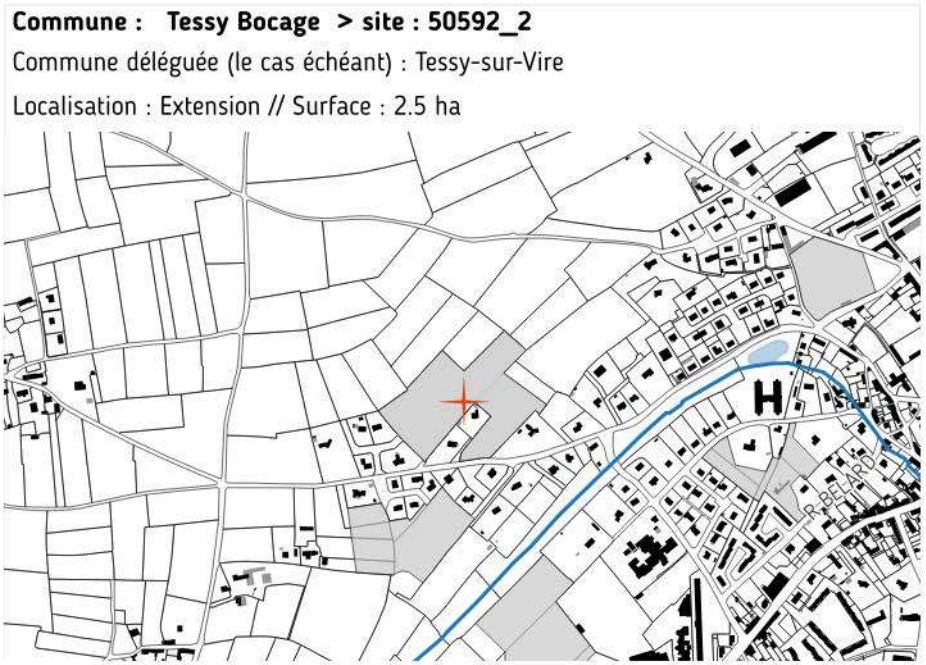
L'accès aux constructions se fera directement par la voie de desserte de la résidence Louis Beuve. Deux accès pourront être prévus et connectés entre deux, depuis les amorces de voirie existantes **(1)** et **(2)**. En sens unique, la sortie se fera à l'est, par l'accès agricole existant **(3)** et nécessitera un aménagement spécifique de la voirie. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Afin de limiter l'espace dédié à la circulation, des espaces de stationnement mutualisé pourront être envisagés. Le chemin piéton existant sera conservé, aménagé et poursuivi vers le sud (école et équipements sportifs) **(4)**.

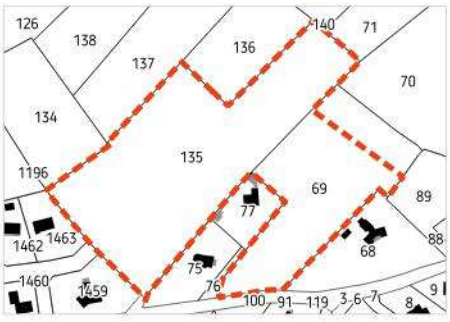
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage perpendiculairement à celle-ci **(5)** et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Afin de respecter les objectifs de densité, les maisons d'habitation seront préférentiellement mitoyennes (habitat individuel groupé).

La haie bocagère devra être préservée dans la mesure du possible **(6)**. L'alignement d'arbres au sud-est sera également conservé et accompagné d'aménagements paysagers le long du cheminement piéton **(7)**. Afin de créer des frontières physiques avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis, l'implantation de haies le long des limites identifiées est encouragée **(8)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire et en périphérie de l'agglomération. Il est bordé par la RD196 (route de Chevry), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER









Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire en R+comble. Le secteur s'insère au sein de ce tissu assez distendu, à l'est du lotissement Le Criquet) **(A)** et une zone agricole au nord **(B)**.

Une amorce de voirie existante donne accès au site depuis la voie de desserte du lotissement **(C)** (photo 1). Un autre accès direct dessert le site depuis la RD196 (route de Chevry) (photo 2) : l'accès est inscrit comme emplacement réservé à cet effet, tandis que l'accès ouest rend la circulation complexe du fait de sa déclivité. Un second emplacement réservé est prévu pour la création d'une liaison douce au nord.

Un poteau électrique occupe la partie est du site **(D)**, une ligne électrique à moyenne tension le traverse de façon transversale (photo 3) et un transformateur électrique occupe le sud du secteur, au bord de la voirie **(E)**. Le site s'étend sur plusieurs parcelles agricoles. Il est bordé, au nord, par des haies bocagères qui assurent la séparation du site avec la zone agricole **(F)**. D'autres haies, plus ou moins importantes, assurent la limite avec les parcelles habitées riveraines. Le site est assez fortement marqué par une pente vers l'est (photo 3).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

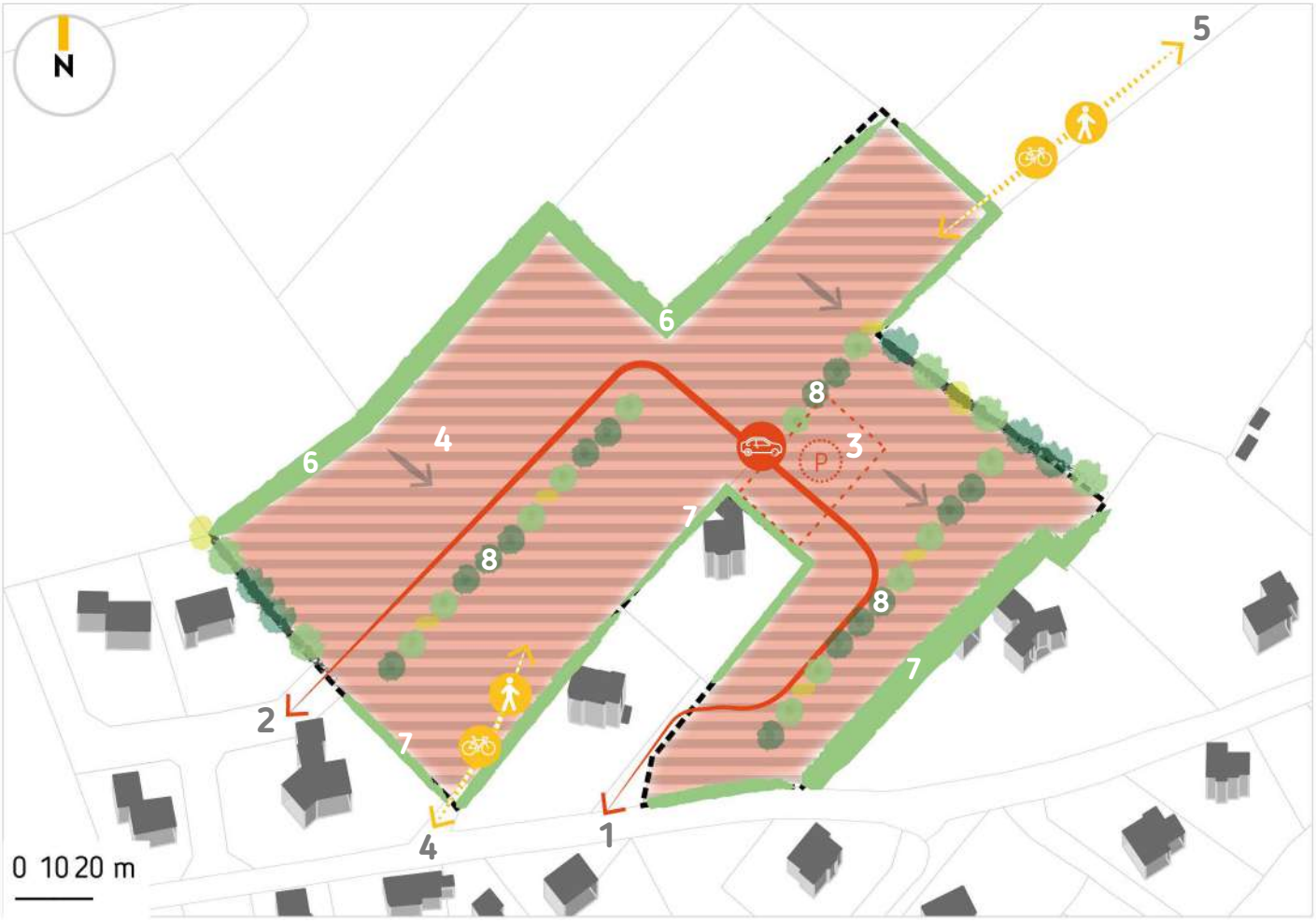
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la voie de desserte de la résidence du Criquet, par l'amorce de voirie existante **(1)**. Depuis la RD196 (route de Chevry), l'accès se fera par l'emplacement réservé (chemin carrossable existant) **(2)**. La déclivité du site nécessitera un aménagement spécifique de la voirie. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Afin de limiter l'espace dédié à la circulation, des espaces de stationnement mutualisé pourront être envisagé **(3)**. Le second accès direct depuis la route de Chevry pourra être aménagé en liaison douce **(4)** et les cheminements doux seront poursuivis au nord, par l'emplacement réservé à cet effet **(5)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Afin de respecter les objectifs de densité, les maisons d'habitation seront préférentiellement mitoyennes. Le secteur pourra éventuellement accueillir différentes formes de logements (intermédiaires, habitat individuel groupé/maisons en bande).

La haie bocagère devra être préservée dans la mesure du possible **(6)** et les autres haies identifiées renforcées afin de limiter les vis-à-vis avec les parcelles riveraines **(7)**. La forte déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre important. Des haies pourront être implantées perpendiculaires à la pente afin de participer au drainage **(8)**.

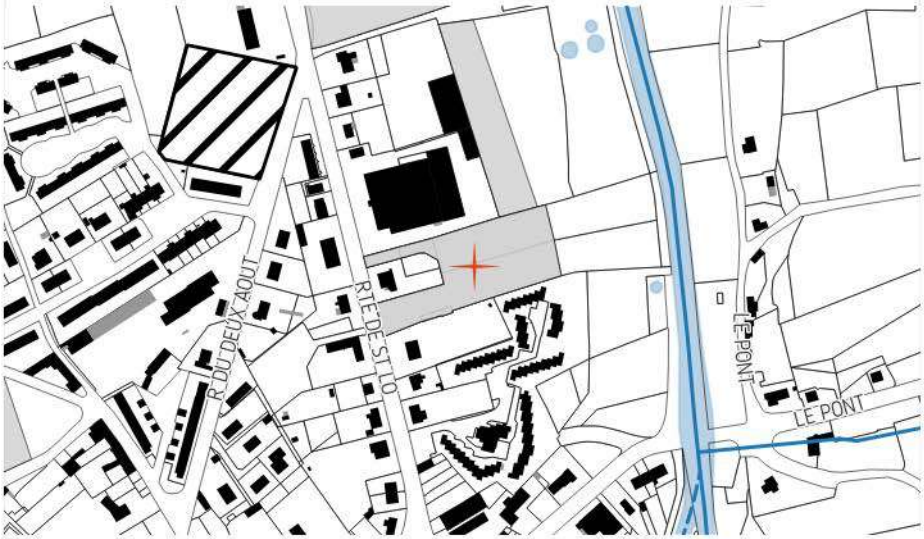


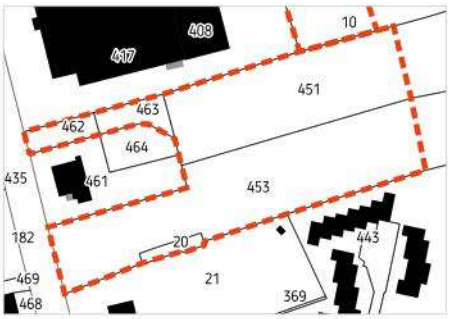
// SITE ET SITUATION

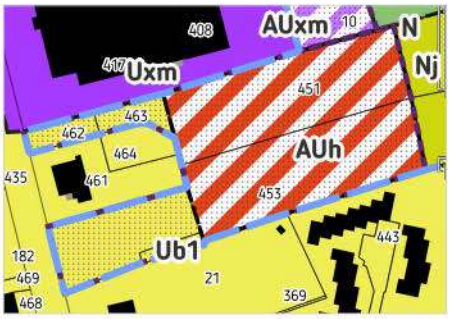
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_14

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 0.65 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire et en périphérie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD28 (route de Saint-Lô).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire et mitoyen, du petit logement collectif et des bâtiments d'activités commerciales et industrielles. En effet, le secteur s'insère entre un tissu résidentiel mixte, à proximité directe d'un lotissement d'habitat social **(A)** et d'une habitation pavillonnaire isolée **(B)**, une zone d'activité existante **(C)** et une zone d'activité en projet **(D)**, ainsi que d'une zone naturelle, principalement protégée, à l'est, composée de la Vire et de ses abords **(E)**.

Deux parcelles entourant l'habitation riveraine donnent accès au site depuis la RD28 (route de Saint-Lô) **(F)** (photos ① et ②). Le site est également bordé par la voie de desserte de la zone d'activités au nord. Par ailleurs, l'aménagement des trottoirs permet un accès direct à ces parcelles. Le chemin de halage se trouve à proximité.

Le site s'étend sur deux prairies enherbées. Il est ouvert sur la zone naturelle à l'est et il est peu bordé de haies. Un arbre occupe la limite avec le lotissement au sud-est. En pente vers l'est et à proximité de la Vire, le site offre une vue sur la vallée (photos ① et ②).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

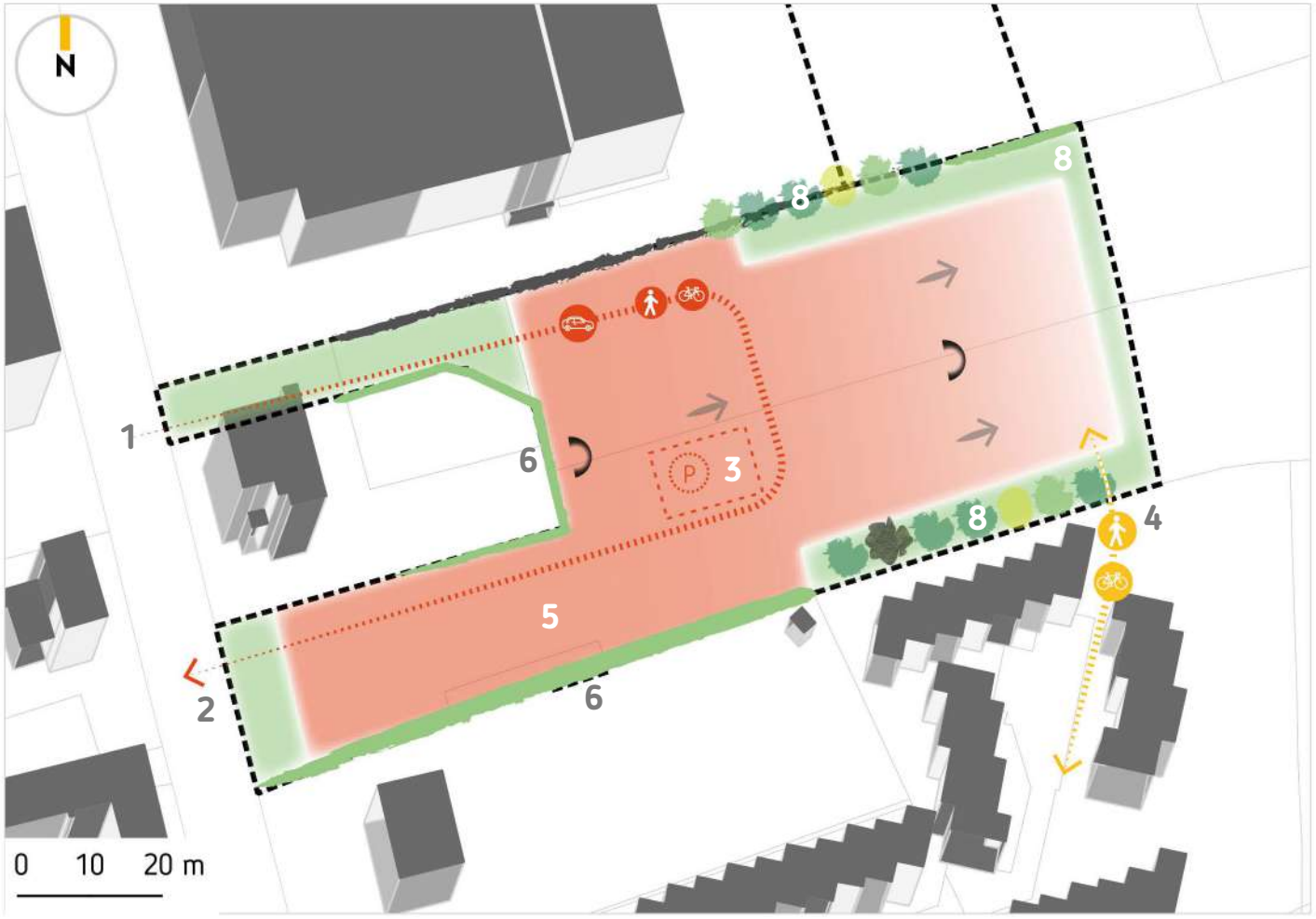
Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements sociaux.

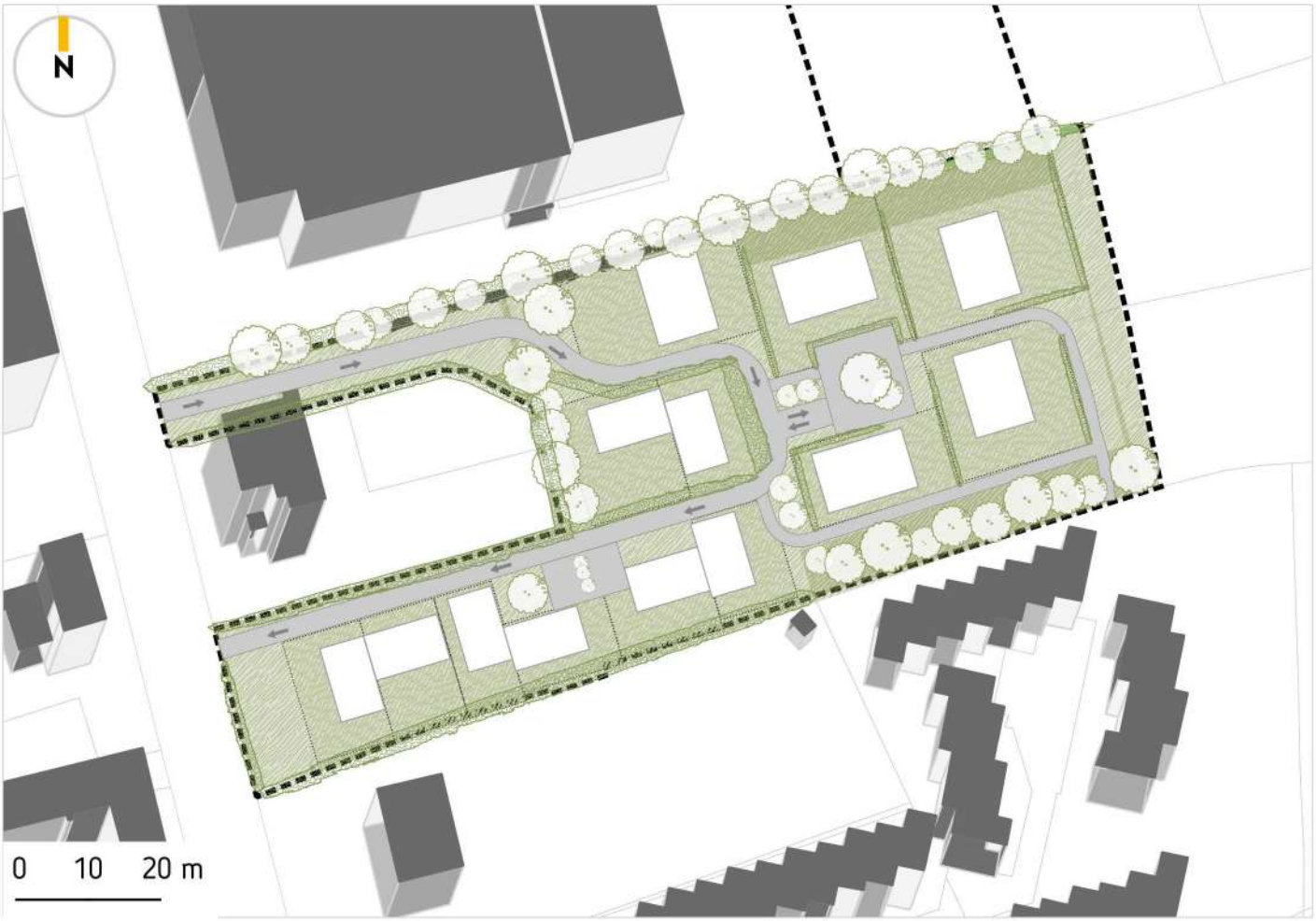
_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la RD28 (route de Saint-Lô). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. En sens unique, l'entrée se fera au nord **(1)** et la sortie au sud **(2)**. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu dans l'aménagement **(3)**. Une liaison douce devra assurer le cheminement piéton vers la desserte du lotissement connectée au chemin de halage **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site en cherchant à s'inscrire dans la pente. L'alignement des constructions sur le modèle des constructions riveraine sera également recherché. Afin de respecter les objectifs de densité, en limitant la consommation d'espace, les habitations seront préférentiellement de type individuel groupé (mitoyen), principalement à l'ouest, où le secteur sera plus dense et sera privilégié pour accueillir de l'habitat social **(5)**.

Les haies de clôture seront renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis **(6)**. Des haies pourront être plantées à cet effet **(7)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle est encouragée à l'est **(8)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Le cône de vue vers la vallée de la Vire devra être conservée.





Exemple d'implantation :

L'exemple ci-contre propose une opération d'environ 13 logements *(soit une densité de 20 logements par hectare)*, dont 5 logements individuels pavillonnaires et 8 logements individuels mitoyens.



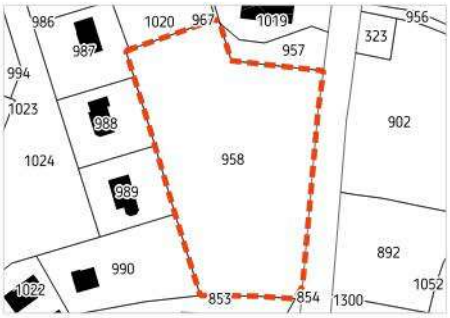
// SITE ET SITUATION

Commune : Tessy Bocage > site : 50592_17

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 0.56 ha

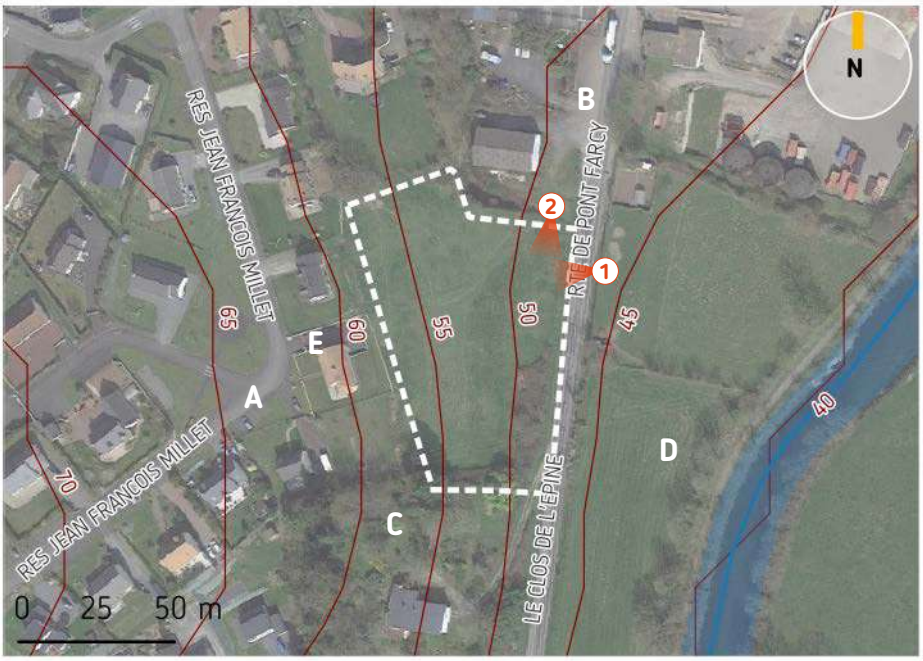






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et au sud du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire, en périphérie de l'agglomération. Il est bordé par la RD374 (route de Pont-Farcy), identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de type pavillonnaire de plain-pied/R+1 (photo ①). En effet, le secteur est implanté à proximité directe d'un lotissement (résidence Jean François Millet). Il s'insère entre cette zone urbanisée à l'ouest **(A)**, une zone d'activité au nord **(B)**, une zone naturelle au sud, composée d'une zone boisée **(C)**, et une zone naturelle protégée à l'est, composée des bords de la Vire et de prairies bocagères **(D)**.

Un emplacement réservé prévoit un accès piéton au site depuis la voie de desserte du lotissement **(E)**. Aussi, un espace de circulation et de stationnement informels associé au bâtiment d'activité artisanal au nord permet un accès à aménager depuis la RD374 (route de Pont-Farcy) avec une déclivité importante (photo ①).

Une ligne à moyenne tension traverse le site (photo ②). Le site s'étend sur un espace enherbé fortement marqué par une pente vers l'est, en direction de la Vire. Au sud-est, la zone, composée d'ajoncs, est non-constructible. Il offre un cône de vue sur la vallée de la Vire. Il est bordé, au sud, par une haie arborée et une petite zone humide marquant la limite avec la zone naturelle, et à l'est, par une haie arbustive le séparant de la route et marquant le début de la pente (photo ②).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

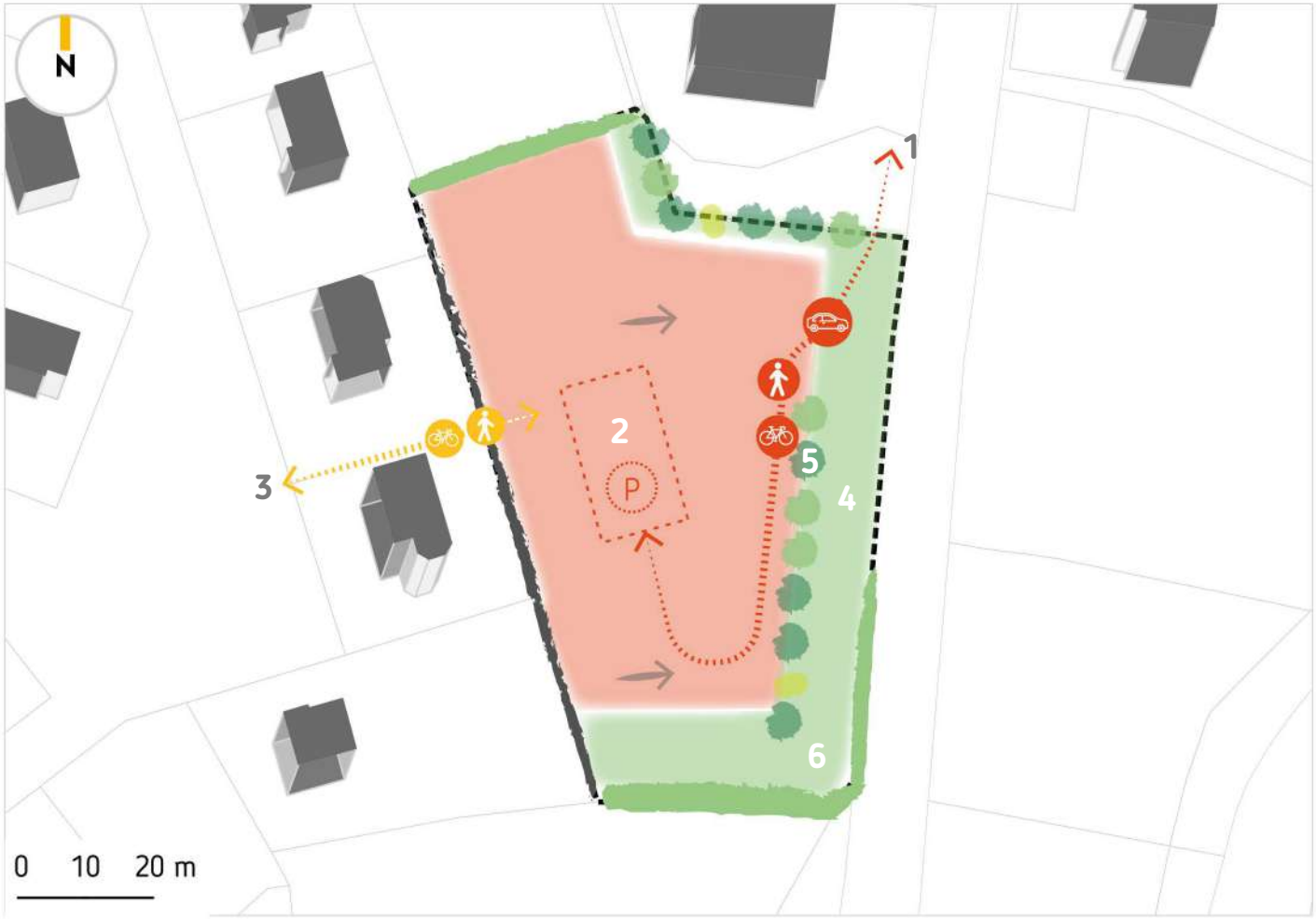
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la RD374 (route de Pont-Farcy) **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.) et s'adaptera à la déclivité importante du site. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(2)**. À l'ouest, une liaison douce vers la voie de desserte du lotissement (résidence Jean François Millet) sera prévue par le biais de l'emplacement réservé **(3)**

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti, de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes et de ne pas obstruer la vue depuis le lotissement, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied ou R+combles. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Du fait de la déclivité particulièrement marquée en limite est, le recul des constructions depuis la route devra être assuré **(4)**. Il permettra également d'éviter la perception d'une opération d'entrée de ville.

La forte déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre important. Une bande végétale permettra d'assurer le recul depuis la route **(4)**. Des haies pourront être implantées perpendiculairement à la pente afin de participer au drainage **(5)**. Le sud-est de la parcelle devra être conservée et préservée de l'artificialisation **(6)**.

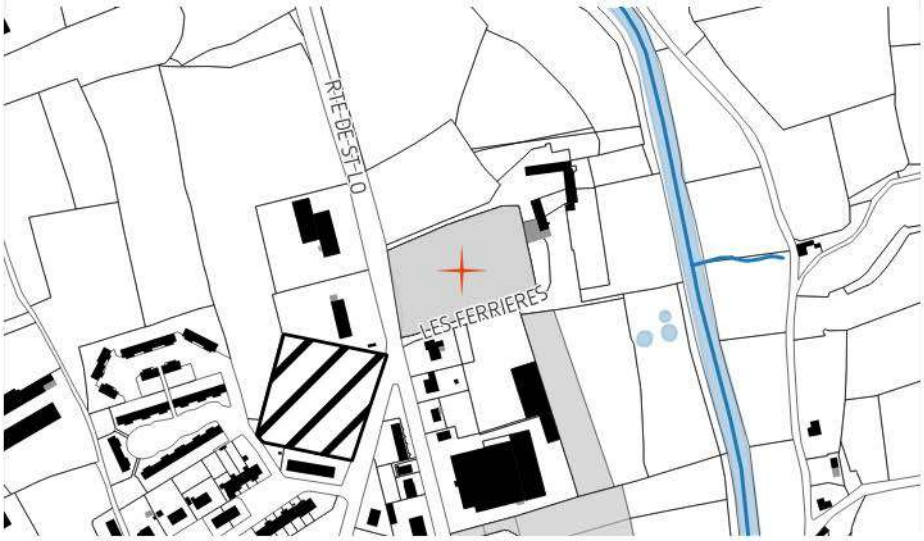


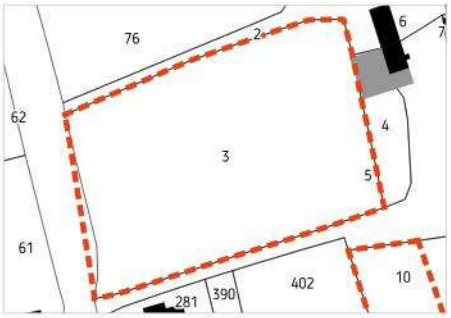
// SITE ET SITUATION

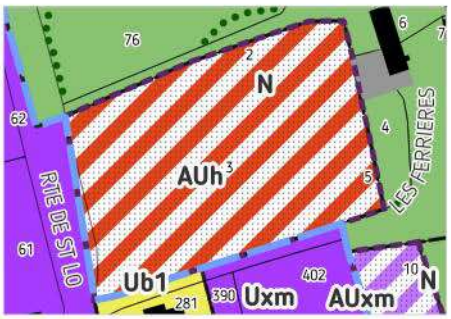
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_18

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 0.81 ha

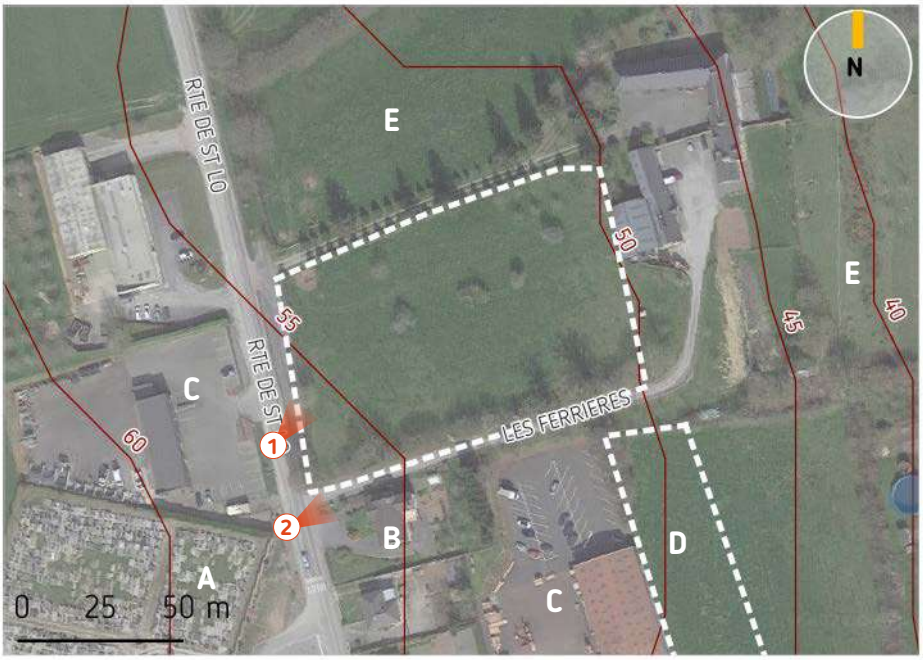






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire, en périphérie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD28 (route de Saint-Lô).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire et des bâtiments d'activités artisanales et industrielles. Plus globalement, le secteur s'insère entre un tissu mixte, à proximité directe du cimetière **(A)**, d'habitations pavillonnaires **(B)**, d'une zone d'activité existante **(C)**, d'une zone d'activité en projet **(D)**, ainsi que d'une zone naturelle au nord et à l'est, composée de la Vire et de ses abords **(E)**.

Deux chemins privés bordent le site, au nord et au sud (photo ②), et mènent aux constructions à l'est du secteur. Il est également bordé, à l'ouest, par une contre-allée occupée par des stationnements (photo ①).

Le site s'étend sur une prairie enherbée, bordée de haies au nord, au sud (photo ②) et à l'ouest. Il est également occupé par quelques motifs végétaux en partie nord et ouvert sur la parcelle riveraine à l'est. Une ligne électrique à basse tension borde le site le long de la RD28 (route de Saint-Lô).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera préférentiellement depuis la voie privée, au sud, **(1)** et/ou pourra éventuellement se faire depuis la contre-allée, le long de la RD28 (route de Saint-Lô) **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les aménagements piétons (trottoirs, ralentisseurs) devront être poursuivis jusqu'au secteur, afin de sécuriser les cheminements piétons vers le centre-bourg. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(3)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site en cherchant à s'inscrire dans la pente. L'alignement des constructions sur le modèle des constructions riveraine sera également recherché **(4)**. Afin de respecter les objectifs de densité, en limitant la consommation d'espace, les habitations seront préférentiellement de type individuel groupé (mitoyen).

Les haies existantes seront renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes, avec les parcelles riveraines **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation d'une haie est encouragée à l'est **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Le cône de vue vers la vallée de la Vire devra être conservée.

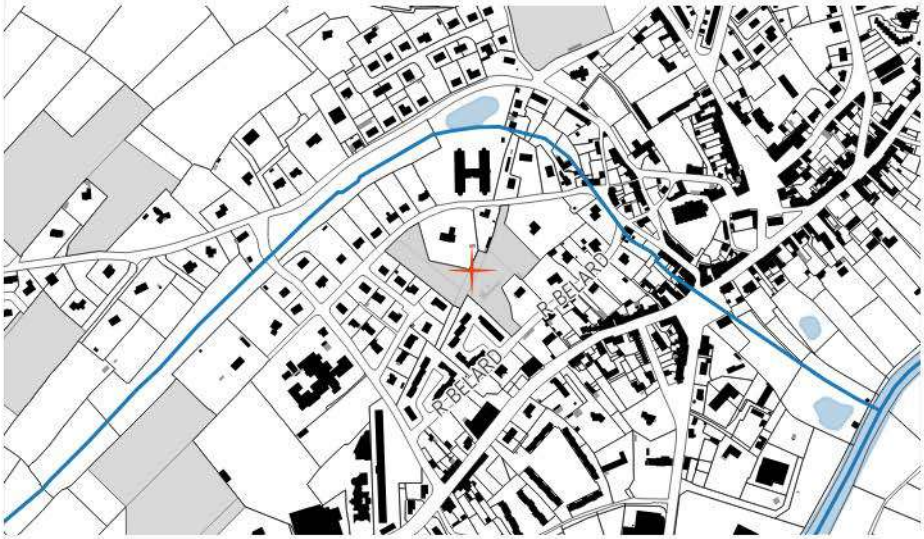


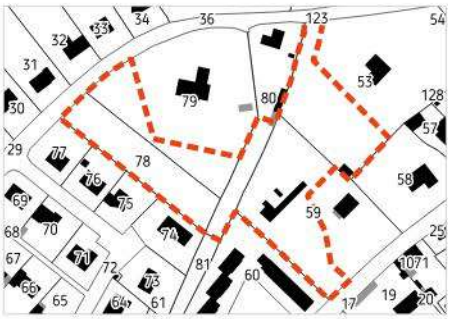
// SITE ET SITUATION

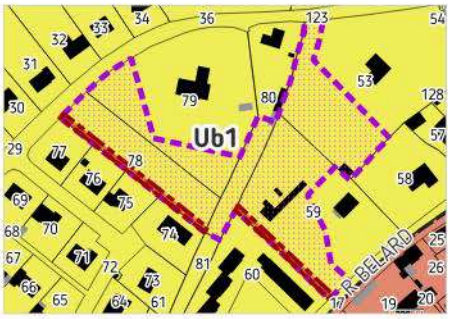
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_d_4

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Densification // Surface : 0.92 ha

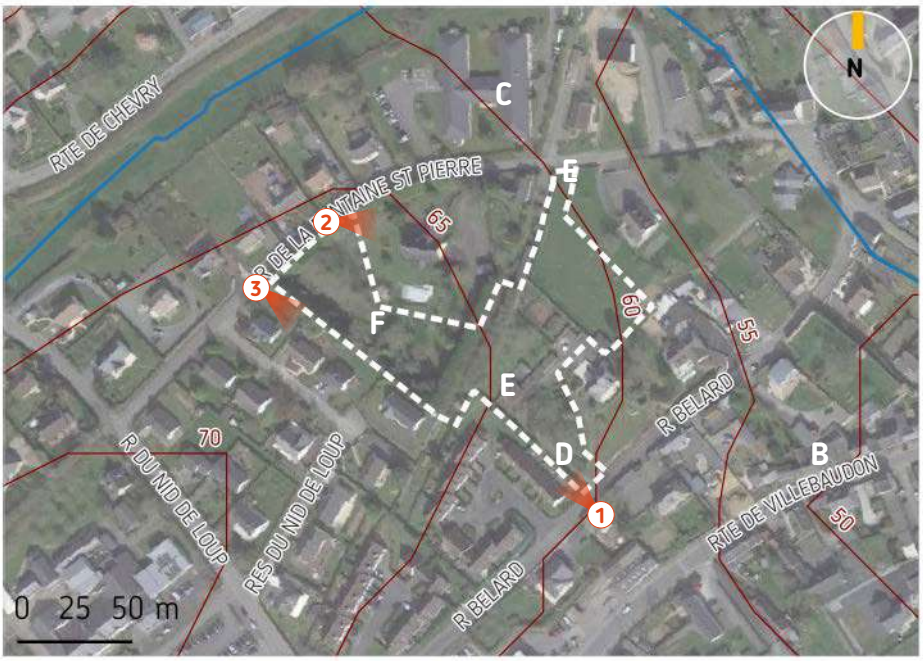






Le site constitue un espace de densification situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et à proximité, à l'ouest, du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire. Il est bordé, au sud-est, par la rue Bélard, et au nord-ouest, par la rue de la Fontaine St-Pierre, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER









Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire et mitoyen, dont une habitation avec piscine à proximité directe **(A)**. En effet, le secteur s'insère au sein d'un tissu résidentiel, mais se trouve toutefois dans un secteur identifié en confortement du centre-bourg, à proximité de ses commerces et services, et du tissu mixte aligné sur la voirie (300m à pied) **(B)**. Il se trouve également à proximité de la Maison de retraite Les 4 Saisons et de l'école Sainte-Marie **(C)**. Un accès existant par l'habitation au sud dessert le site, depuis la rue Bélard, par l'emplacement réservé à cet effet **(D)** (photo 1). Un second emplacement réservé borde l'ouest du secteur. Au nord, un accès agricole permet d'atteindre le site, dans sa limite nord-est, depuis la rue de la Fontaine St Pierre **(E)**.

Le site est largement végétalisé, principalement dans sa partie nord-ouest **(F)**. En effet, ce secteur est bordé de grandes haies arborées et occupé par plusieurs motifs végétaux (photos 2 et 3). L'alignement de la haie laisse, par ailleurs, l'espace nécessaire pour circuler entre les clôtures riveraines et la surface plantée. Dans sa partie sud et est, le secteur offre moins de surfaces plantées. Il s'étend sur deux fonds de jardins, dont un est dégagé. Une construction existante et des jardins cultivés occupent le site **(E)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et à désenclaver le secteur et ses abords.

_Aménagement :

Afin de désenclaver le secteur, l'accès aux constructions se fera directement par la rue de la Fontaine St Pierre, par deux accès, à l'est **(1)** et à l'ouest **(2)**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(3)**. Afin d'intégrer des perméabilités piétonnes à l'échelle du quartier, une liaison douce transversale, entre la rue Bélard et la rue de la Fontaine St Pierre sera aménagée par les deux emplacements réservés à cet effet, le long de la haie, à l'ouest **(4)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de densifier le secteur, tout en limitant au maximum d'artificialisation des parties plantées, le secteur pourra accueillir différentes formes de logement (individuel groupé, intermédiaire). Les constructions existantes seront démolies.

Exemple d'implantation



Les diverses haies arborées devront être préservées en totalité **(5)**, à l'exception du passage de la voirie, afin de maintenir la caractère végétal et paysager du secteur. Dans cet esprit, la partie nord-ouest sera aménagée de façon à accueillir des aménagements paysagers et routiers, mais ne sera pas habitée. Les motifs végétaux existants seront également conservés **(6)**. À l'inverse, la partie nord-est pourra accueillir des habitations, mais les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

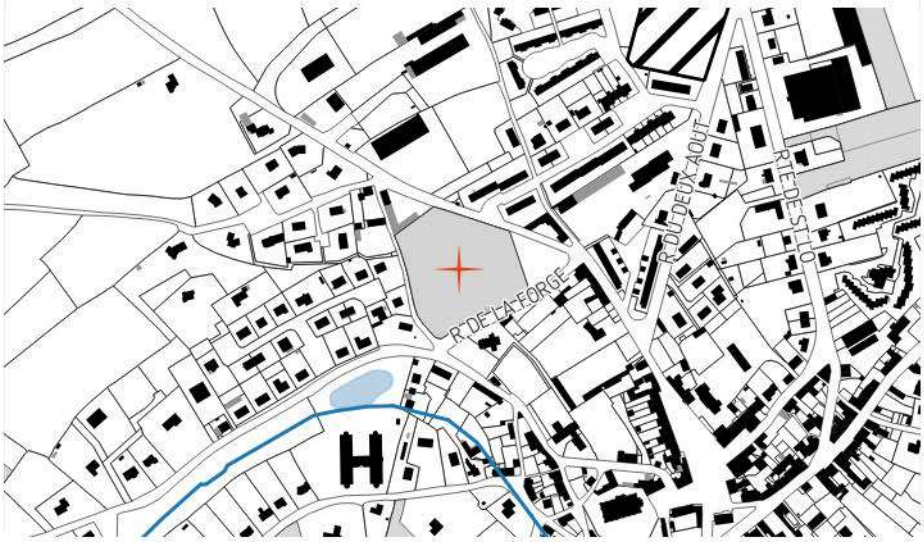


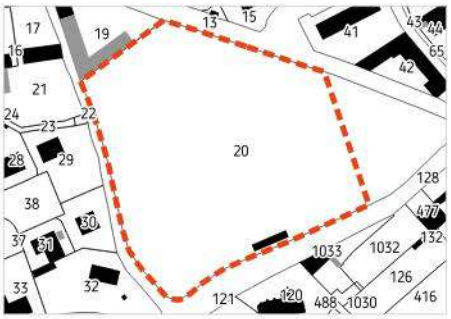
// SITE ET SITUATION

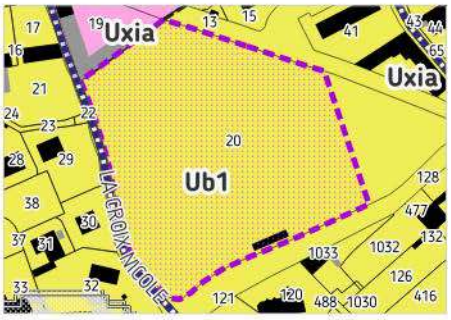
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_d_6

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Densification // Surface : 1.08 ha

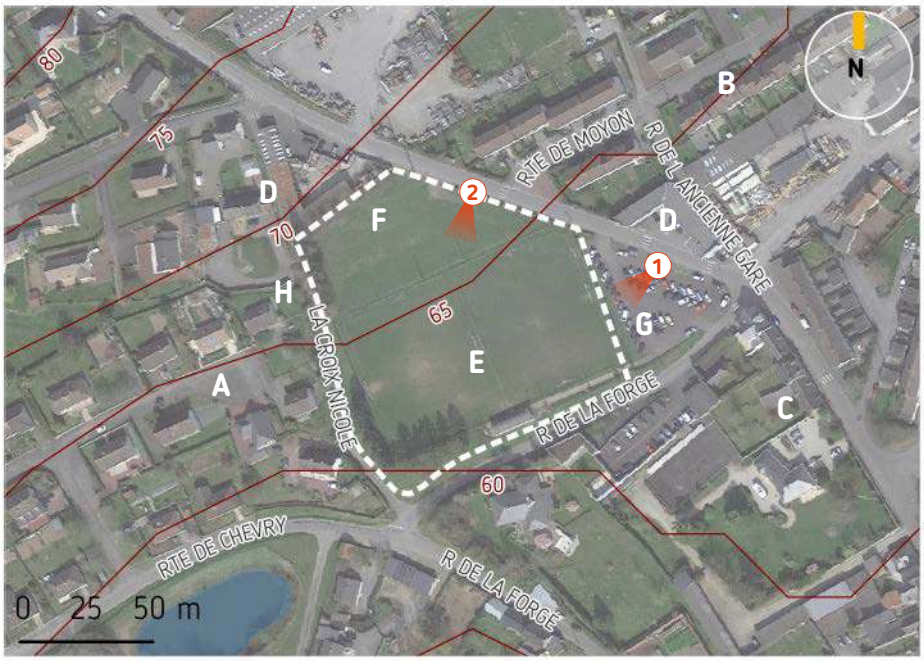






Le site constitue un espace de densification situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire. Il est bordé, au sud, par la rue de la Forge, à l'est, par la RD177 (rue de l'Ancienne Gare), et à l'ouest, par le chemin de la Croix-Nicole, identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire à l'ouest **(A)**, des habitations de type mitoyen à l'est **(B)**, des constructions plus anciennes et traditionnelles alignées le long de la rue de l'Ancienne Gare au sud-est **(C)** et quelques bâtiments d'activités à proximité **(D)**. Le secteur s'insère donc au sein d'un tissu mixte et majoritairement résidentiel, mais il est toutefois identifié comme secteur de confortement du centre-bourg, à proximité de ses commerces et services.

Le secteur est actuellement composé de l'ancien terrain de football Zanello **(E)** (photo ②), d'un espace enherbé ouvert au nord **(F)**, attenant à un parking à l'est **(G)** (photo ①), qui dessert le site depuis la RD177 (rue de l'Ancienne Gare). Un second accès dessert également sa partie nord. Un chemin piéton au départ du chemin de la Croix-Nicole se trouve à proximité du secteur **(H)**. Du fait de sa fonction, le secteur est dégagé et terrassé. Il est est bordé de haies arborées à l'ouest et au nord. En hauteur, par rapport au centre-bourg et à la rue de la Forge, il est également bordé au sud et à l'ouest par un important talus.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 50% minimum de logements sociaux, et des espaces publics.

_Aménagement :

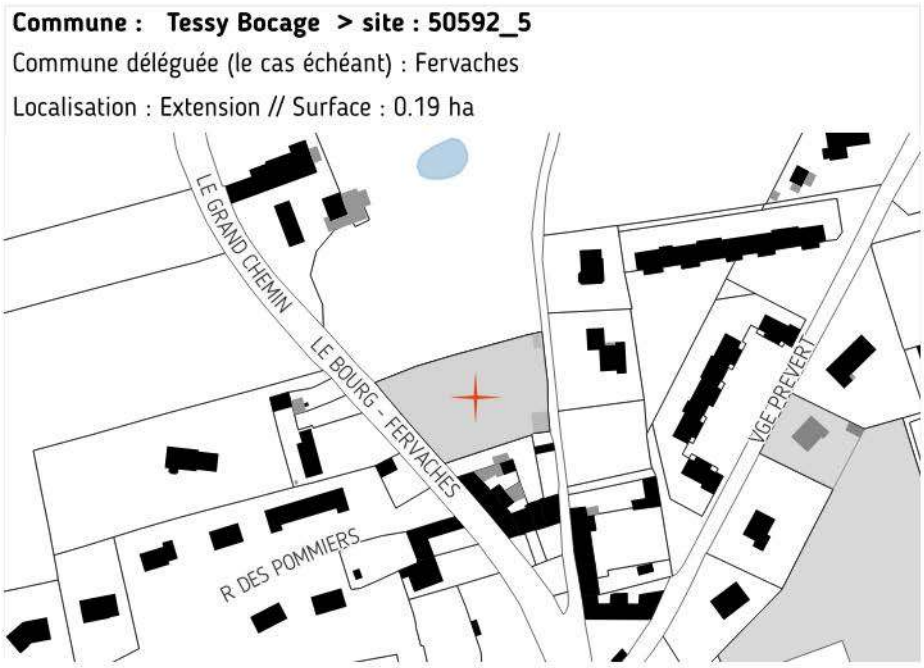
L'accès aux constructions se fera directement par la RD177 (rue de l'Ancienne Gare), à l'est **(1)**. Un second accès pourra éventuellement être aménagé à l'ouest, vers la lotissement voisin. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé **(2)**. Afin d'intégrer des perméabilités piétonnes à l'échelle du quartier, des liaisons douces sera aménagées, au sud le long du jardin public **(3)**, et à l'ouest, afin de se connecter aux cheminements existants **(4)**.

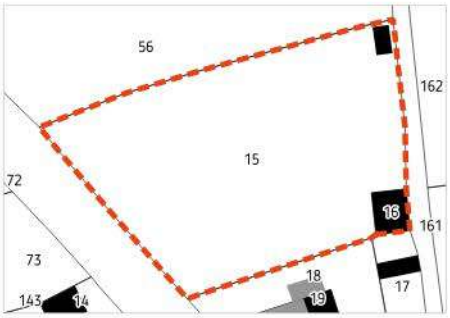
Le secteur s'inscrit dans une dynamique d'écoquartier mixte au sein du quartier de l'ancienne gare et en confortement du centre-bourg. Il devra donc assurer une certaine densité, qui s'appliquera sur la zone concernée par l'habitat. Afin d'assurer cette densité, tout en limitant au maximum son artificialisation, il accueillera différentes formes de logement (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif). L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. La réalisation du projet pourra évoluer en fonction des opportunités portées sur le parking à l'est du secteur.

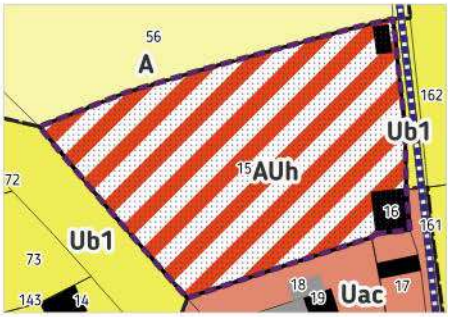
Les diverses haies arborées devront être préservées en totalité **(5)** et seront renforcées là où elles sont aujourd'hui absentes **(6)**, afin d'inscrire le secteur dans un esprit au caractère végétal et paysager. Dans cet esprit, un jardin belvédère pourra être aménagé au sud, le long de la rue de la Forge **(7)**. Ainsi, la vue vers la Vallée de la Vire et le centre-bourg sera préservée. Globalement, les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate, notamment en garantissant une part arborée des parcelles, des cheminements doux plantés et traversants et des clôtures végétales entre les parcelles habitées. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

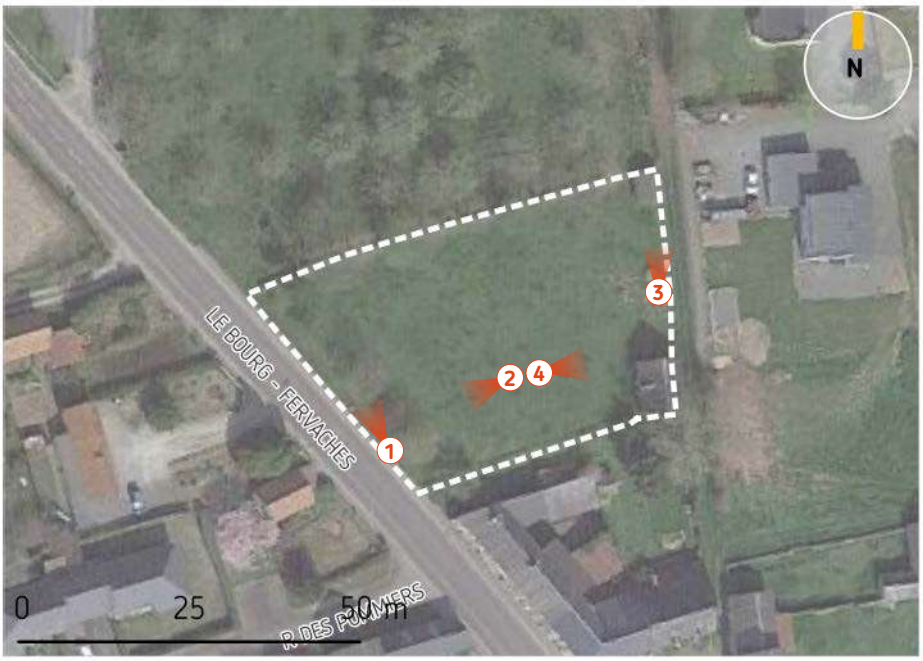






Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Tessy-Bocage, et au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Fervaches, tout en restant à proximité. Il est bordé, à l'ouest, par la RD28 (route du Bourg) et par un sentier piéton à l'est, identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER











Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire ou mitoyen de plain-pied/R+1 au sein des tissus les plus récents, ou des habitations en R+1 alignées en bande le long des voies principales dans les tissus les plus anciens. En effet, le secteur s'insère dans la continuité du noyau historique de Fervaches, le long de la voirie. Une habitation pavillonnaire récente fait face au secteur à l'est. Deux petites constructions anciennes occupent le secteur de projet. L'une d'entre elles, en terre crue, est dans un état particulièrement dégradé (photo ③), tandis que l'autre, en pierre, est bien conservée (photo ④). Un puits se trouve également sur le site, entre les deux constructions (photo ③).

Un accès agricole donne accès au site depuis la RD28 (route du Bourg) (photo ②). Un sentier piéton, depuis le centre-bourg, longe le site à l'est (photo ③).

Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est bordé, à l'est, d'un alignement d'arbres le long de la voirie (photo ①) et au nord, par une haie arborée le séparant de la parcelle riveraine.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

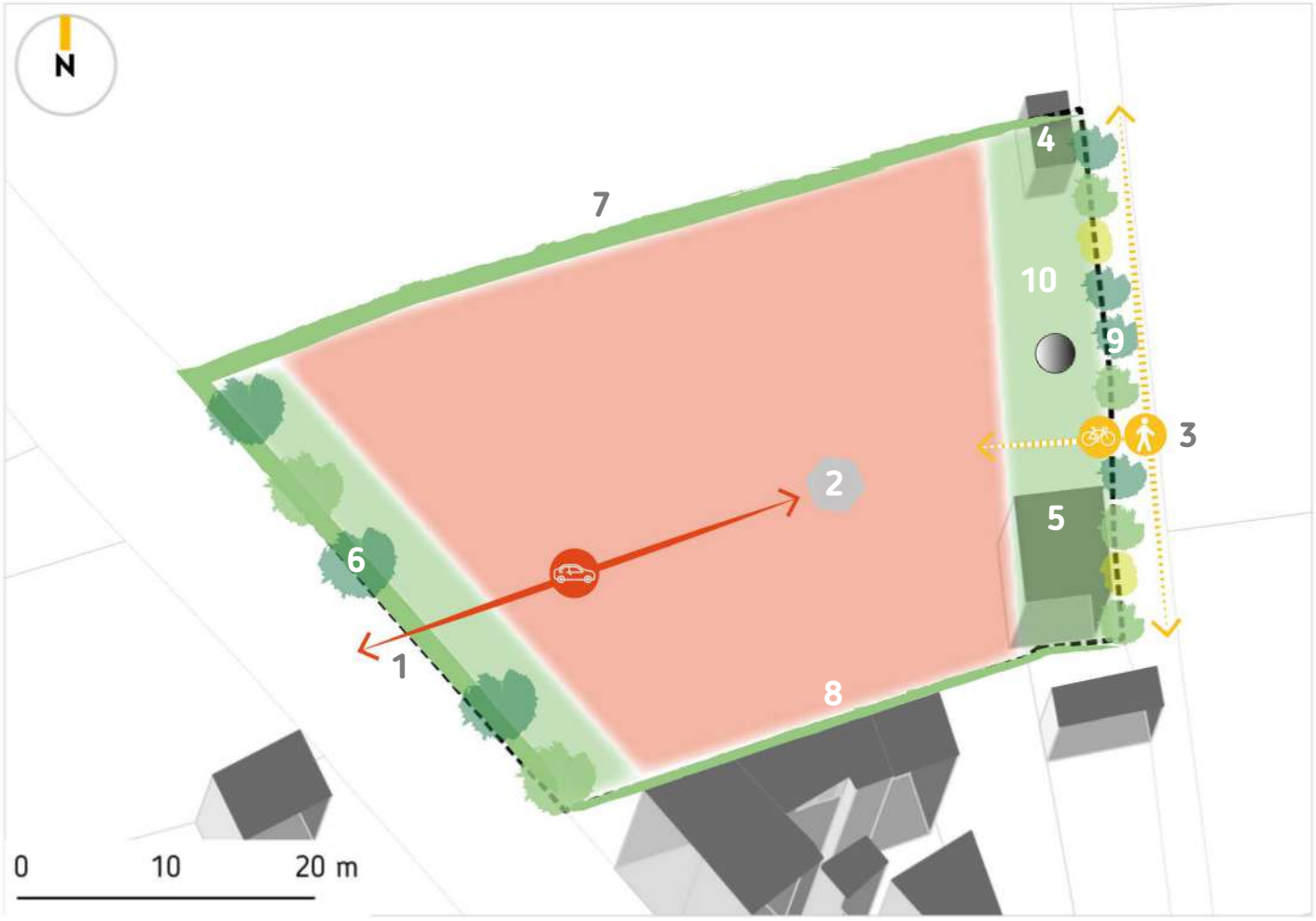
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement par la RD28 (route du Bourg) **(1)** et pourra s'implanter sur l'accès agricole existant afin de limiter les aménagements (trottoir, haie, etc.) Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La circulation sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2)**. Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un raccordement piéton au sentier longeant le site à l'est devra également être prévu dans l'aménagement **(3)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les maisons d'habitation seront préférentiellement en R+1. La construction en terre crue, au nord, sera démolie **(4)**. En revanche, la conservation de la construction en pierre au sud est encouragée **(5)** ; le puits existant, qui pourra être modifié, devra également conserver sa fonction et être intégré aux aménagements paysagers.

L'alignement d'arbres le long de la RD28 (route du Bourg) devra être préservé en totalité **(6)**. De même que la haie au nord, afin de maintenir une frontière physique entre le secteur et la parcelle riveraine **(7)**. Aussi, la haie de clôture au sud sera conservée afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines **(8)**. À l'est, une haie sera replantée le long du sentier **(9)**. Un espace paysager public sera aménagé à l'est **(10)**, et pourra assurer la transition avec le sentier piéton vers le bourg. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

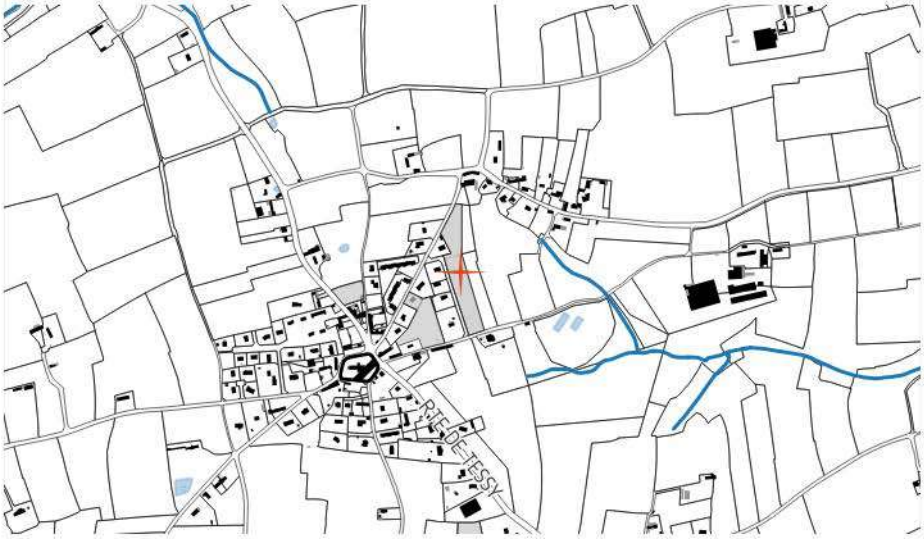


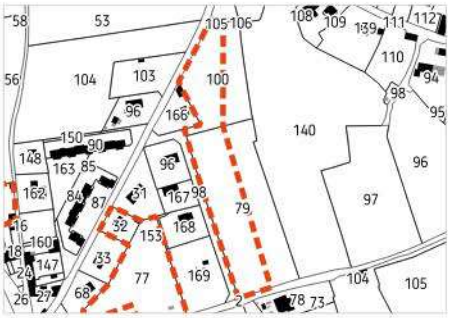
// SITE ET SITUATION

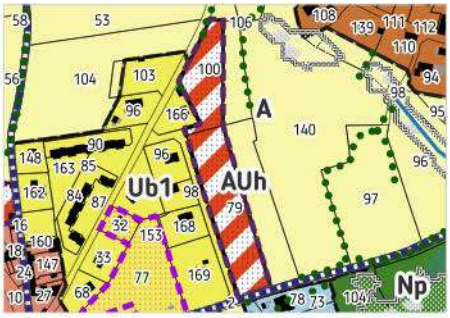
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_8

Commune déléguée (le cas échéant) : Fervaches

Localisation : Extension // Surface : 0.83 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Tessy-Bocage, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Fervaches. Il est bordé, à l'ouest, par la rue des Lilas et, au sud, par la route du Bourg, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER











Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1. En effet, le secteur s'insère entre une zone résidentielle à l'ouest et une zone agricole, à l'est. Une aire de camping-car se trouve à proximité directe du site, au sud. La rue des Lilas est ainsi amenée à être fréquentée par ce type de véhicules.

Une amorce de voirie existante donne accès au site depuis la rue des Lilas (photo 1). Un second accès à travers la haie ouvre également le secteur sur la route au nord (photo 2). Dans sa partie sud, le secteur est desservi par un accès agricole depuis la route du Bourg, traversant le talus (photo 4).

Le site s'étend sur deux parcelles agricoles, séparées par une petite haie arbustive. Il est bordé, à l'ouest, d'un alignement d'arbres en croissance le long de la rue des Lilas (photo 3). Au nord, une haie arbustive marque la limite du secteur avec le route (photo 2). Au sud, un talus relativement important borde le site le long de la voirie (photo 4).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

En partie nord, l'accès aux constructions se fera directement par la rue des Lilas, par l'amorce de voirie existante **(1)**. En partie sud, l'accès se fera par la route du bourg, depuis l'accès agricole existant, au travers le talus **(2)**. La voie étant à sens unique afin de limiter la consommation d'espace destinée aux circulations, les sorties se feront, au nord, sur la route du bourg **(3)**, et au centre, sur le rue des Lilas **(4)**. Le gabarit des circulations devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles, ou un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Elle pourra s'inspirer des implantations des maisons dans des rues attenantes pour tenter de créer une forme rue de village, avec un front bâti. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou en R+1.

L'alignement d'arbres et les autres haies identifiées devront être préservées **(5)**. L'implantation d'une haie à l'est est encouragée afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole à l'est **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

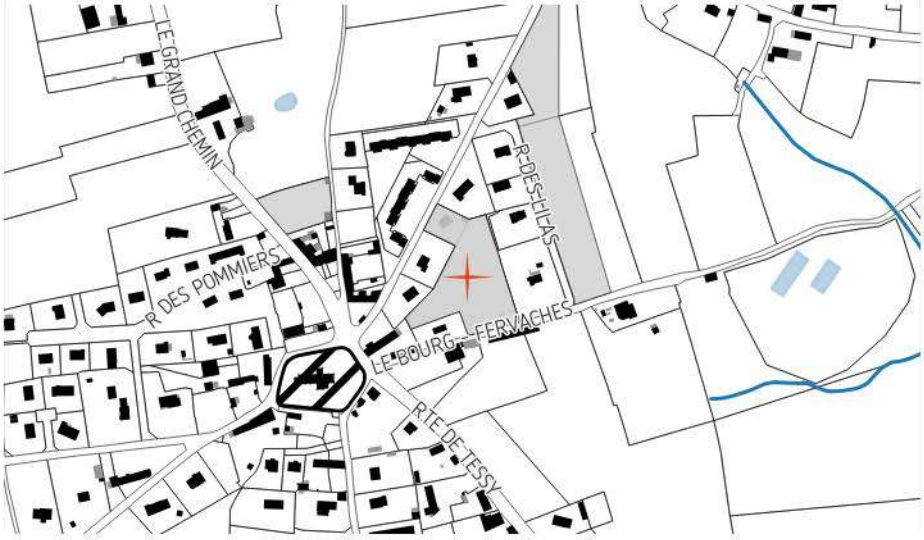


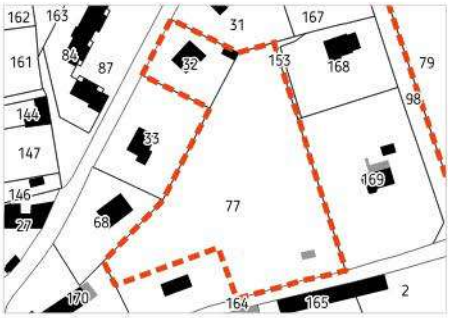
// SITE ET SITUATION

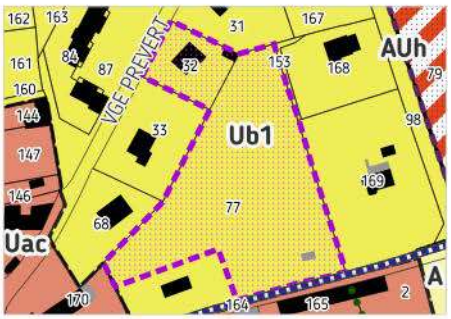
Commune : Tessy Bocage > site : 50592_d_2

Commune déléguée (le cas échéant) : Fervaches

Localisation : Densification // Surface : 0.56 ha

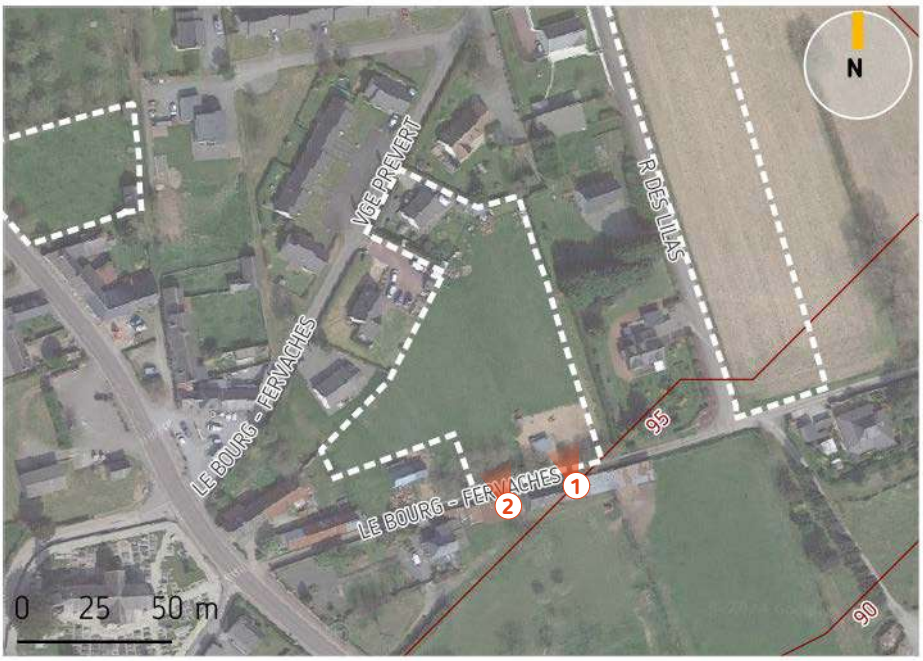






Le site constitue un espace de densification situé au nord de la commune de Tessy-Bocage, à proximité et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Fervaches. Il est bordé, au sud, par la route du Bourg, identifiée au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et au nord, par la rue du Village Prévert.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER







Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire ou mitoyen de plain-pied/R+1 au sein des tissus les plus récents, ou bien des constructions agricoles et des maisons de village alignées en bande le long des voies dans les tissus les plus anciens. En effet, le secteur s'insère à proximité directe du noyau historique de Fervaches. Un abri occupe le secteur dans sa partie sud (photo ①).

Un accès depuis l'habitation au nord-ouest du secteur dessert le site depuis la rue du Village Prévert.

Le site s'étend sur une parcelle agricole et une parcelle habitée. Il est bordé, au sud, par une haie arborée le long de la route du Bourg. Une mare est présente sur le secteur et son environnement occupe une partie du secteur, au sud également (photo ②). La parcelle agricole est ouverte sur les parcelles habitées riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera directement, au sud, depuis la route du Bourg **(1)** et au nord, depuis la rue du Village Prévert **(2)**. Le gabarit des circulations devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles, ou un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé **(3)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou R+1.

Le talus planté et la haie arborée au sud seront conservés et intégrés aux aménagements **(4)**. La mare et son environnement sera également préservée et fera partie intégrante des aménagements paysagers du secteur **(5)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. L'implantation de haies en limites du secteur est encouragée afin de limiter les vis-à-vis.

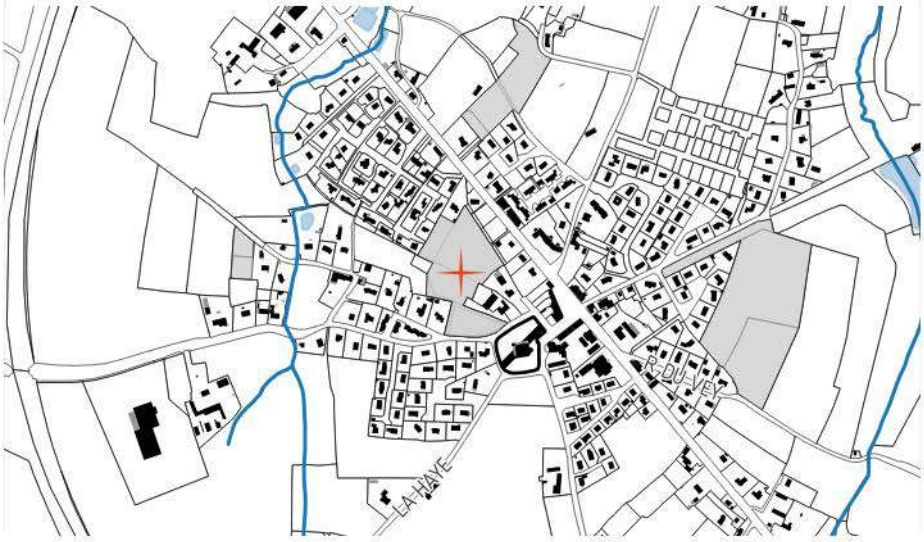


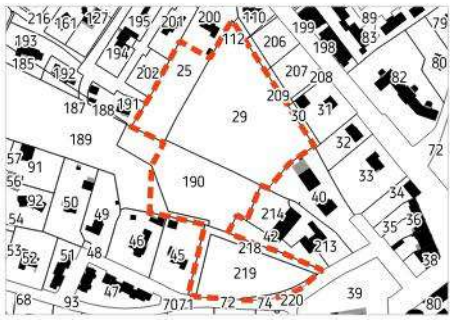
// SITE ET SITUATION

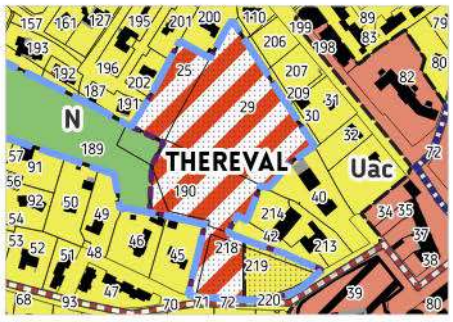
Commune : Thèreval > site : 50239_1

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Localisation : Extension // Surface : 1.68 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au nord-ouest du centre-bourg de la commune déléguée d'Hébécrevon, au sein de la commune de Thèreval. Il est bordé, au sud, par la RD77E3 (rue des Magnolias), identifiée au Schéma Cyclable de Saint-Lô Agglo, et se trouve à proximité de la RD900 (rue Saint-Martin).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé par un tissu pavillonnaire moyennement dense, tout en étant situé à proximité immédiate du centre-bourg, de ses commerces, services et équipements. Il est en relation directe au parc public et à sa promenade, qui traverse le secteur. Le cimetière, le parc et la RD77E3 offrent des vues vers le site.

L'accès principal au site se fait par le sud, par la rue des Magnolias (RD77E3) qui reste toutefois assez dangereuse. D'autres accès sont possibles depuis les voies de desserte résidentielles des quartiers pavillonnaires adjacents (rue des Charmilles, au nord-ouest).

La partie nord du site est relativement plane alors que la partie sud présente une légère pente est/ouest. Une haie bocagère borde l'ouest et le sud de la partie principale du secteur et le sépare en trois secteurs.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 30% minimum de logements sociaux et de l'habitat intergénérationnel.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

L'accès aux constructions se fera, au sud, par la RD77E3 (rue des Magnolias). Une voie traversante et partagée permettra de desservir le site en reliant progressivement la tranche (B) à la rue des Magnolias **(1)**. Les constructions en partie nord-ouest du secteur pourront être desservies directement depuis la rue des Charmilles **(2)**. Le gabarit des voies devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Des liaisons douces traverseront le site, par le chemin existant pour assurer la connexion avec le parc **(3)**, et au nord, pour assurer la connexion avec le centre-bourg **(4)**. Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu au sein du secteur, et servir également d'espace de stationnement mutualisé **(5)**.

La tranche (A) accueillera prioritairement des logements groupés et/ou intermédiaires et intergénérationnels (exemple : programme Âge et Vie) avec une densité légèrement plus forte, en relation avec le parc et les aménités qu'il propose. L'implantation des logements se fera autour d'un espace partagé pouvant prendre la forme d'une placette collective ou d'une grande cour partagée. La tranche (B) accueillera de l'habitat en accession/location dans la continuité des quartiers résidentiels encadrant le site, et pourra également s'organiser autour d'un espace collectif (placette) **(6)**.

La haie bocagère existante qui traverse le site devra être préservée autant que possible afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure et d'en conserver les fonctions de drainage. La transition avec le parc à l'ouest devra être particulièrement travaillée en maintenant les vues sur le parc **(7)**.

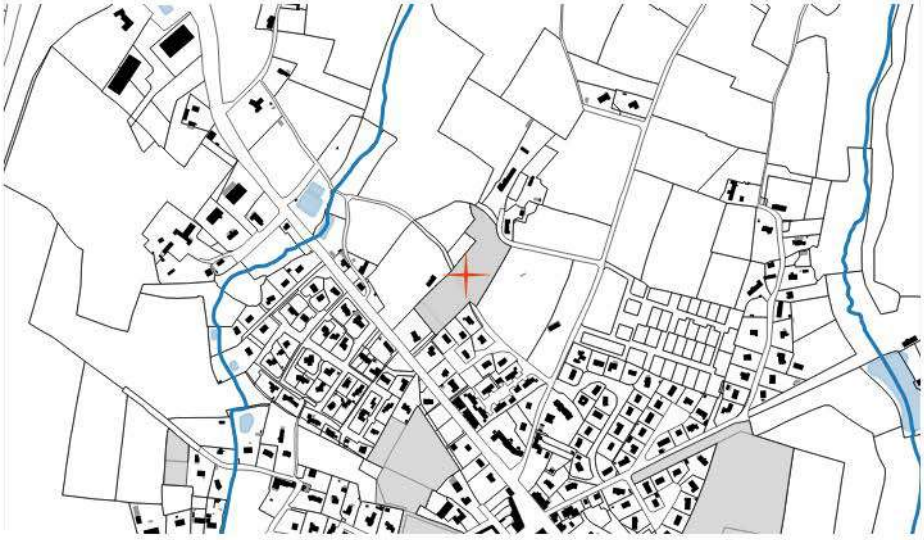


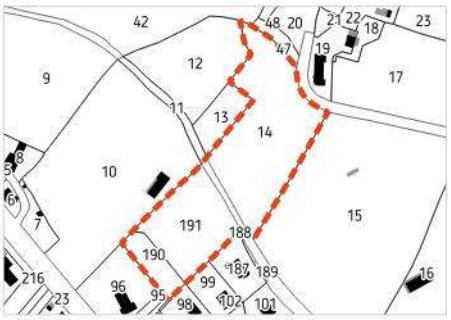
// SITE ET SITUATION

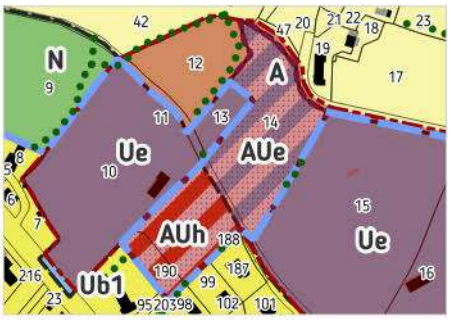
Commune : Thèreval > site : 50239_2

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Localisation : Extension // Surface : 1.05 ha

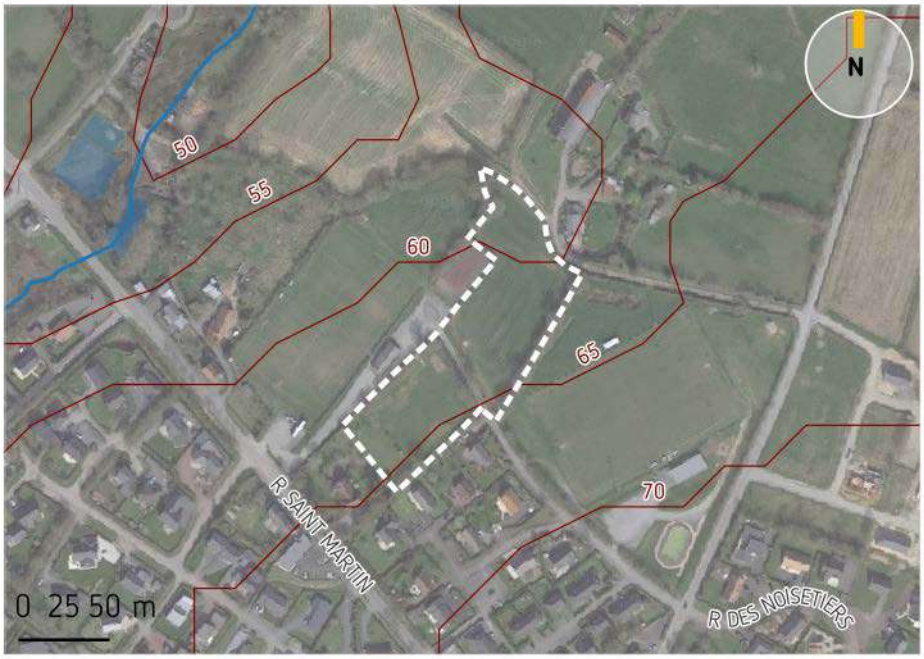






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune déléguée d'Hébécrevon, au sein de la commune de Thèreval. Il est bordé, à l'ouest, par la voie de desserte du stade, est traversé, au centre, par le prolongement de la rue des Noisetiers desservant la résidence Les Pommiers, et se trouve à proximité de la RD900 (rue Saint-Martin).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent des habitations de types pavillonnaire et mitoyen. Au nord, la ferme de la Huberderie borde le site. Il s'insère entre deux zones d'équipements composées de terrains de sport.

L'accès se fait par la rue des Noisetiers, carrossable jusqu'à limite du site. Cette voie se poursuit par un chemin qui traverse le site de part en part et se poursuit à l'ouest vers la station d'épuration d'Hébécrevon.

Une légère pente vers le sud-est marque le site. Le secteur est actuellement un espace enherbé et planté de hautes haies bocagères en bordure.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare, s'appliquant sur le secteur concerné par l'habitat

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements (exemple : projet culturel, four à pain, etc.).

_Aménagement :

L'accès au site se fera par la voie existante, dans le prolongement de la rue des Noisetiers **(1)**. Une voie de desserte dédiée pour les logements sera créée en partie sud du site, elle comprendra une aire de retournement pour les véhicules à son extrémité **(2)**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Dans la continuité du tissu environnant, l'implantation de maisons individuelles sera privilégiée.

Les haies bocagères particulièrement structurantes pour le site sont à conserver et mettre en valeur **(3)**, permettant de faire la transition avec les parcelles riveraines. De même, la transition avec le tissu pavillonnaire existant sera à traiter avec une grande qualité, notamment en limite sud-ouest du site **(4)**.

La partie nord du site sera dédié à l'extension des équipements **(5)**, ainsi qu'à un espace semi-naturel pouvant être aménagé pour proposer des usages de sports ou de loisirs **(6)**. Cet espace sera traité comme une lisière venant marquer la limité de l'urbanisation et faisant le lien avec les espaces agricoles environnants.

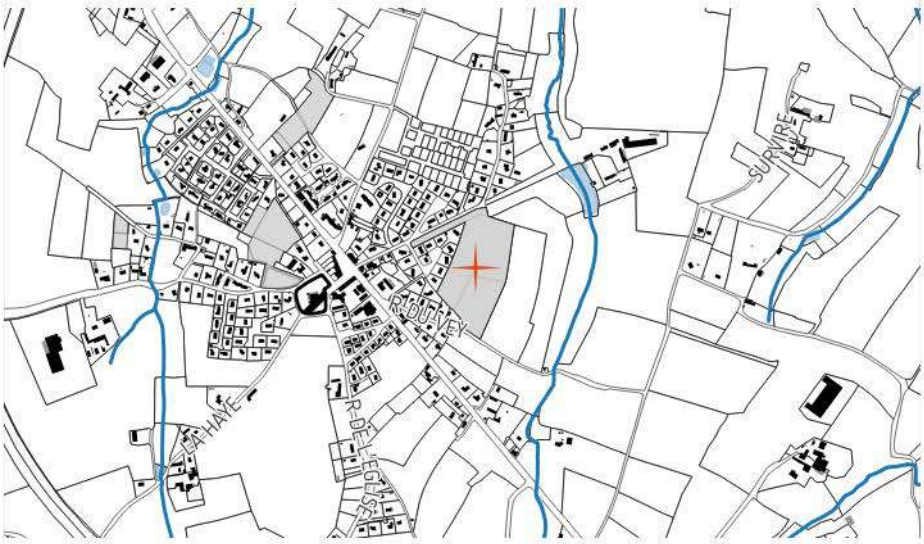


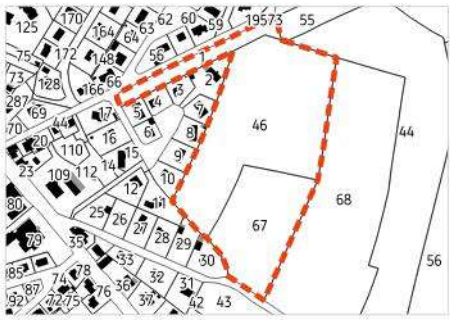
// SITE ET SITUATION

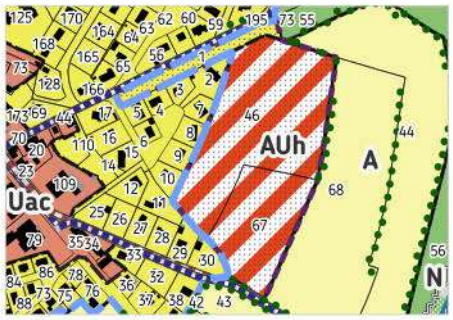
Commune : Thèreval > site : 50239_5

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Localisation : Extension // Surface : 3.5 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de la commune déléguée d'Hébécrevon, au sein de la commune de Thèreval. Il est bordé, au sud, par la rue du Vey, et au nord, par la rue du Mesnil Guillaume.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Sur sa limite ouest, le site est bordé par un tissu d'habitat pavillonnaire. A l'est, des espaces agricoles bordent le site.

Un accès agricole dessert actuellement le site au sud depuis la rue du Vey. La partie nord-ouest, aligné le long de la voirie, est accessible depuis la rue du Mesnil Guillaume.

Une légère pente vers l'ouest marque le site. Le secteur est actuellement un espace agricole, pour une part, pâturé et pour l'autre part, cultivé. La majeure partie des limites du site est plantée de hautes haies bocagères. Une haie traverse également le site, et des haies de clôture séparent la partie enherbée au nord des habitations riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements sociaux.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) dans un premier temps, et une tranche (B), dans un second temps.

La desserte se fera par une voie principale traversante, qui sera fera progressivement du sud vers le nord, au fil de la réalisation des tranches (A) puis (B). L'accès sud se fera directement depuis la rue du Vey **(1)**, et l'accès nord depuis la rue du Mesnil Guillaume **(2)**. La mutualisation des accès aux constructions alignées le long de la rue du Mesnil Guillaume sera recherchée autant que possible **(3)**. Des voies de desserte secondaires pourront être créées pour desservir plus finement les parcelles. Elles seront partagées entre véhicules motorisés et mobilités douces **(4)**. Le cœur du site regroupera un espace collectif, permettant également de mutualiser le stationnement **(5)**.

Afin de garantir les objectifs de densité en limitant la consommation d'espace, la mitoyenneté sera attendue sur 10% minimum des logements ; sera privilégiée la partie nord-ouest du secteur afin d'y implanter l'habitat social en bande **(6)**.

Les haies bocagères particulièrement structurantes pour le site sont à conserver et mettre en valeur **(7)**, elles permettent de faire la transition avec les parcelles voisines, pavillonnaires ou agricoles. La voie de desserte principale sera largement plantée et végétalisée pour accentuer la trame végétale existante sur le site **(8)**.

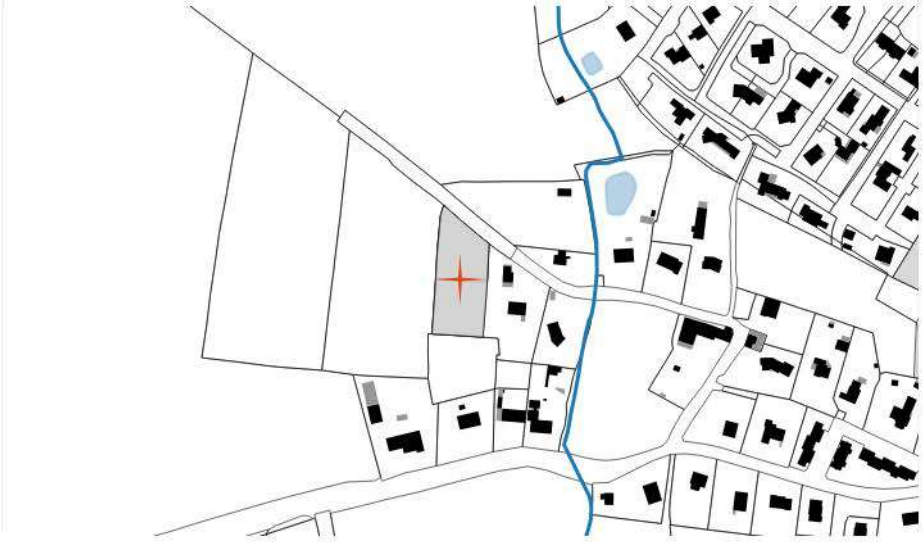


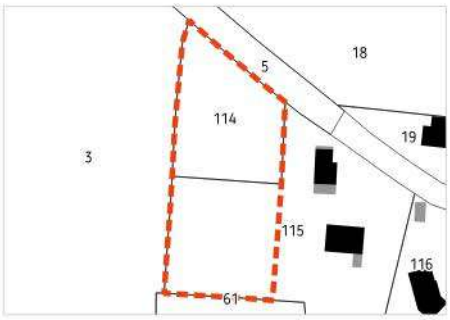
// SITE ET SITUATION

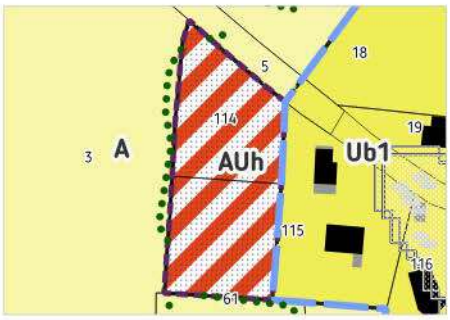
Commune : Thèreval > site : 50239_6

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Localisation : Extension // Surface : 0.25 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée d'Hébécrevon, au sein de la commune de Thèreval. Il est bordé, au nord, par le chemin du Village de la Viesrie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Sur sa limite est, le site est bordé par d'habitations individuelles de type pavillonnaire. A l'ouest, il est bordé par une zone agricole. La limite nord du site est constituée d'un talus longeant le chemin de la Viesrie.

L'accès se fait, en l'état, par la parcelle habitée riveraine, à l'est.

Actuellement, la moitié nord du site constitue un espace enherbé et la moitié sud constitue un fond de jardin occupé par quelques motifs végétaux. Des haies bocagères marquent les limites ouest et sud, avec la zone agricole. Une haie de clôture sépare les parties nord et sud.

Le site est légèrement en pente vers l'est, en direction d'un ruisseau.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'accès aux constructions se fera par une voie de desserte en double sens, depuis le chemin du Village de la Viesrie, par un accès nouvellement créé à travers le talus **(1)**. Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces, et sera mutualisée jusqu'au accès privés.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les haies bocagères particulièrement structurantes pour le site sont à conserver et mettre en valeur **(2)**, elles permettent de faire la transition avec les parcelles voisines, pavillonnaires ou agricoles. La haie existante au sein du secteur pourra être préservée afin de servir de haie de clôture entre les futures unités foncières **(3)**. Les grands arbres matures seront conservés et mis en valeur. Une haie pourra être plantée au sud-est, afin de limiter les vis-à-vis avec la parcelle habitée riveraine **(4)**.

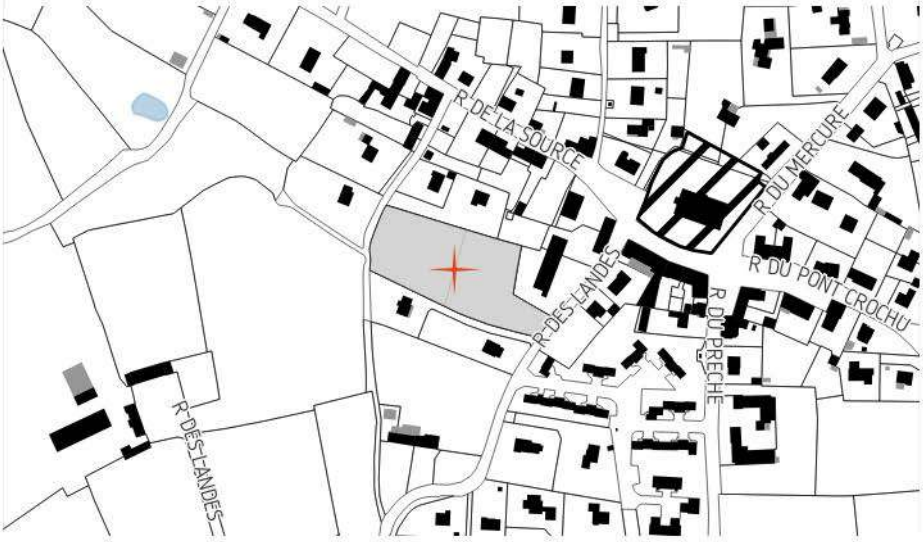


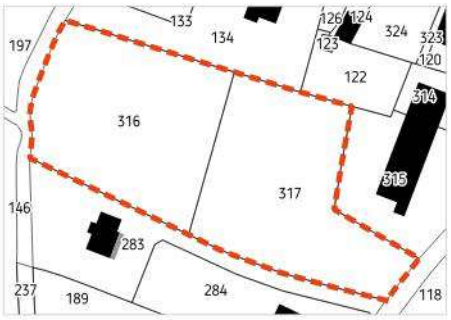
// SITE ET SITUATION

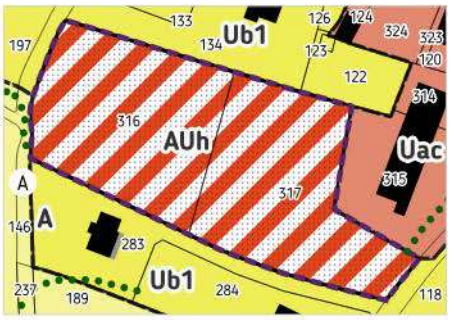
Commune : Thèreval > site : 50239_7

Commune déléguée (le cas échéant) : La Chapelle-en-Juger

Localisation : Extension // Surface : 0.56 ha

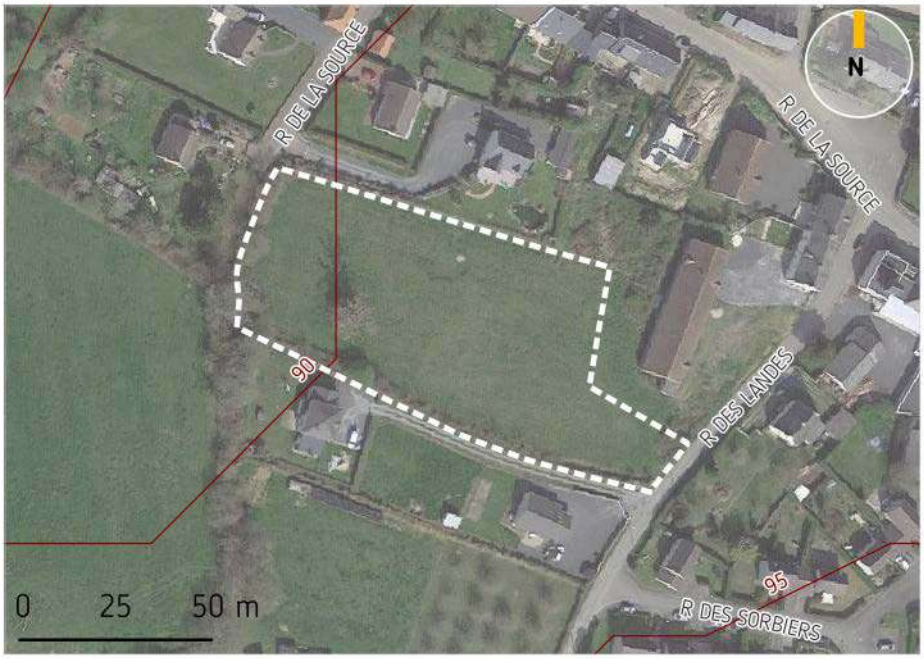






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest du centre-bourg de la commune déléguée de la Chapelle-en-Juger, à l'ouest de la commune de Thèreval. Il est bordé, à l'est, par la rue des Landes.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se trouve à l'interface entre espace agricole (champs et exploitations agricoles) et tissu de d'habitations individuelles, qui constituent ses limites nord et sud. Des constructions plus anciennes et traditionnelles se trouvent également à proximité du secteur.

A l'est, le site est longé par la rue des Landes. A l'ouest, il est longé par un sentier dans le prolongement de la rue de la Source. Actuellement, l'accès agricole se fait par la rue des Landes, du côté est de la parcelle.

Un ruisseau longe la limite sud du site qui est actuellement un champ cultivé. La frange ouest de la parcelle est marquée par une haie bocagère. Un chêne adulte occupe le quart sud-ouest du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

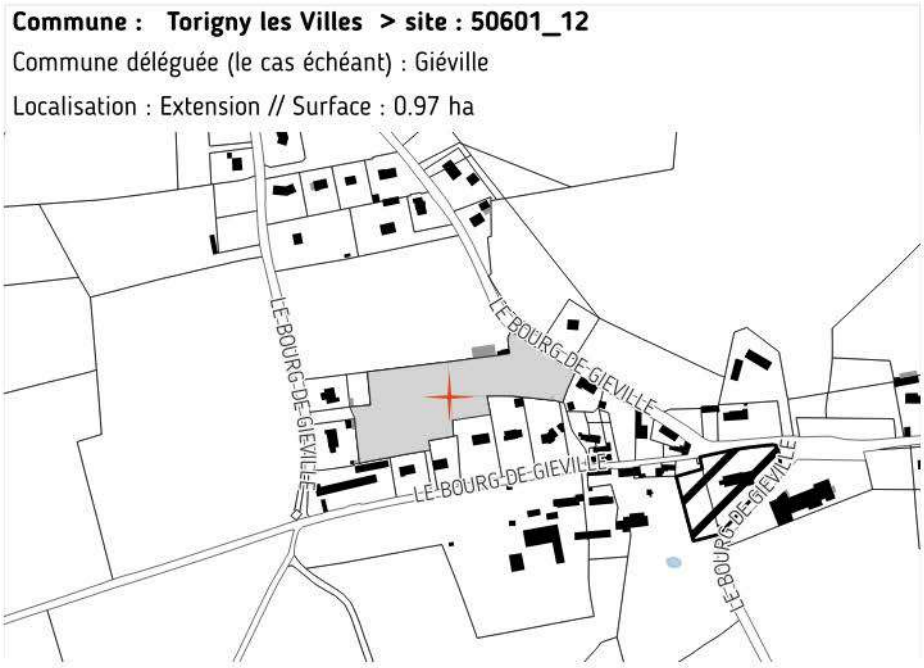
La desserte se fera par une voie à double sens, depuis le prolongement de la voie privée au sud qui sera partiellement mutualisée **(1)**. Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace dédié au retournement des véhicules sera à prévoir à l'extrémité de cette voie de desserte **(2)**. Un cheminement dédié aux mobilités douces (piétons et cycles) sera aménagés le long du ruisseau, au niveau de la frange sud du site **(3)**. Cette liaison douce permettra de relier la rue des Landes à la rue de la Source de manière confortable et directe.

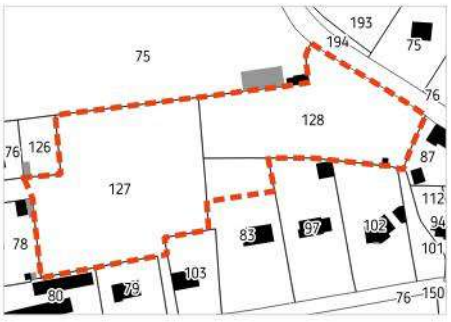
La façade est du site donnant sur la rue des Landes sera préservée comme espace jardiné pour souligner la présence de la liaison douce et pour maintenir un retrait au droit du corps de ferme existant **(4)**.

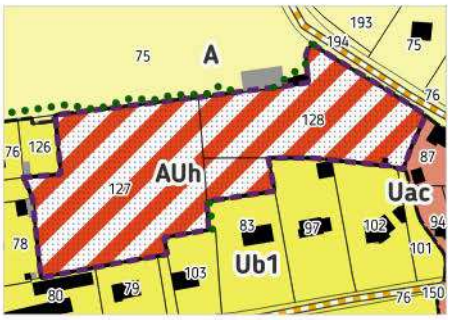
Le grand arbre existant est à préserver **(5)**, tout comme la haie bocagère à l'angle sud-ouest de la parcelle **(6)**. Les autres haies et motifs végétaux existants seront préservés dans la mesure du possible, voire renforcés afin de limiter les vis-à-vis.



// SITE ET SITUATION

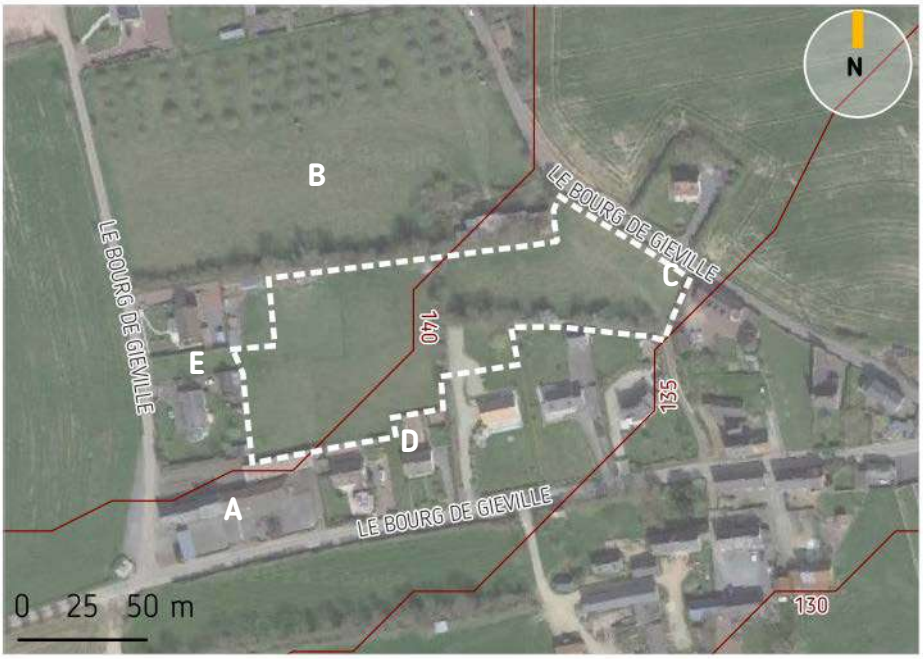






Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Torigny-les-Villes, et à l'ouest du cœur de bourg de la commune déléguée de Giéville. Il est bordé, à l'est, par la RD86 (route du Bourg de Giéville), identifiée comme un chemin de promenade. Il peut également être accessible depuis la RD558 et depuis un autre chemin communal à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur plusieurs parcelles agricoles et prairies enherbées. Il est bordé, au nord, au centre et à l'est, par des haies qui constituent une trame bocagère. À l'ouest et au sud-ouest, la limite avec les parcelles habitées riveraines est assurée par des haies arbustives.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire. L'ancienne école publique se trouve également à proximité directe du site **(A)**.

Le secteur s'insère entre ce tissu majoritairement résidentiel et une zone agricole au nord **(B)**.

Un accès agricole existant dessert le site et traverse la haie à l'est, depuis la RD86 (route du Bourg de Giéville) **(C)**. Deux autres accès existants desservent le secteur de projet depuis la RD558 au sud **(D)** et depuis le chemin communal à l'ouest **(E)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

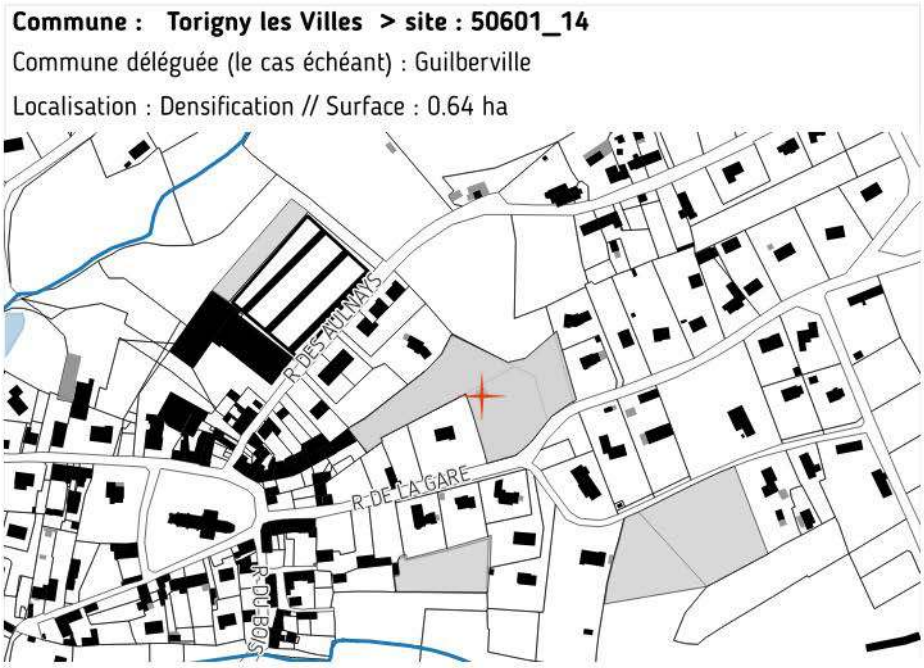
L'accès aux constructions se fera directement par la RD86 (route du Bourg de Giéville) **(1)** et le chemin communal à l'ouest **(2)**. Il pourra également se faire, au sud, depuis la RD558 **(3)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et sera à double-sens. Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

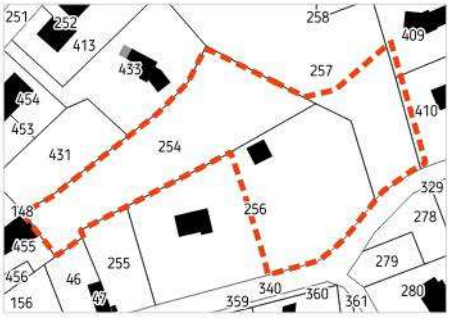
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti, les nouvelles constructions rechercheront une continuité avec les constructions préexistantes.

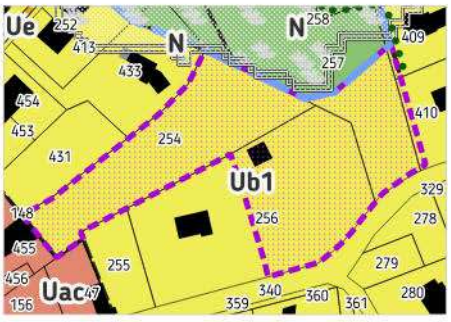
La trame bocagère devra être préservée dans la mesure du possible **(4)** et les autres haies identifiées renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis **(5)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone habitée est encouragée au sud **(6)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

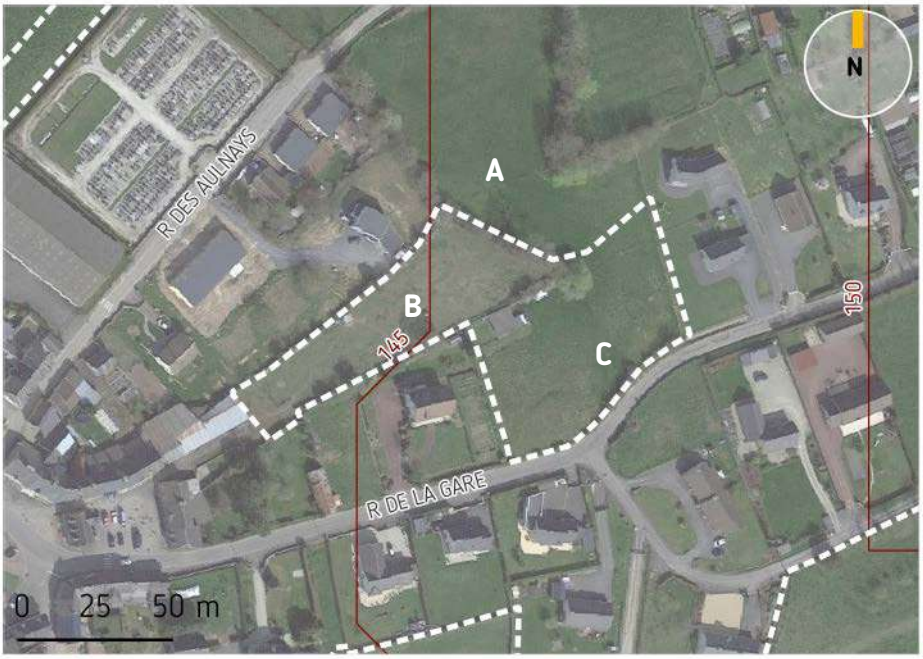






Le site constitue un espace en densification situé au sud-est de la commune de Torigny-les-Villes, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Guilberville. Il est bordé, au sud, par la RD96 (rue de la Gare).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est ouvert sur les parcelles voisines, à l'est et au nord-ouest. Il est bordé, au sud, par une petite haie arborée. Un talus planté et clôturé marque la limite le long de la voirie. Il est traversé, au nord, par une haie bocagère qui affirme la limite du site avec la zone naturelle.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied.

À proximité du centre-bourg, moins de 250m séparent le site des quelques commerces et services existants. Il s'insère au sein d'un tissu résidentiel, mais il est également bordé, à l'est et au nord, par une zone naturelle composée d'une trame bocagère et d'une zone humide **(A)**. Une construction légère occupe le site en son centre **(B)**.

Un accès agricole existant dessert le site et traverse la haie au sud, depuis la RD96 (rue de la Gare) **(C)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

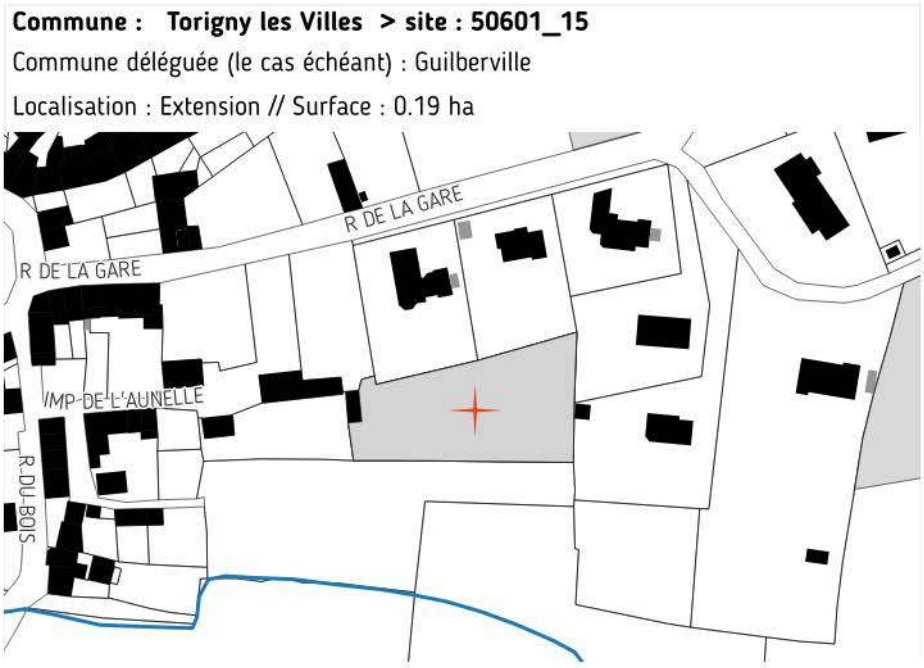
L'accès aux constructions se fera directement par la RD96 (rue de la Gare) **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).** L'accès devra être stratégiquement situé et tenir compte de la visibilité, afin de sécuriser la sortie des véhicules sur la rue de la Gare. Afin de limiter l'espace dédié à la circulation dans ce secteur à proximité d'une zone naturelle et dont une certaine surface devra être dédiée aux espaces naturels ou paysagers, un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Il pourra s'implanter autour de l'espace de retournement. Un recul devra être assuré au sud, afin de sécuriser la voirie.

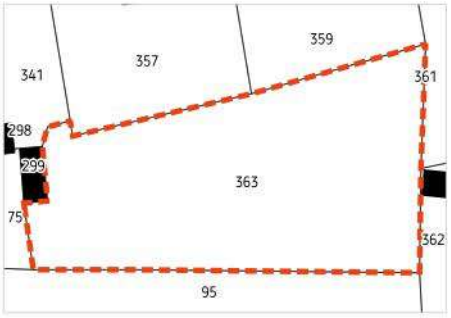
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti, les nouvelles constructions rechercheront une continuité avec les constructions préexistantes. Elles seront préférentiellement mitoyennes, afin de limiter la consommation d'espace.

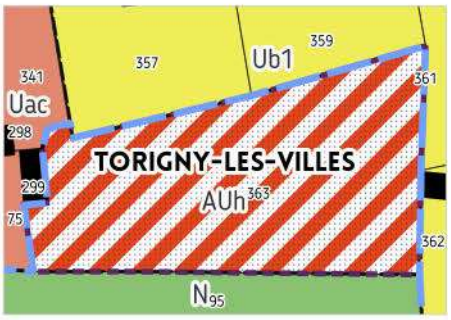
La haie bocagère au nord devra être préservée **(3)** et les autres haies identifiées renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis **(4)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle est encouragée au nord, afin d'assurer l'évitement de la zone humide **(5)**.



// SITE ET SITUATION

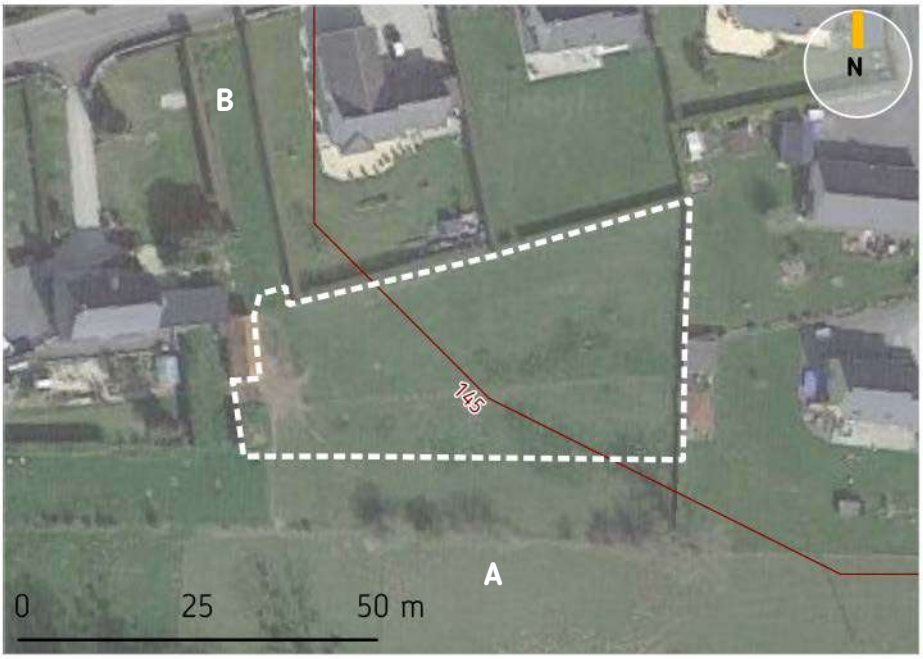






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Torigny-les-Villes, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Guilberville. Il n'est bordé par aucune voirie, mais il se trouve à proximité et au sud de la RD96 (rue de la Gare).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une prairie enherbée. Il est ouvert sur la zone naturelle au sud. Il est bordé, au nord et à l'est, par des haies de clôture assurant la limite avec les parcelles riveraines.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1. Le site se trouve néanmoins à proximité du centre-bourg et de son tissu mixte et mitoyen. Aussi, moins de 150m séparent le site des quelques commerces et services existants. Il s'insère au sein d'un tissu résidentiel, mais il est également bordé, au sud, par une zone naturelle composée de zones humides et d'un ruisseau **(A)**.

Un accès existant, depuis la parcelle riveraine au nord, dessert le site depuis la RD96 (rue de la Gare) **(B)**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

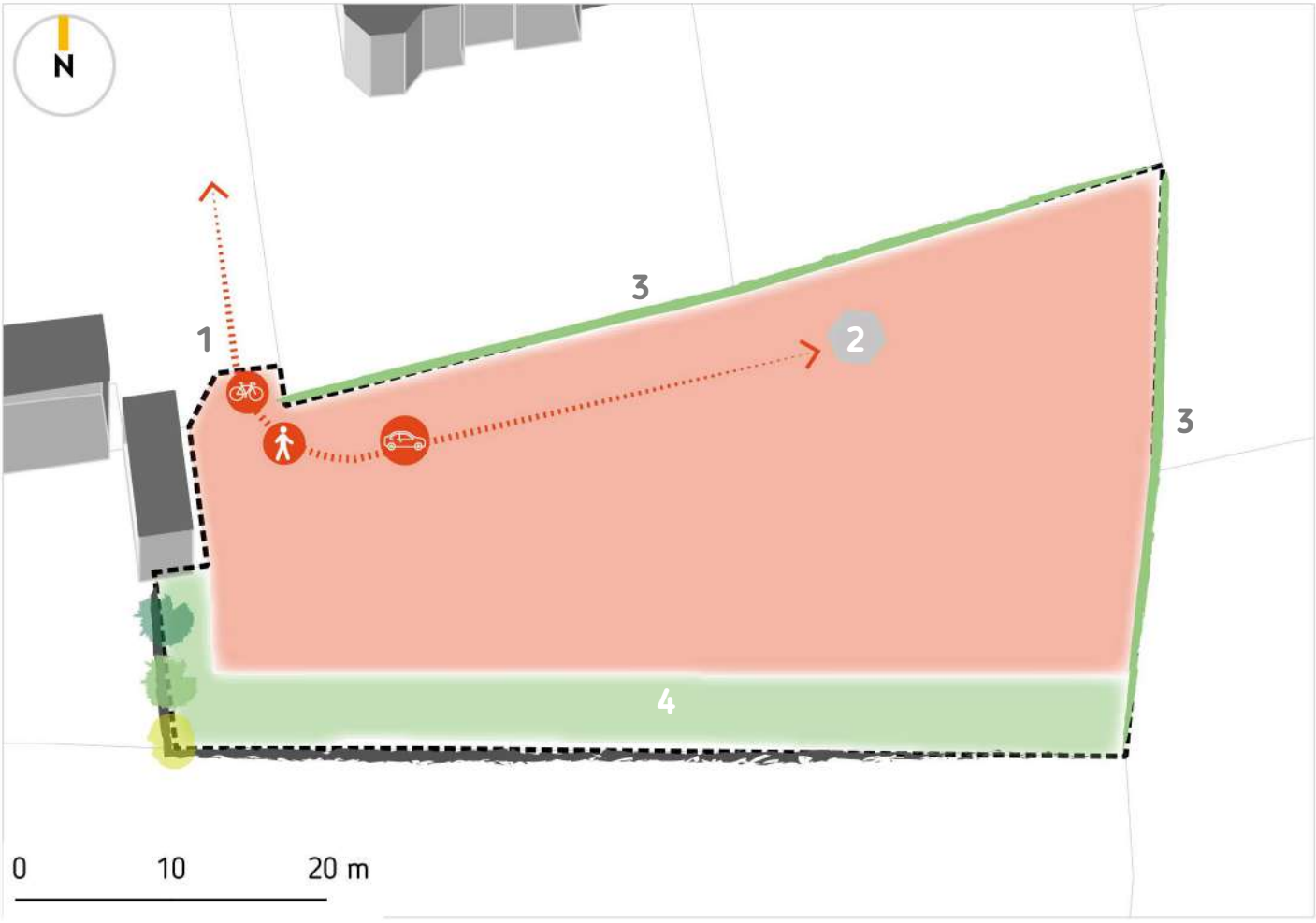
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

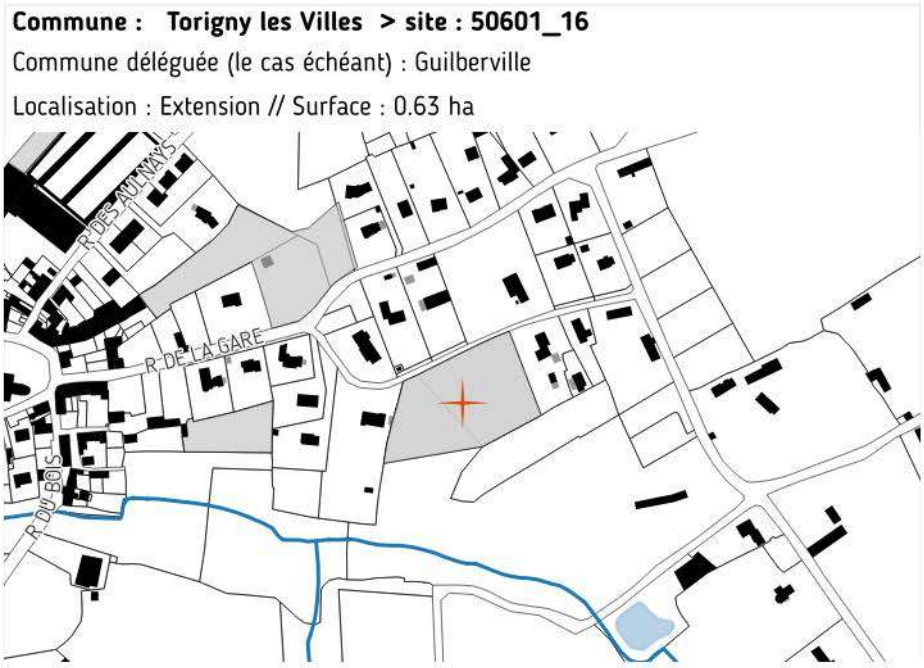
L'accès aux constructions se fera directement par la RD96 (rue de la Gare), en empruntant l'accès existant **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux et sera à double-sens. De fait, un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2).**

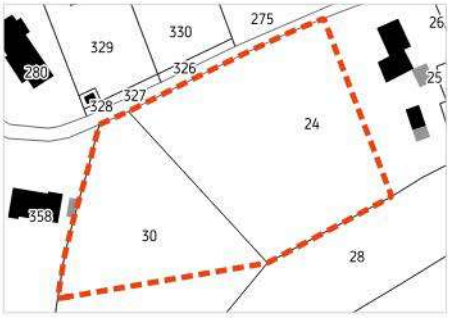
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti, les nouvelles constructions rechercheront une continuité avec les constructions préexistantes. Elles seront préférentiellement mitoyennes, afin de limiter la consommation d'espace dans ce secteur à proximité de la zone naturelle. Une souplesse relative sera portée sur la densité imposée, du fait de la configuration linéaire du secteur et de l'implantation de la voie de desserte et de l'espace de retournement.

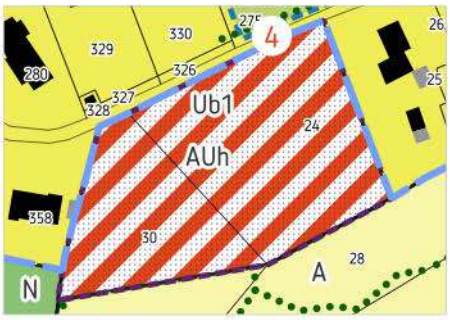
Les haies de clôture seront conservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et la zone naturelle est encouragée au sud **(4)**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Torigny-les-Villes, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Guilberville. Il est bordé, au nord, par la route de la Bibauderie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'étend sur une parcelle agricole. Il est ouvert sur les parcelles voisines, au sud-ouest et à l'est. Il est bordé, au sud-est, par une petite haie bocagère. Un petit talus planté et clôturé marque la limite le long de la voirie. Une petite bande arborée occupe le site au centre dans sa partie nord.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations de types pavillonnaire de plain-pied/R+1. À l'est du site, se trouvent quelques constructions agricoles **(A)**.

Il s'insère entre ce tissu résidentiel au nord **(B)**, une zone agricole au sud **(C)**. et une zone naturelle à l'ouest **(D)**.

Des accès sont possibles depuis la route, mais aucun accès existant ne dessert le site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

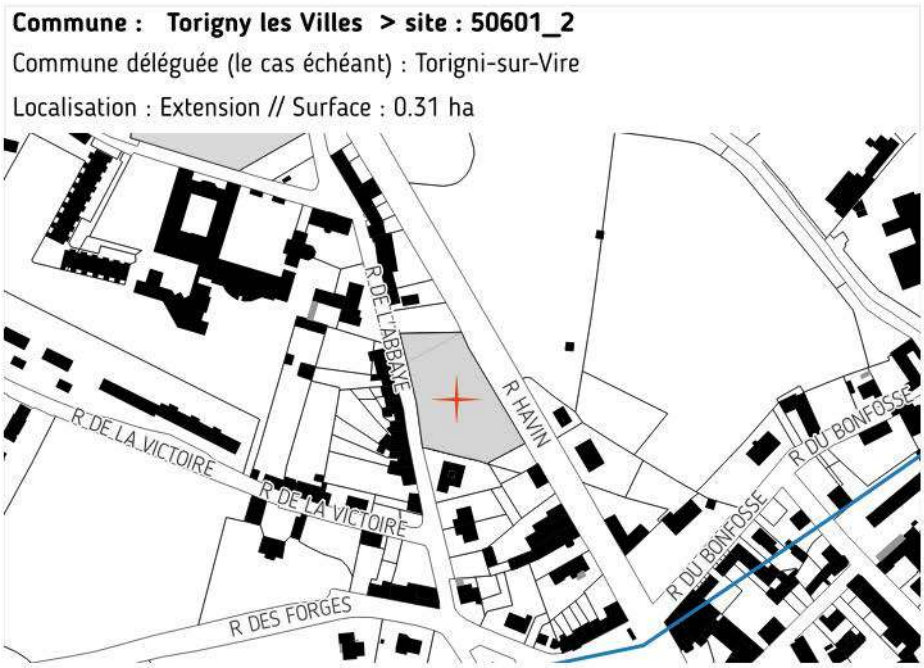
L'accès aux constructions se fera directement par la route de la Bibauderie **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être envisagé. Il pourra s'implanter le long des voies de desserte.

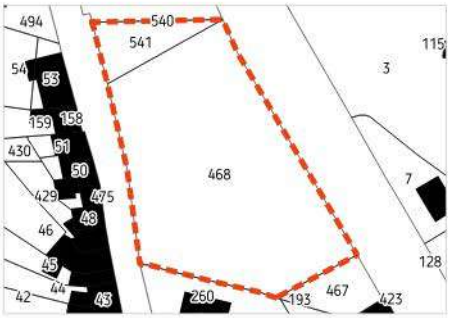
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Afin de respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti, les nouvelles constructions rechercheront une continuité avec les constructions préexistantes. Elles seront préférentiellement mitoyennes, afin de limiter la consommation d'espace. Leur implantation en front de rue est également encouragée.

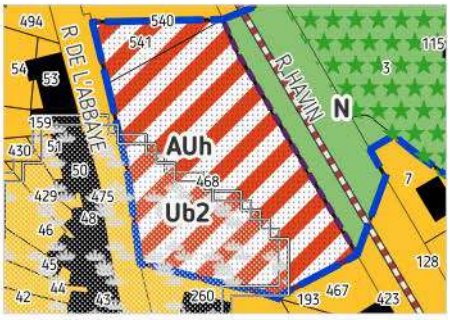
Les bocagères au sud et à l'est devront être préservées **(2)** et les autres haies identifiées seront également conservées et renforcées afin de maintenir les frontières physiques existantes avec les habitations riveraines et limiter le vis-à-vis **(3)**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par un espace planté entre le site et les zones agricoles et naturelles est encouragée au sud-ouest **(4)**. La bande arborée sera conservée dans la mesure du possible et intégrée aux jardins **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Torigni-sur-Vire. Il est longé à l'est par la Rue Havin (RD974), inscrite au Schéma cyclable de Saint-Lô Agglo et à l'ouest par le rue de L'Abbaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain, en pente vers l'ouest, est actuellement prairie. Quelques arbres fruitiers (pommiers) occupent la partie nord du secteur.

Situé à proximité du centre-bourg, le site se trouve à 200m environ des commerces et services de proximité.

Il est bordé au nord et au sud par des jardins privés, à l'est, par une zone naturelle composés d'éléments naturels à protéger, et constitue une enclave au sein d'un tissu composé d'habitations de type pavillonnaire et des constructions plus anciennes et traditionnelles, mitoyennes et alignées en front de rue.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

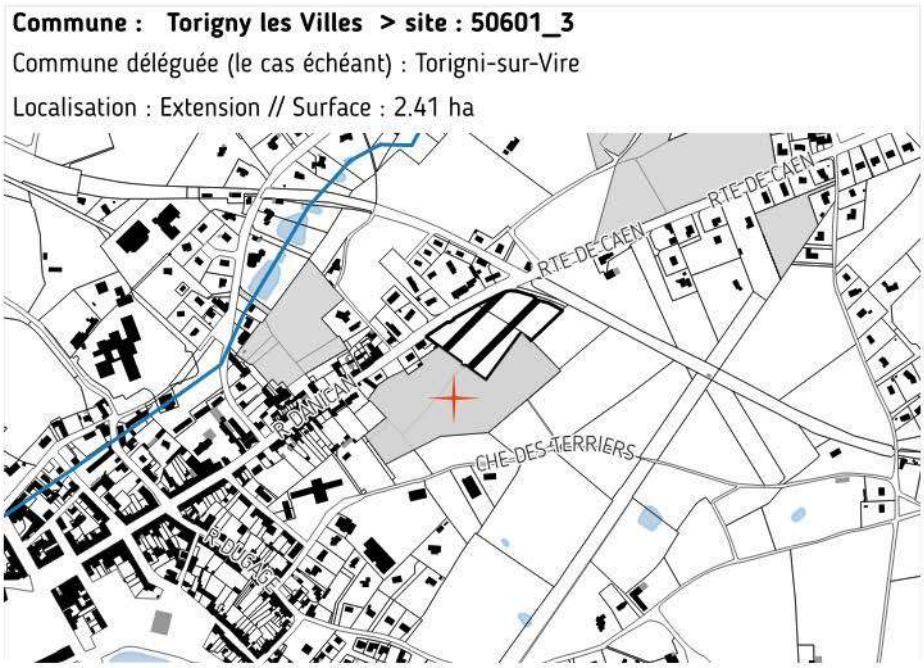
L'accès aux constructions se fera, à l'ouest, directement depuis la rue de l'Abbaye **(1)** et pourra éventuellement se faire à l'est, depuis la rue Havin, pour desservir la partie est du secteur **(2)**. La voirie sera mutualisée tant que possible et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux.

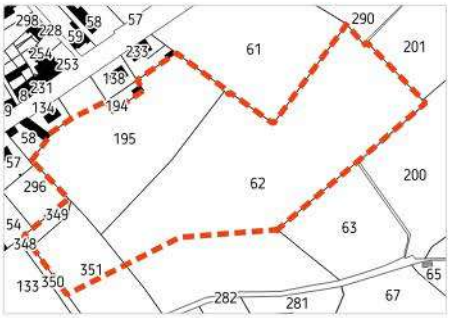
L'aménagement cherchera à cadrer les rues Havin et de l'Abbaye, avec une implantation des constructions préférentiellement en front de rue qui répondra au tissu existant **(3)**.

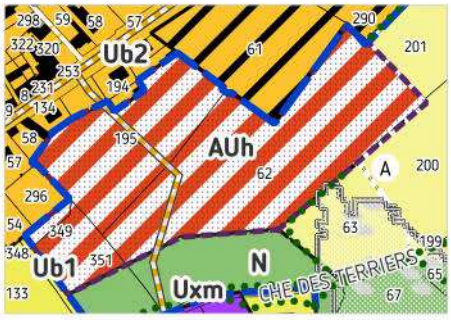
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(4)**. Une haie sera plantée au nord du site **(5)**. Les jardins pourront s'implanter entre les deux alignements créés par les constructions **(6)**.



// SITE ET SITUATION

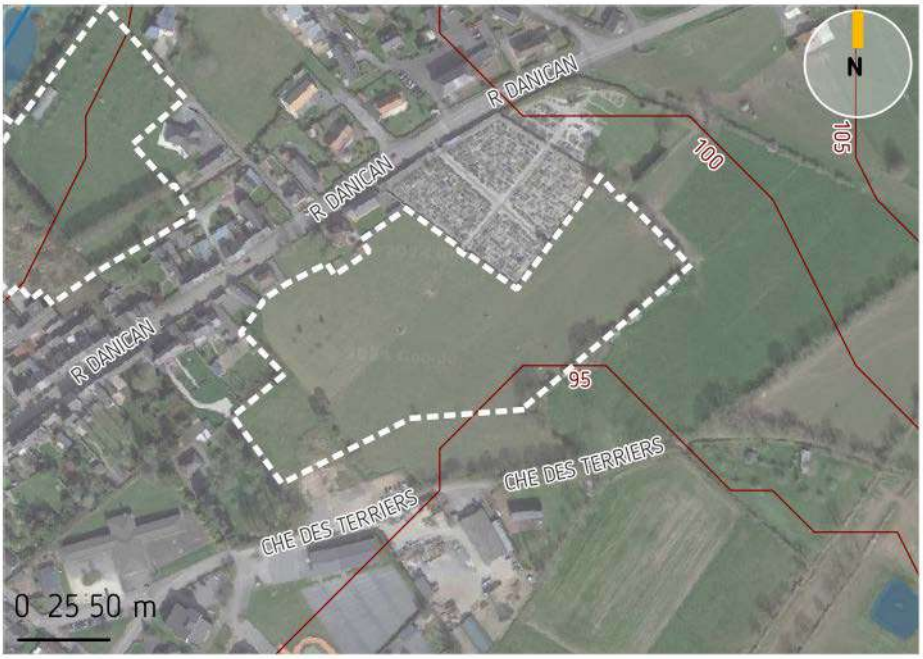






Le site est un espace d'extension à l'Est du centre-bourg de Torigni-sur-Vire. Il est situé entre la rue Danican (RD 13) et le chemin des Terriers..

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est relativement plat avec une légère pente vers le sud. Le secteur est actuellement un espace enherbé. Différents motifs végétaux sont occupent le secteur, dont des haies et quelques arbres.

Le secteur s'inscrit dans un tissu composé d'habitations de type pavillonnaire et d'habitations plus anciennes et traditionnelles, alignées en front de rue le long de la route de Danican. Il est également bordé par le cimetière au nord-est et des espaces naturels et agricoles au sud et à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux.

_Aménagement :

L'accès principal au site pour les véhicules motorisés se fera par la route de Danican au nord **(1)**. Un espace dédié au retournement des véhicules devra être prévu à l'issue de cette voie et une amorce de voirie ou un espace réservé à l'éventuel prolongement du secteur à l'est devra être aménagé **(2)**. Un accès secondaire pourra être créé au sud-ouest vers le chemin des Terriers. Cet accès sera partagé entre véhicules motorisés et mobilités douces. **(3)**.

Les constructions seront de type individuel isolées, groupées ou en bande. L'opération favorisera le développement d'une mixité des typologies d'habitat. Le projet veillera à aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier (placette, aire de jeux, etc). Une placette est à aménager pour créer une petite centralité au sein du quartier **(4)**.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains et marquer la transition avec le cimetière **(5)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins. La haie présente au sud-est du secteur devra être préservée en totalité, voire renforcée afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace ouvert et d'assurer la distance avec la zone humide **(6)**.



Exemple d'implantation

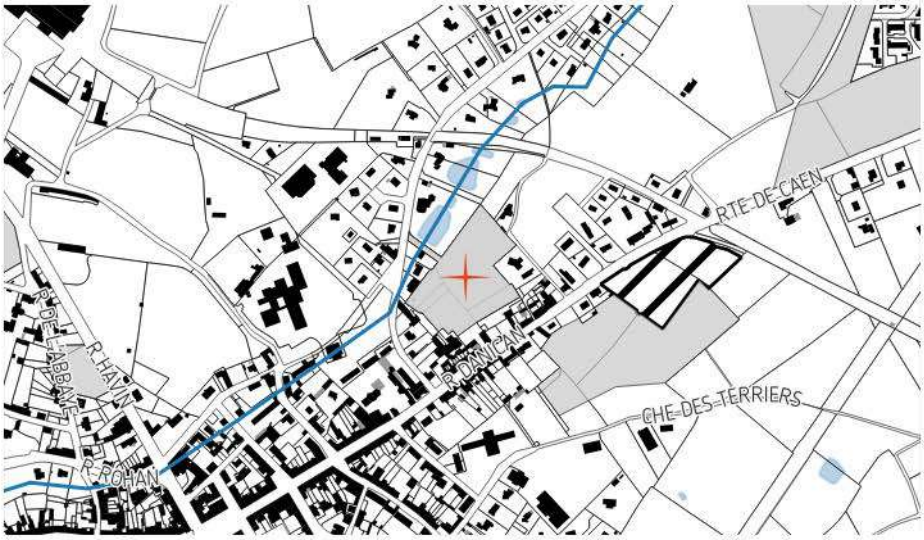


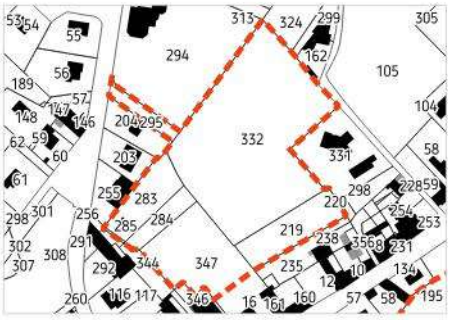
// SITE ET SITUATION

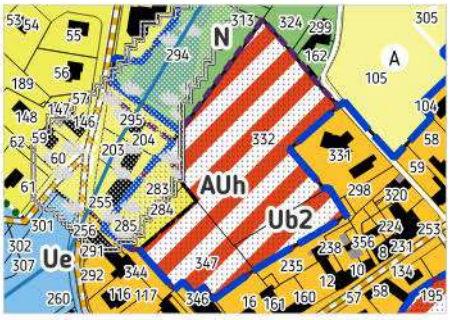
Commune : Torigny les Villes > site : 50601_4

Commune déléguée (le cas échéant) : Torigni-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 1.47 ha

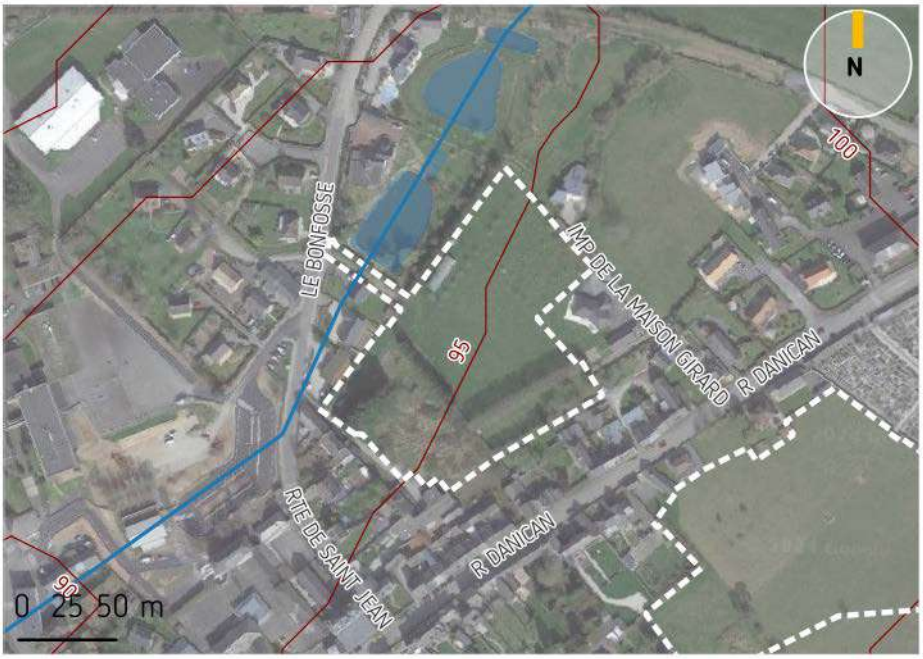






Le site est un espace d'extension à l'Est du centre-bourg de Torigni-sur-Vire. Il est situé entre la rue Danican (RD 13) et la Route de Saint-Jean (RD 59). Il est bordé, à l'est, par l'impasse de la Maison Girard, une voie publique étroite connectée à la rue Danican.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur s'inscrit dans un tissu composé d'habitations de type pavillonnaire et d'habitations plus anciennes et traditionnelles, alignées en front de rue le long de la route de Danican.

Le site, en légère pente vers le nord-ouest, est actuellement constitué de prairie, de verger et de friche herbacée et arbustive. Différents motifs végétaux occupent le site, dont des haies et des alignements d'arbres.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci ne s'avère pas humide *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

Le projet sera réalisé en deux phases : une tranche (A) et une tranche (B).

L'accès à la tranche (A) se fera à sens unique soit au nord, par la route de Saint-Jean **(1)** ou soit au sud, par la rue Danican **(2)**. L'accès à la tranche (B) pourra se faire au nord, depuis la rue Saint-Jean **(3)**, au sud, depuis la rue Danican **(4)**, et à l'est, depuis l'impasse de la Maison Girard **(5)**. Les voies de desserte, mutualisées, seront partagées entre véhicules motorisés et mobilités douces. Des espaces de retournement seront prévus si nécessaire. Les entrées et/ou sorties sur le site seront à adapter pour prendre en compte les enjeux relatifs à la sécurisation des usagers et habitants sur la route départementale.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

Tout ou partie des haies et motifs végétaux linéaires présent au sud-est **(6)** pourront être conservés.

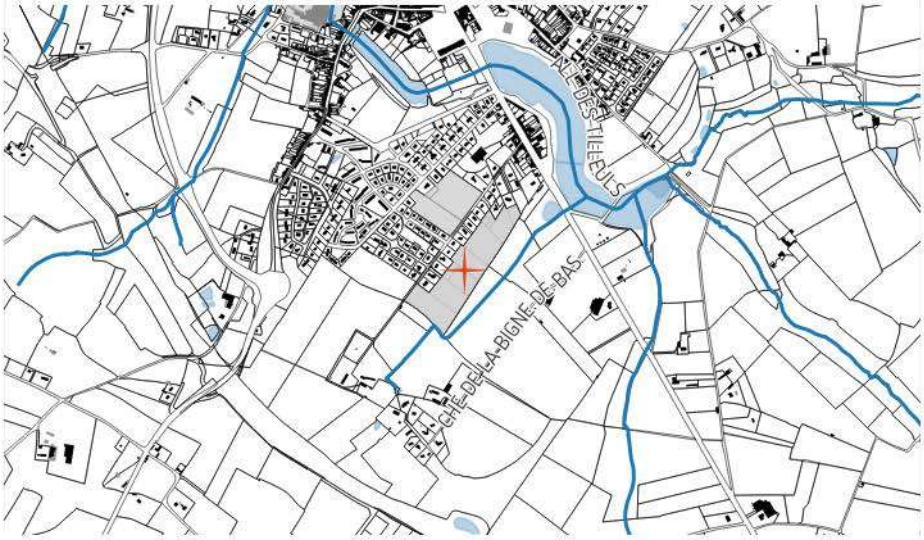


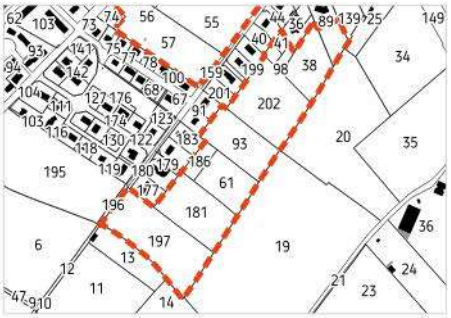
// SITE ET SITUATION

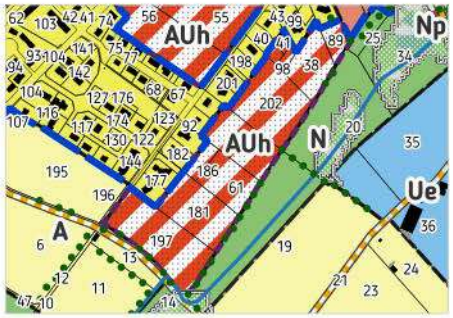
Commune : Torigny les Villes > site : 50601_8

Commune déléguée (le cas échéant) : Torigni-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 3.94 ha

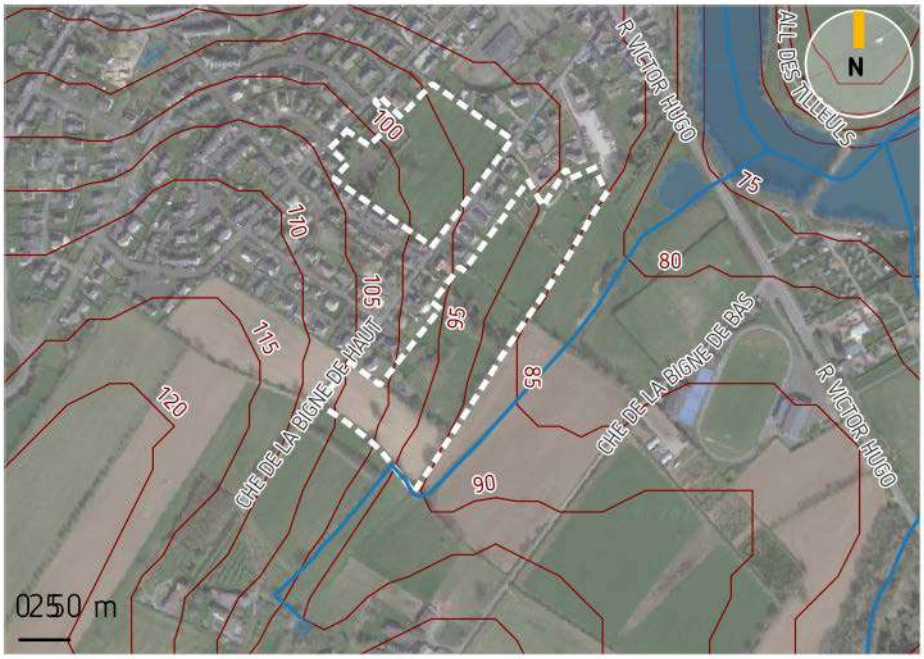






Le site est un espace d'extension au sud de Torigni-sur-Vire.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une déclivité importante marque le site vers le sud-est, en direction du ruisseau. À proximité du site se trouve l'étang de Torigni, et une zone humide qui s'étend jusqu'en bordure du site. Le secteur est actuellement un espace enherbé, constitué de prairie et de jardins privés. Différents motifs végétaux sont présents sur le site, dont des haies et quelques arbres.

Les constructions avoisinantes au nord-ouest sont principalement des habitations de type pavillonnaire.

Le chemin de la Bigne de Haut permet d'accéder au site notamment à l'ouest, où il le borde. Deux autres accès permettent de desservir le secteur entre les constructions longeant le secteur.

Le site constitue un espace en lisière entre la zone urbanisée et l'espace agricole et naturelle. Une haie bocagère marque sa limite avec le paysage ouvert au sud-est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement devra prendre en compte la déclivité du terrain. Une attention particulière sera par ailleurs accordée à l'intégration paysagère du quartier, à la lisière de la zone agricole.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie principale reliant le chemin de la Bigne de Haut en un ou plusieurs points d'accès **(1)**. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une amorce de voirie ou un espace réservé à l'éventuelle extension du secteur au sud-est sera intégrée à l'aménagement **(2)**. Des espaces dédiés au retournement des véhicules seront prévus à l'issue des voies de desserte **(3)**.

Le projet devra proposer une mixité des formes d'habitat (individuel, mitoyen, intermédiaire...). Des élargissements dans l'espace public pourront former des placettes et/ou accueillir des stationnements mutualisés. Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains.

Le projet devra composer avec les motifs végétaux existants **(4)** et les préserver autant que faire ce peux. La haie bocagère marquant la lisière entre le site et la zone agricole sera conservée **(5),** afin de préserver la distance et la limite avec la zone humide ; excepté pour l'espace nécessaire à la création de connexion(s) ponctuelle(s) dans le cadre du développement au sud-est.

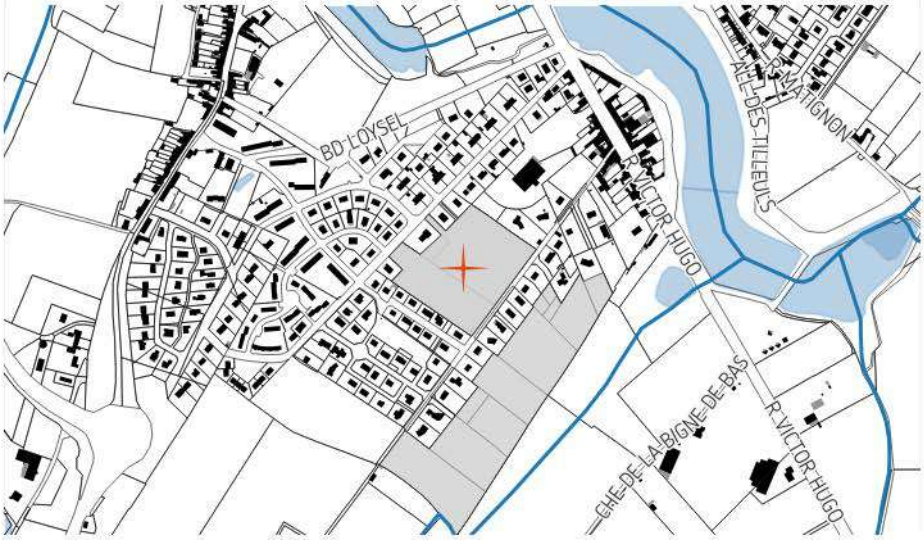


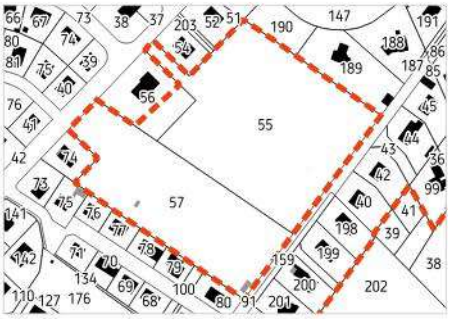
// SITE ET SITUATION

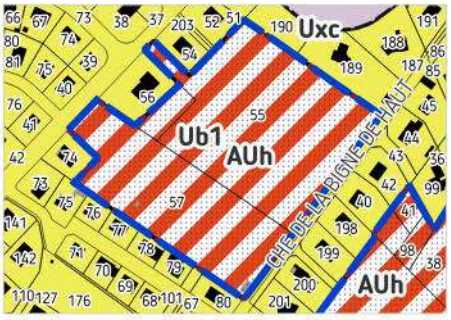
Commune : Torigny les Villes > site : 50601_9

Commune déléguée (le cas échéant) : Torigni-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 2.09 ha







Le site est un espace d'extension au Sud de Torigni-sur-Vire, situé entre la rue Maréchal Leclerc (nord) et le Chemin de la Bigne de Haut (Sud).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une déclivité d'environ 6% vers l'est marque le site. Le secteur est actuellement un espace enherbé, constitué de prairie d'une parcelle comprenant différents motifs végétaux ainsi qu'un ancien terrain de tennis. Différents motifs végétaux sont présents sur le site, dont des haies et quelques arbres.

Il est situé au sein d'un tissu urbanisé de type pavillonnaire.

Accessible directement depuis la rue Maréchal Leclerc au nord et depuis le Chemin de la Bigne de Haut au sud, il surplombe celle-ci et est marqué par un talus. Il est bordé de haies de toutes parts.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

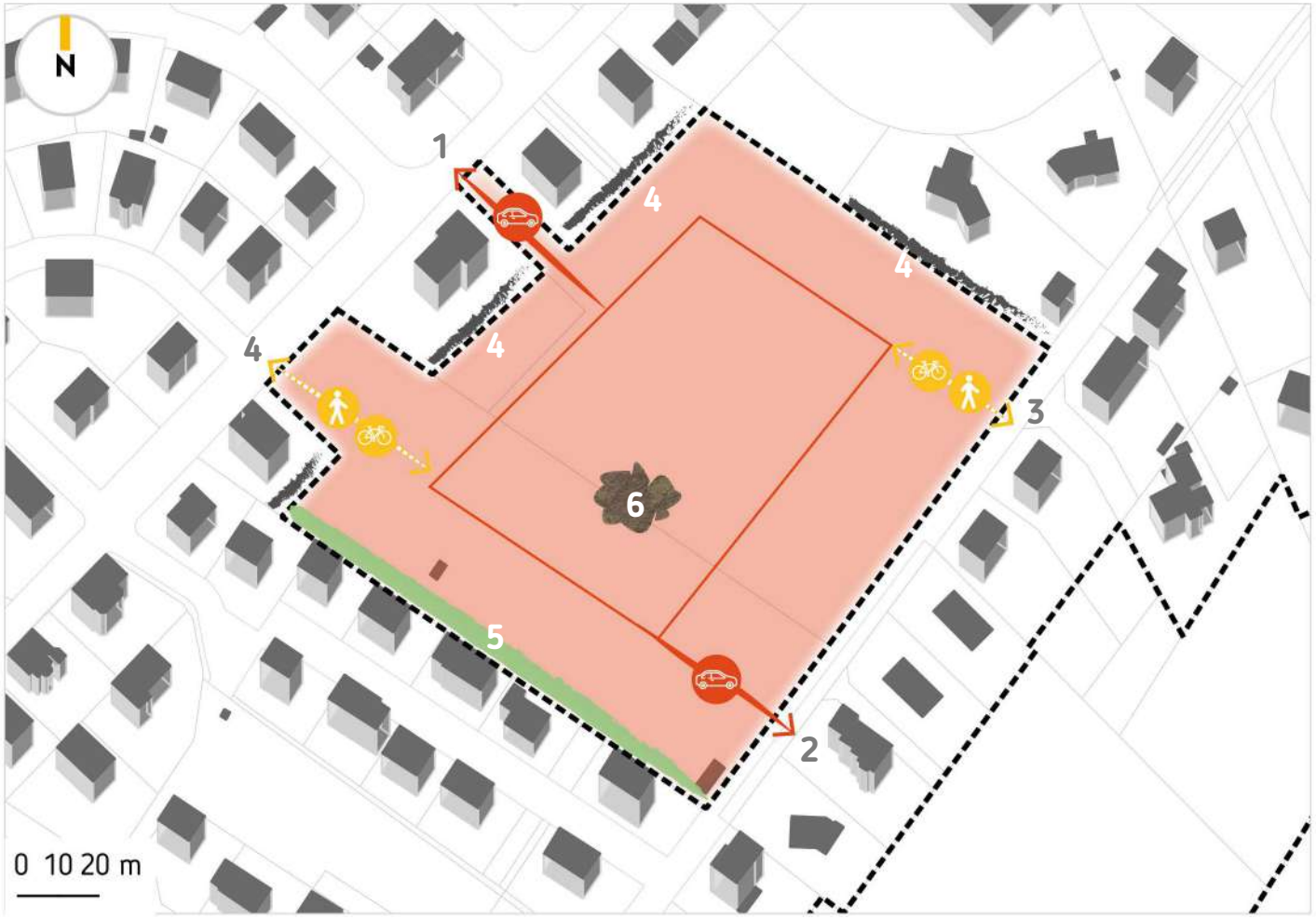
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

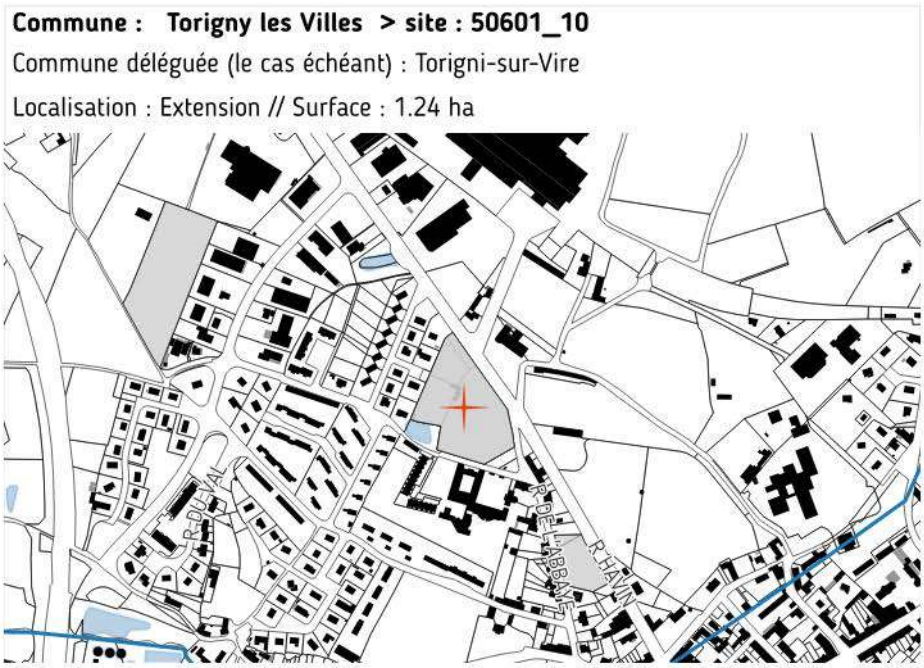
L'accès principal pour les véhicules motorisés se fera par la rue du Maréchal Leclerc au nord **(1)**. Un accès secondaire pourra se faire au sud via le chemin de la Bigne de Haut **(2)**. Un chemin destiné à la mobilité douce pourra être proposé au nord-ouest afin de relier la rue du Maréchal Leclerc **(3),** il connectera le chemin de la Bigne de Haut au sud-est.

Les constructions seront de types maisons individuelles isolées ou groupées. Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(4)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

La haie située au sud-ouest du site doit être conservée **(5)**. Le motif végétal présent au cœur du site doit être conservé et être intégré au concept d'aménagement **(6).**



// SITE ET SITUATION







Le site est un espace d'extension au sein de Torigny-sur-Vire. Il est bordé à l'est par la rue Havin (RD974) menant à Saint-Lô en direction du nord-ouest. Il est également jouxté par la rue de l'Abbaye à l'est et par la rue des Bernardins au sud.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur, constitué de prairies et de friche arbustive, présente une pente vers le sud-ouest. Différents motifs végétaux sont présents sur le site, dont des haies et quelques arbres, principalement à l'ouest. Une mare borde le site au sud-ouest.

Le site s'insère au sein du tissu existant de Torigny-sur-Vire. A proximité du site, le contexte bâti est composé de constructions d'habitations de type pavillonnaire (ouest) ; d'une ancienne Abbaye (sud) et d'un bâtiment des sapeurs pompiers au nord.

Le site est jouxté à l'ouest par des jardins. Le reste de son pourtour est bordé par différentes voiries.

La zone d'étude présente un petit élément construit existant. Un mur est également présent au sein du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. L'ensemble du site n'a pas pu être sondé (problème d'accessibilité à la parcelle) *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*. L'aménagement de la parcelle est conditionnée à la réalisation d'une étude de zone humide à la tarière, sur son périmètre.

_Aménagement :

Les accès pourront se faire par l'impasse du Clos Vignon au Nord **(1)** et/ou par la rue des Bernardins au Sud-Ouest **(2)**. Le projet doit prévoir des liaisons destinées à la mobilité douce.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(3)**. L'aménagement pourra prendre en compte et chercher à intégrer tout ou partie des éléments construits existants sur le site (muret et/ou petit bâtiment existant), selon leurs qualités patrimoniales **(4)**. Les haies au sud-ouest devront être conservées, afin d'assurer la distance avec la mare et la zone humide **(5)**. Le projet devra, dans son aménagement, assurer une qualité paysagère et préserver les motifs végétaux existants, autant que possible.

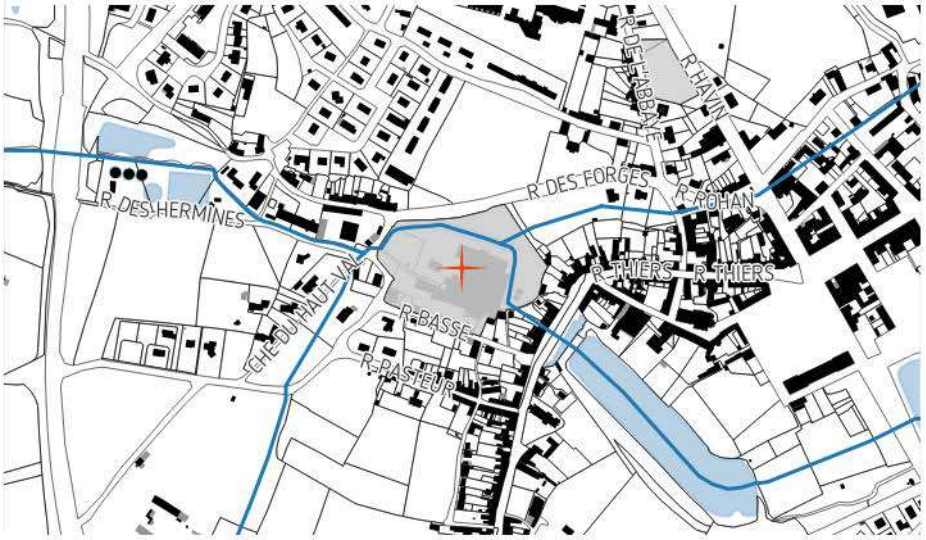


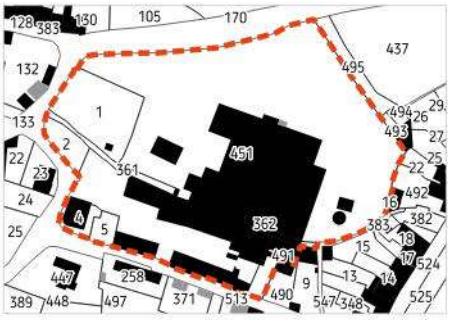
// SITE ET SITUATION

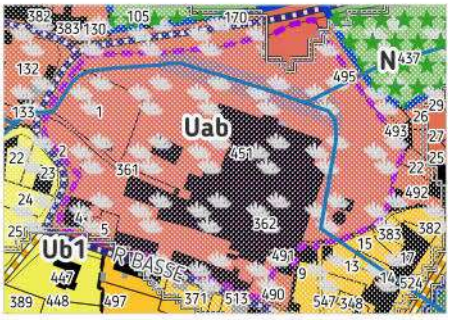
Commune : Torigny les Villes > site : 50601_d_2

Commune déléguée (le cas échéant) : Torigni-sur-Vire

Localisation : Densification // Surface : 1.88 ha

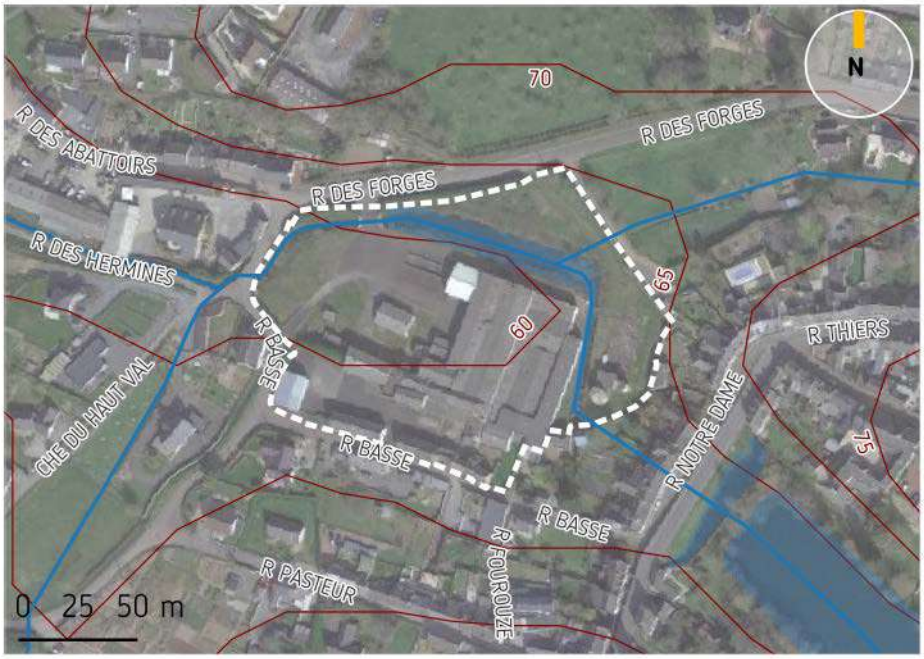






Le site est un espace de densification à l'ouest du centre bourg de la commune déléguée de Torigny-sur-Vire. Il est bordé par la rue des Forges au nord et la rue Basse au sud.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Situé en fond de vallée, au sein d'une zone humide déjà urbanisée en totalité, le site est marqué par un relief en parties nord et sud et il est parcouru au nord par un cours d'eau canalisé. Des constructions existantes sont implantées sur une majeure partie du terrain.

Occupé par une friche (ancienne casse automobile), le site constitue un espace de grande dimension, déjà urbanisé, à proximité directe du cœur de bourg.

Situé entre les tissus urbanisés du centre-bourg historique à l'est, des faubourgs au sud-est, de l'habitat pavillonnaire à l'ouest et un espace naturel à préserver au nord, le site se trouve également à proximité d'axes de circulation structurants.

Cette position en fait un espace d'enjeux important.

- urbaniser des fonds à proximité du centre bourg

- créer une mixité fonctionnelle

- intégration paysagère et urbaine du quartier et du parcours de l'eau

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Une étude d'aménagement est en cours. 35 logements sont attendus sur le site, soit une densité minimale de 20 logements par hectare sur la surface concernée (hors abords du cours d'eau).

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir une programmation mixte, dont 20% minimum de logements sociaux.

Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle rapporte que celui-ci, bien qu'en zone humide, est déjà totalement urbanisé *(se référer à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe)*.

_Aménagement :

L'aménagement doit prendre en compte les particularités du site : le relief, la proximité du cours d'eau, la proximité du centre bourg et les axes de circulation structurants.

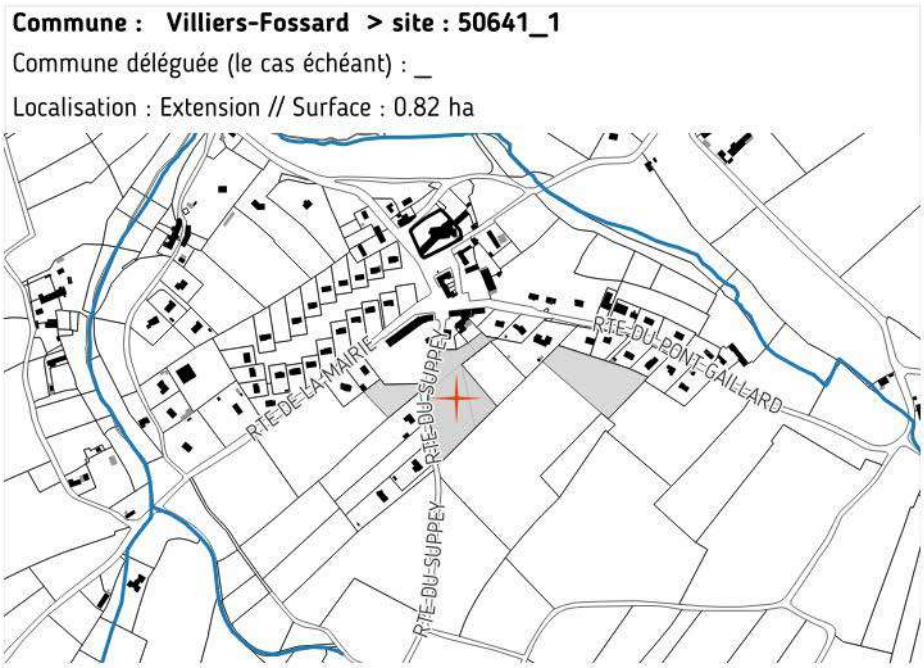
Deux accès permettant de traverser le site seront possibles : le premier, au nord, depuis la rue des Forges **(1)**, et le second, au sud, depuis la rue Basse **(2)**. Un troisième accès permettra de desservir la partie est du site **(3)**. Les voies seront partagées entre véhicules motorisés et modes doux. Une liaison douce pourra éventuellement traverser le site d'est en ouest, le long du cours d'eau **(4)**.

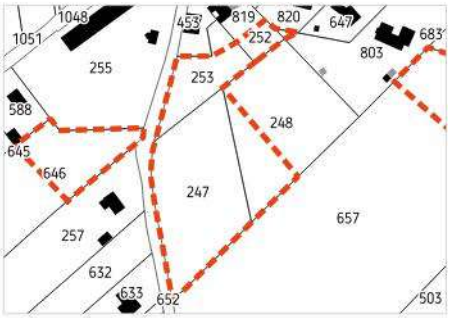
Afin d'assurer une certaine densité au sein de ce secteur, une diversité des typologies de logement est attendue (individuel pavillonnaire, individuel groupé et intermédiaire). Au sud, l'implantation des constructions sera préférentiellement en front de rue et pourra nécessiter l'élargissement de la voirie.

Le projet devra composer avec la présence de l'eau et veillera à l'intégration d'un aménagement paysager aux abords du cours d'eau **(5)**. Il pourra être le support d'une restauration du maillage écologique entre l'étang au sud et l'espace naturel à protéger au nord.



// SITE ET SITUATION

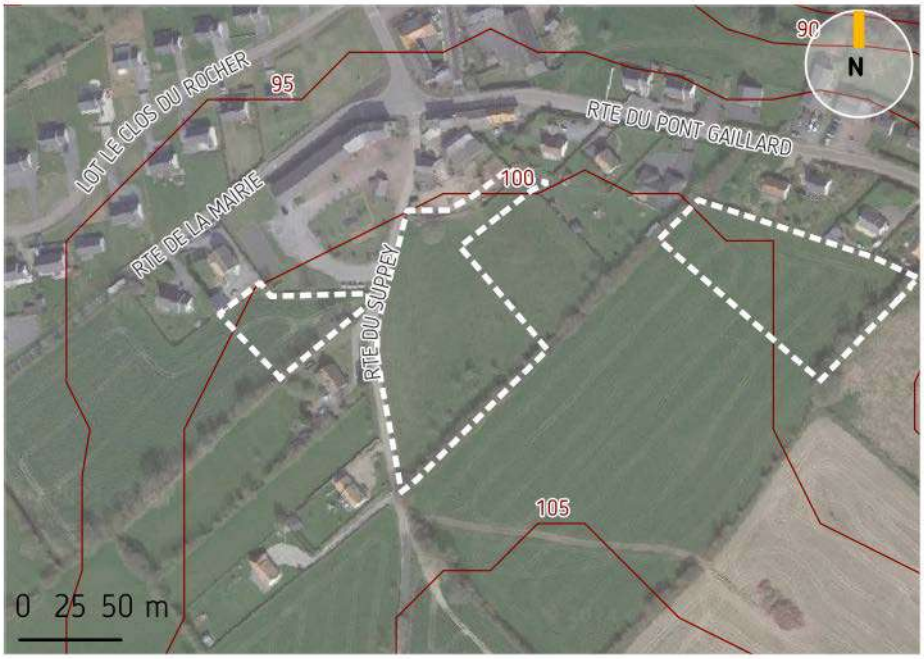






Le site est un espace d'extension au sud du centre-bourg de Villliers-Fossard. Il est bordé par la route du Suppey qui le longe à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est relativement plat. Différents motifs végétaux occupent le site principalement enherbé, dont un noyer au nord.

La forme du bourg de Villiers-Fossard se distingue par des implantations historiques autour d'un carrefour. Le développement des constructions le long des rues crée ensuite un tissu urbain distendu.

Le site constitue un espace ouvert à proximité du centre-bourg. Il est accessible depuis la route du Suppey à l'ouest. Un emplacement réservé borde le secteur le long de la voirie afin d'assurer la continuité des cheminements piétons. Un second emplacement réservé assure la connexion piétonne entre le site et un second secteur de projet à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

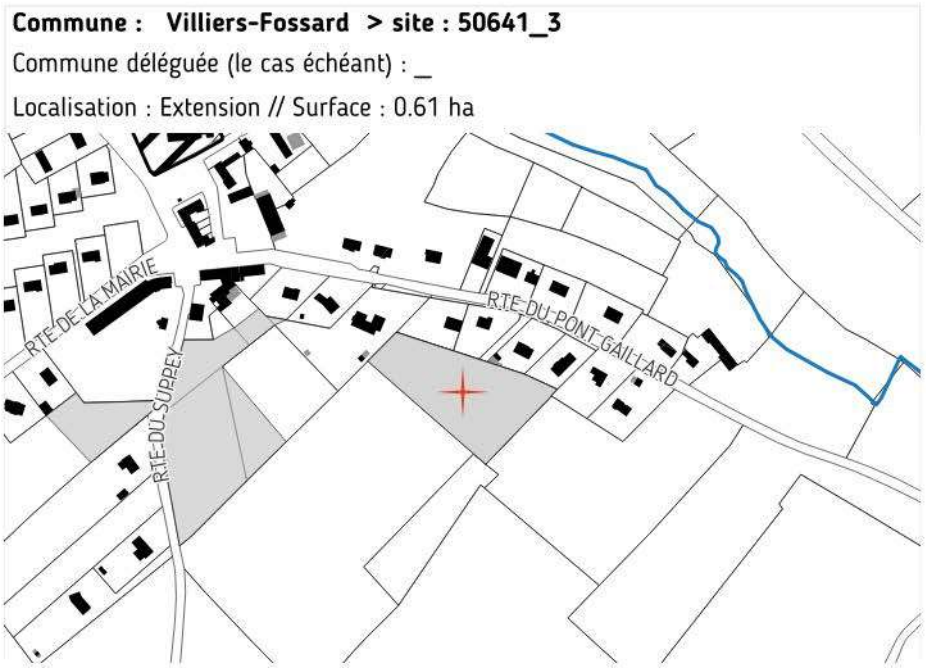
L'accès aux constructions se fera, à l'ouest, directement depuis la route du Suppey **(1)**. La voie desserte, qui connectera les parties nord et sud du secteur, sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord-est et éviter que cet espace ne soit enclavé **(2)**. Un élargissement de la route du Suppey sera réalisé sur l'intégralité de la frange ouest du site, sur l'emprise de l'emplacement réservé à cet effet, afin de sécuriser les cheminements piétons **(3)**. Cet aménagement participera également à la visibilité et à la sécurisation de la sortie sur la route du Suppey. Une liaison douce assurera, vers l'est en direction de la route du Pont Gaillard, les cheminements vers un second secteur de projet **(4)**.

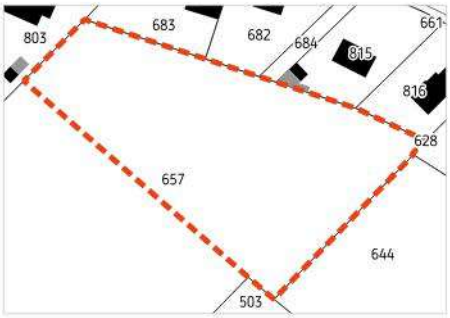
Dans la mesure du possible, l'opération favorisera le développement d'une mixité des typologies d'habitat, et assurera, a minima, quelques logements mitoyens en partie nord **(5)**.

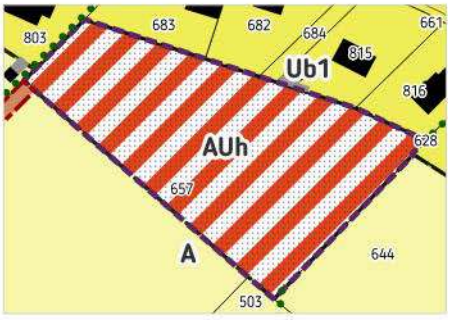
La haie longeant la limite sud du site devra être conservée **(6)** ; excepté pour l'espace nécessaire à la création de la connexion piétonne. Une bande de 5 mètres avec la limite parcellaire le long de laquelle se situe la haie existante privilégiera l'intégration de jardins privatifs. Des haies seront plantées, à l'est, afin d'assurer la transition avec la zone non-habitée **(7)**. À l'ouest, un alignement d'arbres sera également planté le long de la voirie, afin de participer à la gestion du ruissellement des eaux pluviales **(8)**. L'utilisation d'un enrobé drainant sera privilégié pour le revêtement des voiries.



// SITE ET SITUATION

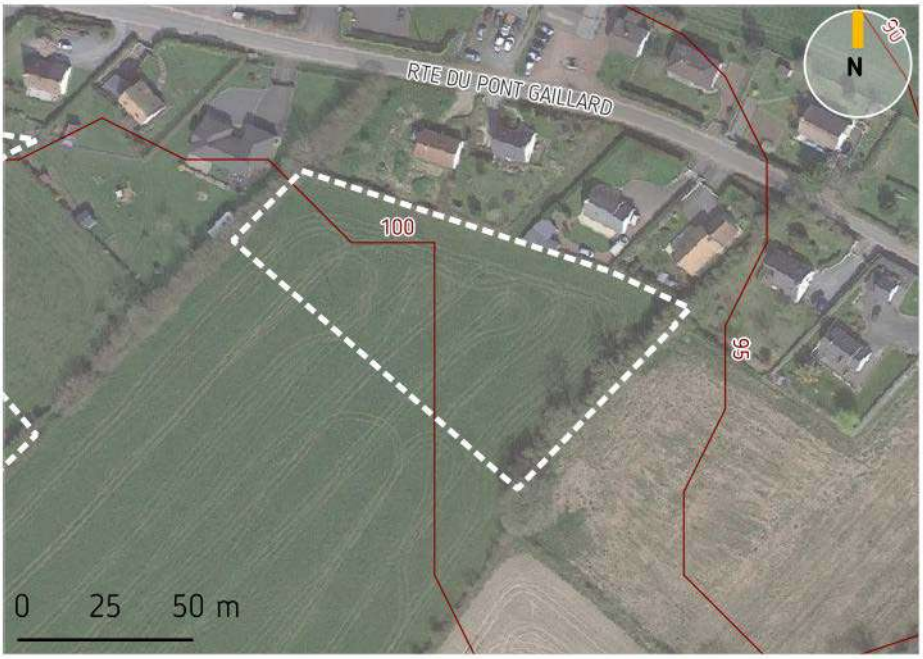






Le site est un espace d'extension au sud-est du centre-bourg de Villliers-Fossard. Il est situé en second rideau des constructions bordées par la RD92 (route du Pont Gaillard) qui les longe à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est relativement plat avec une légère pente vers l'est. Il est actuellement constitué d'un espace enherbé exempt de toute construction.

Le secteur est légèrement excentré du centre-bourg de Villiers-Fossard situé au nord-ouest. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire.

Des jardins jouxtent la limite nord du site qui est accessible par une voie d'accès entre deux parcelles habitées vers la route du Pont Gaillard. Les limites nord-ouest et sud-est présente des structures linéaires de haies, qui longent des limites de la parcelle.

Au sud-ouest, le site est ouvert sur l'espace ouvert agricole. Un emplacement réservé assure la connexion piétonne entre le site et un second secteur de projet à l'ouest, en direction de la route du Suppey.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

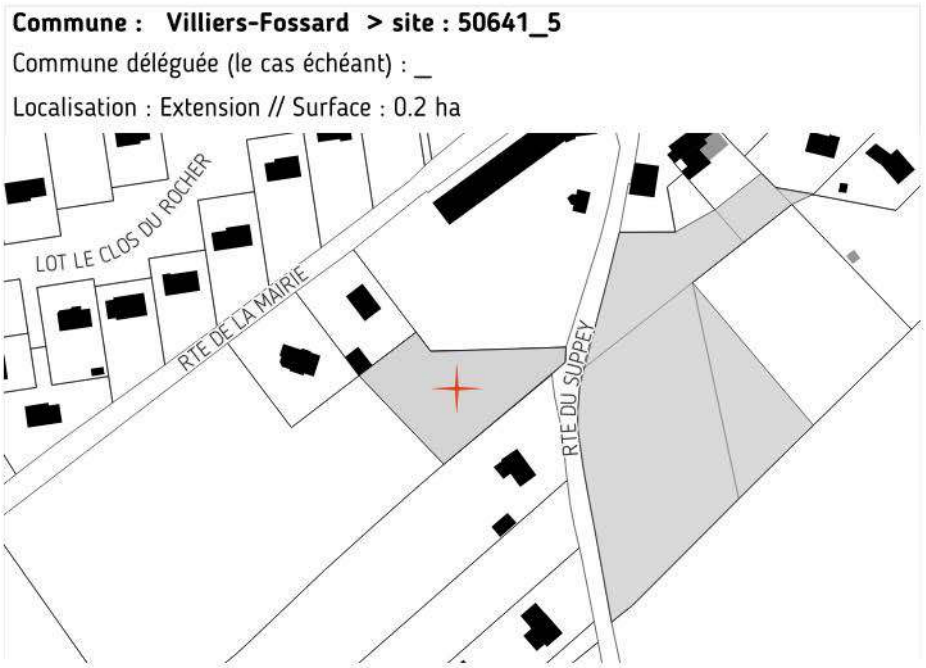
L'accès aux constructions se fera, à l'est, directement depuis la RD92 (route du Pont Gaillard) **(1)**. Un espace de retournement des véhicules devra être assuré **(2)**. Une liaison douce assurera, vers l'ouest en direction de la route du Suppey, les cheminements piétons vers un second secteur de projet **(3)**. L'utilisation d'un enrobé drainant sera privilégié pour le revêtement des voiries, afin de favoriser la perméabilité des surfaces.

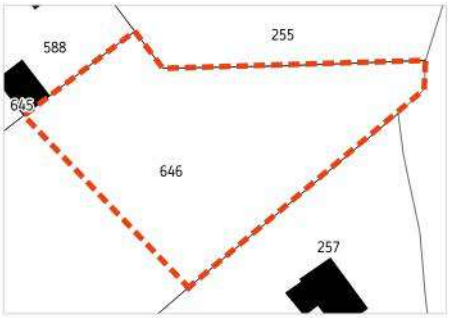
Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(4)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

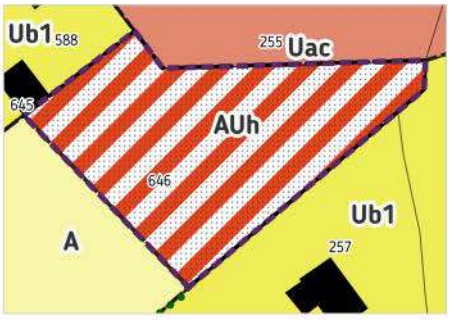
Les haies existantes bordant les limites nord-ouest et sud-est devront être préservées **(5)**. La mise en place d'une transition végétalisée matérialisée par une haie bocagère entre le site et l'espace ouvert au sud-ouest est encouragée **(6)**.



// SITE ET SITUATION

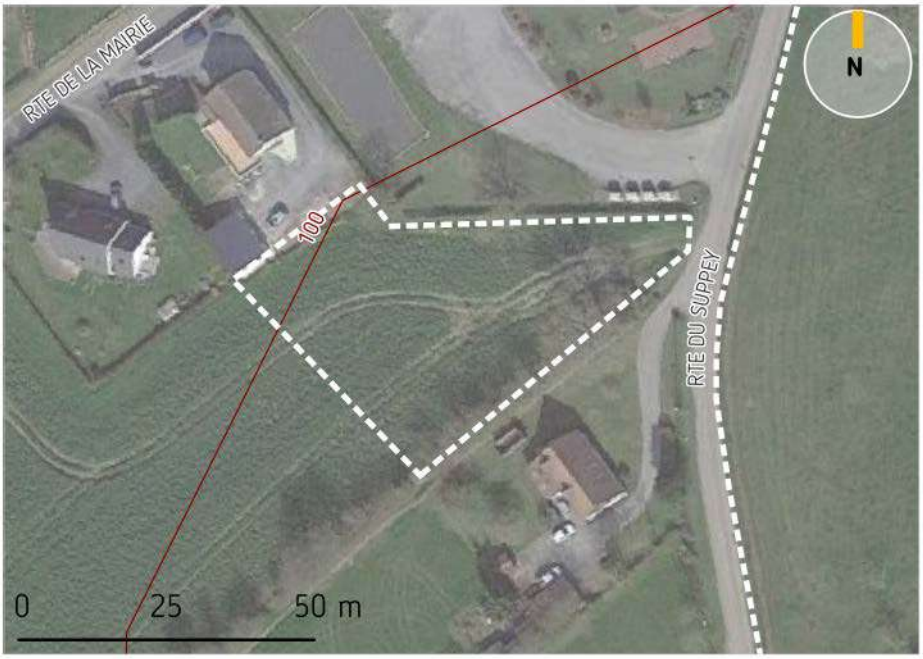






Le site est un espace d'extension au sud-ouest du centre-bourg de Villliers-Fossard. Il est bordé par la route du Suppey qui le longe à l'est.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur présente un terrain relativement plat. Différents motifs végétaux sont présents sur le site, notamment une haie arbustive et un arbre isolé.

Le secteur est situé à proximité du centre-bourg de la commune de Villiers-Fossard. Il constitue un espace interstitiel accessible depuis la route du Suppey à l'Est.

Au nord-ouest, deux maisons individuelles de type pavillonnaire et leurs jardins bordent le site. Au sud-est, une haie bocagère le sépare d'une autre construction pavillonnaire. Au nord, il est bordé par un terrain communal sur lequel se trouve la mairie et des conteneurs de tri.

Il est ouvert, à l'ouest, sur la zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Densité minimale attendue pour la sous-destination ''logement'' sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

16 logements par hectare

_Vocation et programmation principale du site :

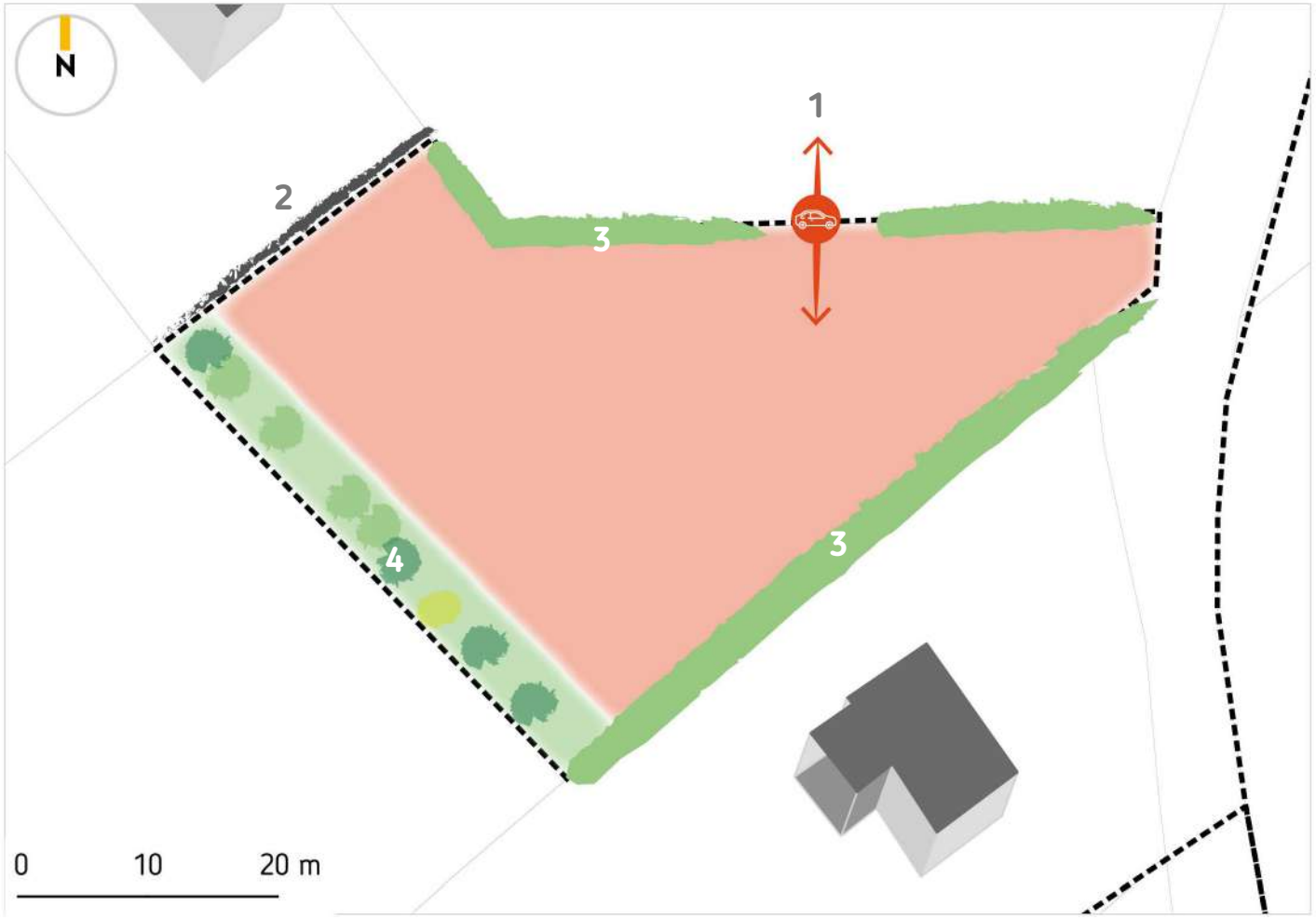
Le site a vocation à accueillir des logements.

_Aménagement :

A l'est, un accès unique et mutualisé sera aménagé depuis la parcelle communale et ses espace de circulation menant à la mairie **(1)**. Une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir la ou les constructions en second rideau. Une mixité des implantations des constructions sera assurée.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains **(2)**, par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

La haie bocagère bordant les limites sud-est devra être préservée et les haies arbustives au nord du secteur pourront être renforcées **(3)**. La mise en place d'une transition paysagère végétalisée qui pourra être matérialisée par l'implantation de haies arbustives entre le site et la zone non urbanisée est encouragée à l'ouest **(4)**.



2.1.2.2 Les OAP à vocation principale "équipement"

LISTE

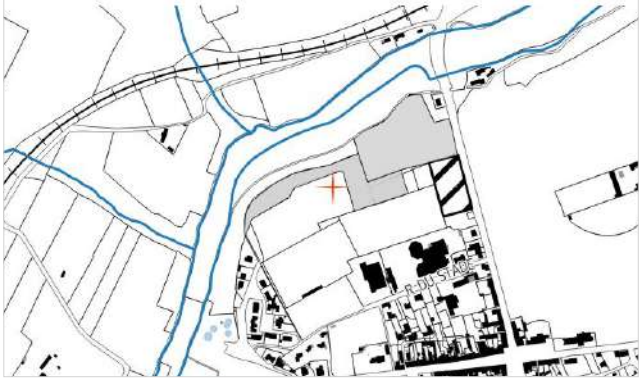


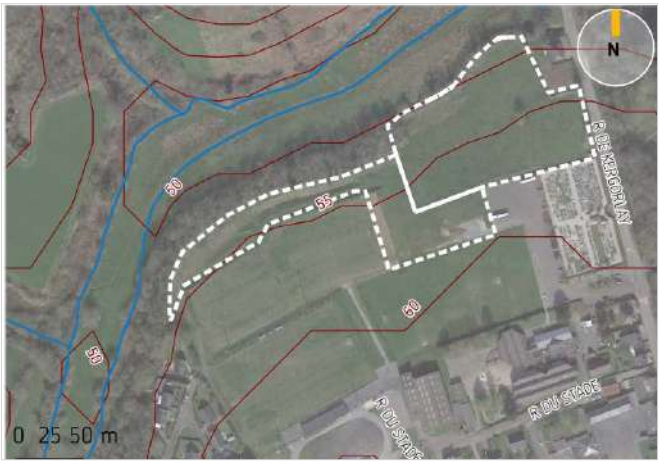
Identifiant unique de l'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale	Contexte/projet
50095_eq_7	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	Amélioration connexion douce entre cet espace d'équipement et l'habitat
50095_eq_8	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	
50106_eq_2	Cavigny	_	Autre	Extension/aménagement des abords de la Mairie
50139_eq_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	Projet de terrain de football
50164_eq_2	Domjean	_	Autre	Proximité des terrain de sports
50164_10	Domjean	_	Autre	Complexe de restauration pour personnes âgées
50216_eq_6	Graignes-Mesnil-Angot	_	Autre	Extension société de course (association)
50409_7	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité	Projet de foyer pour personnes agées
50444_eq_1	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Proximité du terrain de football
50446_eq_4	Saint-André-de-l'Épine	_	Autre	Extension du cimetière
50502_eq_1	Saint-Lô	_	Pôle majeur	Projet d'extension de la déchetterie
50556_eq_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	_	Autre	Terrain à proximité de la salle des fêtes
50592_eq_1	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité	Projet d'un terrain de football
50239_2	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité	Extension du terrain sportif/loisirs
50601_eq_1	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire	Extension et accessibilité du cimetière

= 12 sites OAP à vocation principale équipement

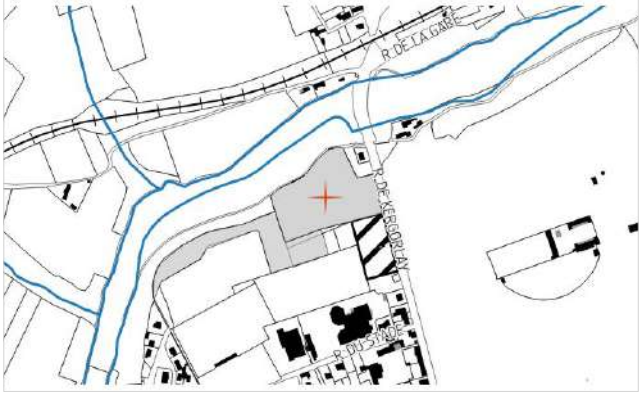
A noter : en orange, 3 OAP sectorielles concernées en partie par des secteurs "Aue" mais en majorité par des secteurs "AUh". Ces OAP sont donc à retrouver dans la partie dédiée aux OAP sectorielles à vocation principale habitat

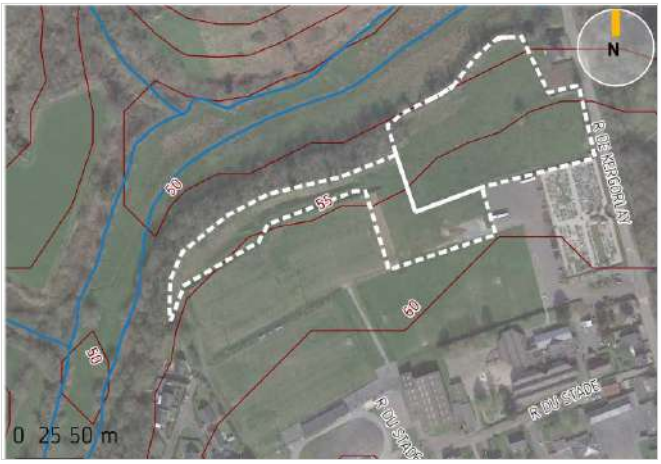
Commune : Canisy > site : 50095_eq_7
Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy
Localisation : Extension // Surface : 0.89 ha



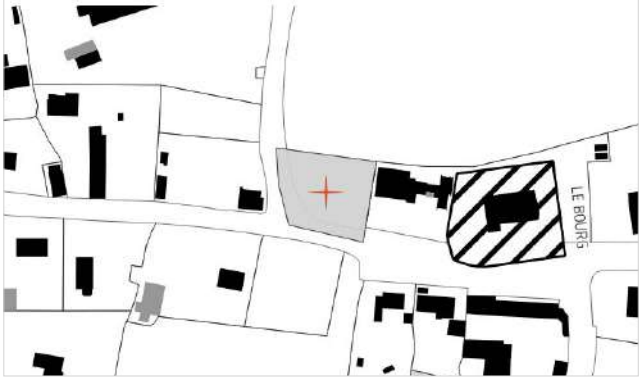


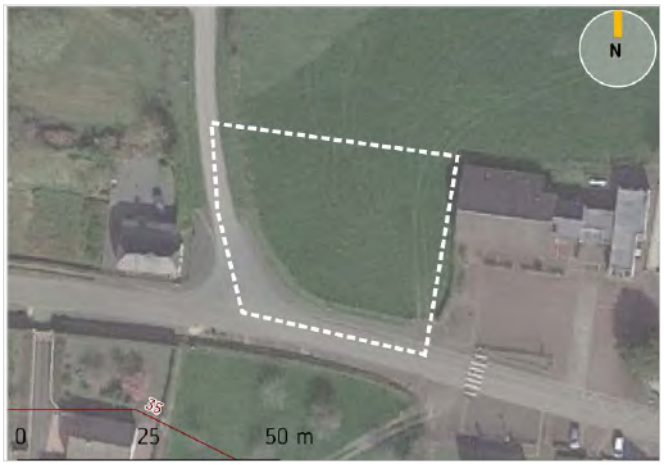
Commune : Canisy > site : 50095_eq_8
Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy
Localisation : Extension // Surface : 1.33 ha





Commune : Cavigny > site : 50106_eq_2
Commune déléguée (le cas échéant) : _
Localisation : Extension // Surface : 0.16 ha

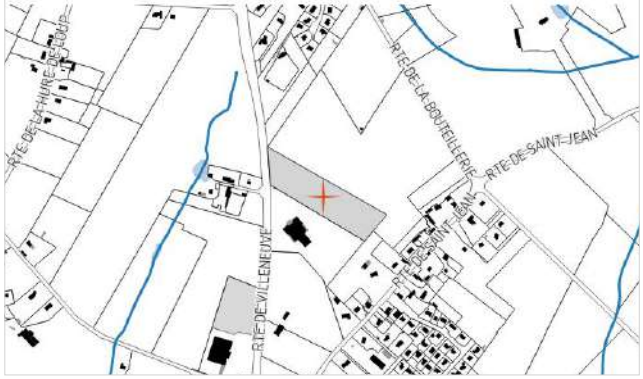




Commune : Condé sur Vire > site : 50139_eq_1

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 1.77 ha

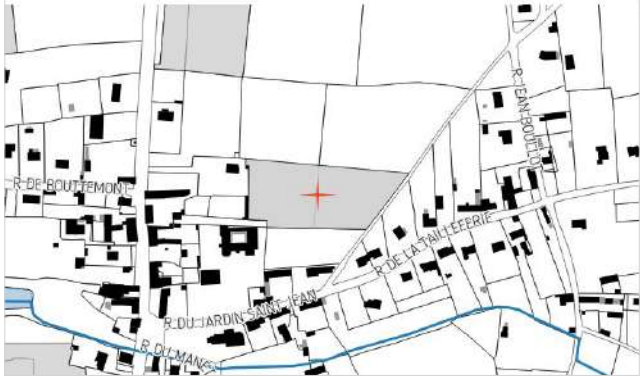


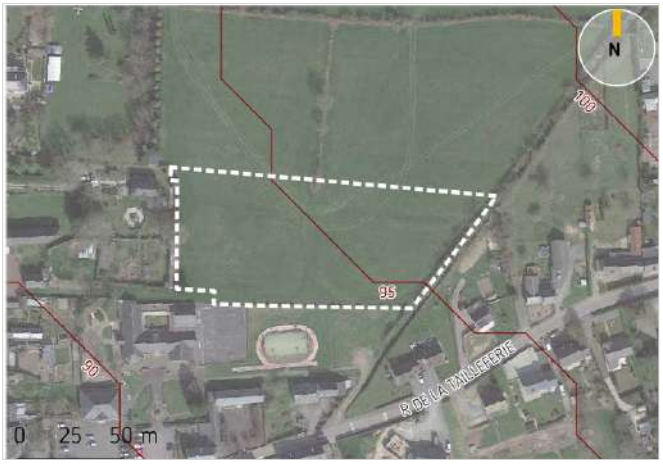


Commune : Domjean > site : 50164_eq_2

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.84 ha

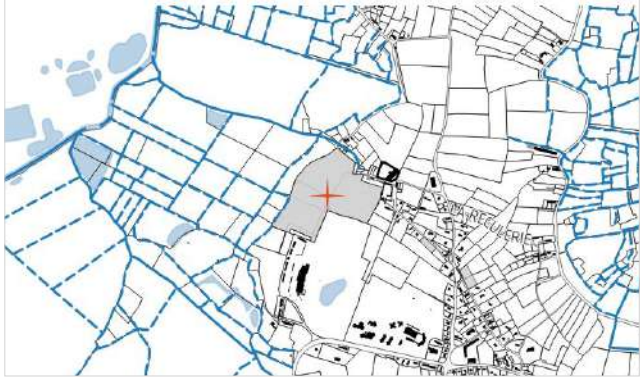




Commune : Graignes-Mesnil-Angot > site : 50216_eq_6

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 7.98 ha

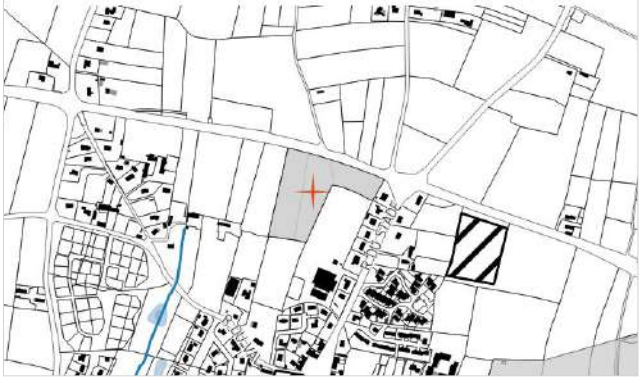




Commune : Saint-Amand-Villages > site : 50444_eq_1

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Localisation : Extension // Surface : 1.75 ha

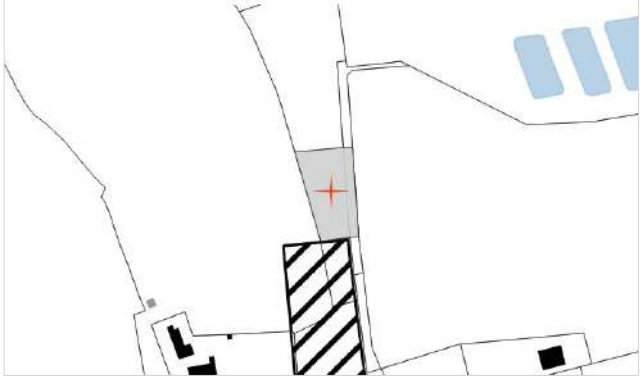




Commune : Saint-André-de-l'Epine > site : 50446_eq_4

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.11 ha

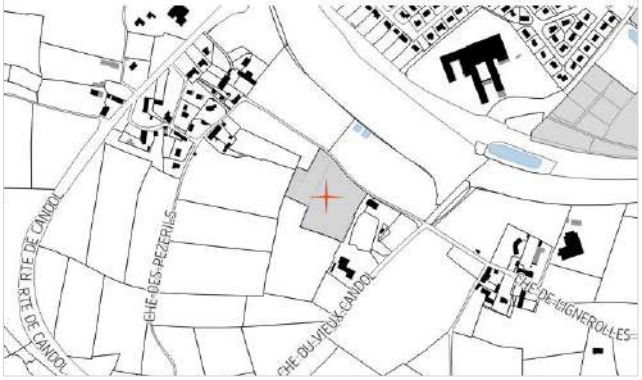




Commune : Saint-Lô > site : 50502_eq_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.27 ha

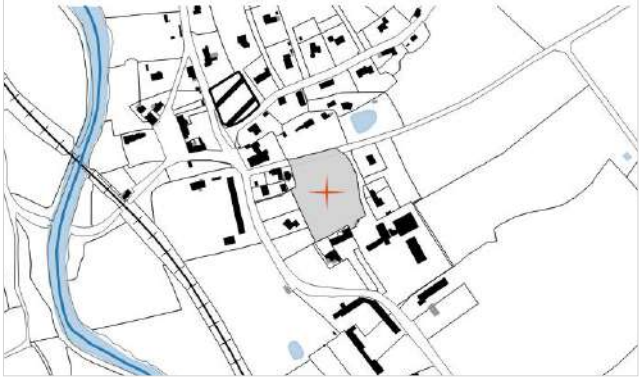




Commune : Sainte-Suzanne-sur-Vire > site : 50556_eq_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 0.63 ha

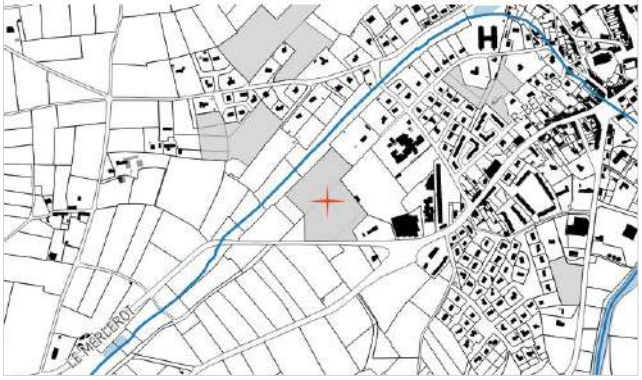


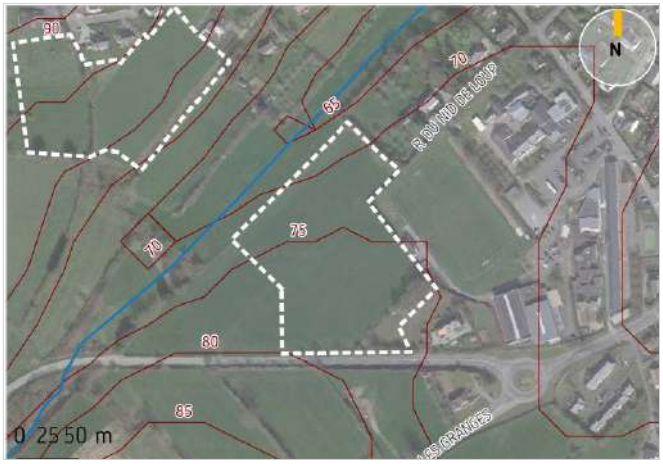


Commune : Tessy Bocage > site : 50592_eq_11

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 2.15 ha

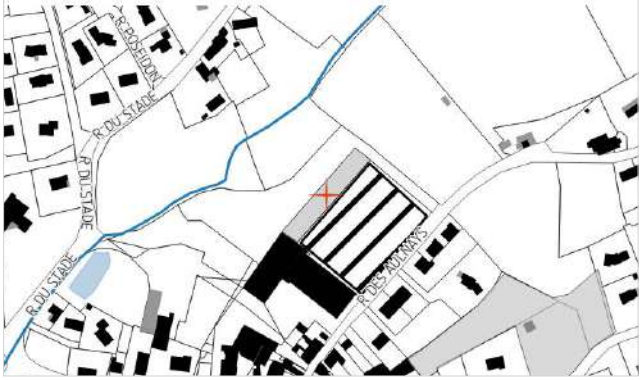


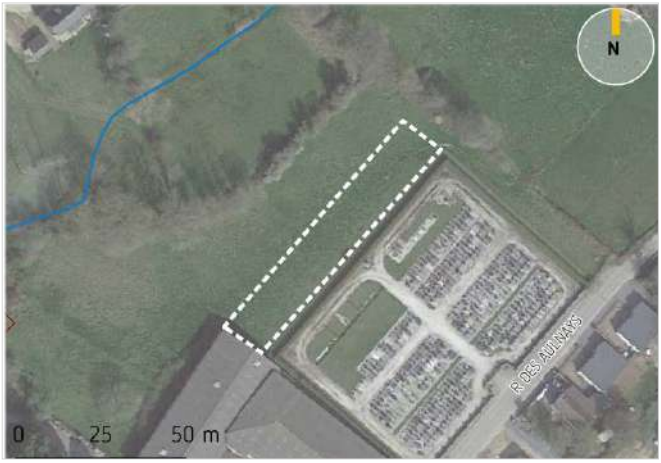


Commune : Torigny les Villes > site : 50601_eq_1

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Localisation : Extension // Surface : 0.12 ha





L'aménagement de l'ensemble des secteurs "équipement" doit être compatibles avec les OAP suivantes :

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage équipement d'intérêt général ou collectif. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

L'aménagement de l'ensemble des secteurs est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Les voies de desserte doivent permettent de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité. Leurs abords seront arborés. Un revêtement perméable est privilégié pour les voies de desserte secondaire. Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas..

3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² d'espace libre de construction. Une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière solaire, géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

4. Les stationnements devront être gérés sur le terrain d'assiette du projet de la construction. Lors de l'implantation de plusieurs équipements, la création d'aires de stationnement mutualisées à l'échelle du secteur est obligatoire. Les matériaux de revêtements utilisés doivent être perméables. Les espaces de stationnement devront être arborés en utilisant des essences à feuilles caduques permettant de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver.

5. Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive composées d'essences variées. Les murs et murets pleins sont interdits.

Il est possible de déroger aux dispositions précédentes en cas de contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité.

6. Les extensions et annexes aux constructions existantes doivent être de même teintes ou de teintes approchantes. Les matériaux réfléchissants et les teintes criardes sont interdits.

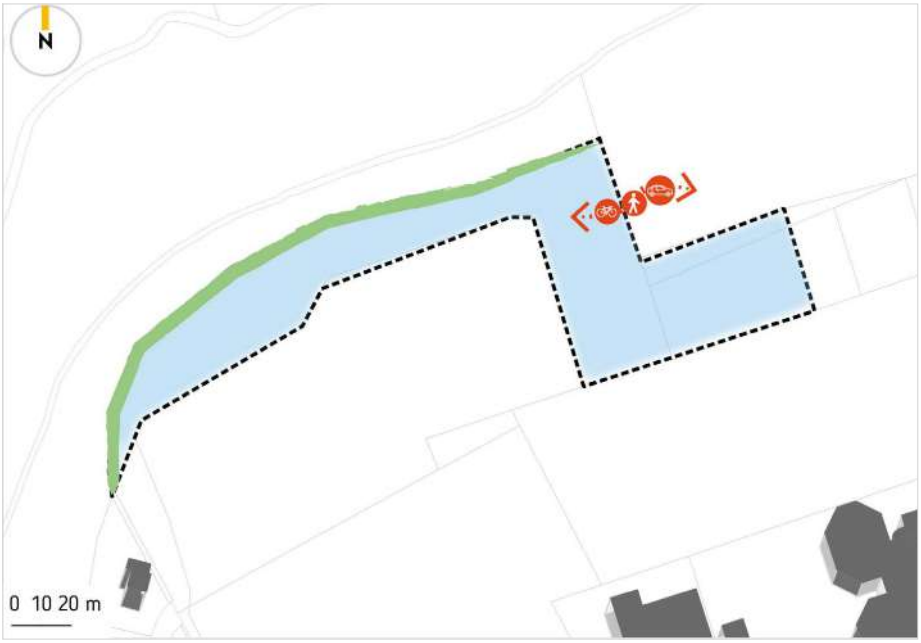
7. Les locaux techniques doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront situés à l'arrière des constructions ou, en cas de contraintes techniques, végétalisés à l'aide une haie compacte et de hauteur suffisante.

8. Les sites devront intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

9. Une attention particulière sera portée au traitement des lisières des secteurs nouvellement urbanisés. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

10. Les constructions devront s'implanter afin de pouvoir optimiser le terrain disponible dans les parcelles en ménageant les possibilités ultérieures de densification.

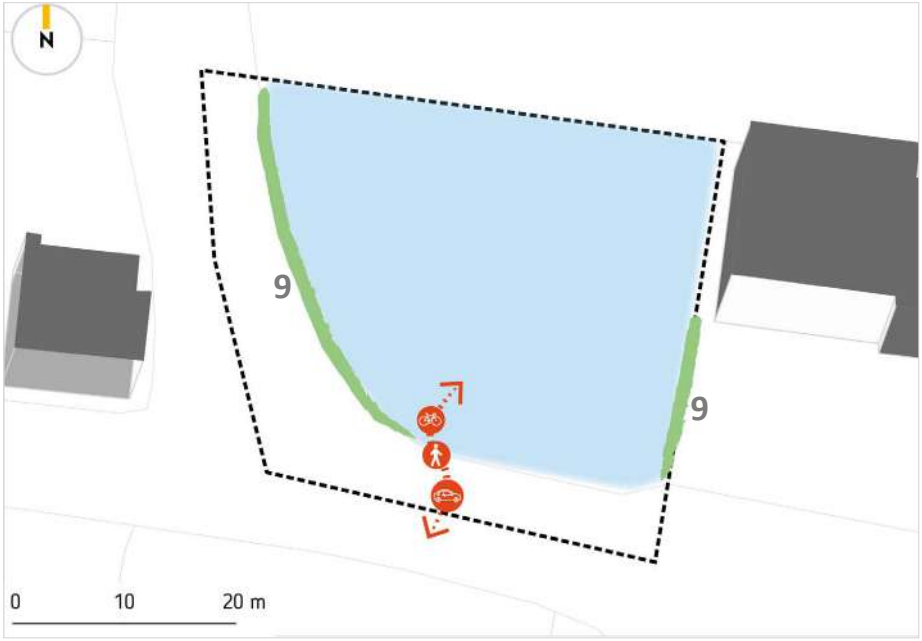
Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.



- *Canisy - secteur 50095_eq_7* -



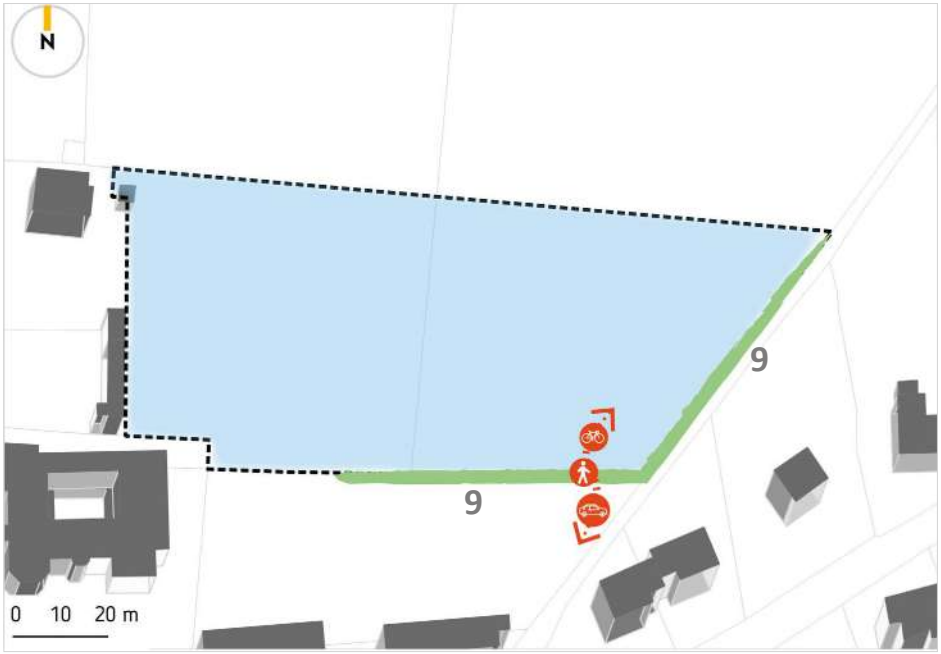
- *Canisy - secteur 50095_eq_8* -



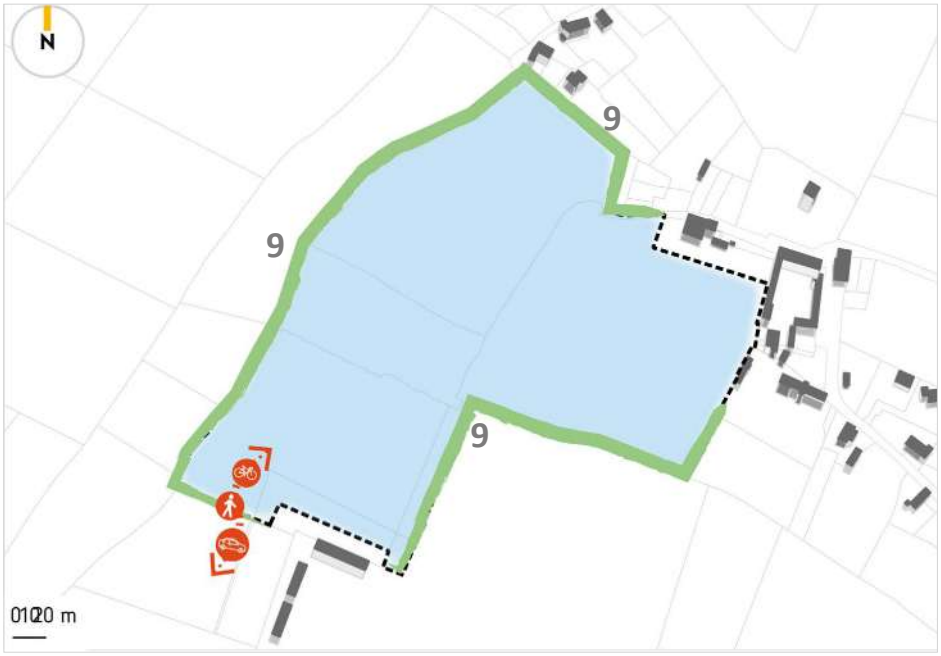
- *Cavigny - secteur 50106_eq_2* -



- Condé-sur-Vire - secteur 50139_eq_1 -



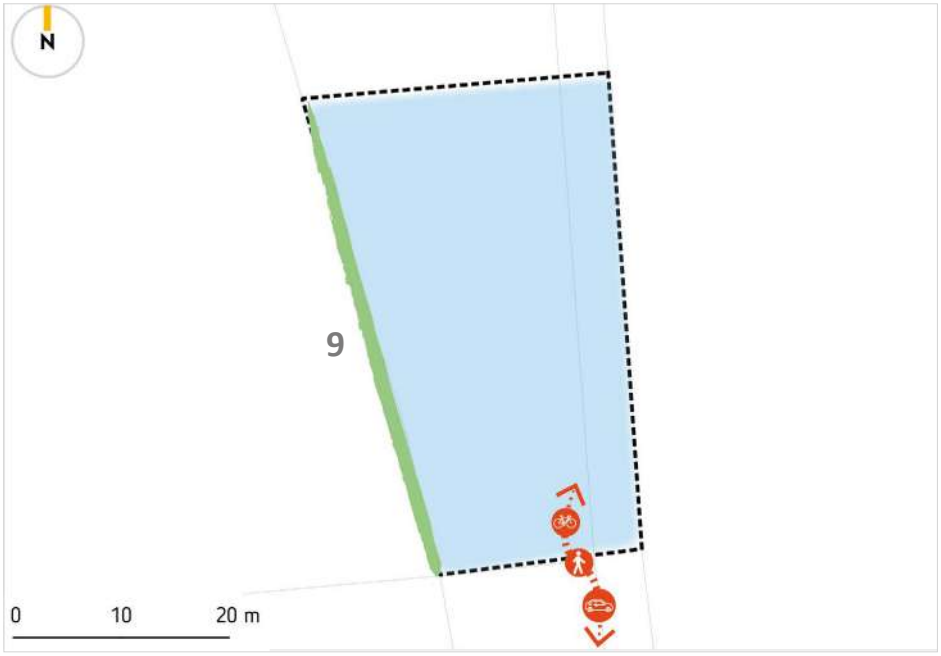
- Domjean - secteur 50164_eq_2 -



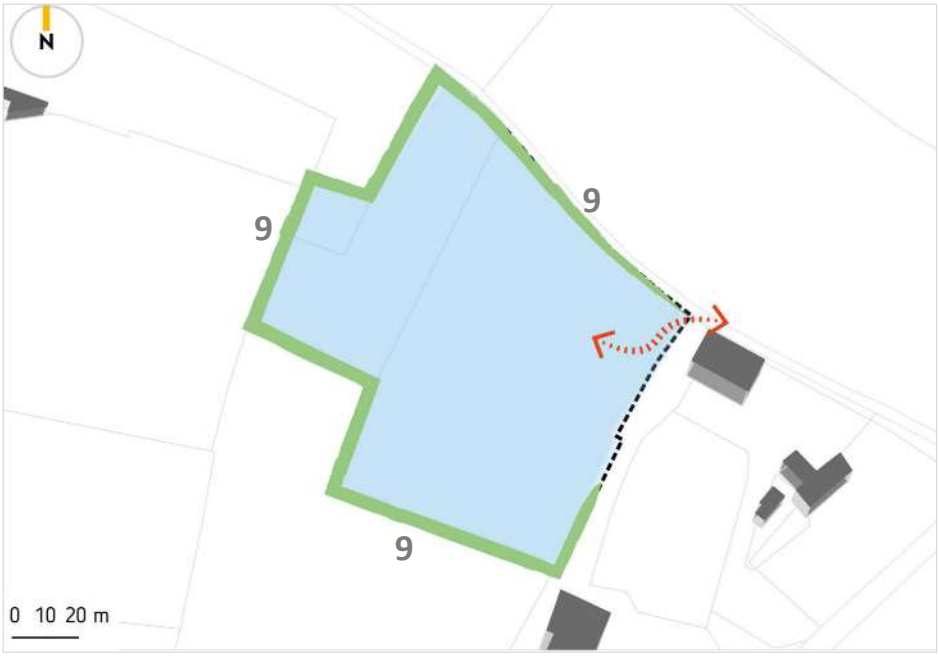
- Graignes-Mesnil-Angot -
- secteur 50216_eq_6 -



- Saint-Amand-Villages -
- secteur 50444_eq_1 -



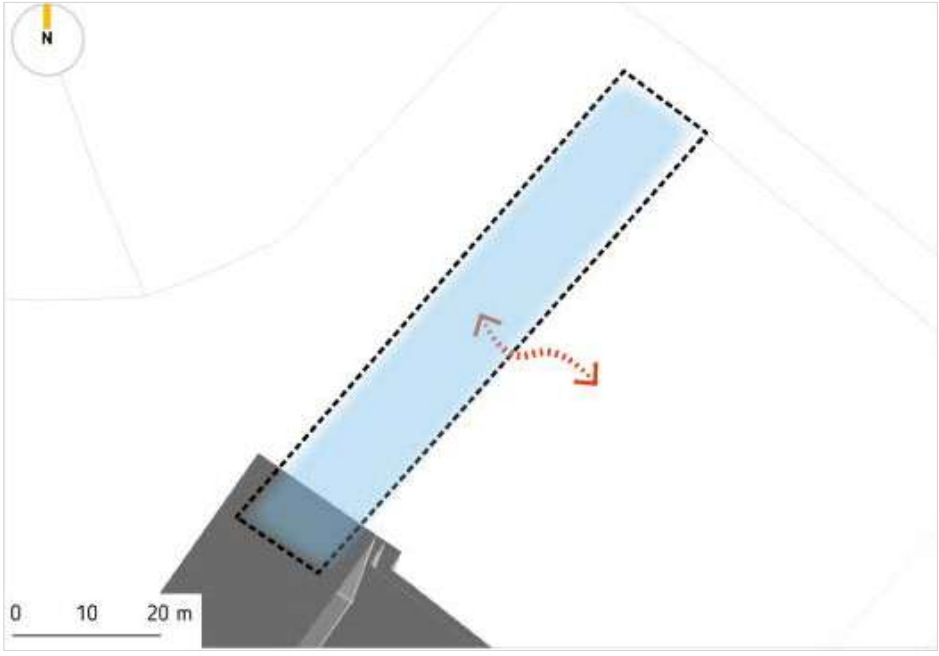
- Saint-André-de-l'Épine -
- secteur 50446_eq_4 -



- Saint-Lô -
- secteur 50502_eq_1 -



- Sainte-Suzanne-sur-Vire -
- secteur 50556_eq_1 -



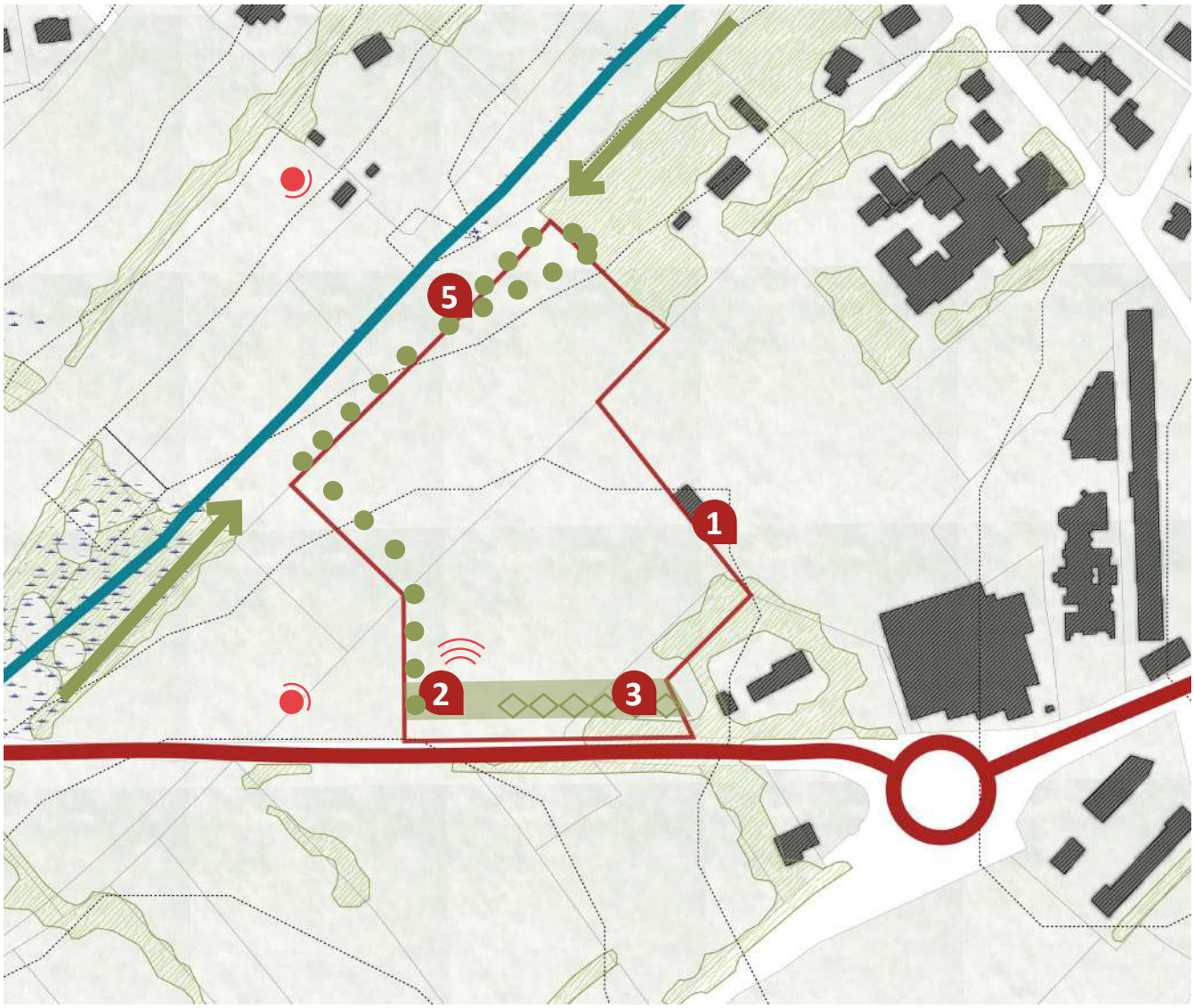
- Torigny-les-Villes - secteur 50601_eq_1 -

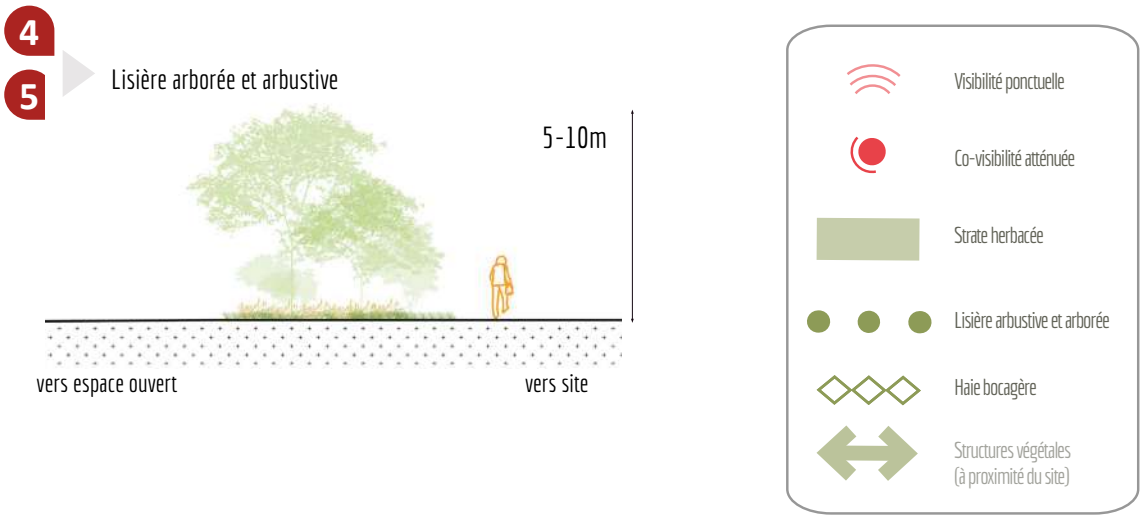
Ce secteur fait l'objet d'une étude dérogatoire « Loi Barnier » (cf. annexe afférente).



- Tessy-Bocage -
- secteur 50592_eq_11 -

En complément des orientations précédentes, ce secteur doit respecter les orientations suivantes (légende propre à ce secteur d'OAP) :





Rappels et principes proposés

Traitement des abords

Accès : **[1]**

L'accès au site pour les piétons pourra se faire de manière sécurisée via le complexe sportif adjacent et la voie existante en rejoignant les espaces de parkings situés à l'est, à proximité des établissements scolaires.

Frange sud (RD 13) : **[2]**

Au sein de la marge de recul entre la voie et les futures constructions, une bande enherbée sera conservée. Une attention particulière devra être portée sur son aménagement en raison de son rapport direct avec la RD 13. *(protection des nuisances sonores et visuelles).*

La structure de haie surmontant le talus existant **[3]** à la lisière sud-est du site d'étude devra être conservée. En effet, cette structure joue également un rôle dans les rapports visuels entre le site et la RD 13. *(protection des nuisances sonores et visuelles).*

Frange ouest : **[4]**

Cette frange pourra être traitée via un traitement paysager avec une frange arborée et arbustive. Elle sera ainsi une composante de l'entrée de ville et prendra la forme d'une transition paysagère entre le projet et l'espace ouvert adjacent. Elle permettra également d'atténuer la covisibilité depuis et vers la RD 13. *(protection des nuisances sonores et visuelles).*

Limite nord : **[5]**

Au nord, l'aménagement pourra proposer l'implantation d'une lisière arborée et arbustive longeant le site et respectivement la topographie du terrain. Cette disposition favorisera l'intégration paysagère par rapport à l'autre versant de la vallée. C'est également l'opportunité de créer une continuité entre les motifs végétalisés composant les bords de la vallée. Les essences devront être choisies en cohérence avec le contexte.

2.1.2.3 Les OAP à vocation principale "économie"

LISTE



Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale
50002_eco_0	Agneaux	_	Pôle majeur
50002_eco_98	Agneaux	_	Pôle majeur
50004_1	Airel	_	Autre
50106_eco_0	Cavigny	_	Autre
50110_eco_1	Cerisy-la-Forêt	_	Pôle d'hyper proximité
50139_eco_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_eco_3	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_eq_2	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50164_eco_1	Domjean	_	Autre
50161_eco_1	Le Dézert	_	Autre
50292_eco_11	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_eco_10	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_eco_0	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50363_eco_8	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_eco_9	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50423_eco_1	Rampan	_	Pôle d'hyper proximité
50431_eco_9	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Pôle d'hyper proximité
50446_eco_1	Saint-André-de-l'Épine	_	Autre
50475_eco_0	Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur
50475_eco_1	Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur
50475_eco_2	Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur
50483_eco_0	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50483_eco_3	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50483_eco_4	Saint-Gilles	_	Pôle d'hyper proximité
50468_eco_99	Saint-Fromond	_	Pôle d'hyper proximité
50502_eco_0	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_eco_3	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_eco_5	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50502_eco_2	Saint-Lô	_	Pôle majeur
50592_eco_3	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_eco_6	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50601_eco_0	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_eco_1	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire

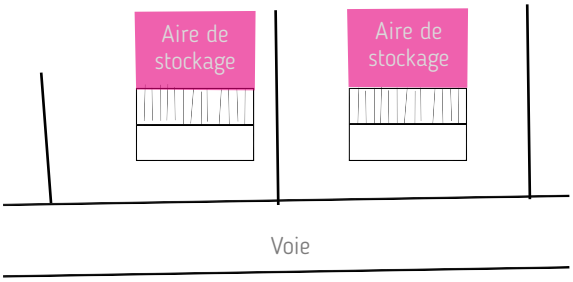
L'aménagement de ces secteurs doit être compatibles avec les OAP suivantes :

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

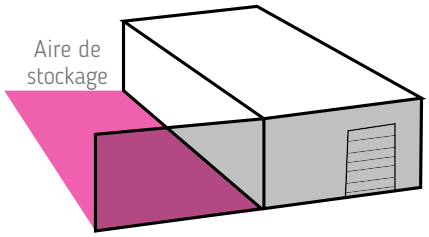
2. Les voies de desserte doivent permettent de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité. Leurs abords seront arborés. Un revêtement perméable est privilégié pour les voies de desserte secondaire lorsque l'usage de la voie le permet. Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas.

3. Entre la voie et les futures constructions, une bande enherbée sera conservée afin de concilier visibilité des entreprises et qualité paysagère. Elle fera l'objet d'une strate arborée de faible hauteur.

4. Il est souhaité que le stockage soit réalisé au maximum sous couvert. Néanmoins, le stockage de matériel, matériaux, engins ne pouvant être réalisé sous abri pour des raisons techniques, devra être réalisé en arrière de la construction principale et non visible des voies principales. Dans le cas d'un terrain comprenant deux façades sur voie, une haie suffisamment importante devra être plantée pour masquer la zone de stockage.



Si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, en raison de sa taille ou de l'orientation de la construction, un écran végétal ou un masque devra être créé, dans le prolongement de la construction.



5. Les stationnements sur l'espace public sont interdits et devront être gérés à l'intérieur des lots. Lors de l'implantation de plusieurs bâtiments d'activités économiques dans un même temps, la création d'une aire de stationnement mutualisée à l'échelle du secteur est recherchée tant que possible et les espaces de stationnement par lots sont limités. Les matériaux de revêtements utilisés doivent être perméables. Les espaces de stationnement seront végétalisés et les essences devront être variées. Afin de limiter la prédominance visuelle de l'automobile dans ce type d'opération, la situation des aires de stationnement sera privilégiée dans les interstices entre les constructions ou à l'arrière de ces dernières.

Il est possible de déroger aux dispositions précédentes en cas de contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité.

6. Les extensions et annexes aux bâtiments existants doivent être de même teintes ou de teintes approchantes. Les matériaux réfléchissants sont interdits. L'utilisation de teintes criardes doit être limitée ; elle sera autorisée uniquement pour les enseignes.

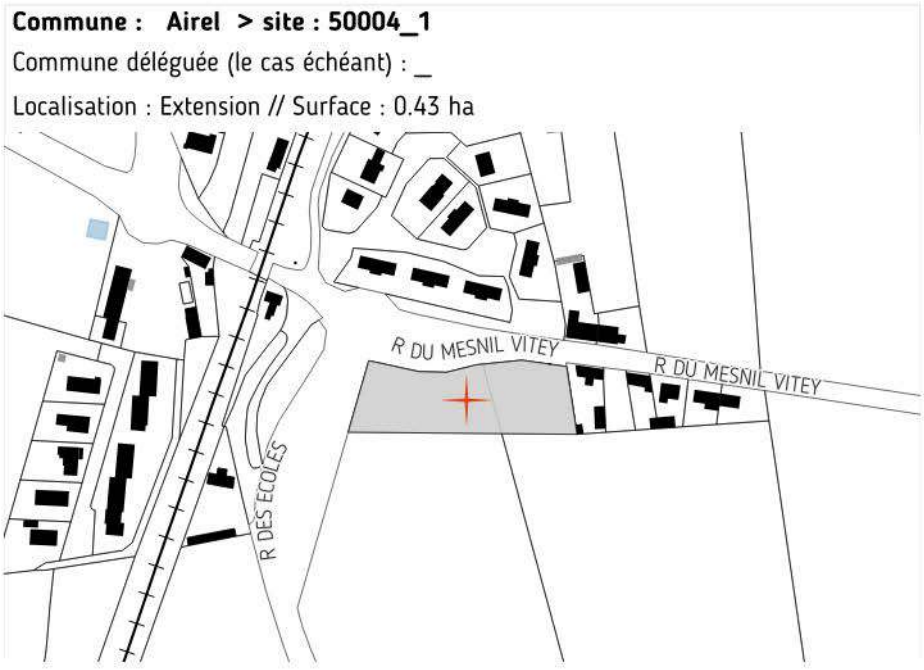
7. Les sites devront anticiper la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement

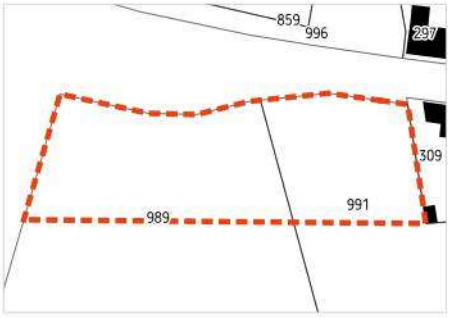
8. Les espaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² d'espace libre de construction. Une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière solaire, géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

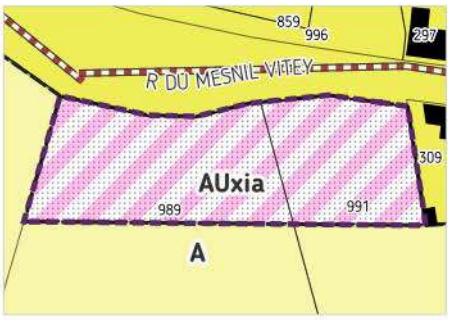
9. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

// SITE ET SITUATION

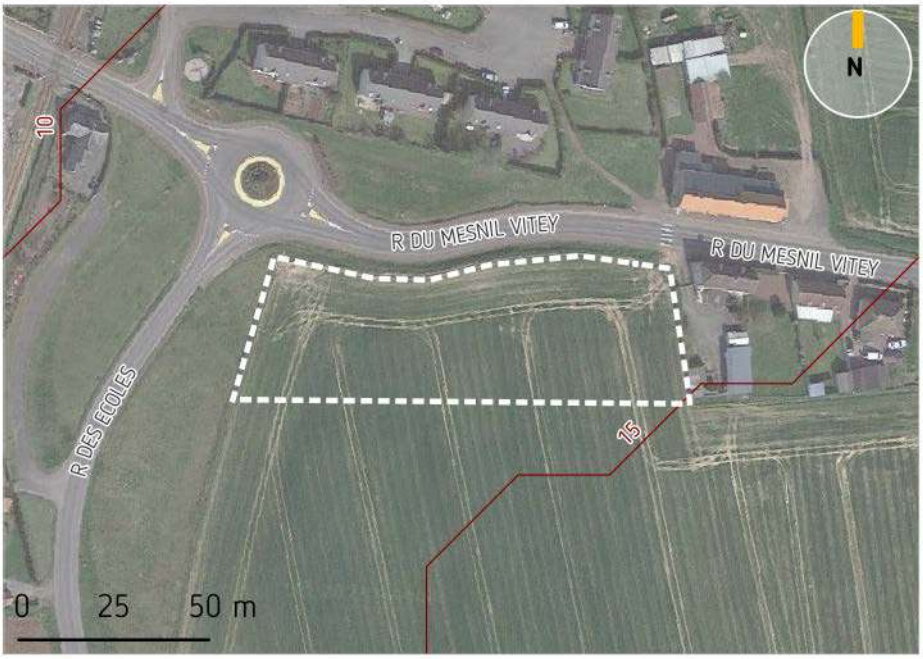






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est du centre-bourg d'Airel. Il est bordé, au nord, par la RD8 (rue du Mesnil Vitey) traversant le bourg et à l'ouest, par la RD88 (rue des Écoles), inscrite au schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente vers le sud-est marque légèrement le site. Le secteur est actuellement un espace cultivé, ouvert et sans limites visuelles vers la zone agricole.

Le site se trouve à moins de 200m du centre-bourg d'Airel. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire. Le secteur est néanmoins principalement constitué de terrains agricoles. Seule la partie nord-est borde une parcelle habitée.

Le site est longé par la RD88 (rue des Écoles) à l'ouest et par la RD8 (rue du Mesnil Vitey) au nord, très circulée et connectée à la N174. Le site est également bien desservi par les voies douces existantes, notamment par la voie cyclable en direction de Saint-Fromond. Par ailleurs, le secteur a récemment été réaménagé afin d'améliorer la visibilité en bordure de voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

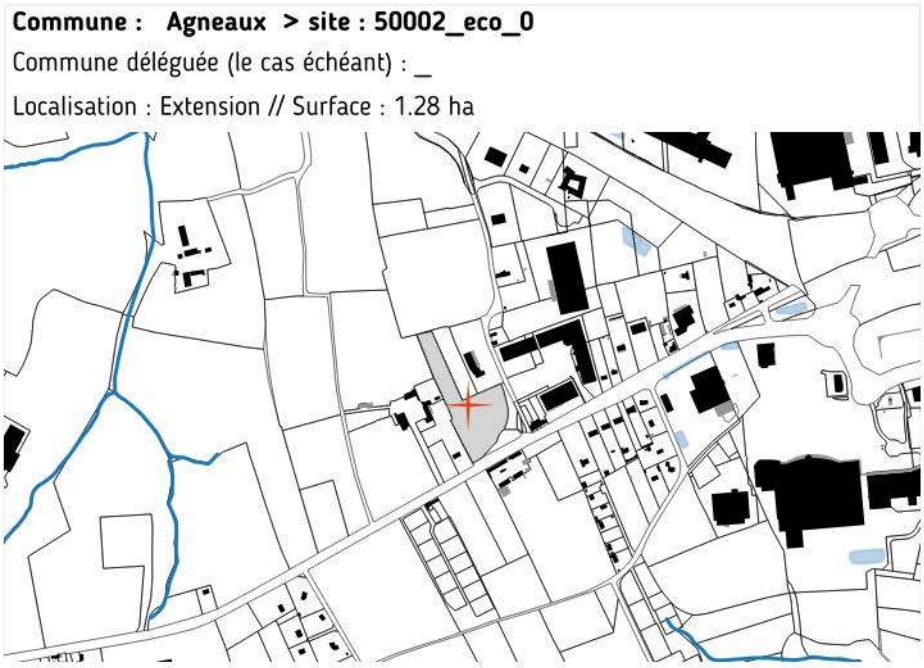
L'accès au secteur se fera directement depuis la RD8 (rue du Mesnil Vitey) **(1)**. Le site sera desservi à double sens, avec une unique entrée et sortie. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux afin de garantir le lien avec le réseau de mobilités douces existant. Si nécessaire un espace de retournement devra être aménagé **(2).**

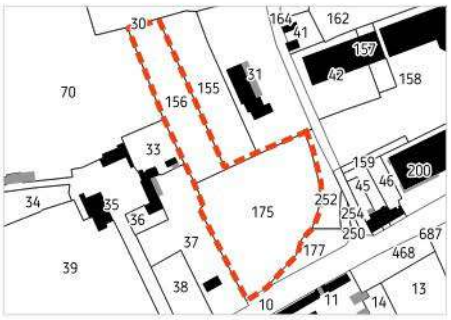
Le secteur accueillera une zone d'activités économiques. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. La sécurisation de la voie cyclable en limite Nord doit être prise en compte lors du choix d'implantation des bâtisses **(3)**.

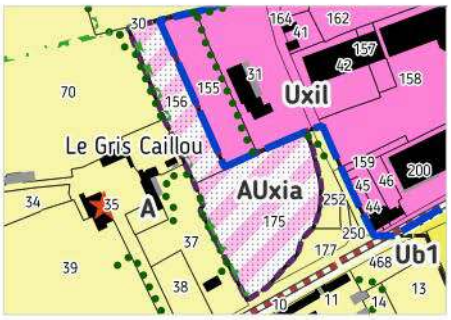
Des haies arborées ou bocagères devront être plantées en limite de parcelle pour limiter le vis-à-vis avec les parcelles habitées riveraines et assurer la transition vers les parcelles agricoles **(4).**



// SITE ET SITUATION

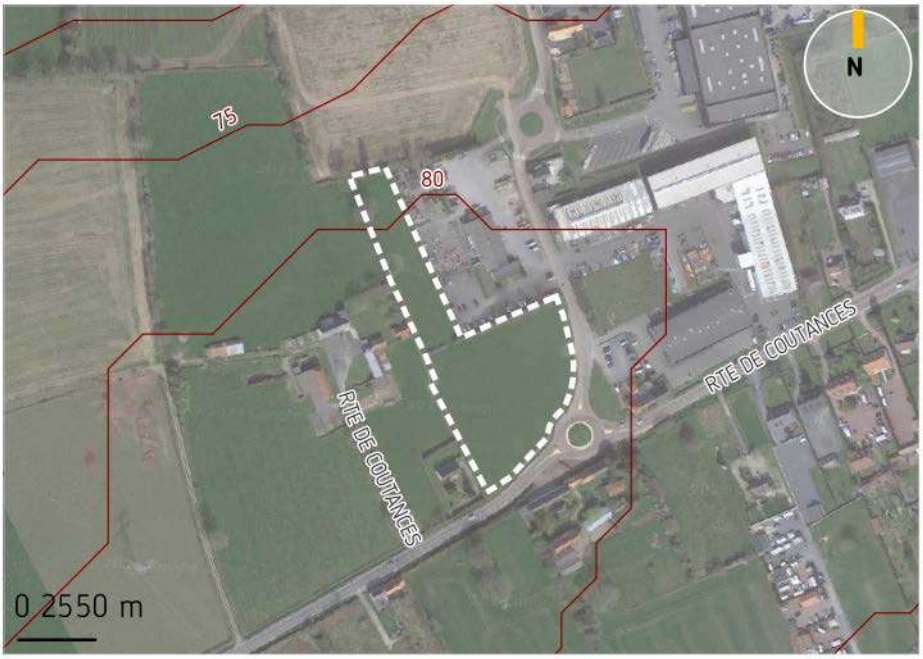






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune d'Agneaux. Il est bordé, au sud, par la RD972, inscrite au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo, et à l'est, par la voie de desserte du parc d'activités du Flanquet.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension du parc d'activités du Flanquet en périphérie de l'agglomération et est accessible depuis sa voie de desserte. La localisation du site à l'entrée du parc d'activités lui confère un statut de marqueur d'entrée de ville.

Il est bordé, à l'ouest, par des haies bocagères. Une autre haie sépare le site en deux secteurs, nord et sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès à la partie sud du secteur se fera directement depuis la voie de desserte du parc d'activités du Flanquet **(1)**. La partie nord sera desservie directement depuis l'arrière de la parcelle de l'entreprise existante **(2)**.

L'implantation des constructions devra prévoir un recul de 25m depuis la RD972. Un aménagement paysager pourra être prévu à cet effet **(3)**. Les façades parallèles à la voie devront être traitées avec soin. La conception de la façade devra garantir un certaine intégration paysagère et un travail architectural, afin de participer à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

Les haies bocagères en limite du secteur seront préservées en totalité ou replantées, afin de maintenir les frontières physiques existantes **(4)**. Un alignement arboré pour être prévu en limite sud-est du secteur, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération **(5)**.



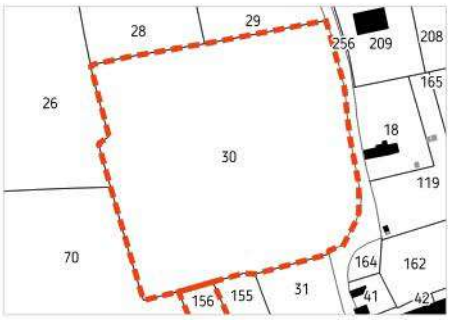
// SITE ET SITUATION

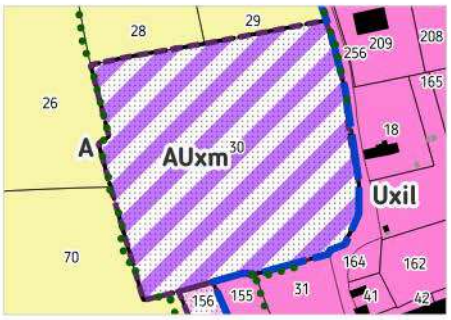
Commune : Agneaux > site : 50002_eco_98

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 3.15 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune d'Agneaux. Au sud, il est à proximité de la RD972, inscrite au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo. Il est cadré à l'est, par la voie de desserte du parc d'activités du Flanquet. L'angle Sud-Est bénéficie de la présence d'un rond-point qui pourra faciliter son accès, une amorce de voirie y a été aménagée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension du parc d'activités du Flanquet en périphérie de l'agglomération et est accessible depuis sa voie de desserte. .

Il est bordé sur ses limites Nord, Sud, et Ouest par des haies bocagères.

Le terrain présente une topographie légèrement marquée avec un point haut situé au niveau de l'accès au rond-point, et un point bas situé au Nord.

_Vocation et programmation principale du site :

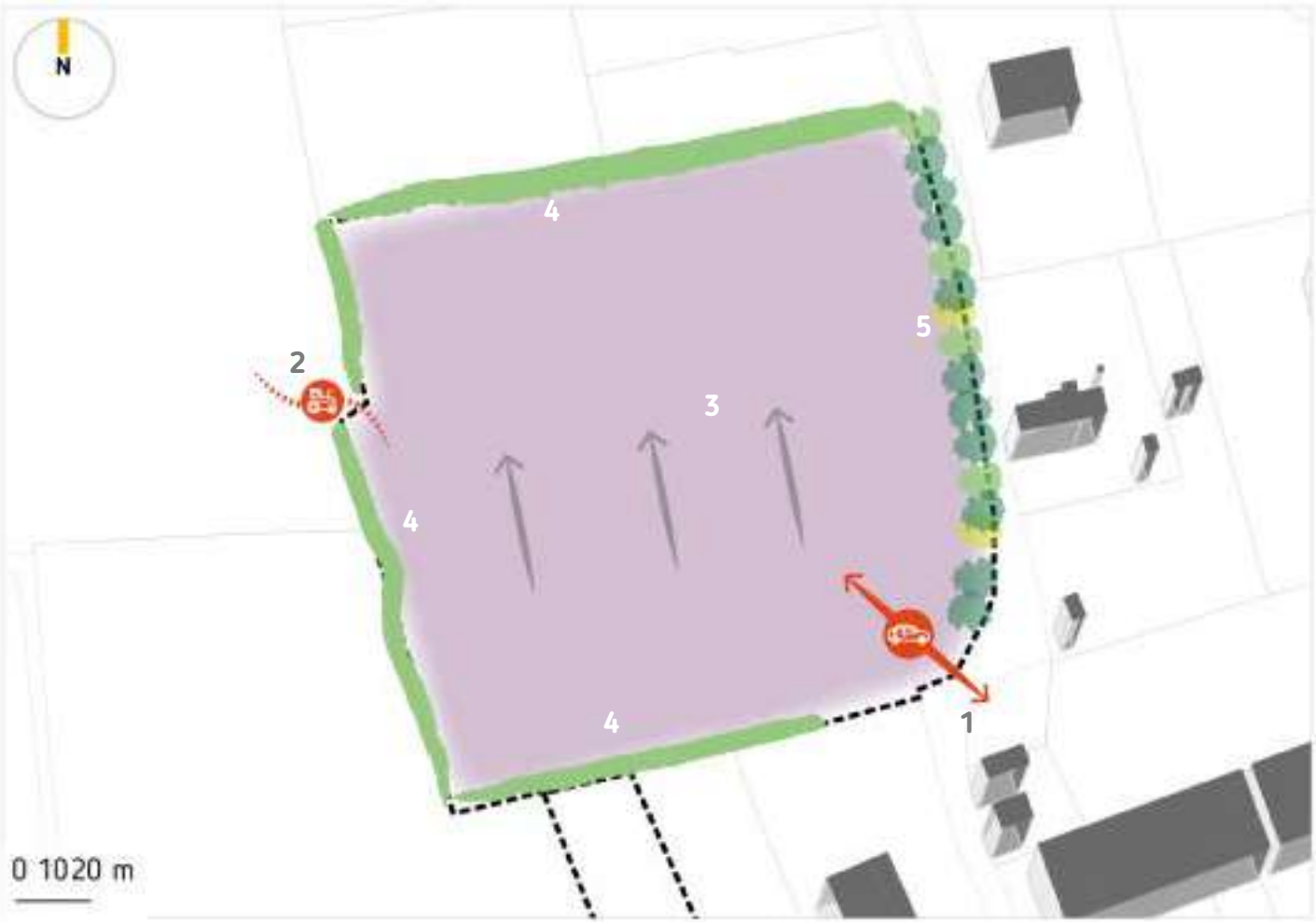
Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

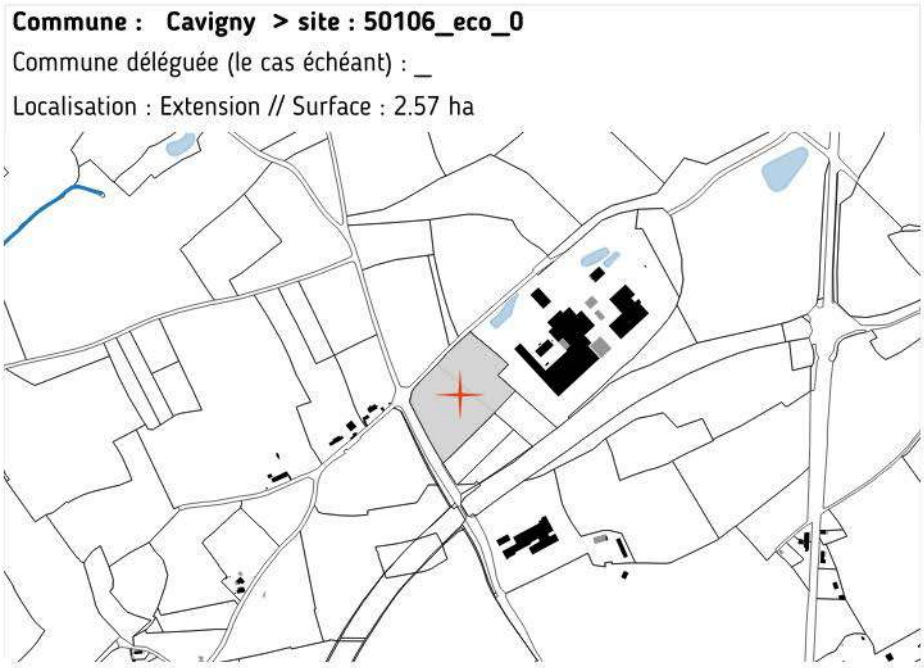
L'accès se fera principalement par l'angle Sud-Est, en utilisant l'amorce de voirie réalisée dans le prolongement du rond-point **(1)**. L'accès agricole existant situé en limite Ouest devra être préservé **(2)**.

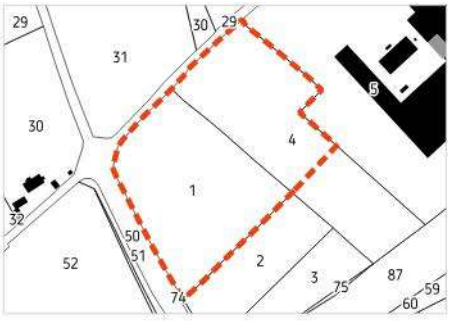
L'implantation des bâtisses devra de préférence être parallèle au sens de la pente naturelle **(3)**.

Les haies bocagères en limite du secteur seront préservées en totalité ou replantées, afin de maintenir les frontières physiques existantes **(4)**. Un alignement arboré pour être prévu en limite Est du secteur, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune de Cavigny. Il est bordé, au nord, par la RD377, et se situe à proximité de la RN174.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension du secteur d'activités existant. Des accès agricoles desservent le site depuis la RD377.

Il est bordé, de toutes parts, par des haies bocagères. Sa partie ouest est également occupée par des haies et des motifs végétaux isolés.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

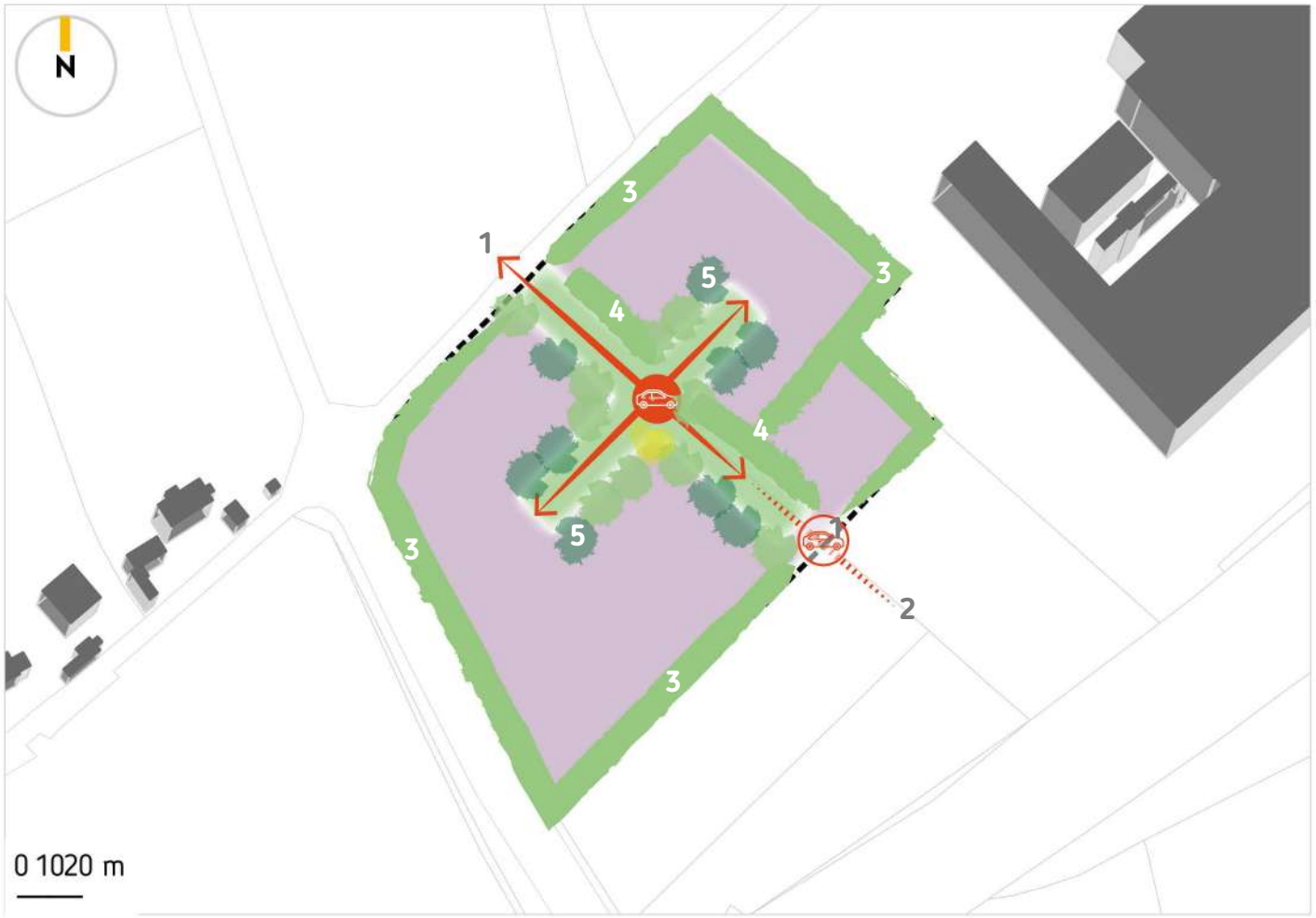
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

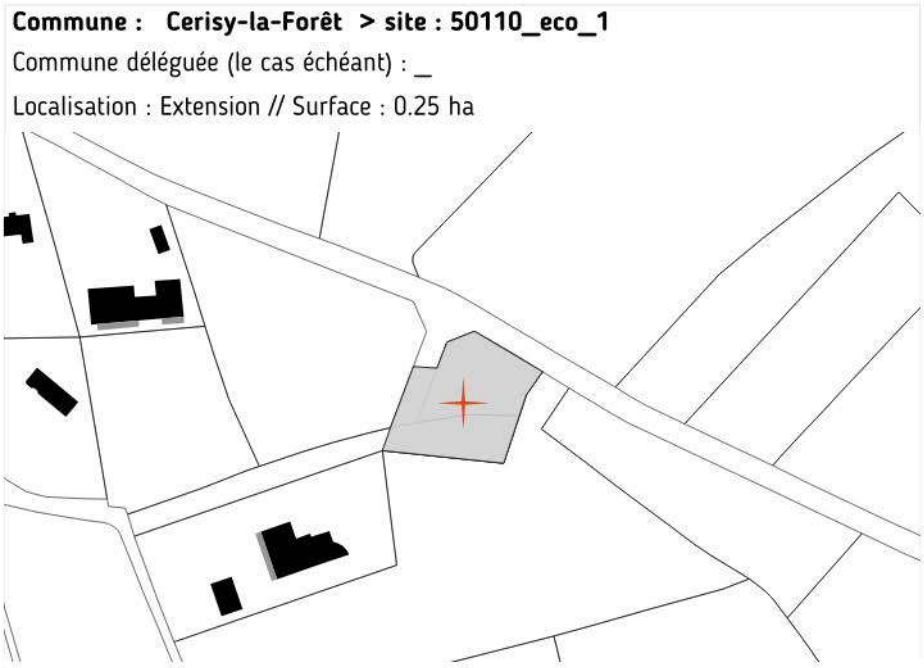
_Aménagement :

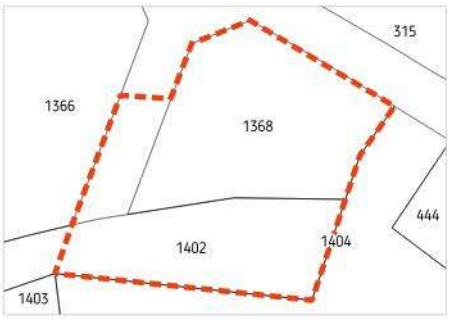
L'accès au secteur se fera directement depuis la RD377 au nord **(1)**. Le traitement du carrefour entre la voie de desserte du secteur et la RD377 devra être prévue afin de sécuriser la sortie des véhicules (exemple : aménagement d'un tourne-à-gauche). Une amorce de voirie ou un espace réservé à la desserte d'un éventuel secteur de projet au sud-est devra être envisagée **(2)**.

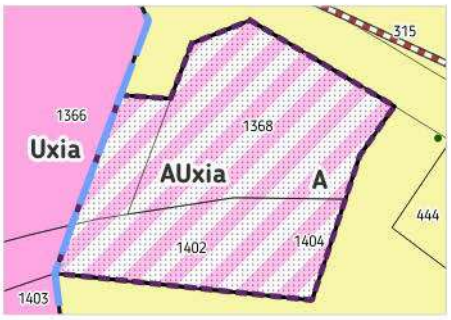
Les haies bocagères en limite du secteur seront préservées **(3)**. Celles occupant le coeur du secteur seront préservées tant que possible, ou seront compensées **(4)**. Dans le cas d'un aménagement avec voie centrale desservant plusieurs lots, la voirie devra être accompagnée d'un traitement paysager **(5)**. Dans le cas d'un îlot unique, seules les haies périphériques sont à maintenir.



// SITE ET SITUATION

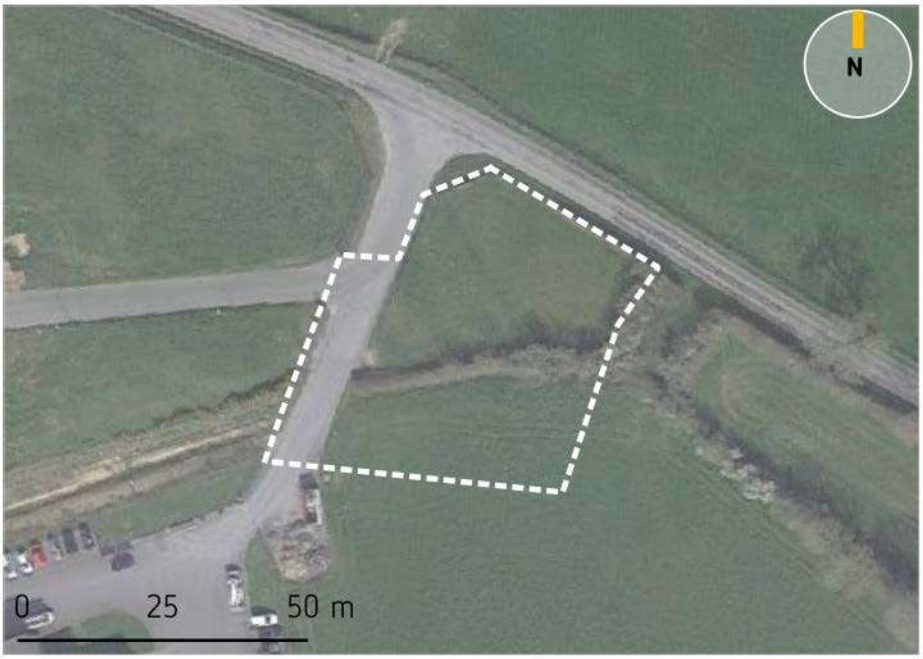






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune de Cerisy-La-Forêt. Il est bordé, au nord, par la RD377, et se situe à proximité de la RN174.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension du secteur d'activités existant. Des accès agricoles desservent le site depuis la RD8.

On note la présence d'une haie bocagère qui traverse une partie du secteur, avec quelques arbres en limite Est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

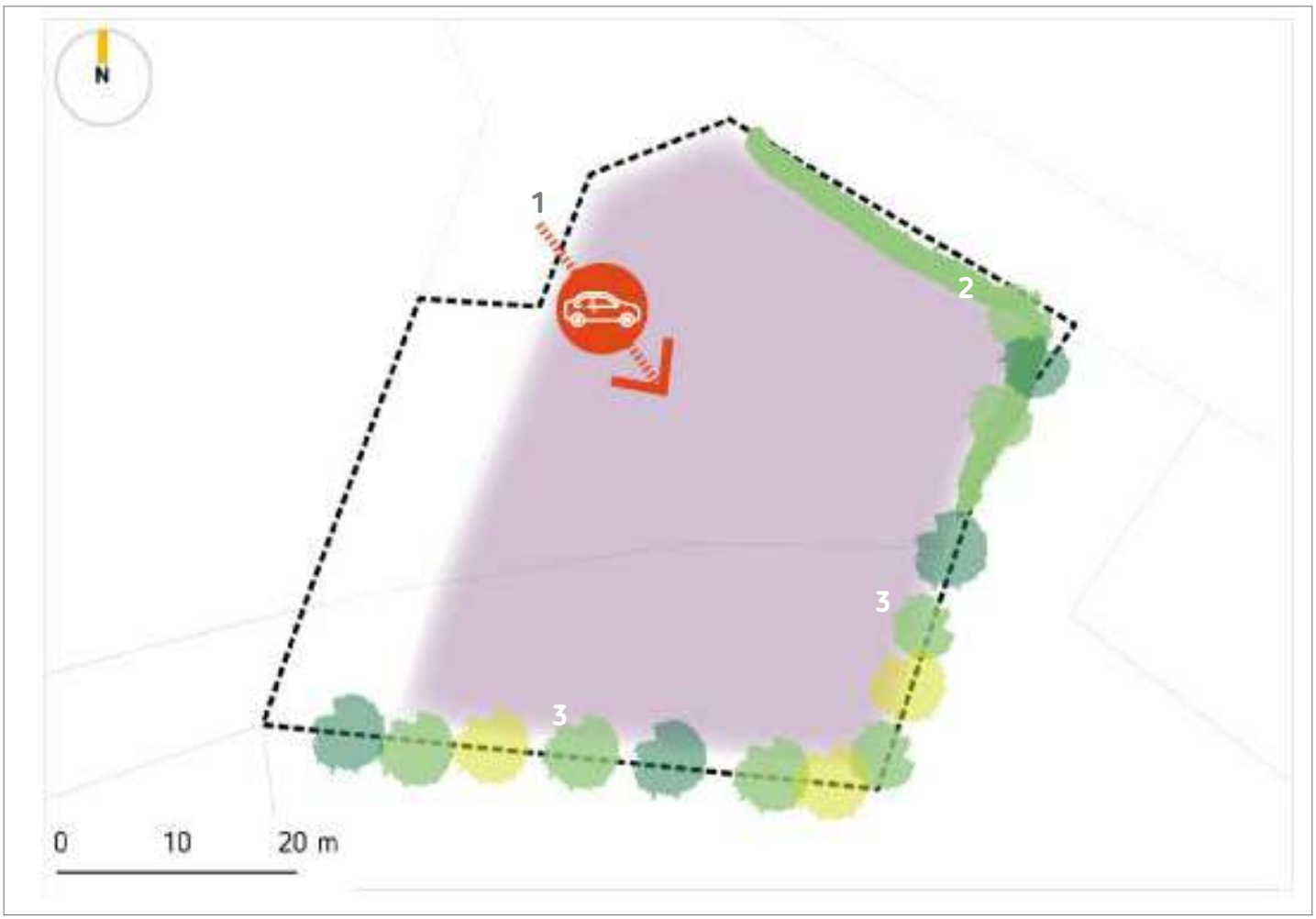
Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

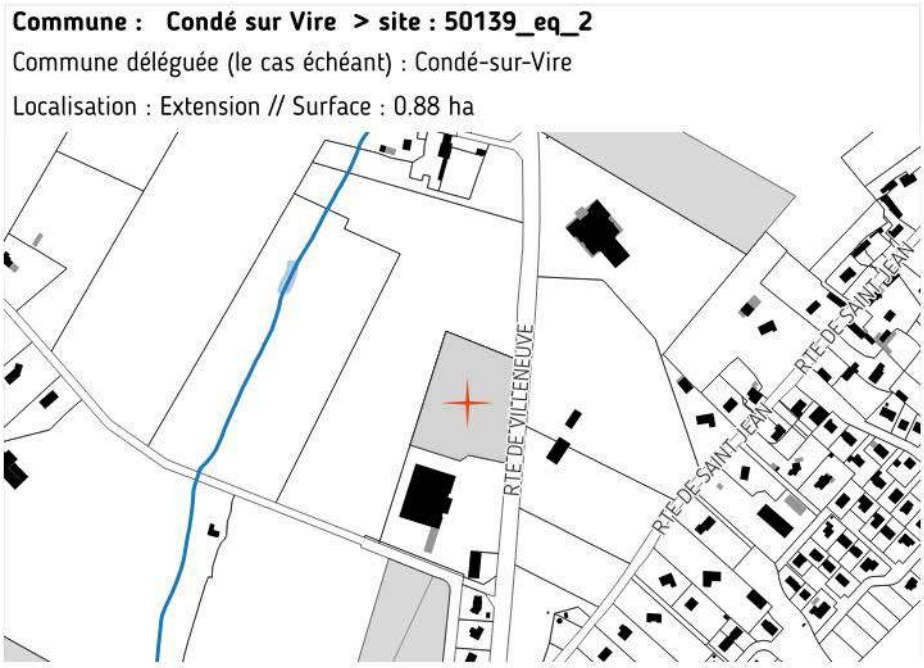
L'accès ne se fera pas directement sur la D8, rue des Sangles, il devra se faire depuis l'impasse existante qui vient se connecter à la D8 en limite nord du secteur **(1)**.

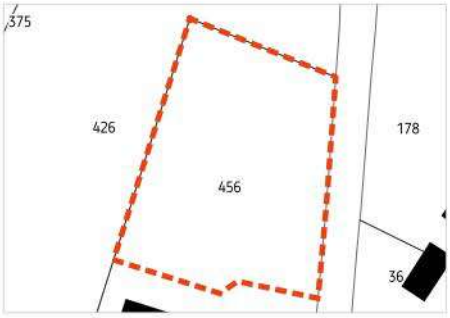
Les haies bocagères en limite du secteur seront préservées et renforcés **(2)**.

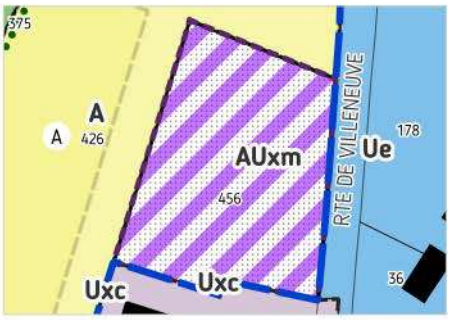
Un traitement paysager devra être réalisé en limite Sud et Sud-Est. Il devra se composer de haies bocagères aux essences locales pour assurer la continuité avec la trame bocagère existante **(3)**.



// SITE ET SITUATION

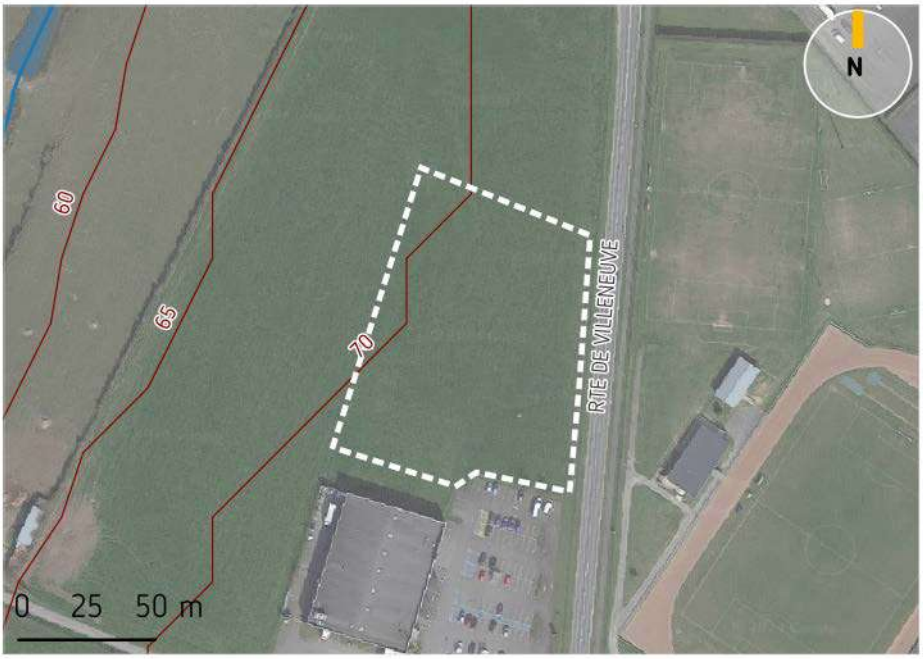






Le site constitue un espace d'extension situé au Nord de la commune de Condé-sur-Vire. Le parc d'activités II vient dans le prolongement du super U actuel.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités.

Il est bordé, à l'Est par la route de Villeneuve. Le site se compose d'une prairie enherbée ouverte sur le paysage lointain.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques. Le site a vocation à accueillir des activités économiques et des commerces qui ne sont pas des commerces de proximité rentrant en concurrence avec le centre-bourg de Condé-sur-Vire. Le site pourra accueillir le projet d'extension du super U.

_Aménagement :

L'accès se fera depuis le parking du super U **(1)**.

Des haies bocagères seront à créer sur les limites Est, Ouest et Nord, afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(2)** ouverte au Nord et Nord-Ouest et de créer un traitement paysager de qualité en limite avec la route de Villeneuve. Un traitement paysager est attendu sur la partie Sud-Est du secteur **(3)**.

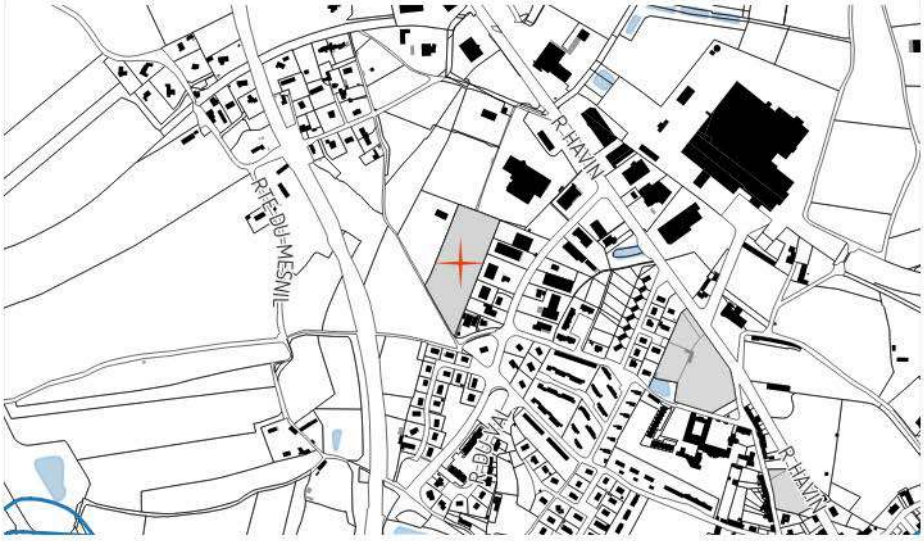


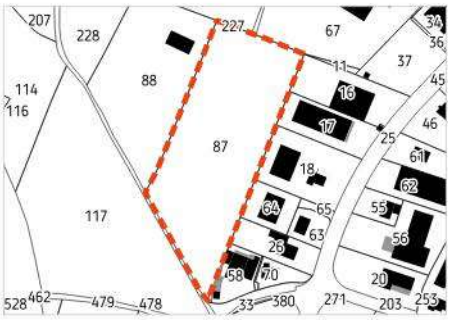
// SITE ET SITUATION

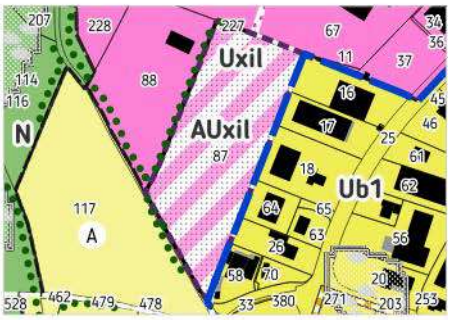
Commune : Condé sur Vire > site : 50139_eco_1

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Localisation : Extension // Surface : 1.24 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est de la commune de Condé-sur-Vire, à la frontière de la commune de Torigny-sur-Vire. Le parc d'activités La Détourbe au sein duquel il se trouve est traversé par la RD974 (rue Havin).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités La Détourbe. Il s'insère entre différentes activités artisanales et industrielles.

Il est bordé, au sud et à l'ouest, par des haies bocagères. Une stabulation occupe le sud-est du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

Le secteur étant prévu afin de permettre l'extension des entreprises existantes souhaitant s'agrandir, les accès se feront directement depuis l'arrière des parcelles des entreprises concernées **(1)**.

La haie bocagère au sud du secteur sera préservée afin de conserver les limites physiques existantes et d'assurer la transition avec la zone agricole **(2)**.

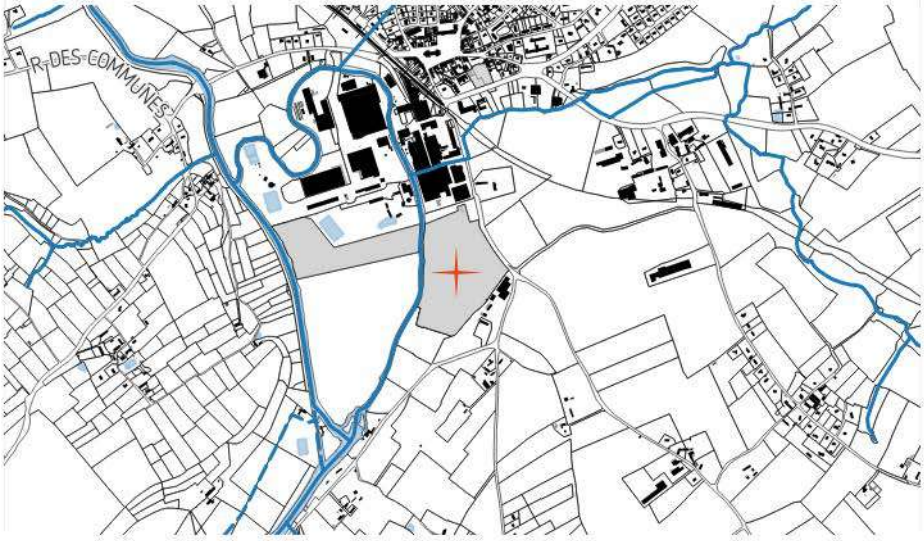


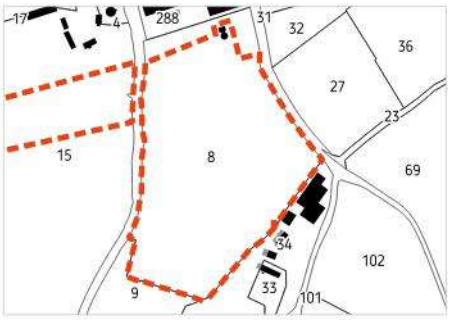
// SITE ET SITUATION

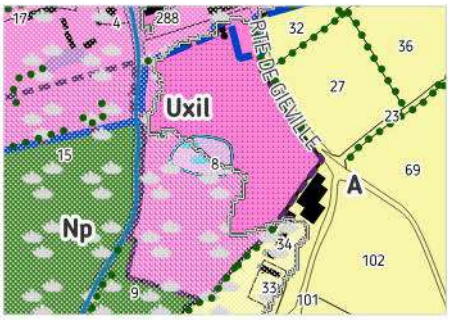
Commune : Condé sur Vire > site : 50139_eco_3

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé sur Vire

Localisation : Extension // Surface : 2.85 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Condé-sur-Vire, au sud de son centre-bourg. Il est bordé, à l'est, par la RD86 (route de Giéville).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités industrielles principalement occupée par l'entreprise Elle & Vire. La partie nord-est du secteur a d'ores et déjà partiellement été aménagée par l'entreprise afin d'y implanter un parc de stationnement.

La Vire longe sa limite ouest. Le site, à usage agricole et en pente vers l'ouest, constitue actuellement une prairie dont l'exploitation se situe au sud-est. Un projet de parc photovoltaïque avec maintien de l'activité agricole est en cours sur les parcelles environnantes, au sud et à l'ouest.

Le secteur est partiellement occupé par une zone humide.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis l'entreprise Elle & Vire au nord, **(1)**. Les accès agricoles seront conservés :

- pour la partie Est de l'OAP, depuis l'exploitation au sud-est **(2)** vers le futur parc photovoltaïque pour la partie Est de l'OAP.

- pour la partie Ouest de l'OAP, le long de la Vire **(3)**.

Une distance devra être assurée depuis la Vire. Un espace paysager pourra être aménagé à cet effet **(4)** et les haies longeant la Vire devront être préservées dans leur intégralité **(5)**. L'aménagement veillera également à l'implantation de haies :

- pour la partie Est de l'OAP, à l'est et au sud,

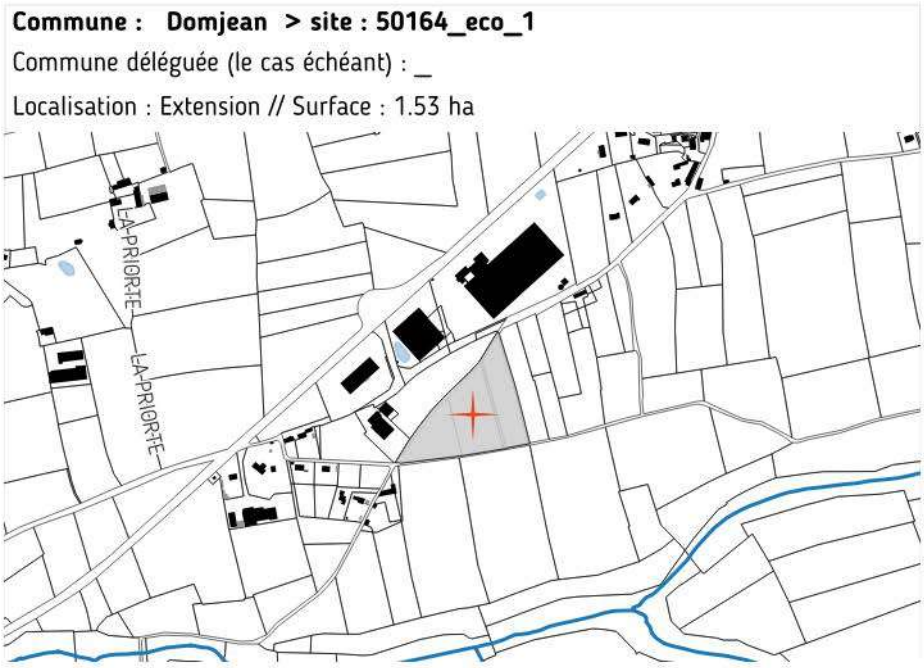
- pour la partie Ouest de l'OAP, au Sud-Ouest et en limite nord,

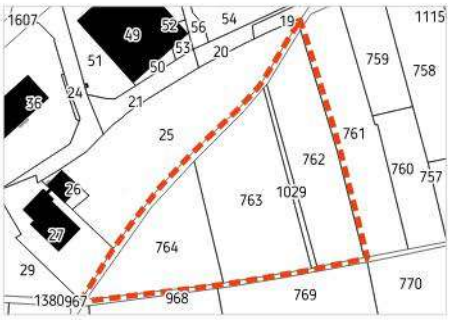
afin d'assurer la transition avec les secteurs environnants **(6)**.

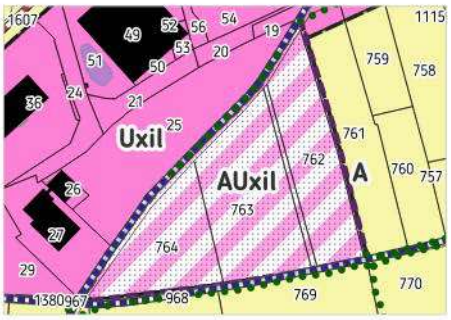
Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle a permis de délimiter de manière précise la zone humide au centre du secteur *(se référer au règlement graphique et à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe*). L'implantation des constructions devra prévoir son évitement et l'aménagement d'un espace vert à cet endroit devra garantir sa préservation et veillera à ne pas l'altérer **(7)**.



// SITE ET SITUATION

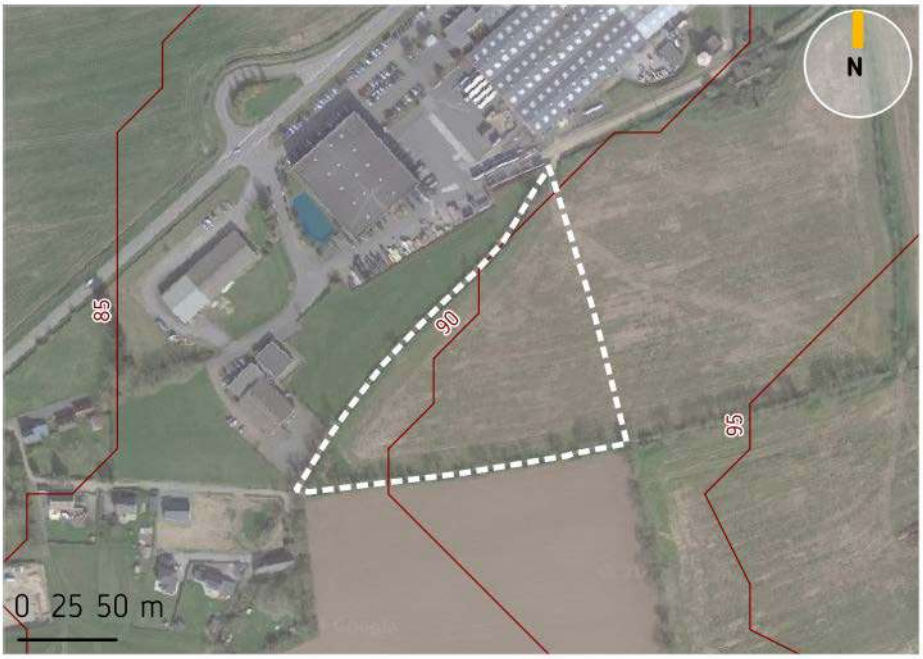






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-ouest de la commune de Domjean. Il se trouve à proximité de la RD13 et il est bordé, au nord et au sud, par deux chemins inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée,

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités industrielles La Campagne.

Il est bordé, de toutes parts, par des haies bocagères, sauf à l'est, où il est ouvert sur la zone agricole. Aucune voie ne dessert actuellement le site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

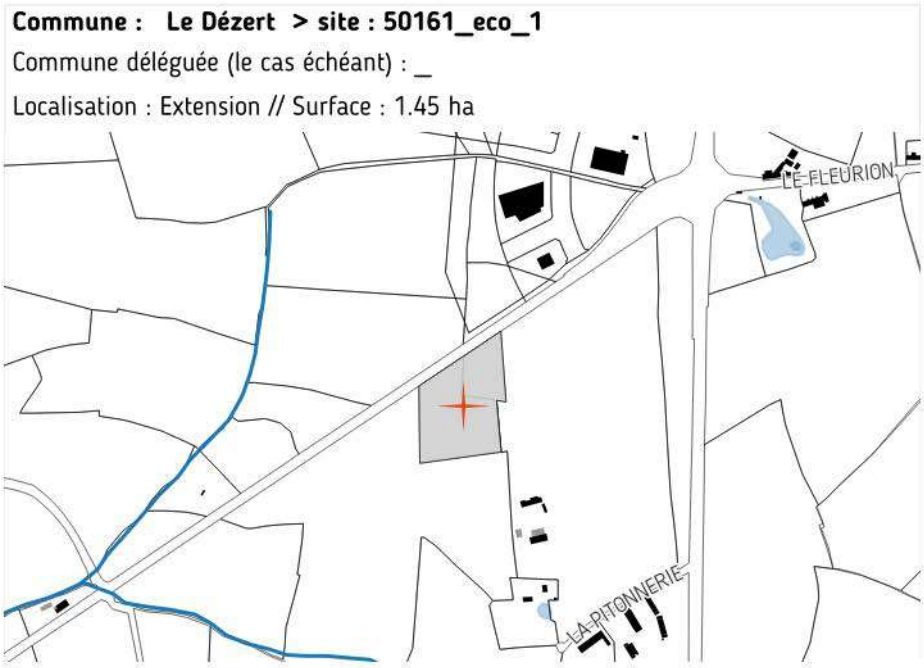
_Aménagement :

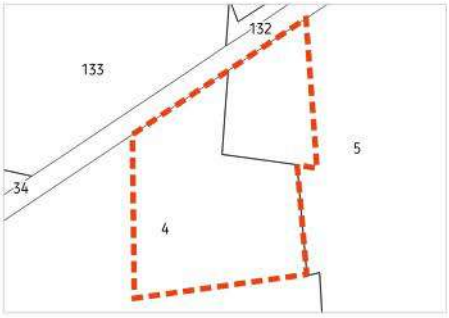
L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte de la zone d'activités La Campagne. La création d'une voie à travers la parcelle riveraine, au nord, devra alors être envisagée **(1)**.

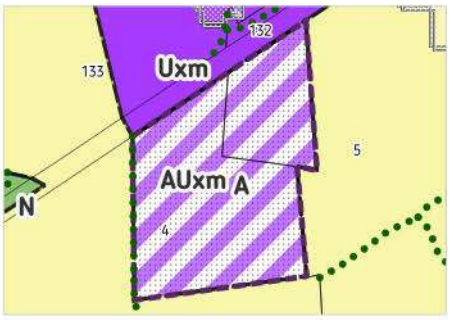
Les haies bocagères existantes seront préservés afin de conserver les limites physiques existantes et l'environnement du site **(2)**. La haie au nord devra être préservée dans la mesure du possible, ou compensée dans le cas contraire **(3)**. L'aménagement veillera également à l'implantation d'une haie à l'est, afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(4)**.



// SITE ET SITUATION

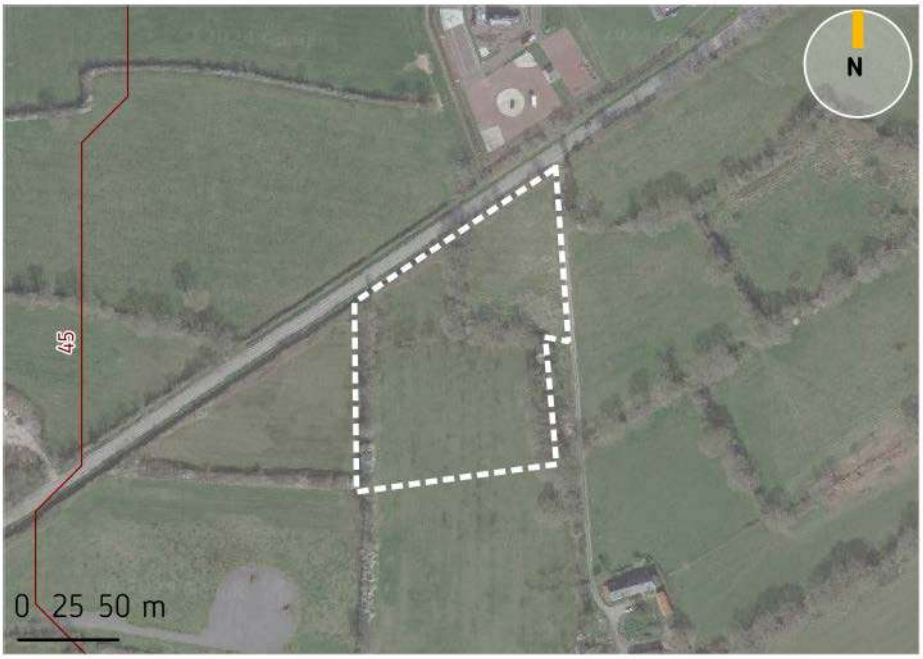






Le site constitue un espace d'extension situé au nord-est de la commune du Dézert. Il est bordé, au nord, par la RD8, et à l'est, par un chemin rural desservant un corps de ferme.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension de la zone d'activités en développement de l'autre côté de la RD8.

Il est bordé, de toutes parts, par des haies bocagères, sauf au sud, où il est ouvert sur la zone agricole. Une haie bocagère occupe également le secteur en son coeur. Un talus planté le sépare de la voirie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la RD8. Afin de limiter les accès sur la route départementale, l'accès sera pensé en commun avec l'accès de la zone Uxm au nord, de l'autre côté de la voie, et nécessitera des aménagements spécifiques **(1)**.

Un recul devra être assuré entre les constructions et la voirie. Un aménagement paysager pourra être prévu à cet effet **(2)**. Le talus et la haie bocagère existante seront préservés afin de conserver les limites physiques existantes **(3)**. De même, à l'est et à l'ouest, les haies bocagères existantes seront préservées tant que possible **(4)**. L'aménagement veillera également à l'implantation de haies là où elles sont aujourd'hui absentes, afin d'assurer la transition avec la zone agricole **(5)**. Par ailleurs, abattage de la haie bocagère centrale devra être compensée.

Compte tenu de l'environnement dans lequel le secteur s'inscrit, le projet d'aménagement veillera préférentiellement à garantir 50% de pleine terre.

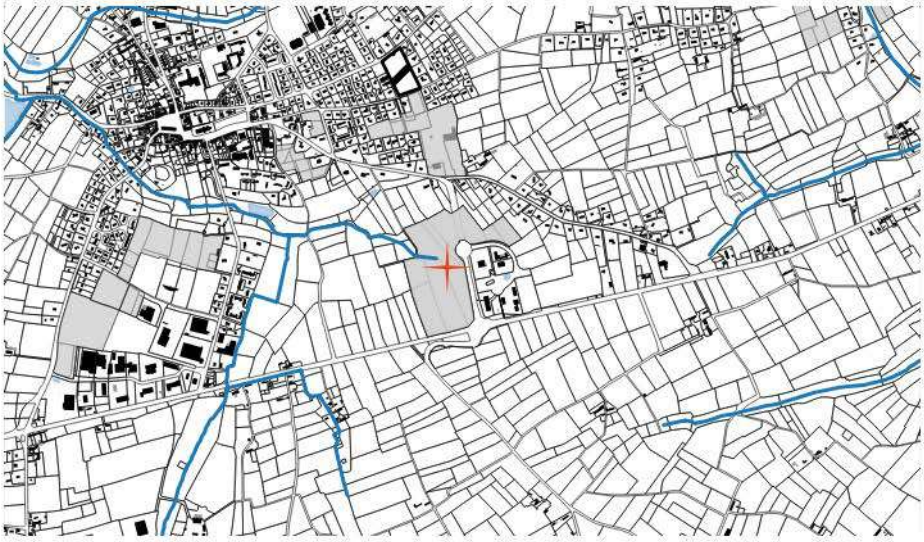


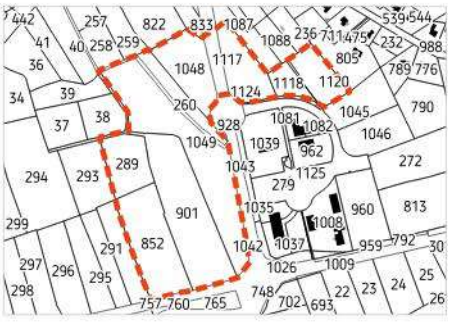
// SITE ET SITUATION

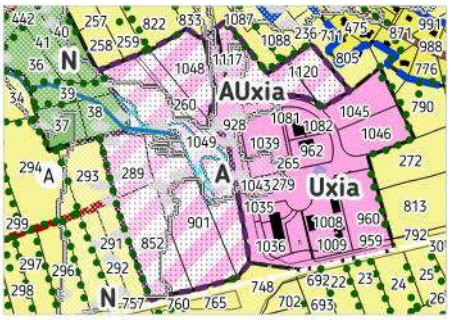
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_eco_0

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Extension // Surface : 8.16 ha

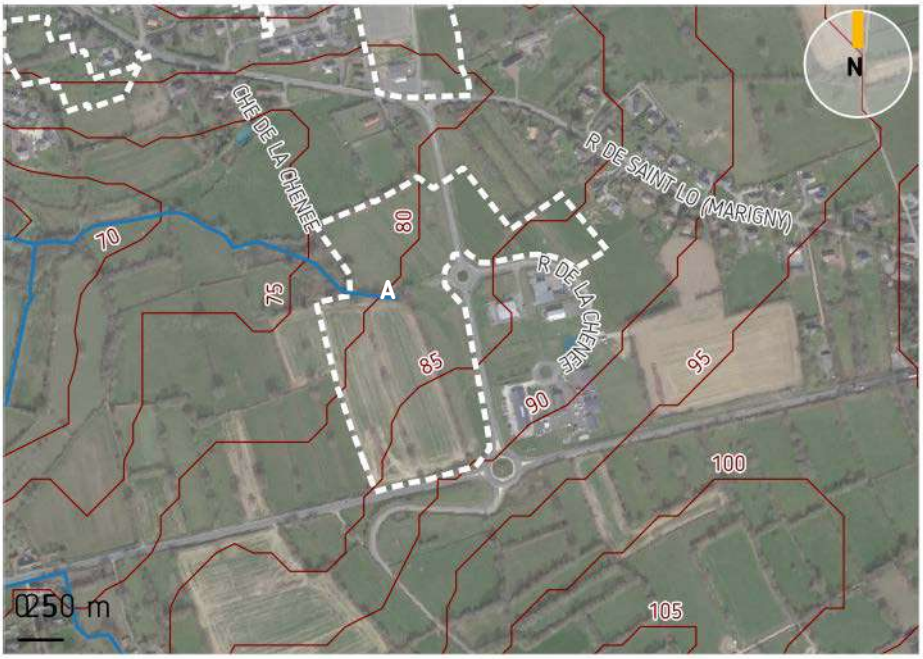






Le site constitue un espace d'extension situé à la limite sud de la commune de Marigny-le-Lozon, et au sud-est du centre-bourg de la commune déléguée de Marigny. Il est bordé, au sud, par la RD972 et à l'est, par la RD53.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension du parc d'activités de la Chenée, de l'autre côté de la RD53, et accueillant diverses activités artisanales.

Il est accessible depuis la RD53 qui le divise en deux secteurs, est et ouest. Le secteur ouest est desservi depuis l'amorce de voirie aménagée à la sortie du rond-point. Le secteur est est desservi par la rue de la Chenée, desservant les entreprises existantes du parc d'activités de la Chenée.

Quelques haies bocagères bordent le secteur, notamment au nord.

Une zone humide occupe partiellement le secteur, le long d'un cours d'eau temporaire débutant au niveau de la haie au nord-ouest du secteur **(A)**.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite ''Loi Barnier'' (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques. Un projet est en cours sur ce secteur, un permis d'aménager a d'ores et déjà été déposé sur une section de la partie ouest du secteur.

_Aménagement :

L'urbanisation du site de projet se fera en trois phases de réalisation : une première phase ① au sud-est ; une seconde phase ② au nord, répartie de part et d'autre de la RD53 ; et enfin, dans un troisième temps, une dernière phase au sud-ouest du site de projet ③.

Pour la phase ①, l'accès au secteur se fera directement par l'amorce de voirie créée à cet effet depuis le rond-point de la RD53 **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu. Un espace de retournement des véhicules devra être prévu dans l'aménagement **(2)**, ainsi qu'une amorce de voirie ou un espace réservé à la desserte future du secteur ③ **(3)**. Des liaisons douces pourront être prévues **(4)** pour assurer la connexion avec le bourg au nord-ouest et la future piste cyclable le long de la RD53. Pour la phase ②, l'accès se fera directement depuis la rue de Chenée desservant les entreprises existantes. Pour la phase ③, l'accès se fera par l'espace réservé et prévu à cet effet sur le secteur ①.

Un recul de 25m sera assuré depuis la RD972, au sud, et un alignement arboré viendra renforcer ce recul **(5)**. Les haies bocagères existantes seront préservées autant que possible, voire renforcées **(6)**. L'aménagement veillera également à l'implantation de nouvelles haies au sein de l'opération, afin d'en assurer une certaine qualité paysagère **(7)**, et en limite du secteur, afin d'assurer la transition harmonieuse avec la zone agricole et/ou la voirie **(8)**. Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle a permis de délimiter de manière précise la zone humide au nord-ouest du secteur *(se référer au règlement graphique et à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe*). L'implantation des constructions devra prévoir son évitement et l'aménagement d'un espace vert à cet endroit devra garantir sa préservation et veillera à ne pas l'altérer **(9)**.

Dans le cas ou un seul porteur de projet souhaiterait implanter une activité unique le schéma d'aménagement proposé ne s'imposera pas sur ce périmètre, cependant toutes les haies existantes et prévues devront faire l'objet d'une compensation, soit la plantation sur le périmètre de la zone d'activité selon la règle suivante :

Dans les haies à planter et les haies existantes, nous partirons du postulat qu'il y avait compter 1 arbre tous les 10 Ml et un arbuste tous les mL- Il faudra donc replanter :

- à minima 2 arbres pour 1 dans une force minimale de 12/14 , en motte grillagée
- à minima 2 arbustes pour 1 arbuste, en racine sur une hauteur minimale de 60cm ou en container 3L

La zone humide sera déplacée et compensée sur le terrain Nord.



Extrait du permis d'aménager
(présenté à titre indicatif)

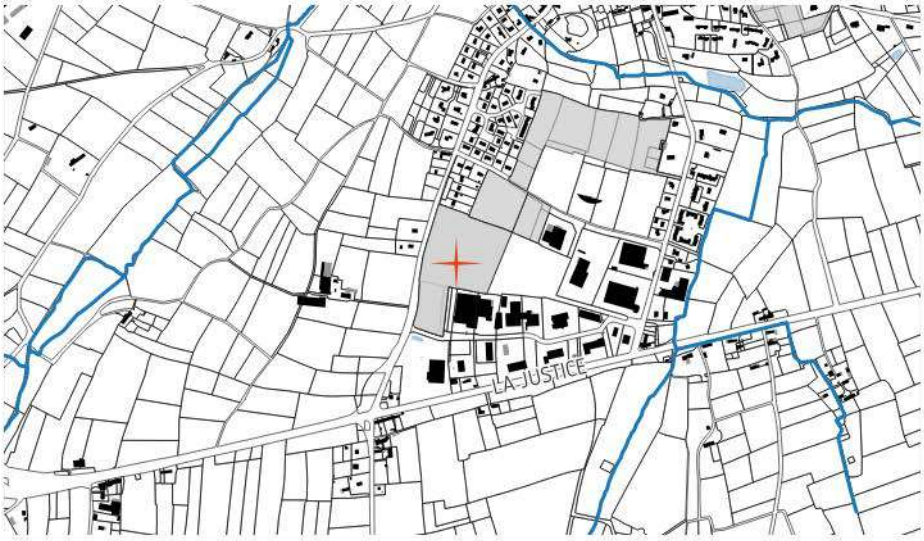


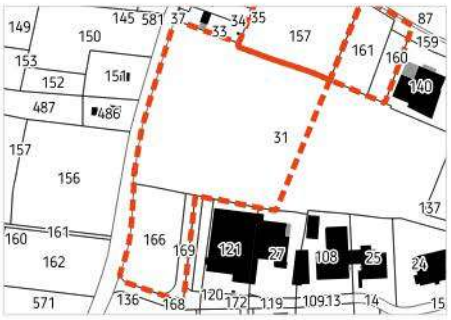
// SITE ET SITUATION

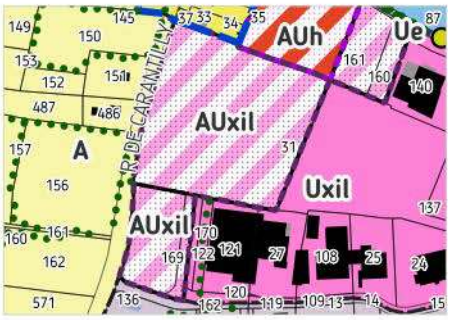
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_eco_10

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Extension // Surface : 3.34 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à la limite sud de la commune de Marigny-le-Lozon, et au sud-ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Marigny. Il est bordé, à l'ouest, par la RD29 (rue de Carantilly) et au sud, par la rue de la Chaponnière, desservant la zone d'activités de la Chevalerie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension du parc d'activités de la Chevalerie accueillant diverses activités, commerciales au sud et industrielles au nord, dont l'entreprise du groupe Techneau. Il s'insère au sud d'une zone d'habitat pavillonnaire et d'un futur secteur de projet visant à accueillir de l'habitat.

La partie nord du site borde la parcelle du groupe Techneau qui prévoit son agrandissement sur ce secteur de projet. La partie sud du site est accessible depuis la rue de la Chaponnière.

Une haie bocagère sépare les deux secteurs de projet, et une seconde sépare le site de la futur zone d'habitations au nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès à la partie nord du site de projet se fera directement depuis la parcelle du groupe Techneau **(1)**, celui-ci prévoyant son agrandissement. L'accès à la partie sud se fera depuis la voie de desserte du parc d'activités de la Chevalerie (rue de la Chaponnière) **(2)**, elle-même connectée à la RD29.

La haie bocagère de séparation entre les parties sud et nord sera préservée, voire renforcée **(3)** afin de préserver les limites physiques existantes entre les différentes activités. La haie bocagère existante au nord du secteur sera également préservée afin d'assurer la transition avec les futures habitations et d'en limiter les éventuels vis-à-vis **(4)**. À l'ouest, l'aménagement veillera à l'implantation de haies bocagères le long de la voie, afin de participer à l'insertion paysagère des futures constructions **(5)**.



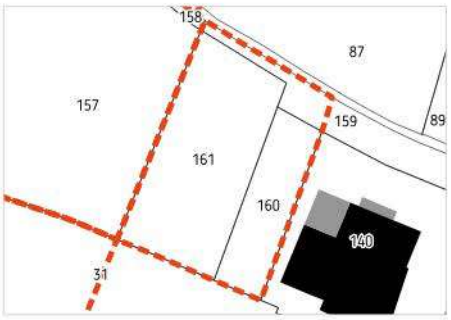
// SITE ET SITUATION

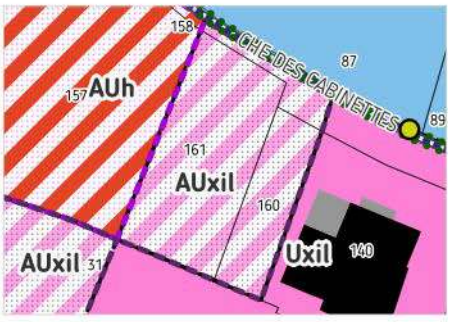
Commune : Marigny Le Lozon > site : 50292_eco_11

Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny

Localisation : Extension // Surface : 0.54 ha







Le site constitue un espace d'extension situé à la limite sud de la commune de Marigny-le-Lozon, et au sud-ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Marigny. Il est bordé, au nord, par le chemin des Cabinettes, sentier piéton inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et à l'est, par une des voies de desserte de la zone d'activités de la Chevalerie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension du parc d'activités de la Chevalerie accueillant diverses activités. Il s'insère à l'est d'un futur secteur de projet visant à accueillir de l'habitat et au sud d'une zone d'équipements (stades de football).

Le site est bordé de toutes parts par des haies bocagères, séparant le secteur du chemin des Cabinettes et des autres entreprises, sauf à l'ouest, où il est ouvert sur une prairie enherbée, qui constitue le site d'une future opération d'habitat. Il est desservi, au nord-est, par la voie de desserte des activités environnantes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

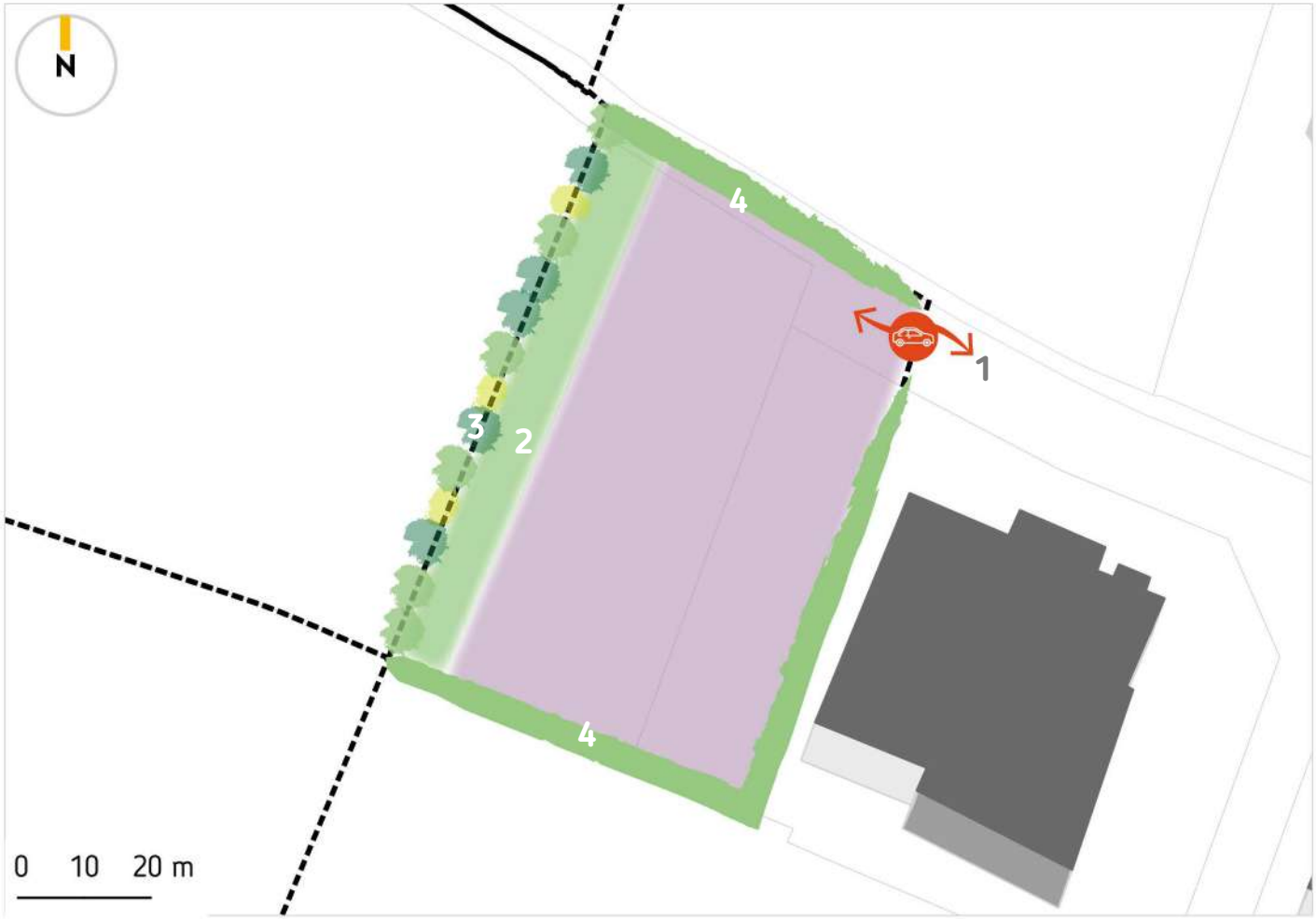
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte existante au nord-est et connectée à la RD399 (route de Quibou) **(1)**.

Les constructions veilleront à s'implanter en respectant une certaine une distance avec le secteur de projet d'habitat à l'ouest **(2)**. Un aménagement paysager pourra être prévu et une haie bocagère devra être plantée, afin d'assurer la transition avec les futures habitations et d'en limiter les éventuels vis-à-vis **(3)**. Les haies bocagères existantes devront être conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes avec le chemin des Cabinettes et les entreprises aux abords **(4)**.

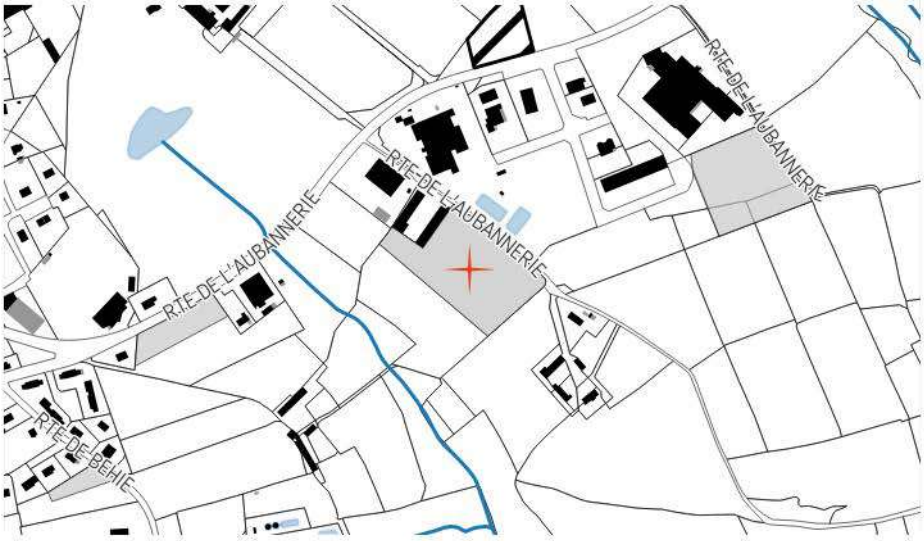


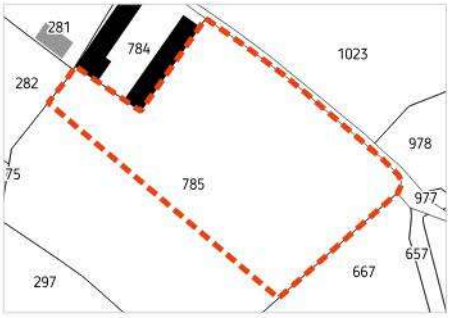
// SITE ET SITUATION

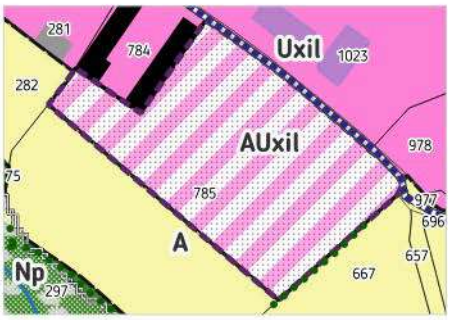
Commune : Moyon-Villages > site : 50363_eco_8

Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon

Localisation : Extension // Surface : 1.17 ha

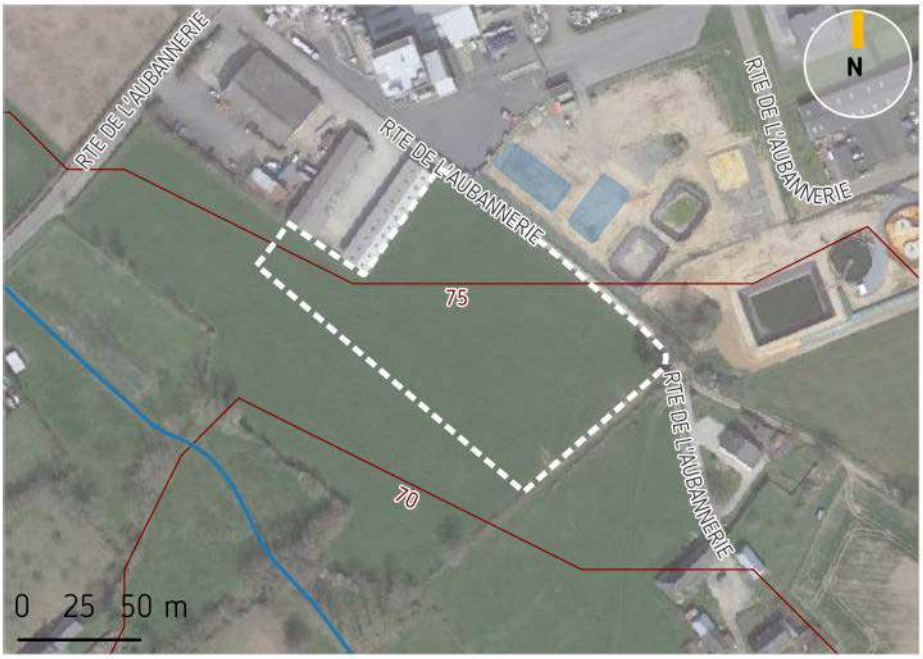






Le site constitue un espace d'extension situé au coeur de la commune de Moyon-Villages, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Moyon. Il est bordé, au nord-est, par un chemin rural connecté à la RD27 (route de l'Aubannerie) et inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension du parc d'activités de la Busnouvière, accueillant diverses activités, artisanales et industrielles, dont l'entreprise industrielle Délicelait qui se trouve à proximité directe.

Il est accessible depuis le chemin rural, desservant les activités en amont et les constructions à l'arrière du parc d'activités. Il est ouvert sur la partie sud-ouest de la parcelle inscrite en zone agricole.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

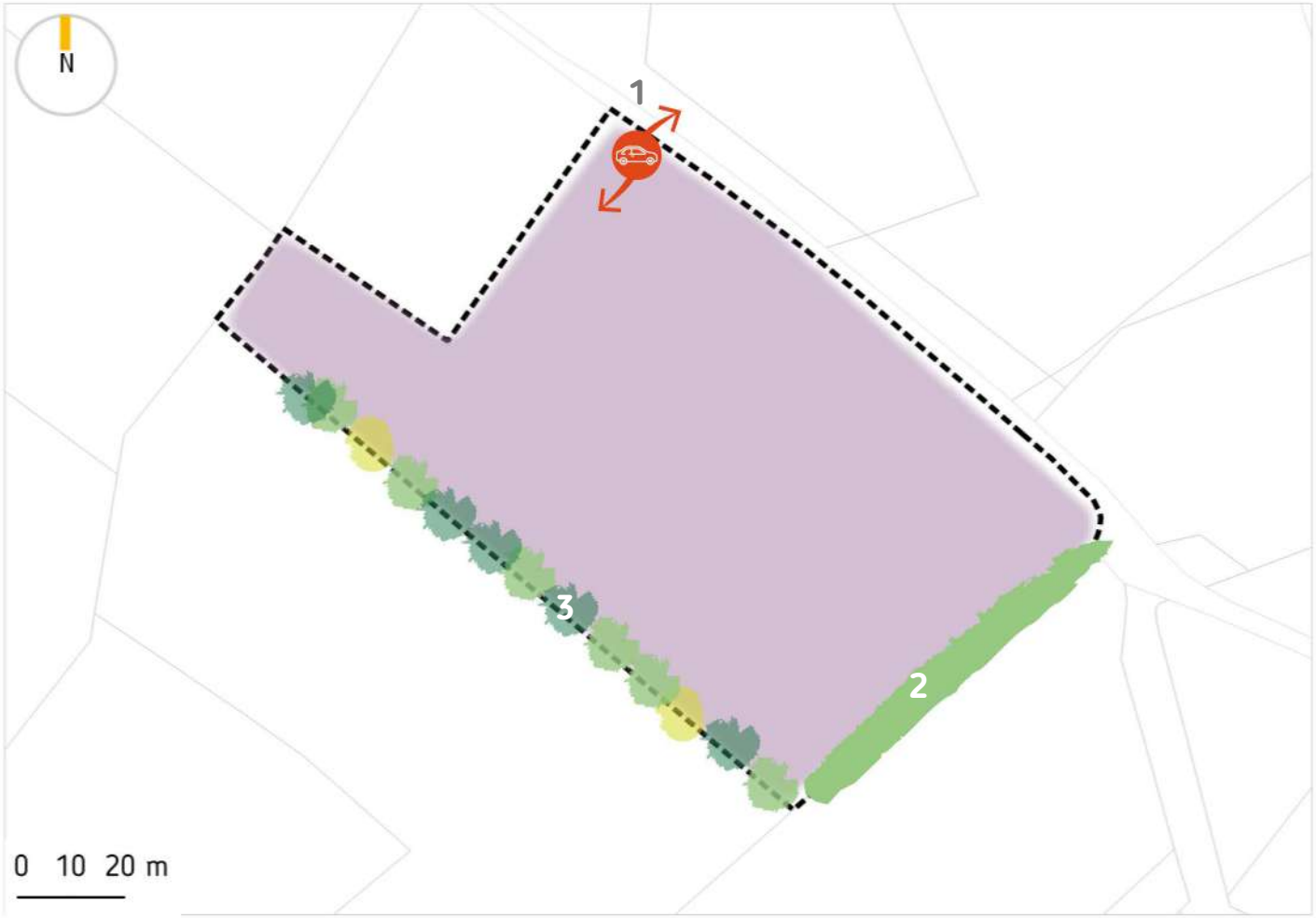
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

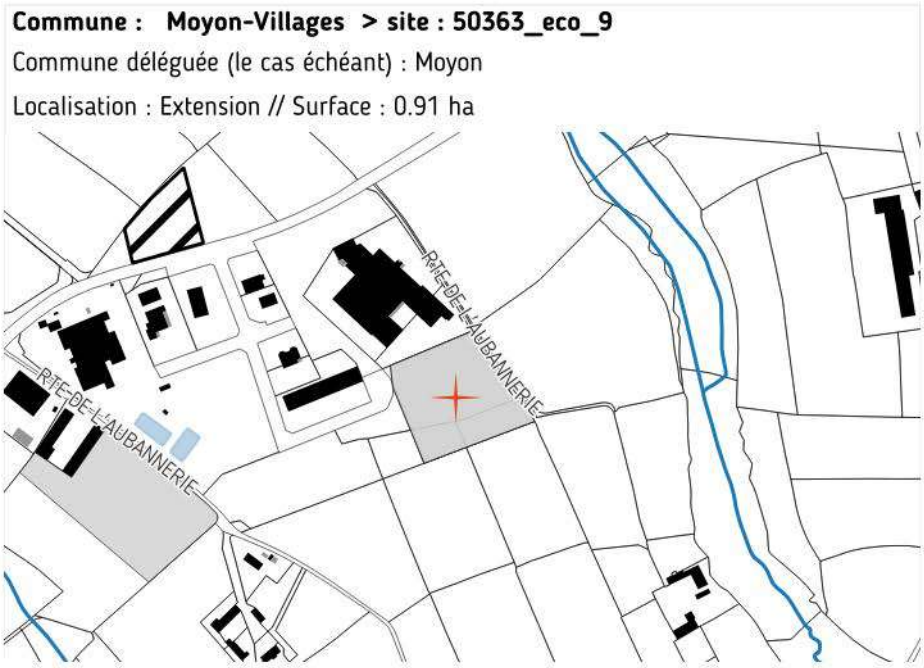
_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte existante au nord-est et connectée à la RD27 (route de l'Aubannerie) **(1)**.

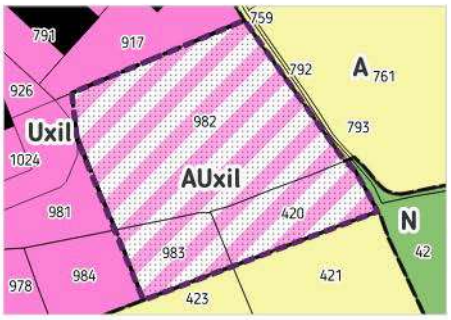
La haie au sud sera replantée et renforcée **(2)** afin de limiter les vis-à-vis avec l'habitation riveraine. À l'ouest, l'aménagement veillera à l'implantation d'une haie bocagère afin d'assurer la transition harmonieuse avec la prairie enherbée **(3)**.



// SITE ET SITUATION

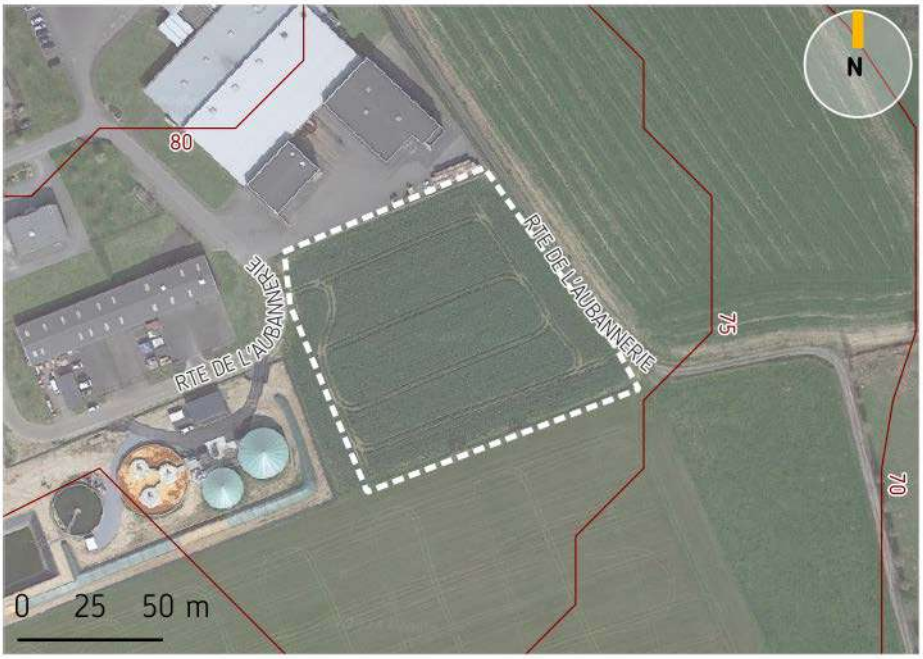






Le site constitue un espace d'extension situé au coeur de la commune de Moyon-Villages, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Moyon. Le parc d'activités dans lequel il s'inscrit est bordé, au nord, par la RD27 (route de l'Aubannerie) et inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension du parc d'activités de la Busnouvière, accueillant diverses activités, artisanales et industrielles.

Il est accessible depuis la voie de desserte du parc d'activités. Il est ouvert au sud sur une zone agricole dégagée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

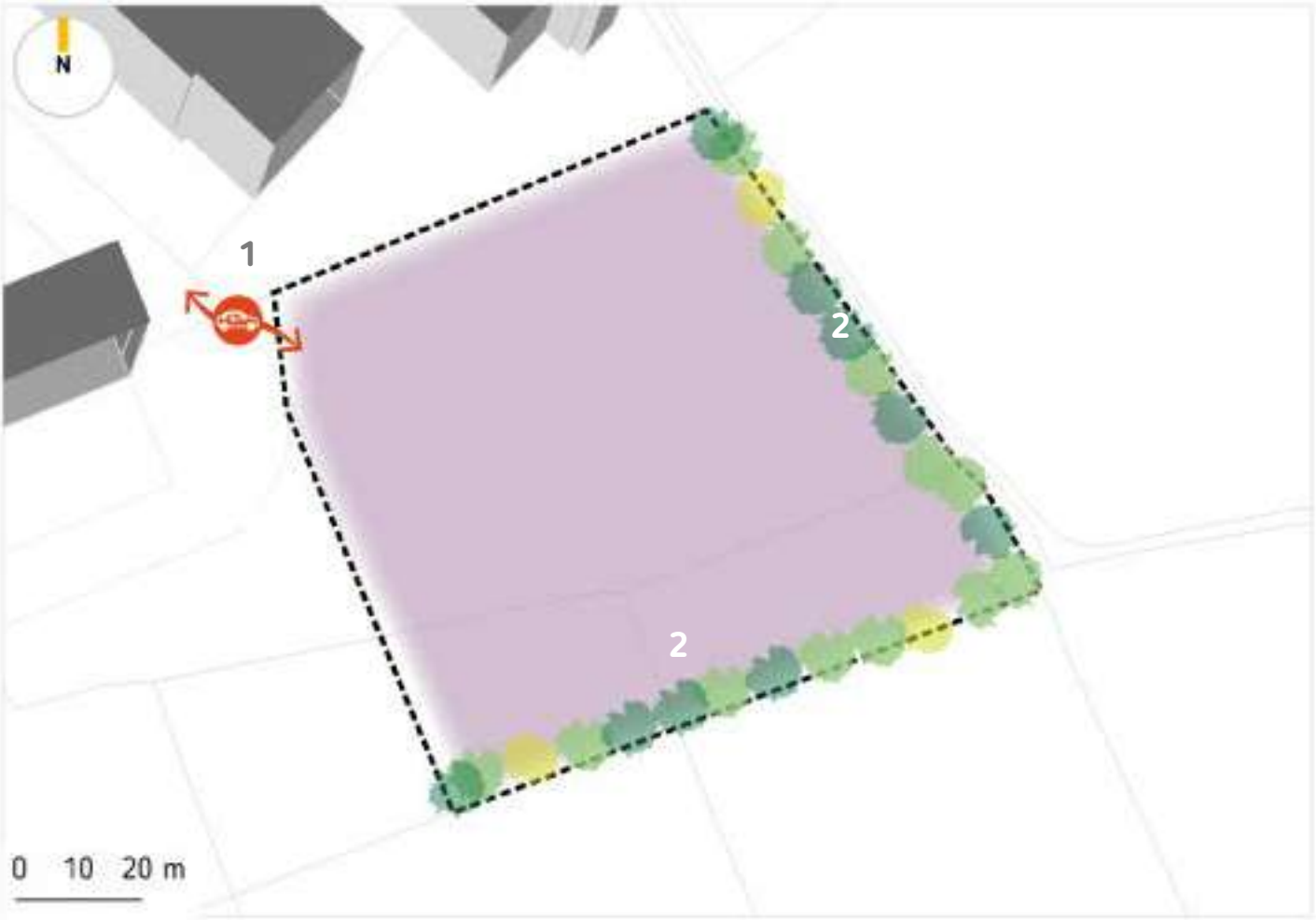
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

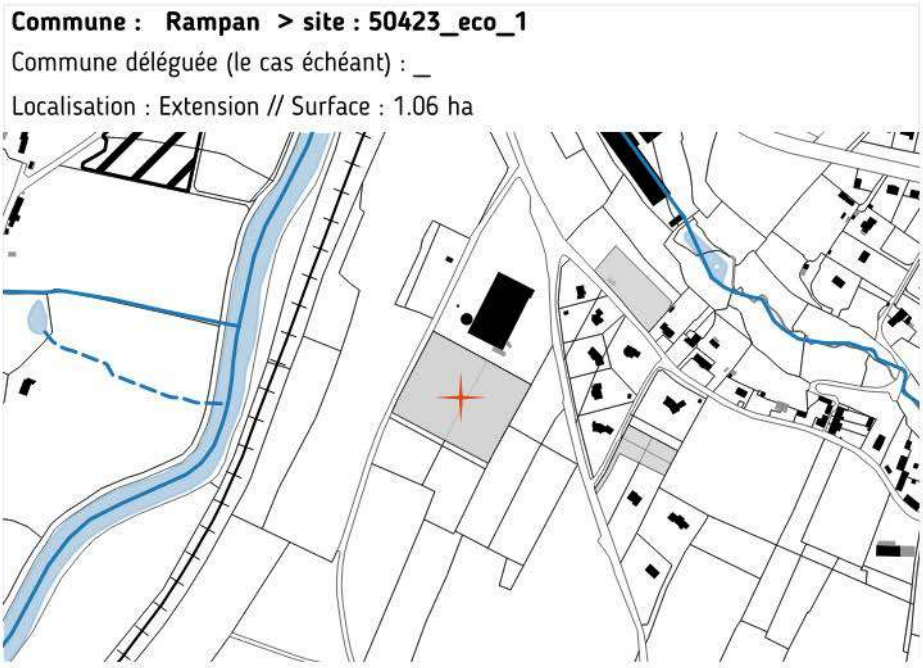
_Aménagement :

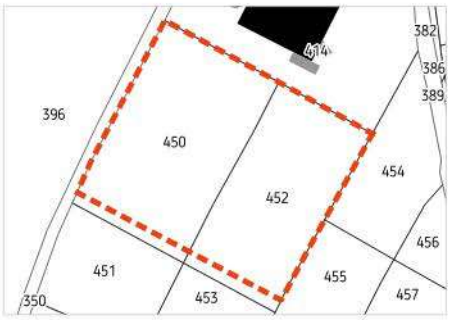
L'accès au secteur se fera, au nord-ouest, directement depuis la voie de desserte du parc d'activités de la Busnouvière **(1)**.

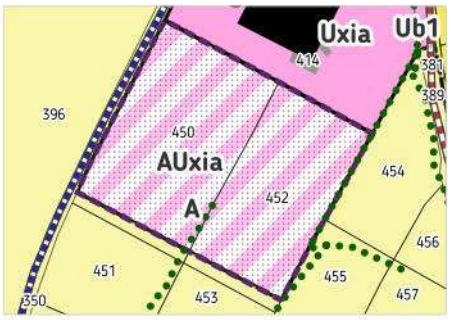
L'aménagement veillera à l'implantation de haies bocagères, au sud et à l'est, afin d'assurer la transition harmonieuse la zone agricole **(2)**.



// SITE ET SITUATION

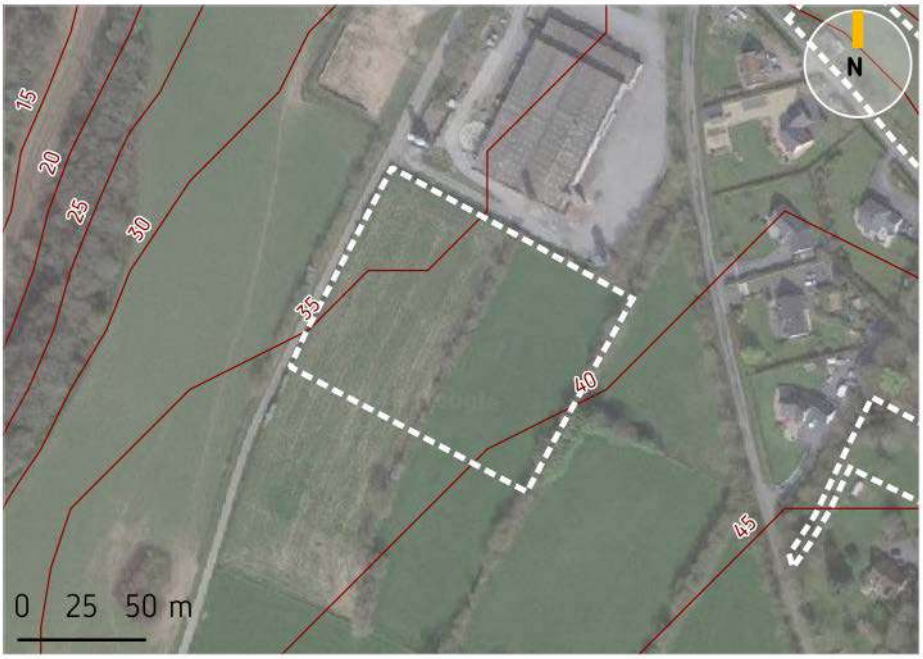






Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Rampan. Il est bordé, à l'est, par la RD447, et se trouve à proximité de la voie ferrée longeant la Vire à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension au sud de l'activité existante (Coopérative du Creully).

Il est bordé, au nord, par une haie séparative, et à l'est et à l'ouest, par des haies bocagères. Il est également traversé par une haie bocagère en son coeur. Il est ouvert sur la zone agricole au sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

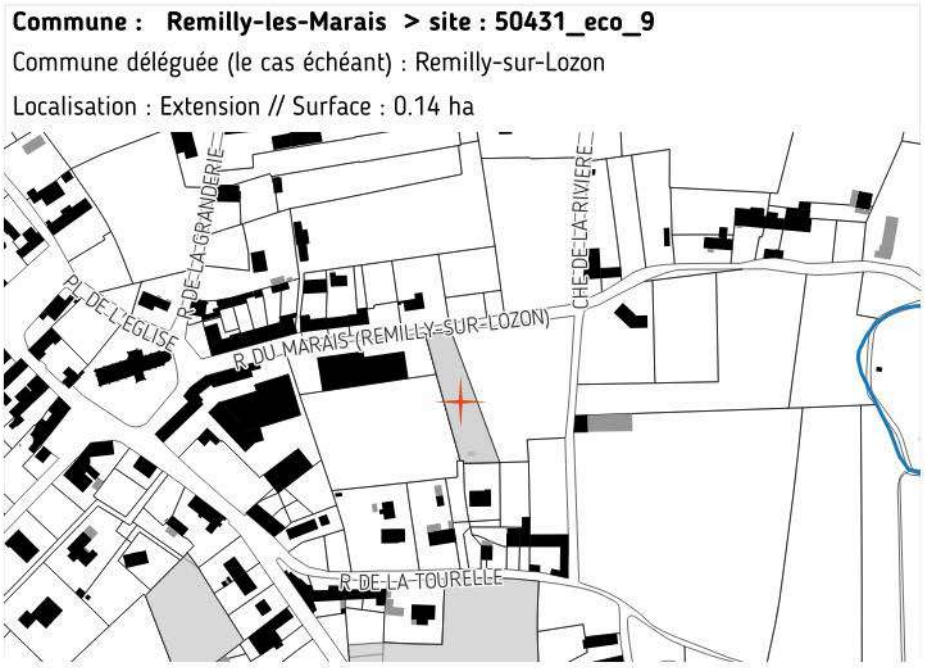
_Aménagement :

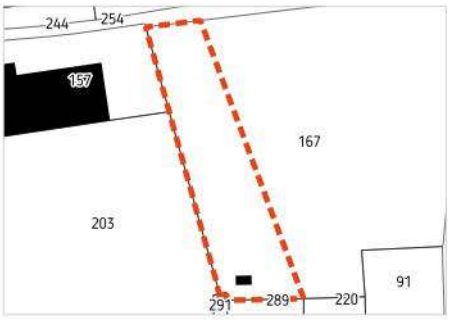
L'accès au secteur se fera directement depuis la parcelle de la Coopérative du Creully, par un prolongement de sa voie de desserte **(1)**.

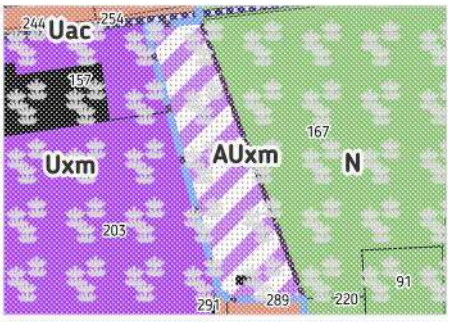
Les haies existantes seront préservées autant que possible **(2)**. Au sud, l'aménagement veillera à l'implantation d'une haie bocagère afin d'assurer la transition harmonieuse avec la zone agricole **(3)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au coeur de la commune de Remilly-les-Marais, et à l'est du centre-bourg de la commune déléguée de Remilly-sur-Lozon. Il est bordé, au nord, par la rue du Marais.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension à l'est de l'activité existante.

Il est bordé, au nord, par une talus planté qui le sépare de la voirie et, au sud, et à l'ouest, par une haie bocagère. Il est ouvert sur une prairie enherbée à l'est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

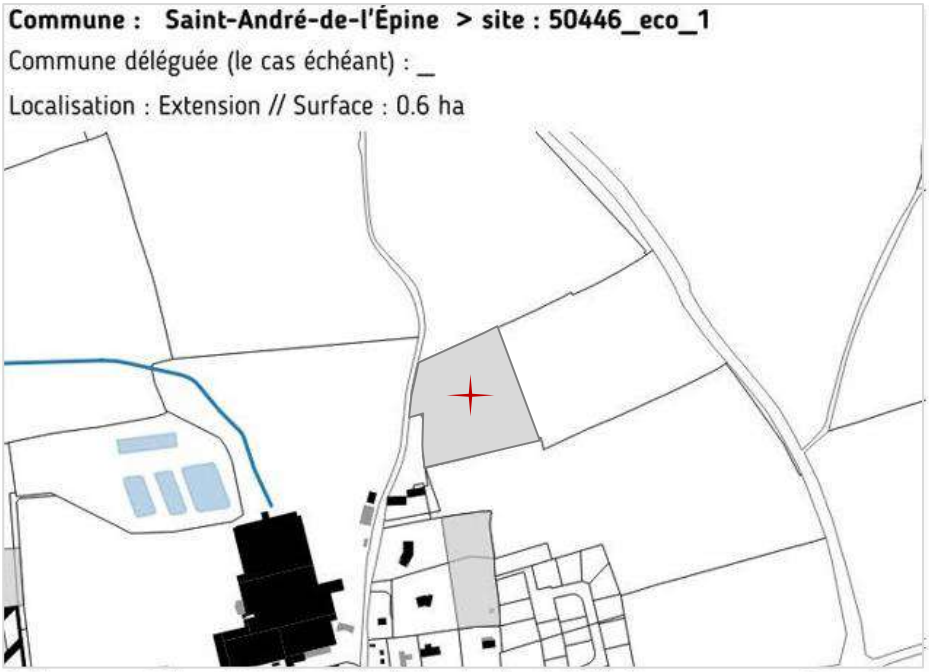
_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la parcelle de l'entreprise existante, par un prolongement de sa voie de desserte **(1)**.

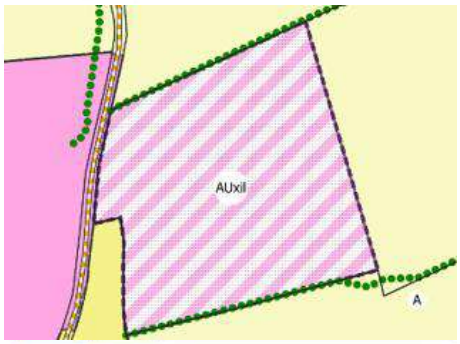
Le talus au nord sera préservé **(2)** et la haie au sud sera renforcée **(3)** afin de limiter les vis-à-vis avec l'habitation riveraine. À l'est, l'aménagement veillera à l'implantation d'une haie bocagère afin d'assurer la transition harmonieuse avec la prairie enherbée **(4)**.



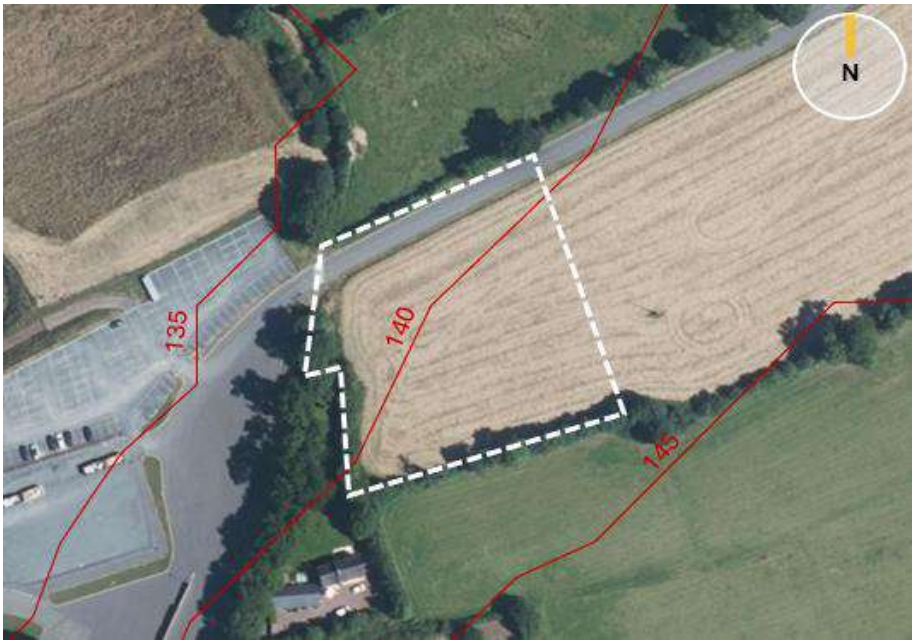
// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au Nord du bourg de St-André-de-L'Épine, à proximité de l'entreprise Saint André du Plastique. Le secteur est desservi par l'impasse de Balleroy qui déssert l'entreprise, en limite Nord du secteur



De type AUxm, le site vient en extension à l'est de l'activité existante.

Il est bordé, au Sud et à l'Ouest par une haie bocagère. On note à proximité la présence à l'Ouest d'un ancien chemin creux. En limite Nord s'inscrit une voirie existante, l'impasse Balleroy, bordée d'une haie bocagère sur sa rive Nord.

Le secteur Fait partie d'une prairie enherbée.

// DEsCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAgEMENT ET DE PROgRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

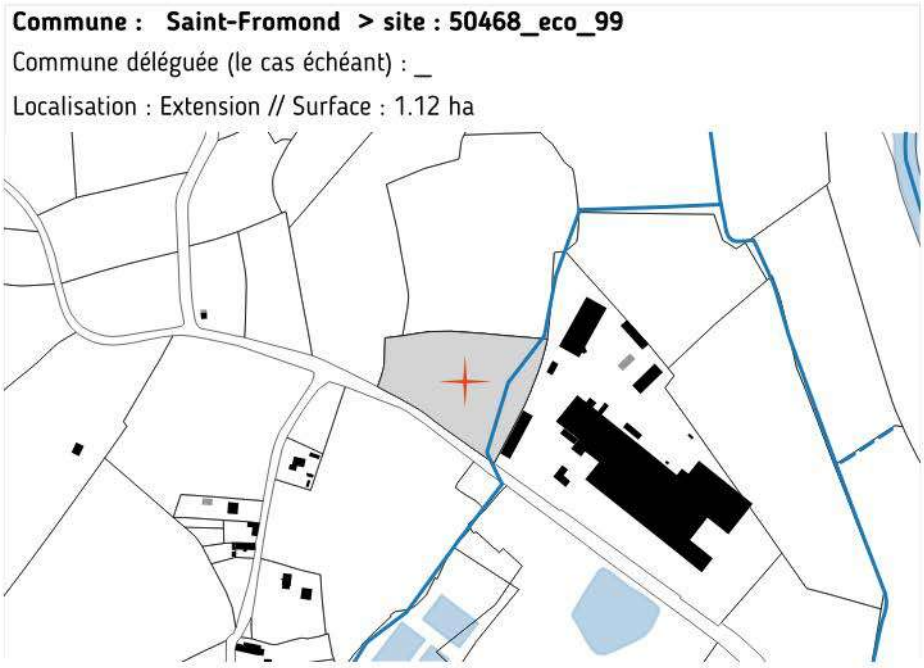
L'accès au secteur se Fera directement depuis l'impasse de Balleroy par le Nord **(1)**.

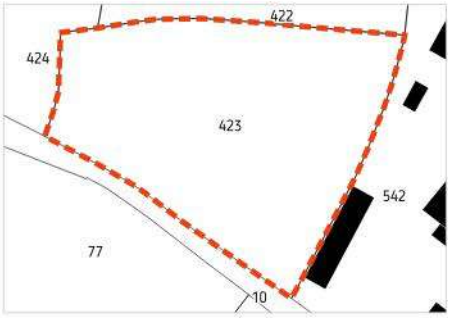
Les linéaires de haies bocagères plantées existantes seront préservées en limite Sud, Nord et Ouest **(2)**.

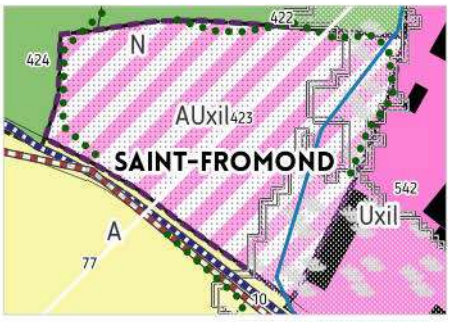
Une haie sera à créer sur la limite Est, elle devra être composée d'essences identiques à celles composants les haies bocagères environnantes **(3)**.



// SITE ET SITUATION

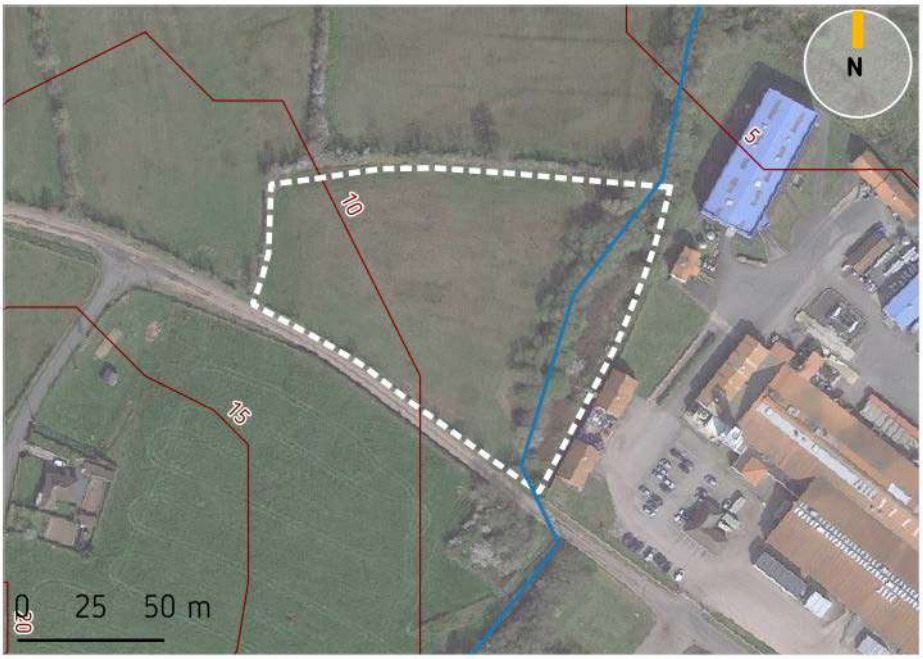






Le site constitue un espace d'extension situé au Nord du bourg de St-André-de-L'Épine, à proximité de l'entreprise Saint André du Plastique. Le secteur est desservi par l'impasse de Balleroy qui déssert l'entreprise, en limite Nord du secteur

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension à l'est de l'activité existante.

Il est bordé, au Sud et à l'Ouest par une haie bocagère. On note à proximité la présence à l'Ouest d'un ancien chemin creux. En limite Nord s'inscrit une voirie existante, l'impasse Balleroy, bordée d'une haie bocagère sur sa rive Nord.

Le secteur fait partie d'une prairie enherbée.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques, l'extension de l'entreprise existante située en limite Est.

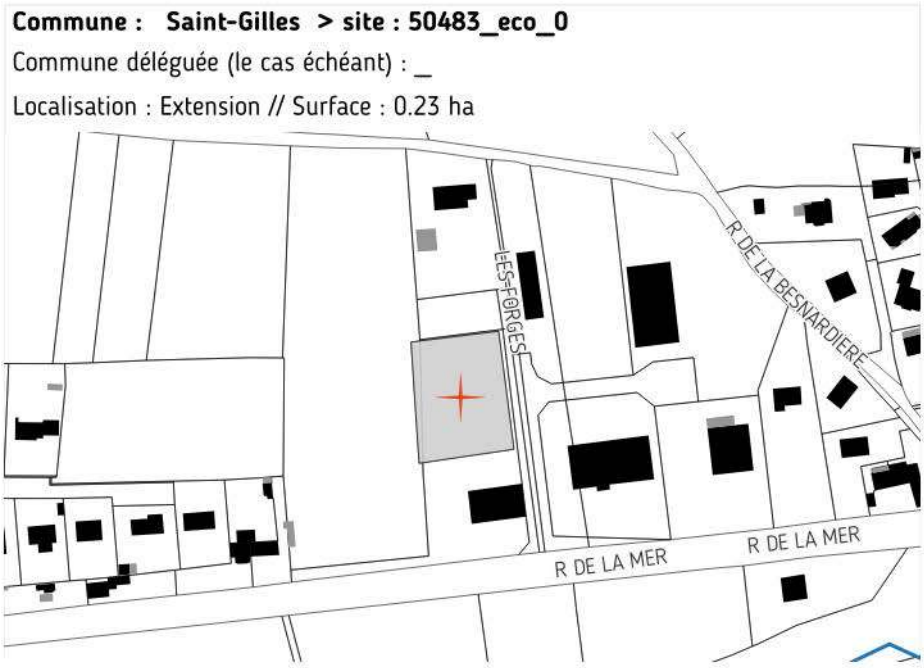
_Aménagement :

L'accès au secteur se fera dans la mesure du possible et de préférence, depuis le terrain de l'entreprise située en limite Est **(1)**. La création d'accès donnant directement sur la RD445 seront à éviter.

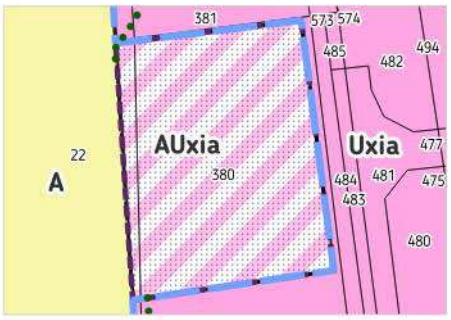
Les linéaires de haies bocagères plantées existantes seront préservées en limite Sud, Nord et Ouest **(2)**. Un cours d'eau sépare le secteur du terrain de l'entreprise en limite Est, Les rives sont végétalisées. L'aménagement d'une voirie de desserte devra prendre en compte le contexte environnemental **(3)**. Le terrain présente une pente marquée avec la partie basse située en partie Est et la partie haute située à l'Ouest. L'implantation des bâtisses devra prendre en compte la topographie naturelle du site **(4).**



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'ouest du centre-bourg de la commune de Saint-Gilles. Il est bordé, à l'est, par la voie de desserte du parc d'activités des Forges.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site s'insère au sein du parc d'activités des Forges, composé essentiellement d'activités artisanales. Bien desservi par la RD972 (rue de la Mer), le parc d'activités se trouve à 400m du centre-bourg de Saint-Gilles.

Une haie existante sépare le site de la zone agricole à l'ouest.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

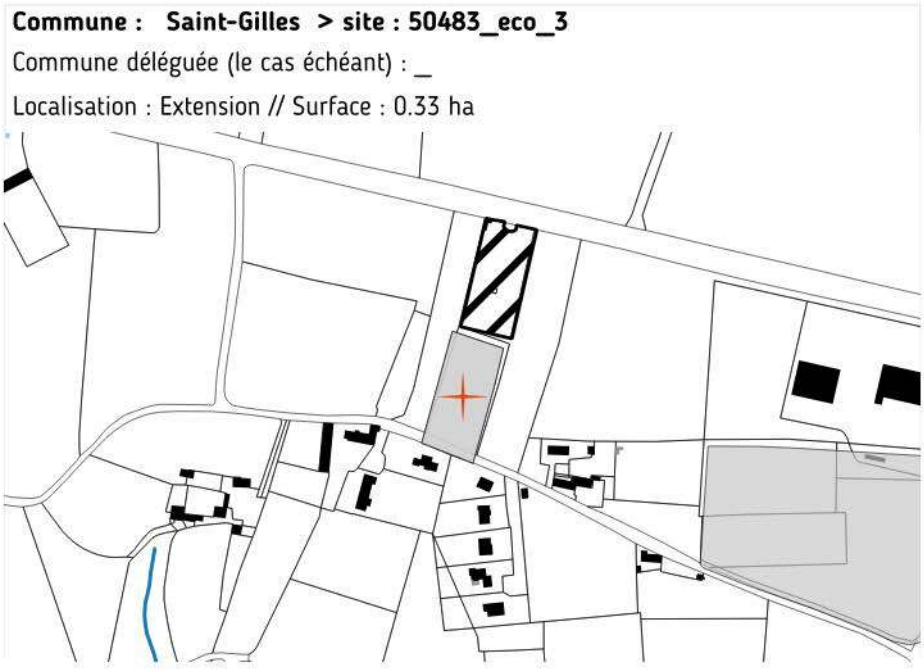
_Aménagement :

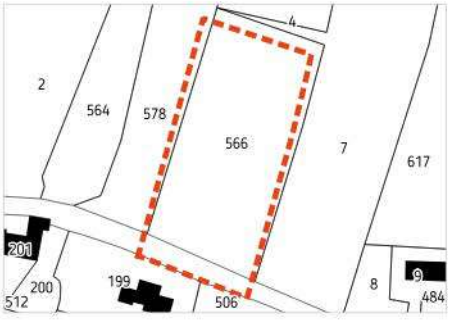
L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte existante du parc d'activités des Forges **(1)**.

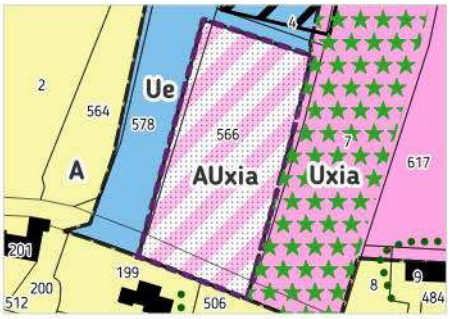
La haie existante à l'ouest sera conservée en totalité afin de préserver les limites physiques existantes avec la zone agricole **(2)**. Au nord, une haie pourra être plantée entre le site et la parcelle riveraine accueillant une activité existante **(3)**.



// SITE ET SITUATION

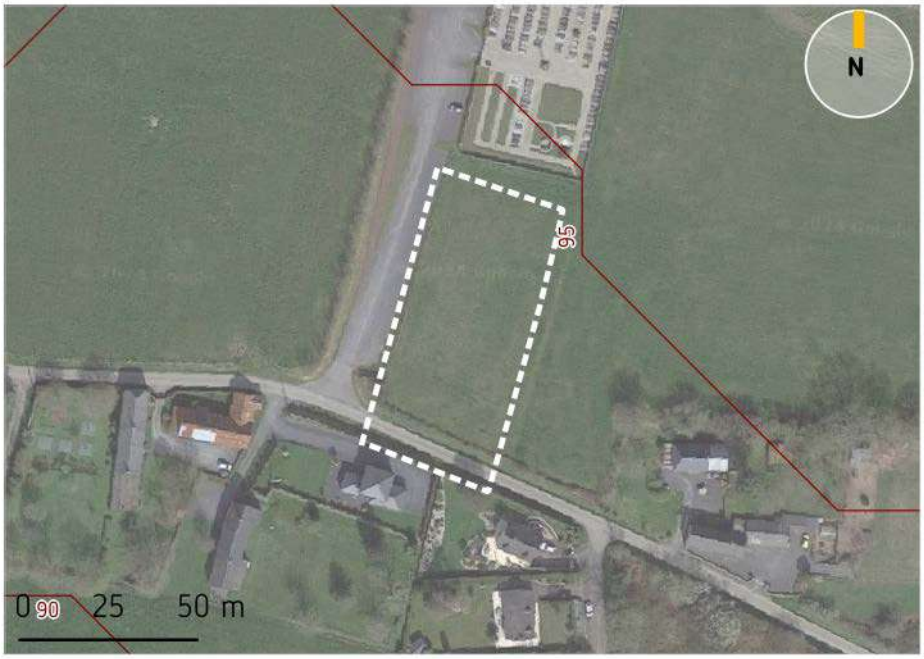






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de la commune de Saint-Gilles. Il est bordé, au sud, par le chemin de la Tasserie et à l'ouest par la voie de desserte du cimetière.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site est bordé au nord par une zone d'équipements occupée par le cimetière de Saint-Gilles et à l'est, par une zone Uxia.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

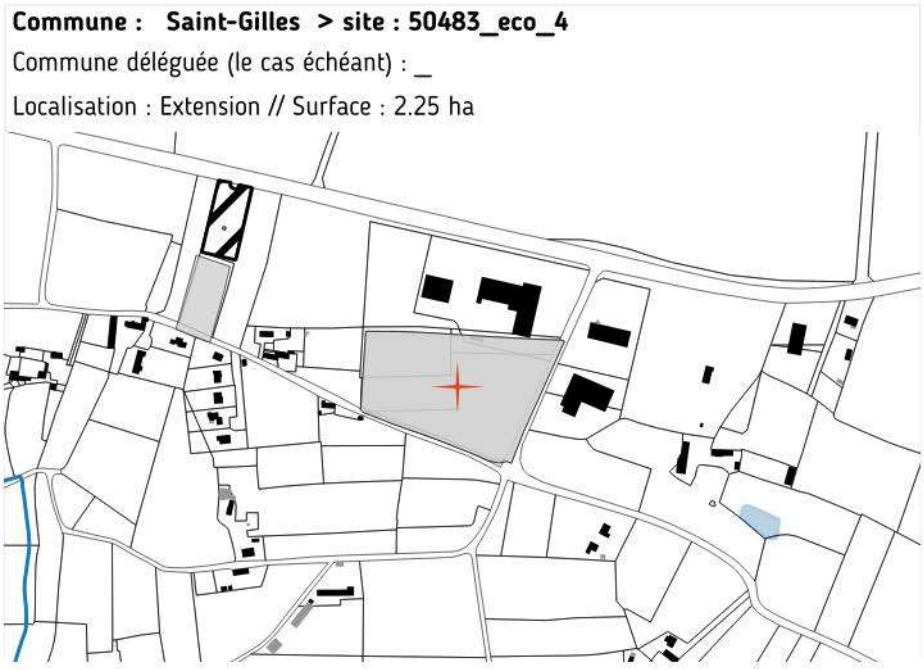
_Aménagement :

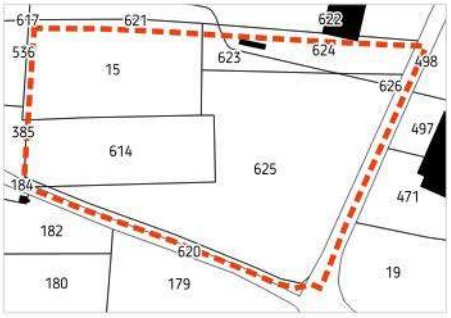
L'accès au secteur se fera directement la voie de desserte du cimetière, à l'est **(1)**

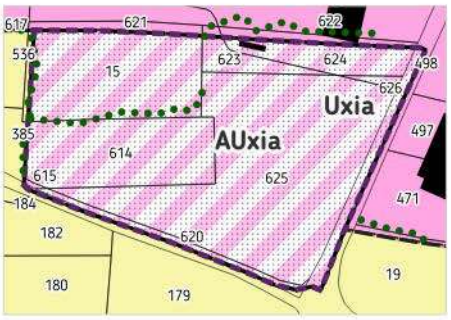
Le talus planté au sud sera préservé afin de conserver la limite physique existante avec la voirie **(2)**. Au nord, l'aménagement veillera à l'implantation d'une haie afin d'assurer la transition avec le cimetière et de limiter les vis-à-vis entre les deux secteurs **(3)**.



// SITE ET SITUATION

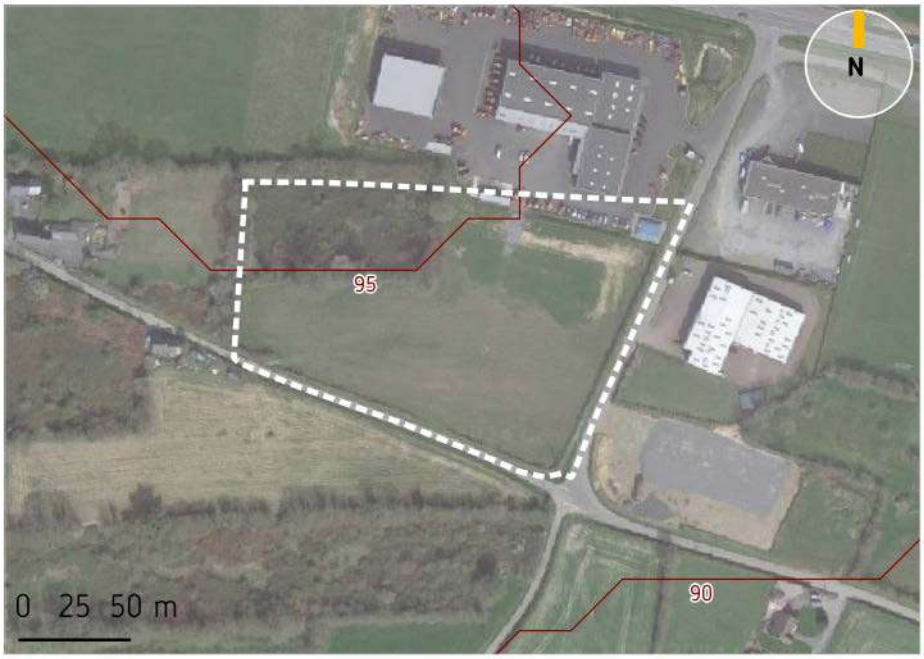






Le site constitue un espace d'extension situé à l'est du centre-bourg de la commune de Saint-Gilles. Il est bordé, au sud, par le chemin de la Tasserie, au Nord par une zone d'activités existante, et à à l'Est par la D88, qui permet de relier la D972.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site est bordé au nord par une zone d'équipements occupée et à l'est, par une zone Uxia.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

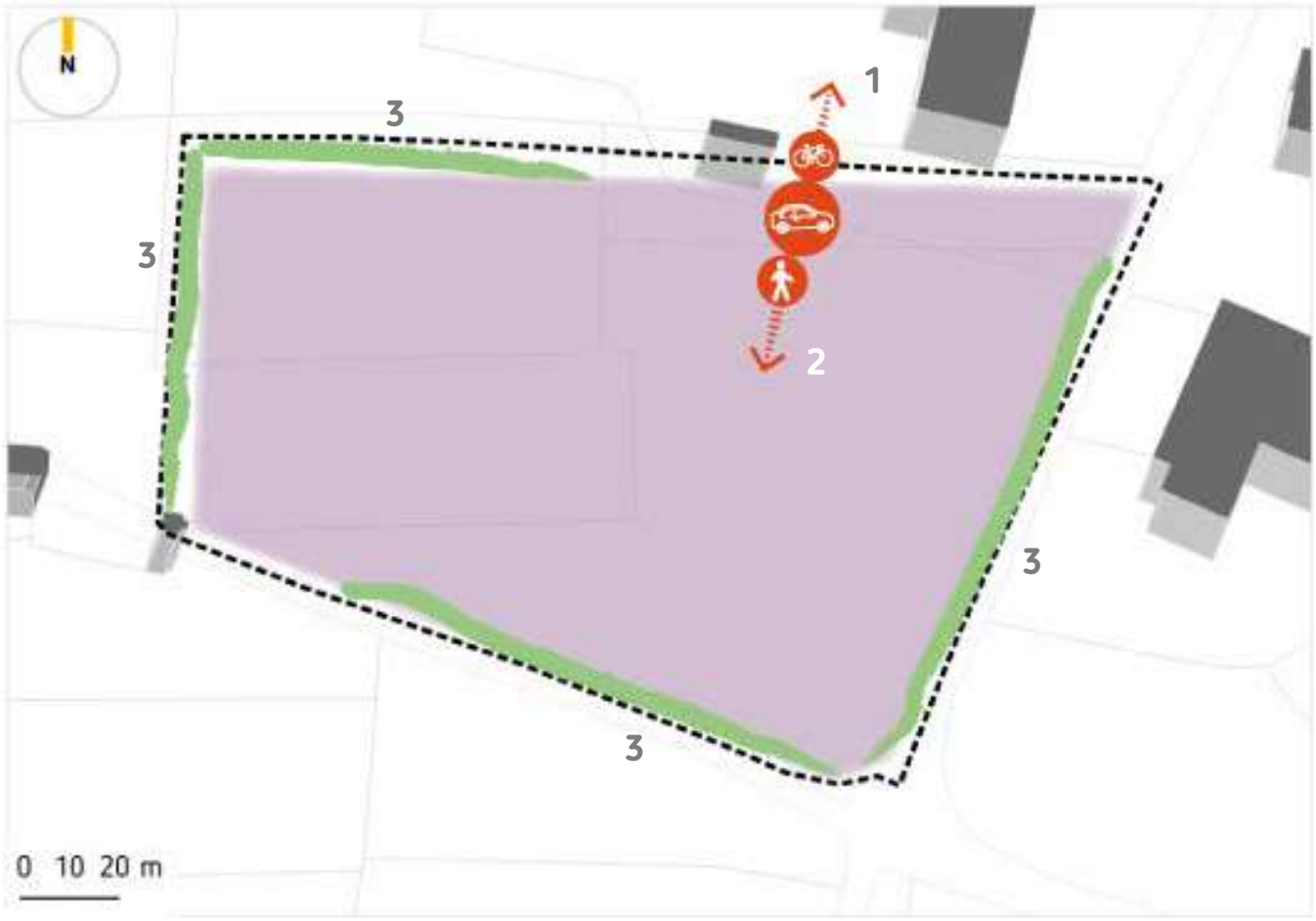
Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

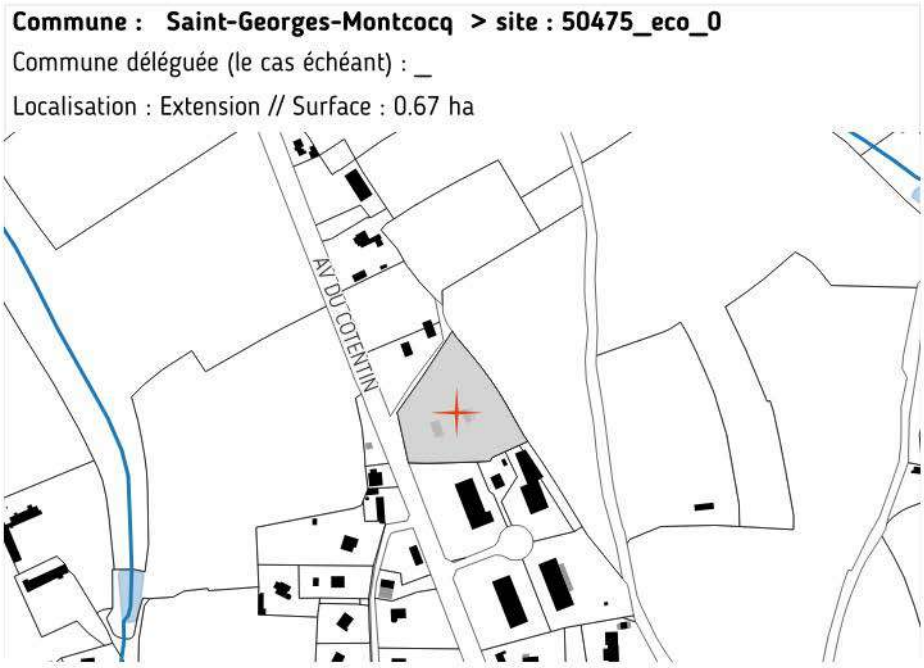
L'accès au secteur se fera depuis la parcelle située au Nord **(1).**

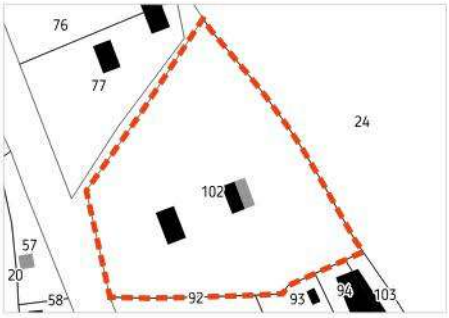
L'ensemble du secteur sera desservit par cette impasse. Les haies plantés situées sur l'ensemble des limite **(2)**, seront à préserver.

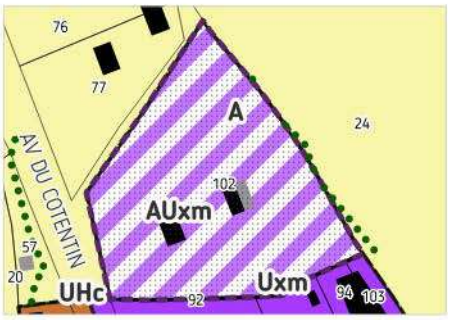
Le linéaire de haie existante qui longe la limite Est et une grande partie de la limite Sud sera à préserver pour conserver le caractère bocager des lieux **(3)**.



// SITE ET SITUATION

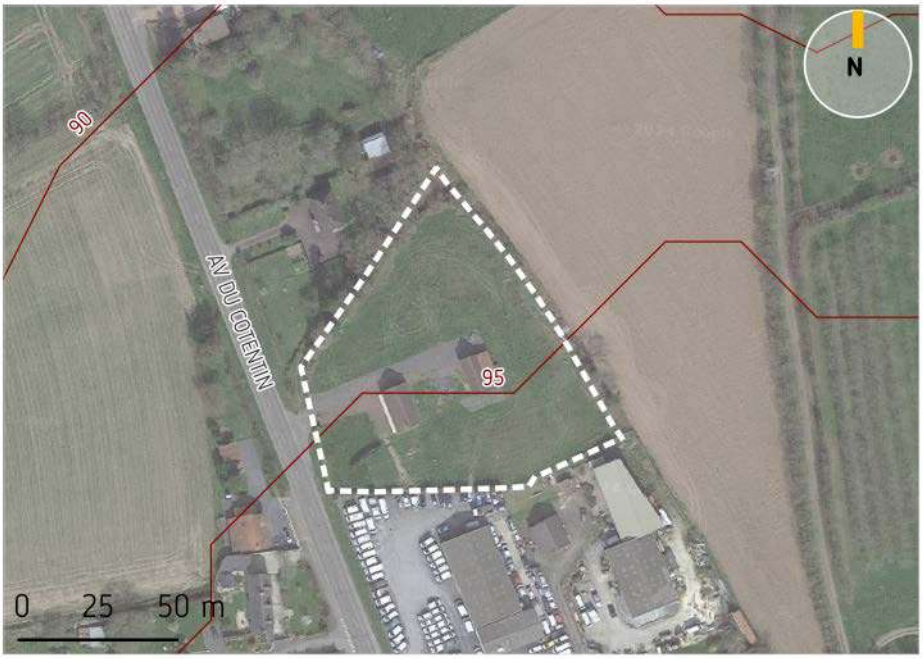






Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Saint-Georges-Montcocq. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension au nord de la zone Uxm accueillant quelques activités.

Le site est actuellement occupé par deux habitations dont la desserte se fait directement depuis la RD974 (avenue du Cotentin). Une importante haie bocagère marque la limite nord-est du site et le sépare d'un accès agricole et d'une habitation. À l'est, une haie bocagère moins importante sépare le secteur de la zone agricole cultivée.

Le site est également traversé par une ligne électrique à basse tension.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

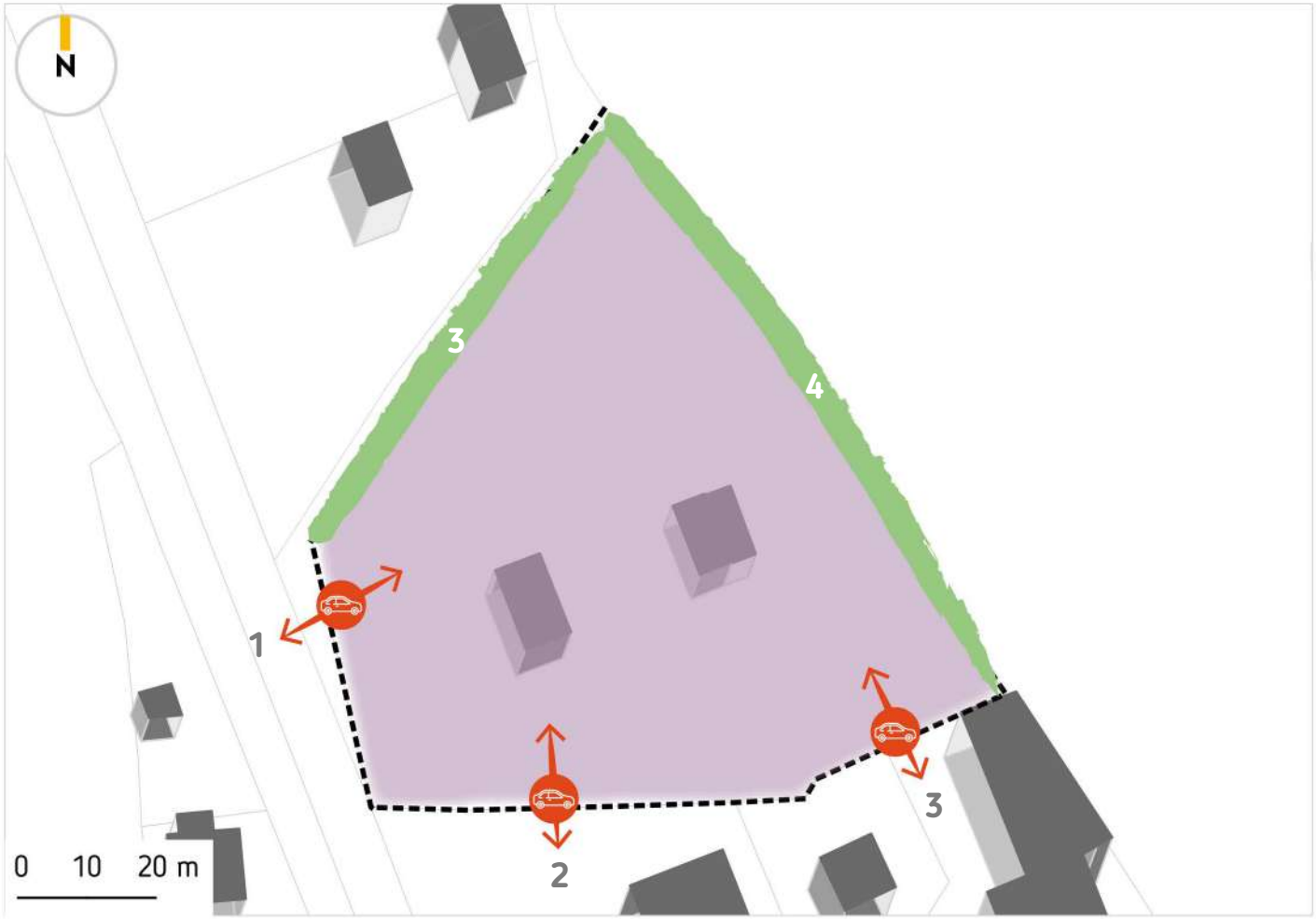
Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

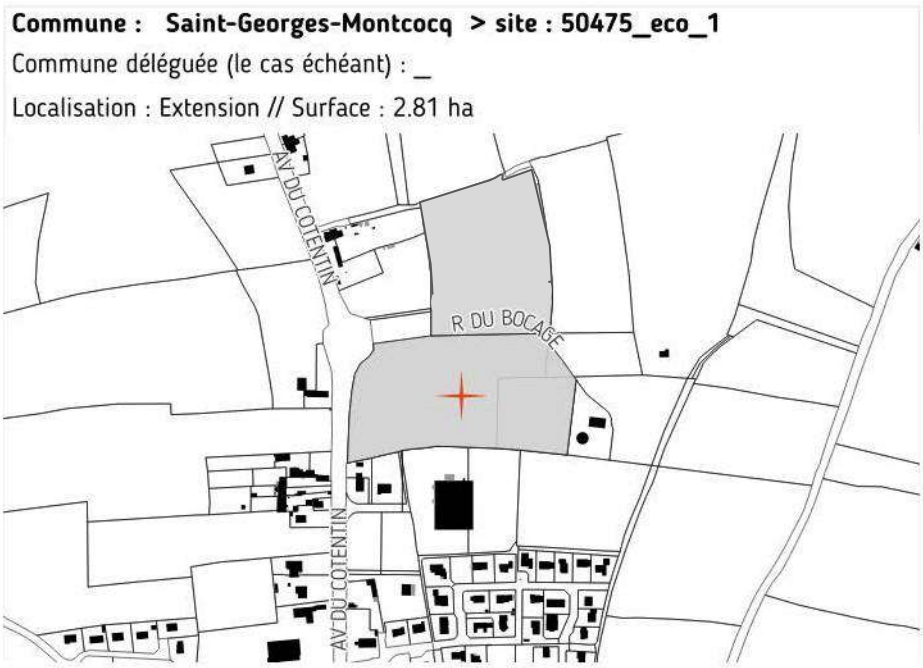
L'accès au secteur se fera directement depuis la RD974 (avenue du Cotentin), par l'entrée existante **(1)**. Deux autres accès pourront également connecter le secteur aux activités existantes au sud **(2)**.

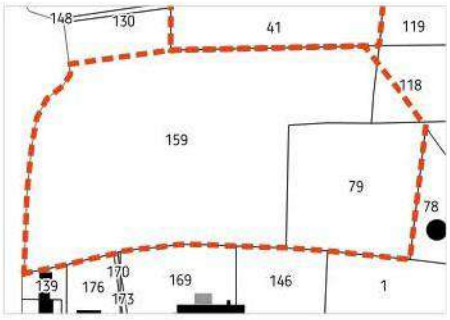
Les constructions existantes seront démolies afin d'accueillir les nouvelles activités économiques.

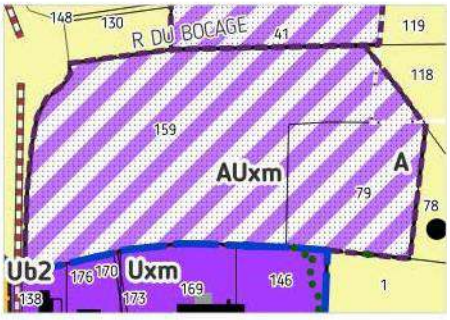
La haie existante au nord sera conservée en totalité afin de préserver les limites physiques existantes avec la parcelle riveraine **(3)**. À l'est, la haie sera préservée et renforcée afin d'assurer la transition avec la zone agricole cultivée **(4)**.



// SITE ET SITUATION

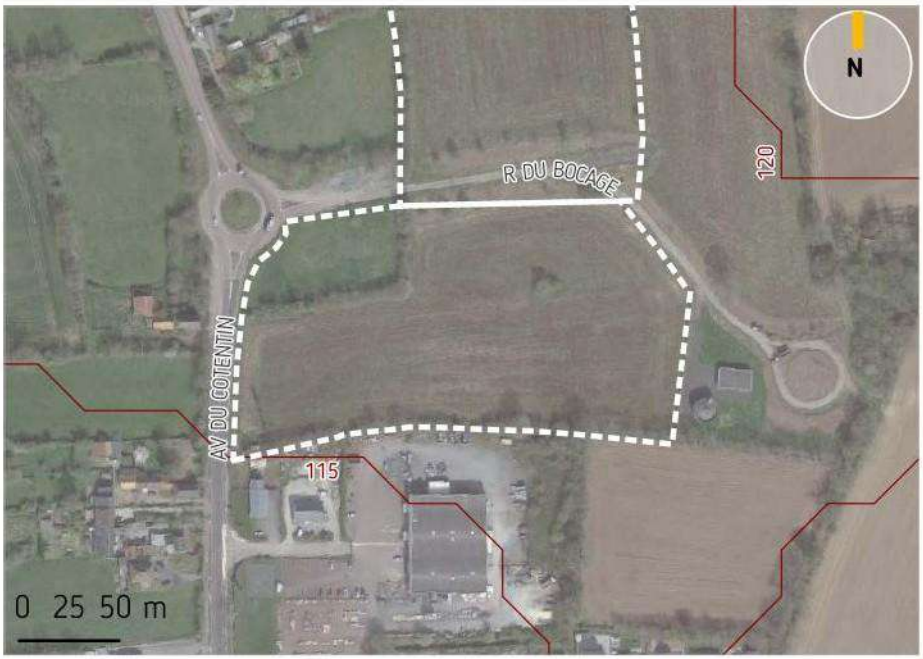






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et au nord, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension du 54C, zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur, notamment au sud, avec les activités existantes. Une autre haie bocagère occupe la partie nord-ouest du site.

A noter : ce site a Fait l'objet d'une étude dérogatoire dite "Loi Barnier" (cF annexe au PLUi)

// DEsCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAgEMENT ET DE PROgRAMMATION

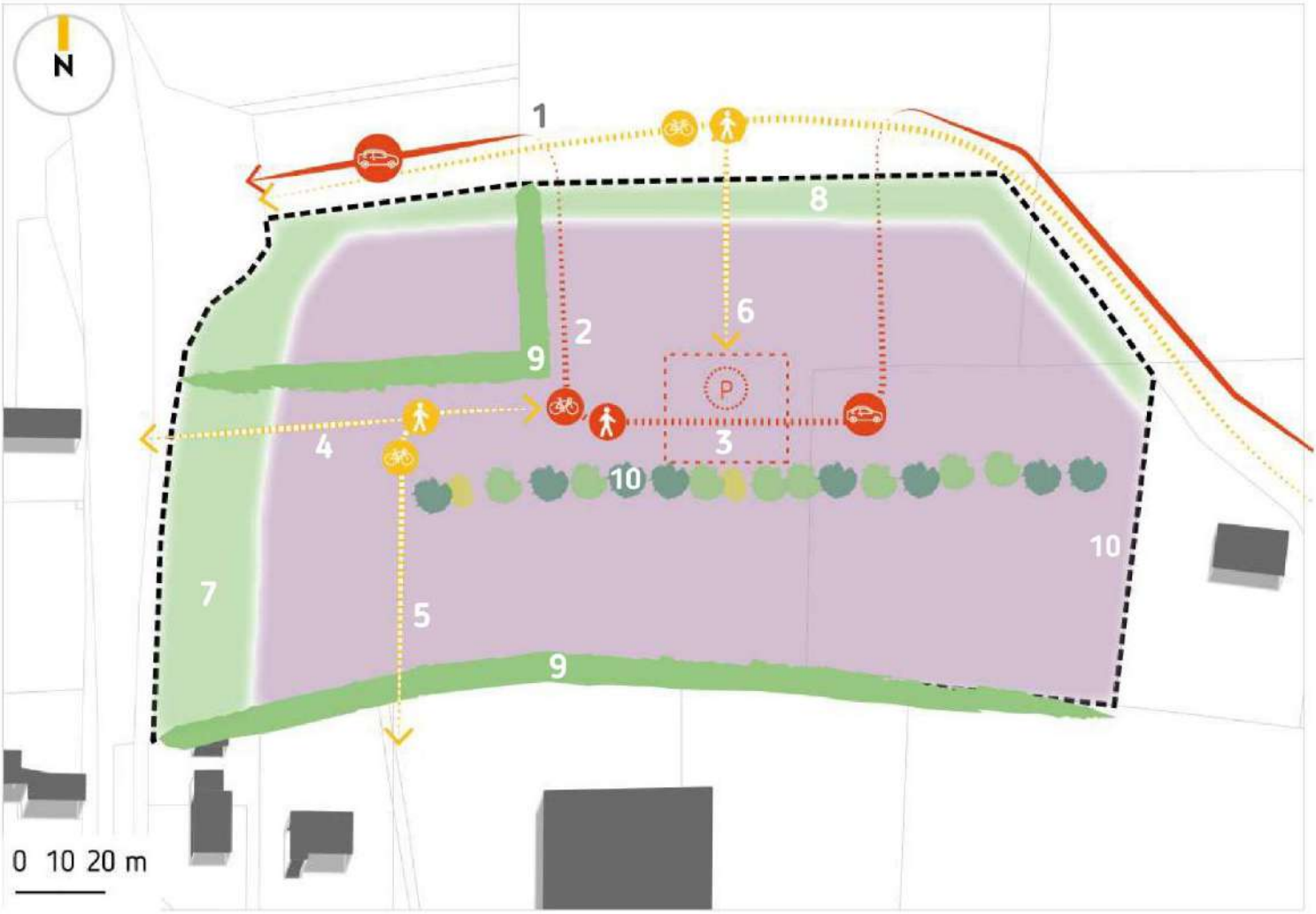
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se Fera directement depuis la rue du Bocage, au nord **(1)**. La voie traversera le site et se connectera de nouveau à la rue du Bocage **(2)**. Celle-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu au coeur du secteur, au bord de la voie principale **(3)**. Des liaisons douces connecteront le site : à l'est, au projet de piste cyclable envisagé sur la RD974 **(4)**, au sud, à la zone d'activités existante **(5)**, au nord, à la rue du Bocage **(6)**.

L'implantation des constructions veillera à respecter un recul de 25m depuis la RD974. Pour cela, un espace paysager sera prévu dans la bande d'inconstructibilité **(7)**. Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au nord **(8)**. Les haies existantes au nord-ouest et au sud seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes **(9)**. Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment au centre du secteur et le long de la limite est **(10)**.

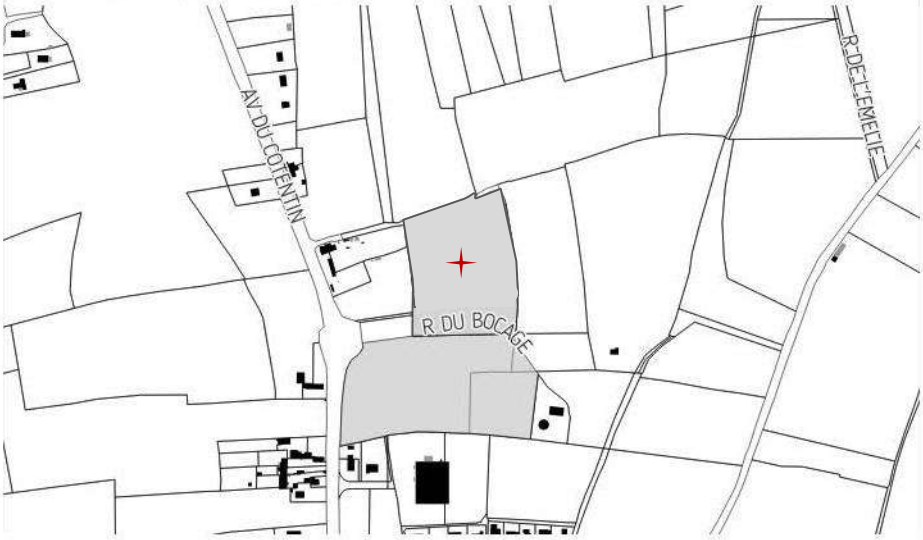


// SITE ET SITUATION

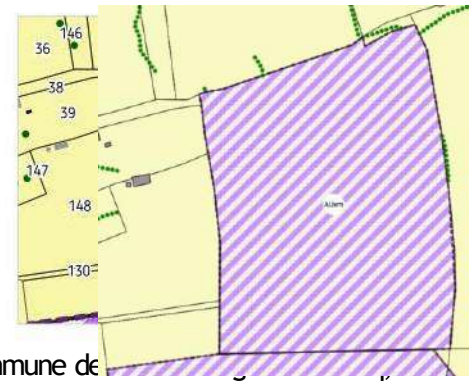
Commune : Saint-Georges-Montcocq > site : 50475_eco_2

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 1.83 ha

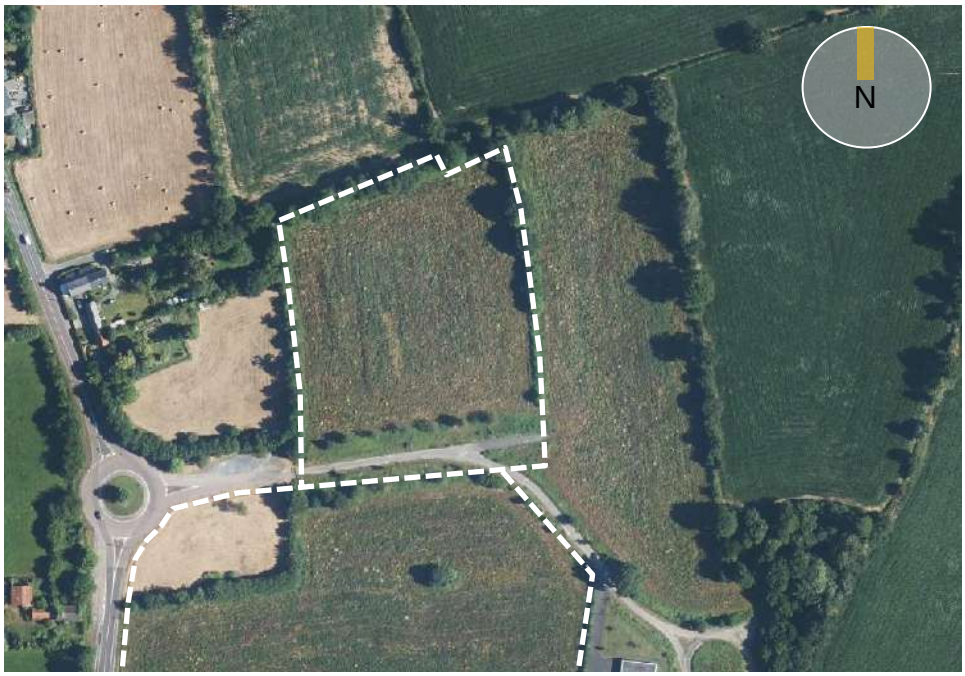






Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de [illegible] sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et par une voirie en limite Sud.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension de la zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur. On note la présence d'un ancien chemin creux situé en limite Nord.

// DEsCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAgEMENT ET DE PROgRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se Fera directement depuis la rue du Bocage, au sud- ouest **(1)**. Celle-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Des liaisons douces connecteront le site :

- plus au sud, un projet de piste cyclable envisagé sur la RD974, à la zone d'activités existante,
- le long de la limite Nord et relier la rue du Bocage **(2)**.

Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au Sud **(3)**. Les haies existantes au nord-ouest et à l'Est seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes **(4)**. Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment le long de la limite est **(5)**.

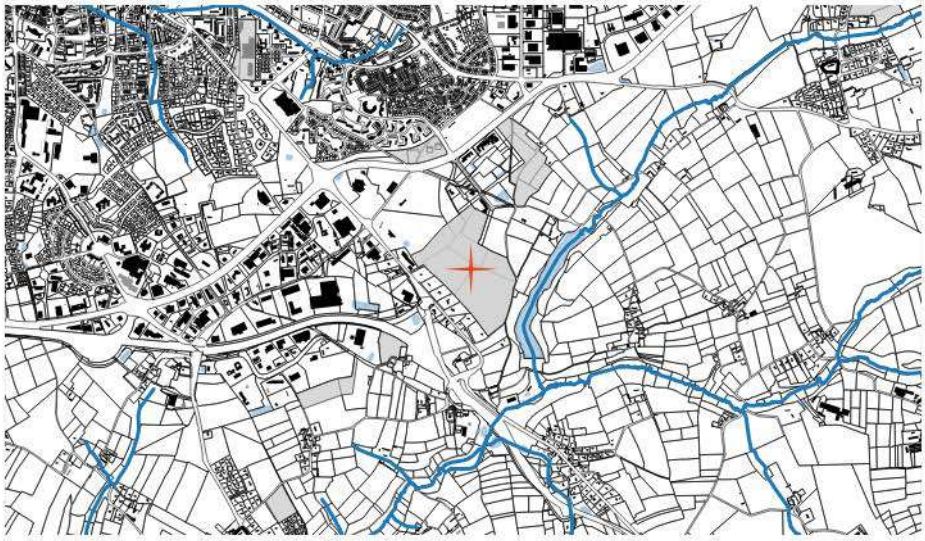


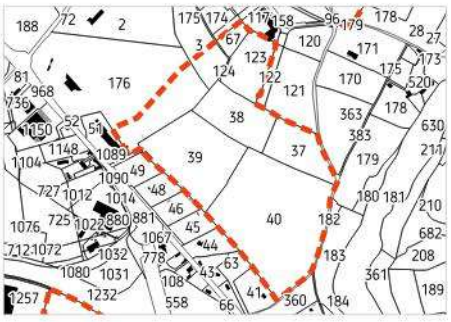
// SITE ET SITUATION

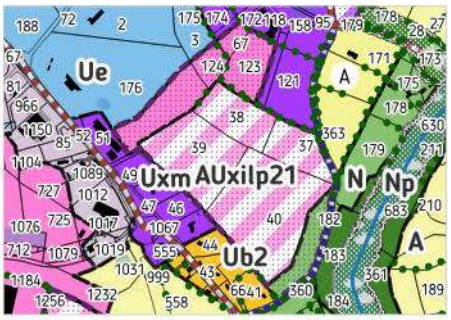
Commune : Saint-Lô > site : 50502_eco_0

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 16.26 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Saint-Lô. Il est bordé, à l'est, par un chemin identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, et se trouve à proximité de la RD974 (route de Furmichon) directement connectée à la RN174.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient connecter les zones Uxm définies de part et d'autre du secteur, et la zone d'équipements située qui le borde au nord-ouest.

Le site est actuellement desservi par des accès agricoles au sud-ouest depuis la RD974 et au sud-est depuis le chemin de randonnée. Il est également desservi au nord, par la rue Madeleine Desdevises, qui forme une amorce de voirie à travers le secteur Uxm.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la RD974 (route de Furmichon) au sud **(1)** et par l'accès amorcé depuis la rue Madeleine Desdevises au nord **(2)**. La voirie traversera ainsi le site du nord au sud. L'aménagement veillera à prévoir une liaison douce entre le chemin de randonnée à l'est **(3)**, la zone d'équipements au nord-ouest **(4)** et la RD974 (route de Furmichon) **(5)**.

L'aménagement veillera à prévoir un traitement paysager des abords de la voirie traversante **(6)** et préserver la zone au sud-est afin d'y intégrer un espace paysager **(7)**. Les haies existantes seront préservées et renforcées afin d'assurer une transition harmonieuse avec les parcelles habitées riveraines, la zone naturelle à l'est et le chemin de randonnée **(8)**. Des surfaces de haies seront également plantées en limite du secteur là où elles sont aujourd'hui absentes **(9)**.

A noter : ce secteur a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique. Cette dernière est à retrouver en annexe au PLUi (pièce 6.4.11).

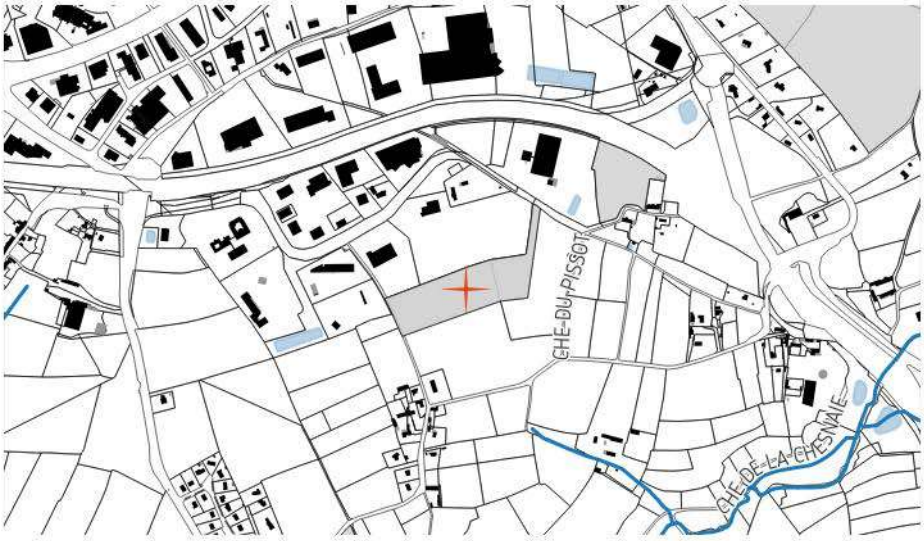


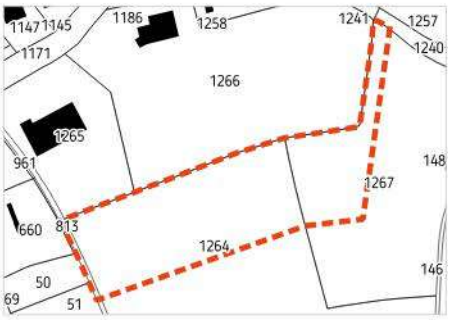
// SITE ET SITUATION

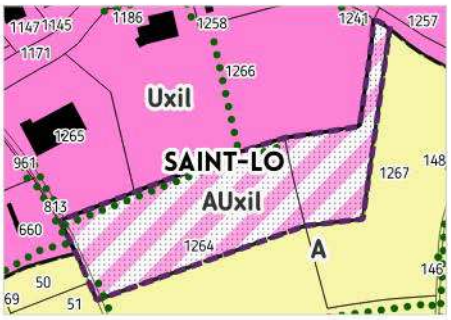
Commune : Saint-Lô > site : 50502_eco_2

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.51 ha

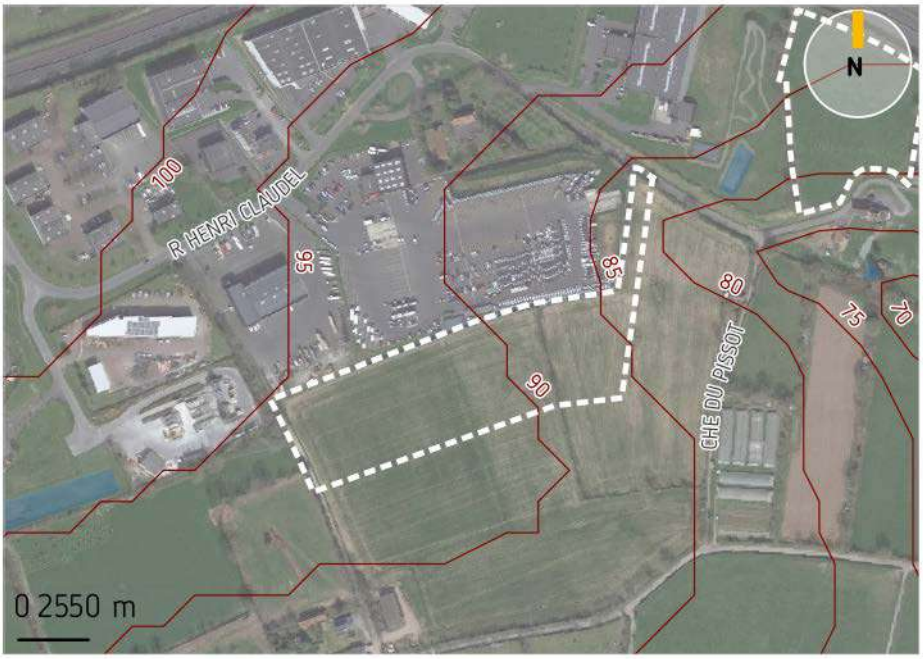






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Saint-Lô. Il est bordé, à l'est, par le chemin du Pissot, et au nord, par la zone d'activités Neptune 2.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités Neptune 2, situé au nord.

Le site est actuellement traversé par un chemin rural menant au sud et bordé, à l'est, par la rue Henri Claudel, desservant la zone d'activités

Un bassin de rétention des eaux pluviales borde la limite nord-ouest du secteur.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

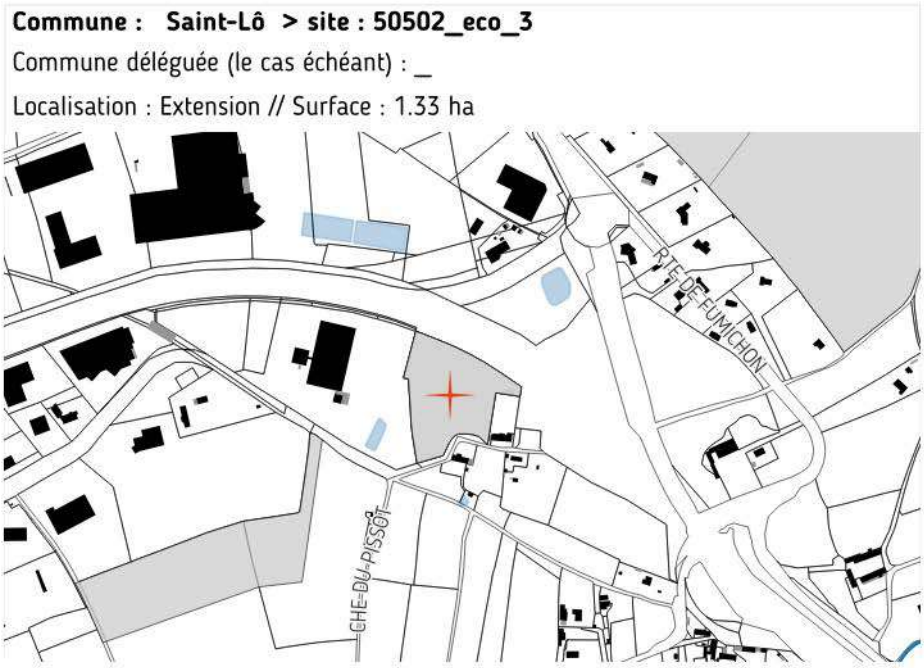
Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

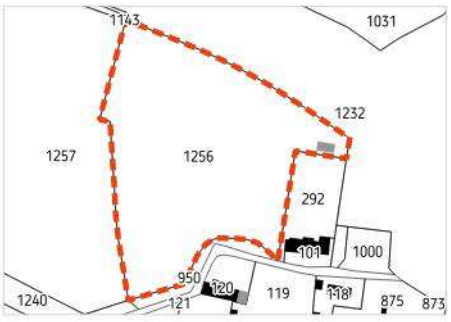
L'accès au secteur se fera directement depuis la rue Henri Claudel à l'est **(1).** L'impasse desservira l'ensemble du secteur. L'aménagement veillera à prévoir des espaces de retournement **(2)**. Il veillera également à préserver et assurer une connexion piétonne avec le cheminement piéton situé en limite Ouest **(3)** et garantir la liaison douce avec Baudre.

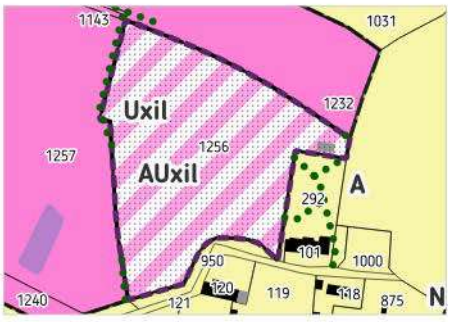
Les haies existantes seront préservées et renforcées afin d'assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines **(4)**. Des surfaces de haies seront également plantées en limite du secteur là où elles sont aujourd'hui absentes **(5).** La haie existante au centre du secteur **(6),** sera renforcée et plantée d'arbres de hautes tiges sur un talus. L'aménagement d'un passage **(7)** dans cette haie pour la création d'une voirie est autorisée.



// SITE ET SITUATION

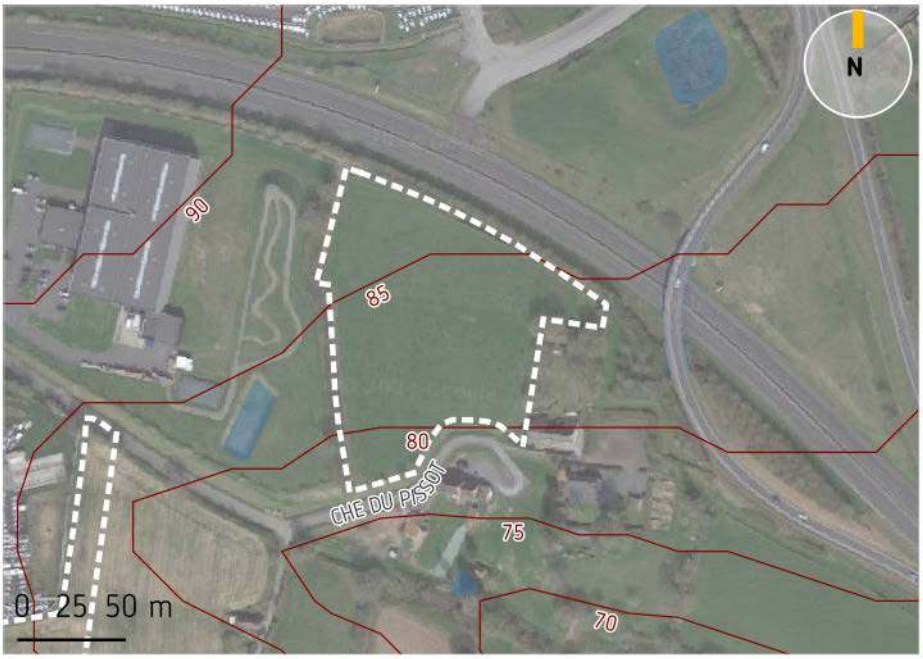






Le site constitue un espace d'extension situé au sud-est de la commune de Saint-Lô. Il est bordé, au nord, par la RN174 et au sud, par le chemin du Pissot.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de l'entreprise existante située à l'ouest du secteur en zone Uxil.

Bien qu'à proximité de la RN174, le site se trouve en contrehaut de la route et est protégé des nuisances par un large talus planté. De fait, il n'y a aucune co-visibilité entre le secteur de projet et la voie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

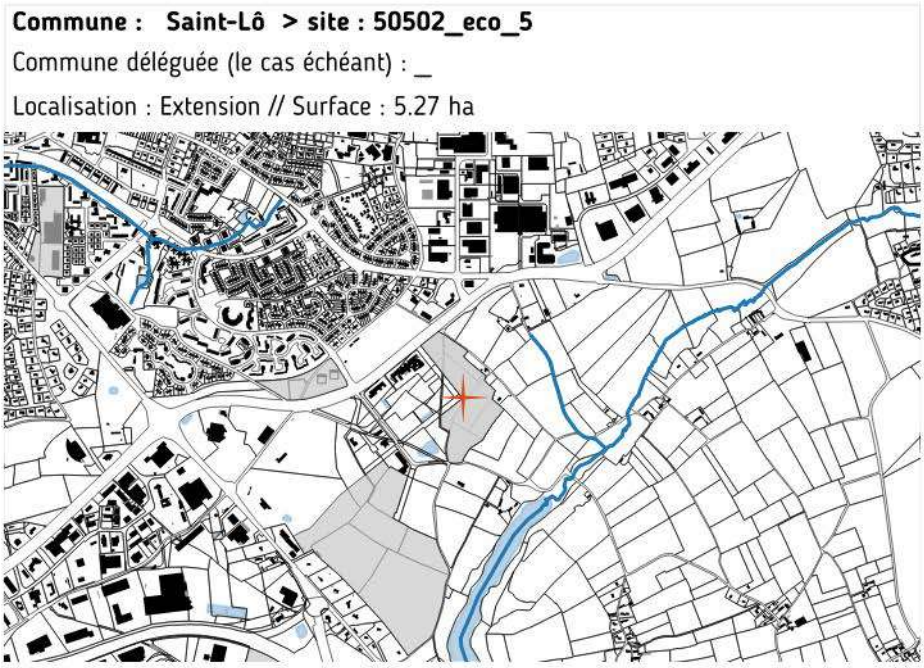
_Aménagement :

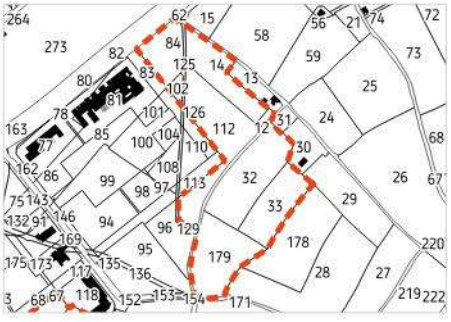
L'accès au secteur se fera directement depuis la parcelle de l'entreprise existante, à l'ouest. Deux accès pourront être prévus, au nord **(1)** et au sud **(2)**.

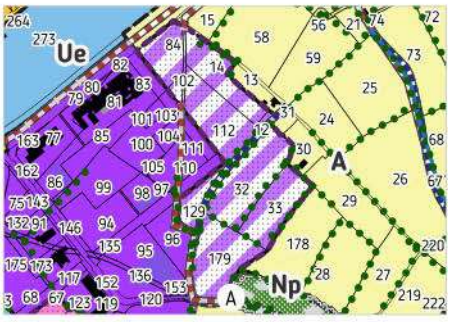
Du fait de la proximité avec la RN174, l'implantation des constructions devra respecter un certain recul avec un espace paysagé **(3)**. Le talus existant sera conservé, voire renforcé, dans l'esprit d'un espace planté et paysager **(4)**. Les haies existantes seront préservées et renforcées afin d'assurer une transition harmonieuse avec la parcelle habitée riveraine et de limiter les vis-à-vis **(5)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé à l'est de la commune de Saint-Lô. Il est bordé, au nord, par la RD972 (rocade de l'agglomération) et desservi, à l'ouest, par la rue Lycette Darsonval.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site s'inscrit dans une zone d'activités occupée par diverses structures, dont PôleAgglo21, qui constituent principalement des activités tertiaires et des bureaux.

La desserte du secteur est d'ores et déjà amorcée depuis la rue Lycette Darsonval et la rue Michel Magne. Il est également traversé par un cheminement piéton.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite ''Loi Barnier'' (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

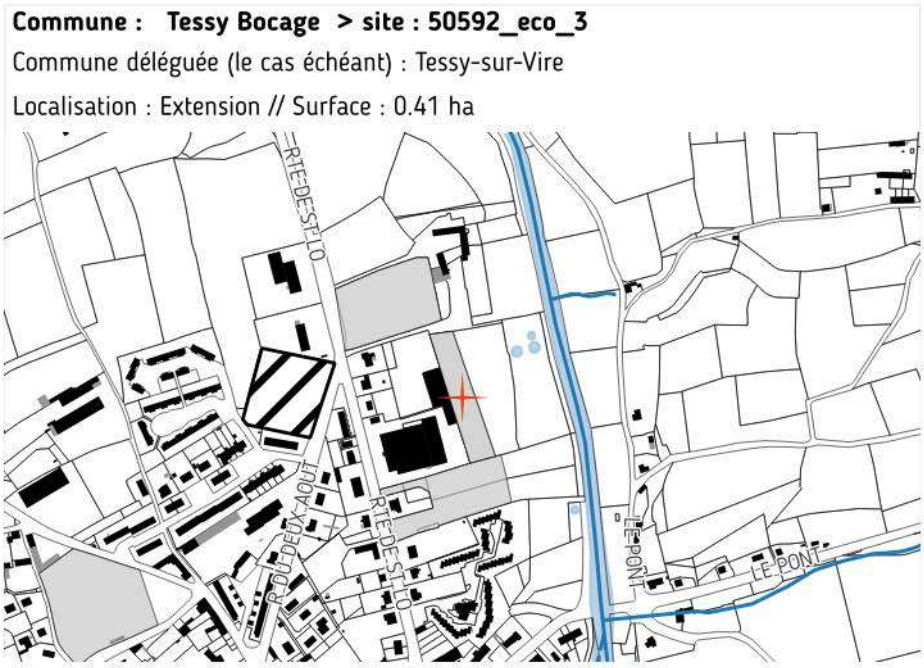
L'accès au secteur se fera directement depuis la zone Uxm existante, par les deux amorces de voirie existantes rue Lycette Darsonval **(1)** et rue Michel Magne **(2)**. Le cheminement piéton existant pourra être dévoyé et/ou réaménagé dans le secteur de projet.

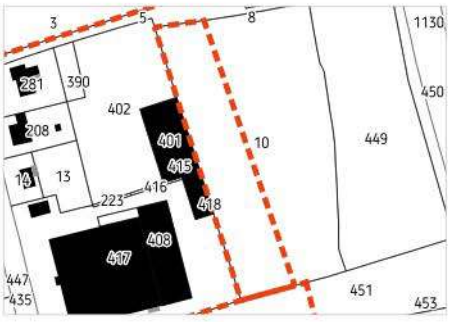
Du fait de la proximité avec la RD972, l'implantation des constructions devra respecter un certain recul, a minima dans l'alignement des constructions existantes **(3)**.

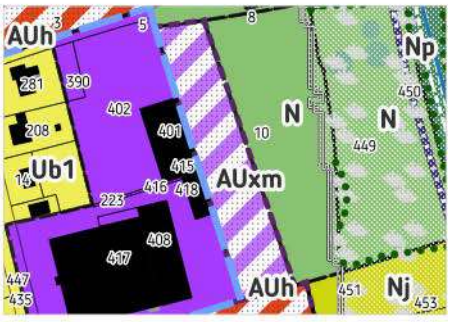
Les haies existantes en limite devront être préservées dans leur intégralité, voire renforcées **(4)**. D'autres surfaces de haies devront être plantées là où elles sont absentes **(5)**. Au sein du secteur, les haies bocagères existantes pourront être conservées si l'aménagement le permet.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au centre de la commune de Tessy-Bocage, et au nord du centre-bourg de la commune déléguée de Tessy-sur-Vire et en périphérie de l'agglomération. Le secteur est bordé, à l'ouest, par la RD28 (route de Saint-Lô).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension de l'activité existante. Il se situe à proximité de deux secteurs, au nord et au sud, qui viseront à accueillir des habitations à l'avenir.

Le secteur se situe en contre-haut de la Vire et est bordé, au nord et au sud, par des haies bocagères.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

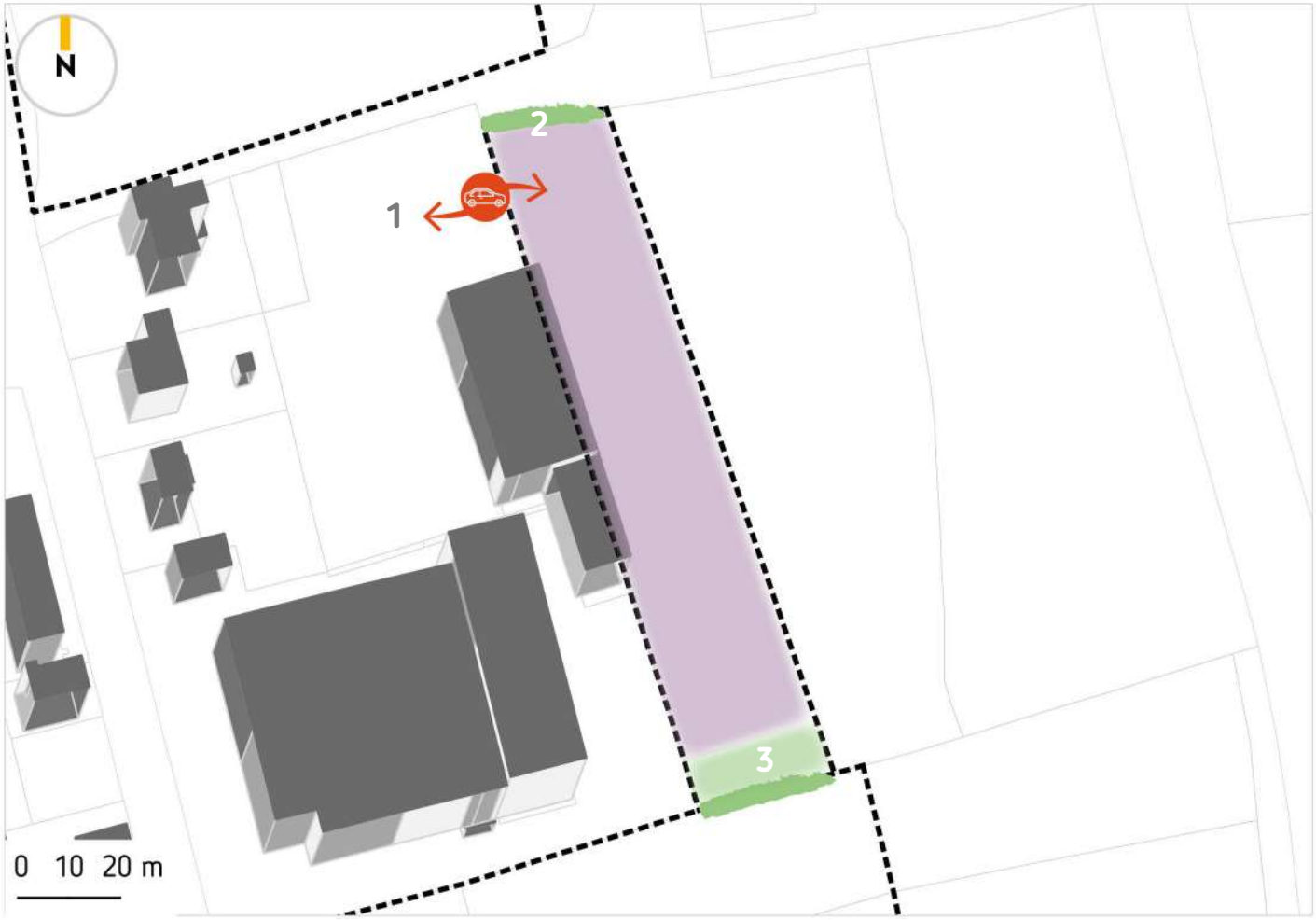
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

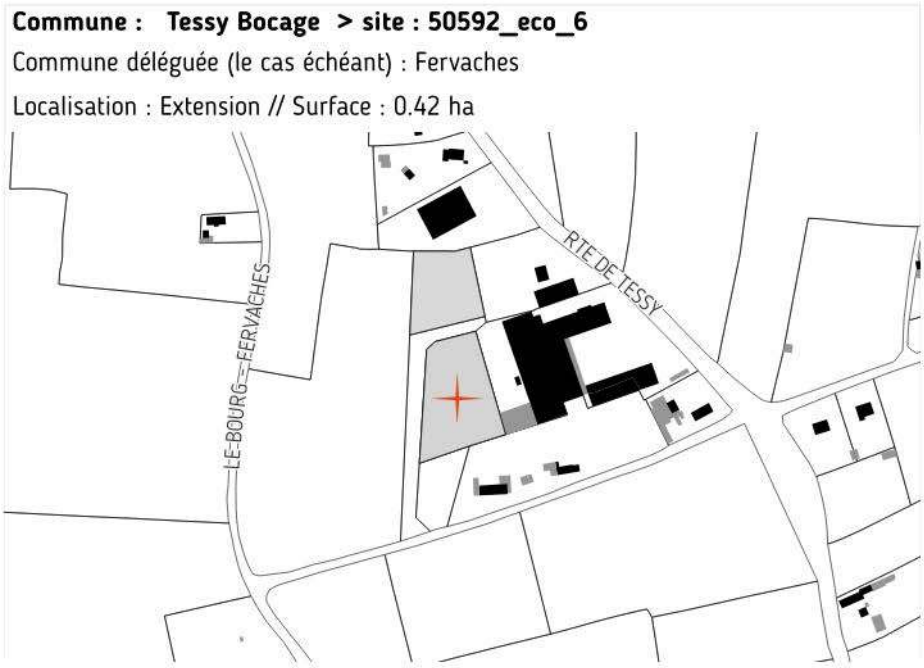
_Aménagement :

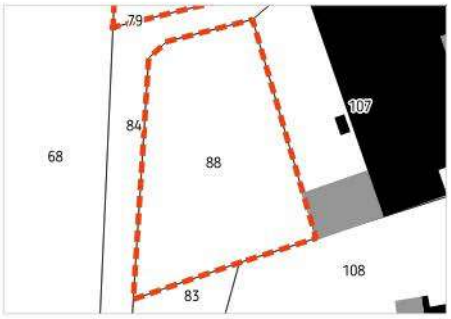
L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte et l'espace de stationnement de l'entreprise existante à l'ouest **(1)**.

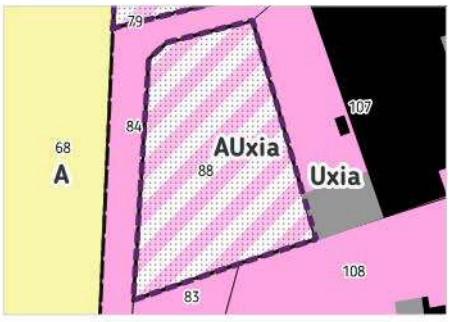
Les haie existantes seront conservée en totalité, voire renforcées, afin de préserver les limites physiques existantes avec les parcelles riveraines qui viendront accueillir de l'habitat **(2)**. Au sud, l'aménagement veillera à l'implantation d'un espace paysager afin d'assurer une distance avec les futures habitations **(3)**.



// SITE ET SITUATION







Le site constitue un espace d'extension situé au nord de la commune de Tessy-Bocage, et au sud du centre-bourg de la commune déléguée de Fervaches. Le secteur dans lequel il s'inscrit est bordé, à l'est, par la RD28 (route de Tessy).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxia, le site vient en extension de la zone d'activités existante.

Il est traversé par la voie de desserte existante, qui divise le site de projet en deux secteurs.

La partie sud est ouverte sur la zone agricole à l'ouest, tandis que la partie nord est bordée d'une haie.

Une ligne électrique à moyenne tension traverse la partie nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte existante, qui desservira la partie nord et la partie sud indépendamment **(1)**.

La haie existante au nord-ouest sera conservée en totalité afin de préserver les limites physiques existantes avec la parcelle agricole riveraine **(2)**. Au sud-est, l'aménagement veillera à prévoir l'implantation d'une haie afin d'assurer la transition harmonieuse avec les abords **(3)**.

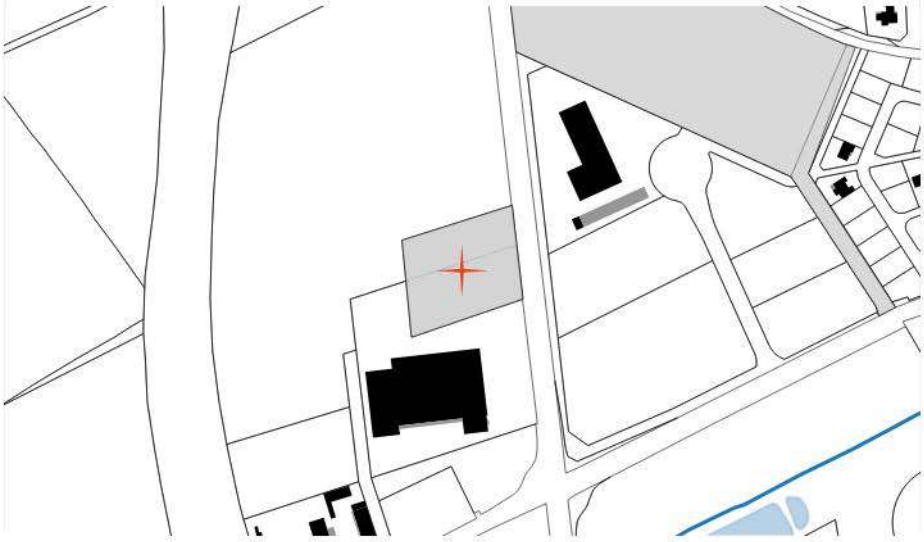


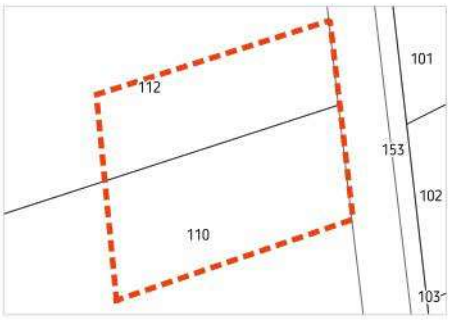
// SITE ET SITUATION

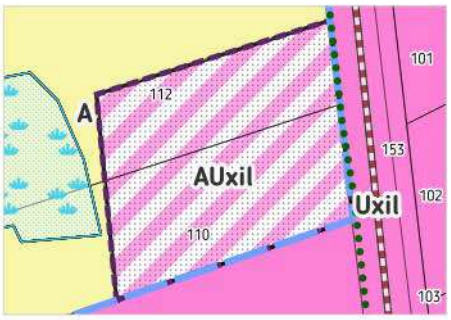
Commune : Torigny les Villes > site : 50601_eco_0

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Localisation : Extension // Surface : 0.62 ha







Le site constitue un espace d'extension situé au sud de la commune de Torigny-les-Villes et à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Guilberville. Il est bordé, à l'est, par la RD974.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités industrielles en développement au sud et de l'autre côté de la RD974.

L'accès se fera depuis la voirie déjà amorcée au sud depuis la parcelle de l'activité existante.

Le site est ouvert sur la prairie sur lequel il se trouve, et sur la zone humide qui la compose à l'ouest. Il est séparé de la voirie par une haie à préserver.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite ''Loi Barnier'' (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

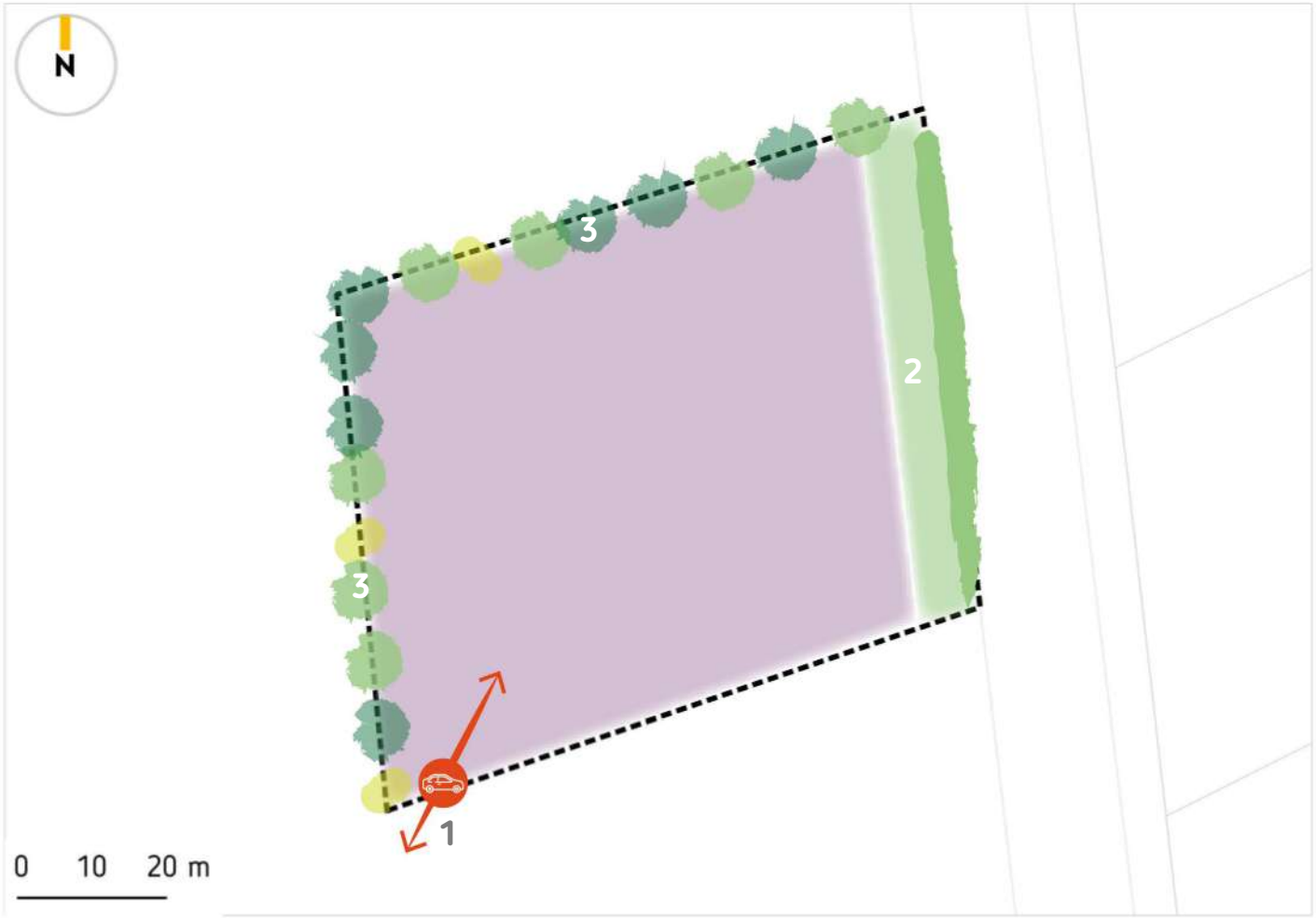
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

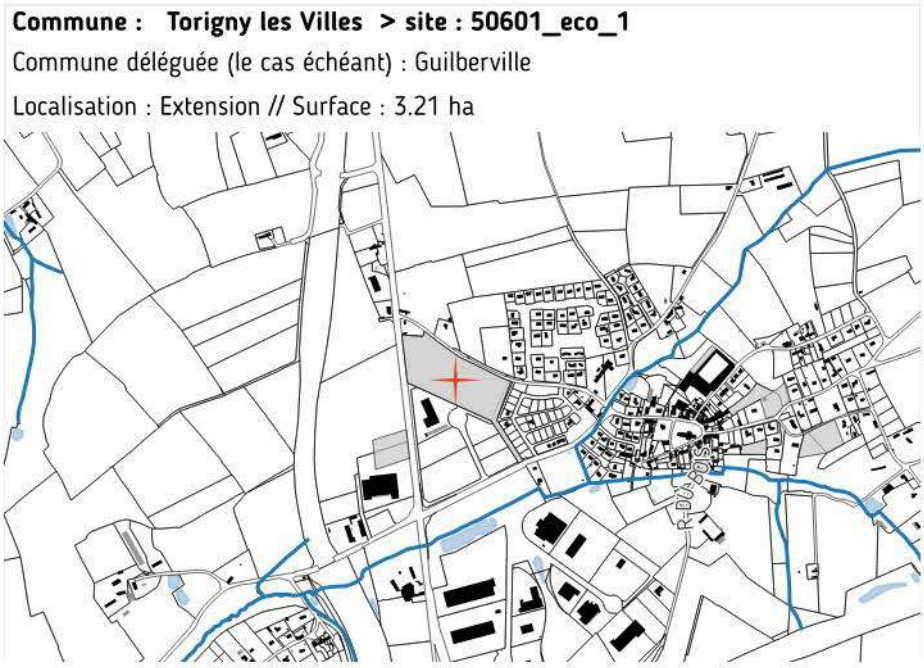
_Aménagement :

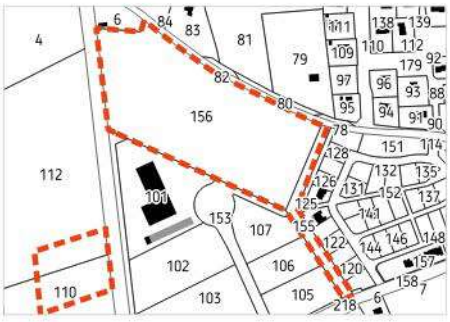
L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte traversant la zone d'activités et la connectant à la RD96, en empruntant l'amorce de voirie existante **(1)**.

À l'ouest, une bande végétalisée de minimum 5 mètres pourra être aménagée aux abords de la haie qui pourra être renforcée **(2)**. Au nord et à l'ouest, l'aménagement veillera à l'implantation d'une haie bocagère, afin d'assurer la transition avec la zone agricole et la zone humide **(3)**.



// SITE ET SITUATION

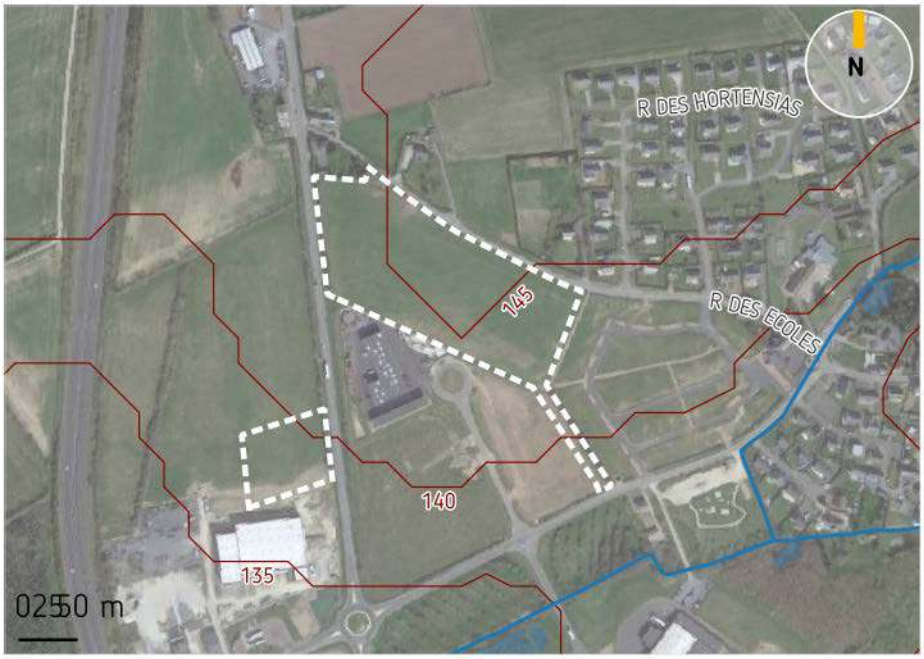






Le site constitue un espace d'extension situé au sud de la commune de Torigny-les-Villes et à l'ouest du centre-bourg de la commune déléguée de Guilberville. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974, et au nord, par la RD159 (rue des Écoles).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxil, le site vient en extension de la zone d'activités industrielles en développement au sud et de l'autre côté de la RD974.

Une aménagement de voirie (rond-point) permet la desserte du site depuis la voie existante récente traversant la nouvelle zone d'activités (non-visible sur la photo aérienne).

Le site est traversé par une ligne électrique à moyenne tension. Il est bordé, à l'ouest, par une haie marquant sa limite avec la voirie.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite ''Loi Barnier'' (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte traversant la zone d'activités et la connectant à la RD96, en créant un nouvel accès depuis le rond-point existant **(1)**. Une liaison piétonne assurera la connexion entre les cheminements existants au sud-est **(2)**.

La haie existante à l'ouest sera conservée en totalité afin de préserver les limites physiques existantes avec la voirie et l'habitation riveraine **(3)**. À l'est, un espace paysager pourra être aménagé afin d'assurer une transition harmonieuse avec le secteur de projet en cours **(4)**. À l'ouest, une bande enherbée sera conservée entre la voie et les futures constructions **(5)**. L'implantation de haies à l'est et au nord devra également être prévue afin de renforcer la transition et limiter les vis-à-vis vers les futures habitations **(6)**. La structure végétale existante pourra également être renforcée au nord, depuis la route départementale **(7)**.



2.3 OAP VALANT RÈGLEMENT

Le PLUi de Saint-Lô Agglo compte un secteur d'OAP valant règlement situé à Condé-sur-Vire (secteur de la Chapelle-sur-Vire sur l'ancienne commune de Troisgots)

A noter, une OAP valant règlement porte au moins sur :

«Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

// SITE ET SITUATION

Commune : Condé sur Vire > OAP valant réglement

Surface : 5.68 ha

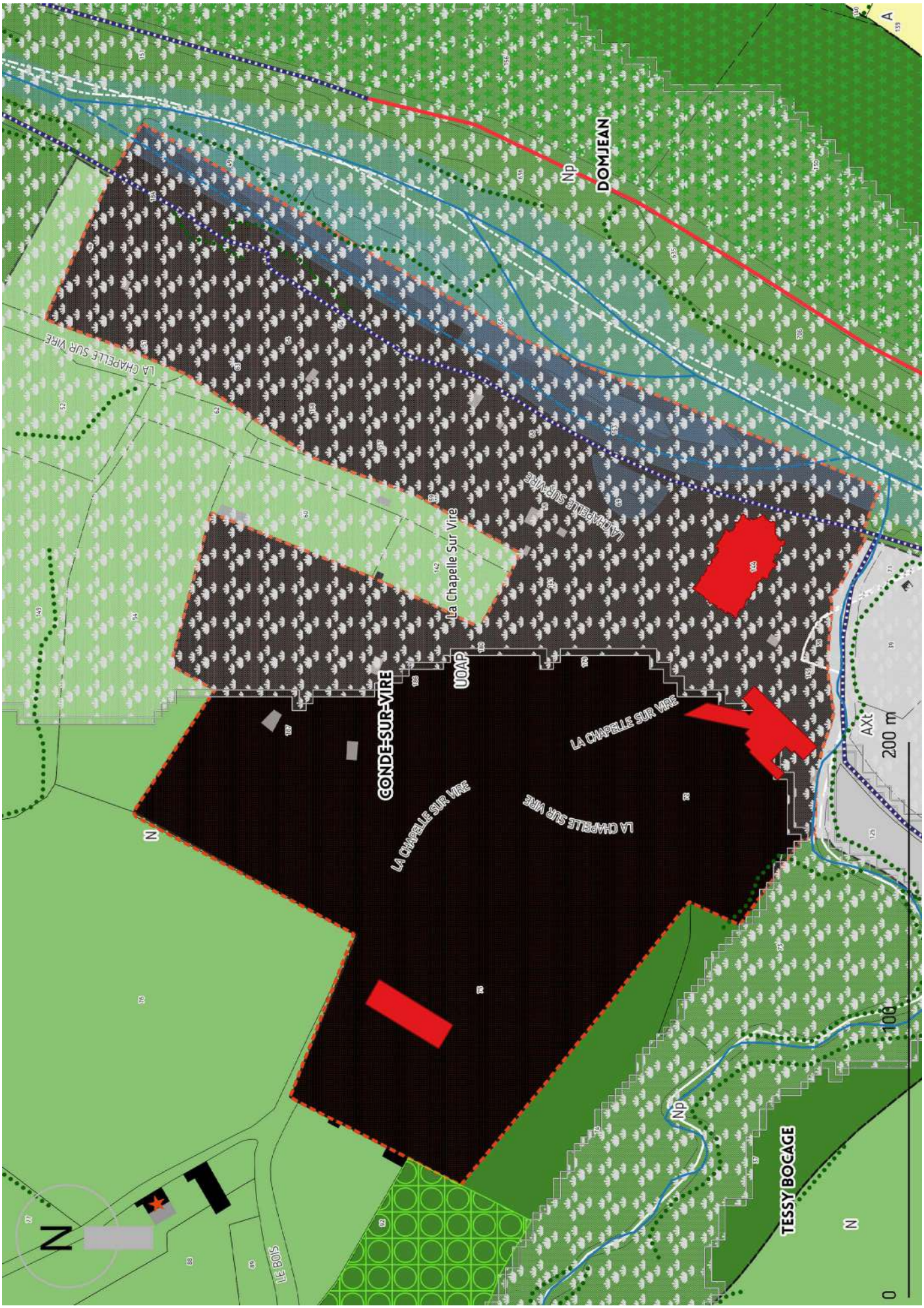


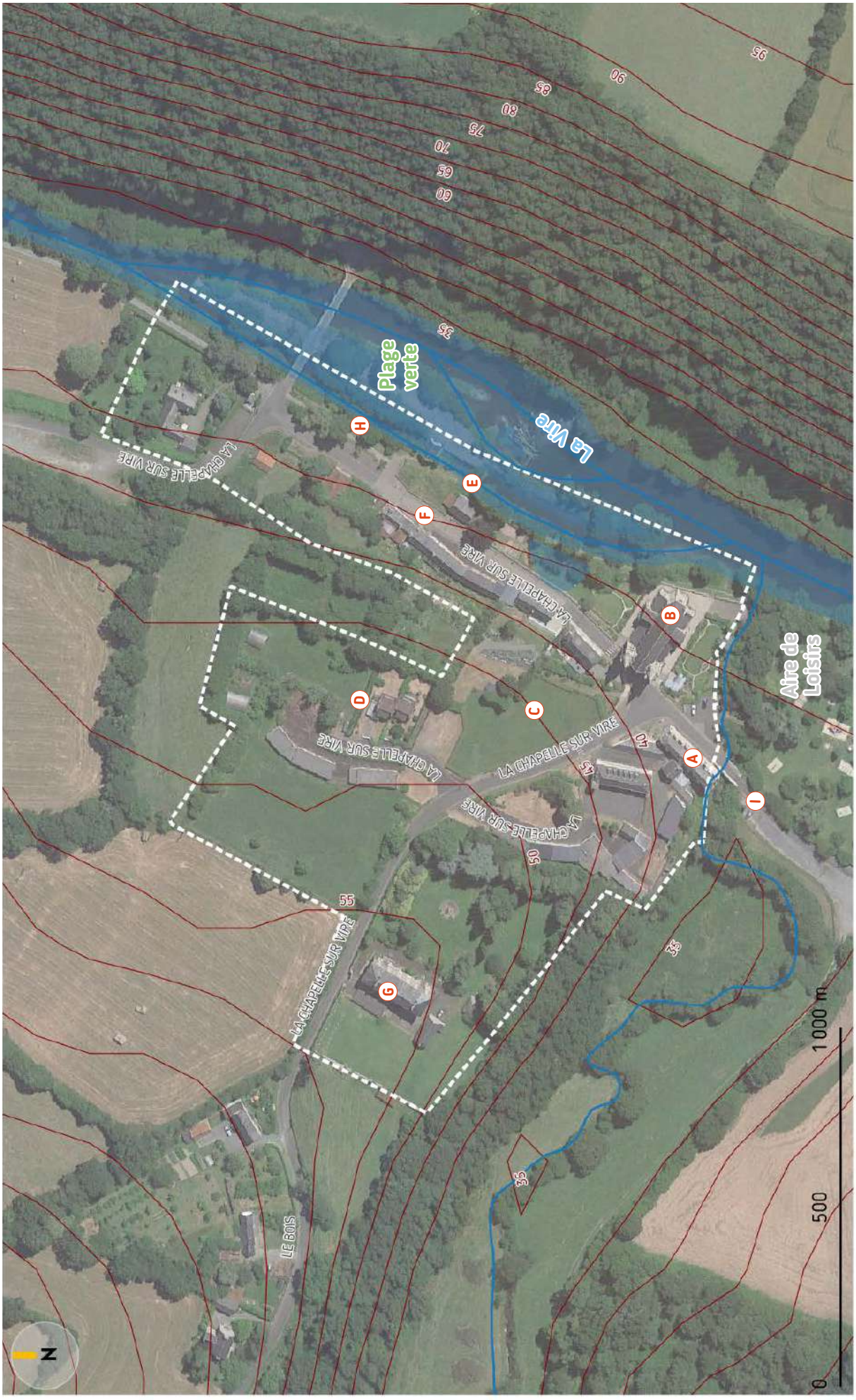
La Chapelle-sur-Vire fait partie de l'ancienne commune de Troisgots qui a fusionné en 2017 avec Condé-sur-Vire. Le site dispose de qualités intrinsèques : activités de pleine nature avec l'aire de loisirs, patrimoine avec la Chapelle mais aussi un patrimoine dit d'usage avec l'Auberge de la Chapelle qui n'est plus en activité.

_Extrait du parcellaire



_Extrait du règlement graphique du PLUi avec ortho-photo




Plage verte
La Vire
Aire de Loisirs
LA CHAPELLE SUR VIRE
LE BOIS
A
B
C
D
E
F
G
H
I
0
500
1 000 m
N


© Saint-Lô Agglo - La Congrégation

A. La Congrégation

Autrefois, Institution Médico-Educatif (IME) accueillant une quinzaine de migrants.

Actuellement, le bâtiment est en friche et vacant. Il appartient toujours à la congrégation des soeurs et à l'association AAJD (titulaire d'un bail emphytéotique


© Saint-Lô Agglo - La Chapelle

B. La Chapelle

Date de construction : 1852

Aujourd'hui : édifice privé, la chapelle appartient toujours à la Congrégation des Sœurs. Très ancien. Lieu de pèlerinage situé en bord de Vire.

Caractéristiques : la Chapelle domine le site (au niveau du point **C**, l'existence d'une pente vers La Chapelle est à noter). Elle accueille de nombreux pèlerins, ce qui témoigne d'une histoire religieuse importante. C'est aujourd'hui encore un lieu de prières et de recueillements. La Chapelle attire de nombreux visiteurs lors de l'événement estival "les goûters de la chapelle".


© Saint-Lô Agglo - Annexe de l'IME

D. Annexe de l'IME

Ce bâtiment n'est pas en cohérence architecturale avec le reste du village. Aujourd'hui vacant, il donne l'image d'un local désafecté.

E. Ancien moulin


© Saint-Lô Agglo - Front bâti et ancienne auberge

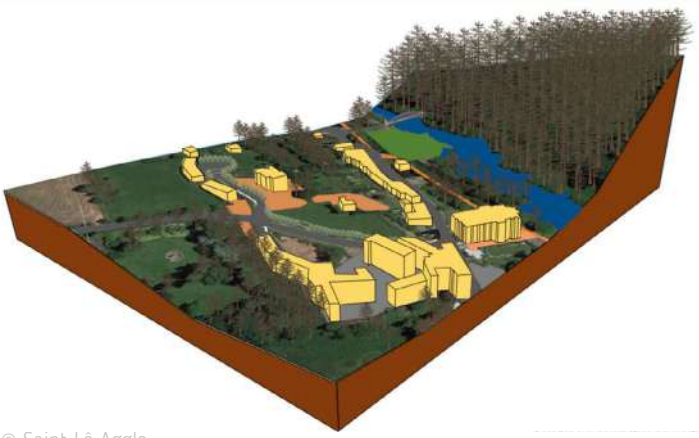
F. Front bâti

En face de la Chapelle et de l'ancien moulin, un front bâti existe le long de la voie principale, parallèle à la Vire. Se retrouve, au sein de ce front bâti, une ancienne auberge, témoin passé de l'importance du lieu.

G. Ancienne maison d'accueil des Missionaires

Cette belle demeure, dans un parc arboré est aujourd'hui une habitation privée.

H. Espace de stationnement devant la plage vert et **I**. espace de stationnement devant l'aire de loisirs

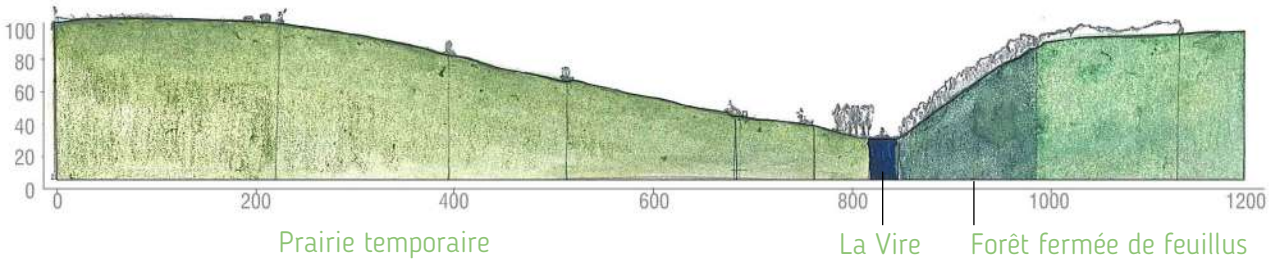


© Saint-Lô Agglo



© Saint-Lô Agglo

Le site connait une position géographique stratégique dans la Vallée de la Vire : le Chemin de Halage des bords de Vire, les Roches de Ham, site très fréquenté du territoire, avec environ de 10 000 à 15 000 visiteurs/an.

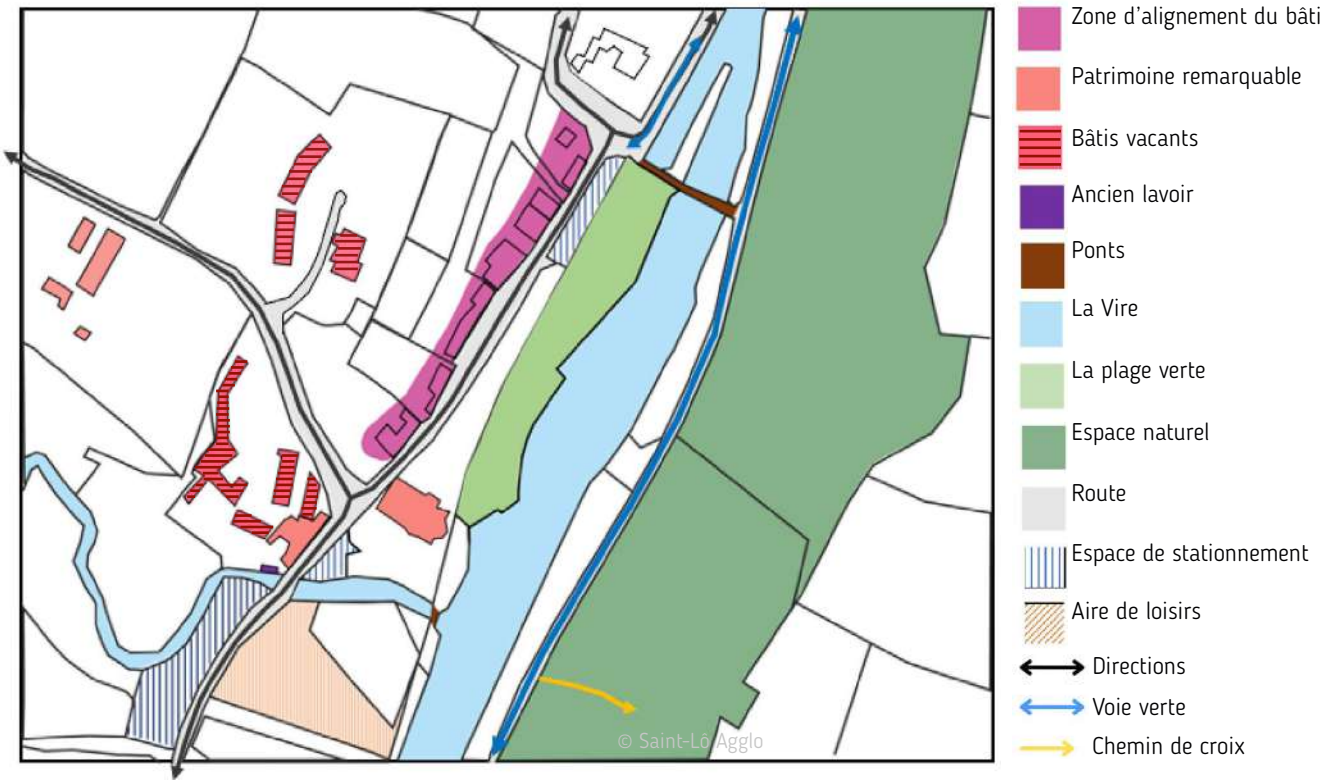


Coupe topographique, La Chapelle-sur-Vire - © Cittànova

La coupe ci-dessus représente le découpage de l'espace en plusieurs entités.

Le relief est marqué et témoigne d'un paysage montueux et escarpé. Mettant en valeur la Vallée de la Vire rendant le paysage dynamique. Sur le côté droit, c'est une colline avec une forêt apparente. L'existence d'un massif boisé à gauche est à noter.

Etat actuel du site et de ses abords :



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités; occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

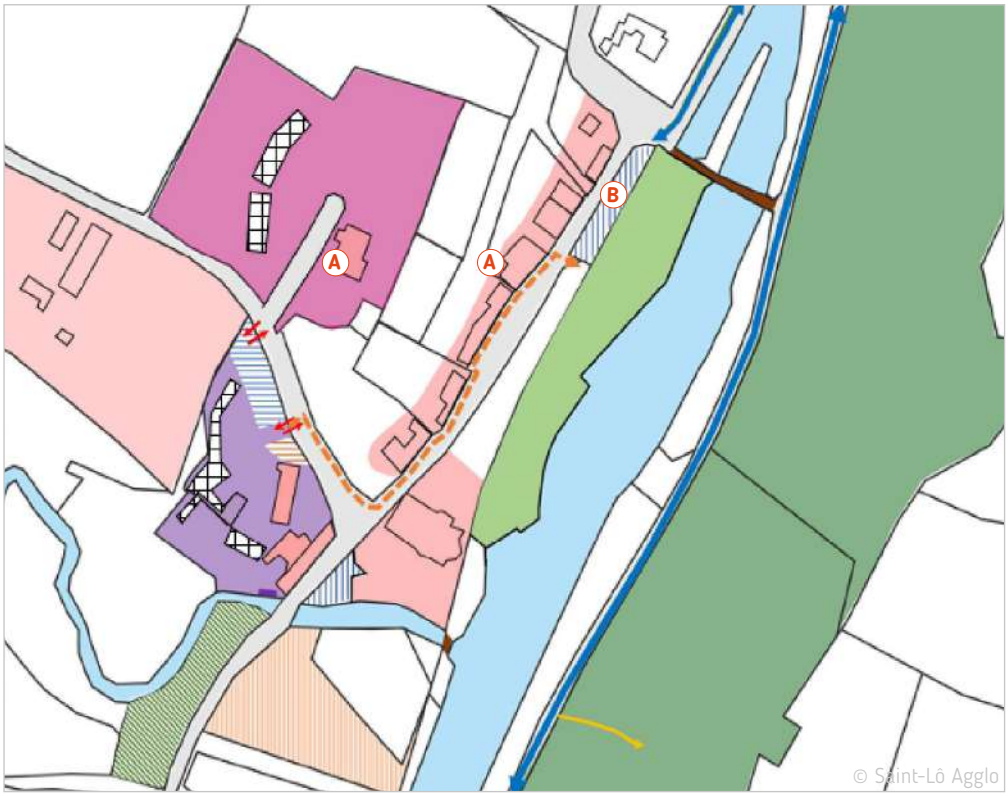
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	**V***
**Uniquement les nouvelles constructions n'excédant pas 500m² de surface de plancher commerciale ou il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% ou il s'agit d'un changement de destination*	
Restauration	**V***
**Uniquement les nouvelles constructions n'excédant pas 200m² d'emprise au sol ou il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% ou il s'agit d'un changement de destination*	
Commerce de gros	**X**
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
**Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou il s'agit d'un changement de destination*	
Hôtels	**V***
**Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou il s'agit d'un changement de destination*	
Cinéma	**X**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Entrepôt	**X**
Industrie	**X**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	**V***
**Uniquement s'il s'agit de locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles*	
Exploitation forestière	**X**

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement isolé de caravanes/ camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	V
Les abris pour animaux	V*
Les abris pour animaux liés à une habitation existante ou une exploitation agricole existante, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 100 m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.	
Les installations de production d'énergies renouvelables	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V*
Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V

A noter, le site est concerné par des prescriptions graphiques identifiées sur le règlement graphique (zonage). Les règles associées à ces prescriptions sont inscrites dans le règlement écrit. Ces règles sont à respecter ainsi que les dispositions générales du règlement écrit.

Orientation d'aménagement - Schéma



Zone patrimoniale
Zone à renaturaliser
Zones d'hébergement touristique
Bâtis à démolir
Ancien lavoir
Ponts
Espace naturel
La plage verte
La Vire
Route

Voie verte
Chemin de croix
Sortie
Entrée
Chemin piéton à créer entre l'hébergement touristique et la plage verte
(A) Bâti et front bâti à valoriser
(B) Parkings à valoriser

Concernant le bâti identifié comme à valoriser (A) :

> En cas d'intervention sur les façades :

- Une véritable uniformité de façade est à assurer. Pour les façades non enduites : tout enduit dissimulant la pierre est interdit. Pour les façades enduites, toute intervention devra tendre vers le retour à la visibilité des pierres. Si cela est impossible, l'enduit se rapproche au maximum des teintes de la pierre existante à proximité (type «pierre de Troisgots»).

- Une cohérence d'ensemble doit être garantie concernant l'encadrement des fenêtres, des portes et les chaînages d'angles. Ces derniers devront imiter le plus fidèlement possible ceux réalisés sur l'ancien château de la famille Tregoz (actuel bâtiment de la congrégation).

> En cas de réfection ou modification des toitures :

- Les futures pentes devront reprendre celles du bâti environnant.

- Les tuiles des toitures sont de types ardoises et leur couleur est sombre et ne porte pas atteinte à l'homogénéité entre les bâtis identifiés.





Concernant la zone à renaturaliser :

-Les maisons individuelles existants peuvent être conservées.

-La démolition des algécos est conseillée. Les solutions proposées devront illustrer une assurance que l'impact sur le site sera limité (ex : absence de pollution du site).

-Végétaliser le site au maximum en :

> veillant à disposer d'une surface de pleine terre, au moins équivalente à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

> plantant au minimum, sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement :

Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;

Un arbre haute tige par tranche de 1 000 m² d'espace libre d'un seul tenant.

La plantation d'essences invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au règlement écrit. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences conseillées est annexée au règlement écrit. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée

- L'accès du site doit être maintenu. La désartificialisation du «sur plus» de la voie est encouragée

Concernant la zone d'hébergement touristique :

Concernant le bâti :

-Conserver et réhabiliter le bâti datant de la reconstruction

-Démolition possible de l'extension du bâtiment de la congrégation et des bâtis techniques (les hangars et les garages)

- Assurer le respect de l'environnement du site dans les solutions présentées

Concernant les stationnements :

-Possibilité de réaliser un parking pour l'accueil des touristes. Le cas échéant, réaliser des places de parking spécifiques pour les personnes handicapées et la livraison

Concernant les cheminements :

-Réaliser une voie de circulation adaptées aux personnes à la mobilité réduite (PMR) et à la livraison

-Réaliser des cheminements piétons

Concernant le traitement paysager :

- Possibilité de réaliser un jardin d'ornement dont l'objectif serait d'assurer une véritable mise en valeur du site

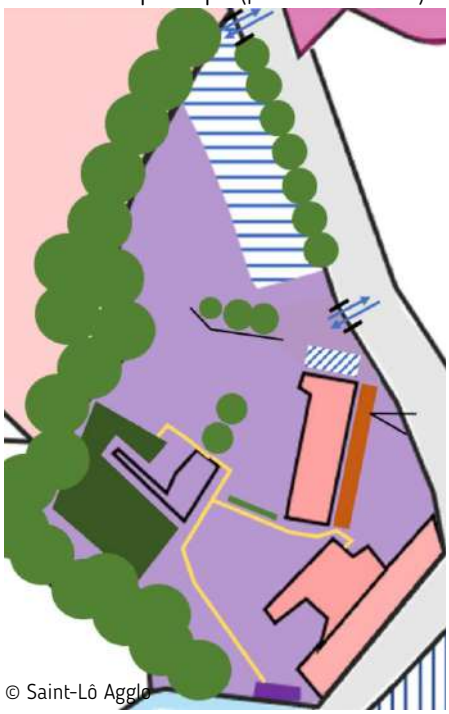
-Assurer une végétalisation du site en :

> veillant à disposer d'une surface de pleine terre, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

> respectant les prescriptions de plantations évoquées dans la partie dédiée à la zone à renatulariser.

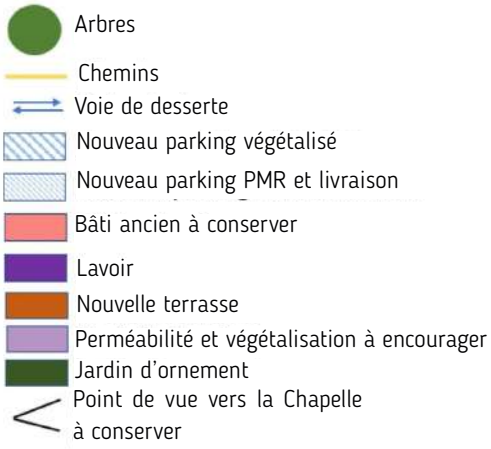
-Conserver la vue sur la chapelle

Schéma de principe (position indicative) :



© Saint-Lô Agglo

Légende (position indicative) :



Les règles suivantes du règlement écrit rattachées à la zone «UHc» s'appliquent pour ce secteur d'OAP :

> les règles énoncées dans l'article «volumétrie et implantation des constructions»,

> les règles énoncées dans les paragraphes «aspect des constructions» (sauf prescriptions plus contraignantes dans la partie dédiée au bâti identifié comme à valoriser dans la présente OAP), «performances énergétiques», et «clôtures» de l'article «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère»,

> les règles énoncées dans l'article «stationnement des véhicules motorisées».

2.4 OAP "DENSITÉ"

Pour les secteurs repérés sur le règlement graphique comme des secteurs d'OAP densité, la densité SCoT *(cf tableau ci-après)* s'applique pour les espaces dédiés à la construction de logements. Cette densité constitue un seuil minimum.

Sur le règlement graphique est repéré les secteurs d'OAP densité :

>  Densité SCoT à respecter (cf document OAP)

en **bleu foncé** sont repérés les OAP pour lesquelles la densité SCoT *(cf tableau -ci-après)* est à respecter sur les espaces dédiés au logement (densité minimale). A titre indicatif, le nombre de logements que cela induit est indiqué sur le règlement graphique en orangé. Ce chiffre est à adapter à la surface dédiée au logement sur le secteur. De plus, ce chiffre est arrondi, une différence d'une unité peut-être tolérée pour un projet qui va en deçà du chiffre indiqué.

>  Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf document OAP)

En **bleu clair** est représenté les secteurs d'OAP dont une densité minimale est à respecter mais est inférieure à celle du SCoT. Le chiffre indiqué en orangé mentionne la densité minimale à appliquer sur les espaces dédiés au logement.

Densités issues du SCoT s'appliquant pour les espaces dédiés à la construction de logements dans les OAP thématiques densité. Cette densité, exprimée en nombre de logements par hectare (log./ha), constitue un seuil minimum :

A noter : pour les secteurs non desservis par l'assainissent collectif, la densité minimale est de 10 logements par hectare (10 log./ha)

Communes	Communes historiques	Armature SCoT	Typologie d'OAP densité	Densité SCoT nombre de log./ha (minimum)	Nombre de log. minimum attendu
Agneaux	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	7
Agneaux	_	Pôle majeur	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	28
Bourgvallees	Saint-Samson-de-Bonfosse	Pôle de proximité	Densité minimale du SCoT à respecter	18	4
Conde-sur-Vire	Conde-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	20	5
Conde-sur-Vire	Hameau	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Conde-sur-Vire	Hameau	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	10	3
Conde-sur-Vire	Troisgots	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Conde-sur-Vire	Troisgots	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Dangy	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	3
La Barre-de-Semilly	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
La Barre-de-Semilly	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	8
La Barre-de-Semilly	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	6
La Meauffe	_	Pôle d'hyper proximité	Densité minimale du SCoT à respecter	18	4
Le Dezert	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	3
Le Mesnil-Eury	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Marigny-le-Lozon	Lozon	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Marigny-le-Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	20	4
Marigny-le-Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire	Densité minimale du SCoT à respecter	20	3
Marigny-le-Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	16	3
Quibou	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	4
Quibou	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	15
Quibou	_	Autre	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	5
Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	2
Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	3
Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	4
Saint-Andre-de-l'Epine	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	5
Saint-Andre-de-l'Epine	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	4
Saint-Andre-de-l'Epine	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	20
Saint-Andre-de-l'Epine	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	16	4
Saint-Clair-sur-l'Elle	_	Pôle de proximité	Densité minimale du SCoT à respecter	18	8
Saint-Georges-Montcocq	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	16
Saint-Jean-d Elle	Notre-Dame-d'Elle	Autre	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	2
Saint-Jean-d Elle	Précorbin	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	10	5
Saint-Jean-d Elle	Précorbin	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Saint-Lô	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	24
Saint-Lô	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	19
Saint-Lô	_	Pôle majeur	Densité minimale du SCoT à respecter	25	22
Saint-Suzanne-sur-Vire	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	10	2
Saint-Suzanne-sur-Vire	_	Autre	Densité minimale du SCoT à respecter	10	5
Tessy-Bocage	Tessy	Pôle de proximité	Densité minimale du SCoT à respecter	34	10
Thèreval	La Chapelle-en-Juger	Pôle d'hyper proximité	Densité minimale du SCoT à respecter	16	4
Torigny-les-Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire	Densité minimale à respecter mais inférieure à celle du SCoT (cf colonne nombre de log. minimum attendu)	_	4

2.5 OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE "TVB"

// PRÉAMBULE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue «TVB» assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire de Saint-Lo Agglo. Elle poursuit plusieurs objectifs :

> Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,

> Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,

> Mettre en avant les liens entre la «TVB», la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,

> Intégrer la «TVB» dans tout projet d'aménagement,

> Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,

> Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,

> Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

Ce document présente l'esprit selon lequel la «TVB» doit être interprétée de façon transversale sur le territoire.

// ANNEXES

> Annexe 1 - Les rôles du bocage

> Annexe 2 - Les grands principes en cas de plantation

> Annexe 3 - L'entretien des haies

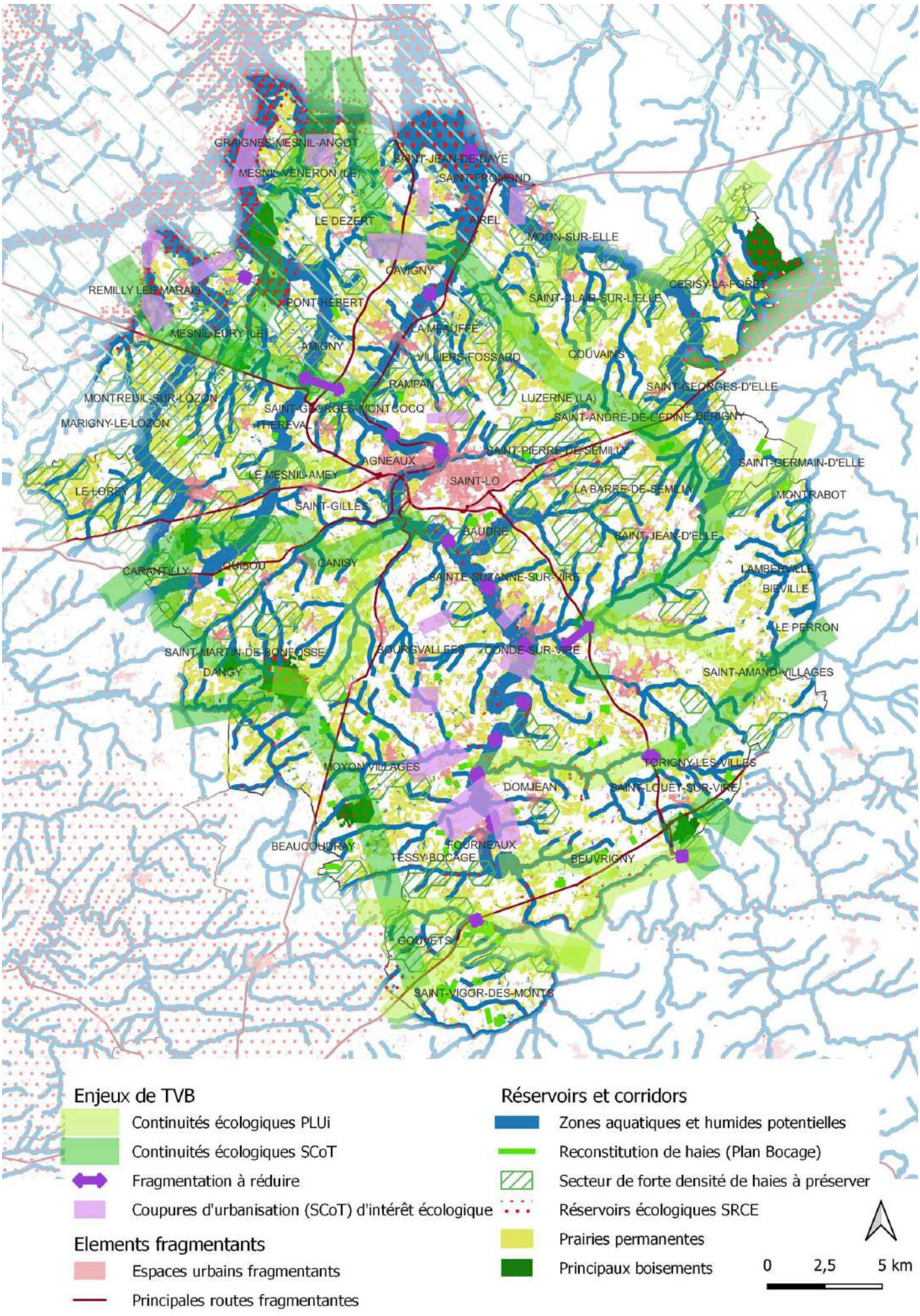
> Annexe 4 - Liste non exhaustive des essences bocagères trouvées à l'état naturel dans le bocage Saint-Lois

> Annexe 5 - Essences bocagères supportant le recépage

> Annexe 6 - Essences bocagères pouvant être menées en têtard

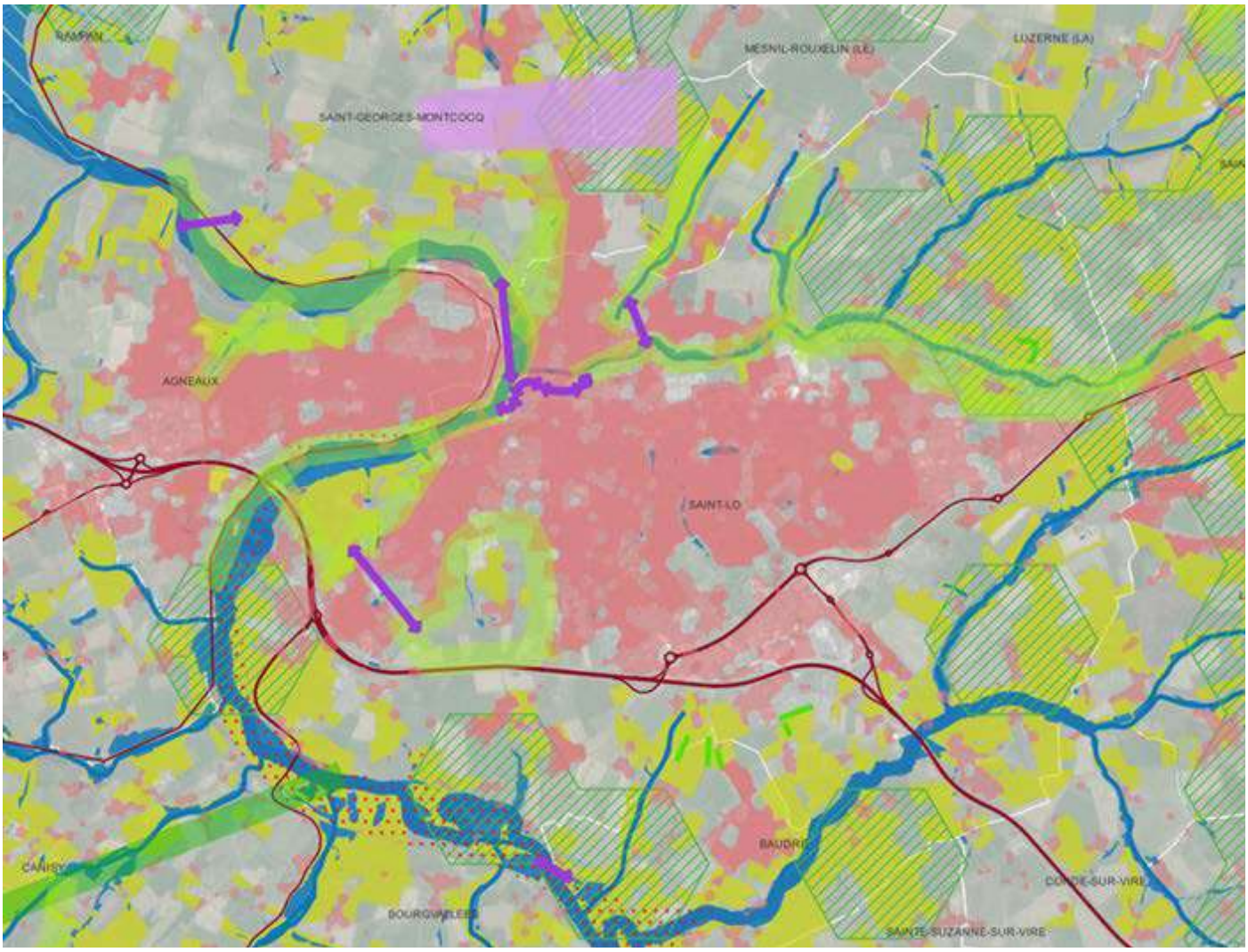
> Annexe 7 - La haie protège, protégeons là

// CARTE DE SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE "TVB" – SAINT-LÔ AGGLO



_Focus sur les principales zones urbaines

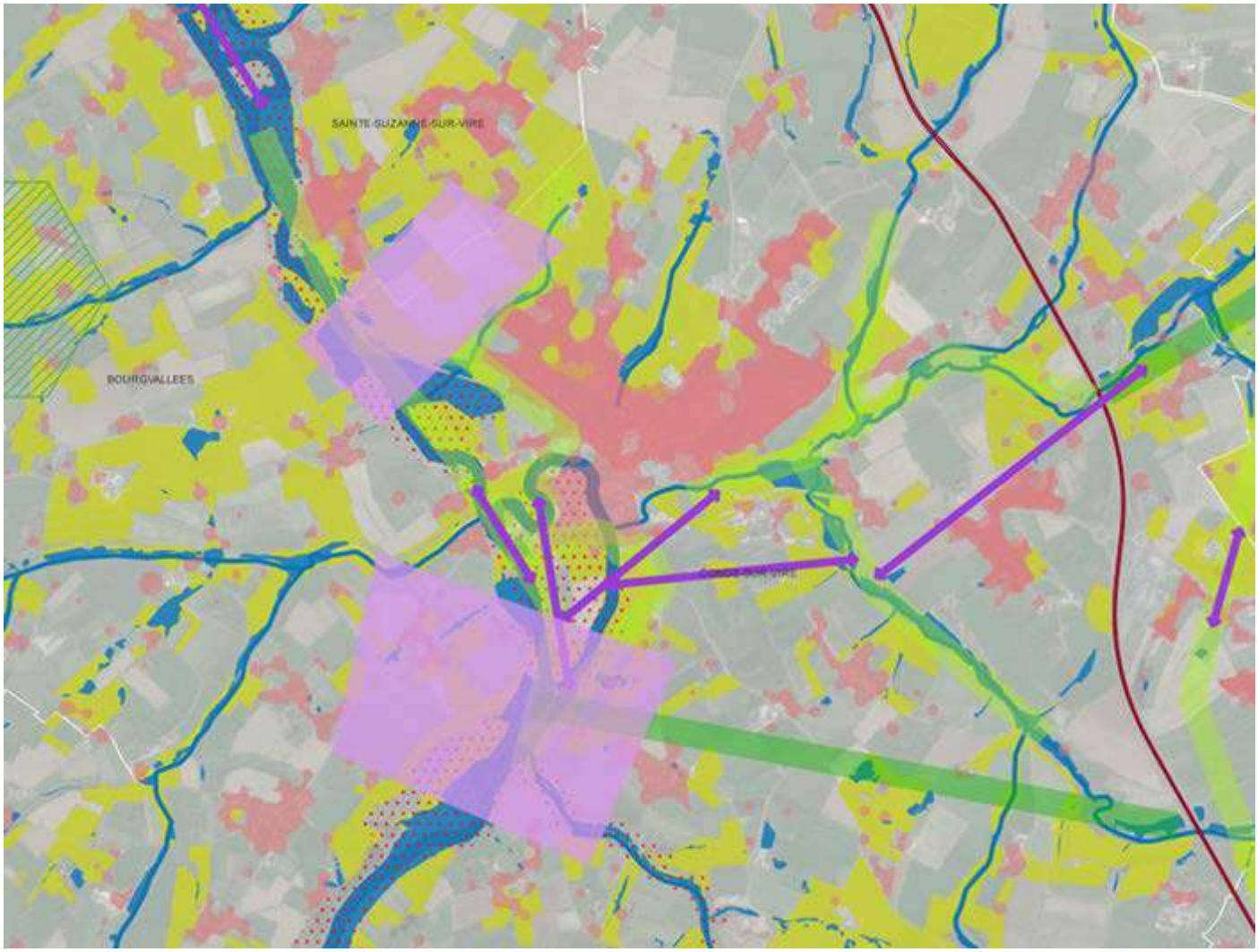
A **Saint-Lô**, la TVB est principalement associée au maillage des cours d'eau dont la répartition et les orientations sont le support d'une bonne mobilité potentielle. Les espaces actuellement non construits aux abords élargis de ces cours d'eau sont indissociables de ces trames (zones d'expansion des crues, zones humides, zones boisées ou bocagères...). La trame noire suit globalement ce maillage.



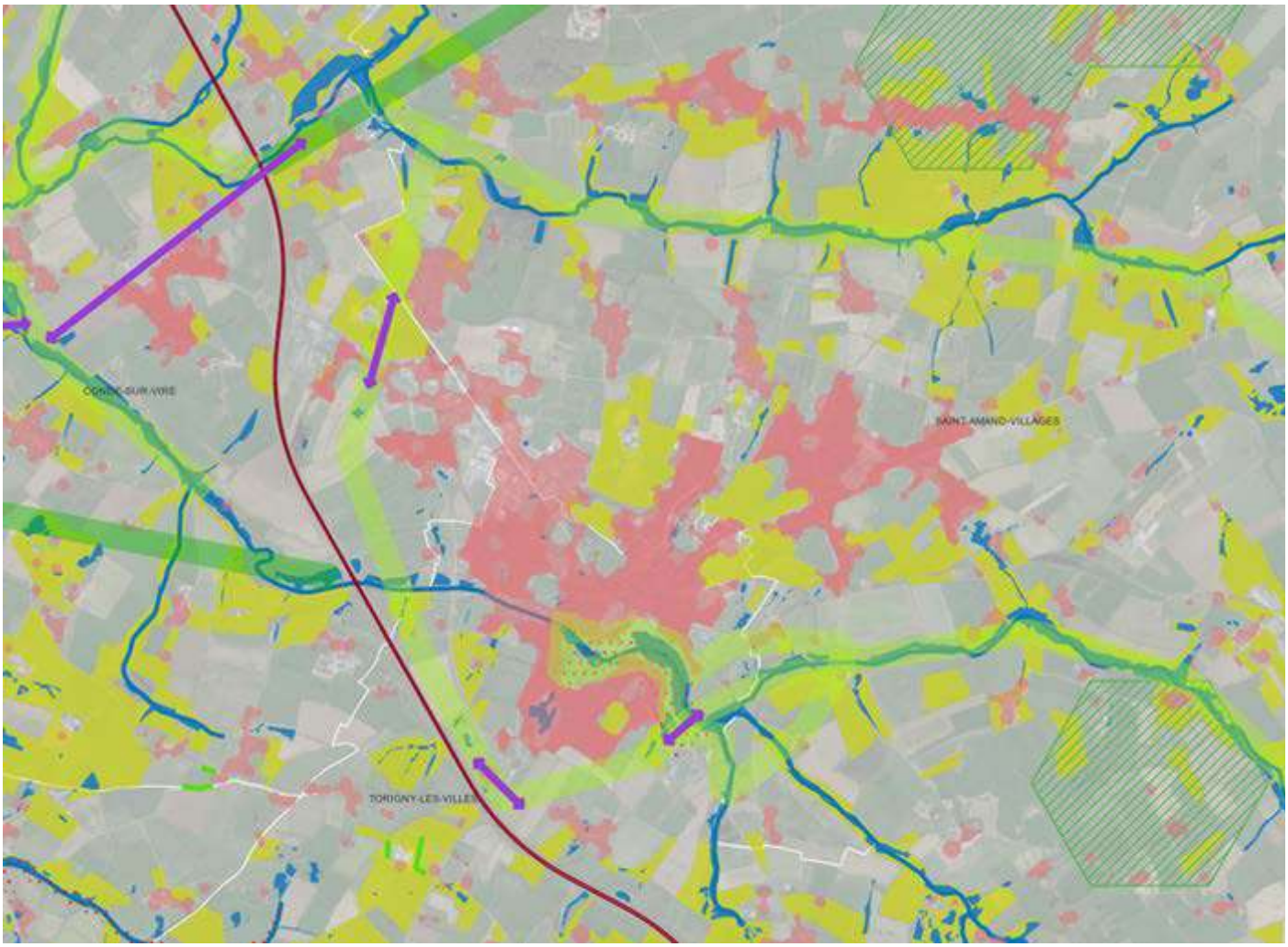
A **Marigny-le-Lozon** le principe est identique et associe encore plus fortement les fonctionnalités liées aux bocages et zones non construites connexes aux cours d'eau.



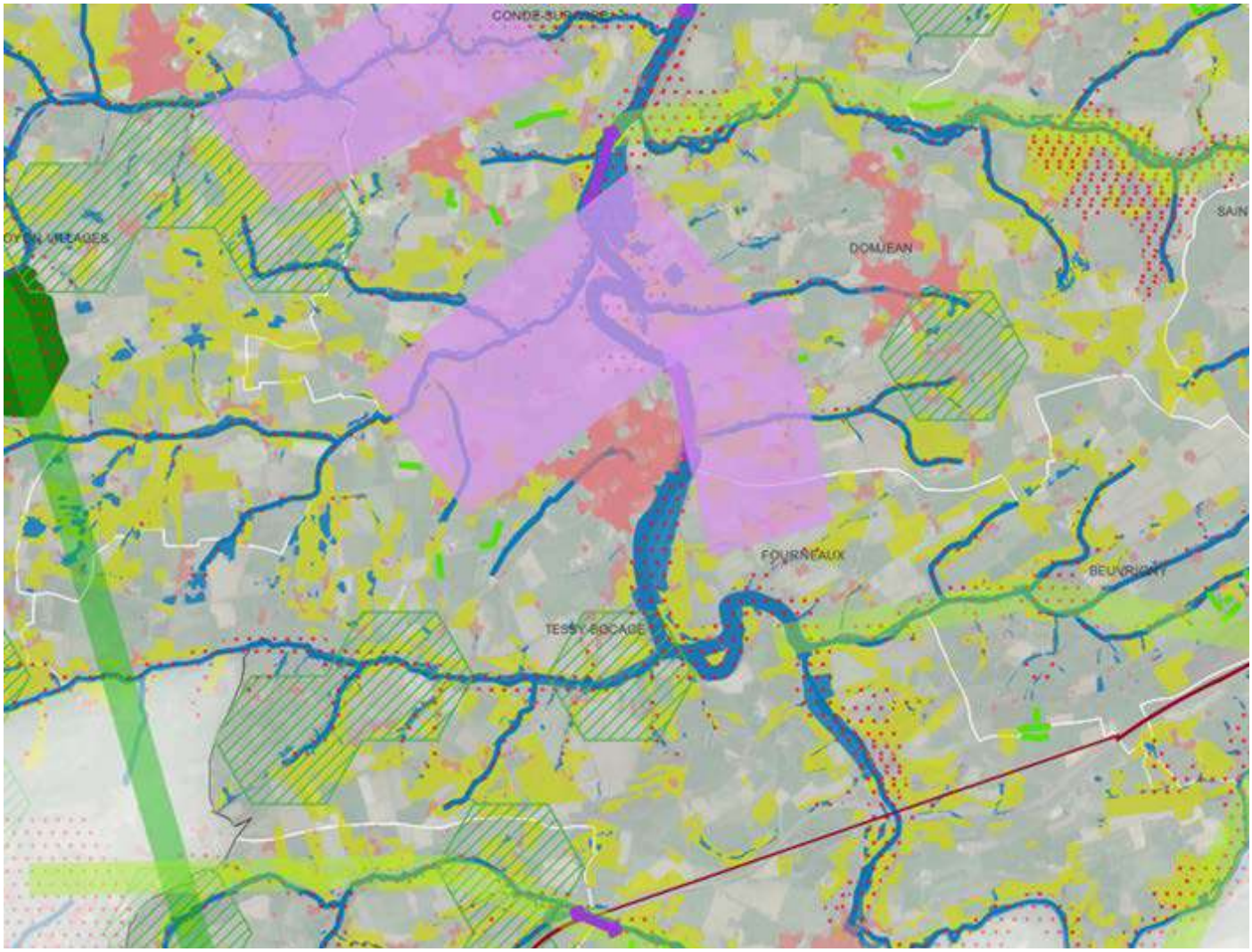
A **Condé-sur-Vire**, les continuités à restaurer sont présentes au sein des coupures d'urbanisation notamment au sud, et au niveau de la Vire au droit de la zone industrielle ou la continuité est fragilisée.



A **Saint-Amand-Villages / Torigny-les-villes,** la TVB doit également être maintenue dans et aux abords des cours d'eau, mais également le long de la RN174 afin de ménager des connexions au nord et au sud avec le reste du réseau de continuités.



A **Tessy-Bocage**, la TVB s'appuie sur la Vire et les zones de connexion à restaurer au nord de la zone urbaine qui doivent s'appuyer sur le bocage présent/restauré et sur le réseau hydrographique, ainsi que rompre la fragmentation liée à l'A84.



// SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE -SCOT- ET PARC NATUREL RÉGIONAL -PNR-

Certaines coupures d'urbanisation requises par le SCoT ont une valeur écologique intégrant la trame verte et bleue. Ces zones doivent être préservées de toute urbanisation supplémentaire.

Les aménagements de continuité ciblés par la carte de la TVB doivent être basés sur une continuité très dense du bocage (complexe bocager et tous ses marqueurs), ciblée entre les boisements et le long des cours d'eau.

Le franchissement des réseaux de transport doit être étudié avec le gestionnaire ; des aménagements pour la petite faune peuvent être envisagés : franchissement supérieur par les crêtes arborées (type hop over), filin de type « écuroduc », banquette ou ponton flottants dans les buses et ouvrages hydrauliques, aménagement en entonnoir végétal et sans clôture aux abords des passages supérieurs ou inférieurs routiers...

Dans la partie du territoire couverte par le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin ''PNR'', les conditions d'aménagement et de gestion des secteurs de projet devront respecter les préconisations du Parc.

Concernant les franges bocagères des marais identifiées sur le règlement graphique (pièces 5.2.1.b et 5.2.1.c) : Afin de préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales des franges bocagères : l'urbanisation et les aménagements réalisés sont maîtrisés et compatibles avec les sensibilités paysagères (dont la maille bocagère) et environnementales. L'extension des espaces bâtis s'écartera des espaces proches de la zone humide, en évitant de créer un linéaire continu le long de voies. Les possibilités d'extension des espaces urbains agglomérés seront privilégiés avant d'utiliser celle des hameaux. Le principe de continuité sera recherché, excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à un usage agricole ou à la valorisation touristique, ou culturel du marais (ces projets devront intégrer les préoccupations paysagères, architecturales et environnementales de la zone). La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielle à la bonne gestion du marais, sera préservée.

MARAIS DU COTENTIN ET DU BESSIN
UN PARC NATUREL RÉGIONAL EN TRANSITION

CHARTE 2025-2040

PROJET DE PLAN DE PARC



www.parc-cotentin-bessin.fr

Échelle : 1/80 000e
Version 1 du 31 janvier 2025

ORGANISATION TERRITORIALE



UNITÉS PAYSAGÈRES ET SITES CLASSÉS



CONTEXTE TERRITORIAL

- Limite du périmètre d'étude
- Communes du périmètre d'étude
- Secteur des communes nouvelles hors périmètre d'étude
- Limites départementales
- Villes portes potentielles
- Routes nationales
- Principales routes départementales
- Voies ferrées, gares SNCF
- Espaces boisés supérieurs à 200 hectares
- Altimétrie en mètres
- Fleuves
- Canaux
- Rivières principales

PRÉSERVER LES SPÉCIFICITÉS PAYSAGÈRES ET LA BIODIVERSITÉ

Protéger et valoriser les paysages emblématiques — **Sous-zonage spécifique à protéger de l'urbanisation**

- Marais → Périmètre Natura 2000
- Zones de vigilance en voie d'embocagement dans les secteurs de marais
- Espaces littoraux → Dunes en périmètre Natura 2000
- Landes de l'Ouest Cotentin → Périmètre Natura 2000
- Monts → Périmètre en ZNIEFF de type 2
- Forêt domaniale de Saint-Sauveur

Mesures 13, 14, 21

Conforter des paysages de bocages diversifiés, fonctionnels et qualitatifs

- Paysages de bocage
- Franges bocagères ouvrant des perspectives sur les paysages de marais
- Silhouettes urbaines et lisières bâties des villes et villages

Mesures 19, 15, 21, 22

Protéger, gérer et améliorer la biodiversité des espaces remarquables

- Marais
- Landes de l'Ouest Cotentin
- Espaces littoraux
- Espaces maritimes

Mesures 07, 12

Préserver les réservoirs de biodiversité, restaurer les corridors fragilisés et les espaces de bocages dégradés

- Réservoirs humides
- Réservoirs de landes
- Réservoirs dunaires
- Réservoirs bocagers
- Corridors de zones humides
- Corridors de landes
- Corridors dunaires
- Espaces de bocages fragilisés

Mesures 08, 12, 14, 15

Accompagner les stratégies de protection

- Espace proposé pour la protection du paysage (Opération Grand Site Normandie 44)
- Espaces proposés par la Stratégie Nationale des Aires Protégées (SNAP) en protection forte

Mesures 07, 13

Prendre en compte les enjeux paysagers dans les aménagements, requalifier les espaces dégradés

- Zones d'activités en entrée de ville et zones d'activités conchylicoles
- Voies routières ouvrant des perspectives sur les grands paysages
- Espaces perçus depuis les sites aménagés et dans les cônes de vue
- Carrières
- Traversées des marais

Mesures 10, 14

Protéger les sites aménagés pour la lecture du paysage

- Sites aménagés avec table de lecture du paysage

Mesure 14

Encadrer les projets éoliens

- Zones n'ayant pas vocation à recevoir des projets
- Zones n'ayant pas vocation à recevoir de nouveaux projets

Mesures 21, 23

AGIR FACE AUX RISQUES LIÉS À LA MONTÉE DU NIVEAU DE LA MER

Protéger, s'adapter et se relocaliser face aux risques d'inondations, de submersions et de salinisation des nappes souterraines

- Marais
- Rives de marais
- Espaces littoraux en Zone Potentiellement sous le Niveau Marin (ZPNM)
- Bandes côtières concernées par les démarches « Notre littoral pour Demain »

Mesures 10, 21

PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS ET DES PROJETS POUR ATTÉNUER ET S'ADAPTER FACE AUX CHANGEMENTS

Favoriser une agriculture multifonctionnelle

- Paysages de bocage
- Marais

Mesures 15, 17

Protéger les sièges d'exploitation dans les espaces proches des marais

- Rives de marais
- Franges bocagères de marais

Mesures 17, 21

Assurer une gestion de l'eau durable

- Aquifère de l'Isthme du Cotentin

Mesure 11

Promouvoir la filière terre et les éco-matériaux dans l'habitat

- Bas Quesnay : lieu d'expérimentation et de transformation du matériau terre

Mesure 19

Amplifier le rôle de puits de carbone des tourbières et du bocage

- Tourbières inventoriées
- Paysages de bocage

Mesure 16

Accompagner les acteurs locaux dans la reconversion du marais tourbeux de la Sèves

- Périmètre du marais tourbeux de la Sèves
- Périmètre actuel de la carrière de Baupte

Mesure 09

Reconquérir et valoriser la qualité de vie

- Villes structurantes à conforter
- Villages à caractériser et à dynamiser

Mesure 22

Développer et promouvoir un tourisme de nature

- Maison du parc : lieu d'accueil, de sensibilisation, laboratoire d'idées et d'initiatives citoyennes
- Sites aménagés avec table de lecture
- Sites de découverte ornithologique
- Points de départ de sentiers de découverte
- Embarcadères
- Principaux ports maritimes

Mesures 02, 06, 14, 20

// BOCAGE

Sur le territoire, le bocage doit être compris comme un complexe bocager de marqueurs fonctionnellement indissociables que sont les haies, les boisements isolés, les prairies permanentes et les zones humides/mares/fossés/réseau hydrographique.



Les zones de continuités à renforcer et à restaurer sont celles superposant une forte densité de marqueurs de bocage (= complexe bocager).

Marqueurs de bocage (densités de haie, de prairies permanentes et de zones humides/mares/réseau hydrographique

- dense **+ dense**

Zones de renforcement/restauration à privilégier

L'annexe sur la haie bocagère fait partie intégrante de la présente OAP.

_Introduction : pourquoi intégrer le bocage au PLUi ?

La Manche est le premier département bocager de France métropolitaine avec une densité de haies de 103 mètres par hectare. Le territoire de Saint-Lô Agglo présente une densité équivalente, avec 104 mètres par hectare[1].

L'intérêt des haies et du bocage est culturel, économique et environnemental : il participe à l'identité et à la qualité paysagère du territoire ainsi qu'à l'intégration du bâti ; il permet le développement économique de produits du terroir, la production de bois et participe à l'attractivité du territoire d'un point de vue touristique. Enfin, les haies remplissent un certain nombre de services écosystémiques, tels que la régulation du climat (effet brise-vent, îlot de fraîcheur, ombrage...), la régulation hydraulique (maîtrise du ruissellement, rôle épuratoire, régulation des crues, maintien des berges...), la conservation des sols (limite l'érosion et le lessivage des sols, abrite des auxiliaires de culture) et l'atténuation du changement climatique (stockage de carbone)[2].

L'intégrer au PLUi permet de le protéger mais aussi de suivre son évolution, la collectivité ayant un droit de regard sur les projets de suppression de haies. Cela permet également de mieux connaître le maillage bocager en disposant d'une donnée à jour et partagée sur le territoire des 61 communes.

Intégrer l'ensemble du bocage permet un traitement équitable de tous les linéaires, qu'ils soient en zones rurales ou urbaines et propriété de particuliers, agriculteurs, collectivité territoriale ou personne morale.

Cela permet également de s'inscrire dans une vision à la fois dynamique mais non régressive du bocage.

[1] Source des données : Dispositif de suivi des bocages (DSB 12/2020, période de couverture pour la Normandie : 2009-2013), IGN et OFB

[2] Source : ANBDD, 2021. État et évolution de la densité et de la connectivité des haies en Normandie. p.20

_Les protections du PLUi

Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains boisements, haies, alignements d'arbres et arbres remarquables sont classés comme étant à conserver, à protéger ou à créer au sens de l'article L131-1 du code de l'urbanisme et relèvent à ce titre de la réglementation communément appelée «Espaces Boisés Classés» (EBC).

> se référer au règlement graphique et écrit du PLUi.

La protection au titre du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

> se référer au règlement graphique et écrit du PLUi.

L'OAP Trame Verte et Bleue "TVB" – Partie bocage

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue «TVB» (partie bocage) se veut être un outil d'information et de sensibilisation à destination des porteurs de projet. Y sont présentées les fonctionnalités du bocage, et les mesures découlant de leur protection dans le PLUi.

Le PLUi vise à préserver les fonctionnalités du bocage tout en permettant son évolution, pour répondre à la fois aux attendus en matière de protection de l'environnement portée par la réglementation nationale et à celles des habitants et acteurs locaux, sans entraver le développement économique du territoire.

Les haies présentes dans les zones à urbaniser n'étant pas identifiées au règlement graphique, il faut se référer à l'OAP sectorielle de chacune des zones. Ces OAP sectorielles prévoient le maintien, la préservation voire la compensation des haies existantes.

_Une réglementation souple

Dès lors qu'un pétitionnaire souhaite modifier ou supprimer un linéaire de haie identifié sur le règlement graphique «zonage», il doit réaliser une déclaration préalable de travaux qui autorisera ou non sa demande. Toutefois, Saint-Lô Agglo souhaite apporter de la souplesse et accompagner chacun des pétitionnaires à travers :

- Un appui du technicien bocage tout au long de l'instruction du dossier
- Une déclaration préalable de travaux pour la suppression de linéaires

  > Uniquement pour les projets d'arasement de talus et/ou de suppression de haies

  > Une démarche administrative de suppression de talus et/ou de haies similaire à celle de la PAC (une suppression de haies = une compensation)

- Une instruction individualisée des déclarations préalables par une étude du motif de la demande et du contexte local avec une visite de terrain systématique
- Une réponse selon la fonctionnalité de la haie visée par les travaux : suppression avec compensation ou refus de la suppression
- Les coupes d'entretien ne sont pas concernées.

_Définition : les linéaires bocagers

Les linéaires concernés par l'identification sur le règlement graphique «zonage» répondent à un certain nombre de critères qui sont les suivants :

- Structure linéaire de végétation ligneuse, continue ou discontinue, sur talus ou à plat,
- Composition d'essences arborescentes, arbustives ou herbacées en proportion variable, avec une dominante d'espèces bocagères,
- Largeur variable mais inférieure à 10 m,
- L'élément bocager (talus ou haie) ne doit pas présenter de discontinuité de plus de 5 m (auquel cas il y aurait une haie de chaque côté de la trouée),
- Les alignements d'arbres sur talus pouvant présenter des discontinuités de plus de 5 mètres entre les arbres,
- Les talus nus correspondant à d'anciennes haies.

Les essences bocagères correspondent aux essences trouvées à l'état naturel dans le bocage Saint-Lois, que ce soit des arbres de haut-jet, de moyen-jet, des arbustes de bourrage, etc. (cf. annexe afférente).

_Démarche «ERC» : Eviter - Réduire - Compenser

La séquence Eviter - Réduire - Compenser «ERC» sera mise en œuvre dès qu'un projet de suppression d'un linéaire identifié sera connu. Elle sera mise en œuvre en concertation avec les porteurs de projet.

Le technicien bocage de Saint-Lô Agglo se rendra sur place pour mieux comprendre le motif de la demande et étudier si d'autres solutions sont possibles pour :

- éviter la suppression de linéaires en premier abord,
- réduire les linéaires visés par une suppression ensuite,
- si aucune autre solution n'est possible, envisager les compensations à mettre en œuvre.

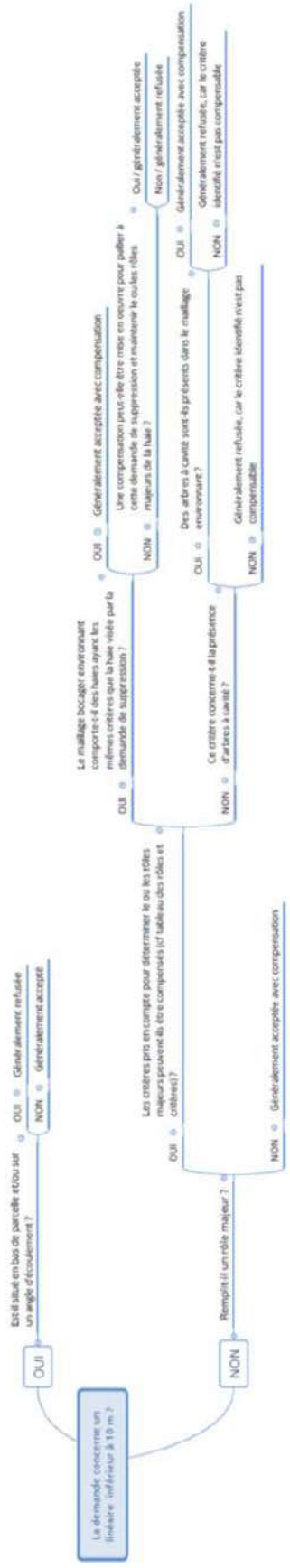
Le technicien bocage de Saint-Lô Agglo sollicitera les services de l'État pour vérifier la compatibilité des compensations envisagées avec les autres réglementations.

En cas d'arrachage d'une haie, la période d'intervention idéale se situe entre le 1er septembre et le 1er mars, pour limiter le risque de destruction de nids, les périodes de nidification étant de plus en plus tardives en été et précoces au printemps.

_L'arbre de décisions

L'arbre de décision vise à faciliter l'instruction des déclarations préalables. Des compensations différenciées sont prévues en fonction des enjeux en présence.

Parmi les nombreux rôles du bocage, certains ont été considérés comme majeurs, au regard des enjeux locaux et suite aux séances de travail organisées par la collectivité avec les principaux acteurs du territoire en lien avec le bocage et des représentants des services de l'État. Ainsi l'intérêt paysager, la haie support de biodiversité, la protection de la ressource en eau et le rôle antiérosif des haies ont été considérés comme des rôles majeurs. Chacun de ces rôles peuvent être définis en fonction de différents critères détaillés dans le tableau ci-après.



OAP Bocage

Rôles majeurs et critères des haies à prendre en compte pour appliquer l'arbre de décision

Rôles majeurs	Critères à prendre en compte	Critère compensable	Critère non compensable (caractère "irremplaçable" de la haie)
Intérêt paysager	Frange urbaine	X	
	Chemins creux fréquentés		X
	Site patrimonial (site inscrit, site classé, périmètre de monument historique)	X	
	Cône de vue	X	
	Alignement d'arbres de haut-jet / remarquables		X
	Intégration paysagère d'un bâtiment	X	
Support de biodiversité	Corridor majeur au titre de la TVB	X	
	Présence d'arbres à cavité		X
	Proximité de mares (250 m)	X	
Protection de la ressource en eau	Proximité directe du cours d'eau (ripisylve)		X
	Dernière barrière protectrice (ceinture de fond de vallon)		X
Anti érosif	Perpendiculaire à une pente (sup 5%)	X	
	Obstacle à un angle d'écoulement	X	

_Les compensations à envisager : prescriptions

Le linéaire planté en compensation devra au minimum présenter les mêmes fonctionnalités que le linéaire supprimé.

Pour les haies à rôle hydraulique, le linéaire reconstitué devra être positionné, dans la mesure du possible :

-parallèlement aux courbes de niveau

-en rupture de pente

- sur un axe de ruissellement (si pré-identifié)

- à l'aval immédiat d'une parcelle en culture (plus sensible au ruissellement et à l'érosion)

Les compensations peuvent prendre quatre formes :

- L'accompagnement de la régénération naturelle ;

- La restauration d'un linéaire dégradé de haie ;

- La plantation d'un talus nu ;

- La replantation.

La reconnexion avec la trame verte existante (haies identifiées sur le règlement graphique «zonage») sera recherchée.

_Quand déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en mairie ?

Seuls les projets conduisant à un arrachage de haie ou un arasement de talus sont soumis à déclaration préalable ou traités dans le cadre des demandes de permis de construire ou d'aménager.

Le technicien bocage de Saint-Lô Agglo est l'interlocuteur privilégié avant d'entreprendre tous travaux destructifs.

Les mesures compensatoires à mettre en œuvre seront identifiées avec le porteur de projet au cas par cas, en fonction des caractéristiques du projet.

Qui peut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ou encore que vous avez l'autorisation du ou des propriétaires.

Processus type :

Émergence d'un projet de suppression de haie identifiée au règlement graphique :

→ Sollicitation du technicien bocage par le futur pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme

OU Information par la mairie, au moment du souhait de déposer d'une autorisation d'urbanisme par un pétitionnaire, qu'il est plus judicieux de contacter le technicien bocage en amont

→ Visite du technicien bocage : échange sur le motif de la demande, application de l'arbre de décision et réflexion sur les compensations envisageables

→ Dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme en mairie

→ Instruction de l'autorisation d'urbanisme par les services de Saint-Lô Agglo pour le compte des communes

→ Avis rendu selon le délai légal de ladite autorisation d'urbanisme

→ Signature de l'autorisation par le maire

// GESTION DE LA VÉGÉTATION ET DE LA BIODIVERSITÉ

Concernant les espaces verts privés et publics, il serait bon de prendre en compte les techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques, selon le principe de la gestion différenciée. Sans exhaustivité sur les techniques proposées, ces actions peuvent être :

- Dans les parcs et jardins publics, les zones d'espaces verts fréquentés :

  Pas de tonte entre avril et juin inclus, réglage des barres de tonte pas plus bas que 10 cm, tonte centrifuge ou en bande (pas de fauche centripète), méthodes de tonte alternatives (fauchage, pâturage...), maintien de zones refuges connexes tondues une seule fois par an en octobre.

- Dans les délaissés, les espaces peu fréquentés et autres espaces :

  Limitation des tontes à 2 fois dans l'année, pas de tonte entre avril et juin inclus, réglage des barres de tonte pas plus bas que 10 cm, tonte centrifuge ou en bande progressive vers les zones refuges, maintien de zones refuges connexes tondues une seule fois par an en octobre.

- Dans les deux types d'espaces :

  - **gestion extensive ou agroécologique des haies**, sans taille de avril à juillet inclus ;

  - **maintien ou création de refuges et d'abris écologiques** *(tas de pierres, tas de bois/branches, tas de feuilles ; conservation de vieux arbres sur pied et de souches avec un balisage de sécurité..)*.

  - **installation de nichoirs/gîtes**, participant au développement des espèces prédatrices *(Mésanges, Chauves-souris...)* de certaines espèces indésirables *(Pyrales, processionnaire du Pin, moustiques...)*

  - **techniques alternatives de désherbage** lorsque celui-ci est nécessaire *(manuelles, mécaniques, plantation de couvres-sol ou paillage végétal plutôt que paillage minéral...)*.

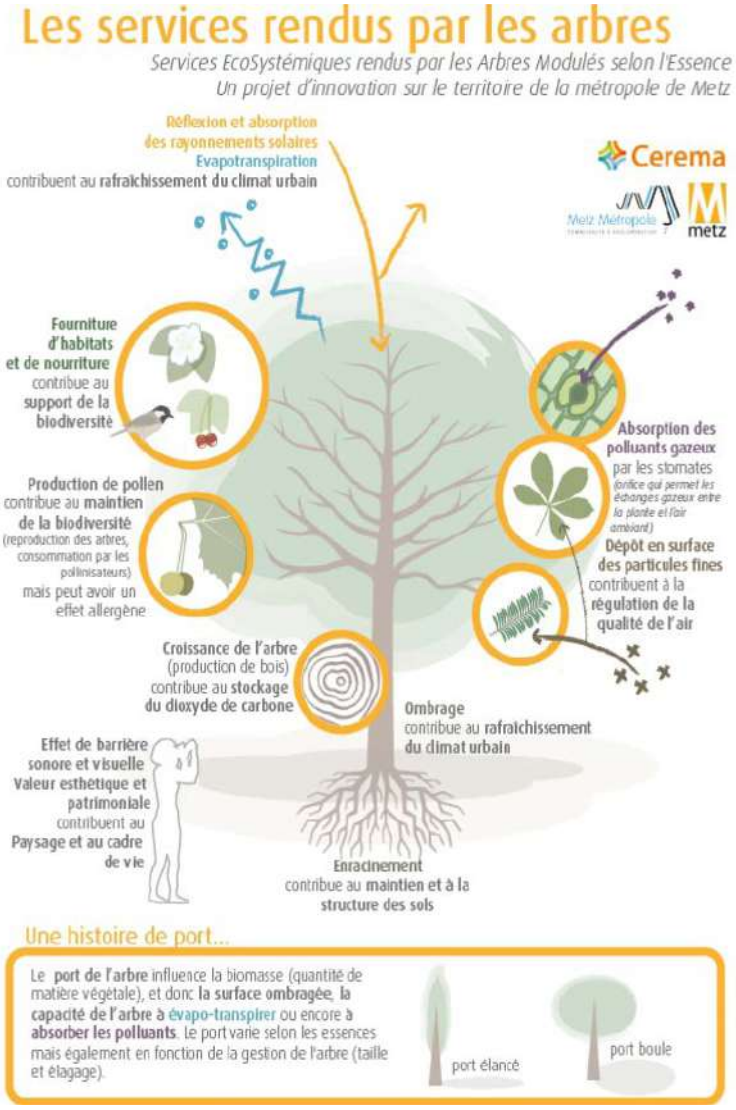
  - **tolérance pour la végétation spontanée**, accompagnée par une pédagogie grand public le cas échéant,

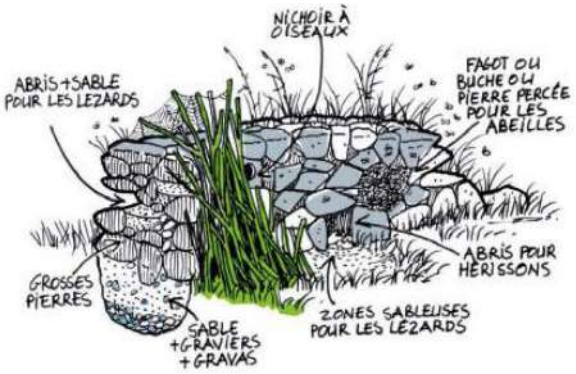
  - **le recyclage et la réutilisation des déchets verts** (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...) ; l'usage d'essences poussant moins vite donc moins productrices de déchets verts (les espèces locales participent à cette dynamique, contrairement aux espèces exotiques type Thuya, Laurier palme) (Cf annexe du règlement écrit).

  - **Pour lutter contre les plantes envahissantes** (la Renouée du japon, l'Ambroisie...) durant les chantiers urbains, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. Les apports extérieurs de paillage et de compost devront être vérifiés pour éviter la contamination par des invasives (espèces végétales et animales).

Ces actions seront utilement précisées et complétées dans un plan de gestion communal ou intercommunal des espaces verts.

D'autres actions complémentaires à la gestion différenciée peuvent être envisagées comme recommandations : désimperméabilisation des trottoirs, réappropriation des espaces verts par les citoyens (espaces verts comestibles...), l'étude de méthodes de tonte alternatives (fauchage, pâturage...) etc.





Zones refuges et hibernaculum pour la faune



Tolérance pour la végétation spontanée



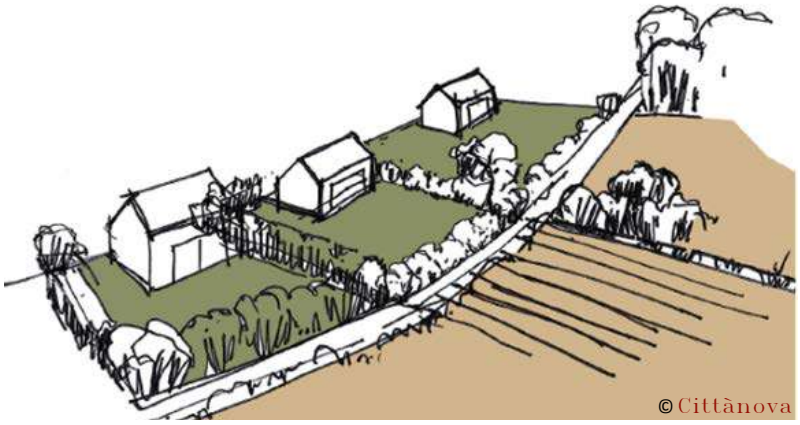
Zones refuges

Tonte différenciée

// AGENCEMENT, TRANSITIONS ET LIMITES

- En zone A, N et en limite de zone N/U ou A/U : Les transitions entre espace urbain et espace rural seront traduites par des aménagements multi-usages de type espace récréatif, jardins familiaux, noue d'infiltration, voie douce...

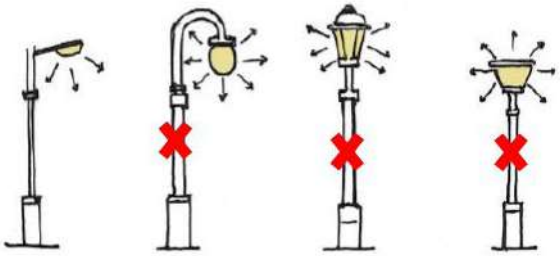
Ces transitions intègrent une haie double épaisseur pluristratifiée d'espèces locales. Des trouées ponctuelles en haies basses (1m de hauteur) pourront ouvrir des vues paysagères (20m de haie basse tous les 100m de haie continue).



// TRAME NOIRE

Rappel : l'éclairage des enseignes, pré-enseignes et publicités doit se conformer aux prescriptions du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

Il est recommandé de faire évoluer le plan d'éclairage des zones urbaines vers une démarche systémique englobant les intérêts écologiques, l'efficacité énergétique, l'économie financière mais aussi la santé et le bien-être des habitants : gestion des couleurs, des températures, de l'orientation, de la densité et de la position des candélabres (non orientés vers des espaces verts ou des zones humides, non implantés dans des haies ou des alignements d'arbres), l'extinction des systèmes d'éclairage à minima entre minuit et 5h du matin ou la mise en place de systèmes de détection performants... (cf règles du RLPi pour les enseignes, pré-enseignes et publicités et les préconisations de l'ANPCEN pour les autres éclairages).



Systèmes d'éclairage à éviter / privilégier

// TRAME BRUNE

Dans cette OAP thématique, les mesures de désimperméabilisation, de végétalisation de pleine terre, d'infiltration des eaux et de réduction de l'artificialisation des sols participent à une logique de préservation ou d'amélioration de la qualité et du fonctionnement écologique des sols et des services écosystémiques qu'ils rendent.

// GESTION DE L'EAU

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée.

En zones A et N, la trame des **fossés et des petites voies d'eau existante est maintenue et préservée**, sauf indication contraire figurant au présent document. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques sont conservées ou améliorées. On recherche leur **intégration aux aménagements urbains**, sous forme par exemple de supports de biodiversité, de continuité écologique (création de banquettes ou de ponton flottant sous les ouvrages hydrauliques pour la faune, absence de seuils, végétalisation abritant les sorties de buses...), de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système de gestion des eaux pluviales.

- Une végétation naturelle favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques et services écosystémiques (sauf espèces invasives) sera maintenue en dehors des actions de curage nécessaires à l'écoulement.

- Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant **traversés par des voies ou des cheminements piétons -cyclistes s'ils sont adaptés à la transparence écologique**. De plus, dans ces bandes de recul, les aménagements hydrauliques de type noues, cheminements doux sont autorisés.



Raccordement à la berge d'une buse hydraulique disposant d'une banquette de déplacement pour la petite faune



Cheminement doux (à privilégier en matériau perméable) ombragé, bordée par une noue végétalisée sans bordure et une traversée piétonne perméable

// STATIONNEMENTS, CHEMINEMENTS

Les aménagements de voirie devront veiller à **intégrer les logiques de déplacement des espèces animales** afin d'éviter la fragmentation supplémentaire des continuités écologiques. Ces aménagements seront également intégrés paysagèrement et écologiquement.

- Tous les types de projet (urbain, voirie...) assureront le développement, et a minima la continuité, des **cheminements partagés entre les modes de déplacement doux (vélo, piéton, etc.)** en cohérence avec les aménagements existants et en privilégiant leur fonctionnalité et leur lisibilité. Les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière. Tous s'assureront de la **présence ou de la création de stationnements cycles de qualité (abrités des intempéries, arceaux à hauteur de cadre, minimum de 3m² pour stationner un vélo)**.

L'aménagement des espaces de stationnement est réglementé par le règlement écrit. Ces règles visent notamment à :

- Rechercher une **perméabilité maximale du sol** ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau (absence de bordures ou bordures ajourées...) et la lutte contre les îlots de chaleur ;

- Assurer une **gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales**, en privilégiant les espaces multiusages (noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...) ;

- Créer un **espace partagé dans une logique d'économie d'espace** : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ;

- Intégrer des systèmes de **production d'énergies renouvelables** (ombrières photovoltaïque par exemple).

Les chemins ruraux existants seront maintenus. Ils serviront notamment d'**appui à la reconstitution de réseaux de haies en lien avec les continuités écologiques**.



Stationnement semi perméable végétalisé et planté



Stationnement cycle à hauteur de cadre et noue d'infiltration avec bordures ajourée



Stationnement semi perméable et clair avec végétalisation pluristratifiée et noue d'infiltration

// QUALITÉ ARCHITECTURALE

Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés). Ces dispositifs sont à mettre en place **dans le cadre de nouveaux projets de constructions mais également dans le cadre de rénovations ou d'isolation**, notamment sur les bâtis anciens.

- Prescription :

  - Intégration dans les murs de **nichoirs, gîtes et abris pour la faune volante** en prévoyant lors de la construction des réserves de poses adaptées

  - Dispositifs de **sérigraphies ou d'occultation partielle des baies vitrées** (persiennes, voilages...) pour éviter que la faune volante ne les percute.

- Recommandation complémentaire : Création de toitures végétalisée ou de **façades végétalisées** avec des plantes grimpantes (couplées à une désimperméabilisation des pieds de murs de 60 cm et à une réutilisation des eaux de toiture pour assurer l'arrosage).

// TOURISME

En préservant le cadre paysager et le cadre naturel du territoire, les sites touristiques s'assurent de préserver une partie importante de leur attractivité.

Dans et aux abords des sites et activités touristiques, les **espaces déchets** (poubelles, conteneurs, composts...) seront habillés selon les repères architecturaux locaux pour masquer ces espaces des principaux points de vues mais néanmoins garantir leur bonne lisibilité et accessibilité afin d'éviter tout rejet de déchet. A noter, la mise en place de poubelles n'est pas obligatoire dans le cadre de la mise en place d'un dispositif «lieux publics sans poubelle».

Les **abords des sites touristiques** (abbayes, remparts, châteaux...) serviront d'appui à la TVB afin de participer au cadre végétal mettant en valeur les monuments, et de créer des espaces de nature en ville dans des lieux qui y sont plutôt favorables (grands espaces, végétation, faible circulation motorisée...). Des panneaux d'information publique pourront valoriser ce lien et sensibiliser au respect de la nature en parallèle du respect des sites historiques.

Les **espaces de repos** (aire de jeux, pique-nique, bancs publics...) aux abords des sites touristiques seront aménagés de façon à proposer un cadre agréable, rafraîchissant et ombragés aux touristes, afin de les détourner de l'occupation des zones de nature plus fragiles alentours tout en satisfaisant leurs besoins et attentes. Ces zones de nature fragile seront balisées pour leur non dégradation.

Les **chemins de randonnées** identifiés dans le règlement graphique peuvent servir d'appui à la reconstitution de haies pour les nombreux services complémentaires qu'elles offrent (lisibilité du chemin, ombrage, stabilité des chemins...).